

ई-मेल

प्रेषक,

डॉ० नितिन रमेश गोकर्ण,  
अपर मुख्य सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,

उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,

समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

3. अध्यक्ष,

समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ: दिनांक: 05 जुलाई, 2024

विषय:- भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथा संशोधित-2023) के 'होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं' से संबंधित अध्याय-5 में संशोधन।

महोदय,

कृपया भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथासंशोधित) में संशोधन किये जाने संबंधी शासनादेश संख्या-2942/2023-8-3099/1710/2020 दिनांक 30.11.2023 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से विकास प्राधिकरणों एवं उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद में प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में शासन द्वारा किये गये संशोधनों को अपने-अपने बोर्ड के अनुमोदन से तत्काल अंगीकृत कराने एवं इनका अनुपालन सुनिश्चित कराने के निर्देश दिये गये हैं।

2 - शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथासंशोधित) में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथा संशोधित-2023) के 'होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं' से संबंधित अध्याय-5 को निम्नवत् संशोधित किये जाने का निर्णय लिया गया है :-

### संशोधित अध्याय-5

#### होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं

5.1	कमरों की संख्या एवं भूखण्ड का क्षेत्रफल	(I) होटल में कमरों की न्यूनतम संख्या 6 होगी तथा 6 से 20 कमरों के होटल के लिए भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अपेक्षाओं का अनुपालन करने की स्थिति में न्यूनतम क्षेत्रफल की बाध्यता नहीं होगी। परन्तु कमरों की संख्या 20 से अधिक होने पर होटल हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर होगा।
		(II) होटल की अनुमन्यता महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी परन्तु नियोजित रूप से विकसित कालोनियों में आवासीय भूखण्डों पर होटल का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

5.2	पहुँच मार्ग की चौड़ाई		आवासीय क्षेत्रों में 20 कमरों तक के होटल के लिए पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9.0 मीटर तथा 20 कमरों से अधिक के होटल हेतु 12.0 मीटर, जबकि गैर आवासीय क्षेत्रों में समस्त प्रकार के होटल के लिए पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12.0 मीटर होगी।																
5.3	एफ.ए.आर.		निर्मित/विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में होटल हेतु एफ.ए.आर. के मानक निम्नवत होंगे:-																
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>क्षेत्र की प्रकृति</th> <th>एफ.ए.आर.</th> <th colspan="2">क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित अनुमन्य अधिकतम एफ.ए.आर.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>18 मी. एवं अधिक परन्तु 30 मी.से कम चौड़े मार्ग पर</td> <td>30 मी. से अधिक चौड़े मार्ग पर</td> </tr> <tr> <td>(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td>2.00</td> <td>3.50</td> <td>4.00</td> </tr> <tr> <td>(ख) नए/अविकसित क्षेत्र</td> <td>2.50</td> <td>4.00</td> <td>5.00</td> </tr> </tbody> </table>	क्षेत्र की प्रकृति	एफ.ए.आर.	क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित अनुमन्य अधिकतम एफ.ए.आर.				18 मी. एवं अधिक परन्तु 30 मी.से कम चौड़े मार्ग पर	30 मी. से अधिक चौड़े मार्ग पर	(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र	2.00	3.50	4.00	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र	2.50	4.00	5.00
क्षेत्र की प्रकृति	एफ.ए.आर.	क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित अनुमन्य अधिकतम एफ.ए.आर.																	
		18 मी. एवं अधिक परन्तु 30 मी.से कम चौड़े मार्ग पर	30 मी. से अधिक चौड़े मार्ग पर																
(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र	2.00	3.50	4.00																
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र	2.50	4.00	5.00																
5.4	सेट-बैक एवं आच्छादन	भू-	(I) 15.00 मीटर तक ऊँचाई के भवनों में सामने 5 मीटर, पीछे 3 मीटर तथा दोनों पार्श्व में 3-3 मीटर सेट-बैक होगा।																
			(II) 15.00 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर-3.4.5 के अनुसार सेट-बैक होंगे।																
			(III) नियमानुसार सेट-बैक छोड़ने के उपरान्त भूखण्ड के अवशेष क्षेत्रफल के समतुल्य भू-आच्छादन अनुमन्य होगा।																
5.5	भवन की ऊँचाई		अनुमन्य भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अन्तर्गत भवन की ऊँचाई पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा, परन्तु भवन की ऊँचाई संरक्षित स्मारक/ हेरीटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फनल जोन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से नियन्त्रित होगी।																
5.6	पार्किंग		प्रति 100 वर्गमीटर निर्मित तल क्षेत्रफल पर 1.5 'समान कार स्थल' का प्राविधान करना होगा। पार्किंग की प्रकृति के आधार पर प्रत्येक 'समान कार स्थल' के लिए सर्कुलेशन एरिया सहित पार्किंग के मानक भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर-3.10.1 के अनुसार होंगे।																
5.7	अन्य क्रियाओं की अनुमन्यता		4000 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर प्रस्तावित होटल भवन में 20 प्रतिशत एफ.ए.आर. का उपयोग कार्यालय एवं व्यवसायिक/रिटेल शॉप्स तथा 20 प्रतिशत एफ.ए.आर. का उपयोग सर्विस अपार्टमेन्ट्स हेतु किया जा सकेगा।																

5.8	एट्रियम	4000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन पर एट्रियम बनाया जा सकता है, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।
-----	---------	--

**3 -** इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (यथा संशोधित) में किये गये उक्त संशोधनों को अपने-अपने बोर्ड के अनुमोदन से तत्काल अंगीकृत करते हुए इनका कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

Signed by

भवदीय,

Nitin Ramesh Gokarn

Date: 05-07-2024 15:51:32

(डॉ० नितिन रमेश गोकर्ण)

अपर मुख्य सचिव

प्रतिलिपि निम्नलिखित कोसूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
2. आयुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
3. जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
4. निदेशक, पर्यटन विभाग, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र० लखनऊ।
6. निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र० लखनऊ को इस निर्देश के साथ कि कपया शासनादेश की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेब साइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
7. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

डॉ० नितिन रमेश गोकर्ण

अपर मुख्य सचिव