

प्रेषक,

अरुणेश कुमार द्विवेदी,
उप सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. **उपाध्यक्ष,**
लखनऊ एवं गाजियाबाद
विकास प्राधिकरण।
2. **मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,**
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
उ०प्र० लखनऊ।
3. **निदेशक,**
आवास बन्धु,
उ०प्र० लखनऊ।
4. **श्री एन०आर० वर्मा,**
सलाहकार, आवास बन्धु,
उ०प्र० लखनऊ।
5. **श्री जी०एस० गोयल,**
सलाहकार, आवास बन्धु,
उ०प्र० लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक: 03 मार्च, 2023

विषय:-नये/अविकसित क्षेत्रों में ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमन्य बेसिक एवं क्रय योग्य एफ.ए.आर.
के मानकों में संशोधन संबंधी शासनादेश दिनांक 27.12.2016 के अनुपालन के संबंध में।

महोदय,

कृपया नये/अविकसित क्षेत्रों में ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमन्य बेसिक एवं क्रय योग्य एफ.
ए.आर. के मानकों में संशोधन संबंधी शासनादेश दिनांक 27.12.2016 के अनुपालन के अनुरोध
संबंधी श्री गौरव गुप्ता, सचिव, क्रेडाई, एन.सी.आर. के पत्र दिनांक 02.02.2023 (छायाप्रति संलग्न)
का कृपया अवलोकन करने का कष्ट करें। प्रकरण में विचार-विमर्श हेतु प्रमुख सचिव, आवास एवं
शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में दिनांक 15.03.2023 को अपराह्न
04:30 बजे उनके श्री लाल बहादुर शास्त्री भवन, प्रथम तल स्थित कार्यालय कक्ष में बैठक
निर्धारित की गयी है।

2- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया प्रश्नगत प्रकरण में उक्त आहूत
बैठक में सुसंगत अभिलेखों सहित ससमय प्रतिभाग करने का कष्ट करें।

संलग्नक : यथोक्त।

भवदीय,
3.3.23
(अरुणेश कुमार द्विवेदी)
उप सचिव।

संख्या-297(1)/आठ-3-23-297 विविध / 2016-तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- (1) निजी सचिव, प्रमुख सचिव/विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग।
- (2) स्वागत अधिकारी, श्री लाल बहादुर शास्त्री भवन, उ०प्र० लखनऊ को इस निर्देश के साथ
प्रेषित कि बैठक से सम्बन्धित आगंतुकों का दैनिक प्रवेश-पत्र निर्गत करने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(अरुणेश कुमार द्विवेदी)
उप सचिव।

CREDAI

OFFICE BEARERS

President

Vipul Giri
Managing Director, SCC Group

Vice President

Rakesh Agrawal
Director, Vasu Infrastructure Pvt. Ltd.

Manish Jain

Director, Annika Promoters Pvt. Ltd.

Hon. Secretary

Praveen Tyagi
Chairman & MD, VVIP Group

Hon. Joint Secretary

Sunil Miglani
Chairman & MD, Migsun Group

Hon. Treasurer

P. C. Gupta
Director, High End Infratech Pvt. Ltd.

GOVERNING COUNCIL MEMBER

Gaurav Gupta

Director, SG Estates Pvt. Ltd.

Saurabh Jindal

Joint Managing Director, SVP Builders India Ltd.

Nishant Garg

Director, Diya GreenCity



DSCA-KD

06-2-2023
(सुरेन्द्र कुमार)

अपर निजी सचिव
विशेष सचिव

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग
उत्तर प्रदेश शासन।

6/2/23
6/2/23

To,
Shri Nitin Ramesh Gokarn, I.A.S. (नितिन रमेश गोकर्ण),
Principal Secretary, (मुख्य सचिव),
Housing and Urban Planning Department, (आवास एवं शहरी नियोजन विभाग),
Lucknow, Uttar Pradesh (उत्तर प्रदेश शासन।)

Date: 06/02/23

संख्या: 16-297/VVD/2016-3-2023
DSCA-KD



SL-11
no. 3
6.2.2023

Subject: Applicability of Government Order no. 1311/8-3-16-297 VVD/2016, dated 28th December 2016

Sir,

Confederation of Real Estate Developers Association of India - GZB, is the Ghaziabad Chapter of the CREDAI with over 11,500 members in over 23 states in India. CREDAI-GZB is the association of its member organizations developing various projects in the District of Ghaziabad under the umbrella of parent Chapter - CREDAI NCR.

We sincerely acknowledge and appreciate the ongoing initiative aligned to the vision of the Hon'ble Prime Minister of India, of making our country a USD 5 Trillion economy, towards which the Government of Uttar Pradesh has set an aspiration target of making the State a USD 1 Trillion economy in next 5 years.

The Real Estate Sector contributes more than 7% to the country's GDP and is the second largest employment provider after Agriculture. We assure of the unprecedented contribution from our side in fulfilling the vision of the Honourable CM as envisaged in the ongoing Investors Summit.

We need your support and patronage by way of providing us the smooth environment to work and bringing the sector friendly policies.

In the recently organized Investors Meet on 20th January 2023 in UP Housing Board under your leadership, we had raised one anomaly of FAR issue of 1.5

The office of Principal Secretary (Housing and Urban Planning) had issued one GO no. 1311/8-3-16-297 VVD/2016 (attaches as Annexure-1) wherein they had instructed all the development authorities and Housing Board to have the uniform policy on FAR in compliance to the order of Hon'ble High Court, U.P. dated 15.11.2016.

PAGE 01 OF 02

CREDAI NCR (Ghaziabad)

Member/Chapter: Confederation of Real Estate Developers' Association of India - NCR
Registered Address: SCC Biz Plaza, H-69, Sec-63, Noida Uttar Pradesh, India - 201307
Mob: 9971744426, Email: info@credaighaziabad.org

● Also, the Group Housing Plots in the developed and under developed areas shall have the basic FAR of 2.5 instead of 1.5 and no additional charges to be levied for FAR from 1.5 to 2.5

It was also instructed that the above said GO to be adopted in the respective board of the Development Authorities in view of the High Court order dated 15.11.2016.

The above G.O. was complied with by all the authorities except for the Ghaziabad Development Authority and Lucknow Development Authority citing the issue of revenue loss.

This had not only resulted in increased cost of Projects for Real Estate Developers but also inflated cost of houses for the Home Buyers.

However, the above charge of FAR from 1.5 to 2.5 is still charged by Ghaziabad Development Authority and this is depriving Real Estate Developers of the benefit of which they are entitled to as per above-mentioned G.O. dated 28th December 2016 of the Government of Uttar Pradesh.

In the interest of the natural justice, we request yourself to please intervene and instruct the Ghaziabad Development Authority to adopt the above-mentioned G.O. in good spirit and for ultimate cost benefit to Home Buyers. This small step will also help us in fulfilling the vision of our Prime Minister of "Housing for All".

We look forward for the positive response from your side and will be highly obliged.

Thanking you,
Yours Sincerely,



VIPUL GIRI
(President, CREDAI GZB)



GAURAV GUPTA
(Secretary, CREDAI NCR)

संख्या-1311/8-3-16-207 विविध/2016

प्रेषक,

सदा कान्त,
अपर मुख्य सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

क्र. 2231/का-व-1/2016
28-12-16

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, लखनऊ दिनांक: 27 दिसम्बर, 2016

विषय- विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अन्तर्गत 'नए/अविकसित क्षेत्रों' में ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमन्य बेसिक एवं क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के मानकों में संशोधन के सम्बन्ध में।

महोदय,

मुझे यह सूचित करने का निदेश हुआ है कि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना संख्या-3589/8-3-2011-11 विविध/08, दिनांक 04.8.2011 के क्रम में विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर-3.5.1 टिप्पणी (VII) के अन्तर्गत 'नए/अविकसित क्षेत्रों' में निजी स्वामित्व की भूमि पर ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमन्य एफ.ए.आर. के सम्बन्ध में निम्न प्राविधान किया गया है:-

"नए/अविकसित क्षेत्र में जहां भू-स्वामी की निजी भूमि है, वहां ग्रुप हाउसिंग के लिए 1.5 से अधिक परन्तु 2.5 एफ.ए.आर. तक के लिए क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय होगा, जिस हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी तथा 2.5 एफ.ए.आर. के ऊपर नियमानुसार 50 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसके लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी।"

2. इस सम्बन्ध में शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि अधिसूचना दिनांक 04.8.2011 के क्रम में नए/अविकसित क्षेत्रों में विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा आवन्तित भूमि पर ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 2.5 तथा निजी स्वामित्व की भूमि के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य किया गया है अर्थात् एक ही प्रकृति के क्षेत्र (नए/अविकसित क्षेत्र) में भूमि के स्वामित्व के आधार पर एफ.ए.आर. के मानकों में भेदभाव है, जो न्यायसंगत (इक्वीटेबल) नहीं है। इसके अतिरिक्त रिट याचिका संख्या-60774 ऑफ 2015 लवलेश कुमार मिश्रा एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश सरकार एवं अन्य में मा. उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा नए/अविकसित क्षेत्रों में 2.5 एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में दिनांक 15.11.2016 को निम्न आदेश पारित किया गया है:-

"In the present matter we find that entire demand has been raised towards purchasable FAR on the basis of Government Order dated 4.8.2011 and the same has been charged as per sub-clause (3) of the notification dated 25.09.2008. In the counter affidavit specific stand has been taken by the VDA that towards the charge relating to FAR the same has been levied in pursuance of the Government Order dated 4.8.2011 appended as Annexure CA-2 to the counter affidavit. The said Government Order had been relied upon sub-clause (3) of Notification dated 25.09.2008 by which purchasable

MO (SVD)
28/12/16

FAR had been sanctioned but at the same time it has also been averred that the charges so made at the rate of purchasable FAR, find place in Clause 3 (3) of the said notification. Once the plan in question is to be sanctioned in new/ undeveloped area, where as per building bye-laws and Rules of 2014 the permissible FAR is 2.5, then we are of the considered opinion that reliance on the Government Order dated 4.8.2011 is impermissible, until the statutory rules are framed. We also find that no doubt the purchasable FAR and purchasable dwelling units are also defined in the Development Fee Rules of 2014 but no rate of purchasable dwelling unit and purchasable FAR are provided. The petitioners have also come with categorical stand that they have never moved any application for excess construction of permissible dwelling units and FAR. As such we are of the considered opinion that the impugned demand qua the FAR cannot sustain and are accordingly set aside. The VDA is not entitled to demand towards FAR. But in case the petitioners exceed permissible limit of 2.5, then definitely as per the building bye-laws the same would be payable. So far as other demands are concerned, the same may be calculated as per the demand appended along with supplementary counter affidavit and quoted above. Accordingly fresh demand may be recalculated within six weeks.

The writ petition is allowed accordingly."

3. उपरोक्त के दृष्टिगत शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि नए/अविकसित क्षेत्रों में विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद् द्वारा आवंटित भूमि व निजी स्वामित्व की भूमि पर प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के लिए एफ.ए.आर. के मानक एक समान रखे जाएं। तत्क्रम में नए/अविकसित क्षेत्रों में विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद् द्वारा आवंटित भूमि तथा निजी स्वामित्व की भूमि पर प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के लिए समान रूप से 2.5 एफ.ए.आर. अनुमत्य होगा, जिसके दृष्टिगत विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के वर्तमान प्रस्तर-3.5.1 टिप्पणी (VII) को विलोपित किया जाता है।

4. मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अध्याय-3 के प्रस्तर-3.5.1 में उपरोक्तानुसार प्रस्तावित संशोधन को प्राधिकरण बोर्ड बैठक में प्रस्ताव अंगीकृत कर लागू करना सुनिश्चित करें।

भवदीय,

सदा कान्त
अपर मुख्य सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. नियन्त्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
3. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश।
5. निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से कि इस शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अप-लोड कराना सुनिश्चित करें।
6. गार्ड फाईल हेतु।

आज्ञा से,

(शिवजनम चौधरी)
विशेष सचिव