भारत सरकार
आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय
राज्य सभा
अतारांकित प्रश्न सं. 2606

16 मार्च, 2026 को उत्तर दिये जाने के लिए

भारतीय शहरों में एफएआर/एफएसआई सीमाएं और शहरी घनत्व

2606 श्री एस. निरंजन रेड्डीः

क्या **आवासन और शहरी कार्य** मंत्री यह बताने की कृपा करेंगे किः

(क) क्या यह सच है कि फ्लोर एरिया रेशियो (एफएआर) / फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफएसआई) के संबंध में वैश्विक और भारतीय सीमाओं में अंतर है, जहां वैश्विक शहरों में एफएआर/एफएसआई 10 से अधिक की अनुमति है जबकि अधिकांश भारतीय शहरों में यह चार या उससे कम तक सीमित है;
(ख) क्या सरकार ने शहरी घनत्व पर इन प्रतिबंधों के प्रभाव और अनौपचारिक या अवैध निर्माणों की वृद्धि का आकलन किया है; और
(ग) नियोजित शहरी विकास को बढ़ावा देने के लिए एफएआर/एफएसआई मानदंडों को तर्कसंगत बनाने हेतु कौन-कौन से सुधार प्रस्तावित हैं?

उत्तर
आवासन और शहरी कार्य राज्य मंत्री
(श्री तोखन साहू)

(क) से (ग) भारत के संविधान की 12वीं अनुसूची के अनुसार, फ्लोर एरिया रेशियो (एफएआर)/फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफएसआई) और भवन विनियमन के निर्धारण सहित शहरी नियोजन शहरी स्थानीय निकायों (यूएलबी)/शहरी विकास प्राधिकरणों का कार्य है। भारत सरकार योजनाबद्ध हस्तक्षेपों/परामर्शों के माध्यम से राज्यों के प्रयासों में सहायता करती है। तथापि, भारत सरकार ने राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों (यूटी) को अपने उप-नियमों में संशोधन करने के लिए समय-समय पर नीतिगत फ्रेमवर्क, परामर्शिकाएं और मॉडल दिशा-निर्देश जारी किए हैं। मॉडल बिल्डिंग उप-नियम (एमबीबीएल), 2016 अध्याय 3-विकास संहिता, धारा 3.1, लचीले एफएआर का प्रावधान करती है।
मंत्रालय ने 2016 में मॉडल बिल्डिंग बाय-लॉज (एमबीबीएल) (https://mohua.gov.in/upload/uploadfiles/files/MBBL.pdf) जारी किए हैं, जिसमें अध्याय-3 विकास संहिता, धारा 3.1 राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा अपनाए जाने के लिए

लचीले एफएआर का प्रावधान करती है और राष्ट्रीय पारगमन उन्मुख विकास (टीओडी) नीति, 2017 में घनत्व को बढ़ावा देने के लिए उच्च एफएआर/एफएसआई का प्रावधान है।

पूंजी निवेश के लिए राज्यों को विशेष सहायता योजना (एसएसएएससीआई) 2025-26 के तहत - शहरी नियोजन सुधार, वित्त मंत्रालय द्वारा भाग X-बी के तहत राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों को विशेष रूप से वाणिज्यिक और औद्योगिक क्षेत्रों में एफएआर/एफएसआई को युक्तिसंगत बनाने के लिए प्रोत्साहित किया गया था, अब तक इस सुधार के तहत प्रोत्साहन के लिए 10 राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों की सिफारिश की गई है।

*****