

प्रेषक,

श्री जे. एस. मिश्र,  
सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,  
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ दिनांक : 25 जनवरी, 2003

**विषय :** भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत भवन की अधिकतम ऊँचाई, तलों की संख्या, सेट-बैंक, भू-अच्छादन एवं एफ.ए.आर. तथा इकाईयों की संख्या के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण।

महोदय,

भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत बहुमंजिले निर्माण के विनियमन से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 3001/9-आ-3-2001-19 विविध/2001 दिनांक 29.8.2002 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि उक्त शासनादेश के अनुसार "लो-राईज" निर्माण हेतु निर्दिष्ट मानकों तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 में विद्यमान प्राविधानों के दृष्टिगत भवन की अधिकतम ऊँचाई एवं तलों की संख्या के सम्बन्ध में विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न हो गई है जिसका निराकरण किया जाना आवश्यक है। इसके अतिरिक्त, गुप हाऊसिंग के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 2000 वर्ग मीटर निर्धारित कर दिए जाने के फलस्वरूप 1000 वर्ग मीटर से अधिक एवं 2000 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड एकल भवन की परिधि में आ गए हैं, अतः ऐसे भूखण्डों हेतु सेट-बैंक, भू-अच्छादन, एफ.ए.आर. एवं इकाईयों की संख्या से सम्बन्धित मानकों का भी निर्धारण किया जाना आवश्यक है।

2. इस सम्बन्ध में शासन को प्राप्त प्रत्यावेदनों में इंगित विसंगतियों पर सम्यक विचारोपरान्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 शासनादेश संख्या 3001/9-आ-3-2001-19 विविध /2001 दिनांक 29.8.2002 एवं अन्य संगत शासनादेशों में निहित भवन की अधिकतम ऊँचाई, तलों की संख्या, सेट-बैंक, भू-अच्छादन एवं एफ.ए.आर. तथा इकाईयों की संख्या सम्बन्धी प्राविधानों में मुझे निम्नानुसार स्थिति स्पष्ट करने का निर्देश हुआ है:-

2.1. भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत 2000 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के एकल भवनों की अधिकतम ऊँचाई 12.5 मीटर (तीन मंजिल) अनुमन्य है, जिसका तातपर्य है कि स्टिल्ट फ्लोर के अतिरिक्त तीन मंजिल का निर्माण अनुमन्य होगा। स्टिल्ट फ्लोर का प्राविधान न किए जाने की दशा में मंजिलों की अधिकतम संख्या तीन ही अनुमन्य होगी। परन्तु भवन उपविधि, 2000 के प्रस्तर-3.5.1 में यह भी प्राविधान है कि 300 वर्ग मीटर या अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड जो 24 मीटर या अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित हैं, में भू-अच्छादन के बराबर अतिरिक्त तल क्षेत्रफल अनुमन्य होगा और भवन की अधिकतम ऊँचाई चार मंजिल (15 मीटर) होगी। इस सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 3001/9-आ-3-2001-19 विविध/2001 दिनांक 29.8.2002 के अनुपालन में अगल-बगल स्थित

भूखण्डों की "प्राइव्हेसी" तथा "लाइट एण्ड वेन्टीलेशन" की अपेक्षाओं के दृष्टिगत उक्त प्राविधान को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाता है।

"500 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड जो 24 मीटर अथवा अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित हैं, में भू-अच्छादन के बराबर अतिरिक्त तल क्षेत्रफल अनुमन्य होगा और भवन की अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर (चार मंजिल) होगी। चार मंजिल का तात्पर्य स्टिल्ट+चार तलों से है। अतिरिक्त तल क्षेत्रफल हेतु सम्बन्धित कालोनी के वर्तमान लागत पर आगणित विकास शुल्क (आन्तरिक एवं वाह्य) का 50 प्रतिशत प्रभार शुल्क देय होगा। स्टिल्ट फ्लोर के अर्न्तगत किया गया अवैध निर्माण शमनीय नहीं होगा तथा स्टिल्ट को पार्किंग के अतिरिक्त अन्य उपयोग में लाए जाने पर नियमानुसार वैधानिक/ध्वस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी। उक्त प्रकृति के भवन मानचित्र विकास प्राधिकरण में पूर्व गठित समिति के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किए जाएंगे। समिति की अध्यक्षता विकास प्राधिकरण प्राधिकरण के अध्यक्ष तथा आवास एवं विकास परिषद के प्रकरण में आवास आयुक्त द्वारा की जाएगी।"

2.2. शासनदेश संख्या 3001/9-आ-3-2001/9 विविध/2001 दिनांक 29.8.2002 के अनुसार भूखण्डीय विकास के अर्न्तगत 2000 वर्ग मीटर से अधिक परन्तु 4000 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ग्रुप हाउसिंग/अन्य भवनों की अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर (चार मंजिल) अनुमन्य है, जिसका तात्पर्य है कि स्टिल्ट फ्लोर के अतिरिक्त चार मंजिल (स्टिल्ट+चार मंजिल) का निर्माण अनुमन्य होगा।

2.3. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 के अनुसार एकल आवास में 500 वर्ग मीटर से अधिक एवं 1000 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु सेट-बैक निर्धारित हैं। शासनादेश संख्या 3001/9-आ-3-2001-19 विविध/2001 दिनांक 29.8.2002 द्वारा ग्रुप हाउसिंग हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 2000 वर्ग मीटर कर दिए जाने के फलस्वरूप 1000 से अधिक एवं 2000 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड भी एकल भवन की परिधि में आ गए हैं, अतः 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए सेट-बैक निम्न तालिकानुसार होंगे :-

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	सेट-बैक (मीटर)			
	सामने	पीछे	साइड-1	साइड-2
• 501-1000	6.0	6.0	3.0	1.5
• 1001-1500	9.0	6.0	4.5	3.0
• 1501-2000	9.0	6.0	6.0	6.0

2.4. ग्रुप हाउसिंग हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 2000 वर्ग मीटर निर्धारित कर दिए जाने के फलस्वरूप 500 वर्ग मीटर से अधिक एवं 2000 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भवनों हेतु भू-अच्छादन, एफ.ए.आर. एवं इकाईयों की संख्या से सम्बन्धित मानकों को भी पुनर्निर्धारित किए जाने की आवश्यकता है, ताकि भूमि का "आप्टिमम" उपयोग सुनिश्चित हो सके। अतः नगरों की महायोजनाओं में प्रस्तावित औसत जनसंख्या घनत्व को दृष्टिगत रखते हुए भू-अच्छादन, एफ.ए.आर. एवं इकाईयों की संख्या निम्न तालिकानुसार अनुमन्य होंगे :-

भूखण्ड का क्षेत्रफल	भू-आच्छादन	एफ. ए. आर.	अनुमन्य इकाईयों की संख्या
---------------------	------------	------------	---------------------------

(वर्ग मीटर)	(प्रतिशत)		प्रभार रहित	प्रभार सहित	कुल इकाईयाँ
• 501-750	45	1.25	5	3	8
• 751-1000	45	1.20	6	4	10
• 1001-1500	40	1.20	8	6	14
• 1501-2000	40	1.20	10	8	18

2.5. भूखण्डीय विकास के अर्न्तगत एकल भूखण्डों (2000 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल) पर 12.5 मीटर ऊँचाई तक के भवन निर्माण हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी।

2.6. विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 में निहित तथा पूर्व में जारी संगत शासनादेशों के प्राविधान उक्त सीमा तक संशोधित समझे जाएंगे।

2.7 उपर्युक्त प्राविधान उन मानचित्रों पर भी लागू होंगे जो स्वीकृति हेतु जमा हैं, परन्तु स्वीकृत नहीं हुए हैं।

3. कृपया उपरोक्त आदेशों का तत्काल प्रभाव से अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

**भवदीय**  
**(जे. एस. मिश्र)**  
**सचिव**

**संख्या : 553 (1)/9-आ-1-29 विविध /98 (आ.ब.) तददिनांक।**

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अध्यक्ष, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद् लखनऊ।
2. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
4. प्रबन्ध निदेशक, उ.प्र. सहकारी आवास संघ लि. लखनऊ।
5. अध्यक्ष, यू.पी.आर्कीटेक्ट्स एसोसिएशन उत्तर प्रदेश।
6. अध्यक्ष, यू.पी.रेडको, लखनऊ।
7. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु।

आज्ञा से,  
**(संजय भूसरेड्डी)**  
विशेष सचिव