



Salient features of Uttar Pradesh Building Byelaws 2025

19 July 2025 | Varanasi



उत्तर प्रदेश भवन उपविधियाँ 2025 की प्रमुख विशेषताएँ

इन उपविधियों की मुख्य विशेषताओं में विनियमन में शिथिलता, विश्वास-आधारित ऑनलाइन नक्शा स्वीकृति प्रणाली, नक्शा अनुमतियों से छूट, अनापत्ति प्रमाण पत्र (एनओसी) के लिए मानी गई स्वीकृति प्रणाली, ग्राउंड कवरेज प्रतिबंधों की समाप्ति, फ्लोर एरिया रेशियो (एफएआर) में वृद्धि और ऊँचाई मानकों में ढील के माध्यम से ऊर्ध्व विकास को प्रोत्साहन, तथा सेटबैक आवश्यकताओं, भूखंड आकार, सड़क चौड़ाई, पार्किंग मानदंडों और जोनिंग नियमों में शिथिलता शामिल है। इसके अतिरिक्त, मसौदा प्रावधानों में चिकित्सा सुविधाओं, औद्योगिक इकाइयों आदि के लिए मानकों में भी छूट प्रदान की गई है, और पूर्णता प्रमाणपत्र जारी होने की तिथि से 10 वर्ष में भवनों का सरचनात्मक ऑडिट अनिवार्य किया गया है। साथ ही, जोनिंग नियमों को भी सरल बनाया गया है। प्रस्तावित उपविधियों और मॉडल जोनिंग रेगुलेशन की मुख्य विशेषताएं निम्नानुसार हैं :-

(1) डी-रेगुलेशन



अनुज्ञा की आवश्यकता नहीं है, केवल पंजीकरण कराना होगा

100 वर्ग मीटर तक के भूखंडों के लिए-आवासीय भवन
30 वर्ग मीटर तक के भूखंडों के लिए-वाणिज्यिक भवन



विश्वास आधारित (Trust based) ऑनलाइन अनुमोदन

(क) लाइसेंस प्राप्त तकनीकी व्यक्ति द्वारा स्वतः तैयार किए गए मानचित्रों पर तत्काल ऑनलाइन अनुमोदन-

500 वर्ग मीटर तक-आवासीय भवन

200 वर्ग मीटर तक-वाणिज्यिक भवन

(ख) महायोजना में आवासीय भूमि उपयोग हेतु चिह्नित क्षेत्रों में, 300 वर्ग मीटर तक के भूखंडों पर निर्मित व्यक्तिगत आवासीय भवनों के लिए, लाइसेंस प्राप्त तकनीकी व्यक्ति द्वारा तैयार किए गए नक्शे (जो या तो किसी सरकारी विभाग द्वारा निर्मित 9 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित हो, या प्राधिकरण द्वारा चिह्नित क्षेत्रों में हो) आवश्यक प्रमाणपत्रों, दस्तावेजों और समस्त देय शुल्क का पूर्ण भुगतान करने पर, स्वचालित रूप से अनुमोदित होंगे।



मानचित्र अनुज्ञा से छूट

आर्किटेक्ट, चार्टर्ड अकाउंटेंट, चिकित्सक, अधिवक्ता जैसे सेवा प्रोफेशनल्स द्वारा अपने कार्यालय के उपयोग के लिए तथा नर्सरी, क्रैच, होमस्टे संचालन हेतु अपने घर का 25 प्रतिशत तक एफएआर का उपयोग किया जा सकता है, बशर्ते कि पर्याप्त पार्किंग आवश्यकताओं का प्राविधान किया गया हो, इसके लिए पृथक से मानचित्र अनुमोदन की आवश्यकता नहीं होगी।

Salient Features of Uttar Pradesh Building Byelaws 2025

The main features of these byelaws include deregulation, trust-based online map approvals, exemption from map permissions, a deemed approval system for No Objection Certificates (NOCs), elimination of ground coverage restrictions, increased FAR (Floor Area Ratio) and relaxation in building height to promote vertical development, as well as relaxation in setback requirements, plot size, road width, parking norms, and zoning regulations. In addition, the draft provisions have relaxed norms for medical facilities, industrial units, etc., and introduced a requirement for a structural audit of buildings in the 10th year from the date of issuance of the completion certificate. Furthermore, zoning regulations have also been simplified. The main features of the draft byelaws and model zoning regulations are as follows:

(1) De-regulation



No Permission Required, Only Registration Needed

For residential buildings on plots up to **100 square meters**

For commercial buildings on plots up to **30 square meters**



Trust-Based Online Approval

- (a) Instant online approval based on maps prepared by licensed technical person for plots located in approved layout areas:
 - Up to **500 square meters** – Residential buildings
 - Up to **200 square meters** – Commercial buildings
- (b) In areas designated for residential land use in the Master Plan, maps of individual residential buildings prepared by licensed technical personnel for plots up to 300 square meters, located either on roads 9 meters or more in width constructed by any government department, or in areas identified by the authority, will be automatically approved upon submission of required certificates, documents, and full payment of applicable fees



Exemption from Map Approval

Service professionals such as architects, chartered accountants, doctors, and lawyers can use up to 25% of the permissible FAR of their home for office use. Similarly, nurseries, crèches, and homestays can also operate using up to 25% FAR of the residence, provided that adequate parking provisions are made. In such cases, separate map approval will not be required.

कठिनाई निवारण समिति

गृह और शहरी नियोजन विभाग के मुख्य सचिव की अध्यक्षता में एक शिकायत निवारण समिति का गठन किया गया है, जो उपविधियों या मॉडल जोनिंग विनियमों में किसी भी अस्पष्टता, चूक, विरोधाभास या किसी शर्त के अभाव की स्थिति में स्पष्टता प्रदान करेगी।

डीमंड अनुमोदन प्रणाली

इसके अतिरिक्त, अनापत्ति प्रमाण पत्र के लिए मानी गई स्वीकृति प्रणाली के तहत, संबंधित विभागों से आवश्यक और उन्हें जारी करने के निर्धारित समयसीमा स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट की गई हैं।



(2) भू-आच्छादन व्यवस्था का विलोपन

आवश्यक सेटबैक सुनिश्चित करने के बाद, शेष भूखंड क्षेत्र आवश्यक सेटबैक सुनिश्चित करने के बाद, शेष भूखंड क्षेत्र के लिए अधिकतम अनुमत ग्राउंड कवरेज अब दिया जा सकता है। परिणामस्वरूप, मौजूदा प्रावधानों की तुलना में 20 से 40% अधिक भू-आच्छादन संभव हो सकेगा। (विरासत या प्रतिबंधित क्षेत्रों को छोड़कर)।



(3) फ्लोर एरिया रेशियो (FAR)

अधिकांश श्रेणियों हेतु चौड़ी सड़कों पर फ्लोर एरिया रेशियो बढ़ा दिया गया है और अब इसे खरीदी योग्य तथा प्रीमियम-खरीदी योग्य आधार पर अनुमति दी गई है। 45 मीटर से अधिक चौड़ी सड़कों पर एफएआर की कोई अधिकतम सीमा नहीं है, जिससे ऊर्ध्व विकास को प्रोत्साहन मिलता है। इसके अतिरिक्त, ग्रीन रेटेड भवनों को अतिरिक्त एफएआर निःशुल्क प्रदान कर प्रोत्साहित किया गया है।



(4) भवन की ऊंचाई

भवन की ऊंचाई से प्रतिबंध हटा दिए गए हैं, अब भवन की ऊंचाई प्रयुक्त एफएआर के आधार पर निर्धारित की जाएगी, सिवाय उन मामलों के जहां यह रिहायशी प्लॉटेड विकास हो, या वैधानिक अथवा प्रशासनिक प्रतिबंध लागू हो, जैसे हवाई अड्डों, एएसआई स्मारकों के पास, या जहां ऊंचाई की सीमाएं विशेष रूप से निर्दिष्ट हैं।



(5) सेटबैक

15 मीटर तक ऊंचाई वाले भवनों के लिए, सेटबैक विभिन्न भवन उपयोगों के अनुसार भिन्न होता है, और समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग) के लिए इसे चारों ओर 5 मीटर तक तर्कसंगत बनाया गया है। समग्र भूमि उपयोग में सुधार के उद्देश्य से, 15 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवनों के लिए अधिकतम सेटबैक आवश्यकता को सभी ओर से 16 मीटर से घटाकर, अग्रभाग पर 15 मीटर तथा अन्य सभी ओर 12 मीटर कर दिया गया है।



(6) भूखंड का आकार

समस्त प्रकार के भवनों हेतु न्यूनतम भूखंड आकार की आवश्यकताओं को तर्कसंगत बनाते हुए घटाया गया है। अस्पतालों और शॉपिंग मॉल्स के लिए न्यूनतम भूखंड आकार 3,000 वर्ग मीटर निर्धारित किया गया है।

Difficulty Removal Committee

A Grievance Redressal Committee has been constituted under the chairmanship of the Principal Secretary, Housing and Urban Planning Department, to provide clarification in case of any ambiguity, omission, contradiction, or missing terms in the byelaws or model zoning regulations.

Deemed Approval System

Additionally, under the Deemed Approval System for No Objection Certificates (NOCs), the required NOCs from respective departments and their timeframes for issuance have been clearly specified.



(2) Elimination of Ground Coverage Restriction

After ensuring the required setbacks, maximum permissible ground coverage for the remaining plot area is now allowed. As a result, compared to existing provisions, 20–40% more ground coverage can be permitted (excluding heritage or restricted zones).



(3) Floor Area Ratio (FAR)

For most categories, the Floor Area Ratio has been increased on wider roads and is now be permitted on a purchasable and premium-purchasable basis. There is no upper limit on FAR for roads wider than 45 meters, thereby promoting vertical development. Additionally, green rated buildings are incentivized by providing extra FAR, free of cost.



(4) Building Height

Height restrictions have been removed. Building height will now be determined based on the utilized FAR, except in cases of Residential plotted development, statutory or administrative restrictions, such as those near airports, ASI monuments, or where height limits are specifically mentioned.



(5) Setback

For buildings up to 15 meters in height, the setback varies for different building uses and for group housing, it has been rationalized to 5 meters on all sides. To improve overall land utilization, for buildings above 15 meters, the maximum setback requirement has been reduced from 16 meters on all sides to 15 meters at the front and 12 meters on all other sides.



(6) Plot Size

The minimum plot size requirements across all building types have been rationalized and reduced. For hospitals and shopping malls, the minimum plot size is 3,000 square meters.

शैक्षणिक भवनो को सस्थागत आवश्यकताओ के अनुरूप होना चाहिए, साथ ही खेल मैदानो, खुले क्षेत्रो आदि के लिए पर्याप्त स्थान सुनिश्चित करना होगा। मूल्यवान शहरी भूमि के सर्वोत्तम उपयोग को प्रोत्साहित करने के लिए, समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग) के लिए न्यूनतम भूखड आकार को निर्मित क्षेत्रो के लिए 2,000 वर्ग मीटर से घटाकर 1,000 वर्ग मीटर, और अनिर्मित क्षेत्रो के लिए 1,500 वर्ग मीटर कर दिया गया है। बहु-इकाई आवास (मल्टी-यूनिट हाउसिंग) के लिए न्यूनतम आवश्यक भूखड आकार को घटाकर 150 वर्ग मीटर किया गया है।



(7) सड़क की चौड़ाई

अधिकांश श्रेणियों में पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई की आवश्यकता को कम किया गया है, जैसे कृषि भू-उपयोग में 7-मीटर चौड़ी सड़को पर उद्योग एवं हेरिटेज होटल, 9-मीटर सड़को पर बिना शैय्या वाले चिकित्सा प्रतिष्ठान तथा प्राथमिक विद्यालय एवं 18-मीटर सड़को पर शॉपिंग मॉल की अनुमति प्रस्तावित की गई है।



(8) पार्किंग अपेक्षाएं

बेहतर पार्किंग उपलब्धता को प्रोत्साहित करने के लिए अब पोटियम पार्किंग और मशीनीकृत ट्रिपल-स्टैक पार्किंग की अनुमति दी गई है। 4,000 वर्ग मीटर से बड़े भूखडो हेतु एक अलग पार्किंग ब्लॉक की अनुमति प्रदान की गई है। इसके अतिरिक्त, चिकित्सालयों के लिए समर्पित एम्बुलेस पार्किंग की नई व्यवस्था की गई है, साथ ही स्कूलों के लिए बस पार्किंग और अलग पिक-अप-ड्रॉप ज़ोन अब अनिवार्य कर दिया गया है।



(9) चिकित्सालय

अब 9 मीटर चौड़ी सड़को पर बिना बिस्तरो वाली चिकित्सा सस्थाओ (नॉन-बेडेड मेडिकल एस्टैब्लिशमेंट्स) की अनुमति दी गई है, साथ ही छोटे भूखडो पर अस्पतालो की स्थापना की भी अनुमति दी गई है। इसका उद्देश्य मूल्यवान शहरी भूमि के सर्वोत्तम उपयोग को प्रोत्साहित करना है।



(10) मिश्रित उपयोग की अनुमन्यता

(ए) वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार 10 लाख से अधिक आबादी वाले शहरों में 24 मी० या इससे अधिक चौड़ी सड़को पर

(बी) वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार 10 लाख से कम आबादी वाले शहरों में 18 मी० या इससे अधिक चौड़ी सड़को पर



(11) अफोर्डेबल आवास के निर्माण से

अफोर्डेबल हाउसिंग निर्माण से संबंधित दिशा-निर्देशों को शामिल किया गया है, जिनमें निम्नलिखित कारपेट एरिया श्रेणियां निर्धारित की गई हैं— आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) हेतु 30 से 35 वर्ग मीटर, निम्न आय वर्ग (एलआईजी) हेतु 35 से 45 वर्ग मीटर, तथा अन्य आय वर्गों के लिए 45 से 90 वर्ग मीटर।

Educational buildings must adhere to institutional needs while maintaining space for playgrounds, open areas, etc. To promote optimal utilization of valuable urban land, the minimum plot size for group housing has been to be reduced from 2,000 square meters to 1,000 sq. m. for built-up areas, and 1,500 sq. m. for non-built-up areas. For multi-unit housing, the minimum required plot size is to be reduced to 150 square meters.



(7) Road Width

The minimum width requirements for access roads have been reduced in most categories. For example, in agricultural land use, establishments such as industries and heritage hotels are proposed to be permitted on 7-meter wide roads, medical facilities without inpatient beds and primary schools on 9-meter wide roads, and shopping malls on 18-meter wide roads.



(8) Parking Requirements

To promote better parking availability, Podium parking and mechanized triple-stack parking is now allowed. For plots larger than 4,000 square meters, a separate parking block is permissible. For hospitals, dedicated ambulance parking has been newly introduced. For schools, bus parking and a separate pick-and-drop zone is now necessary.



(9) Hospitals

Non-bedded medical establishments are now permitted on 9 meters wide roads, along with allowing hospitals on smaller plots. This aims to facilitate the optimal use of valuable urban land.



(10) Permissibility of Mixed Land Use

(A) In cities with a population of more than 10 lakhs (as per Census 2011), mixed land use is permitted on roads 24 meters or wider.

(B) In cities with a population of less than 10 lakhs, mixed land use is permitted on roads 18 meters or wider, roads 24 meters or wider.



(11) Guidelines for Affordable Housing

Guidelines for Affordable Housing: Guidelines related to affordable housing construction have been included, with the following carpet area ranges; Economically Weaker Sections (EWS): 30–35 square meters. Lower Income Group (LIG): 35–45 square meters. Other Income Groups: 45–90 square meters.



(12) जोनिंग रेगुलेशन्स का सरलीकरण

विभिन्न विकास प्राधिकरणों में लागू महायोजनाओं के अन्तर्गत भू-उपयोगों का वर्गीकरण एक समान नहीं है साथ ही विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता में भी प्राधिकरणों में एकरूपता नहीं है। इसके अतिरिक्त विभिन्न प्राधिकरणों में अलग-अलग क्रियाएँ अलग-अलग भू-उपयोगों में जटिल रूप में अनुमन्य हैं। यह भी अनुभव किया गया है कि एक प्राधिकरण में किसी भू-उपयोग में जो क्रिया अनुमन्य है वह दूसरे प्राधिकरण में निषिद्ध है। इन कारणों से विरोधाभास एवं विसंगतियाँ उत्पन्न होती हैं।

इनके निराकरण के लिए प्रदेश स्तर पर भू-उपयोगों का मानकीकरण कराते हुए विभिन्न महायोजनाओं में प्रचलित भू-उपयोगों को वर्गीकृत कराया गया एवं समस्त प्राधिकरणों के लिए क्रियाओं की अनुमन्यता में एकरूपता निर्धारित की गई है।

विभिन्न महायोजनाओं के भू-उपयोगों के अन्तर्गत जोन्स में वर्तमान आवश्यकताओं तथा क्रियाओं की कॉम्पैटिबिलिटी के आलोक में अधिक क्रियाओं की अनुमति दी गई है।

प्रणाली को सरल, सुसंगत, उपयोगकर्ता के अनुकूल तथा विरोधाभासों और विसंगतियों से मुक्त बनाने के उद्देश्य से, भवन उपविधियों और जोनिंग विनियमों को अब एक एकीकृत दस्तावेज़ के रूप में समाहित किया गया है, जिसे उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम की धारा-57 एवं धारा-13 के अन्तर्गत जारी किया जाएगा।

आवासीय - भूखंडिया विकास ई डब्ल्यू एस / एलआईजी / अफोर्डेबल आवास सहित

क्र सं	उपयोग के प्रकार	भू - आच्छादन %	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	बेस एफएआर	अधिकतम एफएआर
1.	बहुखंडीय विकास - सिंगल यूनिट / मल्टी यूनिट (निर्मित क्षेत्र / अनिर्मित क्षेत्र)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥35 to <150	2.0	2.25
			≥150 to <300	1.8	2.50
			≥300 to <500	1.75	2.50
			≥500 to <1200	1.5	2.50
			≥1200	1.25	2.50

नोट : अधिकतम अनुमन्य एफएआर (एमएफएआर) की गणना अध्याय - 9 में क्रय - योग्य एफएआर के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी।



(12) Simplification of Zoning Regulations

Under the Master Plans implemented across various development authorities, the classification of land use is not uniform, and there is also inconsistency in the permissibility of various activities among authorities. Furthermore, different authorities allow different activities under different land use categories in a complex and inconsistent manner. It has also been observed that an activity permissible under one authority's land use may be prohibited under another's, leading to conflicts and discrepancies.

To resolve these issues, standardization of land use categories has been undertaken at the state level. The land uses prevalent in various master plans have been categorized uniformly, and uniformity in activity permissibility has been established across all development authorities.

Under the revised zoning regulations, more activities have been permitted in various zones by considering current needs and compatibility of activities with the respective land uses.

With the objective of making the system simpler, consistent, user-friendly, and free from contradictions and anomalies, the building byelaws and zoning regulations have now been integrated into a single document, to be issued under Section 57 and Section 13 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act

Residential – Plotted Development including EWS/ LIG/ Affordable Housing

SL.	USE TYPES	GROUND COVERAGE (%)	PLOT AREA (SQ.M.)	BASE FAR	MAX. FAR
1.	Plotted Development –Single Unit/Multi-Unit(Built-up/Non-Built-up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥35 to <150	2.0	2.25
			≥150 to <300	1.8	2.50
			≥300 to <500	1.75	2.50
			≥500 to <1200	1.5	2.50
			≥1200	1.25	2.50

Note: Maximum Permissible FAR (MFAR) is calculated as per the provisions of purchasable FAR in Chapter-9.

सामुदायिक सुविधाएँ - स्वास्थ्य सेवा भवन

क्र सं	उपयोग के प्रकार	भू - आच्छादन %	सड़क क चौड़ाई (मीटर मे)	बेस एफएआर	अधिकतम एफएआर
1(क)	शैय्या रहित चिकित्सा प्रतिष्ठान (डायग्नोस्टिक सेटर / ओपीडी क्लिनिक / डिस्पेंसरी / पैथोलोजी लैब / पशु चिकित्सा क्लीनिक)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	<12m	1.50	2.10
			≥12 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	अप्रतिबंधित
2(क)	नर्सिंग होम / पशु चिकित्सालय / प्रसूति चिकित्सालय / लघु चिकित्सालय (50 शैय्या तक) (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	अप्रतिबंधित
2(ख)	नर्सिंग होम / पशु चिकित्सालय / प्रसूति चिकित्सालय / लघु चिकित्सालय (50 शैय्या तक) (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	अप्रतिबंधित
3(क)	चिकित्सालय - (50 शैय्या से अधिक) (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥18 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	अप्रतिबंधित
3(ख)	चिकित्सालय - (50 शैय्या से अधिक) (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥18 to <24m	2.50	5.00
			≥24 to <45m	2.50	8.75
			≥45m	2.50	अप्रतिबंधित
4(क)	नर्सिंग कॉलेज (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥18 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	अप्रतिबंधित
4(ख)	नर्सिंग कॉलेज (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥18 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	अप्रतिबंधित
5(क)	मेडिकल कॉलेज (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	अप्रतिबंधित
5(ख)	मेडिकल कॉलेज (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥24 to <45m	2.50	8.75
			≥45m	2.50	अप्रतिबंधित

नोट : अधिकतम अनुमन्य एफएआर (एमएफएआर) की गणना अध्याय - 9 मे क्रय - योग्य एफएआर के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी।

Community Facilities – Healthcare Buildings

SL.	USE TYPES	GROUND COVERAGE (%)	ROAD WIDTH (M)	BASE FAR	MAX. FAR
1(a)	Non-Bedded Medical Establishments (Diagnostic Centre / OPD clinics / dispensary / Pathology Lab / Veterinary Clinics)	Max. coverage after ensuring setbacks	<12m	1.50	2.10
			≥12 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	Unrestricted
2(a)	Nursing Homes / Veterinary Hospitals / Maternity Hospitals / Small Hospitals (Up to 50 beds) (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	Unrestricted
2(b)	Nursing Homes/Veterinary Hospitals / Maternity Hospitals / Small Hospitals (Up to 50 beds) (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	Unrestricted
3(a)	Hospital > 50 beds (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥18 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	Unrestricted
3(b)	Hospital > 50 beds (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥18 to <24m	2.50	5.00
			≥24 to <45m	2.50	8.75
			≥45m	2.50	Unrestricted
4(a)	Nursing college (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥18 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	Unrestricted
4(b)	Nursing college (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥18 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	Unrestricted
5(a)	Medical College (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	Unrestricted
3(b)	Medical College (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥24 to <45m	2.50	8.75
			≥45m	2.50	Unrestricted

Note: Maximum Permissible FAR (MFAR) is calculated as per the provisions of purchasable FAR in Chapter-9

आवासीय - ग्रुप हाउसिंग ई डब्ल्यू एस / एलआईजी / अफोर्डेबल हाउसिंग सहित

क्र सं	उपयोग के प्रकार	भू - आच्छादन %	सड़क क चौड़ाई (मीटर मे)	बेस एफएआर	अधिकतम एफएआर
2(क)	ग्रुप हाउसिंग (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥9 to <12m	1.50	2.10
			≥12 to <18m	1.50	3.00
			≥18 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	अप्रतिबंधित
2(ख)	ग्रुप हाउसिंग (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12 to <18m	2.50	5.00
			≥18 to <24m	2.50	5.00
			≥24 to <45m	2.50	8.75
			≥45m	2.50	अप्रतिबंधित
2(ग)	अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥9 to <12m	2.00	2.40
			≥12 to <18m	2.00	4.00
			≥18 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	अप्रतिबंधित
2(घ)	अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12 to <18m	3.00	6.00
			≥18 to <24m	3.00	6.00
			≥24 to <45m	3.00	9.00
			≥45m	3.00	अप्रतिबंधित

नोट : अधिकतम अनुमन्य एफएआर (एमएफएआर) की गणना अध्याय - 9 में क्रय - योग्य एफएआर के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी।

व्यावसायिक - दुकाने / कन्वीनिएंस शॉपिंग / अन्य व्यावसायिक इकाइयां

क्र सं	उपयोग के प्रकार	भू - आच्छादन %	सड़क क चौड़ाई (मीटर मे)	बेस एफएआर	अधिकतम एफएआर
3(क)	बाजार स्ट्रीट (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	अप्रतिबंधित
3(ख)	बाजार स्ट्रीट (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12 to <24m	1.75	3.50
			≥24 to <45m	1.75	6.13
			≥45m	1.75	अप्रतिबंधित
4(क)	100 वर्ग मीटर तक की व्यावसायिक इकाइयां (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	<12m	1.50	2.10
			≥12 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.00
			≥45m	1.50	अप्रतिबंधित

Residential – Group Housing including EWS/ LIG/ Affordable Housing

SL.	USE TYPES	GROUND COVERAGE (%)	ROAD WIDTH (M)	BASE FAR	MAX. FAR
2(a)	Group Housing (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥9 to <12m	1.50	2.10
			≥12 to <18m	1.50	3.00
			≥18 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	Unrestricted
2(b)	Group Housing (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <18m	2.50	5.00
			≥18 to <24m	2.50	5.00
			≥24 to <45m	2.50	8.75
			≥45m	2.50	Unrestricted
2(c)	Affordable Group Housing (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥9 to <12m	2.00	2.40
			≥12 to <18m	2.00	4.00
			≥18 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	Unrestricted
2(d)	Affordable Group Housing (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <18m	3.00	6.00
			≥18 to <24m	3.00	6.00
			≥24 to <45m	3.00	9.00
			≥45m	3.00	Unrestricted

Note: Maximum Permissible FAR (MFAR) is calculated as per the provisions of purchasable FAR in Chapter-9

Commercial – Shops / Convenience Shopping / Other Commercial

SL.	USE TYPES	GROUND COVERAGE (%)	ROAD WIDTH (M)	BASE FAR	MAX. FAR
3(a)	Bazaar Street (Built-up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	Unrestricted
3(b)	Bazaar Street (Non-Builtup)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <24m	1.75	3.50
			≥24 to <45m	1.75	6.13
			≥45m	1.75	Unrestricted
4(a)	Comm. Units up to 100 sqm (Built-up)	Max. coverage after ensuring setbacks	<12m	1.50	2.10
			≥12 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.00
			≥45m	1.50	Unrestricted

क्र सं	उपयोग के प्रकार	भू - आच्छादन %	सड़क क चौड़ाई (मीटर मे)	बेस एफएआर	अधिकतम एफएआर
4(ख)	100 वर्ग मीटर तक की व्यावसायिक इकाइयां (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	<12m	1.75	2.45
			≥12 to <24m	1.75	3.50
			≥24 to <45m	1.75	6.13
			≥45m	1.75	अप्रतिबंधित
4(ग)	100 वर्ग मीटर से अधिक की व्यावसायिक इकाइयां (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.00
			≥45m	1.50	अप्रतिबंधित
4(घ)	100 वर्ग मीटर से अधिक की व्यावसायिक इकाइयां (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12 to <24m	1.75	3.50
			≥24 to <45m	1.75	6.13
			≥45m	1.75	अप्रतिबंधित
5(क)	शॉपिंग मॉल (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥18 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	अप्रतिबंधित
5(ख)	शॉपिंग मॉल (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥18 to <24m	3.00	6.00
			≥24 to <45m	3.00	10.50
			≥45m	3.00	अप्रतिबंधित
6(क)	होटल (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	<12m	2.00	2.00
			≥12 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	अप्रतिबंधित
6(ख)	होटल (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	<12m	2.50	2.50
			≥12 to <24m	2.50	5.00
			≥24 to <45m	2.50	8.75
			≥45m	2.50	अप्रतिबंधित
7(क)	सिंगल स्क्रीन सिनेमा (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	अप्रतिबंधित
7(ख)	मिनीप्लेक्स (निर्मित/अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	अप्रतिबंधित
7(ग)	मल्टीप्लेक्स (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥18 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	अप्रतिबंधित
7(घ)	मल्टीप्लेक्स (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥18 to <24m	3.00	6.00
			≥24 to <45m	3.00	10.50
			≥45m	3.00	अप्रतिबंधित
8(क)	पेट्रोल फिलिंग स्टेशन बिना सर्विस स्टेशन (निर्मित क्षेत्र मे)	10%	≥12m	0.10	

SL.	USE TYPES	GROUND COVERAGE (%)	ROAD WIDTH (M)	BASE FAR	MAX. FAR
4(b)	Comm. Units up to 100 sqm (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	<12m	1.75	2.45
			≥12 to <24m	1.75	3.50
			≥24 to <45m	1.75	6.13
			≥45m	1.75	Unrestricted
4(c)	Comm. Units >100 sqm (Built-up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.00
			≥45m	1.50	Unrestricted
4(d)	Comm. Units >100 sqm (Non-Built-up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <24m	1.75	3.50
			≥24 to <45m	1.75	6.13
			≥45m	1.75	Unrestricted
5(a)	Shopping malls (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥18 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	Unrestricted
5(b)	Shopping malls (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥18 to <24m	3.00	6.00
			≥24 to <45m	3.00	10.50
			≥45m	3.00	Unrestricted
6(a)	Hotels (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	<12m	2.00	2.00
			≥12 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	Unrestricted
6(b)	Hotels (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	<12m	2.50	2.50
			≥12 to <24m	2.50	5.00
			≥24 to <45m	2.50	8.75
			≥45m	2.50	Unrestricted
7(a)	Single Screen Cinema (Built-up/ Non-built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	Unrestricted
7(b)	Miniplex (Built-up/ Nonbuilt up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	Unrestricted
7(c)	Multiplex (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥18 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	Unrestricted
7(d)	Multiplex (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥18 to <24m	3.00	6.00
			≥24 to <45m	3.00	10.50
			≥45m	3.00	Unrestricted
8(a)	Petrol Filling Station w/o service station (Built up)	10%	≥12m	0.10	

क्र सं	उपयोग के प्रकार	भू - आच्छादन %	सड़क क चौड़ाई (मीटर मे)	बेस एफएआर	अधिकतम एफएआर
8(ख)	पेट्रोल फिलिंग स्टेशन बिना सर्विस स्टेशन (अनिर्मित क्षेत्र मे)	10%	≥24m	0.15	
8(ग)	पेट्रोल फिलिंग स्टेशन - सर्विस स्टेशन के साथ (निर्मित क्षेत्र मे)	20%	≥12m	0.20	1.50
8(घ)	पेट्रोल फिलिंग स्टेशन - सर्विस स्टेशन के साथ (अनिर्मित क्षेत्र मे)	10%	≥24m	0.15	
9	एलपीजी / गैस गोदाम	25%	≥18m	0.30	0.30
10(क)	सर्विस अपार्टमेंट (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	अप्रतिबंधित
10(ख)	सर्विस अपार्टमेंट (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट - बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12 to <24m	2.50	5.00
			≥24 to <45m	2.50	8.75
			≥45m	2.50	अप्रतिबंधित
11	शीत भण्डार गृह	सेट - बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥18m	1.20	1.20
12(क)	स्टोरेज / वेयरहाउसिंग (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12m	0.80	0.80
12(ख)	स्टोरेज / वेयरहाउसिंग (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12m	1.20	1.20
13	फल व सब्जी बाजार	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12m	1.00	1.00
14(क)	थोक व्यापार (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12m	1.20	1.20
14(ख)	थोक व्यापार (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12m	1.50	1.50

SL.	USE TYPES	GROUND COVERAGE (%)	ROAD WIDTH (M)	BASE FAR	MAX. FAR
8(b)	Petrol Filling Station w/o service station (Non Built up)	10%	≥24m	0.15	
8(c)	Petrol Filling Station with service station (Built up)	20%	≥12m	0.20	1.50
8(d)	Petrol Filling Station with service station (Non-Built up)	10%	≥24m	0.15	
9	LPG / Gas Go down	25%	≥18m	0.30	0.30
10(a)	Service Apartment (Builtup)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	Unrestricted
10(b)	Service Apartment (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <24m	2.50	5.00
			≥24 to <45m	2.50	8.75
			≥45m	2.50	Unrestricted
11	Cold Storage	Max. coverage after ensuring setbacks	≥18m	1.20	1.20
12(a)	Storage/ Warehousing (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12m	0.80	0.80
12(b)	Storage/ Warehousing (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12m	1.20	1.20
13	Fruit & Vegetable Market	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12m	1.00	1.00
14(a)	Wholesale Business (Built)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12m	1.20	1.20
14(b)	Wholesale Business (Non-Built)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12m	1.50	1.50

क्र सं	उपयोग के प्रकार	भू - आच्छादन %	सडक क चौड़ाई (मीटर मे)	बेस एफएआर	अधिकतम एफएआर
15(क)	कार्यालय भवन (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥18 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	अप्रतिबंधित
15(ख)	कार्यालय भवन (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥18 to <24m	2.50	5.00
			≥24 to <45m	2.50	8.75
			≥45m	2.50	अप्रतिबंधित
16(क)	अन्य व्यावसायिक (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	<12m	1.50	2.10
			≥12 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
16(ख)	अन्य व्यावसायिक (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12 to <24m	1.75	3.50
			≥24 to <45m	1.75	6.13
			≥45m	1.75	अप्रतिबंधित

नोट : अधिकतम अनुमन्य एफएआर (एमएफएआर) की गणना अध्याय - 9 मे क्रय - योग्य एफएआर के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी।

सामुदायिक सुविधाए - शैक्षणिक भवन

क्र सं	उपयोग के प्रकार	भू - आच्छादन %	सडक क चौड़ाई (मीटर मे)	बेस एफएआर	अधिकतम एफएआर
1(क)	विद्यालय (नर्सरी/प्राईमेरी) (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	<12m	1.00	1.40
			≥12 to <24m	1.00	2.00
			≥24 to <45m	1.00	3.00
			≥45m	1.00	3.00
1(ख)	विद्यालय (नर्सरी/प्राईमेरी) (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	<12m	1.20	1.40
			≥12 to <24m	1.20	2.40
			≥24 to <45m	1.20	3.60
			≥45m	1.20	3.60
2(क)	सेकंडरी / अन्तर कॉलेज / डिग्री कॉलेज / विश्वविद्यालय (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12 to <24m	1.00	2.00
			≥24 to <45m	1.00	3.50
			≥45m	1.00	अप्रतिबंधित
2(ख)	सेकंडरी / अन्तर कॉलेज / डिग्री कॉलेज / विश्वविद्यालय (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	≥12 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	अप्रतिबंधित

SL.	USE TYPES	GROUND COVERAGE (%)	ROAD WIDTH (M)	BASE FAR	MAX. FAR
15(a)	Office Buildings (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥18 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	Unrestricted
15(b)	Office Buildings (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥18 to <24m	2.50	5.00
			≥24 to <45m	2.50	8.75
			≥45m	2.50	Unrestricted
16(a)	Other Commercial (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	<12m	1.50	2.10
			≥12 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
16(b)	Other Commercial (Non-Built)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <24m	1.75	3.50
			≥24 to <45m	1.75	6.13
			≥45m	1.75	Unrestricted

Note: Maximum Permissible FAR (MFAR) is calculated as per the provisions of purchasable FAR in Chapter-9

Community Facilities – Education Buildings

SL.	USE TYPES	GROUND COVERAGE (%)	ROAD WIDTH (M)	BASE FAR	MAX. FAR
1(a)	Schools (Nursery/Primary) (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	<12m	1.00	1.40
			≥12 to <24m	1.00	2.00
			≥24 to <45m	1.00	3.00
			≥45m	1.00	3.00
1(b)	Schools (Nursery/Primary) (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	<12m	1.20	1.40
			≥12 to <24m	1.20	2.40
			≥24 to <45m	1.20	3.60
			≥45m	1.20	3.60
2(a)	Secondary/Intercollege/Degree Colleges / Law College/ Universities (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <24m	1.00	2.00
			≥24 to <45m	1.00	3.50
			≥45m	1.00	Unrestricted
2(b)	Secondary/Intercollege/Degree Colleges / Law College/ Universities (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	Unrestricted

सामुदायिक सुविधाएँ - सार्वजनिक सुविधाएँ

क्र सं	उपयोग के प्रकार	भू - आच्छादन %	सड़क क चौड़ाई (मीटर मे)	बेस एफएआर	अधिकतम एफएआर
1(क)	मैरिज हॉल / बैक्चेट / बहुउद्देशीय हॉल / धार्मिक भवन (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	$\geq 12 \text{ to } < 24 \text{m}$	2.00	4.00
			$\geq 24 \text{ to } < 45 \text{m}$	2.00	7.00
			$\geq 45 \text{m}$	2.00	अप्रतिबंधित
1(ख)	मैरिज हॉल / बैक्चेट / बहुउद्देशीय हॉल / धार्मिक भवन (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	$\geq 12 \text{ to } < 24 \text{m}$	3.00	6.00
			$\geq 24 \text{ to } < 45 \text{m}$	3.00	10.50
			$\geq 45 \text{m}$	3.00	अप्रतिबंधित
2(क)	सभागार / कन्वेंशन सेंटर (निर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	$\geq 18 \text{ to } < 24 \text{m}$	2.00	4.00
			$\geq 24 \text{ to } < 45 \text{m}$	2.00	7.00
			$\geq 45 \text{m}$	2.00	अप्रतिबंधित
2(ख)	सभागार / कन्वेंशन सेंटर (अनिर्मित क्षेत्र मे)	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	$\geq 24 \text{ to } < 45 \text{m}$	3.00	10.50
			$\geq 45 \text{m}$	3.00	अप्रतिबंधित
3(क)	गेस्टहाउस	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	$< 12 \text{m}$	1.50	2.10
			$\geq 12 \text{ to } < 24 \text{m}$	1.50	3.00
			$\geq 24 \text{ to } < 45 \text{m}$	1.50	5.25
			$\geq 45 \text{m}$	1.50	अप्रतिबंधित
4	जनोपयोगी सुविधाएं व सेवाएं	10%		0.10	
5	अन्य संस्थागत / सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं		$\geq 12 \text{ to } < 24 \text{m}$	2.00	4.00
			$\geq 24 \text{ to } < 45 \text{m}$	2.00	7.00
			$\geq 45 \text{m}$	2.00	अप्रतिबंधित

नोट : अधिकतम अनुमत्य एफएआर (एमएफएआर) की गणना अध्याय - 9 में क्रय - योग्य एफएआर के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी।

Community Facilities – Public Amenities

SL.	USE TYPES	GROUND COVERAGE (%)	ROAD WIDTH (M)	BASE FAR	MAX. FAR
1(a)	Marriage Hall/ Banquet/ Multipurpose Hall/ Religious Building (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	Unrestricted
1(b)	Marriage Hall/ Banquet/ Multipurpose Hall/ Religious Building (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥12 to <24m	3.00	6.00
			≥24 to <45m	3.00	10.50
			≥45m	3.00	Unrestricted
2(a)	Auditorium / Convention Centre (<4 Ha) (Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥18 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	Unrestricted
2(b)	Auditorium / Convention Centre (≥4Ha and min. 4000 seating capacity) (Non-Built up)	Max. coverage after ensuring setbacks	≥24 to <45m	3.00	10.50
			≥45m	3.00	Unrestricted
3(a)	Guest House/ Standalone Hostels	Max. coverage after ensuring setbacks	<12m	1.50	2.10
			≥12 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	Unrestricted
4	Utilities & Services	10%		0.10	
5	Other institutional/ PSP		≥12 to <24m	2.00	4.00
			≥24 to <45m	2.00	7.00
			≥45m	2.00	Unrestricted

Note: Maximum Permissible FAR (MFAR) is calculated as per the provisions of purchasable FAR in Chapter-9

अन्य उपयोग

क्र सं	उपयोग के प्रकार	भू - आच्छादन %	सडक क चौडाई (मीटर मे)	बेस एफएआर	अधिकतम एफएआर
कृषि					
1.	फार्म हाउस	कृषि गतिविधियों के लिए 20%	≥7	0.20	0.20
2.	डेरी फार्म	कृषि गतिविधियों के लिए 20%	≥7	0.20	0.20
3.	जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार अन्य अनुमन्य क्रियाएं	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन			
औद्योगिक					
1.	औद्योगिक भवन	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	<12m	2.00	2.00
			≥12 to <24m	2.50	5.00
			≥24 to <45m	2.50	8.75
			≥45m	2.50	अप्रतिबंधित
2.	फ्लैटेड फैक्ट्री / एम.एस.एम.ई. / डाटा सेटर	सेट-बैक सुनिश्चित करने के उपरान्त अधिकतम भू - आच्छादन	<12m	3.00	3.00
			≥12 to <24m	3.00	6.00
			≥24 to <45m	3.00	10.50
			≥45m	3.00	अप्रतिबंधित
	मिश्रित उपयोग				
मनोरंजन					
1.	स्टेडियम / स्पोर्ट्स काम्प्लेक्स	20% ≥	12m	0.4	0.4
		20% ≥	12m	1.0	1.0
2.	अम्यूजमेट पार्क	20% ≥	12m	0.4	0.4
		20% ≥	12m	1.0	1.0
परिवहन					
1.	मल्टी-लेवल पार्किंग / बस टर्मिनल / ट्रांसपोर्ट हब	10%	≥12 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	अप्रतिबंधित
पार्क एवं खुले स्थान					
	खुला स्थान (निर्मित क्षेत्र)	5%		0.1*	
	खुला स्थान (अनिर्मित क्षेत्र)	5%		0.1*	

नोट : अधिकतम अनुमत्य एफएआर (एमएफएआर) की गणना अध्याय - 9 में क्रय - योग्य एफएआर के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी।

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% for nonfarm activities	≥7	0.20	0.20
3.	Other permissible activities as per zoning regulations	Max. coverage after ensuring setbacks			
Industrial					
1.	Industrial Buildings (other than MSME)	Max. coverage after ensuring setbacks	<12m	2.00	2.00
			≥12 to <24m	2.50	5.00
			≥24 to <45m	2.50	8.75
			≥45m	2.50	Unrestricted
2.	Flatted factories/ MSME/ Data Centers	Max. coverage after ensuring setbacks	<12m	3.00	3.00
			≥12 to <24m	3.00	6.00
			≥24 to <45m	3.00	10.50
			≥45m	3.00	Unrestricted
	Mixed Use				
Recreational					
1.	Stadium/ Sports Complex	20% ≥	12m	0.4	0.4
		20% ≥	12m	1.0	1.0
2.	Amusement Park	20% ≥	12m	0.4	0.4
		20% ≥	12m	1.0	1.0
Transportation					
1.	Multi-level Parking/ Bus Terminal/ Transportation Hub	10%	≥12 to <24m	1.50	3.00
			≥24 to <45m	1.50	5.25
			≥45m	1.50	Unrestricted
Parks and Open Spaces					
	Open spaces (Built-up area)	5%		0.1*	
	Open spaces (Non-Built-up area)	5%		0.1*	

Note: Maximum Permissible FAR (MFAR) is calculated as per the provisions of purchasable FAR in Chapter-9

NOTE





वाशानशी वलकाश प्राधलकशन