उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3
लखनऊः दिनॉकः 17 अगस्त, 2023

–कार्यालय ज्ञाप–

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (संशोधन) अध्यादेश, 2023 द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 में जोड़ी गयी धारा–38ख में विकास प्राधिकरणों को नगरीय उपयोग प्रभार उद्गृहीत करने की शक्ति प्रदान की गयी है, जिसके अनुसार महायोजना के पुनरीक्षण अथवा परिक्षेत्रीय विकास योजना तैयार किए जाने के परिणामस्वरूप सड़क, पार्क एवं खुले स्थल, हरित पट्टी व जन सुख–सुविधाओं से भिन्न किसी विशिष्ट भूमि का भू–उपयोग उच्चतर उपयोग के लिए परिवर्तित किये जाने पर भवन निर्माण की अनुज्ञा प्रदान करने के समय ऐसी भूमि के स्वामी से ऐसी रीति से एवं ऐसी दरों पर जैसा कि विहित किया जाए, नगरीय उपयोग प्रभार उद्गृहीत करने का हक होगा।

2– अधिनियम के उक्त प्राविधानों के अनुसार उ0प्र0 नगर योजना और विकास (नगरीय उपयोग प्रभार का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2023 का प्रारूप **(छायाप्रति संलग्न)** तैयार किया गया है। उक्त प्रारूप के अन्तर्गत नगरीय विकास प्रभार की दरों का निर्धारण किये जाने हेतु एतद्द्वारा निम्नवत् समिति का गठन किया जाता है :–

1 उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ	अध्यक्ष
2 मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ	सदस्य
3 निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ	**सदस्य संयोजक**
4 वास्तुविद् नियोजक, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।	सदस्य
5 मुख्य नगर नियोजक/वरिष्ठ नगर नियोजक, लखनऊ, कानपुर, गाजियाबाद एवं मेरठ विकास प्राधिकरण	सदस्य
6 श्री एन.आर. वर्मा, तकनीकी सलाहकार, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ	सदस्य

2– समिति द्वारा नगरीय विकास प्रभार की दरों के संबंध में अपनी संस्तुति/आख्या शासन को 01 सप्ताह के अन्दर उपलब्ध करायी जायेगी।

नितिन रमेश गोकर्ण
अपर मुख्य सचिव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

(1) आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
(2) उपाध्यक्ष, लखनऊ, कानपुर, गाजियाबाद एवं मेरठ विकास प्राधिकरण।
(3) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ।
(4) निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ।
(5) समिति के सदस्यगण।
(6) निजी सचिव, अपर मुख्य सचिव/सचिव/विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
(7) गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

Signed by चन्द्र श्याम मिश्र
Date: 17-08-2023 11:19:06
Reason: Approved

(चन्द्र श्याम मिश्र)
अनु सचिव

ड्राफ्ट

उत्तर प्रदेश शासन

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3

संख्या–

लखनऊ : दिनांक ....., 2023

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर–योजना और विकास अधिनियम, 1973 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 38–ख के साथ पठित धारा–55 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थातः–

उत्तर प्रदेश नगर–योजना और विकास (नगरीय उपयोग प्रभार का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2023

संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ

1–(1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर–योजना और विकास (नगरीय उपयोग प्रभार का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2023 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–15 के अधीन अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति से है;

(ग) 'सर्किल रेट' का तात्पर्य भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अधीन सम्बन्धित क्षेत्र में भूमि के सव्यवहार पर स्टाम्प शुल्क के निर्धारण हेतु जिला मजिस्ट्रेट द्वारा अधिसूचित रेट से है;

(घ) "टेलिस्कोपिक आधार" का तात्पर्य नियम–4 के अधीन दिये गये दृष्टांत के अनुसार की गयी गणना से है ।

(ड.) नगरीय उपयोग प्रभार का तात्पर्य धारा–38(ख) के अधीन किसी व्यक्ति अथवा निकाय से उद्ग्रहीत प्रभार 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।

नगरीय उपयोग प्रभार {धारा–38(ख)}

3– यदि किसी विकास क्षेत्र में अधिनियम की धारा–8 की उपधारा(4) के अधीन महायोजना के पुनरीक्षण अथवा धारा–9 के अधीन परिक्षेत्रीय विकास योजना तैयार किए जाने के फलस्वरूप सड़क, पार्क एवं खुले स्थल, हरित पट्टी व जन सुविधाओं से भिन्न किसी विशिष्ट भूमि के भू–उपयोग, जैसा कि उ.प्र. नगर विकास योजना और विकास भू–उपयोग संपरिवर्तन प्रभार का निर्धारण, उद्ग्रहण, संग्रहण नियमावली–2014 में विनिर्दिष्ट हो, में उच्चतर उपयोग के लिए परिवर्तन किया जाता है, तो प्राधिकरण धारा–15 के समय अनुज्ञा प्रदान करने के समय ऐसी भूमि के स्वामी से नगरीय उपयोग प्रभार नियम–4 में उल्लिखित रेट पर उद्ग्रहीत करने का हकदार होगा:–

परन्तु यह कि नगरीय उपयोग प्रभार निम्न परिस्थितियों में उद्गृहीत नहीं किया जायेगा–

(एक) जहां महायोजना प्रथम बार तैयार की गई हो।

(दो) जहां भूमि केन्द्र सरकार, राज्य सरकार अथवा किसी स्थानीय निकाय की हो।

(तीन) जहां पर पूर्ण या आंशिक रूप से नगरीय उपयोग प्रभार के भुगतान को अधिनियम के अधीन अथवा मंत्रिपरिषद से अनुमोदित शासनादेश द्वारा राज्य सरकार द्वारा छूट प्रदान की गयी हो।

नगरीय उपयोग प्रभार का निर्धारण एवं उसकी दर (धारा–38ख की उपधारा–1)

4–(1) नगरीय उपयोग प्रभार का निर्धारण भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्र को उस भूमि विशेष के सर्किल रेट से गुणा करके एवं इसके साथ संलग्न अनुसूची–'क' में नीचे उल्लिखित गुणांक के आधार पर किया जायेगा:–

भूमि खण्ड का क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	गुणांक
0.25 तक	1.0
0.25 से अधिक और 1.0 तक	0.9
1.0 से अधिक और 5.0 तक	0.8
5.0 से अधिक और 10.0 तक	0.7
10.0 से अधिक	0.6

नोट:–

(एक) नगरीय उपयोग प्रभार की गणना टेलिस्कोपिक आधार पर की जायेगी अर्थात 15.0 हेक्टेयर के

भूखण्ड के लिए नगरीय उपयोग प्रभार की गणना निम्नवत् की जायेगी:–

{(0.25x1)+(1-0.25)x09+ (5-1)x0.8+ (10-5)x0.7+ (15-10)x0.6} x सर्किल रेट x लागू प्रतिशत, जैसा अनुसूची 'क' में दिया गया है।

(दो) भूमि के क्षेत्रफल के आधार पर यथास्थिति सर्किल रेट में कोई छूट अनुमन्य नहीं होगी।

(2) प्राधिकरण द्वारा नगरीय उपयोग प्रभार की गणना, विद्यमान भू–उपयोग हेतु प्रवृत्त सर्किल रेट को ध्यान में रखते हुए की जाएगी।

(3) यदि निम्नलिखित भू–उपयोग हेतु सर्किल रेट उपलब्ध नहीं है, तो उसकी गणना नीचे दिये गये सूत्र के माध्यम से किया जायेगा:–

भू–उपयोग		सूत्र
(क)	सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं	0.75XA+0.25XR
(ख)	यातायात एवं परिवहन	0.50XA+0.50XR
(ग)	औद्योगिक	0.25XA+0.75XR
(घ)	कार्यालय	0.50XR+0.50XC
(ड.)	मिश्रित उपयोग	0.25XR+0.75XC

जहां:–

A. कृषि भूमि का सर्किल रेट है
B. आवासीय भूमि का सर्किल रेट है
C. व्यावसायिक भूमि का सर्किल रेट है।

टिप्पणी: जहां आवासीय तथा व्यावसायिक सर्किल रेट उपलब्ध नहीं है, वहां अकृषिक दर ली जाएगी।

(ii) जहां कृषि भूमि का सर्किल रेट उपलब्ध नहीं है, वहां कृषि भूमि की दर आवासीय सर्किल रेट की 20 प्रतिशत ली जाएगी।

नगरीय उपयोग प्रभार का भुगतान (धारा–38ख)

5–(1) आवेदक धारा–15 के अधीन अनुज्ञा स्वीकृत होने के पश्चात मांग नोटिस जारी होने की दिनांक से निर्धारित समय के भीतर नगरीय उपयोग प्रभार की सम्पूर्ण रकम देने का दायी होगा;

परन्तु यह कि नगरीय उपयोग प्रभार की धनराशि रू..... से अधिक होने पर प्राधिकरण का उपाध्यक्ष,

नगरीय उपयोग प्रभार के भुगतान की अनुज्ञा चार त्रैमासिक किश्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से साधारण ब्याज के साथ दे सकता है, जो इस शर्त के अधीन होगी कि आवेदक को एक वर्ष के भीतर पूर्ण धनराशि जमा करनी होगी;

(2) यदि आवेदक यथास्थिति, नियत अवधि के भीतर नगरीय उपयोग प्रभार की सम्पूर्ण धनराशि का भुगतान करने में विफल रहता है, तो दी गयी अनुज्ञा व्यपगत समझी जायेगी।

नगरीय विकास निधि 6– (धारा–38ख) — नगरीय उपयोग प्रभार के रूप में एकत्र की गयी सम्पूर्ण धनराशि एक पृथक बैंक खाते में जमा की जायेगी, जिसे "नगरीय विकास निधि" के रूप में जाना जायेगा ।

नगरीय उपयोग प्रभार 7– का वार्षिक विवरण (धारा–38ख) — प्राधिकरण का उपाध्यक्ष पूर्ववर्ती वर्ष हेतु नगरीय उपयोग प्रभार के संबंध में एक विवरण प्राधिकरण बोर्ड को उपलब्ध करायेगा, जिसमें प्राधिकरण द्वारा नगरीय उपयोग प्रभार के रूप में एकत्र की गयी कुल धनराशि की सूचना एवं उसके उपयोग से संबंधित ब्यौरे होंगे। यथासंभव, यह विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में प्राधिकरण बोर्ड की होने वाली प्रथम बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा और इसकी प्रति राज्य सरकार को भी भेजी जायेगी।

2– प्रदेश में शहरी नियोजन के कार्य हेतु 29 विकास प्राधिकरणों के अतिरिक्त 04 विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद तथा 72 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।

नितिन रमेश गोकर्ण
अपर मुख्य सचिव

संख्याः–

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रण एवं लेखन सामग्री, ऐशबाग लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि इसे उत्तर प्रदेश के असाधारण गजट में दिनांक ..... 2023 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,

अरूणेश कुमार द्विवेदी
संयुक्त सचिव

2486241/2023/ -3.

संख्याः— तदिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश ।
2. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उ०प्र० 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, उ०प्र०, लखनऊ को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने तथा प्रचार—प्रसार हेतु ।
12. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश ।
13. गार्ड फाईल ।

आज्ञा से,

(अरूणेश कुमार द्विवेदी)
संयुक्त सचिव