मेल द्वारा प्राप्त

ई-मेल

प्रेषक,

पी0 गुरूप्रसाद,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊः दिनांकः 13 फरवरी, **2025**

विषयः- भारत सरकार की **Scheme for Special Assistance to State for Capital Investment 2024-25** की गाइड-लाइन्स में वर्णित रिफार्मस को लागू कराये जाने हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-**2008 (यथासंशोधित)** के प्रस्तर-**3.5.1** प्रस्तर-**3.4.4** एवं प्रस्तर-**1.2** में संशोधन के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया अवगत कराना है कि वित्त मंत्रालय, भारत सरकार के पत्र संख्या-44(1)/PF-S/2024-25(CAPEX) दिनांक 20.12.2024 द्वारा जारी किये गये भारत सरकार की Scheme for Special Assistance to State for Capital Investment 2024-25 की गाइड-लाइन्स के भाग-5 (Stimulating Industrial Growth) में वर्णित रिफार्मस को लागू कराये जाने के संबंध में सम्यक विचारोपरान्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथासंशोधित) के प्रस्तर-3.5.1 के क्रमांक-7, प्रस्तर-3.4.4 एवं प्रस्तर-1.2 'परिभाषाएं' को निम्नलिखित बिन्दु-(1) (2) व (3) में उल्लिखित विवरण के अनुसार प्रतिस्थापित/संशोधित किये जाने का निर्णय लिया गया है :-

(1)

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर-**3.5.1** के क्रमांक-**7** में वर्तमान प्राविधान			संशोधित प्राविधान			
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र			निर्मित/विकसित, नये/अविकसित क्षेत्र			
सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्योग						
भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्ग मी0 में)	अनुमन्य भू-आच्छादन (प्रतिशत में)	अनुमन्य एफ.ए.आर.	भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्गमी0 में)	अनुमन्य भू-आच्छादन (प्रतिशत में)	स्टैण्डएलोन फैक्ट्रीज (एफ.ए.आर.)	फ्लैटेड फैक्ट्रीज (एफ.ए.आर.)
• 1000 तक	60	1.5	500 तक	80	2.0	3.0
• 1001 से 12000	60	1.3	500 से अधिक 1000 तक	75	2.0	3.0
• 12000 से अधिक	55	1.0	1000 से अधिक 10000 तक	70	2.0	3.0
			10000 से अधिक	65	1.5	2.5
(ख) नये/अविकसित क्षेत्र						
• फ्लैटेड फैक्ट्रीज						
अनुमन्य भू-आच्छादन (प्रतिशत में)	अनुमन्य एफ.ए.आर.					
50	1.50					
• सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्योग						

डॉ0 नितिन गौड़
आई.ए.एस.
उपाध्यक्ष

(प्रवीण गुप्ता)
सचिव

भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्ग मी0 में)	अनुमन्य भू-आच्छादन (प्रतिशत में)	अनुमन्य एफ.ए.आर.	
(i) 1000 तक	60	1.5	टिप्पणी:- उपरोक्त के अतिरिक्त 01 एफ.ए.आर. क्रय योग्य आधार पर अनुमन्य होगा।
(ii) 1001 से 12000	60	1.3	
(iii) 12000 से अधिक	55	1.0	
• वृहद उद्योग	40	0.8	

(2)

प्रस्तर-3.4.4 औद्योगिक भवन (12.5 मी. ऊँचाई तक)									
वर्तमान प्राविधान					संशोधित प्राविधान				
सेटबैक					सेटबैक				
भूखण्ड क्षे. (व.मी.)	अग्र	पश्च	साइड-1	साइड-2	भूखण्ड क्षे. (व.मी.)	अग्र	पश्च	साइड-1	साइड-2
100 तक	3.0	-	-	-	100 तक	2.0	-	-	-
101-200	4.5	1.5	1.5	-	100 से अधिक 200 तक	2.0	1.0	-	-
201-300	4.5	2.0	2.0	-	200 से अधिक 300 तक	3.0	1.0	-	-
301-400	4.5	3.5	3.0	-	300 से अधिक 400 तक	3.0	1.5	-	-
401-500	6.0	3.5	3.5	3.5	400 से अधिक 500 तक	3.0	2.0	-	-
601-1000	7.5	4.5	4.0	4.0	500 से अधिक 2500 तक	4.5	4.5	3.0	-
1001-5000	9.0	4.5	4.5	4.5	2500 से अधिक 5000 तक	6.0	4.5	4.5	4.5
5001-30000	9.0	9.0	4.5	4.5	5000 से अधिक 30000 तक	7.5	6.0	4.5	4.5
30000 से अधिक	15.0	9.0	9.0	9.0	30000 से अधिक	12.0	9.0	9.0	9.0
टिप्पणी- औद्योगिक भवनों में प्रवेश द्वार के निकट बाउण्ड्रीवाल से सटे हुए गार्डरूम, जनरेटर रूम का निर्माण अनुमन्य होगा जिसका क्षेत्रफल भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत परन्तु 4000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्ड में अधिकतम 50 वर्गमीटर होगा जबकि 4000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में अधिकतम 100 वर्गमीटर होगा।					टिप्पणी- **1.** औद्योगिक भवनों में प्रवेश द्वार के निकट बाउण्ड्रीवाल से सटे हुंए गार्डरूम, जनरेटर रूम का निर्माण अनुमन्य होगा जिसका क्षेत्रफल भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत परन्तु 4000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्ड में अधिकतम 50 वर्गमीटर होगा जबकि 4000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में अधिकतम 100 वर्गमीटर होगा। **2.** सेटबैक के उक्त प्राविधान 12.5 मी0 के ऊॅचाई तक के भवनों के लिए अनुमन्य होगें। 12.5 मी0 से अधिक ऊॅचाई के भवनों के लिए भवन उपविधि के प्रस्तर-3.4.5 के प्राविधान लागू होगें।				

(3) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अध्याय-1 के प्रस्तर-1.2 'परिभाषाएं' के अन्तर्गत प्रस्तर-1.2.15 के क्रमांक-(XII) के पश्चात जोड़े गये क्रमांक-(XIII) एवं (XIV) को निम्नवत पढ़ा जाए :-

(XIII) 'फ्लैटेड फैक्ट्री'- 'फ्लैटेड फैक्ट्री' का तात्पर्य एक ऐसे बहुमंजिले औद्योगिक भवन से है, जिसे कई औद्योगिक इकाईयों के प्रयोजनार्थ अभिकल्पित किया गया हो, प्रत्येक इकाई पृथक रूप से अध्यासित हो और उनका उपयोग विनिर्माण, संयोजन और भण्डारण जैसी गतिविधियों के लिए किया जाता हो।

(XIV) 'स्टैण्डएलोन फैक्ट्री'- 'स्टैण्डएलोन फैक्ट्री' का तात्पर्य एक ऐसी स्वतन्त्र औद्योगिक इकाई से है, जो अकेले या अलग से उपयोग करने या कार्य करने के लिए अभिप्रेत हो अथवा अभिकल्पित हो जिसमें एक या एक से अधिक वस्तुओं का उत्पादन किया जाता हो तथा संरचनात्मक दृष्टि से किसी अन्य औद्योगिक इकाई से जुड़ी न हो।

2 - इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (यथा संशोधित) में किये गये उपर्युक्त संशोधनों को अपने-अपने बोर्ड के अनुमोदन से तत्काल अंगीकृत करते हुए इनका कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

Signed by
(पी0 गुरुप्रसाद)
प्रमुख सचिव
Date: 12-02-2025 05:41:31

प्रतिलिपि निम्नलिखित को बैठक में प्रतिभाग किये जाने एवं सूचनार्थ प्रेषित :-

1. सचिव, वित्त मंत्रालय व्यय विभाग, भारत सरकार, नार्थ ब्लाक, नई दिल्ली।
2. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
3. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
4. जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ।
6. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ को इस निर्देश के साथ कि कपया शासनादेश की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेब साइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
7. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
पी0 गुरूप्रसाद
प्रमुख सचिव