उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3
संख्या–1811/8–3–14–211 विविध/13
लखनऊ : दिनांक : 17 नवम्बर, 2014

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर–योजना और विकास अधिनियम, 1973 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (2–क) के साथ पठित धारा–55 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात्:–

उत्तर प्रदेश नगर–योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली 2014

संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और विस्तार	1(1)	यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर–योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 कही जाएगी।
	(2)	यह गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से प्रकाशित होगी।
	(3)	यह समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।
परिभाषायें	2(1)	जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में,–
	(क)	'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है;
	(ख)	'आवेदक' का तात्पर्य अधिनियम की धारा–14 में निर्दिष्ट अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए अधिनियम की धारा–15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;
	(ग)	'भवन परमिट' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन योजना के अनुसार किसी विशिष्ट स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भवन के निर्माण एवं पुनर्निर्माण को अग्रसर करने के निमित्त प्राधिकार से है;
	(घ)	'निर्मित क्षेत्र' का तात्पर्य महायोजना में यथा प्रदर्शित या प्राधिकरण द्वारा इस रूप में रेखाचित्रित किसी विकास क्षेत्र के भीतर आने वाले क्षेत्र से है;
	(ड.)	'विकसित क्षेत्र' का तात्पर्य किसी बिकास क्षेत्र के

अन्तर्गत आने वाले ऐसे क्षेत्र से है जहां सभी सुविधाएं यथा, सड़क, जल प्रदाय, जल निकास, मल वहन प्रणाली, विद्युत, ठोस अपशिष्ट निस्तारण, पार्क और खुले स्थान एवं सामुदायिक सुविधाएं आदि किसी अनुमोदित विन्यास के अनुसार प्रदान की गयी हों, और प्राधिकरण द्वारा इस रूप में रेखाचित्रित की गई हों;

(च) 'विकास परमिट' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विन्यास के अनुसार भूमि के किसी विनिर्दिष्ट खण्ड के विकास या पुनर्विकास को अग्रसर करने के लिए प्राप्त प्राधिकार से है;

(छ) 'निवास एकक' का तात्पर्य रहने, भोजन बनाने एवं सफाई सम्बन्धी आवश्यकताओं के लिए पृथक सुविधाओं से युक्त किसी स्वतंत्र आवास एकक से है;

(ज) 'तल क्षेत्रफल अनुपात' (एफ.ए.आर.) का तात्पर्य समस्त तल क्षेत्रों पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) को भूखण्ड के क्षेत्रफल द्वारा विभाजित करने के पश्चात् प्राप्त भागफल से है;

(झ) 'सामूहिक आवास' का तात्पर्य ऐसे सामूहिक या बहुमंजिला भवनों से है जिनमें प्रत्येक फर्श पर एक या उससे अधिक स्वतंत्र निवास एकक हों, जहां भूमि, खुले स्थान परिचालन क्षेत्र एवं सामान्य सुविधायें संयुक्त रूप से उपलब्ध हों;

(ञ) 'क्रय योग्य एफ.ए.आर.' का तात्पर्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. (जो अनुज्ञेय एफ.ए.आर. से अधिक हो) से है, जो किसी आवेदक द्वारा प्राधिकरण के भवन उपविधि के उपबन्धों के अनुसार विनिर्दिष्ट प्रभार का भुगतान करके क्रय किया जा सकता है;

(ट) 'क्रय योग्य निवास एककों' का तात्पर्य अतिरिक्त निवास एककों (जो अनुज्ञेय निवास एककों से अधिक हों) से है, जो किसी आवेदक द्वारा प्राधिकरण के भवन उपविधियों में यथाविनिर्दिष्ट प्रभारों का भुगतान करके क्रय किये जा सकते हैं;

(ठ) 'पुनर्विकास' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विन्यास के अनुसार नवीन विकास या निर्माण के द्वारा पूर्व विद्यमान उपयोगों का नवीकरण या प्रतिस्थापन करके

किसी स्थल पर पुनरूद्धार या नवनिर्माण करने से है;

(ड) 'विन्यास' का तात्पर्य नक्शा से है, जिसमें विक्रय या किसी अन्य प्रयोजन के लिए किसी भूमि या उसके भाग के एक से अधिक गाटा या भूखण्ड में किये उप–विभाजन को प्रदर्शित किया गया हो;

(ढ) 'विक्रय योग्य भूमि' का तात्पर्य किसी विन्यास में विद्यमान विकसित भूमि से है, जिसमें सड़क के अन्तर्गत क्षेत्र, पार्क और खुले स्थान, ग्रीन बेल्ट और अन्य ऐसी भूमि नहीं है जो सामान्यतः विक्रय योग्य नहीं है;

(ण) 'अविकसित क्षेत्र' का तात्पर्य 'निर्मित' और 'विकसित क्षेत्र' से भिन्न किसी विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र से है।

(2) इस नियमावली में अपरिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो अधिनियम में उनके लिए क्रमशः समनुदेशित हैं।

विकास शुल्क का उद्ग्रहण (धारा–15 की उप–धारा 2क)

3– जहां विकास परमिट या भवन परमिट प्राप्त करने के लिए प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत किया गया हो, वहां विकास शुल्क का उद्ग्रहण इस नियमावली के अधीन किया जायेगाः

परन्तु यह कि निम्नलिखित परिस्थितियों में किसी भी विकास शुल्क का उद्ग्रहण नहीं किया जायेगाः–

(एक) जहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित विन्यास के भीतर स्थित भूखण्ड पर भवन परमिट के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया हो और उसके लिए विकास शुल्क या नगरीय विकास प्रभार का भुगतान पहले ही कर दिया गया हो, प्रतिबन्ध यह है कि घनत्व में कोई वृद्धि न हुई हो।

स्पष्टीकरणः

यह स्पष्ट किया जाता है कि जहां किसी भूखण्ड के उप–विभाजन के लिए या तीन या उससे कम पूर्व–विद्यमान निवास एकको वाले किसी भूखण्ड पर चार या उससे अधिक निवास एककों के निर्माण के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया हो, वहां उसे विकास शुल्क के भुगतान से छूट नहीं प्रदान की जायेगी।

(दो) जहां कोई आवेदन प्राधिकरण द्वारा आवंटित ऐसे

भूखण्ड पर भवन परमिट के लिए प्रस्तुत किया गया हो, जिसके सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा विकास लागत की वसूली पहले ही कर ली गयी हो।

(तीन) जहां कोई आवेदन ऐसी भूमि पर विकास परमिट के लिए प्रस्तुत किया गया हो, जिसके लिए आवेदक नगरीय विकास प्रभार भुगतान करने का दायी हो।

(चार) जहां कोई आवेदन अनन्यतः क्रय योग्य तल क्षेत्रफल अनुपात (एक.ए.आर.) या क्रय योग्य निवास एककों को दिये जाने के लिए किया गया हो।

(पांच) जहां कोई आवेदन पूर्व में दी गई भवन परमिट या विकास परमिट के पुनरीक्षण की वैधता अवधि के भीतर प्रस्तुत किया गया हो और जिसके लिए विकास शुल्क का भुगतान पहले ही कर दिया गया होः

परन्तु यह कि जहां पूर्व में दी गई भवन परिमिट या विकास परमिट की वैधता अवधि की समाप्ति के पश्चात् कोई आवेदन प्रस्तुत किया या हो, वहां पूर्व में भुगतान किए गए विकास शुल्क के समायोजन के पश्चात् विकास शुल्क का उद्ग्रहण ऐसे आवेदन के दिनांक को लागू दर पर किया जायेगाः

परन्तु यह और कि यदि पुनरीक्षित योजना के अन्तर्गत भूमि क्षेत्र में वृद्धि की जाती है, तो आवेदक इस नियमावली के अधीन इस प्रकार बढ़ाए गए भूमि क्षेत्र के लिए किये गये आवेदन के दिनांक को लागू दर पर विकास शुल्क का भुगतान करने के लिए दायी होगा।

(छः) जहां अधिनियम के अधीन राज्य सरकार द्वारा विकास शुल्क के भुगतान से पूर्ण या आंशिक छूट पर प्रदान की गई हो, वहां विकास शुल्क छूट की सीमा तक उद्ग्रहणीय नहीं होगा।

विकास शुल्क का निर्धारण (धारा–15 की उपधारा–(2–क))

4(1) विकास क्षेत्र में भवन परमिट या विकास परमिट के लिए नियम–3 के अधीन आवेदन प्रस्तुत करने के उपरान्त, विकास शुल्क का निर्धारण और संग्रहण भूमि खण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर किया जायेगा, जो इस नियमावली के साथ संलग्न अनुसूची 'क' में दी गयी दरों और नीचे विनिर्दिष्ट गुणन–घटक द्वारा गुणित होगाः

भूमि खण्ड का क्षेत्र (हेक्टेयर)	गुणन–घटक
0.2 तक	1.0
0.2 से अधिक और 01 तक	0.9
01 से अधिक और 05 तक	0.8
05 से अधिक और 10 तक	0.6
10 से अधिक	0.4

परन्तु यह कि यदि आवेदक के स्वामित्वाधीन भूखण्ड का कोई भाग महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना के अन्तर्गत सड़क, पार्क और खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट हेतु उद्दिष्ट किया गया हो, तो विकास शुल्क की गणना ऐसी भूमि के क्षेत्र को स्कीम के कुल क्षेत्र से कम करने के पश्चात् की जायेगी जो इस शर्त के अधीन होगी कि सम्पूर्ण भूखण्ड समीपस्थ हो और आवेदक ने ऐसी भूमि यथा सड़क, पार्क और खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट का विकास अपनी लागत पर करने का दायित्व लिया हो।

<u>स्पष्टीकरण :</u>

इस नियमावली के प्रयोजनार्थ,–

(क) अनुसूची 'क' में दी गयी दरों का तात्पर्य प्राधिकरण को आवेदन के प्रस्तुत करने के दिनांक को लागू दरों से होगा।

(ख) महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना के अन्तर्गत सड़क, पार्क, खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट के लिए उद्धिष्ट केवल ऐसी भूमि को ही विकास परमिट के लिए आवेदन में सम्मिलित किया जा सकेगा जो आवेदक के स्वामित्व में हो।

(2) विकास क्षेत्र में कहीं भी अनुमोदित विन्यास के भीतर जिसके लिए पहले ही विकास शुल्क का भुगतान किया जा चुका हो किसी भूखण्ड के उप–खण्ड के लिए किसी आवेदन की दशा में, विकास शुल्क का निर्धारण और संग्रहण उप नियम (1) के अनुसार किया जायेगा।

(3) विकास क्षेत्र में कहीं भी चार अथवा उससे अधिक निवास एककों या अपार्टमेन्टों के लिए जिसमें सामूहिक आवास भी सम्मिलित हैं, के भवन परमिट हेतु आवेदन की दशा में, 100 निवास एकक प्रति हेक्टेयर की सघनता तक

विकास शुल्क उपनियम–(1) में यथा संगणित विकास शुल्क का 100 प्रतिशत होगा और प्रत्येक अतिरिक्त निवास एककों और उसके भाग के लिए नीचे दी गयी सारणी के अनुसार 5 प्रतिशत होगा।

सघनता (निवास एककों की संख्या प्रति हेक्टेयर)	पूर्वोक्त 4(1) में यथा संगणित विकास शुल्क प्रतिशत
100 तक	100
100 से अधिक और 125 तक	105
125 से अधिक और 150 तक	110
150 से अधिक और 175 तक	115
175 से अधिक और 200 तक इत्यादि	120
अर्थात (प्रत्येक अतिरिक्त 25 निवास एककों या उसके भाग के लिए 5 प्रतिशत अधिक)	
325 से अधिक और अधिकतम 330 तक	150

(4) उपनियम (2) और (3) के उपबन्धों के अधीन आच्छादित निर्मित क्षेत्र से भिन्न निर्मित क्षेत्र में भवन परमिट हेतु आवेदन की दशा में विकास शुल्क उपनियम (1) में यथा संगणित विकास शुल्क का 10 प्रतिशत होगा।

(5) विकास क्षेत्र में कहीं भी विकास परमिट के लिए किये गये आवेदन की दशा में, आवेदक अपनी लागत पर आन्तरिक विकास कार्य को कार्यान्वित करेगा और आन्तरिक विकास कार्य के प्रति निष्पादन गारन्टी ऐसे विक्रय योग्य भूमि के 20 प्रतिशत भाग को प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखकर प्रस्तुत करेगा, (जिसके अन्तर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और अल्प आय समूह आवासन के लिए उद्दिष्ट भूमि और इन भवनों के निर्माण के प्रति निष्पादन गारन्टी के रूप में बन्धक की गयी 10 प्रतिशत भूमि, जहां भी लागू हो, सम्मिलित नहीं है।) इस प्रकार बन्धक रखी गयी भूमि को आन्तरिक विकास कार्य के समापन के अनुपात में अवमुक्त किया जायेगा। आवेदक द्वारा किसी व्यतिक्रम की दशा में, प्राधिकरण निष्पादन गारन्टी की अपेक्षा करेगा और आन्तरिक विकास कार्य को या तो स्वयं या किसी ऐसे अभिकरण

के माध्यम से जैसा वह उचित समझे, कार्यान्वित करेगा।

विकास शुल्क की दरें (धारा–15 की उपधारा (2–क))

5. विकास क्षेत्र में या उसके किसी विशिष्ट भाग में विकास शुल्क की दरें वहीं होंगी जो इस नियमावली की अनुसूची में उल्लिखित है:

परन्तु यह कि विशेष सुख–सुविधा या प्रभाव अभिमुख या परिक्षेत्र आधारित विकास (उदाहरणार्थ–सामूहिक द्रुत अभिवहन गलियारों के समानान्तर अभिवहन अभिमुख विकास) की दशा में अनुसूची में विहित विकास शुल्क के 25 प्रतिशत से अनाधिक अतिरिक्त विकास शुल्क उद्गृहीत किया जा सकता है।

विकास शुल्क का भुगतान (धारा–15 की उपधारा (2–क))

6. अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अधीन आवेदक अधिनियम की धारा–15 के अधीन अनुज्ञा दिये जाने के पूर्व प्राधिकरण द्वारा यथा उद्गृहीत विकास शुल्क की पूरी धनराशि का भुगतान करेगा,

परन्तु यह कि 5 हेक्टेयर (50,000 वर्गमी0) से अधिक के आकार वाले भूखण्ड के लिये, यदि आवेदक कुल देय धनराशि के समतुल्य बैंक की गारण्टी देता है अथवा अनुकल्पतः विक्रय योग भूमि को कुल देय धनराशि के सापेक्ष प्राधिकरण के पक्ष में गारन्टी के रूप में बन्धक रखता है तो प्राधिकरण का उपाध्यक्ष विकास शुल्क को साधारण ब्याज की 12 प्रतिशत वार्षिक दर से 02 वर्ष की समयावधि में किस्तों में भुगतान करने की अनुमति दे सकता है। बैंक गारण्टी या बन्धक रखी भूमि को विकास शुल्क की कुल धनराशि के पश्चात् अवमुक्त करा दिया जायेगा:

परन्तु यह और कि किस्तों के यथा–समय भुगतान में व्यतिक्रम की दशा में आवेदक 15 प्रतिशत की दर से शास्तिक दण्ड के रूप में वार्षिक चक्रवृद्धि के साथ भुगतान करने का दायी होगा।

अवस्थापना विकास निधि (धारा–15 की उपधारा (2–क))

7. विकास शुल्क के रूप में एकत्र की गई सम्पूर्ण धनराशि एक पृथक बैंक खाते में जमा की जाएगी जिसे अवस्थापना विकास निधि के रूप में जाना जाएगा।

विकास शुल्क की दरों का पुनरीक्षण (धारा–15 की

8. केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग–लागत सूची के अनुरूप प्रत्येक कैलेण्डर वर्ष के 1 अप्रैल से विकास शुल्क की दरों को प्राधिकरण के उपाध्यक्ष द्वारा वार्षिक रूप से

उपधारा 2–क)		पुनरीक्षित किया जायेगा: परन्तु यह कि यदि केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग–लागत सूची उपलब्ध नहीं है, तो प्राधिकरण द्वारा विकास शुल्क को ऐसी समतुल्य सूची के आधार पर पुनरीक्षित किया जायेगा, जैसा कि इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किया जाए: परन्तु यह और कि प्राधिकरण, केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग–लागत सूची के अतिरिक्त, कारणों को अभिलिखित करते हुए समय–समय पर दरों को पुनरीक्षित कर सकता है।
बकाये की वूसली (धारा–40)	9.	इस नियमावली के अधीन विकास शुल्क के कारण प्राधिकरण को देय कोई धनराशि इस अधिनियम की धारा–40 के अधीन वसूली की जाएगी।
विकास शुल्क का वार्षिक विवरण (धारा–15 की उपधारा (2–(क))	10.	प्राधिकरण का उपाध्यक्ष पूर्ववर्ती वर्ष हेतु विकास निधि के सम्बन्ध में एक विवरण प्राधिकरण बोर्ड को उपलब्ध कराएगा जिसमें प्राधिकरण द्वारा विकास शुल्क के रूप में एकत्र की गई धनराशि एवं इसके उपयोग से सम्बन्धित सूचना होगी। यथा सम्भव, यह विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में होने वाली प्राधिकरण बोर्ड की प्रथम बैठक में प्रस्तुत किया जाएगा और इसकी प्रति राज्य सरकार को भी भेजी जाएगी।

प्रदेश में शहरी नियोजन के कार्य हेतु 27 विकास प्राधिकरणों के अतिरिक्त 05 विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद (जो वर्तमान में 54 नगरों में कार्यरत है) तथा 74 विनियमित क्षेत्र भी घोषित/गठित हैं, अतः प्रश्नगत नियमावली (अंग्रेजी संस्करण सहित) को उक्त अभिकरणों द्वारा अपने–अपने अधिनियमों के अधीन विहित प्रक्रियानुसार अंगीकृत किया जायेगा।

संलग्नक : नियम–5 में उल्लिखित अनुसूची।

सदा कान्त
प्रमुख सचिव

<u>संख्या : 1811(1)/ 8–3–14–211 विविध/13 तद्दिनांक</u>

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रण एवं लेखन सामग्री, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि इसे उत्तर प्रदेश के असाधारण गजट मे दिनांकः 17 नवम्बर,

2014 के विधायी परिशिष्ट भाग–4 खण्ड (ख) में प्रकाशित करायें तथा गजट की मुद्रित 01–01 प्रतियां सम्बंधित अधिकारियों एवं शासन को 10 प्रतियां उपलब्ध करायी जाये।

आज्ञा से,

शिव जनम चौधरी
संयुक्त सचिव

संख्या : 1811(2)/ 8–3–14–211 विविध/13 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उ0प्र0 शासन।
3. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
4. महा निरीक्षक, निबन्धन, उत्तर प्रदेश।
5. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
6. आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
7. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
8. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
9. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
10. नियत प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
11. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0, लखनऊ को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने तथा प्रचार–प्रसार हेतु।
12. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
13. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(शिव जनम चौधरी)
संयुक्त सचिव

अनुसूची
(नियम–5 देखें)

क्रम संख्या	विकास क्षेत्र	विकास शुल्क (रु0 प्रति वर्गमी0)
1	गाजियाबाद	2500
2	लखनऊ, कानपुर, आगरा	1400
3	वाराणसी, इलाहाबाद, मेरठ	1000
4	मुरादाबाद, बरेली, अलीगढ़, गोरखपुर, बुलन्दशहर, खुर्जा, हापुड़–पिलखुआ, बागपत, बरोत, खेकरा, सहारनपुर, मथुरा–वृन्दावन, झांसी	700
5	मुजफ्फरनगर, फिरोजाबाद, शिकोहाबाद, अयोध्या–फैजाबाद, रायबरेली, बांदा, रामपुर, उन्नाव–शुक्लागंज, उरई, आजमगढ़	400

सदा कान्त
प्रमुख सचिव

Uttar Pradesh Shashan
Avas Evam Shahri Niyojan Anubhag-3

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article-348 of Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no.1811.../Eight-3-14-211Vividh/13 dated: 17 November, 2014

NOTIFICATION

No. 1811 /Eight-3-14-211Vividh/13
Lucknow: Dated: 17 November, 2014

In exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of section-55 read with sub-section (2-A) of section-15 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (U.P. Act no. 11 of 1973), the Governor is pleased to make the following rules, namely:-

The Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) Rules, 2014

Short title, commencement and extent

1. (1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) Rules, 2014.

(2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the Gazette.

(3) They shall be applicable to all the Development Areas.

Definitions

2. (1) in these Rules, unless the context otherwise requires:

(a) 'Act' means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973;

(b) 'Applicant' means any person or body making an application under section-15 of the Act to obtain permission referred to in section-14 of the Act;

(c) 'Building Permit' means authorization to proceed with construction or re-construction of a specific building at a particular site in accordance with the building plan approved by the Authority;

(d) 'Built-up Area' means the area within a development area as shown in the master plan or which has been delineated as such by the Authority;

(e) 'Developed Area' means the area within a development area where all facilities like road, water supply, drainage, sewerage, electricity, solid waste disposal, parks and open spaces and community facilities, etc. have been provided in accordance with an approved layout plan and has been delineated as such by the Authority;

(f) 'Development Permit' means authorization to proceed with development or re-development of a specific parcel of land in accordance with the lay-out plan approved by the Authority;

(g) 'Dwelling Unit' means an independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitary requirements;

(h) 'Floor Area Ratio' (FAR) means the quotient obtained by dividing the total covered area (plinth area) on all floors by the area of the plot;

(i) 'Group Housing' means group or multi-storied buildings having one or more independent dwelling units on each floor where land, open spaces, circulation area and common facilities are jointly owned;

(j) 'Purchasable FAR' means additional FAR (over and above the permissible FAR) which may be purchased by an applicant on payment of specified charges in accordance with the provisions of the Building Bye-laws of the Authority;

(k) 'Purchasable Dwelling Units' mean additional dwelling units (over and above the permissible dwelling units) which may be purchased by an applicant on payment of charges as specified in the Building Bye-laws of the Authority;

(l) 'Redevelopment' means rehabilitation or new construction on a site by renovating or replacing pre-existing uses with new development or construction in accordance with a layout plan approved by the Authority;

(m) 'Layout Plan' means a plan showing sub-division of any land or portion thereof into more than one plot or parcel for the purpose of sale or otherwise;

(n) 'Salable Land' means the developed land in a lay-out plan excluding the area under roads, parks and open spaces, green belt and other such land which is generally not salable;

(o) 'Undeveloped Area' means the area within a development area other than 'built-up' and 'developed area'.

(2) Words and expressions, not defined in these rules but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.

Levy of Development Fee

(sub-section 2-A of section-15)

3. The development fee shall be levied in accordance with these rules where an application is submitted to the Authority for obtaining development permit or building permit:

Provided that no development fee shall be levied in the following circumstances:-

(i) Where an application is submitted for building permit on a plot situated within a lay out approved by the Competent Authority and for which development fee or city development charge has already been paid, provided there is no increase in the density.

Explanation:

it is clarified that where an application is submitted for sub-division of a plot or construction of four or more dwelling units on a plot with three or less pre-existing dwelling units, it shall not be exempt from payment of development fee.

(ii) Where an application is submitted for building permit on a plot allotted by the Authority in respect of which the cost of development has already been realized by the Authority.

(iii) Where an application is submitted for development permit on a land for which the applicant is liable to pay city development charge.

(iv) Where an application is submitted exclusively for grant of purchasable FAR or purchasable dwelling units.

(v) Where an application is submitted within validity period for revision of building permit or development permit granted earlier and for which development fee has already been paid:

Provided that where an application is submitted after the expiry of validity period of building permit or development permit granted earlier, development fee at the rate applicable on the date of such application shall be levied after adjusting the development fee paid earlier:

Provided further that in case the land area under revised plan increases, the applicant shall be liable to pay the development fee at the rate applicable on the date of application for such increased land area in accordance with these rules.

(vi) Where total or partial exemption from payment of development fee has been granted by the State Government under the Act, the development fee to the extent of exemption shall not be leviable.

Assessment of Development Fee

(sub-section (2-A) of section-15)

4. (1) On an application submitted under rule-3 for building permit or development permit in the development area, the development fee shall be assessed and collected on the basis of gross area of the land parcel multiplied by the rates as set out in Schedule 'A' appended to these rules and the multiplication factor as specified below:-

Area of land parcel (Hectares)	**Multiplication Factor**
Up to 0.2	1.0
More than 0.2 and up to 01	0.9
More than 01 and up to 05	0.8
More than 05 and up to 10	0.6
More than 10	0.4

Provided that in case any part of land parcel owned by the applicant is earmarked for road, park and open space or green belt in the master plan or zonal development plan, the development fee shall be calculated after deducting the area of such land from the gross area of the scheme subject to the condition that the entire land parcel has to be contiguous and the applicant undertakes to develop such land as road, park and open space or green belt as the case may be, at his own cost.

Explanation: For the purposes of this rule;

(a) the rates set out in Schedule 'A' shall mean the rates applicable on the date of submission of application to the Authority.

(b) only such land earmarked for road, park and open space or green belt in the master plan or zonal development plan may be included in the application for development permit as is owned by the applicant.

(2) In case of an application for sub-division of a plot within approved lay-out plan anywhere in the development area for which development fee has already been paid, the development fee shall be assessed and collected in accordance

with sub-rule(1).

(3) In case of an application for building permit for four or more dwelling units/apartments including group housing anywhere in the development area, the development fee up to a density of 100 dwelling units per hectare shall be 100% of the development fee as calculated in sub-rule (1) and 5% higher for every additional 25 dwelling units or part thereof as per the table given below:-

Density (No. of dwelling units per Hectare)	**Percent of Development Fee as calculated in 4(1) above**
Up to 100	100
Above 100 and up to 125	105
Above 125 and up to 150	110
Above 150 and up to 175	115
Above 175 and up to 200	120
And so on (i.e.,5% more for every additional 25 dwelling units or part thereof)	
Above 325 and up to maximum 330	150

(4) In case of an application for building permit in the built-up area other than those covered under the provisions of sub-rule (2) and (3), the development fee shall be 10% of the development fee as calculated in sub-rule (1).

(5) In case of an application for development permit anywhere in the development area, the applicant shall carry out the internal development works at his own cost and furnish a performance guarantee against the internal development works by mortgaging 20% of the saleable land (excluding the land earmarked for Economically Weaker Section and Low Income Group housing and 10 percent land mortgaged as performance guarantee against construction of these houses, wherever applicable) in favour of the Authority. The land thus mortgaged, shall be released in proportion to completion of internal development works. In case of any default by the applicant,

the Authority may invoke the performance guarantee and carry out the internal development works either itself or through such agency as it deems fit.

Rates of Development Fee

(sub-section (2-A) of section-15)

5. The rates for development fee in the development area or a particular part thereof shall be as mentioned in the Schedule appended to these rules.

Provided that in case of special amenity or impact-oriented or zone-based development (e.g., transit- oriented development along mass transit corridors), an additional development fee not exceeding 25 percent of the development fee prescribed in the Schedule, may also be levied.

Payment of Development Fee

(sub-section 2-A of section-15)

6. Subject to the provisions of the Act and these rules, the applicant shall pay the full amount of development fee, as levied by the Authority, prior to the grant of permission under section-15 of the Act;

Provided that for a plot size of more than five hectares (50,000 sqm.), the Vice-Chairman of the Authority may permit payment of development fee in installments over a time period of maximum 2 years with 12 percent annual rate of simple interest, if the applicant furnishes a bank guarantee equivalent to the total amount due or alternatively mortgages saleable land in favour of the Authority as security against the total amount due. The bank guarantee or the mortgaged land shall be released after the payment of full amount of development fee;

Provided further that in case of default in the timely payment of installments, the applicant shall be liable to pay a penal interest at the rate of 15 percent per annum compounded annually.

Infrastructure Development Fund

(sub-section 2-A of section-15)

7. All money collected as development fee shall be credited to a separate bank account to be known as 'Infrastructure Development Fund'.

Revision of rates of Development Fee

(sub-section 2-A of section-15)

8. The rates of development fee shall be revised annually by the Vice-chairman of the Authority with effect from 1st of April every calendar year in conformity with the Central Public Works Department Cost Index:

Provided that if the Central Public Works Department Cost Index is not available, the rates of development fee shall be revised by the Authority on the basis of such equivalent index as may be notified by the State Government in this regard.

Provided further that apart from the Central Public Works Department Cost Index, the Authority may revise the rates from time to time by recording the reasons thereof.

Recovery of arrears

(section-40)

9. Any amount due to the Authority on account of the development fee under these rules shall be recovered in accordance with the provisions of section-40 of the Act.

Annual statement of Development Fee

(sub-section (2-A) of section-15)

10. The Vice-Chairman of the Authority shall furnish to the Board of the Authority a statement in respect of Development Fund for the preceding year, which shall contain information regarding the total amount collected by the Authority as the development fee and details of its utilization. Such statement shall be furnished as far as possible in the first meeting of the Board of the Authority to be held every financial year and its copy shall also be sent to the State Government.

17/11/14

(Sada Kant)
Principal Secretary

Schedule

(See Rule-5)

Sl. No.	Development Area	Development Fee (Rs. Per Sqm.)
1.	Ghaziabad	2500
2.	Lucknow, Kanpur, Agra	1400
3.	Varanasi, Allahabad, Meerut	1000
4.	Moradabad, Bareilly, Aligarh, Gorakhpur, Bulandshahar, Khurja, Hapur-Pilkhua, Baghpat-Barot-Khekra, Saharanpur, Mathura-Vrindavan, Jhansi,	700
5.	Muzaffarnagar, Firozabad-Shikohabad, Ayodhya-Faizabad, Raebareli, Banda, Rampur, Unnao-Shuklaganj, Urai, Azamgarh	400

17/11/14

(Sada Kant)
Principal Secretary