



U.P. ARCHITECTS ASSOCIATION®

Regd. under the Societies Registration (Uttar Pradesh Amendment) Act, 1975 since 1987.

📍 A2304, Charms Castel, Raj Nagar Extension, Ghaziabad-201017 ✉ info@uparchitects.org 🌐 www.uparchitects.org

PATRON

Ar. Yogesh Chandra
Ghaziabad
(+91-9897177196)

I.P.P.

Ar. Jagesh Kumar
Meerut
(+91-9837393793)

VICE PRESIDENT

Ar. Ankur Bansal
Meerut
(+91-9837081156)

Ar. N. K. Sharma
Ghaziabad
(+91-9810200635)

Ar. Vinayak Gupta
Moradabad
(+91-9359438900)

Ar. Ashwani Shiromani
Agra
(+91-9759658915)

TREASURER

Ar. S.K. Gautam
Ghaziabad
(+91-9717303330)

JOINT SECRETARY

Ar. Vipin Goel
Mathura
(+91-8755422111)

CO-ORDINATOR

Ar. Chirag Gupta
Meerut
(+91-8923712131)

PRESIDENT

AR. ANKIT AGARWAL

1st Floor, S2S, Nirmal Arcade 47,
Garh Road, Meerut-250002

Mob.: +91-9997847510

President@uparchitects.org

GENERAL SECRETARY

AR. AKSHAT GARG

144, Prakash Enclave,
Kanth Road, Moradabad-244001

Mob.: +91-9927208888

Email: generalsecretary@uparchitects.org

UPAA/CM/2026/L-314

दिनांक: 13.05.2026

सेवा में,
माननीय मुख्यमंत्री,
उत्तर प्रदेश सरकार,
लोक भवन,
लखनऊ – 226001 (उ.प्र.)

विषय: उत्तर प्रदेश के समस्त विकास प्राधिकरण क्षेत्रों में विद्यमान 18 मीटर चौड़ी सड़कों पर मिश्रित उपयोग विकास (Mixed Use Development) की अनुमति प्रदान किए जाने के संबंध में अनुरोध — उत्तर प्रदेश मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों और मॉडल ज़ोनिंग विनियमों, 2025 के बिंदु संख्या 8.1.2 के अंतर्गत।

महोदय,
हम आपके समक्ष उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों हेतु मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों तथा मॉडल ज़ोनिंग विनियमों, 2025 के बिंदु संख्या 8.1.2 (d.1) & (d.2) में उल्लिखित मिश्रित उपयोग विकास (Mixed Use Development) के प्रावधान से संबंधित एक महत्वपूर्ण विषय औपचारिक रूप से प्रस्तुत कर रहे हैं।
साथ ही, संदर्भ हेतु मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों एवं मॉडल ज़ोनिंग विनियमों, 2025 के बिंदु संख्या 8.1.2 (d.1) एवं (d.2) की प्रति भी संलग्न की जा रही है।
हमारा सविनय निवेदन है कि जो 18 मीटर चौड़ी सड़कें पहले से उत्तर प्रदेश में विद्यमान हैं, उन पर मिश्रित उपयोग विकास (Mixed Use) की अनुमति प्रदान की जाए।

U.P. ARCHITECTS ASSOCIATION
PRESIDENT

1. उत्तर प्रदेश में 18 मीटर चौड़ी सड़कों की व्यापक उपस्थिति

उत्तर प्रदेश में लखनऊ, कानपुर, आगरा, वाराणसी, मेरठ, प्रयागराज आदि अनेक नगरों में विकास प्राधिकरण क्षेत्रों के भीतर — 18 मीटर चौड़ी सड़कों का एक विशाल एवं सुव्यवस्थित नेटवर्क पहले से विद्यमान है। ये सड़कें इन नगरों की प्रमुख शहरी धमनियाँ हैं और इनके दोनों ओर आवासीय, व्यावसायिक एवं संस्थागत भूखंड स्थित हैं। वर्तमान विनियमों के अंतर्गत, बिंदु संख्या 8.1.2(d.1) के अनुसार, 24 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर मिश्रित उपयोग विकास की अनुमति पहले से दी जा चुकी है — यह एक सराहनीय प्रावधान है। परंतु उत्तर प्रदेश की वास्तविकता यह है कि अधिकांश विकसित एवं अर्ध-विकसित शहरी क्षेत्रों में 18 मीटर चौड़ी सड़कें भी विद्यमान हैं और उन पर व्यापक रूप से व्यावसायिक गतिविधियाँ पहले से संचालित हो रही हैं।

2. जनसंख्या आधारित प्रतिबंध की अव्यावहारिकता एवं उत्तर प्रदेश की वास्तविक स्थिति

उत्तर प्रदेश की कुल जनसंख्या अब लगभग 23-24 करोड़ हो चुकी है और राज्य के अनेक नगर 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले हैं। वर्तमान प्रावधान के अनुसार, ऐसे नगरों में मिश्रित उपयोग केवल 24 मीटर सड़क पर ही अनुमत्य है।

इस कारण उत्तर प्रदेश के अधिकांश बड़े व छोटे नगरों में, जहाँ 18 मीटर चौड़ी सड़कें उपलब्ध हैं - मिश्रित उपयोग की अनुमति नहीं मिल पाती, जबकि 10 लाख से कम जनसंख्या वाले छोटे नगरों में यही मिश्रित उपयोग 18 मीटर सड़क पर अनुमत्य है। यह विसंगति शहरी विकास की दृष्टि से व्यावहारिक प्रतीत नहीं होती।

3. भूमि उपयोग के बेहतर एवं तर्कसंगत उपयोग हेतु अनुरोध

18 मीटर चौड़ी सड़कें यातायात क्षमता, सुरक्षा एवं शहरी कार्यक्षमता की दृष्टि से मिश्रित उपयोग विकास के लिए पर्याप्त रूप से सक्षम हैं। इन सड़कों पर मिश्रित उपयोग की अनुमति देने से:

1. उत्तर प्रदेश के समस्त नगरों में संतुलित आर्थिक विकास एवं रोज़गार के नए अवसर सृजित होंगे।
2. पहले से विद्यमान सड़क अवसंरचना का अधिकतम एवं तर्कसंगत उपयोग सुनिश्चित होगा।
3. भूमि उपयोग की दक्षता में वृद्धि होगी और भूखंड मालिकों को उचित आर्थिक लाभ मिलेगा।
4. अत्यधिक प्रतिबंधात्मक मानदंडों के कारण होने वाली अनधिकृत व्यावसायिक गतिविधियों में स्वाभाविक कमी आएगी।
5. विकास प्राधिकरणों को ज़ोनिंग नियमों के क्रियान्वयन में सरलता होगी।

4. अनुरोध का सार

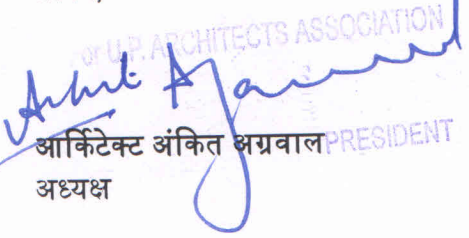
हमारा विनम्र अनुरोध केवल इतना है कि उत्तर प्रदेश में विद्यमान 18 मीटर चौड़ी सड़कों पर भी मिश्रित उपयोग विकास (Mixed Use Development) की अनुमति प्रदान की जाए, जैसा कि वर्तमान में 24 मीटर चौड़ी सड़कों के लिए अनुमत्य है।

अतः प्रदेश की वर्तमान शहरी संरचना, उपलब्ध सड़क नेटवर्क तथा तीव्र गति से बढ़ती जनसंख्या एवं व्यावसायिक आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए, बिंदु संख्या 8.1.2 के अंतर्गत उत्तर प्रदेश के समस्त विकास प्राधिकरण क्षेत्रों में 18 मीटर अथवा उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर मिश्रित उपयोग विकास की अनुमति प्रदान किए जाने का विनम्र निवेदन है। यह संशोधन विनियमों को अधिक व्यावहारिक, संतुलित एवं प्रभावी बनाएगा तथा प्रदेश में भूमि उपयोग की दक्षता एवं सुव्यवस्थित शहरी विकास को प्रोत्साहित करेगा।

U.P. ARCHITECTS ASSOCIATION
PRESIDENT

आपकी कृपादृष्टि एवं आवश्यक कार्यवाही की सादर अपेक्षा है।

सादर,


ARCHITECTS ASSOCIATION
आर्किटेक्ट अंकित अग्रवाल
अध्यक्ष PRESIDENT

संलग्न: उत्तर प्रदेश मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों और मॉडल ज़ोनिंग विनियमों, 2025 के बिंदु
संख्या 8.1.2 की प्रति।

8 Mixed-Use and Transit-Oriented Development

8.1 Mixed Use Development

8.1.1 Definition

Mixed use development/ buildings integrate multiple uses, such as residential, commercial, institutional, and recreational spaces, within a single structure, land parcel or a neighbourhood. Mixed use development is transitioning from land-based distribution to a built-space based approach, allowing for mixing and co-location of compatible uses within a single plot/ structure.

Mixed use development/ buildings offer required flexibility to improve availability and access to facilities within existing urban areas, thereby ensuring optimal utilisation of land. Such a development also leads to reduction in trip lengths, promotes sustainable urban transport, and enables creation of vibrant and safer public areas. Mixed use buildings need to be regulated to manage and mitigate the associated adverse impact related to congestion, increased traffic, and increased pressure on civic amenities.

8.1.2 Permissible locations for mixed-use development:

- a) Mixed use zones earmarked under Master Plan.
- b) Mixed use plots identified as part of approved layouts.
- c) Notified bazaar streets less than 18 meter wide (with specified conditions).
- d) Along 18/24-meter and wider roads (including layouts approved or developed by Authority and Bazaar streets)
 - d.1 24-meter and wider roads in cities with >10 lakh population (as per 2011 census)
 - d.2 18-meter and wider roads in cities with <10 lakh population (as per 2011 census)
- e) Transit Oriented Development (TOD) Zones.

Development standards for 8.1.2 (c) regarding Bazaar Streets are covered in paragraph 5.1 of the byelaws while for 8.1.2 (e) i.e. TOD Zones, the standards are covered in paragraph 8.2 of the byelaws.

8.1.3 Development Standards for mixed-use development

Parameter/Development Standard	Mixed use zones earmarked under Master Plan	Mixed use plots as part of approved layouts	Notified bazaar streets (less than 18 meter wide)	Along 18/24-meter and wider roads including layouts approved by Authority and Bazaar Streets (based on city population and 8.1.2.d)	TOD zones
Minimum Plot Size	No restriction	No restriction	No restriction	No restriction	No restriction
Means of Access	9m (plots upto 100 sqm); 12m (other plots)	18/24m	12m	18/24m	=>12m
Building Height	Not restricted	Not restricted	Not restricted	Not restricted	Not restricted
Minimum Setbacks	As applicable for higher use	As applicable for higher use	As per para 5.1.5	As applicable for higher use	As applicable for higher use
Floor Area Ratio	As per para 8.1.3.1	As per para 8.1.3.1	As per para 5.1.4	As per Use Zone	As per para 8.2.2.2
Mixing	0-100%	0-100%	Commercial (first 2 floors); Residential on the upper floors	=>33% (principal use); =<67% (other uses) However, share of single other use shall	=>33% (principal use); =<67% (other uses) However, share of single other use shall