

उत्तर प्रदेश शासन

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

संख्या-आई/1133351/2025-8-3099/406/2023 पार्ट-2

लखनऊ: दिनांक: 06 नवम्बर, 2025

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1 सन् 1904) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा(2) के साथ पठित धारा 55 की उपधारा(2) के खण्ड(ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास [क्रययोग्य एफ.ए.आर. (तल क्षेत्रफल अनुपात) शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण] नियमावली, 2024 में संशोधन किये जाने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात्:-

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास [क्रययोग्य एफ.ए.आर. (तल क्षेत्रफल अनुपात) शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण] (प्रथम संशोधन) नियमावली, 2025

संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और लागू	1.	(1)	यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास [क्रययोग्य एफ.ए.आर. (तल क्षेत्रफल अनुपात) शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण] (प्रथम संशोधन) नियमावली, 2025 कही जायेगी।
		(2)	यह सरकारी गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।
		(3)	यह उत्तर प्रदेश राज्य में समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।

नियम 2 का
संशोधन

2. उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास [क्रययोग्य एफ.ए.आर. (तल क्षेत्रफल अनुपात) शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण] नियमावली, 2024 (जिसे आगे "उक्त नियमावली" कहा गया है) में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये विद्यमान नियम-2 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1			स्तम्भ-2		
विद्यमान नियम			एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम		
2(1)	(क)	"अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11, सन् 1973) से है;	2(1)	(क)	"अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11, सन् 1973) से है;
	(ख)	"आवेदक" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 14 में निर्दिष्ट अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा 15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;		(ख)	"आवेदक" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 14 में निर्दिष्ट अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा 15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;
	(ग)	"प्राधिकरण" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 4 के अधीन		(ग)	"प्राधिकरण" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 4 के अधीन गठित विकास प्राधिकरण से है;
				(घ)	"मूल एफ0ए0आर0" का तात्पर्य उस एफ0ए0आर0 से है जो लागू भवन उप-विधियों के अनुसार बिना किसी शुल्क के अनुज्ञेय हो;

	गठित विकास प्राधिकरण से है;		
(घ)	"मूल एफ0ए0आर0" का तात्पर्य उस एफ0ए0आर0 से है जो लागू भवन उप-विधियों के अनुसार बिना किसी शुल्क के अनुज्ञेय हो;	(ड.)	"भवन" का तात्पर्य किसी भी सामग्री से सन्निर्मित संरचना, जो किसी भी प्रयोजन के लिए, चाहे वह मानव निवास के लिए उपयोग की जाती है या नहीं, से है, और इसमें निम्नलिखित सम्मिलित हैं; (एक) नींव प्लिंथ, दीवारें, फर्श (फ्लोर), छत, चिमनी, प्लंबिंग और बिल्डिंग सेवाएं, स्थायी प्लेटफॉर्म आदि; (दो) बरामदे, बालकनी, कॉर्निस, प्रोजेक्शन्स आदि; (तीन) भवन के भाग या उनसे जुड़ी हुई कोई संरचना; (चार) किसी भी भूमि या स्थान, संकेतक और बाहरी प्रदर्शन संरचनाओं को घेरने (इन्क्लोज्ड करने) वाली या घेरने हेतु आशयित कोई दीवार आदि; (पाँच) द्रव रूप में रसायनों या रसायनों के भंडारण के लिए निर्मित या निश्चित किए गए टैंक एवं जल के भंडारण के लिए तथा जल, उत्प्रेषण, तरणताल (स्विमिंग पूल), जलाशय आदि; (छह) अस्थायी उद्देश्यों (तीन माह से कम के लिए) तथा औपचारिक अवसरों के लिए अस्थायी रूप से स्थापित तंबू (टेंट), शामियाना एवं तिरपाल आश्रय को छोड़कर, 'उपयोग समूह या अधिभोग' के अधीन परिभाषित या 'डिजाइन, ऊँचाई या अन्य विशेषताओं' के आधार पर सभी प्रकार के भवनों को 'भवन' माना जाएगा;
(ड.)	"भवन" में कोई संरचना या निर्माण अथवा संरचना या निर्माण का भाग सम्मिलित है, जो आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों के लिये उपयोग किये जाने हेतु आशयित है भले ही वह वास्तविक उपयोग में हो या न हो;	(च)	"भवन उपविधि" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 57 के अधीन बनायी गयी उपविधि से है;
(च)	"भवन उपविधि" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 57 के अधीन बनायी गयी उपविधि से है;	(छ)	(एक) महायोजना के सन्दर्भ में "निर्मित क्षेत्र (महायोजना)" का तात्पर्य विकास क्षेत्र के भीतर स्थित ऐसे सघन आबादी वाले क्षेत्र से है, जिसमें से अधिकांश क्षेत्र को वाणिज्यिक, औद्योगिक, आवासीय या अन्य क्षेत्रों के रूप में विकसित किया गया हो। यहाँ सड़क, जलापूर्ति, सीवरेंज, विद्युत आपूर्ति आदि जैसी सभी आवश्यक सुविधाएँ उपलब्ध होती हैं और प्राधिकरण द्वारा अपनी महायोजना के अधीन निर्मित क्षेत्र के रूप में चिह्नित है; (दो) भवन निर्माण के सन्दर्भ में "निर्मित क्षेत्र (भवन)" का तात्पर्य किसी अचल संपत्ति या भवन के सभी मंजिलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र से है;
(छ)	"निर्मित क्षेत्रफल" का तात्पर्य किसी विकास क्षेत्र के भीतर प्राधिकरण द्वारा महायोजना में निर्मित क्षेत्र के रूप में चिह्नित या इस प्रकार वर्णित किसी क्षेत्र से है;	(ज)	"सर्किल दर" का तात्पर्य भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अधीन संबंधित सर्किल में भूमि के संव्यवहार पर स्टाम्प शुल्क के निर्धारण हेतु जिला मजिस्ट्रेट द्वारा अधिसूचित दर से है;
(ज)	"सर्किल दर" का तात्पर्य भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अधीन संबंधित सर्किल में भूमि के संव्यवहार पर स्टाम्प शुल्क के निर्धारण हेतु जिला मजिस्ट्रेट द्वारा अधिसूचित दर से है;	(झ)	"भूमि की वर्तमान दर" का तात्पर्य जिला मजिस्ट्रेट द्वारा अधिसूचित भूमि के विद्यमान उपयोग की वर्तमान सर्किल दर से है;
(झ)	"आच्छादित क्षेत्रफल" का तात्पर्य किसी भवन के सभी तलों पर कुर्सी क्षेत्रफल (प्लिंथ) से है;	(ञ)	"विकास" का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूपभेदों और संकेतों सहित किसी भूमि में या उसके पास या उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य संक्रिया करना या किसी भवन या भूमि में कोई तात्त्विक परिवर्तन करने से है और इसमें पुनः विकास भी सम्मिलित है;
(ञ)	"भूमि की वर्तमान दर" का तात्पर्य जिला मजिस्ट्रेट द्वारा अधिसूचित भूमि के विद्यमान उपयोग की वर्तमान सर्किल दर से है;		
(ट)	"विकास" का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूपभेदों और संकेतों सहित किसी भूमि में या उसके पास या उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य संक्रिया करना या किसी भवन या भूमि में कोई तात्त्विक परिवर्तन करने से है और इसमें पुनः विकास भी सम्मिलित है;		
		(ज)	"सर्किल दर" का तात्पर्य भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अधीन संबंधित सर्किल में भूमि के संव्यवहार पर स्टाम्प शुल्क के निर्धारण हेतु जिला मजिस्ट्रेट द्वारा अधिसूचित दर से है;
		(झ)	"भूमि की वर्तमान दर" का तात्पर्य जिला मजिस्ट्रेट द्वारा अधिसूचित भूमि के विद्यमान उपयोग की वर्तमान सर्किल दर से है;
		(ञ)	"विकास" का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूपभेदों और संकेतों सहित किसी भूमि में या उसके

(ठ)	"विकसित क्षेत्र" का तात्पर्य किसी विकास क्षेत्र के भीतर ऐसे क्षेत्र से है जहां सड़क, जल आपूर्ति, जल निकासी, मल निकास, विद्युत, ठोस अपशिष्ट निस्तारण, पार्क और खुला स्थान और सामुदायिक सुविधायें इत्यादि एक अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के अनुसार प्रदान की गयी हैं और जिसे प्राधिकरण द्वारा इस रूप में वर्णित किया गया हो;		पास या उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य संक्रिया करना या किसी भवन या भूमि में कोई तात्त्विक परिवर्तन करने से है और इसमें पुनः विकास भी सम्मिलित है;
(ड)	"विकास क्षेत्र" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 3 के अधीन विकास क्षेत्र के रूप में घोषित किसी क्षेत्र से है;	(ट)	"विकसित क्षेत्र" का तात्पर्य किसी विकास क्षेत्र के भीतर ऐसे क्षेत्र से है जहां सड़क, जल आपूर्ति, जल निकासी, मल निकास, विद्युत, ठोस अपशिष्ट निस्तारण, पार्क और खुला स्थान और सामुदायिक सुविधायें इत्यादि एक अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के अनुसार प्रदान की गयी हैं और जिसे प्राधिकरण द्वारा इस रूप में वर्णित किया गया हो;
(ढ)	"तल क्षेत्रफल" का तात्पर्य भवन के किसी भी तल पर आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) से है;	(ठ)	"विकास क्षेत्र" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 3 के अधीन विकास क्षेत्र के रूप में घोषित किसी क्षेत्र से है;
(ण)	"तल क्षेत्रफल अनुपात" (जिसे आगे "एफ0ए0आर0" कहा गया है) का तात्पर्य समस्त तल क्षेत्रों पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) को भूखण्ड के क्षेत्रफल द्वारा विभाजित करने के पश्चात प्राप्त भागफल से है;	(ड)	"तल क्षेत्रफल" का तात्पर्य भवन के किसी भी तल पर आच्छादित क्षेत्रफल से है;
(त)	"सरकार" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश सरकार से है;	(ढ)	"तल क्षेत्र अनुपात (फ्लोर एरिया रेशियो - एफ. ए.आर.)" का तात्पर्य लागू भवन सन्निर्माण एवं विकास उपविधि के अधीन विशेष रूप से छूट प्राप्त क्षेत्रों को छोड़कर, सभी तलों के संयुक्त आच्छादित क्षेत्र (कुर्सी/प्लिन्थ क्षेत्र) को भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से विभाजित करके प्राप्त भागफल से है, अर्थात:- तल क्षेत्र अनुपात (एफ. ए.आर.) = सभी तलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र/भूखण्ड का क्षेत्रफल;
(थ)	"अभिन्यास रेखांकन" का तात्पर्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित उपविभाजन रेखांकन से है जिसमें विक्रय या अन्यथा प्रयोजन के लिये किसी भूमि या उसके किसी भाग का विभाजन एक से अधिक भू-खण्ड या भूमि के टुकड़े में प्रदर्शित किया गया हो;	(एक)	"मूल एफ.ए.आर." या "बी.एफ.ए.आर." का तात्पर्य उस एफ.ए.आर. से है, जो निःशुल्क अनुमन्य हो;
(द)	"भूमि उपयोग" का तात्पर्य भूमि के ऐसे उपयोग से है जिसके लिये महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना या अभिन्यास रेखांकन के उपबंधों के अनुसार भूमि या भवन का उपयोग किया जाता है या उपयोग किये जाने के लिये आशयित है;	(दो)	"क्रय-योग्य एफ.ए.आर." का तात्पर्य महायोजना/क्षेत्रीय योजना/भवन सन्निर्माण एवं विकास उपविधि में अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है, जो आवेदक द्वारा विहित शुल्क के भुगतान पर क्रय किया जा सकता है;
(ध)	"मिश्रित भूमि उपयोग" का तात्पर्य किसी भूमि के टुकड़े पर परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली के अनुसार क्षेत्रीय या उर्ध्वाधर रूप में दो या अधिक संगत उपयोगों का मिश्रण/योजना से है;	(तीन)	"प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर." का तात्पर्य महायोजना/क्षेत्रीय योजना/भवन सन्निर्माण एवं विकास उपविधि में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है;
(न)	"क्रययोग्य एफ0ए0आर0" का तात्पर्य महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना या भवन उपविधि में यथा विनिर्दिष्ट मूल	(चार)	"अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर." (एम.एफ. ए.आर.) का तात्पर्य बेस एफ.ए.आर. (बी.एफ.ए.आर.), क्रय-योग्य एफ.ए.आर. (पी.एफ.ए.आर.) तथा प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. (पी.पी.एफ. ए.आर.) के कुल योग से है;
		(ण)	"सरकार" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश सरकार से है;
		(त)	"अभिन्यास रेखांकन/उप-विभाजन रेखांकन" का तात्पर्य किसी भूमि या उसके किसी भाग को विक्रय या अन्यथा हेतु एक से अधिक भूखंडों में उप-विभाजित करने से है, जिसमें सड़कों का विन्यास, भूखंडों की माप सेट-बैक लाइन के साथ एवं विकास की विधि (जैसे रो-हाउसिंग, सेमी-डीटैच्ड ग्रुप हाउसिंग)

		एफ0ए0आर0 के अलावा अनुमन्य अतिरिक्त एफ0ए0आर0 से है जिसे आवेदक द्वारा विहित शुल्क का संदाय करने पर क्रय किया जा सके;			दर्शायी गई हो तथा सभी भूखंडों के आकार, उपयोग, क्षेत्रफल का विवरण दिया गया हो;
	(प)	"क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क" का तात्पर्य क्रययोग्य एफ.ए.आर. की मंजूरी के लिये धारा 15 की उपधारा(2) के अधीन उद्गृहीत शुल्क से है;		(थ)	"भूमि उपयोग" का तात्पर्य भूमि के ऐसे उपयोग से है जिसके लिये महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना या अभिन्यास रेखांकन के उपबंधों के अनुसार भूमि या भवन का उपयोग किया जाता है या उपयोग किये जाने के लिये आशयित है;
	(फ)	"धारा" का तात्पर्य अधिनियम की धारा से है;		(द)	"मिश्रित भूमि उपयोग" का तात्पर्य किसी भूमि के टुकड़े पर परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली के अनुसार क्षेत्रीय या उर्ध्वाधर रूप में दो या अधिक संगत उपयोगों का मिश्रण/योजना से है;
	(ब)	"अविकसित क्षेत्र" का तात्पर्य किसी विकास क्षेत्र के भीतर निर्मित क्षेत्रफल और विकसित क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र से है;		(ध)	"अनिर्मित क्षेत्र" का तात्पर्य ऊपर परिभाषित निर्मित क्षेत्र (महायोजना) के अतिरिक्त अन्य क्षेत्र से है;
	(भ)	"उपाध्यक्ष" का तात्पर्य विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष से है।		(न)	"धारा" का तात्पर्य अधिनियम की धारा से है;
2.	(2)	इस नियमावली में अपरिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो उनके लिये अधिनियम में क्रमशः समनुदेशित हैं।		(प)	"अविकसित क्षेत्र" का तात्पर्य किसी विकास क्षेत्र के भीतर निर्मित क्षेत्रफल और विकसित क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र से है;
				(फ)	"उपाध्यक्ष" का तात्पर्य विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष से है।
			(2)		इस नियमावली में अपरिभाषित परन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो उनके लिये अधिनियम में क्रमशः समनुदेशित हैं।

नियम 3 का संशोधन 3. उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये नियम-3 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1 विद्यमान नियम	स्तम्भ-2 एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम
3(1) जहाँ अनुमन्य मूल एफ0ए0आर0 के अलावा अतिरिक्त एफ0ए0आर0 के क्रय हेतु भवन परमिट प्राप्त करने के लिये आवेदन प्रस्तुत किया है वहाँ प्राधिकरण द्वारा इस नियमावली के अनुसार क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क उद्गृहीत किया जायेगा।	3(1) जहाँ अनुमन्य मूल एफ0ए0आर0 के अलावा अतिरिक्त एफ0ए0आर0 के क्रय हेतु भवन परमिट प्राप्त करने के लिये आवेदन प्रस्तुत किया है वहाँ प्राधिकरण द्वारा इस नियमावली के अनुसार क्रययोग्य एवं प्रीमियम क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क उद्गृहीत किया जायेगा।
(2) जहां अधिनियम के अधीन सरकार द्वारा क्रययोग्य ए0ए0आर0 शुल्क के संदाय से पूर्ण अथवा आंशिक छूट मंजूर की गयी हो, तो ऐसी छूट की सीमा तक क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क उद्गृहीत नहीं किया जायेगा।	(2) जहां अधिनियम के अधीन सरकार द्वारा क्रययोग्य एवं प्रीमियम क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क के संदाय से पूर्ण अथवा आंशिक छूट मंजूर की गयी हो, तो ऐसी छूट की सीमा तक क्रययोग्य

तथा प्रीमियम क्रययोग्य एफ.ए.आर.
शुल्क उद्गृहीत नहीं किया जायेगा।

नियम 4 का 4. उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये नियम-4 के
संशोधन स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा,
अर्थात्:-

स्तम्भ-1	स्तम्भ-2																																																									
विद्यमान नियम	एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम																																																									
<p>4(1) जहां प्राधिकरण को नियम 3 के अधीन कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया हो, तो क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क का निर्धारण और संग्रह क्रययोग्य एफ0ए0आर0 के रूप में प्रस्तावित कुल तल क्षेत्रफल पर किया जायेगा।</p> <p>(2) क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की गणना निम्नलिखित सूत्र के आधार पर की जायेगी :-</p>	<p>4(1) जहां प्राधिकरण को नियम 3 के अधीन कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया हो, तो क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क का निर्धारण और संग्रह क्रययोग्य एफ0ए0आर0 के रूप में प्रस्तावित कुल तल क्षेत्रफल पर किया जायेगा।</p> <p>(2) क्रययोग्य एवं प्रीमियम क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की गणना निम्नलिखित सूत्र के अनुसार की जायेगी :-</p>																																																									
<table><tr><td>सी =</td><td>एल_इ X आर_क X पी</td></tr><tr><td>जहाँ,-</td><td></td></tr><tr><td>सी =</td><td>शुल्क</td></tr><tr><td>एल_इ =</td><td>क्रययोग्य एफ0ए0आर0 के लिये अपेक्षित आनुपातिक भूमि, अर्थात्-एफ_क/एफ0ए0आर0</td></tr><tr><td>एफ_क =</td><td>क्रययोग्य एफ0ए0आर0 के संदर्भ में अनुज्ञेय अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)</td></tr><tr><td>एफ.ए.आर.=</td><td>लागू महायोजना या भवन उप-विधियों के अनुसार अनुज्ञेय मूल एफ0ए0आर0</td></tr><tr><td>आर_क =</td><td>भूमि की वर्तमान दर</td></tr><tr><td>पी =</td><td>क्रययोग्य कारक</td></tr></table>	सी =	एल _इ X आर _क X पी	जहाँ,-		सी =	शुल्क	एल _इ =	क्रययोग्य एफ0ए0आर0 के लिये अपेक्षित आनुपातिक भूमि, अर्थात्-एफ _क /एफ0ए0आर0	एफ _क =	क्रययोग्य एफ0ए0आर0 के संदर्भ में अनुज्ञेय अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	एफ.ए.आर.=	लागू महायोजना या भवन उप-विधियों के अनुसार अनुज्ञेय मूल एफ0ए0आर0	आर _क =	भूमि की वर्तमान दर	पी =	क्रययोग्य कारक	<table><tr><td>सी =</td><td>एल_इ X आर_क X पी अथवा पीपी</td></tr><tr><td>सी =</td><td>प्रभार</td></tr><tr><td>एल_इ =</td><td>क्रययोग्य अथवा प्रीमियम क्रययोग्य एफ0ए0आर0 (वर्गमीटर) के लिये आनुपातिक भूमि, अर्थात्-एफ_क/एफ0ए0आर0</td></tr><tr><td>एफ_क =</td><td>यथास्थिति पी0एफ0ए0आर0 अथवा पी0पी0एफ0ए0आर0 के अनुसार, अनुज्ञेय अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्गमीटर)</td></tr><tr><td>एफ.ए.आर.=</td><td>महायोजना/भवन उप-विधियों (बेस एफ. ए.आर.) के अनुसार अनुज्ञेय तल क्षेत्रफल अनुपात</td></tr><tr><td>आर_क =</td><td>भूमि की वर्तमान दर</td></tr><tr><td>पी./पी.पी.</td><td>विभिन्न भूमि उपयोग श्रेणियों के लिए कारक गुणांक।</td></tr></table> <p>नोट- भूमि की वर्तमान दर का आशय जिला मजिस्ट्रेट द्वारा अवधारित सर्किल दर है। जहां ऐसी दर उपलब्ध नहीं है, वहां प्राधिकरण द्वारा अवधारित वर्तमान आवासीय दर लागू होगी।</p>	सी =	एल _इ X आर _क X पी अथवा पीपी	सी =	प्रभार	एल _इ =	क्रययोग्य अथवा प्रीमियम क्रययोग्य एफ0ए0आर0 (वर्गमीटर) के लिये आनुपातिक भूमि, अर्थात्-एफ _क /एफ0ए0आर0	एफ _क =	यथास्थिति पी0एफ0ए0आर0 अथवा पी0पी0एफ0ए0आर0 के अनुसार, अनुज्ञेय अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	एफ.ए.आर.=	महायोजना/भवन उप-विधियों (बेस एफ. ए.आर.) के अनुसार अनुज्ञेय तल क्षेत्रफल अनुपात	आर _क =	भूमि की वर्तमान दर	पी./पी.पी.	विभिन्न भूमि उपयोग श्रेणियों के लिए कारक गुणांक।																											
सी =	एल _इ X आर _क X पी																																																									
जहाँ,-																																																										
सी =	शुल्क																																																									
एल _इ =	क्रययोग्य एफ0ए0आर0 के लिये अपेक्षित आनुपातिक भूमि, अर्थात्-एफ _क /एफ0ए0आर0																																																									
एफ _क =	क्रययोग्य एफ0ए0आर0 के संदर्भ में अनुज्ञेय अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)																																																									
एफ.ए.आर.=	लागू महायोजना या भवन उप-विधियों के अनुसार अनुज्ञेय मूल एफ0ए0आर0																																																									
आर _क =	भूमि की वर्तमान दर																																																									
पी =	क्रययोग्य कारक																																																									
सी =	एल _इ X आर _क X पी अथवा पीपी																																																									
सी =	प्रभार																																																									
एल _इ =	क्रययोग्य अथवा प्रीमियम क्रययोग्य एफ0ए0आर0 (वर्गमीटर) के लिये आनुपातिक भूमि, अर्थात्-एफ _क /एफ0ए0आर0																																																									
एफ _क =	यथास्थिति पी0एफ0ए0आर0 अथवा पी0पी0एफ0ए0आर0 के अनुसार, अनुज्ञेय अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्गमीटर)																																																									
एफ.ए.आर.=	महायोजना/भवन उप-विधियों (बेस एफ. ए.आर.) के अनुसार अनुज्ञेय तल क्षेत्रफल अनुपात																																																									
आर _क =	भूमि की वर्तमान दर																																																									
पी./पी.पी.	विभिन्न भूमि उपयोग श्रेणियों के लिए कारक गुणांक।																																																									
<p>(3) क्रययोग्य एफ0ए0आर0 की गणना करने के लिये भिन्न-भिन्न भूमि उपयोगों के लिये क्रय योग्य कारक निम्नानुसार होगा :-</p> <table><tr><th>क्र.सं.</th><th>भूमि उपयोग की श्रेणी</th><th>क्रययोग्य कारक</th></tr><tr><td>1.</td><td>वाणिज्यिक</td><td>0.50</td></tr><tr><td>2.</td><td>मिश्रित</td><td>0.45</td></tr><tr><td>3.</td><td>कार्यालय/संस्थागत</td><td>0.45</td></tr><tr><td>4.</td><td>होटल</td><td>0.40</td></tr><tr><td>5.</td><td>आवासीय (समूह आवास)</td><td>0.40</td></tr><tr><td>6.</td><td>सामुदायिक और सामाजिक प्रसुविधाएं और अवसंरचनात्मक सेवायें</td><td>0.20</td></tr></table>	क्र.सं.	भूमि उपयोग की श्रेणी	क्रययोग्य कारक	1.	वाणिज्यिक	0.50	2.	मिश्रित	0.45	3.	कार्यालय/संस्थागत	0.45	4.	होटल	0.40	5.	आवासीय (समूह आवास)	0.40	6.	सामुदायिक और सामाजिक प्रसुविधाएं और अवसंरचनात्मक सेवायें	0.20	<p>(3) भूमि उपयोग के अनुसार कारक गुणांक निम्नानुसार होंगे :-</p> <table><tr><th>क्र.सं.</th><th>भूमि उपयोग की श्रेणी</th><th>क्रययोग्य एफ. ए.आर. हेतु कारक गुणांक(पी)</th><th>प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु कारक गुणांक (पीपी)</th></tr><tr><td>1.</td><td>वाणिज्यिक</td><td>0.50</td><td>1.00</td></tr><tr><td>2.</td><td>मिश्रित उपयोग</td><td>0.45</td><td>0.90</td></tr><tr><td>3.</td><td>कार्यालय भवन/संस्थागत</td><td>0.45</td><td>0.90</td></tr><tr><td>4.</td><td>होटल</td><td>0.40</td><td>0.80</td></tr><tr><td>5.</td><td>आवासीय (प्लेटेड)</td><td>0.40</td><td>--</td></tr><tr><td>6.</td><td>आवासीय (समूह आवास)</td><td>0.40</td><td>0.80</td></tr><tr><td>7.</td><td>औद्योगिक</td><td>0.40</td><td>0.80</td></tr><tr><td>8.</td><td>सामुदायिक</td><td>0.20</td><td>0.40</td></tr></table>	क्र.सं.	भूमि उपयोग की श्रेणी	क्रययोग्य एफ. ए.आर. हेतु कारक गुणांक(पी)	प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु कारक गुणांक (पीपी)	1.	वाणिज्यिक	0.50	1.00	2.	मिश्रित उपयोग	0.45	0.90	3.	कार्यालय भवन/संस्थागत	0.45	0.90	4.	होटल	0.40	0.80	5.	आवासीय (प्लेटेड)	0.40	--	6.	आवासीय (समूह आवास)	0.40	0.80	7.	औद्योगिक	0.40	0.80	8.	सामुदायिक	0.20	0.40
क्र.सं.	भूमि उपयोग की श्रेणी	क्रययोग्य कारक																																																								
1.	वाणिज्यिक	0.50																																																								
2.	मिश्रित	0.45																																																								
3.	कार्यालय/संस्थागत	0.45																																																								
4.	होटल	0.40																																																								
5.	आवासीय (समूह आवास)	0.40																																																								
6.	सामुदायिक और सामाजिक प्रसुविधाएं और अवसंरचनात्मक सेवायें	0.20																																																								
क्र.सं.	भूमि उपयोग की श्रेणी	क्रययोग्य एफ. ए.आर. हेतु कारक गुणांक(पी)	प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु कारक गुणांक (पीपी)																																																							
1.	वाणिज्यिक	0.50	1.00																																																							
2.	मिश्रित उपयोग	0.45	0.90																																																							
3.	कार्यालय भवन/संस्थागत	0.45	0.90																																																							
4.	होटल	0.40	0.80																																																							
5.	आवासीय (प्लेटेड)	0.40	--																																																							
6.	आवासीय (समूह आवास)	0.40	0.80																																																							
7.	औद्योगिक	0.40	0.80																																																							
8.	सामुदायिक	0.20	0.40																																																							

स्पष्टीकरण: 1- कार्यालय/संस्थागत भूमि उपयोग में समस्त प्रकार के कार्यालय, प्राविधिक और प्रबन्धन संस्थाएँ सम्मिलित होंगी। 2- सामुदायिक और सामाजिक प्रसुविधायें और अवसंरचनात्मक सेवाओं में विद्यालय, चिकित्सालय, डाकघर, पुलिस थाना, अग्निशमनकेन्द्र, सामुदायिक केन्द्र आदि सम्मिलित होंगे।	<table><tr><td>प्रसुविधायें</td><td>और</td><td></td><td></td></tr><tr><td>अवसंरचना</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	प्रसुविधायें	और			अवसंरचना			
प्रसुविधायें	और								
अवसंरचना									

नियम 5 का संशोधन 5. उक्त नियमावली में नियम-5 में-
 (क) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये सीमान्त शीर्षक के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया सीमान्त शीर्षक रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1	स्तम्भ-2
विद्यमान सीमान्त शीर्षक	एतद्वारा प्रतिस्थापित सीमान्त शीर्षक
क्रययोग्य एफ.ए.आर. शुल्क का संदाय	क्रययोग्य एवं प्रीमियम क्रययोग्य एफ.ए.आर. शुल्क का संदाय

(ख) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उपनियम-(1) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उपनियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1	स्तम्भ-2
विद्यमान उपनियम	एतद्वारा प्रतिस्थापित उपनियम
<p>5(1) अधिनियम और इस नियमावली के उपबंधों के अध्याधीन आवेदक, अधिनियम की धारा 15 के अधीन अनुमति की मंजूरी के पूर्व प्राधिकरण द्वारा यथा उद्गृहीत क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की पूरी धनराशि का संदाय करेगा:</p> <p>परन्तु यह कि क्रययोग्य एफ0ए0आर0 का तल क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर से अधिक होने की स्थिति में शुल्क की 25 प्रतिशत धनराशि अग्रिम रूप से संदत्त की जायेगी और अवशेष धनराशि को 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष के साधारण ब्याज सहित त्रैमासिक किस्तों में, इस शर्त के अध्याधीन जमा किया जा सकता है कि आवेदक को सम्पूर्ण धनराशि दो वर्षों की अवधि के भीतर ही जमा करनी होगी:</p> <p>परन्तु यह और कि आवेदक कुल देय धनराशि के सापेक्ष बैंक प्रत्याभूति (गारंटी) प्रस्तुत करेगा अथवा विकल्प के रूप में देय धनराशि के समतुल्य भूमि प्राधिकरण के पक्ष में प्रतिभूति के रूप में एक रजिस्ट्रीकृत</p>	<p>(1) अधिनियम और इस नियमावली के उपबंधों के अध्याधीन आवेदक, अधिनियम की धारा 15 के अधीन अनुमति की मंजूरी के पूर्व प्राधिकरण द्वारा यथा उद्गृहीत क्रययोग्य एवं प्रीमियम क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की पूरी धनराशि का संदाय करेगा:</p> <p>परन्तु यह कि क्रययोग्य एवं प्रीमियम क्रययोग्य एफ0ए0आर0 का तल क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर से अधिक होने की स्थिति में शुल्क की 25 प्रतिशत धनराशि अग्रिम रूप से संदत्त की जायेगी और अवशेष धनराशि को 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष के साधारण ब्याज सहित त्रैमासिक किस्तों में, इस शर्त के अध्याधीन जमा किया जा सकता है कि आवेदक को सम्पूर्ण धनराशि दो वर्षों की अवधि के भीतर ही जमा करनी होगी:</p> <p>परन्तु यह और कि आवेदक कुल देय धनराशि के सापेक्ष बैंक प्रत्याभूति (गारंटी) प्रस्तुत करेगा अथवा विकल्प के रूप में देय धनराशि के समतुल्य भूमि प्राधिकरण के पक्ष</p>

विलेख के माध्यम से बंधक रखेगा। बैंक प्रत्याभूति (गारंटी) या बंधक रखी गयी भूमि को क्रययोग्य एफ0ए0आर0 के शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि के संदाय के पश्चात निर्मोचित कर दिया जायेगा।	में प्रतिभूति के रूप में एक रजिस्ट्रीकृत विलेख के माध्यम से बंधक रखेगा। बैंक प्रत्याभूति (गारंटी) या बंधक रखी गयी भूमि को क्रययोग्य एवं प्रीमियम क्रययोग्य एफ0ए0आर0 के शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि के संदाय के पश्चात निर्मोचित कर दिया जायेगा।
--	--

नियम 6 का संशोधन 6. उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये नियम-6 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1 विद्यमान नियम	स्तम्भ-2 एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम
6. इस नियमावली के अधीन क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की मद में प्राधिकरण को देय किसी धनराशि को अधिनियम की धारा 40 के उपबन्धों के अनुसार वसूल किया जायेगा।	6. इस नियमावली के अधीन क्रययोग्य एवं प्रीमियम क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की मद में प्राधिकरण को देय किसी धनराशि को अधिनियम की धारा 40 के उपबन्धों के अनुसार वसूल किया जायेगा।

नियम 7 का संशोधन 7. उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये नियम-7 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1 विद्यमान नियम	स्तम्भ-2 एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम
7. उपाध्यक्ष, पूर्ववर्ती वर्ष के लिये क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क के संबंध में एक लिखित विवरण प्राधिकरण के बोर्ड को प्रस्तुत करेगा जिसमें प्राधिकरण द्वारा संगृहीत की गयी कुल धनराशि की सूचना होगी। ऐसा विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में प्राधिकरण के बोर्ड की होने वाली प्रथम बैठक में यथासंभव प्रस्तुत किया जायेगा और इसकी एक प्रति सरकार को भी प्रेषित की जायेगी।	7. उपाध्यक्ष, पूर्ववर्ती वर्ष के लिये क्रययोग्य एवं प्रीमियम क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क के संबंध में एक लिखित विवरण प्राधिकरण के बोर्ड को प्रस्तुत करेगा जिसमें प्राधिकरण द्वारा संगृहीत की गयी कुल धनराशि की सूचना होगी। ऐसा विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में प्राधिकरण के बोर्ड की होने वाली प्रथम बैठक में यथासंभव प्रस्तुत किया जायेगा और इसकी एक प्रति सरकार को भी प्रेषित की जायेगी।

पी0 गुरुप्रसाद
प्रमुख सचिव

संख्या-आई/1133351(1)/2025-8-3099/406/2023 पार्ट-2-तददिनांक

प्रतिलिपि:- संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि कृपया इस अधिसूचना को दिनांक 06.11.2025 के असाधारण गजट

विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड-क में प्रकाशित कराते हुए 5-5 प्रति सम्बन्धित विभागों तथा 100 प्रतियां आवास एवं शहरी नियोजन विभाग को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,
राजेश कुमार राय
विशेष सचिव

संख्या-आई/1133351(2)/2025-8-3099/406/2023 पार्ट-2-तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अपर मुख्य सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
2. अपर मुख्य सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
3. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन लखनऊ।
4. कृषि उत्पादन आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
5. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
6. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश, शासन लखनऊ।
7. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश, आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
8. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
9. समस्त जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
10. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
11. सचिव, उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।
12. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
13. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
14. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
15. निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि अधिसूचना की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर प्रकाशित कराने का कष्ट करें।
16. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

Digitally signed by
GIRISH CHANDRA MISHRA
(मिश्रा 06-11-2025)
17:02:26
संयुक्त सचिव

Uttar Pradesh Shasan
Aawaas evam Shahri Niyojan Anubhag-3

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of Notification no. I/1133351 /2025/8-3099/406/2023 Part-2 dated 06 November , 2025:

Notification

No. I/1133351 /2025/8-3099/406/2023 Part-2

Lucknow; Dated: 06 November , 2025

In exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of section 55 read with sub-section (2) of section 15 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973) read with section 21 of the Uttar Pradesh General Clauses Act, 1904 (U.P. Act no. 1 of 1904), the Governor is pleased to make the following rules with a view to amend the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Purchasable F.A.R. Fee) Rules, 2024 :-

The Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Purchasable F.A.R. Fee) (First Amendment) Rules, 2025

**Short title,
commencement
and application**

- 1.(1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Purchasable F.A.R. Fee) (First Amendment) Rules, 2025.
- (2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the Official Gazette.
- (3) They shall be applicable to all the development areas in the State of Uttar Pradesh.

**Amendment
of rule 2**

2. In the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Purchasable F.A.R. Fee) Rules, 2024 (hereinafter referred to as the "said rules") for the existing rule 2 set out in Column-I below, the rule as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I	Column-II
Existing rule	Rule as hereby substituted
2(1) (a) 'Act' means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no.11 of 1973);	2(1) (a) 'Act' means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no.11 of 1973);
(b) 'Applicant' means any person or body making an application under section 15 of the Act to obtain permission referred to in section 14 of the Act;	(b) 'Applicant' means any person or body making an application under section 15 of the Act to obtain permission referred to in section 14 of the Act;
(c) 'Authority' means the development authority constituted under section 4 of the Act;	(c) 'Authority' means the development authority constituted under section 4 of the Act;
(d) "Basic FAR" means the FAR which is permissible without any fee as per the applicable Building	(d) "Basic F.A.R." means the F.A.R. which is permissible without any fee as per the applicable Building Bye-laws.

	Bye-laws.		
(e)	'Building' includes any structure or erection or part of a structure or erection which is intended to be used for residential, industrial, commercial or other purposes, whether in actual use or not;	(e)	"Building" means a structure constructed with any materials whatsoever for any purpose, whether used for human habitation or not, and includes,— (i) foundation, plinth, walls, floors, roofs, chimneys, plumbing and building services, fixed platforms etc.; (ii) verandahs, balconies, cornices, projections etc. ; (iii) parts of a building or anything affixed thereto; (iv) any wall enclosing or intended to enclose any land or space, sign and outdoor display structures; etc. ; (v) tanks constructed or fixed for storage of chemicals or chemicals in liquid form and for storage of water, effluent, swimming pool, ponds etc. ; (vi) all types of buildings as defined under the 'use group or occupancy' or based on 'design, height or other features', except tents, shamianas and tarpaulin shelters erected temporarily for temporary purposes (for less than three months) and ceremonial occasions, shall be considered to be "buildings";
(f)	'Building Bye-laws' mean the bye-laws made under section 57 of the Act;	(f)	'Building Bye-laws' mean the bye-laws made under section 57 of the Act;
(g)	'Built-up area' means the area within a development area earmarked in the master plan as built-up area or an area that has been delineated as such by the Authority;	(g)	(i) "Built up area (Master Plan)" in the context of Master Plan means such densely populated area situated within the development area, most of which has been developed as commercial, industrial, residential, or other areas. Here, all the necessary facilities like roads, water supply, sewerage, electricity supply etc. are available and have been demarcated as built-up area by the authority under its master plan; (ii) "Built-up area (Building)" in the context of building construction refers to the total covered area on all floors of an immovable property or building;
(h)	"Circle Rate" means the rate notified by the District Magistrate for assessment of stamp duty under the Indian Stamp Act, 1899 on the transaction of land in respective circle;	(h)	"Circle Rate" means the rate notified by the District Magistrate for assessment of stamp duty under the Indian Stamp Act, 1899 on the transaction of land in respective circle;
(i)	"Covered Area" means the total plinth area on all the floors of a building;	(i)	"Current rate of land" means the present circle rate of existing use of land notified by the District Magistrate;
(j)	"Current rate of land" means the present circle rate of existing use of land notified by the District Magistrate.	(j)	"Development" with its grammatical variations and connotations means the carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land or the making of any material change in any building or land, and includes re-development;
(k)	"Development" with its grammatical variations and connotations means the carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land or the making of any material change in any building or land, and includes re-development;	(k)	"Developed Area" means the area within a development area where all facilities like road, water supply, drainage, sewerage, electricity, parks and open spaces and community facilities etc. have been provided in accordance with an approved layout plan and an area that has been delineated as such by the Authority;
(l)	"Developed Area" means the area within a development area where all facilities like road, water supply, drainage, sewerage, electricity, solid waste disposal, parks and open spaces and community facilities etc. have been provided in accordance with an approved layout plan and an area that has been delineated as such by the Authority;		
(m)	"Development Area" means the area declared as development area under section 3 of the Act;		
(n)	"Floor Area" means covered area (plinth area) on any floor of a building;		
(o)	"Floor Area Ratio" (hereinafter referred to as "FAR") means the quotient obtained by dividing the		

	total covered area (plinth area) on all floors by the area of the plot;		solid waste disposal, parks and open spaces and community facilities etc. have been provided in accordance with an approved layout plan and an area that has been delineated as such by the Authority;
(p)	"Government" means the Government of Uttar Pradesh;		
(q)	"Layout plan" means a sub-division plan approved by the competent authority showing division of any land or portion thereof into more than one plot or parcel for the purpose of sale or otherwise;	(l)	"Development Area" means the area declared as development area under section 3 of the Act;
(r)	"Land use" means the use of land for which land or building is used or intended to be used as per the provisions of master plan or the zonal development plan or the layout plan;	(m)	"Floor area" means the area covered on any floor of a building;
(s)	"Mixed land use" means mixing/planning of two or more compatible uses horizontally or vertically on a land parcel in accordance with the zoning regulations;	(n)	<p>"Floor Area Ratio (F.A.R.)" means the quotient obtained by dividing the combined covered area (plinth area) of all floors, excepting areas specifically exempted under applicable building construction and development bye-law, by the total area of the plot, viz.: - Floor Area Ratio (F.A.R.) = Total covered area on all floors/ Plot Area.</p> <p>(i) "Basic F.A.R." or "BFAR" means the F.A.R. which is permissible without any fee;</p> <p>(ii) "Purchasable F.A.R." means the additional FAR permissible to the extent specified over the permissible FAR in the Master Plan / Regional Plan / building construction and development bye-laws, which can be purchased by the applicant on payment of prescribed fee;</p> <p>(iii) "Premium purchasable F.A.R." means the additional F.A.R. permissible to the extent specified over the purchasable F.A.R. in the Master Plan/ Regional Plan/ building construction and development bye-laws;</p> <p>(iv) "Maximum Permissible F.A.R. (MFAR)" means the sum total of Basic F.A.R. (BFAR), Purchasable F.A.R. (PFAR) and, Premium Purchasable F.A.R. (PPFAR). ;</p>
(t)	"Purchasable FAR" means the additional FAR permissible over and above the basic FAR as specified in the Master Plan or Zonal Development Plan or the Building Bye-laws which may be purchased by the applicant on payment of prescribed fee;	(o)	"Government" means the Government of Uttar Pradesh;
(u)	"Purchasable FAR Fee" means the fee levied under sub-section (2) of section 15 for grant of purchasable FAR;	(p)	"Lay-out plan/sub-division plan" means sub-dividing of any land or part thereof into more than one plot for sale or otherwise, in which the configuration of roads, measurement of plots along with set-back lines and method of development (e.g. row-housing, semi-detached, detached group housing) should be shown and details of size, use, area of all the plots should be given;
(v)	"Section" means a section of the Act;	(q)	"Land use" means the use of land for which land or building is used or intended to be used as per the provisions of master plan or the zonal development plan or the layout plan;
(w)	"Undeveloped Area" means the area within a development area other than the 'built-up' and the 'developed area';		
(x)	"Vice-Chairman" means Vice-Chairman of the development authority;		

(2) Words and expressions, not defined in these rules but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.	<p>(r) "Mixed land use" means mixing/planning of two or more compatible uses horizontally or vertically on a land parcel in accordance with the zoning regulations;</p> <p>(s) "Non-Built-up area" means the area other than built-up area (Master Plan) defined above;</p> <p>(t) "Section" means a section of the Act;</p> <p>(u) "Undeveloped Area" means the area within a development area other than the 'built-up' and the 'developed area';</p> <p>(v) "Vice-Chairman" means Vice-Chairman of the Development Authority.</p>
(2) Words and expressions not defined in these rules but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.	

Amendment 3. In the said rules, for rule 3 set out in Column-I below, the rule as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I	Column-II
Existing rule	Rule as hereby substituted
<p>3(1) Purchasable F.A.R. fee shall be levied by the Authority in accordance with these rules where an application is submitted for obtaining building permit entailing purchase of additional F.A.R. over and above the permissible basic F.A.R.</p> <p>(2) Where total or partial exemption from payment of Purchasable F.A.R. fee has been granted by the Government under the Act, the Purchasable F.A.R. Fee to the extent of such exemption shall not be leviable.</p>	<p>3(1) Purchasable and Premium Purchasable F.A.R. fee shall be levied by the Authority in accordance with these rules where an application is submitted for obtaining building permit entailing purchase of additional F.A.R. over and above the permissible basic F.A.R.</p> <p>(2) Where total or partial exemption from payment of Purchasable and Premium Purchasable F.A.R. fee has been granted by the Government under the Act, the Purchasable and Premium Purchasable F.A.R. Fee to the extent of such exemption shall not be leviable.</p>

Amendment 4. In the said rules for rule 4 set out in Column-I below, the rule as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I	Column-II
Existing rule	Rule as hereby substituted
<p>4(1) Where an application is submitted under rule 3 to the Authority, the purchasable F.A.R. fee shall be assessed and collected on the total floor area proposed as purchasable F.A.R..</p> <p>(2) Purchasable F.A.R. fee shall be calculated on the basis of following formula:- $C = Le \times Rc \times P$</p>	<p>4(1) Where an application is submitted under rule 3 to the Authority, the purchasable F.A.R. fee shall be assessed and collected on the total floor area proposed as purchasable F.A.R.</p> <p>(2) Purchasable and Premium Purchasable F.A.R. fee shall be calculated as per the following formula:- $C = Le \times Rc \times P$ or Pp $C = \text{Charge}$ $Le = \text{Proportional land requirement for purchasable/ Premium Purchasable F.A.R. (sqm)}$ $\text{i.e. } Fp \div \text{F.A.R.}$</p>

Where,-
C=Fee
Le=proportionate land required for purchasable FAR
i.e;Fp/FAR
Fp= additional floor area (in square meters) permissible in terms of purchasable FAR.
FAR=the basic FAR permissible as per the applicable Master Plan or the Building Bye-laws.
Rc=the current rate of land.
P=purchasable factor.

(3) For calculation of purchasable F.A.R., the purchasable factor for different land uses shall be as follows:

Sl. No.	Land use Category	Purchasable Factor
	Commercial	0.50
	Mixed	0.45
	Offices/Institutional	0.45
	Hotel	0.40
	Residential (Group Housing)	0.40
	Community and Social facilities and Infrastructural services	0.20

Explanation:

Offices/Institutional land use will include all types of offices, technical and management institutions.
Community and social facilities and infrastructural services will include schools, hospitals, post-office, police-station, fire station, community center, etc.

Fp = Permissible Additional Floor Area (sq.m.) as per PFAR or PPFAR, as the case may be
FAR = Permissible Floor Area Ratio as per Master Plan/Building Byelaws (Base FAR)
Rc = Current rate of land
P/Pp = Factor Co-efficient for various land use categories.
Note: The current rate of land refers to the circle rate determined by the District Magistrate. Where such rate is not available, the current residential rate determined by the Authority, shall be applicable.
(3) Factor coefficients as per land use shall be as follows:-

Sl. No.	Land use Category	Factor Co-efficient (P) Purchasable F.A.R.	Factor Co-efficient (Pp) Premium Purchasable F.A.R.
1.	Commercial	0.50	1.0
2.	Mixed Use	0.45	0.9
3.	Office Buildings/ Institutional	0.45	0.9
4.	Hotels	0.40	0.8
5.	Residential (Plotted)	0.40	-
6.	Residential (Group Housing)	0.40	0.8
7.	Industrial	0.40	0.8
8.	Community Facilities and Infrastructure	0.20	0.4

**Amendment 5. In the said rules, in rule 5,—
of rule 5**

(a) for the marginal heading set out in Column-I below, the marginal heading as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I	Column-II
Existing marginal heading	Marginal heading as hereby substituted
Payment of purchasable F.A.R. fee	Payment of purchasable and premium purchasable F.A.R. fee

(b) for sub-rule (1) set out in Column-I below, the sub-rule as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I	Column-II
Existing sub-rule	Sub-rule as hereby substituted
(1) Subject to the provisions of the Act and these rules, the applicant shall pay the full amount of purchasable F.A.R. fee as levied by the Authority prior to grant of permission under section 15 of the Act:	(1) Subject to the provisions of the Act and these rules, the applicant shall pay the full amount of Purchasable and Premium Purchasable F.A.R. fee as levied by the Authority prior to grant of permission under section 15 of the Act:

<p>Provided that in case the floor area of purchasable F.A.R. is more than 1000 square meters, 25 percent of the fee shall be paid upfront and the balance amount may be deposited in quarterly instalments along with simple interest at the rate of 12 % per annum subject to the condition that the applicant shall have to deposit the entire sum within a period of two years.</p> <p>Provided further that the applicant shall alternatively mortgage the land equivalent to the amount due as security in favour of the Authority through a registered deed. The bank guarantee or the mortgaged land shall be released after the payment of full amount of purchasable F.A.R. fee.</p>	<p>Provided that in case the floor area of Purchasable and Premium Purchasable F.A.R. is more than 1000 square meters, 25 percent of the fee shall be paid upfront and the balance amount may be deposited in quarterly instalments along with simple interest at the rate of 12% per annum subject to the condition that the applicant shall have to deposit the entire sum within a period of two years:</p> <p>Provided further that the applicant shall furnish a bank guarantee against the total amount due or alternatively mortgage the land equivalent to the amount due as security in favour of the Authority through a registered deed. The bank guarantee or the mortgaged land shall be released after the payment of full amount of Purchasable and Premium Purchasable F.A.R. fee.</p>
--	--

Amendment of rule 6 6. In the said rules, for rule 6 set out in Column-I below, the rule as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I Existing rule	Column-II Rule as hereby substituted
6. Any amount due to the Authority on account of purchasable F.A.R. fee under these rules shall be recovered in accordance with the provisions of section 40 of the Act.	6. Any amount due to the Authority on account of Purchasable and Premium Purchasable F.A.R. fee under these rules shall be recovered in accordance with the provisions of section 40 of the Act.

Amendment of rule 7 7. In the said rules, for rule 7 set out in Column-I below, the rule as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I Existing rule	Column-II Rule as hereby substituted
7. The Vice-Chairman shall furnish to the Board of the Authority, a written statement in respect of purchasable F.A.R. fee for the preceding year which shall contain information regarding the total amount collected by the Authority. Such statement shall be furnished as F.A.R. as possible in the first meeting of the Board of the Authority to be held every financial year and its copy shall also be sent to the Government.	7. The Vice-Chairman shall furnish to the Board of the Authority, a written statement in respect of Purchasable and Premium Purchasable F.A.R. fee for the preceding year which shall contain information regarding the total amount collected by the Authority. Such statement shall be furnished as F.A.R. as possible in the first meeting of the Board of the Authority to be held every financial year and its copy shall also be sent to the Government.

By order,
Digitally signed by
GURU PRASAD PORALA
(P. Guruprasad)
Date: 05-11-2025
00:16:38
Principal Secretary.