



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

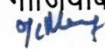
पत्रांक 315/निशे 3/25

दिनांक 26/4/25

प्रभारी कम्प्यूटर

कृपया शासनादेश संख्या-1/878228/2025/8-3099/72/2024 दिनांक 13.02.2025 के अनुसार भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथा संशोधित) के प्रस्तर-3.5.1 के क्रमांक-7, प्रस्तर-3.4.4 एवं प्रस्तर-1.2 में संशोधनो का प्राधिकरण की 168वीं बोर्ड बैठक द्वारा अंगीकृत किये जाने का अनुमोदन हो गया है तथा इसके समुचित प्रचर-प्रसार किये जाने हेतु निर्देशित किया गया है। उक्त के क्रम में प्राधिकरण वेब साईट पर अपलोड किये जाने हेतु संशोधित प्राविधानों को संलग्न कर प्रेषित किया जा रहा है। अतः उक्त संशोधित प्राविधानों को प्राधिकरण वेब साईट पर अपलोड कराने का कष्ट करें।

संलग्नक:- संशोधित प्राविधान।


मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण


विषय:- भारत सरकार की Scheme for Special Assistance to State for Capital Investment 2004-25 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 कर अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या- I/878228/2025, 8-1099/72/2024 दिनांक 13.02.2025 के माध्यम से भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008(यथासंशोधित) के प्रस्तर-3.5.1 के क्रमांक-7, प्रस्तर-3.4.4 एवं प्रस्तर-1.2 में किये गये संशोधनों को बोर्ड के अनुमोदन से तत्काल अंगीकृत कराते हुए अनुपालन सुनिश्चित किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये है।(संलग्नक-01)

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 2004-25 की गाइड-लाइन्स के भाग-5(Stimulating Industrial Growth) में वर्णित रिफार्मस को लागू कराये जाने के सम्बन्ध 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 उल्लेखित विवरण के अनुसार प्रतिस्थापित/संशोधित किये जाने का निर्णय लिया गया है :-

तालिका(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 मी० में)	अनुमन्य भू-आच्छादन (प्रतिशत में)	अनुमन्य एफ.ए.आर.	भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्ग मी० में)	अनुमन्य भू-आच्छादन (प्रतिशत में)	सूटैण्ड-एलोन 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			टिप्पणी :- उपरोक्त के अतिरिक्त 01 एफ.ए.आर. क्रय योग्य आधार पर अनुमन्य होगा।			
• फ्लैटेड फैक्ट्रीज						
अनुमन्य भू-आच्छादन (प्रतिशत में)	अनुमन्य एफ.ए.आर.					
50	1.50					
• सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्योग						
भूखण्ड	अनुमन्य	अनुमन्य				

क्षेत्रफल (वर्ग मी० में)	भू-आच्छादन (प्रतिशत में)	एफ.ए.आर.
(i) 1000 तक	50	1.5
(ii) 1001 से 12000	60	1.3
(iii) 12000 से अधिक	55	1.0
• वृहद उद्योग	40	0.8

तालिका(2)

प्रसार-3.4.4 औद्योगिक भवन (12.5 मी० ऊँचाई तक)

वर्तमान प्राविधान					संशोधित प्राविधान				
सैटबैक					सैटबैक				
भूखण्ड क्षेत्र (वर्ग मी०)	अग्र	पश्च	साइड-1	साइड-2	भूखण्ड क्षेत्र (वर्ग मी०)	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	—	—
501-1000	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 अनुमत्य होगा, जिसका क्षेत्रफल भूखण्ड के कुल

टिप्पणी:-

1- औद्योगिक भवनों में प्रवेश द्वार के निकट बाउण्ड्रीवाल से सटे हुए गार्डरूम, जनरेटर रूम का

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।

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 मी० के ऊंचाई तक के भवनों के लिए अनुमन्य होंगे। 12.5 मी० से अधिक ऊंचाई के भवनों के लिए भवन उपविधि के प्रस्तर-3.4.5 के प्राविधान लागू होंगे।

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

(XIV) 'स्टैंडएलोन फैक्ट्री'- 'स्टैंडएलोन 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।

प्रस्ताव :-

अतः उपरोक्तानुसार

"आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ०प्र० शासन के पत्र संख्या- I/878228/2025, 8-1099/72/2024 दिनांक 13.02.2025 के माध्यम से भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथासंशोधित) के प्रस्तर-3.5.1 के क्रमांक-7, प्रस्तर-3.4.4 एवं प्रस्तर-1.2 में संशोधनों को प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत किये जाने "

का प्रस्ताव मा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय- मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अंगीकृत किये जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया तथा निर्देशित किया कि उपरोक्त का समुचित प्रचार-प्रसार किया जाये।

