

## ई-मेल

प्रेषक,

पी0 गुरूप्रसाद,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,  
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक: 18 जून, 2026

विषय:- उ0प्र0 विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ तथा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स-2025 के प्राविधानों के संबंध में कतिपय पृच्छाओं के स्पष्टीकरण संबंधी।

महोदय,

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित) को अवक्रमित करते हुये उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-57 के अन्तर्गत "उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ तथा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स-2025" को शासनादेश संख्या-1323/2025/8-3099/208/2025, दिनांक 04.07.2025 द्वारा प्रदेश के समस्त विकास प्राधिकरणों एवं उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद में लागू किया गया है।

2- उपविधि के प्रस्तर-1.4 की व्यवस्था के अन्तर्गत शासनादेश संख्या-1412(2)/2025/8-3099/208/2025, दिनांक 24.07.2025 द्वारा गठित "कठिनाई निवारण समिति" द्वारा प्रदेश के विभिन्न जनप्रतिनिधियों, विकास प्राधिकरणों एवं अन्य हित धारकों द्वारा उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ तथा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स-2025 के प्राविधानों के संबंध में की गयी पृच्छाओं के संबंध में सम्यक विचार-विमर्श के उपरान्त निम्नवत् स्पष्टीकरण निर्गत किये जाने का निर्णय लिया गया है:-

क्र.स.	प्रस्तर सं./उपविधि	पृच्छा	स्पष्टीकरण
1	2	3	4
1.	1.6 सेक्टर पॉलिसी	उ0प्र0 टाउनशिप नीति-2023 वर्तमान में प्रभावी है। उक्त नीति के अन्तर्गत प्रस्तर-3.7 (5) की टिप्पणी (ii) के मानक प्रभावी भवन उपविधि से भिन्न है। ऐसी दशा में भवन उपविधि-2025 का अनुपालन किया जाए, अथवा टाउनशिप नीति-2023 के प्राविधानों का अनुपालन किया जाय।	उ0प्र0 टाउनशिप नीति-2023 के प्रस्तर 3.7 के बिन्दु-8 में निम्न प्राविधान है:- "टाउनशिप के अन्तर्गत प्रस्तावित भू-उपयोगों में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता सम्बन्धित नगर की महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी तथा स्थल विकास / निर्माण की अन्य अपेक्षाएं एवं पार्किंग व्यवस्था के मानक सम्बन्धित क्षेत्र में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होगी। जहां महायोजना लागू नहीं है, वहां शासन द्वारा जारी आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स एवं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (समय-समय

			पर यथा-संशोधित) का अनुपालन किया जाएगा।" उपरोक्त के आलोक में यह स्पष्ट किया जाता है कि उ0प्र0 टाउनशिप नीति में स्थल विकास/निर्माण हेतु ले-आउट में मार्गों की चौड़ाई के लिए वर्तमान में प्रभावी उ0प्र0 भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा जोनिंग रेगुलेशन्स-2025 के प्राविधानों का अनुपालन किया जायेगा।
2.	2.1.3.2(iv)	नीलामी के माध्यम से क्रय की गयी सम्पत्तियों का एफ.ए.आर. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 में निर्धारित एफ.ए.आर. से अधिक है। ऐसी स्थिति में नीलामी में आवंटित सम्पत्तियों के अनुसार एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जाना उचित प्रतीत होता है। उक्त के अतिरिक्त कुछ ऐसे प्रकरण है जिनमें नीलामी के समय निर्धारित एफ.ए.आर. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 में निर्धारित मानकों से कम हैं ऐसी दशा में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 में निर्धारित उच्च मानक को नीलामी के समय मानक एवं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 में निर्धारित मानक के अन्तर्गत डी.एफ.बी.सी. लेते हुए उच्च एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जाना उचित प्रतीत होता है।	नीलामी के माध्यम से क्रय की गयी सम्पत्तियों का एफ.ए.आर. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 में निर्धारित एफ.ए.आर. से अधिक होने की स्थिति में नीलामी की शर्तों के अनुसार एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जाना औचित्यपूर्ण है। ऐसे प्रकरणों जिनमें नीलामी के समय निर्धारित एफ.ए.आर. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 में निर्धारित मानकों से कम हैं, के सम्बन्ध में प्रस्तर-2.1.3.2 (iv) में पूर्व से ही स्पष्ट प्राविधान विद्यमान है।
3.	3.1.1.3	कार्नर प्लाट के संबंध में अनुरोध है कि मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई तथा मार्ग के स्वामित्व के संबंध में यह स्पष्ट कराने का कष्ट करें कि मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई क्या होगी तथा मार्ग वही मान्य होंगे जो किसी सरकारी विभाग के स्वामित्व और अनुरक्षण में हों। ऐसा देखा गया है कि प्राइवेट मार्ग, आंतरिक सर्विस पैसेज, अनाधिकृत क्षेत्रों में सकरे मार्गों आदि को भी कार्नर प्लाट के लिये मार्ग मान लिया जाता है।	प्रस्तर-3.1.1.3 में पहुँच की सुविधा के अन्तर्गत स्पष्ट प्राविधान है कि प्रस्तावित भूमि तक पहुँच के साधन सार्वजनिक गली/सड़क से होंगे। उल्लेखनीय है कि परिभाषाओं के अन्तर्गत क्रमांक-78 पर सड़क/गली (स्ट्रीट) स्पष्ट रूप से परिभाषित है।
4.	3.1.1.4	प्रस्तर-3.1.1.4 में ले-आउट प्लान के अंतर्गत उप विभाजन का प्राविधान	प्रस्तर-3.1.1.4 में ले-आउट के बाहर स्थित क्षेत्रों में उपविभाजन शुल्क लिये

		<p>है, परन्तु कतिपय प्राधिकरणों द्वारा ले-आउट के बाहर स्थित क्षेत्रों में उपविभाजन शुल्क लिया जा रहा है। इस संबंध में भी स्पष्टीकरण जारी करने की आवश्यकता है।</p> <p>इसी प्रकार अमलगमेशन के संबंध में भी स्थिति स्पष्ट की जाये।</p>	<p>जाने का प्राविधान नहीं किया गया है अर्थात् ले-आउट के बाहर स्थित क्षेत्रों में उपविभाजन शुल्क की देयता नहीं होगी। प्रस्तर-3.1.1.4 में ले-आउट के बाहर स्थित क्षेत्रों में अमलगमेशन शुल्क लिये जाने का प्राविधान भी नहीं किया गया है अर्थात् ले-आउट के बाहर स्थित क्षेत्रों में अमलगमेशन शुल्क की देयता नहीं होगी।</p>
5.	3.2.2.3 के अन्तर्गत 15(क) एवं 15 (ख) तथा जोनिंग रेगुलेशन्स के 15.3.2 का क्रमांक 4.1	<p>कार्यालय भवनों की अनुमन्यता हेतु सड़क की चौड़ाई 18 मी० का उल्लेख है जबकि जोनिंग रेगुलेशन्स के प्रस्तर-15.3.2 के क्रमांक-4.1 एवं 4.2 में कार्यालय भवन की अनुमन्यता हेतु सड़क की चौड़ाई के कॉलम में 12 मी० चौड़ी सड़क का उल्लेख है तथा एफ०ए०आर० की अनुमन्यता 18 मी० चौड़ी सड़क पर ही दर्शित है। जोनिंग रेगुलेशन्स के अन्तर्गत 15.3.2 के क्रमांक 4.1 अंकित शर्त संख्या-3 के अनुसार आवासीय भू-उपयोग में 24 मी० चौड़ी सड़क पर अनुमन्यता का उल्लेख है।</p> <p>दोनों प्राविधान एक दूसरे के विरोधाभाषी हैं।</p>	<p>जोनिंग रेगुलेशन्स के प्रस्तर 15.3.2 के क्रमांक 4 कार्यालय उपयोग में क्रमांक 4.1 एवं क्रमांक 4.2 में सड़क की चौड़ाई 12 मीटर अंकित है एवं प्रस्तर 3.2.1 में भी कार्यालय हेतु सड़क की चौड़ाई 12 मीटर अंकित है। परन्तु प्रस्तर 3.2.2.3 में क्रमांक 15(क) एवं 15(ख) में सड़क की चौड़ाई के कॉलम में "(≥18 से &lt;24मी.)" अंकित है तथा 12 मीटर चौड़ी सड़क के सम्बन्ध में एफ.ए.आर. का उल्लेख नहीं है जिस कारण 12 मीटर चौड़ी सड़क पर कार्यालय उपयोग के लिए एफ.ए.आर. निर्धारण में कठिनाई है। परन्तु प्रस्तर 3.2.2.3 में क्रमांक 15(क) एवं 15(ख) में सड़क की चौड़ाई के कॉलम में त्रुटिवश "(≥18 से &lt;24मी.)" अंकित हो गया है जिसे "(≥12 से &lt;24मी)" पढ़ा जाये।</p>
6.	3.2.4	<p>महायोजना में प्रस्तावित बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग के अंतर्गत मिश्रित उपयोगों के मानचित्र प्राप्त हो रहे हैं, जिसमें उच्चतर क्रिया व्यवसायिक है।</p> <p>उपविधि के अध्याय-3 के प्रस्तर-3.2.4 (भवन सेट बैक) के अंतर्गत प्रस्तर-3.2.4.3 (15 मीटर ऊँचाई तक के व्यवसायिक- होटल, दुकाने/ व्यवसायिक इकाई, मिश्रित उपयोग भवन) में भू-खण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार सेट बैक निर्धारित किये गये हैं तथा नोट-1 में 500 वर्गमीटर तक भूतल आच्छादन में पार्श्व एवं पृष्ठ सेट बैक अनिवार्य न होने का प्राविधान, नोट-2 में भू-खण्डीय विकास के अंतर्गत</p>	<p>शासनादेश सं० 58/2025/आई/ 1150142/2025/8-3099/208/ 2025 दिनांक 21 नवंबर 2025 के क्रमांक 2 के बिन्दु (20) में यह स्पष्ट किया गया है कि "जोनिंग रेगुलेशन्स के प्रस्तर 15.3.2 के अनुसार अनुमन्यता के प्राविधान स्पष्ट हैं। अपना मानचित्र अनुमोदित करवाने हेतु आवेदक को बाजार स्ट्रीट या मिश्रित भू-उपयोग श्रेणी (यदि लागू हो) या जोनिंग रेगुलेशन्स के अंतर्गत किसी अन्य अनुमन्य क्रिया का विकल्प उपलब्ध है। आवेदक के विकल्प के आधार पर संबंधित प्राविधान लागू होंगे।" इस संबंध में यह भी स्पष्ट किया जाता है कि आवेदक के विकल्प के अनुसार यथास्थिति, सेट बैक आदि के प्राविधान लागू होंगे।</p>

		<p>पक्तिबद्ध दुकानों में सामने की ओर 3.00 मीटर चौड़े आच्छादित कोरिडोर का प्राविधान तथा नोट-3 में बाजार स्ट्रीट पर भवनों के लिये सड़क की चौड़ाई के अनुसार अग्र सेट बैक में न्यूनतम खुला स्थान के मानक दिये गये हैं।</p> <p>उक्त से यह स्पष्ट नहीं हो पा रहा है कि बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग के अन्तर्गत मिश्रित उपयोग के मानचित्र प्राप्त होने की स्थिति में अग्र सेट बैक भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार छोड़ना होगा अथवा सड़क की चौड़ाई के अनुसार।</p>	
7.	3.2.4.1 एवं 3.2.4.3	<p>प्रस्तर 3.2.4.1 एवं 3.2.4.3 के संदर्भ में यह स्पष्ट करने का कष्ट करें कि जिस प्रकार प्रस्तर 3.2.4.1 में आवासीय-बहुखण्डीय विकास में स्टिल्ट के साथ चार मंजिलों तक 17.5 मीटर ऊँचाई का निर्माण अनुमन्य है, उसी प्रकार प्रस्तर-3.2.4.3 में व्यवसायिक-होटल/दुकानें/व्यवसायिक इकाईयाँ, मिश्रित उपयोग भवन स्टिल्ट के साथ 17.5 मीटर ऊँचाई तक अनुमन्य हो सकता है?</p>	<p>प्रस्तर 3.2.4 के प्राविधान मात्र सेट बैक निर्धारण के लिये है जिसमें प्रस्तर-3.2.4.1 आवासीय-भूखण्डीय विकास (15 मीटर तक की ऊँचाई वाली एकल एवं 17.5 मीटर की ऊँचाई वाली बहु-इकाईयों) के लिए है जबकि प्रस्तर-3.2.4.3 व्यवसायिक-होटल/दुकानें/व्यवसायिक इकाईयाँ, मिश्रित उपयोग भवन-15 मीटर ऊँचाई तक के लिए है। परिभाषाओं के अन्तर्गत क्रमांक-17 पर बिल्डिंग हाइट स्पष्ट रूप से परिभाषित है।</p>
8.	3.3.4	<p>महायोजना में प्रस्तावित बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग के अंतर्गत मिश्रित उपयोगों के मानचित्र प्राप्त हो रहे हैं, जिसमें मुख्य क्रिया/उपयोग के रूप में व्यवसायिक तथा अन्य क्रिया/उपयोग के रूप में व्यवसायिक तथा अन्य क्रिया/उपयोग कार्यालय/आवासीय आदि का प्रस्ताव है।</p> <p>उपविधि के प्रस्तर-3.3.4 वाहन हेतु पार्किंग स्थल में (2) व्यवसायिक के अंतर्गत दुकानें/कन्वीनियन्ट शॉपिंग/व्यवसायिक इकाईयों हेतु प्रति 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर एक कार पार्किंग तथा व्यवसायिक परिसर हेतु प्रति 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 2 कार पार्किंग का प्राविधान है। साथ ही यह भी अवगत कराना है कि उपविधि</p>	<p>भवन मानचित्र में निर्माण की प्रस्तावित श्रेणी के आधार पर प्राधिकरण स्तर से निर्णय लिया जाना अपेक्षित है तदनुसार ही पार्किंग आवश्यकता की गणना की जाएगी।</p>

		<p>के प्रस्तर-3.2.1 भू-खण्ड के आकार एवं अपेक्षार्ये के अंतर्गत दुकानों हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल &gt;10 से &lt;100 वर्गमीटर तक कन्वीनियन्ट शॉपिंग/ व्यवसायिक इकाईयों हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल &gt;100 से &lt;300 वर्गमीटर तक कामर्शियल कॉम्प्लेक्स हेतु &gt;300 से &lt;3000 वर्गमीटर तक का प्राविधान है।</p> <p>उपरोक्त प्राविधानों से यह स्पष्ट नहीं हो पा रहा है कि मिश्रित उपयोग विकास के मानचित्रों के ऐसे प्रस्ताव जिनमें मिश्रण के प्रतिशत के अनुसार व्यवसायिक क्षेत्रफल का प्रतिशत 300 वर्गमीटर से अधिक है, में 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर एक कार पार्किंग के प्राविधान से गणना की जानी है अथवा 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 2 कार पार्किंग के प्राविधान से गणना की जानी है?</p>	
9.	4.2.8	<p>एफ.ए.आर. एवं क्रय योग्य एफ.ए.आर. के संबंध में प्रस्तर-3.2.2.2 तथा प्रस्तर-9.2.3 के प्राविधान एक समान हैं, परन्तु प्रस्तर-4.2.8 के प्राविधान में त्रुटि है, जिसे ठीक करने का अनुरोध है।</p>	<p>प्रस्तर-4.2.8 के प्राविधान प्रस्तर-3.2.2.2 तथा प्रस्तर-9.2.3 के प्राविधानों से विरोधाभासी हैं। इस सम्बन्ध में स्पष्ट किया जाता है कि प्रस्तर-4.2.8 की तालिका में प्रस्तर-3.2.2.2 तथा प्रस्तर-9.2.3 की तालिकाओं के अनुरूप "सड़क की चौड़ाई (≥12-24मी.)" एवं "सड़क की चौड़ाई (≥24-45मी.)" को क्रमशः "सड़क की चौड़ाई (≥12&lt;24मी.)" एवं "सड़क की चौड़ाई (≥24&lt;45मी.)" पढ़ा जाये।</p>
10.	5.1.2.(ii) एवं 5.1.3.(ii)	<p>निम्न बिन्दुओं पर मार्गदर्शन दिये जाने का अनुरोध किया गया है:-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. क्या बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग में आवासीय तलपट मानचित्र स्वीकृत किया जा सकता है?</li> <li>2. क्या बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग में प्रस्तावित गाटों से सम्बद्ध भू-स्वामी के अन्य गाटे, जो पार्क एवं खुले क्षेत्र (ग्रीन) में प्रस्तावित है, में आवासीय तलपट मानचित्र स्वीकृत किया जा सकता है?</li> </ol>	<p>प्रस्तर 5.1.2 के बिन्दु (ii) में बाजार स्ट्रीट में व्यवसायिक उपयोग पूरे भूखण्ड की गहराई तक अनुमन्य होने का प्राविधान है। प्रस्तर 5.1.3 के बिन्दु (ii) में "वाणिज्यिक उपयोग केवल भूतल एवं प्रथम तल पर अनुमन्य होगा, जबकि इसके ऊपर के तलों पर आवासीय उपयोग अनुमन्य होगा। भूखण्ड-स्वामी के अनुरोध पर भूतल एवं प्रथम तल पर आवासीय उपयोग की अनुज्ञा दी जा सकती है" का प्राविधान है। इस सम्बन्ध में यह स्पष्ट किया जाता है कि भूखण्ड की</p>

		<p>3. उक्त के अतिरिक्त यह भी अवगत कराने का कष्ट करें कि बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग में प्रस्तावित गाटों से सम्बद्ध भू-स्वामी के अन्य गाटे, जो सीधे बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग में प्रस्तावित गाटे से लगा हुआ नहीं है, (पार्क एवं खुले स्थल ग्रीन) में है, में भी आवेदक का स्वामित्व होने के दृष्टिगत क्या आवासीय तलपट मानचित्र अनुमन्य किया जा सकता है?</p> <p>4. उक्त आवासीय तलपट मानचित्र पार्क एवं खुले स्थल (ग्रीन) भू-उपयोग में स्वीकृत किया जाना है, अतः यह अवगत कराने का कष्ट करें कि क्या पार्क एवं खुले स्थल (ग्रीन) को आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तित किये बिना आवासीय तलपट मानचित्र स्वीकृत किया जा सकता है?</p>	<p>गहराई बाजार स्ट्रीट की चौड़ाई से अधिक होने तथा बाजार स्ट्रीट के पश्चात महायोजना में कोई अन्य भू-उपयोग प्रस्तावित होने की स्थिति में व्यवसायिक उपयोग पूरे भू-खण्ड की गहराई तक तभी अनुमन्य होगा बशर्ते जोनिंग रेगुलेशन्स में भी उस महायोजना भू-उपयोग में व्यवसायिक उपयोग अनुमन्य हो।</p>
11.	8.2	<p>टी.ओ.डी. जोन्स में कतिपय प्राधिकरणों द्वारा प्रभाव शुल्क लगाया जा रहा है, अतः प्रभाव शुल्क की देयता होगी अथवा नहीं, के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण जारी किये जाने का अनुरोध किया गया है।</p>	<p>निम्नतर भू-उपयोग में उच्चतर उपयोग/क्रिया की अनुज्ञा हेतु समाघात शुल्क नियमावली के अनुसार समाघात शुल्क की देयता होगी।</p>
12.	9.2.5	<p>क्रय योग्य एफ.ए.आर. की गणना में उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा अधिसूचना दिनांक 06.11.2025 में परिभाषित "Current rate of land" के प्राविधानों के इतर दर लगाई जा रही है अर्थात् डी.एम. का सर्किल रेट निर्धारित होने के बावजूद भी आवास एवं विकास परिषद की दर आरोपित की जा रही है, जिसे ठीक करने का अनुरोध है।</p>	<p>क्रय योग्य एफ0ए0आर0 नियमावली-2025 के अनुसार "Current rate of land" के आधार पर क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना की जानी चाहिए।</p>
13.	15.1.3	<p>वर्तमान में लागू नये बायलाज में आवासीय क्षेत्र के अंतर्गत मल्टीप्लेक्स निर्माण की अनुमति तो प्रदान की गई है, परन्तु इसके लिये अनुमन्य एफ.ए.आर. के संबंध में कोई स्पष्ट प्रावधान उल्लिखित नहीं किया गया है। जबकि 2016 की भवन उपविधि में</p>	<p>भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2025 के प्रस्तर-15.1.3 के बिन्दु-(अ) में निम्न प्राविधान है:-</p> <p>यदि उपरोक्त क्रम संख्या (iv) के अनुसार महायोजना के भू-उपयोग या अनुमोदित ले-आउट में परिभाषित भू-उपयोग के अतिरिक्त अन्य क्रियाओं की</p>

आवासीय क्षेत्र में 1.5 एफ.ए.आर. अनुमन्य था और कोई प्रभाव शुल्क देय नहीं था। नये भवन उपविधि में मल्टीप्लेक्स के लिये निर्मित क्षेत्र पर 2.0 एवं अनिर्मित क्षेत्र पर 3.0 का एफ.ए.आर. दिया गया है। यही एफ.ए.आर. आवासीय क्षेत्र पर होना चाहिये। पूर्व में आवासीय व व्यवसायिक दोनों पर समान एफ.ए.आर. था।

अनुरोध है कि आवासीय क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स हेतु निर्मित क्षेत्र में 2.0 एवं अनिर्मित क्षेत्र में 3.0 का एफ.ए.आर. (FAR) निर्धारित करते हुए स्पष्ट दिशा-निर्देश जारी करने का अनुरोध किया गया है।

अनुमति दी जाती है, तो निम्नलिखित एफ.ए.आर. मानों में से निम्नतर अनुमन्य होगा:-

(क) मूल क्रिया/भू-उपयोग का एफ.ए.आर.

(ख) नवीन प्रस्तावित क्रिया/भू-उपयोग का एफ.ए.आर.

क्रय-योग्य एवं प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की गणना उपर्युक्त (क) व (ख) में से लागू किए गए निम्नतर एफ.ए.आर. की दर से की जाएगी।

तलपट मानचित्र के प्रकरणों में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2025 के उक्त प्राविधान की व्याख्या में कठिनाई नहीं है क्योंकि तलपट मानचित्र में किसी भू-खण्ड पर अनुमन्य मूल क्रिया/भू-उपयोग एक ही होता है एवं उसका एफ.ए.आर. निर्धारित होता है, साथ ही नवीन प्रस्तावित क्रिया हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2025 में भी एफ.ए.आर. निर्धारित होता है, अतः दोनों की तुलना की जा सकती है।

परन्तु महायोजना भू-उपयोग के प्रकरणों में किसी भू-उपयोग के अंतर्गत एक से अधिक क्रियाएं अनुमन्य होती है अतः मूल क्रिया एवं उसका एफ.ए.आर. निर्धारित किए जाने में स्पष्टता नहीं है। ऐसी स्थिति में कतिपय प्रकरणों में नवीन प्रस्तावित क्रिया का एफ.ए.आर. अभिकरणों द्वारा पूर्व में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों से कम निर्धारित किया जा रहा है। चूंकि वर्तमान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में लगभग समस्त क्रियाओं के एफ.ए.आर. में बढ़ोत्तरी हुई है अतः पूर्व भवन निर्माण एवं विकास उपविधि से कम एफ.ए.आर. निर्धारित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः इस सम्बन्ध में स्पष्ट किया जाता है कि महायोजना भू-उपयोग के प्रकरणों में मूल क्रिया के एफ.ए.आर. का

			निर्धारण स्थल के सम्मुख प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई तथा भू-खण्ड क्षेत्रफल के आधार पर भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2025 में अनुमन्य उच्चतम क्रिया के एफ.ए.आर. के आधार पर किया जायेगा, तत्पश्चात् इसकी तुलना नवीन प्रस्तावित क्रिया हेतु अनुमन्य एफ.ए.आर. से की जायेगी।
14.	15.4	प्रस्तर-15.4 के अनुसार मिक्स यूज भू-उपयोग के अंतर्गत व्यवसायिक क्रियाओं की अनुमन्यता हेतु प्रभाव शुल्क देय नहीं है, साथ ही अधिसूचना दिनांक 04.11.2025 द्वारा जारी प्रभाव शुल्क नियमावली के अनुसार भी प्रभाव शुल्क देय नहीं है। अतः प्रभाव शुल्क की देयता होगी अथवा नहीं, के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण जारी किया जाये।	महायोजना में प्रस्तावित मिक्स यूज भू-उपयोग में व्यवसायिक उपयोग/क्रिया की अनुमन्यता हेतु समाघात शुल्क (प्रभाव शुल्क) की देयता नहीं होगी। 18/24 मी0 चौड़े मार्गों पर भवन उपविधि में मिक्स उपयोग की अनुमन्यता की गयी है। इन मार्गों पर मिक्स उपयोग की अनुमन्यता हेतु प्रश्नगत भू-खण्ड का महायोजना में प्रस्तावित भू-उपयोग के अनुसार समाघात शुल्क नियमावली के अनुसार यथास्थिति, समाघात शुल्क की देयता होगी।
15.	<b>परिशिष्ट-16 "प्रकरण आधारित सोदाहरण गणना" का प्रकरण 6(ख)</b>	मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि- 2025 के प्रस्तर 8.1.2 (घ) के अनुसार मिश्रित भू-उपयोग हेतु 18 / 24 मीटर चौड़े एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर (प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित या विकसित ले-आउट तथा बाज़ार स्ट्रीट सहित) में निम्न शर्तों के अनुसार अनुमन्य किया गया है:- 1. 10 लाख से अधिक आबादी वाले शहरों में 24 मीटर और अधिक चौड़ी सड़कें (2011 की जनगणना के अनुसार) 2. 10 लाख से कम आबादी वाले शहरों में 18 मीटर और अधिक चौड़ी सड़कें (2011 की जनगणना के अनुसार)  उपरोक्त प्रस्तर में शहरों की जनसंख्या का तात्पर्य अस्पष्ट है। यहां यह स्पष्ट किये जाने की आवश्यकता है कि उक्त प्रस्तर में शहरों की जनसंख्या को नगर निगम क्षेत्र अथवा विकास क्षेत्र में से किस क्षेत्र की	प्रस्तर 8.1.2 (घ) में जनसंख्या का आशय "शहर की जनसंख्या" से है, जो स्वतः स्पष्ट है। इसके अतिरिक्त प्रस्तर 8.1.3 की तालिका के कॉलम-5 एवं नोट-4 में भी दोनों स्थलों पर "शहर की जनसंख्या" का ही उल्लेख है, जबकि परिशिष्ट-16 "प्रकरण आधारित सोदाहरण गणना" के प्रकरण 6(ख) में "विकास क्षेत्र की जनसंख्या" उल्लिखित है जो प्रस्तर 8.1.2 (घ) एवं प्रस्तर 8.1.3 की तालिका के कॉलम-5 एवं नोट-4 के विरोधाभासी है। अतः परिशिष्ट-16 "प्रकरण आधारित सोदाहरण गणना" के प्रकरण 6(ख) में "विकास क्षेत्र की जनसंख्या" को "शहर की जनसंख्या" पढ़ी जाये।

	जनसंख्या को आधार माना जा रहा है। कृपया उपरोक्त प्रस्तर में वर्णित जनसंख्या के सम्बन्ध में यथाशीघ्र स्थिति स्पष्ट करने का कष्ट करें, ताकि प्राधिकरण में प्राप्त होने वाले मिश्रित उपयोग के मानचित्रों का नियमानुसार निस्तारित किया जा सकें।
--	--

3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ तथा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स-2025 के प्राविधानों के संबंध में उपर्युक्त स्पष्टीकरण से अवगत होते हुये नियमानुसार अग्रतर कार्यवाही सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

Digitally signed by  
GURU PRASAD PORALA  
(**गुरु प्रसाद**)  
18-06-2026  
प्रमुख सचिव।

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

1. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
2. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०, लखनऊ।
5. निदेशक, आवास बन्धु उ०प्र० लखनऊ को इस निर्देश के साथ कि कृपया शासनादेश की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग को वेब साइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
6. गार्ड फाईल।

आज्ञा से  
Digitally signed by  
GIRISH CHANDRA MISHRA  
Date: 18-06-2026  
(**गिरिश चन्द्र मिश्र**)  
संयुक्त सचिव।