

ई-मेल

संख्या-आई/1150135/2025/8-3099/208/2025

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: 21 नवम्बर, 2025

विषय:- उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ-2025 में संशोधन किये जाने संबंधी।

महोदय,

कृपया आप अवगत हैं कि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित) को अवक्रमित करते हुए उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-57 के अन्तर्गत "उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ एवं 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 क्रियान्वयन में आ रही कतिपय समस्याओं के संबंध में विकास प्राधिकरणों, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद एवं अन्य हित धारकों से प्राप्त सुझावों पर शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि उपविधियाँ-2025 में निम्नवत् संशोधन किये जाने का निर्णय लिया गया है :-

क्र.सं.	प्रस्तर सं./ उपविधि का शीर्षक	वर्तमान प्राविधान	संशोधित प्राविधान
(1)	1.6	सेक्टरल नीतियाँ	उपविधि के प्रस्तर 1.6 में निम्नलिखित नीतियों को सम्मिलित किया जाता है :- • "हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003/2007 • इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति-2005 • इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति-2014 • उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति-2023"
(2)	2.1.2/ भवन अनुज्ञा (i) क	(i) क) अनुमोदित लेआउट में 100 वर्ग मीटर तक के आवासीय प्रयोजन के भूखंडों एवं 30 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक प्रयोजन के भूखंडों को कम जोखिम वाली श्रेणी में वर्गीकृत किया जाएगा। ऐसे भूखंडों में भवन निर्माण की अनुमति नीचे दिए गए क्रम संख्या (ii) के अनुसार होगी। ख) 500 वर्ग मीटर तक के आवासीय प्रयोजन (बहु-इकाई को छोड़कर) एवं 200 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक प्रयोजन के भूखंडों में, जहाँ योजनाएँ एक अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार की गई हैं तथा यह प्रमाणित किया गया है कि प्रस्तावित निर्माण/ पुनर्निर्माण महायोजना एवं भवन उपविधि के अनुसार है, को मध्यम जोखिम	(i) क) 100 वर्ग मीटर तक के आवासीय प्रयोजन के भूखंडों एवं 30 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक प्रयोजन के भूखंडों को कम जोखिम वाली श्रेणी में वर्गीकृत किया जाएगा। ऐसे भूखंडों में भवन निर्माण की अनुमति नीचे दिए गए क्रम संख्या (ii) के अनुसार होगी। (ii) के अनुसार होगी। ख) अनुमोदित लेआउट में 500 वर्ग मीटर तक के आवासीय प्रयोजन (बहु-इकाई को छोड़कर) एवं 200 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक प्रयोजन के भूखंडों में, जहाँ योजनाएँ एक अनुज्ञापित तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार की गई हैं तथा यह प्रमाणित किया गया है कि प्रस्तावित निर्माण/पुनर्निर्माण महायोजना एवं भवन उपविधि के अनुसार है को मध्यम जोखिम वाली श्रेणी में वर्गीकृत किया जाएगा। ऐसे भूखंडों में भवन निर्माण की अनुमति नीचे दिए गए

		वाली श्रेणी में वर्गीकृत किया जाएगा। ऐसे भूखंडों में भवन निर्माण की अनुमति नीचे दिए गए क्रम संख्या (iii) और (iv) के अनुसार होगी।	क्रम संख्या (iii) और (iv) के अनुसार होगी।																								
(3)	2.1.3/ पूर्व-निर्गत अनुज्ञा तथा प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखंडों हेतु प्राविधान	<p>2.1.3.2: जहां भूखंड/भूमि का आवंटन/सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से किया गया हो तथा जिसमें भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., सेट-बैक, भवन की ऊंचाई, पट्टा/विक्रय की शर्तों आदि पर विशिष्ट प्रतिबंध लागू हों:</p> <p>(vii) कुछ क्षेत्रों, जिन्हें महायोजना में प्राधिकरण द्वारा विकसित एवं अविकसित क्षेत्रों के रूप में चिह्नित किया गया था, अब अनिर्मित क्षेत्र का भाग होंगे। ऐसी परिस्थितियाँ उत्पन्न हो सकती हैं, जहाँ इस उपविधि में निर्दिष्ट अनिर्मित क्षेत्र के लिए बेस एफ.ए.आर., विकसित क्षेत्रों के बेस एफ.ए.आर. से अधिक हो, ऐसी स्थिति में, अंतरीय (Differential) एफ.ए.आर. लाभ शुल्क देय होगा, परंतु इसकी गणना क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के सूत्र से की जाएगी, चाहे वह क्षेत्र प्राधिकरण द्वारा विकसित/अनुमोदित किए गए किसी लेआउट में आता हो या नहीं।</p>	<p>2.1.3.2 जहाँ भूखण्ड/भूमि का आवंटन या सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से आवंटन विशिष्ट प्रतिबंधों के साथ किया गया हो, जैसे कि भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., सेट-बैक, भवन ऊँचाई, लीज/विक्रय शर्तें आदि।</p> <p>(vii) वे क्षेत्र जिन्हें महायोजना में प्राधिकरणों द्वारा विकसित क्षेत्र और अविकसित क्षेत्र के रूप में चिह्नित किया गया था, अब अनिर्मित क्षेत्र के अंतर्गत माने जाएंगे। ऐसी परिस्थितियाँ उत्पन्न हो सकती हैं जहाँ इन उपविधियों में निर्दिष्ट अनिर्मित क्षेत्र के लिए बेस एफ.ए.आर., विकसित क्षेत्रों की तुलना में अधिक हो। ऐसे प्रकरणों में अंतरीय एफ.ए.आर. लाभ शुल्क (Differential FAR Benefit Charge) देय होगा, किंतु इसकी गणना क्रय योग्य एफ.ए.आर. के सूत्र के अनुसार की जाएगी चाहे वह क्षेत्र प्राधिकरण द्वारा विकसित/ अनुमोदित लेआउट में आता हो या नहीं।</p> <p>प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित/विकसित ले-आउट के बाहर स्थित भूखण्डों के लिए, जहां बेस एफ.ए.आर. में वृद्धि केवल विकास क्षेत्र को अनिर्मित क्षेत्र के रूप में पुनः नामित करने के कारण हुई हो, वहाँ कोई DFBC देय नहीं होगा।</p>																								
(4)	2.9.3.1/ भवनों का वर्गीकरण	<p>2.9.3.1 भवनों का वर्गीकरण</p> <p>(i) "फॉर्म-ए" आवासीय भवन हेतु। नोट: 500 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखंडों पर आवासीय भवनों हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा। (परिशिष्ट-7)</p> <p>(ii) "फॉर्म-बी" ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक और बहुमंजिला भवनों के लिए। (परिशिष्ट-7)</p> <p>(iii) "फॉर्म-सी" आवासीय भवनों, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक एवं बहुमंजिला भवनों को छोड़कर सभी प्रकार के भवनों के लिए। (परिशिष्ट-7)</p> <p>(iv) "फॉर्म-डी" "ले-आउट प्लान" के लिए। (परिशिष्ट-7)</p>	<p>2.9.3.1 भवनों का वर्गीकरण</p> <p>(i) "फॉर्म-ए" आवासीय भवन हेतु। नोट: 500 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखंडों पर आवासीय भवनों हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा। (परिशिष्ट-7)</p> <p>(ii) "फॉर्म-बी" ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक और बहुमंजिला भवनों के लिए। (परिशिष्ट-7)</p> <p>(iii) "फॉर्म-सी" आवासीय भवनों, ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक एवं बहुमंजिला भवनों को छोड़कर सभी प्रकार के भवनों के लिए। (परिशिष्ट-7)</p> <p>(iv) "फॉर्म-डी" "ले-आउट प्लान" के लिए। (परिशिष्ट-4)</p>																								
(5)	3.1.1.3/ पहुँच मार्ग	<table border="1"> <thead> <tr> <th>क्र. सं.</th><th>ले-आउट उपयोग प्रकार</th><th>पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (निर्मित क्षेत्र में)</th><th>पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (अनिर्मित क्षेत्र में)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>आवासीय</td><td>06 मीटर</td><td>10 एकड़ तक 09 मीटर 10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक 12 मीटर 25 एकड़ से अधिक 18 मीटर</td></tr> <tr> <td>2</td><td>गैर आवासीय (व्यावसायिक एवं संस्थागत)</td><td>12 मीटर</td><td>10 एकड़ तक 12 मीटर 10 एकड़ से अधिक</td></tr> </tbody> </table>	क्र. सं.	ले-आउट उपयोग प्रकार	पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (निर्मित क्षेत्र में)	पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (अनिर्मित क्षेत्र में)	1	आवासीय	06 मीटर	10 एकड़ तक 09 मीटर 10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक 12 मीटर 25 एकड़ से अधिक 18 मीटर	2	गैर आवासीय (व्यावसायिक एवं संस्थागत)	12 मीटर	10 एकड़ तक 12 मीटर 10 एकड़ से अधिक	<table border="1"> <thead> <tr> <th>क्र. सं.</th><th>ले-आउट उपयोग प्रकार</th><th>पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (निर्मित क्षेत्र में)</th><th>पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (अनिर्मित क्षेत्र में)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>आवासीय</td><td>06 मीटर</td><td>10 एकड़ तक 09 मीटर 10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक 12 मीटर 25 एकड़ से अधिक 18 मीटर</td></tr> <tr> <td>2</td><td>गैर-आवासीय</td><td>12 मीटर</td><td>10 एकड़ तक 12 मीटर 10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक</td></tr> </tbody> </table>	क्र. सं.	ले-आउट उपयोग प्रकार	पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (निर्मित क्षेत्र में)	पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (अनिर्मित क्षेत्र में)	1	आवासीय	06 मीटर	10 एकड़ तक 09 मीटर 10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक 12 मीटर 25 एकड़ से अधिक 18 मीटर	2	गैर-आवासीय	12 मीटर	10 एकड़ तक 12 मीटर 10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक
क्र. सं.	ले-आउट उपयोग प्रकार	पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (निर्मित क्षेत्र में)	पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (अनिर्मित क्षेत्र में)																								
1	आवासीय	06 मीटर	10 एकड़ तक 09 मीटर 10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक 12 मीटर 25 एकड़ से अधिक 18 मीटर																								
2	गैर आवासीय (व्यावसायिक एवं संस्थागत)	12 मीटर	10 एकड़ तक 12 मीटर 10 एकड़ से अधिक																								
क्र. सं.	ले-आउट उपयोग प्रकार	पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (निर्मित क्षेत्र में)	पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (अनिर्मित क्षेत्र में)																								
1	आवासीय	06 मीटर	10 एकड़ तक 09 मीटर 10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक 12 मीटर 25 एकड़ से अधिक 18 मीटर																								
2	गैर-आवासीय	12 मीटर	10 एकड़ तक 12 मीटर 10 एकड़ से अधिक 25 एकड़ तक																								

				25 एकड़ तक 18 मीटर 25 एकड़ से अधिक 24 मीटर				18 मीटर 25 एकड़ से अधिक 24 मीटर	
(6)	3.1.4.1/ सामुदायिक तथा अन्य उपयोगों/ क्रियाओं हेतु मानक	3.1.4 सामुदायिक तथा अन्य उपयोगों/क्रियाओं हेतु मानक 3.1.4.1 सामुदायिक सुविधाओं हेतु मानक			3.1.4 सामुदायिक तथा अन्य उपयोगों/क्रियाओं हेतु मानक 3.1.4.1 सामुदायिक सुविधाओं हेतु मानक				
		क्र. सं.	श्रेणी	मानक	भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल	क्र. सं.	श्रेणी	मानक	भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल(वर्गमी.)
		4.	सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएं			4.	सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएं		
		क	बारात घर (मेरिज हॉल) सामुदायिक केंद्र	प्रति 25,000 जन संख्या पर-1	750 वर्ग मीटर	क.	बारात घर (मेरिज हॉल) सामुदायिक केंद्र	प्रति 25,000 जनसंख्या पर-1	750 (निर्मित क्षेत्र) 1000-3000 (अनिर्मित क्षेत्र) >3000
(7)	3.2.1/ भूखंड का आकार एवं अपेक्षाएं	3.2.1 भूखंड का आकार एवं अपेक्षाएं नोट: पेट्रोल पंप/फिलिंग स्टेशन के प्रकरण में यदि पेट्रोलियम एवं प्राकृतिक गैस मंत्रालय या किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई संशोधन किया जाता है, तो वह स्वतः अभिभावी होगा।			3.2.1 भूखंड का आकार एवं अपेक्षाएं नोट-1: पेट्रोल पंप/फिलिंग स्टेशन के प्रकरण में यदि पेट्रोलियम एवं प्राकृतिक गैस मंत्रालय या किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई संशोधन किया जाता है, तो वह स्वतः अभिभावी (ओवरराईडिंग) होगा। नोट-2: निर्मित क्षेत्रों में यदि 4 मीटर से कम चौड़ी सड़क उपलब्ध है तो भूखंड के अग्रभाग की सड़क की सेंटर लाइन से 2 मीटर की दूरी होने पर भवन अनुज्ञा प्रदान की जा सकती है।				
(8)	3.2.2.3/ व्यवसायिक दुकानें/ कन्वीनिएन्स शॉपिंग/अन्य व्यवसायिक इकाइयां	3.2.2.3 व्यवसायिक- दुकानें/कन्वीनिएन्स शॉपिंग/अन्य व्यवसायिक इकाइयां			3.2.2.3 व्यवसायिक-दुकानें/कन्वीनिएन्स शॉपिंग/अन्य व्यवसायिक इकाइयां				
		क्र. सं.	उपयोग के प्रकार	भू-आच्छादन %	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	बेस एफ. ए. आर.	आधिकतम म एफ. ए. आर.	क्र. सं.	उपयोग के प्रकार
		8 (क)	पेट्रोल फिलिंग स्टेशन बिना सर्विस स्टेशन (निर्मित क्षेत्र)	10%	≥12	0.1	-	8(क)	पेट्रोल फिलिंग स्टेशन बिना सर्विस स्टेशन (निर्मित क्षेत्र)
		8 (ख)	पेट्रोल फिलिंग स्टेशन बिना सर्विस स्टेशन (अनिर्मित क्षेत्र)	10%	≥24	0.15	-	8(ख)	पेट्रोल फिलिंग स्टेशन बिना सर्विस स्टेशन (अनिर्मित क्षेत्र)
(9)	3.2.4/ भवन सेट-बैक	3.2.4.1 आवासीय-बहुखंडीय विकास (15 मीटर तक की ऊंचाई वाली एकल एवं 17.5 मीटर की ऊंचाई वाली बहु-इकाइयाँ) नोट-5: प्रस्तर 3.2.4.1 की तालिका में			3.2.4.1 आवासीय-बहुखंडीय विकास (15 मीटर तक की ऊंचाई वाली एकल एवं 17.5 मीटर की ऊंचाई वाली बहु-इकाइयाँ) नोट-5: प्रस्तर 3.2.4.1 की तालिका में निर्दिष्ट सेट-बैक नए उप-विभाजन / ले-आउट योजना में लागू				

		निर्दिष्ट सेट-बैक नए उप-विभाजन/ले-आउट योजना में लागू होंगे। किन्तु अनिर्मित क्षेत्रों में उन ले-आउट के भीतर ऐसे आवासीय भूखंड, जिनमें सेट-बैक निर्दिष्ट नहीं है, उनका सेट-बैक भी ऊपर दिए गए प्रस्तर 3.2.4.1 के अनुसार होगा।	होंगे। किन्तु अनिर्मित क्षेत्रों में उन ले-आउट के भीतर आवासीय भूखंडों का सेट-बैक भी ऊपर दिए गए प्रस्तर 3.2.4.1 के अनुसार होगा।																																																																																			
(10)	3.2.4.7/ सामुदायिक सुविधाएं - 15 मीटर तक ऊंचाई वाले सार्वजनिक सुविधा भवनों में	<p>3.2.4.7 सामुदायिक सुविधाएं- 15 मीटर तक ऊंचाई वाले सार्वजनिक सुविधा भवनों में</p> <table><tr><th rowspan="2">भूखंड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)</th><th colspan="4">सेट-बैक (मीटर में)</th></tr><tr><th>अग्रभाग</th><th>पश्चिम भाग</th><th>पार्श्व-1</th><th>पार्श्व-2</th></tr><tr><td>मैरिज/बैकेट/ बहु-उद्देशीय हॉल</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>≥1000 से <3000</td><td>12</td><td>4.5</td><td>4.5</td><td>3</td></tr><tr><td>≥3000</td><td>12</td><td>5</td><td>5</td><td>5</td></tr><tr><td>सभागार/कन्वेंशन सेंटर</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>≥1500 से <3000</td><td>12</td><td>4.5</td><td>4.5</td><td>3</td></tr><tr><td>≥3000</td><td>12</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td></tr></table> <p>नोट- धर्म कांटे की सुविधा न्यूनतम 6 मीटर के फ्रंट सेट-बैक तथा न्यूनतम 3 मीटर के पश्चिम एवं साइड सेट-बैक प्रदान करनी होगी।</p>	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट-बैक (मीटर में)				अग्रभाग	पश्चिम भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2	मैरिज/बैकेट/ बहु-उद्देशीय हॉल					≥1000 से <3000	12	4.5	4.5	3	≥3000	12	5	5	5	सभागार/कन्वेंशन सेंटर					≥1500 से <3000	12	4.5	4.5	3	≥3000	12	6	6	6	<p>3.2.4.7 सामुदायिक सुविधाएं- 15 मीटर तक ऊंचाई वाले सार्वजनिक सुविधा भवनों में</p> <table><tr><th rowspan="2">भूखंड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)</th><th colspan="4">सेट-बैक (मीटर में)</th></tr><tr><th>अग्रभाग</th><th>पश्चिम भाग</th><th>पार्श्व-1</th><th>पार्श्व-2</th></tr><tr><td>मैरिज/बैकेट/बहु-उद्देशीय हॉल</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>≥750 to <1000</td><td>6</td><td>3</td><td>3</td><td>0</td></tr><tr><td>≥1000 से <3000</td><td>12</td><td>4.5</td><td>4.5</td><td>3</td></tr><tr><td>≥3000</td><td>12</td><td>5</td><td>5</td><td>5</td></tr><tr><td>सभागार/कन्वेंशन सेंटर</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>≥1500 से <3000</td><td>12</td><td>4.5</td><td>4.5</td><td>3</td></tr><tr><td>≥3000</td><td>12</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td></tr></table> <p>नोट-1: धर्मकांटे की सुविधा न्यूनतम 6 मीटर के फ्रंट सेट-बैक तथा न्यूनतम 3 मीटर के पश्चिम एवं साइड सेट-बैक प्रदान करनी होगी।</p> <p>नोट-2: क्लब, गेस्ट हाउस, हॉस्टल आदि अन्य सामुदायिक सुविधाओं के लिए सेट-बैक तालिका 3.2.4.4 के अनुसार होंगे।</p> <p>नोट-3: अन्य व्यावसायिक भवनों के लिए, जिनका उल्लेख अन्यत्र नहीं किया गया है, सेट-बैक उपविधि 3.2.4.3 के अनुसार निर्धारित किए जाएंगे।</p>	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट-बैक (मीटर में)				अग्रभाग	पश्चिम भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2	मैरिज/बैकेट/बहु-उद्देशीय हॉल					≥750 to <1000	6	3	3	0	≥1000 से <3000	12	4.5	4.5	3	≥3000	12	5	5	5	सभागार/कन्वेंशन सेंटर					≥1500 से <3000	12	4.5	4.5	3	≥3000	12	6	6	6
भूखंड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट-बैक (मीटर में)																																																																																					
	अग्रभाग	पश्चिम भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2																																																																																		
मैरिज/बैकेट/ बहु-उद्देशीय हॉल																																																																																						
≥1000 से <3000	12	4.5	4.5	3																																																																																		
≥3000	12	5	5	5																																																																																		
सभागार/कन्वेंशन सेंटर																																																																																						
≥1500 से <3000	12	4.5	4.5	3																																																																																		
≥3000	12	6	6	6																																																																																		
भूखंड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट-बैक (मीटर में)																																																																																					
	अग्रभाग	पश्चिम भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2																																																																																		
मैरिज/बैकेट/बहु-उद्देशीय हॉल																																																																																						
≥750 to <1000	6	3	3	0																																																																																		
≥1000 से <3000	12	4.5	4.5	3																																																																																		
≥3000	12	5	5	5																																																																																		
सभागार/कन्वेंशन सेंटर																																																																																						
≥1500 से <3000	12	4.5	4.5	3																																																																																		
≥3000	12	6	6	6																																																																																		
(11)	3.3.1.9/ सेट-बैक में छूट	<p>3.3.1.9 पोर्च/पोर्टिको</p> <p>भूखंड की सीमा रेखा के भीतर निम्नलिखित न्यूनतम अपेक्षाओं के अधीन पोर्च/पोर्टिको की अनुज्ञा दी जाएगी:</p> <p>क) पोर्च/पोर्टिको की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर होनी चाहिए (और अधिकतम परिमाण 6 मीटर x 3 मीटर तक हो सकती है),</p> <p>ख) पोर्च/पोर्टिको का उपयोग केवल खुली छत (टेरेस) के रूप में किया जाएगा,</p> <p>ग) पोर्च/पोर्टिको के नीचे के स्थानों को पक्का (पेव्ड) एवं चैनलयुक्त बनाया जाएगा, तथा</p> <p>घ) ऊंचे (हाई-राइज़) भवनों में पोर्च/पोर्टिको अग्निशमन वाहन के आवागमन में बाधा नहीं डालेंगे।</p>	<p>3.3.1.9 पोर्च/पोर्टिको</p> <p>भूखंड की सीमा रेखा के भीतर निम्नलिखित न्यूनतम अपेक्षाओं के अधीन पोर्च/पोर्टिको की अनुज्ञा दी जाएगी:</p> <p>क) पोर्च/पोर्टिको की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर होनी चाहिए (और अधिकतम परिमाण 8 मीटर x 4 मीटर तक हो सकती है),</p> <p>ख) पोर्च/पोर्टिको का उपयोग केवल खुली छत (टेरेस) के रूप में किया जाएगा,</p> <p>ग) पोर्च/पोर्टिको के नीचे के स्थानों को पक्का (पेव्ड) एवं चैनलयुक्त बनाया जाएगा, तथा</p> <p>घ) ऊंचे (हाई-राइज़) भवनों में पोर्च/पोर्टिको अग्निशमन वाहन के आवागमन में बाधा नहीं डालेंगे।</p>																																																																																			

(12)	3.3.4.3/ पार्किंग मानक	<p>विभिन्न उपयोगों/अधिभोगों वाले भवनों के लिए पार्किंग व्यवस्था के मानक निम्नानुसार होंगे:</p> <p>(2) व्यावसायिक</p> <table><tr><th>क्रम स.</th><th>व्यावसायिक उपयोग का प्रकार</th><th>पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)</th></tr><tr><td>4</td><td>होटल</td><td>प्रति 100 वर्ग मी फ्लोर एरिया पर 1.5</td></tr></table> <p>(4) औद्योगिक भवन</p> <table><tr><th>क्रम स.</th><th>औद्योगिक उपयोग का प्रकार</th><th>पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)</th></tr><tr><td>1</td><td>औद्योगिक भवन</td><td>प्रति 300 वर्गमीटर पर 1</td></tr><tr><td>2</td><td>फ्लैटेड फैक्ट्रियां</td><td>प्रति 200 वर्गमीटर पर 1</td></tr><tr><td>3</td><td>डेटा सेंटर</td><td>प्रति 300 वर्गमीटर पर 1</td></tr></table>	क्रम स.	व्यावसायिक उपयोग का प्रकार	पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)	4	होटल	प्रति 100 वर्ग मी फ्लोर एरिया पर 1.5	क्रम स.	औद्योगिक उपयोग का प्रकार	पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)	1	औद्योगिक भवन	प्रति 300 वर्गमीटर पर 1	2	फ्लैटेड फैक्ट्रियां	प्रति 200 वर्गमीटर पर 1	3	डेटा सेंटर	प्रति 300 वर्गमीटर पर 1	<p>विभिन्न उपयोगों/अधिभोगों वाले भवनों के लिए पार्किंग व्यवस्था के मानक निम्नानुसार होंगे:</p> <p>(2) व्यावसायिक</p> <table><tr><th>क्रम स.</th><th>व्यावसायिक उपयोग का प्रकार</th><th>पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)</th></tr><tr><td>4</td><td>होटल</td><td>प्रति 100 वर्ग मी फ्लोर एरिया पर 1.25</td></tr></table> <p>(4) औद्योगिक भवन</p> <table><tr><th>क्रम स.</th><th>औद्योगिक उपयोग का प्रकार</th><th>पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)</th></tr><tr><td>1</td><td>औद्योगिक भवन</td><td>निर्मित क्षेत्र के प्रति 300 वर्गमीटर पर 1</td></tr><tr><td>2</td><td>फ्लैटेड फैक्ट्रियां</td><td>निर्मित क्षेत्र के प्रति 200 वर्गमीटर पर 1</td></tr><tr><td>3</td><td>डेटा सेंटर</td><td>निर्मित क्षेत्र के प्रति 300 वर्गमीटर पर 1</td></tr></table>	क्रम स.	व्यावसायिक उपयोग का प्रकार	पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)	4	होटल	प्रति 100 वर्ग मी फ्लोर एरिया पर 1.25	क्रम स.	औद्योगिक उपयोग का प्रकार	पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)	1	औद्योगिक भवन	निर्मित क्षेत्र के प्रति 300 वर्गमीटर पर 1	2	फ्लैटेड फैक्ट्रियां	निर्मित क्षेत्र के प्रति 200 वर्गमीटर पर 1	3	डेटा सेंटर	निर्मित क्षेत्र के प्रति 300 वर्गमीटर पर 1
क्रम स.	व्यावसायिक उपयोग का प्रकार	पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)																																					
4	होटल	प्रति 100 वर्ग मी फ्लोर एरिया पर 1.5																																					
क्रम स.	औद्योगिक उपयोग का प्रकार	पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)																																					
1	औद्योगिक भवन	प्रति 300 वर्गमीटर पर 1																																					
2	फ्लैटेड फैक्ट्रियां	प्रति 200 वर्गमीटर पर 1																																					
3	डेटा सेंटर	प्रति 300 वर्गमीटर पर 1																																					
क्रम स.	व्यावसायिक उपयोग का प्रकार	पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)																																					
4	होटल	प्रति 100 वर्ग मी फ्लोर एरिया पर 1.25																																					
क्रम स.	औद्योगिक उपयोग का प्रकार	पार्किंग अपेक्षाएँ (ई.सी.एस.)																																					
1	औद्योगिक भवन	निर्मित क्षेत्र के प्रति 300 वर्गमीटर पर 1																																					
2	फ्लैटेड फैक्ट्रियां	निर्मित क्षेत्र के प्रति 200 वर्गमीटर पर 1																																					
3	डेटा सेंटर	निर्मित क्षेत्र के प्रति 300 वर्गमीटर पर 1																																					
(13)	4.1.3/ पहुँच मार्ग	<p>4.1.3 पहुँच मार्ग</p> <p>(i) निर्मित क्षेत्र में एकल इकाइयों हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 4.0 मीटर एवं अनिर्मित क्षेत्रों में 9.0 मीटर होगी। परंतु अनिर्मित क्षेत्र में पार्क/खुले स्थान के समीप स्थित सड़क या उन सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई, जिनके केवल एक ओर भूखंड प्रस्तावित हैं, 150 मीटर की लंबाई तक 6.0 मीटर तथा 300 मीटर की लंबाई तक 7.5 मीटर चौड़ी होगी।</p> <p>(ii) बहु-इकाइयों हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 9.0 मीटर होगी।</p>	<p>4.1.3 पहुँच मार्ग</p> <p>(i) निर्मित क्षेत्र में एकल इकाइयों हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 4.0 मीटर एवं अनिर्मित क्षेत्रों में 9.0 मीटर होगी। परंतु अनिर्मित क्षेत्र में पार्क/खुले स्थान के समीप स्थित सड़क या उन सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई, जिनके केवल एक ओर भूखंड प्रस्तावित हैं, 150 मीटर की लंबाई तक 6.0 मीटर तथा 300 मीटर की लंबाई तक 7.5 मीटर चौड़ी होगी। निर्मित क्षेत्रों में यदि 4 मीटर से कम चौड़ी सड़क उपलब्ध है तो भूखंड के अग्रभाग की सड़क की सेंटर लाइन से 2 मीटर की दूरी होने पर भवन अनुज्ञा प्रदान की जा सकती है।</p> <p>(ii) बहु-इकाइयों हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 9.0 मीटर होगी।</p>																																				
(14)	6.1.4/ भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	नोट-2: 12 मीटर तक के मार्गों पर अनुमन्य शैथिल्य-रहित चिकित्सालयों हेतु क्रय योग्य अथवा प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर की अनुमति नहीं दी जाएगी। बेस एफ.ए.आर. ही अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर होगा।	विलोपित																																				
(15)	16.3.3/ शमनीय निर्माण	नोट-1: शमन से भवन की श्रेणी में परिवर्तन की अनुमति नहीं होगी।	नोट-1: शमन से भवन की श्रेणी में परिवर्तन की अनुमति नहीं होगी, यदि लागू ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अंतर्गत अनुमन्य नहीं है।																																				
(16)	16.3.5(i) शमन शुल्क की गणना	यदि किसी भी प्रकारण में शमनीय निर्माण एक से अधिक प्रकार के अवैध निर्माण के अंतर्गत आता है, तो प्रस्तर 16.3.8 में एफ.ए.आर. के शमन हेतु अनुमन्य शुल्क के अनुसार उच्चतम श्रेणी के उपयोग का शमन शुल्क लिया जाएगा। इसके अतिरिक्त, प्रत्येक मंजिल/तल हेतु शमन शुल्क की गणना अलग से की जाएगी, यद्यपि, शमनीय भू-आच्छादन हेतु अतिरिक्त शमन शुल्क देय नहीं	यदि किसी भी प्रकारण में शमनीय निर्माण एक से अधिक प्रकार के अवैध निर्माण के अंतर्गत आता है, तो प्रस्तर 16.3.8 में एफ.ए.आर. के शमन हेतु अनुमन्य शुल्क के अनुसार उच्चतम श्रेणी के उपयोग का शमन शुल्क लिया जाएगा। इसके अतिरिक्त, प्रत्येक मंजिल/ तल हेतु शमन शुल्क की गणना अलग से की जायेगी, यद्यपि, शमनीय भू-आच्छादन हेतु अतिरिक्त शमन शुल्क देय नहीं होगा।																																				

		होगा। (परिशिष्ट-16 का संदर्भ ग्रहण करें)	
(17)	16.3.7(ड) शमन शुल्क की वसूली	16.3.7 (ड) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु नियमों के अनुसार देय शुल्क के अतिरिक्त अनुसूची के क्रमांक-2 के अंतर्गत निर्धारित दरों पर शमन शुल्क भी देय होगा। यद्यपि, क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के प्रथम 10% हेतु क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय नहीं होगा।	16.3.7 (ड) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु नियमों के अनुसार देय शुल्क के अतिरिक्त प्रस्तर 16.3.8.1 के अंतर्गत निर्धारित दरों पर शमन शुल्क भी देय होगा। यद्यपि, क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के प्रथम 10% हेतु क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय नहीं होगा।
(18)	परिशिष्ट-16 प्रकरण-3	स्पष्टीकरण: ऐसे भूखण्डों पर कोई DFBC देय नहीं होगा, जो प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित/विकसित लेआउट की सीमा से बाहर स्थित हैं, जहाँ बेस एफ.ए. वृद्धि केवल विकास क्षेत्र को अनिर्मित क्षेत्र के.आर. में रूप में पुनः नामित किए जाने के कारण हुई है।	विलोपित
(19)	परिशिष्ट-16 प्रकरण-9	प्रकरण-9: भूखंड-P (100 वर्ग मीटर) एवं भूखण्ड-Q (200) वर्ग मीटर आकार के आवासीय भूखंडों का आमेलन (का) आमेलन शुल्क आमेलन शुल्क (आवासीय) = आमेलित भूखंड क्षेत्र X सर्किल रेट X 1% आमेलन (गैर आवासीय) = आमेलित भूखंड क्षेत्र x सर्किल रेट X 2%	प्रकरण-9: भूखंड-P (100 वर्ग मीटर) एवं भूखण्ड-Q (200) वर्ग मीटर आकार के आवासीय भूखंडों का आमेलन (का) आमेलन शुल्क आमेलन शुल्क (आवासीय) = आमेलित भूखंड क्षेत्र X सर्किल रेट X 1% आमेलन (गैर आवासीय) = आमेलित भूखंड क्षेत्र x सर्किल रेट X 1%

3- भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में किये गये उपर्युक्त संशोधनों का अंग्रेजी रूपान्तरण निम्नवत् है :-

Sl. No.	Clause No./ Clause Title	Current Provision	Amended Provision
1.	1.6 Sectoral Policies	Sectoral Policies	The following policies are included in Paragraph 1.6 of the Bye-Laws:- 1. Hi-Tech Township Policy- 2003 / 2007 2. Integrated Township Policy- 2005 3. Integrated Township Policy- 2014 4. Uttar Pradesh Township Policy – 2023
2.	2.1.2 Building Permission (i) a	(i) (a) Plots of size up to 100 square meters for residential purpose and plots of size up to 30 square meters for commercial purpose in approved layouts shall be classified under low-risk category. Building permissions in such plots shall be as per sl. no. (ii) below. (b) Plots of size upto 500 square meters for residential purpose (except multi-unit) and plots of size up to 200 square meters for commercial purpose, where the plans are prepared by a licensed technical person and certified that the proposed construction/ reconstruction is as per the master plan and building bye-laws, shall be classified under	(i) (a) Plots of size up to 100 square meters for residential purpose and plots of size up to 30 square meters for commercial purpose shall be classified under low-risk category. Building permissions in such plots shall be as per sl. no. (ii) below. (b) Plots of size upto 500 square meters for residential purpose (except multi-unit) and plots of size up to 200 square meters for commercial purpose, in approved layouts, where the plans are prepared by a licensed technical person and certified that the proposed construction/ reconstruction is as per the master plan and building bye-laws, shall be classified under medium-risk category. Building permissions in such plots shall be as per sl. no. (iii) and (iv) below.

		medium-risk category. Building permissions in such plots shall be as per sl. no. (iii) and (iv) below.																	
3.	2.1.3 Pre-issued Permissions and provisions for plots allotted by Authority.	2.1.3.2: (vii) Certain areas which were earmarked as Developed Areas and Un-developed areas by Authorities in the Master Plans, will now be a part of Non-built-up area. Situations may arise where the base FAR for Non-built-up-area as prescribed in these byelaws will be higher than the base FAR for Developed Areas. In such cases, the Differential FAR Benefit Charge shall be due, but it shall be calculated using the formula of purchasable FAR, irrespective of whether the area falls in a layout developed/approved by the Authority or not.		2.1.3.2: (vii) Certain areas which were earmarked as Developed Areas and Un-developed areas by Authorities in the Master Plans, will now be a part of Non-built-up area. Situations may arise where the base FAR for Non-built-up-area as prescribed in these byelaws will be higher than the base FAR for Developed Areas. In such cases, the Differential FAR Benefit Charge shall be due, but it shall be calculated using the formula of purchasable FAR, irrespective of whether the area falls in a layout developed/approved by the Authority or not. For plots located outside the layout approved/developed by the Authority, where the increase in Base FAR is only due to re-designation of the development area as unbuilt area, no DFBC will be payable.															
4.	2.9.3.1 Classification of buildings	2.9.3.1 Classification of buildings (i) 'Form-A' for Residential Building. Note: It shall not be necessary to obtain completion certificate forresidential buildings on plots of area less than 500 square meters. (Appendix-7) (ii) 'Form-B' for group housing, commercial and multi-storey buildings. (Appendix-7) (iii) 'Form-C' for all types of buildings except residential buildings, group housing, commercial and multi-storey buildings. (Appendix-7) (iv) 'Form-D' for "Lay-out Plan". (Appendix-7)		2.9.3.1 Classification of buildings (i) 'Form-A' for Residential Building. Note: It shall not be necessary to obtain completion certificate forresidential buildings on plots of area less than 500 square meters. (Appendix-7) (ii) 'Form-B' for group housing, commercial and multi-storey buildings. (Appendix-7) (iii) 'Form-C' for all types of buildings except residential buildings, group housing, commercial and multi-storey buildings. (Appendix-7) (iv) 'Form-D' for "Lay-out Plan". (Appendix-4)															
5.	3.1.1.3 Means of Access	<table><tr><th>Sl.</th><th>Layout – Use Type</th><th>Minimum Width of Access Road (Built-up)</th><th>Minimum Width of Access Road (Non-Built-up)</th></tr><tr><td>1</td><td>Residential</td><td>6m</td><td>9m up to 10 acres 12m from >10 to 25 acres 18m above 25 acres</td></tr></table>	Sl.	Layout – Use Type	Minimum Width of Access Road (Built-up)	Minimum Width of Access Road (Non-Built-up)	1	Residential	6m	9m up to 10 acres 12m from >10 to 25 acres 18m above 25 acres	<table><tr><th>Sl.</th><th>Layout – Use Type</th><th>Minimum Width of Access Road (Built-up)</th><th>Minimum Width of Access Road (Non-Built-up)</th></tr><tr><td>1</td><td>Residential</td><td>6m</td><td>9m up to 10 acres 12m from >10 to 25 acres 18m above 25 acres</td></tr></table>	Sl.	Layout – Use Type	Minimum Width of Access Road (Built-up)	Minimum Width of Access Road (Non-Built-up)	1	Residential	6m	9m up to 10 acres 12m from >10 to 25 acres 18m above 25 acres
Sl.	Layout – Use Type	Minimum Width of Access Road (Built-up)	Minimum Width of Access Road (Non-Built-up)																
1	Residential	6m	9m up to 10 acres 12m from >10 to 25 acres 18m above 25 acres																
Sl.	Layout – Use Type	Minimum Width of Access Road (Built-up)	Minimum Width of Access Road (Non-Built-up)																
1	Residential	6m	9m up to 10 acres 12m from >10 to 25 acres 18m above 25 acres																

		2	Non-Residential (Commercial & Institutional)	12m	12m up to 10 acres 18m from >10 to 25 acres 24m above 25 acres		2	Non-Residential	12m	12m up to 10 acres 18m from >10 to 25 acres 24m above 25 acres
6.	3.1.4.1 Standards for community facilities	3.1.4 Standards for community and other uses/activities <i>3.1.4.1 Standards for community facilities</i>				3.1.4 Standards for community and other uses/ activities <i>3.1.4.1 Standards for community facilities</i>				
		Sl.	Category	Standards	Minimum plot area	Sl.	Category	Standards	Minimum plot area	
		4.	Social and cultural facilities			4.	Social and cultural facilities			
		(a)	Marriage Hall/ Community centre	Per 25000 population - 1	750	(a)	Marriage Hall/ Community centre	Per 25000 population - 1	750 (Built-up area) 1000 - 3000 (Non-built up area) >3000	
7.	3.2.1 Plot sizes and requirements	3.2.1 Plot sizes and requirements Note: For Petrol Pump/Filling Station, in case any amendment is issued by MoPNG or any competent authority, it shall automatically prevail.				3.2.1 Plot sizes and requirements Note 1: For Petrol Pump/Filling Station, in case any amendment is issued by MoPNG or any competent authority, it shall automatically prevail. Note 2: For built up areas, if road width less than 4 meters is available then Building permit can be sanctioned if the front of the plot is 2 meters from road centre line.				
8.	3.2.2.3 Commercial - Shops / Convenience Shopping / Other Commercial & 15.3.2 Major Land use Zones and Notations, Standard Use	3.2.2.3 Commercial - Shops / Convenience Shopping / Other Commercial				3.2.2.3 Commercial - Shops / Convenience Shopping / Other Commercial				
		Sl.	Use Types	Ground Coverage (%)	Road Width	Base FAR	Max. FAR			
		8 (a)	Petrol Filling Station w/o service station (Built up)	10%	≥12m	0.10	-			

		8 (b)	Petrol Filling Station w/o service station (Non Built up)	10%	≥24 m	0.15	-	8(b)	Petrol Filling Station w/o service station (Non Built up)	10%	≥18m	0.15	-																																																																																			
9.	3.2.4 Exemption in setback	3.2.4.1 Residential – Plotted Development (Single units up to 15-meter height/Multi-units up to 17.5-meter height) Note-5: The setbacks specified in the table at paragraph 3.2.4.1 shall be applicable in the new subdivision/layout plan. But in non-built-up areas, the residential plots within layouts in which set-back is not prescribed shall also have set-back as per the above paragraph 3.2.4.1.							3.2.4.1 Residential – Plotted Development (Single units up to 15-meter height/Multi-units up to 17.5-meter height) Note-5: The setbacks specified in the table at paragraph 3.2.4.1 shall be applicable in the new subdivision/layout plan. But in non-built up areas, the residential plots within layouts shall also have set-back as per the above paragraph 3.2.4.1.																																																																																							
10.	3.2.4.7 Community Facilities – Public Amenity buildings height up to 15-meters	3.2.4.7 Community Facilities – Public Amenity buildings height up to 15-meters <table><tr><th rowspan="2">Plot Area (sqm)</th><th colspan="4">Setback (meter)</th></tr><tr><th>Front</th><th>Rear</th><th>Side-1</th><th>Side-2</th></tr><tr><td>Marriage/ Banquet/ Multipurpose Hall</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>≥1000 to <3000</td><td>12</td><td>4.5</td><td>4.5</td><td>3</td></tr><tr><td>≥3000</td><td>12</td><td>5</td><td>5</td><td>5</td></tr><tr><td>Auditorium / Convention Centre</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>≥1500 to <3000</td><td>12</td><td>4.5</td><td>4.5</td><td>3</td></tr><tr><td>≥3000</td><td>12</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td></tr></table> Note-1: Weigh-bridge facility shall be provided with minimum 6m front and 3m rear & side setback.							Plot Area (sqm)	Setback (meter)				Front	Rear	Side-1	Side-2	Marriage/ Banquet/ Multipurpose Hall					≥1000 to <3000	12	4.5	4.5	3	≥3000	12	5	5	5	Auditorium / Convention Centre					≥1500 to <3000	12	4.5	4.5	3	≥3000	12	6	6	6	3.2.4.7 Community Facilities – Public Amenity buildings height up to 15-meters <table><tr><th rowspan="2">Plot Area (sqm)</th><th colspan="4">Setback (meter)</th></tr><tr><th>Front</th><th>Rear</th><th>Side-1</th><th>Side-2</th></tr><tr><td>Marriage/ Banquet/ Multipurpose Hall</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>≥750 to 1000</td><td>6</td><td>3</td><td>3</td><td>0</td></tr><tr><td>≥1000 to <3000</td><td>12</td><td>4.5</td><td>4.5</td><td>3</td></tr><tr><td>≥3000</td><td>12</td><td>5</td><td>5</td><td>5</td></tr><tr><td>Auditorium / Convention Centre</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>≥1500 to <3000</td><td>12</td><td>4.5</td><td>4.5</td><td>3</td></tr><tr><td>≥3000</td><td>12</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td></tr></table> Note-1: Weigh-bridge facility shall be provided with minimum 6m front and 3m rear & side setback. Note 2: Setbacks for Other community facilities such as Clubs, Guest Houses, Hostels etc. shall be as per table 3.2.4.4. Note 3: Setbacks for other commercial buildings not specified elsewhere will be as per 3.2.4.3.					Plot Area (sqm)	Setback (meter)				Front	Rear	Side-1	Side-2	Marriage/ Banquet/ Multipurpose Hall					≥750 to 1000	6	3	3	0	≥1000 to <3000	12	4.5	4.5	3	≥3000	12	5	5	5	Auditorium / Convention Centre					≥1500 to <3000	12	4.5	4.5	3	≥3000	12	6	6	6
Plot Area (sqm)	Setback (meter)																																																																																															
	Front	Rear	Side-1	Side-2																																																																																												
Marriage/ Banquet/ Multipurpose Hall																																																																																																
≥1000 to <3000	12	4.5	4.5	3																																																																																												
≥3000	12	5	5	5																																																																																												
Auditorium / Convention Centre																																																																																																
≥1500 to <3000	12	4.5	4.5	3																																																																																												
≥3000	12	6	6	6																																																																																												
Plot Area (sqm)	Setback (meter)																																																																																															
	Front	Rear	Side-1	Side-2																																																																																												
Marriage/ Banquet/ Multipurpose Hall																																																																																																
≥750 to 1000	6	3	3	0																																																																																												
≥1000 to <3000	12	4.5	4.5	3																																																																																												
≥3000	12	5	5	5																																																																																												
Auditorium / Convention Centre																																																																																																
≥1500 to <3000	12	4.5	4.5	3																																																																																												
≥3000	12	6	6	6																																																																																												
11.	3.3.1.9 Exemption in setback	3.3.1.9 Porch/Portico Porch/Porticos shall be permitted within the boundary line of the plot subject to the following minimum requirements: a) Porch/portico shall be minimum 3 m wide (and maximum dimension shall be							3.3.1.9 Porch/Portico Porch/Porticos shall be permitted within the boundary line of the plot subject to the following minimum requirements: a) Porch/portico shall be minimum 3 m wide (and maximum dimension shall be 8m x 4m),																																																																																							

		6m x 3m), b) Porch/porticos shall be used as open terrace only, c) Spaces under porch/portico shall be paved and channelled, and d) Porch/porticos in high rise buildings shall not interfere with the fire tender movement.	b) Porch/porticos shall be used as open terrace only, c) Spaces under porch/portico shall be paved and channelled, and d) Porch/porticos in high rise buildings shall not interfere with the fire tender movement.				
12.	3.3.4.3 Parking standards	The standards of parking arrangement for buildings of different uses/occupancies shall be as follows:	The standards of parking arrangement for buildings of different uses/occupancies shall be as follows:				
		(2) Commercial		(2) Commercial			
		Sl.	Commercial Use Type	Parking Requirements in ECS	Sl.	Commercial Use Type	Parking Requirements in ECS
		4	Hotel	1.5 per 100 sqm	4	Hotel	1.25 per 100 sqm
		(4) Industrial Building			(4) Industrial Building		
		Sl.	Industrial Use Type	Parking Requirements in ECS	Sl.	Industrial Use Type	Parking Requirements in ECS
		1	Industrial Buildings	1 per 300 sqm	1	Industrial Buildings	1 per 300 sqm of Built Up area
		2	Flatted Factories	1 per 200 sqm	2	Flatted Factories	1 per 200 sqm of Built Up area
		3	Data Centres	1 per 300 sqm	3	Data Centres	1 per 300 sqm of Built Up area
13.	4.1.3 Means of Access	4.1.3 Means of Access (i) For single units, the minimum width of the road shall be 4.0 meters in built-up areas and 9-meters in non-built-up areas. However, for non-built-up area, minimum width of the road adjacent to the park/open space or roads with abutting plots proposed only on one side shall be 6.0-meter-wide up to 150-meter length and shall be 7.5-meter-wide up to 300-meter length road is permissible. (ii) For multi-units, the minimum width of road shall be 9-meters	4.1.3 Means of Access (i) For single units, the minimum width of the road shall be 4.0 meters in built-up areas and 9-meters in non-built-up areas. However, for non-built-up area, minimum width of the road adjacent to the park/open space or roads with abutting plots proposed only on one side shall be 6.0-meter-wide up to 150-meter length and shall be 7.5-meter-wide up to 300-meter length road is permissible. For built up areas, if road width less than 4 meters is available then Building permit can be sanctioned if the front of the plot is 2 meters from road centre line. (ii) For multi-units, the minimum width of road shall be 9-meters				
14.	6.1.4 Ground Coverage and FAR	Note-2: No purchasable or premium purchasable FAR shall be allowed for non-bedded medical establishments permissible on roads up to 12 meters. Base FAR shall be the maximum permissible FAR.	Deleted.				

15.	16.3.3 Compoundable Construction	Note-1: Compounding shall not allow for change of category of the building.	Note-1: Compounding shall not allow for change of category of the building, if not permissible under applicable Zoning Regulations.
16.	16.3.5(i) Calculation of Compounding Fee	If in any case compounding construction falls under illegal construction of more than one kind, the compounding fee of highest category use shall be realized as per charges applicable for compounding of FAR in 16.3.8. Besides, calculation of compounding fee for each floor shall be done separately, However, separate compoundable fee for compoundable ground-coverage shall not be payable. Refer Appendix-16.	If in any case compounding construction falls under illegal construction of more than one kind, the compounding fee of highest category use shall be realized as per charges applicable for compounding of FAR in 16.3.8. Besides, calculation of compounding fee for each floor shall be done separately, However, separate compoundable fee for compoundable ground-coverage shall not be payable.
17.	16.3.7 (e) Realization of Compounding Fee	16.3.7 (e) In addition to charges payable as per rules for purchasable FAR, Compounding fee shall also be payable at the rates prescribed under Serial No.-2 of the Schedule. However, purchasable FAR charges for first 10% purchasable FAR shall not be payable.	16.3.7 (e) In addition to charges payable as per rules for purchasable FAR, Compounding fee shall also be payable at the rates prescribed under clause 16.3.8.1 However, purchasable FAR charges for first 10% purchasable FAR shall not be payable.
18.	Appendix -16 Case-3 Case examples with illustrated calculations	<i>Clarification: No DFBC shall be chargeable for plots lying outside layouts approved/ developed by the Authority, where increase in base FAR is due to redesignation of development area as nonbuilt-up area.</i>	Deleted
19.	Appendix -16 Case-9	Amalgamation of residential plots of sizes Plot-P (100 sqm) and Plot-Q (200) sqm (A)-Amalgamation Charges Amalgamation Charges (Residential) = Amalgamated Plot Area * Circle Rate * 1% Amalgamation (Non-residential) = Amalgamated Plot Area * Circle Rate * 2%	Amalgamation of residential plots of sizes Plot-P (100 sqm) and Plot-Q (200) sqm (A)-Amalgamation Charges Amalgamation Charges (Residential) = Amalgamated Plot Area * Circle Rate * 1% Amalgamation (Non-residential) = Amalgamated Plot Area * Circle Rate * 1%

4- अतएव श्री राज्यपाल उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 की धारा-92 की उपधारा-(2) में प्रदत्त शक्तियों के अन्तर्गत उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41 की उपधारा-(1) में प्रदत्त शक्तियों के अन्तर्गत समस्त विकास प्राधिकरणों को उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि उपविधियाँ-2025 में किये गये उपर्युक्त संशोधनों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किये जाने के निर्देश देते हैं।

भवदीय,
Digitally signed by
GURU PRASAD PORALA
(गुरु प्रसाद) 25
10/05/2025
प्रमुख सचिव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
2. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

4. जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
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 कृपया शासनादेश की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेब साइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
7. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
पी० गुरूप्रसाद
प्रमुख सचिव