संख्या– 03 /8–3–15–198 विविध/14

प्रेषक,

सदा कान्त,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. **उपाध्यक्ष,**
   समस्त विकास प्राधिकरण,
   उत्तर प्रदेश।

2. **आयुक्त,**
   आवास एवं विकास परिषद्,
   लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊः दिनांकः 04 मार्च, 2015

विषयः– राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति–2014 के क्रम में नए विकास में मिश्रित उपयोग तथा 'ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवल्पमेन्ट' (टी.ओ.डी.) के लिए जोनिंग रेगुलेशन्स, 'प्लानिंग नॉर्म्स' एवं भवन उपविधि का निर्धारण किए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति–2014 में नियोजित एवं सुस्थिर शहरों के विकास हेतु प्राविधानित रणनीति के अन्तर्गत नए विकास में मिश्रित उपयोग की अनुमति तथा 'मास रैपिड ट्रान्जिट सिस्टम' (एम.आर.टी.एस.) कॉरीडोर्स के साथ 'ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवल्पमेन्ट' (टी.ओ.डी.) को प्रोत्साहित किए जाने की व्यवस्था है। इस सम्बन्ध में उक्त नीति के प्रस्तर–6.1.2 एवं प्रस्तर–6.1.3 में निहित प्राविधानों के क्रम में नए विकास में मिश्रित उपयोग तथा 'ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवल्पमेन्ट'(टी.ओ.डी.) के लिए जोनिंग रेगुलेशन्स, प्लानिंग नॉर्म्स एवं भवन उपविधि का निम्नवत् निर्धारण किया जाता हैः–

1. नए विकास में मिश्रित उपयोग

1.1 मिश्रित उपयोग की परिभाषा

'मिश्रित उपयोग' का तात्पर्य दो अथवा अधिक भू–उपयोगों का मिश्रण एक ही भवन में ('हॉरीजन्टली' अथवा 'वर्टीकली') अथवा एक ही स्थल पर विभिन्न उपयोगों के एक से अधिक भवनों में अनुमन्य किये जाने से है। 'वर्टिकल' मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत एक भवन में सामान्यतः विभिन्न तलों पर अलग–अलग भू–उपयोग अनुमन्य होंगे और विशेषकर भू–तल पर अधिक सक्रिय उपयोग (यथा–वाणिज्यिक/फुटकर दुकानें) तथा अनुवर्ती तलों पर औद्योगिक (प्रदूषणरहित सेवा उद्योग), कार्यालय/संस्थागत, सामुदायिक सुविधाएं एवं मनोरंजन तथा आवासीय उपयोग, आदि। जबकि 'हॉरीजन्टल' मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत एक ही परियोजना स्थल पर आस–पास स्थित भवनों के समूह में प्रत्येक भवन में अलग–अलग भू–उपयोग होंगे।

1.2 मिश्रित उपयोग की अनुमन्यता

मिश्रित उपयोग निम्न परिस्थितियों में केवल नए विकास में अनुमन्य होगाः–

(क) एक्सप्रेसवेज़/प्रमुख हाईवेज़ के साथ चिन्हित 'डेवल्पमेन्ट नोड्स' में।

(ख) 'मास रैपिड ट्रान्जिट सिस्टम (एम.आर.टी.एस.) कॉरीडोर्स' के साथ 'ट्रॉज़िट ओरिएन्टेड डेवल्पमेन्ट (टी.ओ.डी.) ज़ोन्स' में।

(ग) नए टाउनषिप/इन्टीग्रेटेड टाउनषिप योजनाओं में।

(घ) शहरी पुनर्विकास योजनाओं में।

(ड.) महायोजना/ज़ोनल डेवल्पमेन्ट प्लान के अन्तर्गत 'पोटेन्शियल लोकेशन्स' में चिन्हित क्षेत्रों में।

1.3 मिश्रित उपयोग हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स

मिश्रित उपयोग ('वर्टीकल' अथवा 'हॉरीजन्टल मिक्सिंग') के अन्तर्गत विभिन्न उपयोगों का मिश्रण उनकी अनुषांगिकता, परस्पर आर्थिक निर्भरता तथा प्रदूषण एवं पर्यावरण के दृष्टिकोण से अनुकूलता के आधार पर अनुमन्य होगा, जबकि 'नॉन–कम्पैटिबल', संकटकारक, खतरनाक, ज्वलनशील एवं प्रदूषणकारी प्रक्रिया और उत्सर्जन से युक्त क्रियाएं/उपयोग अनुमन्य नहीं होंगे। मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुमति मिश्रित उपयोग से सम्बन्धित 'जोनिंग रेगुलेशन्स मैट्रिक्स' (परिशिष्ट–1) के अनुसार देय होगी।

1.4 मिश्रित उपयोग हेतु प्लानिंग नॉर्म्स

नए टाउनशिप/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप, एक्सप्रेसवेज़/प्रमुख हाईवेज़ के साथ चिन्हित डेवल्पमेन्ट नोड्स तथा महायोजना/ज़ोनल डेवल्पमेन्ट प्लान में टाउनशिप/योजना के अधिकतम 20 प्रतिषत क्षेत्रफल पर मिश्रित उपयोग अनुमन्य होगा तथा इस प्रयोजनार्थ चिन्हित क्षेत्रों/स्थलों के अन्तर्गत प्रस्तावित योजनाओं के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर मिश्रित उपयोग अनुमन्य होगा। शहरी पुनर्विकास योजनाओं में भी मिश्रित उपयोग योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर अनुमन्य होगा। महायोजना/जोनल डेवल्पमेन्ट प्लान में मिश्रित उपयोग चिन्हित न होने की दशा में आवेदक द्वारा मिश्रित उपयोग की अनुमति के लिए नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन कराना आवश्यक होगा। मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत विभिन्न उपयोगों के नियोजन हेतु मानक निम्नवत् होंगेः–

क्र.सं.	भू–उपयोग श्रेणी	प्रतिशत
(1)	आवासीय	40–60
(2)	कार्यालय/संस्थागत्	15–30
(3)	व्यवसायिक	5–10
(4)	औद्योगिक (प्रदूषणमुक्त सेवा उद्योग)	5–10
(5)	सामुदायिक सुविधाएं, सेवाएं एवं मनोरंजन	10–15

स्पष्टीकरणः—

(I) 'वर्टिकल' मिश्रण में विभिन्न उपयोगों/क्रियाओं का अनुपात सम्बन्धित भवन के कुल एफ.ए.आर. के उपरोक्त तालिका में दिये गए प्रतिशत की न्यूनतम एवं अधिकतम सीमान्तर्गत होगा।

(II) 'हॉरीजन्टल' मिश्रण में विभिन्न उपयोगों/क्रियाओं का अनुपात/भू–आच्छादन सम्बन्धित भूखण्ड/स्थल हेतु अनुमन्य कुल भू–आच्छादन के अन्तर्गत उपरोक्त तालिका में दिये गए प्रतिशत के अनुसार होगा तथा प्रत्येक उपयोग के भवन का अधिकतम एफ.ए.आर. भी उपरोक्त तालिका में दिये गए प्रतिशत की न्यूनतम एवं अधिकतम सीमान्तर्गत होगा।

(III) स्थल विशेष की 'पोटेन्शियलिटी' के दृष्टिगत् विभिन्न उपयोगों हेतु निर्धारित न्यूनतम् एवं अधिकतम एफ.ए.आर. के उपयोग में इस प्रतिबन्ध के अधीन 'फ्लेक्सिबिलिटी' अनुमन्य होगी कि समस्त उपयोगों का कुल प्रतिशत 100 के अन्तर्गत रहे।

1.5 मिश्रित उपयोग हेतु भवन उपविधि

मिश्रित उपयोग के लिए एक्सप्रेसवेज़/प्रमुख हाईवेज़ के साथ चिन्हित डेवल्पमेन्ट नोड्स, नए/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप, शहरी पुनर्विकास योजनाओं तथा महायोजना/ज़ोनल डेवल्पमेन्ट प्लान के अन्तर्गत चिन्हित क्षेत्रों में भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल, पहुंच मार्ग की चौड़ाई, भू–आच्छादन, एफ.ए.आर., पार्किंग तथा भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं निम्नवत् होंगीः—

विकास/निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं	निर्मित एवं विकसित क्षेत्र (केवल पुनर्विकास योजना में)	नए/अविकसित क्षेत्र में
• भूखण्ड का न्यूनतम् क्षेत्रफल	4.0 हेक्टेयर	4.0 हेक्टेयर
• पहुंच मार्ग की न्यूनतम् चौड़ाई	30 मीटर	30 मीटर
• भू–आच्छादन	50 प्रतिशत	40 प्रतिशत
• बेसिक एफ.ए.आर.	1.5	2.0
• क्रय–योग्य सहित एफ.ए.आर.	3.0	4.0
• सेट–बैक	प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार	
• पार्किंग व्यवस्था	• प्रत्येक 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 1.5 'समान कार स्थल' (इक्वीवेलेन्ट कार स्पेस) • 'वर्टिकल मिश्रित' उपयोग में प्रत्येक आवासीय इकाई पर 01 साईकल पार्किंग हेतु 2.0 वर्गमीटर अतिरिक्त क्षेत्रफल की व्यवस्था	

टिप्पणीः—

(I) मिश्रित उपयोग के लिए 'क्रय—योग्य फैक्टर' (गुणांक) 0.5 होगा तथा क्रय—योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना अधिसूचना संख्या—3589/8—3—2011—11 विविध/08, दिनांक 04.08.2011 में निर्धारित फार्मूले के अनुसार की जाएगी।

(II) ग्रुप हाउसिंग के लिए क्रय—योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर अतिरिक्त आवासीय इकाईयां अनुमन्य होंगी, जो महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित घनत्व के अतिरिक्त होंगी।

1.6 मिश्रित उपयोग हेतु विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं

(I) बेसिक एफ.ए.आर. के ऊपर अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्रय—योग्य आधार पर इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगा कि भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं (यथा—ड्रेनेज, सीवरेज़, जलापूर्ति, विद्युत—आपूर्ति, सालिड वेस्ट मैनेजमेन्ट, पार्क एवं खुले क्षेत्र, शैक्षिक, चिकित्सा एवं सामुदायिक सुविधाओं) का मानकों के अनुसार प्राविधान अनुमन्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष प्राप्त होने वाली डेन्सिटी/जनसंख्या के आधार पर किया जाएगा।

(II) आवासीय अपार्टमेन्ट्स के लिए प्रवेश की व्यवस्था व्यवसायिक/अन्य उपयोगों से पृथक करनी होगी तथा मिश्रित उपयोग का नियोजन एवं अभिकल्पन इस प्रकार किया जाएगा, जिससे बिजनेस/औद्योगिक क्रियाओं से उत्पन्न होने वाली गन्ध (Odour) आवासीय अपार्टमेन्ट्स को प्रभावित न करें। इसी प्रकार आवासीय उपयोग की पार्किंग के लिए अन्य उपयोगों/पब्लिक पार्किंग से पृथक व्यवस्था करनी होगी।

(III) क्रय—योग्य एफ.ए.आर. से सम्बन्धित शासनादेश संख्या—1982/आठ—3—14—155 विविध/14,दिनांक 27.10.2014 तथा शासनादेश संख्या—1981/आठ—3—14—155 विविध/14, दिनांक 27.10.2014 के प्राविधान नए विकास में मिश्रित उपयोग की अनुमति के सम्बन्ध में लागू नहीं होंगे।

(IV) क्रय—योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति शासनादेश संख्या—4823/8—3—09—11 विविध/08, दिनांक 10.11.2009 के अधीन गठित समिति की संस्तुति के आधार पर प्राधिकरण द्वारा प्रदान की जाएगी।

(V) क्रय—योग्य आधार पर अतिरिक्त एफ.ए.आर. की अनुमति हेतु विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में शासनादेश संख्या—4384/आठ—3—11—181 विविध/2008, दिनांक 27.9.2011 के अधीन जारी संशोधनों में निहित प्राविधानों एवं प्रक्रिया तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि व अन्य सुसंगत शासकीय नीतियों/शासनादेशों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।

2. ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवल्पमेन्ट (टी.ओ.डी.)

2.1 ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवल्पमेन्ट (टी.ओ.डी.) की परिभाषा

'ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवल्पमेन्ट' का तात्पर्य ट्रान्जिट सुविधा/स्टेशन के आस—पास ऐसे विकास से है, जो सघन, काम्पैक्ट एवं मिश्रित उपयोग के रूप में हो, ट्रान्जिट

स्टॉप/स्टेशन से पैदल दूरी पर स्थित हो तथा जो निजी वाहनों के उपयोग के स्थान पर पैदल चलने एवं सार्वजनिक परिवहन के उपयोग को प्रोत्साहित करता हो।

2.2 'टी.ओ.डी. जोन' का चिन्हीकरण

मास रैपिड ट्रान्जिट सिस्टम (एम.आर.टी.एस.)/ट्रान्जिट/मेट्रो कॉरीडोर के प्रभाव क्षेत्र को विकास प्राधिकरण द्वारा महायोजना/ज़ोनल डेवल्पमेन्ट प्लान के अन्तर्गत 'टी.ओ.डी. ज़ोन' के रूप में चिन्हित किया जाएगा। 'टी.ओ.डी. ज़ोन' की बाह्य सीमा एम.आर.टी.एस./ट्रान्जिट/मेट्रो कॉरीडोर के दोनों ओर लगभग 500 मीटर की दूरी तक होगी, जबकि मेट्रो स्टेशन्स के पास स्थानीय परिस्थितियों एवं 'डेवल्पमेन्ट पोटेन्शियल' को दृष्टिगत् रखते हुए उक्त दूरी 500 मीटर से अधिक रखी जा सकती है। 'टी.ओ.डी. ज़ोन' की बाह्य सीमा भौतिक फीचर्स जैसे कि सड़क, रेलवे लाईन, नदी/नाला/ड्रेन, इत्यादि से निर्धारित की जाएगी।

2.3 ज़ोनिंग रेगुलेशन्स एवं प्लानिंग नॉर्म्स

'टी.ओ.डी. ज़ोन' के अन्तर्गत मिश्रित उपयोग हेतु ज़ोनिंग रेगुलेशन्स एवं प्लानिंग नॉर्म्स 'नए विकास में मिश्रित उपयोग' के प्रस्तर क्रमशः 1.3 एवं 1.4 के अनुसार होंगे।

2.4 'टी.ओ.डी. ज़ोन' के लिए भवन उपविधि

(क) मिश्रित उपयोग हेतु भवन उपविधि

'टी.ओ.डी. ज़ोन' के अन्तर्गत 'निर्मित', 'विकसित क्षेत्र' तथा 'नए/अविकसित क्षेत्र' में मिश्रित उपयोग हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल, अधिकतम एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन तथा अन्य अपेक्षाएं निम्नवत् होंगीः-

विकास/निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं	निर्मित एवं विकसित क्षेत्र	नए/ अविकसित क्षेत्र
• भूखण्ड का न्यूनतम् क्षेत्रफल	0.5 हेक्टेयर	4.0 हेक्टेयर
• पहुंच मार्ग की न्यूनतम् चौड़ाई	18 मीटर	30 मीटर
• बेसिक एफ.ए.आर.	2.0	2.5
• क्रय-योग्य सहित एफ.ए.आर.	4.0	5.0
• भू-आच्छादन	50 प्रतिशत	40 प्रतिशत
• सेट-बैक	प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार	
• पार्किंग व्यवस्था	• प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5 'समान कार स्थल' (इक्वीवेलेन्ट कार स्पेस) • वर्टिकल मिश्रित उपयोग में प्रत्येक आवासीय इकाई पर 01 साईकल पार्किंग हेतु 2.0 व.मी. अतिरिक्त क्षेत्रफल की व्यवस्था	

(ख) मिश्रित उपयोग के अतिरिक्त अन्य भू-उपयोगों हेतु भवन उपविधि

'निर्मित', विकसित क्षेत्र' में 'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत आवासीय (ग्रुप हाउसिंग), व्यवसायिक, औद्योगिक (प्रदूषणरहित सेवा उद्योग), कार्यालय/

संस्थागत, आदि भू–उपयोगों के लिए क्रय–योग्य सहित अधिकतम् एफ.ए.आर. 4.0 और 'नए/अविकसित क्षेत्र' में क्रय–योग्य सहित अधिकतम् एफ.ए.आर. 5.0 अनुमन्य होगा, जिसके लिए भूखण्ड का न्यूनतम् आकार, पहुंच मार्ग तथा भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार होंगी।

स्पष्टीकरणः

(I) 'टी.ओ.डी. ज़ोन' के अन्तर्गत विभिन्न भू–उपयोगों हेतु बेसिक एफ.ए.आर. प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार ही रहेगा, जबकि उसके ऊपर अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्रय–योग्य आधार पर अनुमन्य होगा।

(II) मिश्रित उपयोग के लिए 'क्रय–योग्य फैक्टर' (गुणांक) 0.5 होगा तथा क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना अधिसूचना संख्या–3589/8–3–2011–11 विविध/08, दिनांक 04.08.2011 में निर्धारित फार्मूले के अनुसार की जाएगी।

(III) ग्रुप हाउसिंग के लिए क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर अतिरिक्त आवासीय इकाईयां अनुमन्य होंगी, जो महायोजना/ज़ोनल डेवल्पमेन्ट प्लान/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित घनत्व के अतिरिक्त होंगी।

2.5 'टी.ओ.डी. ज़ोन' के अन्तर्गत विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं

'टी.ओ.डी. ज़ोन' के अन्तर्गत मिश्रित उपयोग तथा विभिन्न भू–उपयोगों के लिए विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं निम्नवत् होंगीः–

(I) मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आवासीय अपार्टमेन्ट्स के लिए प्रवेश की व्यवस्था व्यवसायिक/अन्य उपयोगों से पृथक करनी होगी तथा मिश्रित उपयोग का नियोजन एवं अभिकल्पन इस प्रकार किया जाएगा, जिससे बिजनेस/औद्योगिक क्रियाओं से उत्पन्न होने वाली गन्ध (Odour) आवासीय अपार्टमेन्ट्स को प्रभावित न करें। इसी प्रकार आवासीय उपयोग की पार्किंग के लिए अन्य उपयोगों/पब्लिक पार्किंग से पृथक व्यवस्था करनी होगी।

(II) 'निर्मित एवं विकसित क्षेत्र' में मिश्रित तथा विभिन्न भू–उपयोगों के लिए बेसिक एफ.ए.आर. के ऊपर अतिरिक्त एफ.ए.आर. (अधिकतम 4.0) सम्बन्धित स्थल पर अवस्थापना सुविधाओं (यथा–ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट, आदि) की उपलब्धता/सुदृढ़ीकरण की व्यवहारिकता तथा भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाओं यथा–सेटबैक, पार्किंग, फायर एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी, इत्यादि मानकों की पूर्ति सुनिश्चित होने की दशा में अनुमन्य होगा।

(III) 'नए/अविकसित क्षेत्र' में क्रय–योग्य सहित अनुमन्य अधिकतम 5.0 एफ.ए.आर. की अनुमति इस प्रतिबन्ध के अधीन देय होगी कि अवस्थापना सुविधाओं यथा–ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं का मानकों के अनुसार प्राविधान अनुमन्य एफ.ए.आर./उसके सापेक्ष प्राप्त होने वाली डेन्सिटी के आधार पर किया जाएगा।

(IV) शासनादेश संख्या–1982/आठ–3–14–155 विविध/14, दिनांक 27.10.2014 द्वारा 'निर्मित', 'विकसित' तथा 'नए/अविकसित क्षेत्रों' में 18 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति से सम्बन्धित प्राविधान टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत भी लागू होगा। परन्तु उक्त शासनादेश के अनुसार विकसित क्षेत्र में 24.0 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का अधिकतम 50 प्रतिशत क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की सीमा का प्रतिबन्ध टी.ओ.डी. ज़ोन में लागू नहीं होगा अर्थात् क्रय–योग्य सहित अधिकतम एफ.ए.आर. 4.0 अनुमन्य होगा। इसी प्रकार शासनादेश संख्या–1981/आठ–3–14–155 विविध/2014, दिनांक 27.10.2014 के अनुसार 'निर्मित/विकसित क्षेत्र' में स्थित ऐसे भूखण्ड जिनका न्यूनतम् क्षेत्रफल 4.0 हेक्टेयर हो और जिन्हें न्यूनतम 30.0 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क से पहुंच की सुविधा उपलब्ध हो, के लिए क्रय–योग्य सहित अधिकतम 3.0 एफ.ए.आर. की अनुमन्यता का प्रतिबन्ध भी टी.ओ.डी. ज़ोन के अन्तर्गत लागू नहीं होगा अर्थात टी.ओ.डी. जोन में क्रय–योग्य सहित अधिकतम 4.0 एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।

(V) 'टी.ओ.डी. ज़ोन' के अन्तर्गत विकास/निर्माण की अनुमति के समय उ.प्र. नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 के नियम–5 की व्यवस्थानुसार उक्त नियमावली की अनुसूची में विहित विकास शुल्क का 25 प्रतिशत से अनाधिक विकास शुल्क उद्ग्रहीत किया जा सकेगा।

(VI) क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति शासनादेश संख्या–4823/8–3–09–11 विविध/08, दिनांक 10.11.2009 के अधीन गठित समिति की संस्तुति के आधार पर प्राधिकरण द्वारा प्रदान की जाएगी।

(VII) 'टी.ओ.डी. ज़ोन' के अन्तर्गत क्रय–योग्य आधार पर अतिरिक्त एफ.ए.आर. की अनुमति हेतु विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में शासनादेश संख्या–4384/आठ–3–11–181 विविध/2008, दिनांक 27.9.2011 के अधीन जारी संशोधनों में निहित प्राविधानों एवं प्रक्रिया तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि व अन्य सुसंगत शासकीय नीतियों/शासनादेशों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।

2.6 'टी.ओ.डी. ज़ोन' के अन्तर्गत सम्पत्तियों के आमेलन हेतु प्रक्रिया

'निर्मित/विकसित क्षेत्र' में विद्यमान भूखण्डों का आकार छोटा होने के कारण अनुमन्य एफ.ए.आर. के उपयोग में व्यवहारिक कठिनाई हो सकती है, अतः टी.ओ.डी. ज़ोन के अन्तर्गत एक से अधिक भूखण्डों/सम्पत्तियों का आमेलन अनुमन्य होगा, ताकि भूखण्ड के बढ़े हुए क्षेत्रफल के आधार पर अनुमन्य भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अनुसार निर्माण होने से भूमि का समुचित/इष्टतम् उपयोग सम्भव हो सके। एक से अधिक भूखण्डों के आमेलन की अनुज्ञा निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन देय होगीः–

(I) आमेलन हेतु प्रस्तावित समस्त भूखण्डों का महायोजना/ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान में एक ही भू–उपयोग होना चाहिए। भिन्न प्रकृति के भू–उपयोगों के भूखण्ड

होने की दशा में एक ही भू–उपयोग में नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन कराना आवश्यक होगा, जिसके उपरान्त ही आमेलन की अनुमति देय होगी।

(II) आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का स्वामित्व एक व्यक्ति/फर्म/कम्पनी के पक्ष में होना चाहिए।

(III) आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड को न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क से पहुँच की सुविधा उपलब्ध होनी चाहिए।

(IV) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजना/ले–आउट प्लान के अन्तर्गत आमेलन अनुमन्य किये जाने की दशा में विकास प्राधिकरण द्वारा ले–आउट प्लान में तत्सीमा तक नियमानुसार संशोधन किया जाएगा।

(V) आमेलन की सुविधा हेतु आवेदक द्वारा आमेलित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर उसके वर्तमान सर्किल रेट के 10 प्रतिशत मूल्य के बराबर धनराशि विकास प्राधिकरण को देय होगी।

(VI) आमेलन के उपरान्त समेकित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर सेट–बैक, भू–आच्छादन, एफ.ए.आर., पार्किंग, आदि की अपेक्षाएं इस नीति में निर्धारित मानकों/प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगी।

संलग्नकः–परिशिष्ट–1
(मिश्रित उपयोग हेतु 'ज़ोनिंग रेगुलेशन्स मैट्रिक्स')

भवदीय,

सदा कान्त
प्रमुख सचिव

<u>संख्या एवं दिनांक तदैव</u>

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0।
2. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 को इस आशय से प्रेषित कि उक्त शासनादेश आवास बन्धु की वेबसाइड पर अपलोड करने का कष्ट करें।
3. गार्ड फाइल।

(शिव जनम चौधरी)
संयुक्त सचिव

परिशिष्ट–1

मिश्रित उपयोग में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता

संकेत

अनुमन्य उपयोग	
निषिद्ध उपयोग	

क्रियाएं/उपयोग	मिश्रित उपयोग	
	वर्टिकल	**हॉरीजन्टल**
1. आवासीय		
1.1 समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग)		
1.2 रो–हाउसिंग		
1.3 एकल आवास		
1.4 हॉस्टल		
1.5 गेस्ट हाऊस		
1.6 नाईट शेल्टर		
1.7 सम्बन्धित कर्मचारी/चौकीदार/संतरी आवास		
2. व्यवसायिक		
2.1 फुटकर दुकानें (अनुलग्नक–1 के अनुसार)		
2.2 शोरूम (ऑटोमोबाईल एवं अन्य नॉन कम्पैटिबल उपयोगों को छोड़कर)		
2.3 डिपार्टमेन्टल स्टोर		
2.4 शापिंग मॉल		
2.5 साप्ताहिक बाजार		
2.6 थोक मण्डी/थोक व्यापार		
2.7 नीलामी बाजार		
2.8 बेकरी एवं कन्फेक्शनरी, आटा चक्की (10 हार्स पावर तक)		
2.9 कोयला तथा लकड़ी की टाल		
2.10 कृषि उपजों के विक्रय केन्द्र		
2.11 शीतगृह		
2.12 रिसॉर्ट		
2.13 होटल		
2.14 मोटल वे–साइड रेस्तरां (ढाबा)		

2.15 बैंक्वेट हॉल		
2.16 भोजनालय, जलपान गृह, रेस्टोरेन्ट, कैन्टीन		
2.17 सिनेमा, मल्टीप्लेक्स		
2.18 सर्विस अपार्टमेन्ट्स		
2.19 अस्थाई सिनेमा, सर्कस, प्रदर्शनी, मेला स्थल		
2.20 पी.सी.ओ./सैल्युलर मोबाइल सर्विस		
2.21 साईबर कैफे		
2.22 वेन्डिंग जोन		
2.23 पेट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन		
2.24 गैस गोदाम/गैस अधिष्ठान		
2.25 भण्डारण, गोदाम, वेयरहाऊस, संग्रहण केन्द्र, जंकयार्ड, कबाड़खाना		
3. औद्योगिक		
3.1 प्रदूषणरहित सेवा/कुटीर उद्योग (अनुलग्नक–2 के अनुसार)		
3.2 सूचना प्रौद्योगिकी/साफ्टवेयर टेक्नोलॉजी पार्क		
3.3 इलेक्ट्रॉनिक्स एण्ड कम्यूनिकेशन यूनिट्स		
3.4 बायोटेक पार्क		
3.5 बिजनेस पार्क		
3.6 डेटा प्रोसेसिंग सेन्टर		
3.7 काल सेन्टर		
3.8 बी.पी.ओ.		
3.9 लघु उद्योग		
3.10 वृहद उद्योग, शुगर मिल, राइस शेलर, फ्लोर मिल		
3.11 संकटपूर्ण/खतरनाक/प्रदूषणकारक उद्योग		
3.12 खनन ईंट/चूने का भट्ठा, क्रेशर		
3.13 तेल डिपो/एल.पी.जी. रिफिलिंग प्लान्ट		
3.14 पाश्चराइजिंग प्लान्ट/दुग्ध संग्रहण केन्द्र		
3.15 विद्युत उत्पादन संयन्त्र केन्द्र		
4. कार्यालय		
4.1 राजकीय, अर्द्ध–राजकीय, स्थानीय निकाय कार्यालय		
4.2 निजी/कारपोरेट कार्यालय, एजेण्ट कार्यालय, इत्यादि		
4.3 बैंक		
4.4 वाणिज्यिक/व्यापारिक कार्यालय		

4.5 कन्वेंशन सेन्टर		
4.6 श्रमिक कल्याण केन्द्र		
4.7 पी.ए.सी./पुलिस लाइन्स		
4.8 मौसम अनुसंधान केन्द्र/वायरलेस केन्द्र वेधशाला		
5. सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं		
5.1 अतिथि गृह, निरीक्षण गृह, लाजिंग/बोर्डिंग हाउस		
5.2 धर्मशाला, रैन–बसेरा		
5.3 छात्रावास		
5.4 अनाथालय, सुधारालय		
5.5 कारागार		
5.6 हैण्डीकैप्ड चिल्ड्रेन हाउस		
5.7 शिशुगृह एवं दिवस देखभाल केन्द्र		
5.8 वृद्धावस्था देखभाल केन्द्र		
5.9 प्राथमिक शैक्षिक संस्थान		
5.10 उच्च माध्यमिक, इण्टर/महाविद्यालय		
5.11 विश्वविद्यालय		
5.12 पॉलीटेक्निक, इंजीनियरिंग, मेडिकल/डेन्टल कालेज		
5.13 प्रबन्धन संस्थान/विशिष्ट शैक्षिक संस्थान		
5.14 रिसर्च एण्ड डेवल्पमेन्ट संस्थाएं		
5.15 प्रशिक्षण संस्थाएं		
5.16 डाकघर, तारघर		
5.17 पुलिस स्टेशन/चौकी, अग्निशमन केन्द्र		
5.18 पुस्तकालय/वाचनालय		
5.19 स्वास्थ्य केन्द्र, परिवार कल्याण केन्द्र डिस्पेन्सरी		
5.20 क्लीनिक		
5.21 अस्पताल		
5.22 नर्सिंग होम		
5.23 नैदानिक प्रयोगशाला		
5.24 हेल्थ क्लब/जिम्नेजियम/फिटनेस सेन्टर		
5.25 विद्युत शवदाह गृह, शमशान, कब्रिस्तान		
5.26 संगीत/नृत्य एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, कला केन्द्र		
5.27 सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पेटिंग, कम्प्यूटर प्रशिक्षण, इत्यादि		

5.28 आडिटोरियम, नाट्यशाला, थिएटर		
5.29 बैडमिन्टन, टेनिस कोर्ट, स्वीमिंग पूल		
5.30 चिल्ड्रेन प्ले एरिया/टाट–लॉट्स		
5.31 योग, मनन, अध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र/सत्संग भवन		
5.32 धार्मिक भवन		
5.33 सामुदायिक केन्द्र, सांस्कृतिक केन्द्र		
5.34 क्लब		
5.35 ए.टी.एम.		
5.36 बारातघर, बैंक्वेट हाल		
5.37 कान्फ्रेंस/मीटिंग हाल		
5.38 अजायबघर		
5.39 आर्ट गैलरी/प्रदर्शनी केन्द्र		
5.40 टेलीफोन रेडियो व टेलीविजन कार्यालय/केन्द्र		
5.41 अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, शोध केन्द्र		
5.42 समाज कल्याण केन्द्र		
6. सार्वजनिक उपयोगिताएं		
6.1 सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, कूड़ा डम्पिंग ग्राउण्ड, इत्यादि		
6.2 ट्यूब–वैल, ओवर हैड रिजर्वायर, विद्युत केन्द्र/सब–स्टेशन		
6.3 डस्ट–बिन्स/कूड़ा एकत्रीकरण स्थल		
6.4 वाटर वर्क्स		
6.5 माइक्रोवेव केन्द्र		
6.6 कम्पोस्ट प्लान्ट		
6.7 सामुदायिक शौचालय		
6.8 पशुवधशाला		
6.9 सेल्यूलर एवं मोबाइल टावर		
7. यातायात एवं परिवहन		
7.1 पार्किंग स्थल		
7.2 टैक्सी, टैम्पो, रिक्शा आदि के स्टैण्ड/बस स्टाप		
7.3 ट्रान्सपोर्ट नगर, बस डिपो		
7.4 बस स्टैण्ड		
7.5 बस टर्मिनल		
7.6 मोटर गैराज, सर्विस गैराज तथा वर्कशाप		

7.7 मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र		
7.8 लोडिंग अनलोडिंग प्लेटफार्म		
7.9 रेलवे गोदाम, रेलवे यार्ड/साइडिंग/टर्मिनल		
7.10 धर्मकाँटा		
7.11 एयरपोर्ट		
8. क्रीडा/खुले स्थल		
8.1 पार्क, क्रीड़ा स्थल/खेल का मैदान		
8.2 बहुउद्देशीय खुले स्थल		
8.3 गोल्फ/रेसकोर्स		
8.4 स्टेडियम/खेलकूद प्रशिक्षण केन्द्र		
8.5 कारवाँ पार्क, पिकनिक स्थल, शिविर स्थल		
8.6 ट्रैफिक पार्क		
8.7 मनोरंजन पार्क		
8.8 क्लब, स्वीमिंग पूल		
8.9 चिड़ियाघर, जल जीवशाला, वन्य जीव/पक्षी शरण स्थल		
8.10 फ्लाइंग क्लब/हैलीपैड		
8.11 शूटिंग रेन्ज		
9. कृषि		
9.1 बागवानी, पौधशाला, उद्यान, वन, बॉटनीकल गार्डन		
9.2 फार्म हाउस		
9.3 चरागाह, दुग्धशाला (डेरी फार्म)		
9.4 धोबी घाट		
9.5 सुअर/मतस्य/कुक्कट/मधुमक्खी पालन, पशु संबर्धन एवं प्रजनन केन्द्र		
9.6 कृषि उपकरणों की मरम्मत/सर्विसिंग वर्कशाप		
10. फ्लोटिंग उपयोग		
10.1 सार्वजनिक सुविधाएं एवं उपयोगिताएं		
10.2 थोक व्यवसायिक		
10.3 यातायात एवं परिवहन		
10.4 सेवा/कुटीर उद्योग		
10.5 विशेष उद्योग (संकटपूर्ण/खतरनाक/प्रदूषणकारक)		

संलग्नक—अनुलग्नक—1 एवं 2

अनुलग्नक–1

दैनिक उपयोग की अनुमन्य दुकानों की सूची

1. जनरल प्रोविजन स्टोर
2. दैनिक उपयोग की वस्तुएं यथा–दूध, ब्रेड, मक्खन, अण्डा, आदि
3. सब्जी एवं फल
4. फलों के जूस
5. मिठाई एवं पेय पदार्थ
6. पान, बीड़ी, सिगरेट
7. मेडिकल स्टोर/क्लीनिक
8. स्टेशनरी
9. टाइपिंग, फोटोस्टेट, फैक्स, आदि
10. किताबें/मैगजीन/अखबार, इत्यादि
11. खेल का सामान
12. टेलीफोन बूथ, पी.सी.ओ.
13. रेडीमेड गारमेन्ट
14. ब्यूटी पार्लर
15. सौन्दर्य प्रसाधन
16. हेयर ड्रेसिंग
17. टेलरिंग
18. घड़ी मरम्मत
19. कढ़ाई–बुनाई एवं पेन्टिंग
20. केबल टी.वी. संचालन, वीडियों पार्लर
21. प्लम्बर शाप
22. विद्युत उपकरण
23. हार्डवेयर
24. टायर पंचर की दुकानें
25. कपड़े इस्त्री करना
26. समरूप दैनिक उपयोगिताओं की अन्य दुकानें

अनुलग्नक–2

सेवा/कुटीर (प्रदूषणरहित) उद्योगों की सूची

1. लाण्ड्री, ड्राई–क्लीनिंग
2. टी.वी., रेडियो, आदि की सर्विसिंग तथा मरम्मत
3. दुग्ध उत्पाद, घी, मक्खन बनाना
4. मोटर कार, मोटर–साइकिल, स्कूटर, साइकिल आदि की सर्विसिंग एवं मरम्मत
5. प्रिन्टिंग प्रेस तथा बुक बाइण्डिंग
6. सोना तथा चाँदी का कार्य
7. कढ़ाई एवं बुनाई
8. जूते का फीता तैयार करना
9. टेलरिंग व बुटीक
10. बढ़ई कार्य, लोहार कार्य
11. घड़ी, पेन, चश्में की मरम्मत
12. साइन बोर्ड बनाना (लोहे के बोर्ड को छोड़कर)
13. फोटो फ्रेमिंग
14. जूता मरम्मत
15. विद्युत उपकरणों की मरम्मत
16. बेकरी, कन्फेक्शनरी
17. आटा चक्की (10 अश्व शक्ति तक)
18. फर्नीचर
19. समरूप सेवा उद्योग