

उत्तर प्रदेश शासन  
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3  
संख्या 8604/8-3-09-73 विविध/07  
लखनऊ : दिनांक : अगस्त, 2009

17  
अधिसूचना

चूंकि राज्य सरकार गाजियाबाद की महायोजना में ग्रुप हाउसिंग के मानचित्रों में गलत क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) एवं घनत्व में संशोधन करने हेतु जन साधारण से आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने के सम्बन्ध में एक सार्वजनिक सूचना दैनिक समाचार-पत्र "राष्ट्रीय सहारा" एवं "नव भारत टाइम्स" में दिनांक 28.05.09 को प्रकाशित की गयी थी,

और चूंकि उपर्युक्त सूचना में निर्दिष्ट समय के भीतर कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुआ है, अतएव अब, उत्तर प्रदेश-राष्ट्रपति अधिनियम (परिष्कारों सहित पुनः अधिनियमित) 1974 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या-30 सन 1974) द्वारा परिष्कारों सहित पुनः अधिनियमित उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-1 सन 1973) की धारा-13 की उपधारा (2) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके, श्री राज्यपाल गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की इन्दिरापुरम, वैशाली व कौशाम्बी आवासीय योजनाओं में ग्रुप हाउसिंग के निर्माण हेतु 2.5 बेसिक एफ.ए.आर. तथा जनसंख्या घनत्व में बढोत्तरी ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के लिए पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई "भवन निर्माण एवं विकास, उपविधि 2008" के प्रस्तर-3.3.3 के अन्तर्गत में 12 मीटर व उससे अधिक किन्तु 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर 200 इकाईयाँ प्रति हेक्टेयर, 18 मीटर व उससे अधिक किन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर 250 इकाईयाँ प्रति हेक्टेयर तथा 24 मीटर व उससे अधिक चौड़ी सड़क पर 325 इकाईयाँ प्रति हेक्टेयर करने हेतु निम्न प्रतिबन्धों के अधीन संशोधन करते हैं:-

(1) यह प्राविधान केवल इन्दिरापुरम, वैशाली व कौशाम्बी योजनाओं व अन्तर्गत विकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए ही लागू होगा।

(2) एफ.ए.आर. व घनत्व में प्रस्तावित वृद्धि हेतु अधिसूचना संख्या 5136/8-3-2008-11 विविध/08 दिनांक-25 सितम्बर 2008 में निर्दिष्ट निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

(हरमिनर राज सिंह)  
प्रमुख सचिव

A-T-8

18/8/09

18/8/09

उत्तर प्रदेश शासन  
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3,  
संख्या: 5136/8-3-2008-11 विविध/08  
लखनऊ: दिनांक: 25 सितम्बर, 2008

### अधिसूचना

चूँकि भूमि पर नगरीयकरण के निरन्तर बढ़ रहे दबाव के दृष्टिगत राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति, 2007 में यह अपेक्षा है कि दुर्लभ शहरी भूमि का समुचित उपयोग करने की अन्तर्राष्ट्रीय नीति के अनुरूप जनसंख्या घनत्व एवं एफ.ए.आर. के मानकों में संशोधन करने पर विचार किया जाए। आवास की वृहद् मांग को देखते हुए नगरों की महायोजनाओं एवं भवन उपविधियों में प्राविधानित जनसंख्या घनत्व एवं एफ.ए.आर. के वर्तमान मानक चूँकि कृषि भूमि के संरक्षण एवं दुर्लभ शहरी भूमि के समुचित उपयोग की दृष्टि से युक्तिसंगत नहीं हैं, अतः आवास सेक्टर में निजी पूंजी निवेश को आकर्षक बनाने की दृष्टि से घनत्व एवं एफ.ए.आर. के मानकों को उदारीकृत किया जाना तथा 'हॉरिजेन्टल' विकास के स्थान पर 'वर्टिकल' विकास को प्रोत्साहित किया जाना आवश्यक है, ताकि एक ओर आवासीय योजनाओं की 'वायबिलिटी' बढ़े और दूसरी ओर कृषि-योग्य भूमि का संरक्षण सुनिश्चित हो सके।

और चूँकि सार्वजनिक सूचना दिनांक 09 जुलाई, 2008 सपठित शासनादेश संख्या: 3900/8-3-2008-38एल.यू.सी./08, दिनांक 09 जुलाई, 2008 द्वारा महायोजना/भवन उपविधि के अन्तर्गत जनसंख्या घनत्व, भू-आच्छादन एवं तलक्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) के पुनर्निर्धारण के प्रस्ताव पर जन-सामान्य से आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित किए गए थे और प्राप्त सभी आपत्तियों एवं सुझावों पर राज्य सरकार द्वारा गठित समिति द्वारा सम्यक विचारोपरान्त प्रस्तावनाओं को अन्तिम रूप दिया गया।

अतएव श्री राज्यपाल उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 की उपधारा (3) की अपेक्षानुसार विज्ञप्ति संख्या: 3900/8-3-2008-38एल.यू.सी./08, दिनांक 09 जुलाई, 2008 के पूर्व प्रकाशन के पश्चात् एवं उक्त धारा-13 की उपधारा (4) में निहित व्यवस्थानुसार नगरों की यथास्थिति महायोजना, परिक्षेत्रीय विकास योजना, भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों और इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं में अनुमन्य जनसंख्या घनत्व, भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के पुनर्निर्धारण हेतु तात्कालिक प्रभाव से निम्नानुसार आवश्यक प्राविधान किए जाने के निदेश देते हैं:-

#### 1. जनसंख्या घनत्व का पुनर्निर्धारण

महायोजनान्तर्गत जनसंख्या का घनत्व निम्न तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए निर्धारित किया जाएगा:-

- (1) भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर आवासीय इकाइयों की संख्या निम्न अनुपात में अनुमन्य होगी:-

क.सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	अनुमन्य इकाइयों की संख्या
1.	50 तक	1
2.	50 से अधिक एवं 200 तक	2
3.	200 से अधिक एवं 300 तक	3
4.	300 से अधिक एवं 500 तक	4

- (1) प्रत्येक आवासीय इकाई का आकार 5 व्यक्ति होगा।
- (2) 500 वर्गमीटर से अधिक परन्तु 2000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रत्येक 150 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर एक अतिरिक्त आवासीय इकाई इस शर्त के साथ अनुमन्य होगी कि कुल इकाइयों की संख्या 08 से अधिक नहीं होगी तथा प्रत्येक इकाई के लिए नियमानुसार पृथक पार्किंग व्यवस्था भूखण्ड के अन्दर सुनिश्चित करनी होगी।
- (II) घनत्व का निर्धारण सम्बन्धित नगर में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल, अल्प, मध्यम व उच्च आय वर्गों के अनुपात, विभिन्न आय वर्गों की आवश्यकतानुसार भूखण्ड/भवन का औसत क्षेत्रफल तथा 'लो-राइज' एवं 'हाई-राइज' निर्माण की सम्भावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए किया जाएगा।
- (III) नए/अविकसित क्षेत्रों में चूंकि अवस्थापना सुविधाओं का प्राविधान जनसंख्या घनत्व के अनुसार अपेक्षित मानकों एवं विशिष्टियों के आधार पर किया जाना सम्भव है, अतः ऐसे क्षेत्रों में उच्च घनत्व निर्धारित किया जाएगा। परन्तु निर्मित (बिल्ट-अप) क्षेत्र में नई अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढीकरण की सीमित सम्भावनाओं के दृष्टिगत वहां पर घनत्व नहीं बढ़ाया जाएगा।
- (IV) महायोजना में केवल 'ब्राड लैण्डयूज' प्रदर्शित किया जाता है तथा महायोजनान्तर्गत जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स/ले-आउट प्लान्स तैयार करते समय लगभग 30 प्रतिशत भूमि जोनल स्तर की सड़कों, पार्कों/ग्रीन बेल्ट, सामुदायिक सुविधाओं एवं सेवाओं, आदि के अन्तर्गत चली जाती है, अतः उसके सापेक्ष अवशेष भूमि पर सेक्टर के स्तर पर 'नेट' आवासीय घनत्व अधिक होना चाहिए। वर्णित स्थिति में भूमि के समुचित उपयोग के उद्देश्य से सेक्टर स्तर (लगभग 200 एकड़ क्षेत्रफल) पर 'नेट डेन्सिटी' महायोजना की 'ग्रास डेन्सिटी' से लगभग 30 प्रतिशत अधिक रखी जाएगी।

उपरोक्त के दृष्टिगत प्रदेश के समस्त विकास क्षेत्रों की महायोजनाओं के नए/अविकसित क्षेत्रों में 'प्लेटेड डेवलपमेन्ट' तथा ग्रुप हाउसिंग के लिए 'नेट' आवासीय घनत्व निम्नानुसार निर्धारित किया जाता है:-

विकास की प्रकृति	'नेट' आवासीय घनत्व
• प्लेटेड डेवलपमेन्ट	अधिकतम 750 (व्यक्ति प्रति हेक्टेयर)
• ग्रुप हाउसिंग	अधिकतम 1000 (व्यक्ति प्रति हेक्टेयर) (200 इकाइयों प्रति हेक्टेयर)

- (1) घनत्व के उपरोक्त मानक केवल नए एवं अविकसित क्षेत्रों के लिए ही लागू होंगे। निर्मित तथा विकसित क्षेत्र में महायोजनान्तर्गत निर्धारित घनत्व के मानक लागू होंगे।
- (2) नए/अविकसित क्षेत्रों में ऐसे क्षेत्र शामिल होंगे जहां प्राधिकरण द्वारा निर्धारित 'कट-ऑफ-डेट' को किसी भी एजेन्सी/संस्था/विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत से अधिक विकास/निर्माण कार्य न हुआ हो। उक्त मापदण्ड के आधार पर प्राधिकरण द्वारा नए/अविकसित क्षेत्रों को चिन्हीकृत करते हुए घोषित किया जाएगा।
- (3) प्रदेश के समस्त नगरों की महायोजनाओं के अंतर्गत जनसंख्या घनत्व का एक ही मानक अर्थात् 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर होगा।
- (4) किसी सेक्टर विशेष में यदि शत-प्रतिशत 'प्लॉटेड डेवलपमेन्ट' प्रस्तावित है, तो अधिकतम घनत्व 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर होगा, यदि शत-प्रतिशत ग्रुप हाउसिंग है, तो घनत्व अधिकतम 1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर होगा। परन्तु दोनों प्रकृति का विकास प्रस्तावित होने की दशा में प्लॉटेड डेवलपमेन्ट से आच्छादित क्षेत्रफल के लिए अधिकतम घनत्व 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर तथा ग्रुप हाउसिंग से आच्छादित क्षेत्रफल के लिए 1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर होगा।
- (5) आवासीय योजनाओं में अवस्थापना सुविधाओं, विशेषकर-ड्रेनेज, जलापूर्ति, सीवरेज एवं विद्युत्-आपूर्ति का अभिकल्पन अधिकतम घनत्व के अनुसार किया जाएगा तथा विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय तदनुसार अवस्थापना सुविधाओं का प्राविधान सुनिश्चित कराया जाएगा। विभिन्न घनत्व के लिए अलग-अलग अवस्थापना सुविधाओं के मानकों का निर्धारण नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार शासन द्वारा किया जाएगा।

## 2. मू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. का पुनर्निर्धारण

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों की आवश्यकताओं के दृष्टिगत मू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानकों को निम्नानुसार निर्धारित किया जाता है:-

क.सं.	मू-उपयोग एवं स्तर	अधिकतम मू-आच्छादन	अधिकतम एफ.ए.आर.
<b>1. आवासीय</b>			
1.1	प्लॉटेड आवासीय	65	2.00
1.2	ग्रुप हाउसिंग	35	2.50
<b>2 व्यवसायिक</b>			
<b>2.1 सामान्य व्यवसायिक</b>			
(क)	सुविधाजनक दुकानें	50	1.50
(ख)	बाजार-स्ट्रीट (महायोजना में चिन्हित)	50	1.50

(ग)	नेबरहुड/सेक्टर शापिंग सेन्टर	40	1.75
(घ)	जोनल शापिंग सेन्टर	35	2.00
(च)	सिटी सेन्टर (नगर केन्द्र)	30	3.00
<b>2.2 होटल</b>			
(क)	3 स्टार तक	40	1.50
(ख)	5 स्टार एवं उससे अधिक	30	2.50
<b>2.3 थोक व्यवसायिक</b>			
(क)	ग्रेन मार्केट	35	1.00
(ख)	फल एवं सब्जी मण्डी	40	1.00
(ग)	अन्य थोक व्यवसाय	50	1.50
<b>2.4 भण्डारण</b>			
(क)	गोदाम	40	1.20
(ख)	भवन निर्माण सामग्री यार्ड	30	0.60
<b>3 कार्यालय</b>			
3.1	राजकीय एवं अर्द्ध-राजकीय	35	2.00
3.2	प्रोफेशनल/व्यवसायिक कार्यालय	30	2.50
<b>4 औद्योगिक</b>			
4.1	फ्लैटेड फैक्ट्रीज	55	1.50
4.2	लघु एवं हल्के उद्योग	50	1.20
4.2	वृहद उद्योग	40	0.60
<b>5 सेवा उद्योग</b>			
	पेट्रोल पम्प/सर्विस गैराज, रिपेयर शॉप, आदि	10	0.15
<b>6 सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं</b>			
<b>6.1 शैक्षिक</b>			
(क)	नर्सरी स्कूल	40	0.80
(ख)	प्राइमरी स्कूल	35	1.00
(ग)	हाईस्कूल/इण्टर कालेज	35	1.20
(घ)	डिग्री कालेज	35	1.50
(च)	तकनीकी/प्रबन्धन संस्थान	35	2.00
<b>6.2 चिकित्सा</b>			
(क)	क्लीनिक/डिस्पेन्सरी	40	1.50
(ख)	नर्सिंग होम 50 शैय्याओं तक	35	1.50
(ग)	अस्पताल 50-100 शैय्याओं तक	30	2.00

(घ)	अस्पताल 100 शैयाओं से अधिक	30	2.50
<b>6.3 अन्य उपयोग</b>			
(क)	सामुदायिक केन्द्र, बारातघर, धार्मिक भवन	40	1.50
(ख)	अन्य संस्थागत	30	2.0
<b>6.4 उपयोगिताएं एवं सेवाएं</b>			
7	खुले स्थल (पार्क एवं कीड़ा स्थल को छोड़कर)	10	0.10
		2.5	0.025

### 3. एफ.ए.आर. की अनुमन्यता हेतु अपेक्षाएं

- (1) एफ.ए.आर. के उपरोक्त मानक/प्राविधान नए/अविकसित क्षेत्रों के लिए ही लागू होंगे। पूर्व विकसित क्षेत्रों में पुराने ही मानक लागू होंगे, परन्तु उनके लिए नियमानुसार कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।
- (2) व्यावसायिक एवं कार्यालय उपयोगों में 2.00 से अधिक एफ.ए.आर. 2500 वर्गमीटर अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही अनुमन्य होगा।
- (3) हाई-टेक टाउनशिप/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना में जोनल शापिंग सेन्टर हेतु अधिकतम भू-आच्छादन 50 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 2.50 अनुमन्य होगा।
- (4) निर्मित/विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्र में किसी भूखण्ड के लिए निर्धारित एफ.ए.आर. की अनुमन्यता इस प्रतिबन्ध के अधीन होगी कि 30 मीटर से कम चौड़े मार्ग पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई सड़क की विद्यमान चौड़ाई तथा फ्रन्ट सेट-बैक के योग के डेढ़ गुना से अधिक नहीं होगी, परन्तु 30 मीटर एवं उससे अधिक चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों हेतु यह प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। भवन की अधिकतम ऊँचाई संरक्षित स्मारक/हैरीटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फन्नेल जोन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।
- (5) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा 'ब्लक' सेल के रूप में ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाओं हेतु आवंटित की जाने वाली भूमि के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर एफ.ए.आर. देय होगा, जबकि अन्य योजनाओं के लिए 'नेट' भूमि (योजना के कुल क्षेत्रफल में से 18 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा सामुदायिक सुविधाओं के क्षेत्रफल को घटाते हुए अवशेष भूमि) पर एफ.ए.आर. देय होगा।
- (6) विभिन्न योजनाओं विशेष रूप से सिटी सेन्टर, जोनल शापिंग सेन्टर तथा कार्यालय काम्पलेक्स की प्लानिंग एवं डिजाईनिंग करते समय व्यक्तिगत (Individual) भूखण्डों हेतु अपेक्षित पार्किंग के अतिरिक्त, योजना के कुल क्षेत्रफल के 05 प्रतिशत भाग पर अलग से पार्किंग काम्पलेक्स की व्यवस्था करनी होगी।
- (7) एफ.ए.आर. में वृद्धि किए जाने के फलस्वरूप चूँकि भवनों की ऊँचाई में वृद्धि होना स्वाभाविक है जिसके कारण भवनों के चारों ओर सेट-बैक भी अधिक छोड़ना

अनिवार्य है। ऐसे में पार्किंग हेतु बेसमेन्ट का निर्माण भवन के चारों ओर 6 मीटर सेट-बैक छोड़ने के बाद अवशेष क्षेत्र में अनुमन्य होगा, परन्तु ले-आउट प्लान में पार्क एवं खुले क्षेत्र के रूप में वांछित न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्रफल के नीचे बेसमेन्ट अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि उक्त क्षेत्र वृक्षारोपण, लैण्डस्केपिंग तथा ग्राउण्ड वाटर रिचार्जिंग, आदि के उपयोग में लाया जाएगा।

- (8) यदि भू-स्वामी की निजी स्वामित्व की भूमि है अथवा प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा आवंटित नहीं है, तो उपरोक्त तालिकानुसार वर्तमान में अनुमन्य एफ.ए.आर. से जितना अतिरिक्त एफ.ए.आर. देय होगा, के लिए वर्तमान सर्किल रेट के 15 प्रतिशत की दर से 'सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज' देय होंगे।
- (9) उपरोक्त तालिका में निर्धारित एफ.ए.आर. के अतिरिक्त ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाएं भू-उपयोगों के लिए नियमानुसार कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।
- (10) पूर्व विकसित योजनाओं/आवंटित भूखण्डों में पुराने मानकों के अनुसार ही एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, परन्तु नियमानुसार कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसकी गणना पुराने एफ.ए.आर. की सीमा पर की जाएगी।

#### 4. कय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु अपेक्षाएं

- (1) एफ.ए.आर. को 'मार्केट डिमाण्ड' के अनुसार लचीला (Flexible) बनाने हेतु निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में कय-योग्य एफ.ए.आर. निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा:-
- (क) निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्र में 24 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर ही कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।
- (ख) ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाएं भू-उपयोगों के लिए कय-योग्य एफ.ए.आर. निम्न सीमा तक अनुमन्य होगा:-

क्षेत्र की प्रकृति	कय-योग्य एफ.ए.आर.
• निर्मित क्षेत्र	बेसिक एफ.ए.आर. का 20 प्रतिशत
• विकसित क्षेत्र	बेसिक एफ.ए.आर. का 33 प्रतिशत
• नए/अविकसित क्षेत्र	बेसिक एफ.ए.आर. का 50 प्रतिशत (परन्तु बेसिक एफ.ए.आर. सहित अधिकतम 4.0 एफ.ए.आर.)

- (2) कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता हेतु निम्न अपेक्षाएं पूर्ण होना अनिवार्य है:-
- (क) भवन की ऊँचाई के अनुसार सेट-बैक का प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार करना होगा।

- (ख) कय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष अतिरिक्त इकाईयां अधिकतम निर्धारित घनत्व की सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होंगी।
- (ग) भवन में स्ट्रक्चरल सेफ्टी सम्बन्धी प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निहित अपेक्षाओं के अनुसार किए जाने होंगे।
- (घ) प्रस्तावित भवन हेतु स्थानीय मुख्य अग्नि शमन अधिकारी से अग्निशमन सुरक्षा सम्बन्धी अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण को प्रस्तुत करना होगा।
- (च) भवन में प्रस्तावित कुल तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर. कय उपरान्त) के लिए भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार पार्किंग व्यवस्था करनी होगी।
- (3) निर्मित, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्र में कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुति के आधार पर देय होगी, जिसमें लोक निर्माण विभाग, जल निगम, जिलाधिकारी, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्निशमन विभाग तथा सम्बन्धित प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के प्रतिनिधि, जो न्यूनतम अधीक्षण अभियन्ता स्तर के हों, सदस्य होंगे। उक्त समिति मानचित्रों के परीक्षण एवं स्थल निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सैट-बैक, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, अग्निशमन सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था तथा अवस्थापना सुविधाओं के मानकों की निर्धारित चेकलिस्ट के आधार पर अपनी आख्या/संस्तुति बोर्ड को प्रस्तुत करेगी कि कय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष उक्त अपेक्षाएं पूर्ण हो रही हैं अथवा नहीं अर्थात् कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नहीं। समिति की संस्तुति के आधार पर ही बोर्ड द्वारा कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।
- (4) कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न प्रकार से की जाएगी:-
- कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क = कय-योग्य तल क्षेत्रफल x भूमि की वर्तमान दर x गुणांक
- कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू-उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत् होगा:-

क्र.सं.	भू-उपयोग	गुणांक
(1)	वाणिज्यिक	0.50
(2)	कार्यालय	0.45
(3)	ग्रुप हाउसिंग	0.40
(4)	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाएं	0.20

भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान सर्किल रेट से है। कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क से प्राप्त धनराशि प्राधिकरण द्वारा



एक अलग खाते में जमा की जाएगी, जिसका उपयोग इस प्रयोजनार्थ गठित समिति की संस्तुति के अनुसार सम्बन्धित क्षेत्र की अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढीकरण/सम्बर्धन में ही किया जाएगा।

### 5. मल्टी-लेवल पार्किंग

महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित पार्किंग स्थलों अथवा आवासीय, व्यावसायिक एवं कार्यालय, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं, यातायात एवं परिवहन नोड, आदि के अन्तर्गत पब्लिक-प्राइवेट-पार्टनरशिप के आधार पर मल्टी-लेवल पार्किंग निम्न मापदण्डों के अनुसार विकसित की जाएगी:-

- (I) मल्टी-लेवल पार्किंग सुविधा के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 1000 वर्गमीटर होगा।
- (II) पार्किंग हेतु चयनित स्थल निर्मित/विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 30 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा।
- (III) पार्किंग भूखण्ड के लिए अधिकतम भू-आच्छादन 66.6 प्रतिशत एवं तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) 3.0 अनुमन्य होगा।
- (IV) मल्टी-लेवल पार्किंग में संरचनात्मक एवं सुरक्षा की शर्त के अधीन अधिकतम तीन बेसमेन्ट अनुमन्य होंगे।
- (V) मल्टी-लेवल पार्किंग की लागत को पूरा करने/वायबिलिटी सुनिश्चित करने के लिए कुल तल क्षेत्रफल के अधिकतम 25 प्रतिशत का उपयोग व्यावसायिक/कार्यालय एवं मनोरंजन के प्रयोजनार्थ किया जा सकेगा।

उपरोक्त मापदण्डों में छूट की अपेक्षा वाले विशिष्ट प्रस्तावों को प्राधिकरण बोर्ड में विचारार्थ प्रस्तुत कर निर्णय लिया जा सकेगा।

### 6. ऑडिटोरियम एवं कन्वेंशन सेन्टर्स

- (I) कन्वेंशन सेन्टर हेतु प्रस्तावित स्थल निर्मित/विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 30 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा।
- (II) 10 एकड़ से कम क्षेत्रफल में प्रस्तावित कन्वेंशन सेन्टर के लिए अधिकतम एफ.ए.आर. 2.0 अनुमन्य होगा, जबकि 10 एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल में प्रस्तावित कन्वेंशन सेन्टर जो अन्तर्राष्ट्रीय मापदण्डों के अनुरूप हों तथा जिसमें न्यूनतम 4000 व्यक्तियों के बैठने की क्षमता का ऑडिटोरियम हो, के लिए अधिकतम 3.0 एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा। उपरोक्तानुसार एफ.ए.आर. इस शर्त के अधीन अनुमन्य होगा कि सम्पूर्ण कन्वेंशन सेन्टर/कॉम्प्लेक्स के अन्तर्गत प्रस्तावित

अन्य अनुषांगिक उपयोगों यथा-व्यावसायिक, होटल, कार्यालय, मनोरंजन, प्रशिक्षण केन्द्र, सामुदायिक सुविधाएं, आदि का निर्माण इसी एफ.ए.आर. के अधीन किया जाएगा।

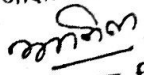
आज्ञा से,

श्री कृष्ण  
प्रमुख सचिव

पृष्ठांकन संख्या: 5136(1)/8-3-2008-11 विविध/08, तददिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, लखनऊ को असाधारण गजट के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड (ख) में दिनांक: 25 सितम्बर, 2008 में प्रकाशन हेतु एवं शासन को 500 प्रतियां उपलब्ध कराने के अनुरोध के साथ प्रेषित।

आज्ञा से,

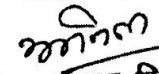
  
(अनिल कुमार सिंह)  
विशेष सचिव

पृष्ठांकन संख्या: 5136(2)/8-3-2008-11 विविध/08, तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
4. अध्यक्ष/नियन्त्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
5. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
6. अधिशासी, निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
7. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
8. प्रबन्ध निदेशक, उ.प्र. सहकारी आवास संघ लि. लखनऊ।
9. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

  
(अनिल कुमार सिंह)  
विशेष सचिव