

उत्तर प्रदेश शासन  
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3  
संख्या :3589/8-3-2011-11विविध/08  
लखनऊ : दिनांक : 04 अगस्त, 2011

अधिसूचना

निर्मित, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्र में कय-योग्य एफ.ए.आर. (तल क्षेत्रफल अनुपात) का प्राविधान इस उद्देश्य से किया गया है कि भूमि चूँकि सीमित संसाधन है और उसका अधिकतम उपयोग सुनिश्चित करने के लिए भूमि की लोकेशनल एडवान्टेज के दृष्टिगत यदि कोई निर्माणकर्ता अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.) का उपयोग करना चाहता है, तो एक तर्कसंगत फार्मूले के आधार पर आगणित धनराशि के अनुसार उसे यह सुविधा प्राप्त हो सके।

कय-योग्य एफ.ए.आर. का प्राविधान सर्वप्रथम आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अधिसूचना संख्या: 1157/9-आ-3-1999-2 आ.नी./89, दिनांक 9 मार्च, 1999 के माध्यम से किया गया था। इस अधिसूचना में दिए गए फार्मूले के अनुरार कय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु शुल्क की गणना अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.) के लिए वांछित अनुपातिक भूमि मूल्य एवं विभिन्न उपयोगों हेतु निर्धारित गुणांक के आधार पर किए जाने की व्यवस्था थी, परन्तु उक्त फार्मूले को अधिसूचना संख्या: 5136/8-3-2008-11 विविध/08, दिनांक 25.9.2008 द्वारा संशोधित कर दिया गया है, जिसके अनुसार कय हेतु प्रस्तावित अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.) के लिए वांछित अनुपातिक भूमि मूल्य को आधार नहीं बनाया गया है, बल्कि तल क्षेत्रफल को सीधे भूमि के मूल्य एवं निर्धारित गुणांक से गुणा करने की व्यवस्था है। अधिसूचना दिनांक-25.09.2008 द्वारा संशोधित व्यवस्था निम्नवत् कारणों से युक्तिसंगत नहीं है:-

- (i) 'एफ.ए.आर.' से तात्पर्य किसी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भवन के कुल तल क्षेत्रफल को विभाजित करने से प्राप्त भागफल से है। अतः एफ.ए.आर. की परिभाषा के दृष्टिगत कय-योग्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल के लिए वांछित अनुपातिक भूमि पर ही शुल्क देय होना चाहिए।
- (ii) प्रस्तावित फार्मूले के अन्तर्गत शुल्क की गणना हेतु चूँकि भूमि मूल्य को आधार बनाया गया है, अतः उक्त दर, भूमि के क्षेत्रफल के लिए लागू होनी चाहिए, न कि तल क्षेत्रफल के लिए।
- (iii) कय-योग्य तल क्षेत्रफल को सीधे भूमि की दर से गुणा करने पर शुल्क की धनराशि 2 से 2.5 गुना अधिक आती है, जिससे भवन निर्माण की लागत बढ़ने के कारण भूमि का 'आप्टिमम' उपयोग एवं 'अफोर्डेबल हाउसिंग' के उद्देश्य की पूर्ति होना सम्भव नहीं है। कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु पूर्व अधिसूचना दिनांक 9.3.1999 में निर्दिष्ट प्राविधान अधिक युक्तिसंगत था, जिसे पुनर्स्थापित किया जाना औचित्यपूर्ण है।

2- अतः कय योग्य एफ.ए.आर.शुल्क को युक्तिसंगत बनाने के साथ-साथ इस पहलू पर कि ऐसा शुल्क परिणामी अतिरिक्त अवस्थापना शुल्क की लागत को वहन करने हेतु पर्याप्त हो शासन द्वारा सम्यक विचारोपरांत यह निर्णय लिया गया है कि आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु निर्गत अधिसूचना संख्या

5136/8-3-2008-11विविध/08, दिनांक 25.9.2008 के अधीन निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना से सम्बन्धित प्राविधानों को निम्नानुसार संशोधित किया जाय :-

### 2.1 निर्मित क्षेत्र

निर्मित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 का 20 प्रतिशत कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य है, जिस हेतु शुल्क की गणना प्रस्तर-3 के स्तम्भ-2 में दिये गये फार्मूले के आधार पर की जाएगी तथा कय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 1.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी।

### 2.2 विकसित क्षेत्र

विकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 का 33 प्रतिशत कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य है, जिस हेतु शुल्क की गणना प्रस्तर-3 के स्तम्भ-2 में दिये गये फार्मूले के आधार पर की जाएगी तथा कय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 1.5 से विभाजित कर आगणित की जाएगी।

### 2.3 नए/अविकसित क्षेत्र

नए/अविकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 2.5 निर्धारित है, जिसका अधिकतम 50 प्रतिशत कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य है। ऐसे क्षेत्रों में प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा विकसित योजनाओं में कय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु शुल्क की गणना प्रस्तर-3 के स्तम्भ-2 में दिये गये फार्मूले के आधार पर की जाएगी तथा कय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 से विभाजित कर आगणित की जाएगी।

2.4 निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के अतिरिक्त अन्य उपयोगों के लिए अनुमन्य बेसिक एफ.ए.आर. के ऊपर कय-योग्य एफ.ए.आर. उपरोक्त सिद्धान्तों के अनुसार ही अनुमन्य होगा।

3- उपरोक्त के कम में अधिसूचना संख्या 5136/8-3-2008-11विविध/08, दिनांक 25.9.2008 के निम्न प्रस्तरों, जिनका उल्लेख स्तम्भ संख्या-1 में किया गया है, के स्थान पर स्तम्भ संख्या-2 के अनुसार निम्नवत संशोधित किया जा रहा है:-

अधिसूचना दिनांक 25.9.08 की वर्तमान व्यवस्था	संशोधित व्यवस्था
1	2
1. अधिसूचना दिनांक 25.9.08 का प्रस्तर-4(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,	अधिसूचना दिनांक 25.09.08 के प्रस्तर-4(3) में संशोधित व्यवस्था:- निर्मित, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित में कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद की अध्यक्षता में

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।

गठित तकनीकी 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 उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत करेगी कि कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नहीं। समिति की संस्तुति के आधार पर ही उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

2. अधिसूचना दिनांक 25.9.08 का प्रस्तर-4(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 श्रेणी	गुणांक
1.	वाणिज्यिक	0.50
2.	कार्यालय	0.45
3.	ग्रुप हाउसिंग	0.40
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/	0.20

अधिसूचना दिनांक 25.09.08 के प्रस्तर-4(4) में संशोधित व्यवस्था:-

अधिसूचना दिनांक 09.3.1999 के अनुरूप कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु प्रस्तावित फार्मूला तथा गुणांकों को निम्नवत् पुर्ननिर्धारित किया जाता है:-

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु फार्मूला:-

$$C = Le \times Rc \times P$$

$$C = \text{शुल्क (चार्ज)}$$

Le=कय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता (वर्ग मीटर) i.e.

$$Fp = FAR$$

Fp=कय-योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)

सामुदायिक सुविधाएं  
भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य  
जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान  
सर्किल रेट से है।

FAR=महायोजना/भवन उपविधि के अनुसार  
अनुमन्य तल क्षेत्रफल अनुपात (बेसिक  
एफ.ए.आर., जैसाकि प्रस्तर-2 में परिभाषित  
किया गया है)

Rc=भूमि की दर जो निम्नवत होगी :-

- (I) वाणिज्यिक, कार्यालय/संस्थागत तथा गुप हाउसिंग के प्रकरणों में जहां नीलामी हुई है, वहां नीलामी की दर अथवा प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट, दोनों में जो अधिक हो, के आधार पर गणना की जाएगी। जहां नीलामी नहीं हुई है तथा प्राधिकरण का सेक्टर रेट, जिलाधिकारी के सर्किल रेट से कम हो, ऐसे प्रकरणों में जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट एवं प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के योग के 1/2 के आधार पर गणना की जाएगी। परन्तु जहाँ प्राधिकरण का सेक्टर रेट, जिलाधिकारी के सर्किल रेट से अधिक हो, वहाँ प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के आधार पर ही गणना की जाएगी।
- (II) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के लिए प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट लागू होगा। जहां उक्त रेट उपलब्ध नहीं है, वहां जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा।

P= कय-योग्य फैक्टर

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु  
भू-उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत्  
होंगे:-

क. सं.	भू-उपयोग श्रेणी	संशोधित गुणांक
1.	वाणिज्यिक	0.80
2.	कार्यालय/संस्थागत	0.60

3.	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	0.40
4.	सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाएं	0.30

नोट:

- (i) प्लॉट डेवलपमेंट (आवासीय) तथा औद्योगिक भू-उपयोग के लिए कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमत्य नहीं है। आवासीय भू-उपयोग में कय-योग्य एफ.ए.आर. केवल ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमत्य है।
- (ii) कार्यालय/संस्थागत भू-उपयोग के अन्तर्गत समस्त प्रकार के कार्यालय, तकनीकी एवं प्रबन्धन संस्थाएं शामिल होंगी।
- (iii) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के अन्तर्गत स्कूल, चिकित्सालय, पोस्ट आफिस, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, बारातघर/सामुदायिक केन्द्र, आदि शामिल होंगे।

स्पष्टीकरण:

- (i) कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर दर/जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट के अन्तर्गत "वर्तमान" शब्द का तात्पर्य मानचित्र स्वीकृति (Date of Plan Approval) की तिथि को लागू दर से है।
- (ii) प्राधिकरण के 'वर्तमान सेक्टर रेट' का तात्पर्य 'वर्तमान आवासीय दर' से है।

3. अधिसूचना दिनांक 25.9.2008 का प्रस्तर-3(8):

अधिसूचना दिनांक 25.9.2008 के अनुसार नए/अविकसित क्षेत्रों में जहां भू-स्वामी की

अधिसूचना दिनांक 25.09.08 के प्रस्तर-3(8) में संशोधित व्यवस्था:-

नए/अविकसित क्षेत्र में जहां भू-स्वामी की निजी भूमि है, वहां ग्रुप हाउसिंग के लिए 1.5

<p>निजी भूमि है अथवा प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा आवंटित नहीं है, वहां 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।</p>	<p>रो अधिक परन्तु 2.5 एफ.ए.आर. तक के लिए वर्तमान सर्किल रेट के 15 प्रतिशत की दर से सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज देय नहीं होंगे वरन् समान सिद्धान्त तथा एकरूपता के दृष्टिगत इस हेतु शुल्क की गणना कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क के प्रस्तर-3 के स्तम्भ-2 में दिये गये फार्मूले के आधार पर की जाएगी तथा बढ़े हुए एफ.ए.आर. के लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी। इसके अतिरिक्त 2.5 एफ.ए.आर. के ऊपर नियमानुसार 50 प्रतिशत कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसके लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी।</p>
<p>4. अधिसूचना दिनांक 25.9.2008 का प्रस्तर-4(2)(ख):</p> <p>कय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष अतिरिक्त इकाईयां अधिकतम निर्धारित घनत्व की सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होंगी।</p>	<p>अधिसूचना दिनांक 25.09.08 के प्रस्तर-4(2)(ख) में संशोधित व्यवस्था:-</p> <p>गुप हाउसिंग योजना में कय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर आवासीय इकाईयां अनुमन्य होंगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी।</p>

अधिसूचना संख्या-6136/8-3-2008-11 विविध/08, दिनांक-25 सितम्बर, 2008 के शेष प्राविधान यथावत लागू होंगे।

4- कय-योग्य एफ.ए.आर. के सम्बन्ध में अधिसूचना दिनांक 25.9.2008 में प्रस्तावित उपरोक्त संशोधनों के अतिरिक्त निम्न अधिसूचनाओं/शासनादेशों के प्राविधानों को निम्नवत् स्पष्ट/संशोधित किया जा रहा है :-

4(1) : अधिसूचना संख्या 3084/8-3-09-73 विविध/07, दिनांक 17.8.2009 द्वारा गाजियाबाद विकास क्षेत्र में इन्दिरापुरम, वैशाली और कौशाम्बी योजनाओं तथा अधिसूचना संख्या: 166/8-3-2010-73 विविध/2007, दिनांक 31.3.2010 द्वारा वसुन्धरा एवं गोविन्दपुरम योजनाओं में गुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 से बढ़ाकर 2.5 निर्धारित किया गया था। ऐसे 1.5 से अधिक तथा 2.5 तक अतिरिक्त एफ.ए.आर., शुल्क के भुगतान पर अनुमन्य होगा, जिसकी गणना कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क के प्रस्तर-3 के स्तम्भ-2 में दिये गये फार्मूले के अनुसार की जाएगी तथा कय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 बेसिक एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी। इन योजनाओं में 2.5 एफ.ए.आर. का अधिकतम 33 प्रतिशत कय-योग्य एफ.ए.आर. उपर्युक्त फार्मूले से आगणित शुल्क के भुगतान पर निम्न शर्तों के अधीन अनुमन्य होगा :-

(1) कय-योग्य एफ.ए.आर. रिक्त भूखण्डों एवं निर्माणाधीन भवनों में ही अनुमन्य होगा, परन्तु

निर्माणाधीन भवनों में कय-योग्य एफ.ए.आर. स्ट्रक्चरल डिजाइन एवं सेफ्टी की पुष्टि के उपरान्त ही अनुमन्य होगा।

(II) कय-योग्य एफ.ए.आर., प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार सैट बैंक, पार्किंग, फायर एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी तथा भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाओं का अनिवार्य रूप से अनुपालन सुनिश्चित होने की दशा में ही अनुमन्य होगा।

(III) ऐसे भवन जिनमें मानचित्र स्वीकृति एवं निर्माण के उपरान्त आवंटियों के पक्ष में स्वामित्व हस्तान्तरण हो चुका है अथवा 'आकूपेन्सी' हो चुकी है अथवा पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी हो चुका है, में कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं होगा।

4(2) शासनादेश संख्या 4823/8-3-09-11 विविध/08, दिनांक 10.11.2009 द्वारा कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता हेतु विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं के मानकों तथा अन्य अपेक्षाओं यथा-सड़क की न्यूनतम चौड़ाई, सैट-बैंक, पार्किंग व्यवस्था, फायर सेफ्टी, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, आदि हेतु चेकलिस्ट जारी की गयी थी, जो यथावत लागू रहेगी।

5- कृपया उपरोक्तानुसार अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

आज्ञा से

आलोक कुमार  
सचिव।

संख्या-3589(1)/8-3-2011-11विविध/08, तददिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, लखनऊ को असाधारण गजट के प्रकाशन हेतु एवं शासन को 500प्रतियां उपलब्ध कराने के अनुरोध के साथ प्रेषित।

आज्ञा से

(अजय दीप सिंह)  
विशेष सचिव।

संख्या-3589(2)/8-3-2011-11विविध/08, तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ
3. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
4. अध्यक्ष/नियंत्रक 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, उ०प्र०, लखनऊ।
8. प्रबन्ध निदेशक, उ०प्र० सहकारी आवास संघ लि०, लखनऊ।
9. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(अजय दीप सिंह)  
विशेष सचिव।