Registered No. HSE-49/2016

ఆంధ్రప్రదేశ్ రాజపత్రము

THE ANDHRA PRADESH GAZETTE

PUBLISHED BY AUTHORITY

PART I EXTRAORDINARY

No.41 AMARAVATI, WEDNESDAY, JANUARY 21, 2026 **G.1037**

NOTIFICATIONS BY GOVERNMENT

--x--

MUNICIPAL ADMINISTRATION AND URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

(ANDHRA PRADESH CAPITAL REGION DEVELOPMENT AUTHORITY)

FILE.NO: MAU61-PLG0CCMP/38/2025-PLG

NOTIFICATION: Certain amendments to the Zoning Regulations (ZR) of the Capital City.

Public Notice
(Section -39 &41 of APCRDA Act, 2014)

In exercise of the powers conferred under section 39(1) and 41(3) of APCRDA Act, 2014 the APCRDA, Vijayawada here by proposes certain amendments to the Zoning Regulations (ZR) for the Capital City.

Any person/organization having any objection/suggestion with respect to said notification may send in writing to the Commissioner, APCRDA, Project Office, Rayapudi, Amaravati, Andhra Pradesh-522237 with in a period of 30 days from the date of publication of this public notice. The person making the objections or suggestions shall also give his/her name and address, telephone/fax, e-mail address. Without contact details, the objection/suggestions shall not be entertained.

SCHEDULE

S.no	Description	As per Amaravati Zoning Regulation (ZR)	Proposed Amendment to Amaravati Capital City Zoning Regulations
1	Parking norms for Hotels in Capital city Zoning regulation as 1 stall for 100 sqm in Amaravati Capital city area on par with Amaravati Government complex (AGC)	The Appendix- ll of the Amaravati Capital City Zoning Regulations- 1 stall for 50 sqm gross floor area.	Resolved that the Authority herby authorizes to take up process for Amendment to parking norms for hotels in in Amaravati Capital city zoning regulations on par with Amaravati Government complex area. Resolved further that the Authority hereby authorize Commissioner, APCRDA to take necessary action to implement this Amendment. Authority further directed Commissioner, APCRDA to ensure double stacked parking to accommodate future parking demand.
2	Revision of allowable built-up area within P1-Passive recreational zone in Capital City.	Development shall be allowable in only 10% of the plot area or 500 m2 (whichever is smaller)	Resolved: That the Authority do and hereby approve that provision for development in P1-Passive recreational Zone stands Modified as 'Development shall be allowable in only 10% of the plot area' and any such development in P1 require approval by the review panel.
3	Increasing permissible height of the building to be considered excluding parking floor height for the buildings of an extent 300 Sq.m and above.	The Appendix-ll of the Amaravati Capital City Zoning Regulations under Building type, the Maximum Building Height (m) in Residential use includes height of parking floors in plots having extent of 300 Sq. mts and above.	Resolved: That the Authority do and hereby approve following amendment to Amaravati capital city zoning regulations: The Appendix-ll of the Amaravati Capital City Zoning Regulations under Building type, the Maximum Building Height (m) in Residential use excludes height of parking floors in plots having extent of 300 Sq. mts and above. Height of parking floor shall not be less than 2.5m. In case of parking floors where mechanical system and lift are provided, height of such parking floor shall not be less than 4.5 m. Parking floors in high rise buildings are also excluded from calculation of height of building.

4	Amendment to Zoning Regulations with respect to P2 zone in Amaravati City.	The Appendix- I & ll of the Amaravati Capital City Zoning Regulations.	RESOLVED That Zoning Regulations with respect to P2 zone are amended at chapter viii Appendix i (use matrix) of Zoning Regulations and chapter ix appendix ii of zoning regulations matrix of Zoning Regulations to allow low density housing units (G Plus 2 floors) and group development with an FSI of 1:1 leaving most of the area as greenery subject to the conditions that the coverage shall be 50% maximum, the maximum FSI shall be 1:1 minimum plot area shall be 300 sq yards, minimum setback shall be 2.5m, and maximum height of the building shall be 10m and essential commercial area in APCRDA land nearby and community facilities within the scheme area are permitted.

Sd/

Commissioner,

APCRDA.

పురపాలక మరియు పట్టణాభివృద్ధి శాఖ

(ఆంధ్రప్రదేశ్ రాజధాని ప్రాంత అభివృద్ధి ప్రాధికార సంస్థ – ఏపీ సిఆర్‌డిఏ)

ఫైల్ నెం.: MAU61-PLG0CCMP/38/2025-PLG

నోటిఫికేషన్: రాజధాని నగరానికి సంబంధించిన జోనింగ్ నిబంధనల్లో ప్రతిపాదిత సవరణలు

పబ్లిక్ నోటీసు

(ఏపీ సిఆర్‌డిఏ చట్టం, 2014 – సెక్షన్ 39 మరియు 41)

ఏపీ సిఆర్‌డిఏ చట్టం, 2014లోని సెక్షన్ 39(1) మరియు 41(3) ప్రకారం లభించిన అధికారాలను వినియోగించుకొని, రాజధాని నగరానికి సంబంధించిన జోనింగ్ నిబంధనల్లో సవరణలను ఏపీ సిఆర్‌డిఏ, ప్రతిపాదిస్తోంది.

ఈ నోటిఫికేషన్‌పై ఎవరికైనా అభ్యంతరాలు లేదా సూచనలు ఉంటే, వాటిని రాతపూర్వకంగా కమిషనర్, ఏపీ సిఆర్‌డిఏ, ప్రాజెక్ట్ కార్యాలయం, రాయపూడి, అమరావతి, ఆంధ్రప్రదేశ్ – 522237 అనే చిరునామాకు, ఈ పబ్లిక్ నోటీసు ప్రచురించిన తేదీ నుంచి 30 రోజుల్లోగా పంపవచ్చు.

అభ్యంతరాలు లేదా సూచనలు పంపే వారు తమ పేరు, చిరునామా, ఫోన్ లేదా ఫ్యాక్స్ నంబర్, ఈ-మెయిల్ వివరాలు తప్పనిసరిగా పేర్కొనాలి. సంప్రదించేందుకు సరైన వివరాలు లేని అభ్యంతరాలు లేదా సూచనలు పరిగణనలోకి తీసుకోబడవు.

షెడ్యూల్

క్రమ సంఖ్య	**వివరణ**	**అమరావతి జోనింగ్ నిబంధనల(ZR) ప్రకారం ఉన్న సమాచారం**	**అమరావతి రాజధాని నగర జోనింగ్ నిబంధనలకు ప్రతిపాదిత సవరణ**
1	రాజధాని నగర జోనింగ్ నిబంధనల ప్రకారం, రాజధాని అమరావతి	అమరావతి రాజధాని నగర జోనింగ్ నిబంధనలలోని	అమరావతి రాజధాని నగర జోనింగ్ నిబంధనలలో హోటళ్లకు సంబంధించిన పార్కింగ్ నిబంధనలను అమరావతి

	నగర పరిధిలో హోటళ్లకు ప్రతి 100 చదరపు మీటర్లకు ఒక పార్కింగ్ స్థలం ఉండే విధంగా ఉన్నటువంటి నిబంధనను అమరావతి ప్రభుత్వ సముదాయం(ఏజీసీ) ప్రాంతంతో సమానంగా అమలు చేయడం.	అనుబంధం–2 ప్రకారం, మొత్తం ఫ్లోర్ విస్తీర్ణంలో ప్రతి 50 చదరపు మీటర్లకు ఒక పార్కింగ్ స్థలం ఉండాలి.	గవర్నమెంట్ కాంప్లెక్స్(ఏజీసీ) ప్రాంతంతో సమానంగా సవరించే ప్రక్రియను చేపట్టేందుకు అథారిటీ అనుమతి ఇచ్చింది. ఈ సవరణను అమలు చేయడానికి అవసరమైన చర్యలు తీసుకోవాలని ఏపీ సీఆర్‌డీఏ కమిషనర్‌కు అథారిటీ అధికారపూర్వకంగా అనుమతి ఇచ్చింది. అలాగే, భవిష్యత్తులో పెరుగుతున్న పార్కింగ్ అవసరాలను దృష్టిలో ఉంచుకుని, డబుల్ స్టాక్డ్ పార్కింగ్ విధానాన్ని అమలు చేసేలా చర్యలు తీసుకోవాలని కమిషనర్‌ను అథారిటీ ఆదేశించింది.
2	రాజధాని నగరంలోని పీ1 – ప్యాసివ్ వినోద జోన్ పరిధిలో అనుమతించే నిర్మిత విస్తీర్ణంలో మార్పులు చేయడం.	ప్లాట్ విస్తీర్ణంలో గరిష్టంగా 10 శాతం లేదా 500 చదరపు మీటర్లు(ఈ రెండింటిలో తక్కువ విలువను పరిగణించడం జరుగుతుంది) వరకు మాత్రమే అభివృద్ధి పనులకు అనుమతి ఉంటుంది.	తీర్మానం: పీ1 – ప్యాసివ్ వినోద జోన్‌లో అభివృద్ధికి సంబంధించిన నిబంధనను సవరించి, ప్లాట్ విస్తీర్ణంలో గరిష్టంగా 10 శాతం వరకు మాత్రమే అభివృద్ధికి అనుమతి ఉండేలా అథారిటీ ఆమోదం తెలిపింది. పీ1 జోన్‌లో చేపట్టే ఏ అభివృద్ధి పనులకైనా రివ్యూ ప్యానల్ అనుమతి తప్పనిసరిగా ఉండాలని కూడా అథారిటీ నిర్ణయించింది.
3	300 చదరపు మీటర్లు లేదా అంతకంటే ఎక్కువ విస్తీర్ణం ఉన్న భవనాలకు అనుమతించే ఎత్తు లెక్కించేటప్పుడు,	అమరావతి రాజధాని నగర జోనింగ్ నిబంధనల అనుబంధం–2 ప్రకారం, 300 చదరపు మీటర్లు లేదా అంతకంటే పెద్ద	తీర్మానం: అథారిటీ అమరావతి రాజధాని నగర జోనింగ్ నిబంధనల్లో ఈ సవరణను ఆమోదించింది. అమరావతి రాజధాని నగర జోనింగ్ నిబంధనల అనుబంధం–2 ప్రకారం, 300 చదరపు మీటర్లు లేదా అంతకంటే పెద్ద ప్లాట్లలో రెసిడెన్షియల్

	పార్కింగ్ ఫ్లోర్ ఎత్తును మినహాయించి పరిగణనలోకి తీసుకోవడం.	ప్లాట్లలో రెసిడెన్షియల్ వినియోగానికి ఉపయోగించే భవనాల గరిష్ట ఎత్తు నిర్ణయించేటప్పుడు పార్కింగ్ ఫ్లోర్ల ఎత్తును కూడా కలుపుకుని లెక్కించబడుతుంది.	వినియోగానికి ఉపయోగించే భవనాల ఎత్తును గణించేటప్పుడు పార్కింగ్ ఫ్లోర్ ఎత్తు మినహాయింపుకు అనుమతించబడుతుంది. పార్కింగ్ ఫ్లోర్ ఎత్తు కనీసం 2.5 మీటర్లు ఉండాలి. పార్కింగ్ ఫ్లోర్‌లో మెకానికల్ సిస్టమ్, లిఫ్ట్ ఉంటే, ఆ ఫ్లోర్ ఎత్తు కనీసం 4.5 మీటర్లు ఉండాలి. హై రైజ్ భవనాలలోని పార్కింగ్ ఫ్లోర్లను సైతం భవనం ఎత్తు గణించేటప్పుడు మినహాయిస్తారు.
4	అమరావతి నగరంలోని పీ2 జోన్‌కు సంబంధించి జోనింగ్ నిబంధనలలో మార్పులు.	అమరావతి రాజధాని నగర జోనింగ్ నిబంధనల అనుబంధం–1 మరియు అనుబంధం–2.	తీర్మానం: పీ2 జోన్‌కు సంబంధించిన జోనింగ్ నిబంధనల్లో ఈ సవరణలు చేయబడ్డాయి. జోనింగ్ నిబంధనల అధ్యాయాలు VIII అనుబంధం–1(ఉపయోగ మ్యాట్రిక్స్) మరియు IX అనుబంధం–2 ప్రకారం, తక్కువ సాంద్రత గల నివాస యూనిట్లు(G+2 అంతస్తులు) మరియు గ్రూప్ డెవలప్‌మెంట్ అనుమతించబడతాయి. ఎఫ్ ఎస్ఐ విలువ 1:1 ఉంచడంతో పాటు మిగతా విస్తీర్ణాన్ని పచ్చదనం కోసం ఉంచాలి. నిర్దిష్ట నిబంధనలు: భవనం యొక్క కవరేజ్ గరిష్టంగా 50% గరిష్ట FSI 1:1 కనీస ప్లాట్ విస్తీర్ణం 300 చ.గజాలు కనీస సెట్‌బ్యాక్ 2.5 మీటర్లు భవనం గరిష్ట ఎత్తు 10 మీటర్లు అదే విధంగా, ఏపి సిఆర్‌డిఏ ఆధీనంలో ఉన్న భూమిలో సమీప వాణిజ్య విస్తీర్ణం, స్కీమ్

			పరిధిలో ప్రజాహితార్థం కపించబడే మౌలిక సౌకర్యాలు అనుమతించబడతాయి.

కమిషనర్,

ఏ.పి.సి.ఆర్.డి.ఏ.