उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
संख्या:-I/1327629/2026/8-3099/208/2025-पार्ट-12
लखनऊ: दिनांक: 15 मई, 2026

अधिसूचना

चूँकि राज्य सरकार आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के नियंत्रणाधीन अभिकरणों में वर्तमान में प्रभावी उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स 2025 में संशोधन, जैसा कि नीचे अंकित है, करना चाहती है, के सम्बन्ध में आपत्तियां एवं सुझाव प्राप्त करने की सूचना विभिन्न समाचार पत्रों के दिनांक 22.11.2025 के अंक में प्रकाशित करायी गयी थी, और चूँकि उपर्युक्त सूचना में विनिर्दिष्ट समय के अन्दर जन सामान्य से आपत्तियॉ एवं सुझाव मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 के माध्यम से प्राप्त हुए तथा उक्त आपत्तियों एवं सुझावों को विचारोपरांत निस्तारित किया गया है।

अतएव, अब उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम (परिष्कारों सहित पुनः अधिनियम)-1974 द्वारा परिष्कारों सहित यथा पुनः अधिनियमित उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973(राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11 सन् 1973) की धारा-13 की उपधारा (2) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके श्री राज्यपाल उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स 2025 में निम्नानुसार संशोधन किये जाने की सहर्ष अनुमति प्रदान करते हैं:-

(1) राजमार्ग सुविधा जोन के लिए भू-आच्छादन, सड़क की चौड़ाई तथा एफ.ए.आर. से सम्बन्धित प्राविधान पूर्व में निर्दिष्ट नहीं थे। अधिकांश मास्टर प्लानों में राजमार्ग सुविधा जोन को कृषि उपयोग क्षेत्र के समकक्ष माना गया है। अतः उपविधि के प्रस्तर-3.2.2.7 'अन्य उपयोग' में राजमार्ग सुविधा जोन (हाईवे फैसिलिटी जोन) की श्रेणी को कृषि उपयोग क्षेत्र के साथ सम्मिलित किया जाता है। **(संलग्नक-क)**

(2) उपविधि के प्रस्तर-15.3.2 में प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में अनुमन्यता का मैट्रिक्स के अन्तर्गत शॉपिंग मॉल्स को 18 मीटर चौड़ी सड़कों पर जबकि दुकानों/कंविनिएन्ट शॉपिंग/व्यवसायिक परिसरों/व्यवसायिक इकाईयों को केवल 24 मीटर चौड़ी सड़कों पर ही अनुमति दी गयी है। अतः इस विसंगति को दूर करने हेतु उपविधि के प्रस्तर-15.3.2 की तालिका के उप प्रस्तर-2.2 में विशेष शर्त संख्या-3 का उल्लेख निर्मित, आवासीय एवं ग्रामीण आबादी भूमि उपयोग क्षेत्रों से विलोपित किया जाता है। **(संलग्नक-ख)**

(3) वेयरहाउसिंग को उद्योग का दर्जा प्रदान किया गया है जबकि कृषि उपयोग क्षेत्र में औद्योगिक गतिविधियाँ 7 मीटर चौड़ी सड़कों पर अनुमन्य है, जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार वेयरहाउस/लॉजिस्टिक पार्क निर्माण को केवल 18 मीटर चौड़ी सड़कों पर ही अनुमति दी गयी है, अतः इस विसंगति को दूर करने हेतु उपविधि के प्रस्तर-15.3.2 की तालिका के प्रस्तर-3.3 में विशेष शर्त संख्या-2 को विशेष शर्त संख्या-1 से प्रतिस्थापित किया जाता है। **(संलग्नक-ग)**

पी0 गुरू प्रसाद
प्रमुख सचिव।

<u>**प्रतिलिपिः**</u>**-** संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रण एवं लेखन सामग्री, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि इसे उत्तर प्रदेश के असाधारण गजट में दिनांक.....15.मई, 2026 के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड (ख) में प्रकाशित करायें तथा गजट की मुद्रित 10-10 प्रतियां सम्बन्धित अधिकारियों एवं शासन को 100 प्रतियां उपलब्ध करायी जाए।

आज्ञा से,
राजेश कुमार राय
विशेष सचिव।

<u>**प्रतिलिपिः- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः-**</u>

1. अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आयुक्त, समस्त मण्डल, उ0प्र0।
2. आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, उ0प्र0।
3. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
4. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
5. जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र उ0प्र0।
6. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, लखनऊ।
7. निदेशक, आवास बन्धु को इस निर्देश के साथ कि अधिसूचना को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
8. गार्ड फाइल।

Digitally signed by
Girish Chandra Mishra
Date:15-05-2026
19:19:12

आज्ञा से,
(गिरीश चन्द्र मिश्र)
संयुक्त सचिव।

संलग्नक-क

प्रस्तर सं. 3.2.2.7 अन्य उपयोग

विद्यमान प्राविधान

3.2.2.7 अन्य उपयोग

क्र सं	उपयोग के प्रकार	भू-आच्छादन%	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	बेस एफ.ए. आर.	अधिकतम एफ.ए. आर.
कृषि					
1	फार्म हाउस	गैर-कृषि गतिविधियों के लिए 20%	≥7	0.2	0.2
2	डेयरी फार्म	20%	≥7	0.2	0.2
3	ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अन्य अनुमन्य क्रियाएं	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम आच्छादन	प्रस्तर 3.2.1 के अनुसार	तालिका के नीचे नोट-2 देखें	

संशोधित प्राविधान

3.2.2.7 अन्य उपयोग

क्र. सं.	उपयोग के प्रकार	भू-आच्छादन%	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	बेस एफ.ए. आर.	अधिकतम एफ.ए. आर.
कृषि एवं राजमार्ग सुविधा जोन (हाईवे फैसिलिटी जोन)					
1	फार्म हाउस	गैर-कृषि गतिविधियों के लिए 20%	≥7	0.2	0.2
2	डेयरी फार्म	20%	≥7	0.2	0.2
3	ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अन्य अनुमन्य क्रियाएं	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरांत अधिकतम आच्छादन	प्रस्तर 3.2.1 के अनुसार	तालिका के नीचे नोट-2 देखें	

15.3.2 प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में क्रियाओं की अनुमन्यता हेतु मैट्रिक्स

विद्यमान प्राविधान

	जोनिंग रेगुलेशन्स – क्रियाएं	आर.डब्लू. (एम)	बी. यू.	आर	एम. यू.	सी-1	सी-2	एस. आई	एल. आई	ओ. यू.	पी. एस. पी	टी. टी	एफ	आर .सी	जी. बी	जी. ए	ए	एच एफ
2	व्यावसायिक																	
2.1	**दुकानें / कंविनिएन्ट शॉपिंग / व्यावसायिक इकाइयां पी.ए.< 100 वर्गमीटर:** फुटकर (रीटेल) दुकानें, दैनिक उपयोग की दुकानें, पीसीओ/सेलुलर मोबाइल सेवा, शोरूम (मोटर वाहन के अतिरिक्त), रेस्तरां एवं कैंटीन	9																
2.2	**दुकानें / कंविनिएन्ट शॉपिंग / व्यावसायिक परिसर /वाणिज्यिक इकाइयॉं पी.ए.>100 वर्गमीटर:** मोटर वाहन शोरूम (ऑटोमोबाइल बिक्री/खरीद, कार्यशाला, सहायक उपकरण केंद्र), मोटर वाहन स्पेयर पार्ट्स, कोयला एवं लकड़ी के स्टॉक के बिक्रय हेतु दुकानें	12	3	3												3		
2.3	शॉपिंग सेंटर, सिनेमा/मिनीप्लेक्स	12																
2.4	शॉपिंग मॉल, मल्टीप्लेक्स	18	2															
2.5	**20 कमरों तक के होटल:** बजट होटल, हेरिटेज होटल, स्थायी टेंट आवास	9																
2.6	**20 कमरों से अधिक वाले होटल:** होटल, रिसॉर्ट, मोटल, सर्विस अपार्टमेंट, वेलनेस सेंटर/रिसॉर्ट, इको टूरिज्म रिसॉर्ट्स	12																

संशोधित प्राविधान

	जोनिंग रेगुलेशन्स – क्रियाएं	आर.डब्लू. (एम)	बी. यू.	आर	एम. यू.	सी-1	सी-2	एस. आई	एल. आई	ओ. यू.	पी. एस. पी	टी. टी	एफ	आर सी	जी. बी	जी. ए	ए	एच एफ
2	व्यावसायिक																	
2.1	**दुकानें / कंविनिएन्ट शॉपिंग / व्यावसायिक इकाइयां पी.ए.< 100 वर्गमीटर:** फुटकर (रीटेल) दुकानें, दैनिक उपयोग की दुकानें, पीसीओ/सेलुलर मोबाइल सेवा, शोरूम (मोटर वाहन के अतिरिक्त), रेस्तरां एवं कैंटीन	9																
2.2	**दुकानें / कंविनिएन्ट शॉपिंग / व्यावसायिक परिसर /वाणिज्यिक इकाइयॉं पी.ए.>100 वर्गमीटर:** मोटर वाहन शोरूम (ऑटोमोबाइल बिक्री/खरीद, कार्यशाला, सहायक उपकरण केंद्र), मोटर वाहन स्पेयर पार्ट्स, कोयला एवं लकड़ी के स्टॉक के बिक्रय हेतु दुकानें	12																
2.3	शॉपिंग सेंटर, सिनेमा/मिनीप्लेक्स	12																
2.4	शॉपिंग मॉल, मल्टीप्लेक्स	18	2															
2.5	**20 कमरों तक के होटल:** बजट होटल, हेरिटेज होटल, स्थायी टेंट आवास	9																
2.6	**20 कमरों से अधिक वाले होटल:** होटल, रिसॉर्ट, मोटल, सर्विस अपार्टमेंट, वेलनेस सेंटर/रिसॉर्ट, इको टूरिज्म रिसॉर्ट्स	12																

विद्यमान प्राविधान

	जोनिंग रेगुलेशन्स – क्रियाएं	आर.डब्ल्यू (एम)	बी. यू.	आर	एम. यू.	सी-1	सी-2	एस. आई	एल. आई	ओ. यू.	पी. एस. पी	टी. टी	एफ	आर सी	जी. बी	जी. ए	ए	एच. एफ
3	औद्योगिक																	
3.1	उद्योग (एम.एस.एम.ई.), संकटमय/प्रदूषणकारी उद्यमों को छोड़कर सेवा/कुटीर उद्योग, बायो-डीज़ल प्लांट, आटा चक्की, दुग्ध संग्रहण केंद्र	# #															1	
3.2	कार्मिक/कर्मचारी आवास/शयनगृह (डोरमेट्री)	# #			7	7	7	7	7	7	7							
3.3	वेयरहाउस / लॉजिस्टिक पार्क	18															2	2
3.4	डाटा प्रोसेसिंग सेंटर, सॉफ्टवेयर / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क; सेवा उद्योग (सर्विस इंडस्ट्री)	# #																
3.5	उद्योग (एम.एस.एम.ई. को छोड कर), यथा- चीनी मिल, चावल रखने के तलकक्ष, पाश्चराइजिंग संयंत्र, मांस प्रसंस्करण संयंत्र, खनन से संबंधित उद्योग, ईट / चूना भट्ठी, कोल्हू, तेल डिपो, एलपीजी रिफिलिंग संयंत्र, कंप्रेस्ड बायो-डीजल सयंत्र, पाश्चराइजिंग संयंत्र, बिजली उत्पादन संयंत्र, (संकटमय / खतरनाक / प्रदूषणकारी उद्योगों को छोड़ कर)	# #															1	
3.6	संकटमय / खतरनाक / प्रदूषणकारी उद्योग																	

संशोधित प्राविधान

	जोनिंग रेगुलेशन्स – क्रियाएं	आर.डब्ल्यू (एम)	बी. यू.	आर	एम. यू.	सी-1	सी-2	एस. आई	एल. आई	ओ. यू.	पी. एस. पी	टी. टी	एफ	आर .सी	जी. बी	जी. ए	ए	एच. एफ
3	औद्योगिक																	
3.1	उद्योग (एम.एस.एम.ई.), संकटमय/प्रदूषणकारी उद्यमों को छोड़कर सेवा/कुटीर उद्योग, बायो-डीज़ल प्लांट, आटा चक्की, दुग्ध संग्रहण केंद्र	# #															1	
3.2	कार्मिक/कर्मचारी आवास/शयनगृह (डोरमेट्री)	# #			7	7	7	7	7	7	7							
3.3	वेयरहाउस / लॉजिस्टिक पार्क	18															1	1
3.4	डाटा प्रोसेसिंग सेंटर, सॉफ्टवेयर / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क; सेवा उद्योग (सर्विस इंडस्ट्री)	# #																
3.5	उद्योग (एम.एस.एम.ई. को छोड कर), यथा- चीनी मिल, चावल रखने के तलकक्ष, पाश्चराइजिंग संयंत्र, मांस प्रसंस्करण संयंत्र, खनन से संबंधित उद्योग, ईट / चूना भट्ठी, कोल्हू, तेल डिपो, एलपीजी रिफिलिंग संयंत्र, कंप्रेस्ड बायो-डीजल सयंत्र, पाश्चराइजिंग संयंत्र, बिजली उत्पादन संयंत्र, (संकटमय / खतरनाक / प्रदूषणकारी उद्योगों को छोड़ कर)	# #															1	
3.6	संकटमय / खतरनाक / प्रदूषणकारी उद्योग																	

Annexure-A

3.2.2.7 Other Uses

Existing Provision

3.2.2.7 Other Uses

Sl	Use Types	Ground Coverage (%)	Road width (m)	Base FAR	Max FAR
Agriculture					
1	Farmhouse	20% for nonfarm activities	≥7	0.20	0.20
2	Dairy Farms	20%	≥7	0.20	0.20
3	Other permissible activities as per zoning regulations	Max. coverage after ensuring setbacks	As per 3.2.1	See Note-2 below table	

Amended Provision

3.2.2.7 Other Uses

Sl	Use Types	Ground Coverage (%)	Road width (m)	Base FAR	Max FAR
Agriculture & Highway Facility Zone (HFZ)					
1	Farmhouse	20% for nonfarm activities	≥7	0.20	0.20
2	Dairy Farms	20%	≥7	0.20	0.20
3	Other permissible activities as per zoning regulations	Max. coverage after ensuring setbacks	As per 3.2.1	See Note-2 below table	

Annexure-B

15.3.2 Matrix for permissibility of Activities in major Land use Zones

Existing Provision

	Zoning Regulations - Activities	RW (m)	BU	R	MU	C-1	C-2	SI	LI	OU	PSP	TT	F	RC	GB	GA	A	HF
2	**COMMERCIAL**																	
2.1	**Shops / Convenient Shopping / Commercial Units < 100 sqm PA:** Retail Shops, Daily Use Shops, PCO/ Cellular Mobile Service, Showroom (other than motor vehicle), Restaurants & Canteen	9	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	red	green	red	green	red	green
2.2	**Shops / Convenient Shopping /Commercial Complex Commercial Units >100:** Motor Vehicle Showroom (Automobile Sales / Purchase, Workshop, Accessories Centre), Shops for sale of Motor Vehicles Spare Parts, Coal & Wood Stock	12	green 3	green 3	green	green	green	green	green	green	green	green	red	red	red	green 3	red	green
2.3	Shopping Centre, Cinema/ Miniplex	12	green	green	green	green	green	green	red	green	green	green	red	red	red	red	red	green
2.4	Shopping mall, Multiplex	18	green 2	green	green	green	green	green	red	green	green	red	red	red	red	red	red	green
2.5	**Hotels up to 20 rooms:** Budget Hotel, Heritage Hotels, Permanent Tented Accommodation	9	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	red	red	red	green	red	green
2.6	**Hotels above 20 rooms:** Hotel, Resort, Motel, Service Apartments, Wellness Centre/ Resort, Eco Tourism Resorts	12	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	red	red	red	green	red	green

Amended Provision

	Zoning Regulations - Activities	RW (m)	BU	R	MU	C-1	C-2	SI	LI	OU	PSP	TT	F	RC	GB	GA	A	HF
2	**COMMERCIAL**																	
2.1	**Shops / Convenient Shopping / Commercial Units < 100 sqm PA:** Retail Shops, Daily Use Shops, PCO/ Cellular Mobile Service, Showroom (other than motor vehicle), Restaurants & Canteen	9	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	red	green	red	green	red	green
2.2	**Shops / Convenient Shopping /Commercial Complex Commercial Units >100:** Motor Vehicle Showroom (Automobile Sales / Purchase, Workshop, Accessories Centre), Shops for sale of Motor Vehicles Spare Parts, Coal & Wood Stock	12	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	red	red	red	green	red	green
2.3	Shopping Centre, Cinema/ Miniplex	12	green	green	green	green	green	green	red	green	green	green	red	red	red	red	red	green
2.4	Shopping mall, Multiplex	18	green 2	green	green	green	green	green	red	green	green	red	red	red	red	red	red	green
2.5	**Hotels up to 20 rooms:** Budget Hotel, Heritage Hotels, Permanent Tented Accommodation	9	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	red	red	red	green	red	green
2.6	**Hotels above 20 rooms:** Hotel, Resort, Motel, Service Apartments, Wellness Centre/ Resort, Eco Tourism Resorts	12	green	green	green	green	green	green	green	green	green	green	red	red	red	green	red	green

Annexure-C

Existing Provision

	Zoning Regulations - Activities	RW (m)	BU	R	MU	C-1	C-2	SI	LI	OU	PSP	TT	F	RC	GB	GA	A	HF
3	**INDUSTRIAL**																	
3.1	Industries (MSME) other than hazardous/polluting, Service / Cottage Industry, Bio Diesel Plant, Flour Mill, Milk Collection Centre	##															1	
3.2	Labourer/ Worker Housing / Dormitory	##			7	7	7	7	7	7	7							
3.3	Warehouse / Logistic Park	18															2	2
3.4	Data Processing Centre, Software / Information Technology Park; Service Industries	##																
3.5	Industries (other than MSME) other than hazardous/polluting Sugar Mill, Rice Cellar, Pasteurizing Plant, Meat Processing Plant, Mining Related Industries, Brick / Lime Kiln, Crusher, Oil Depot, LPG Refilling plant, Compressed Bio-Diesel Plant, Pasteurizing Plant, Power Generation Plant.	##															1	
3.6	Hazardous/Dangerous /Polluting Industries																	

Amended Provision

	Zoning Regulations - Activities	RW (m)	BU	R	MU	C-1	C-2	SI	LI	OU	PSP	TT	F	RC	GB	GA	A	HF
3	**INDUSTRIAL**																	
3.1	Industries (MSME) other than hazardous/polluting, Service / Cottage Industry, Bio Diesel Plant, Flour Mill, Milk Collection Centre	##															1	
3.2	Labourer/ Worker Housing / Dormitory	##			7	7	7	7	7	7	7							
3.3	Warehouse / Logistic Park	18															1	1
3.4	Data Processing Centre, Software / Information Technology Park; Service Industries	##																
3.5	Industries (other than MSME) other than hazardous/polluting Sugar Mill, Rice Cellar, Pasteurizing Plant, Meat Processing Plant, Mining Related Industries, Brick / Lime Kiln, Crusher, Oil Depot, LPG Refilling plant, Compressed Bio-Diesel Plant, Pasteurizing Plant, Power Generation Plant.	##															1	
3.6	Hazardous/Dangerous /Polluting Industries																	