

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
संख्या: 3/2021/558/आठ-3-21-211 विविध/13 टी.सी.
लखनऊ: दिनांक: 09 फरवरी, 2021

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1 सन् 1904) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या-11 सन् 1973) की धारा 55 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) और धारा 15 की उपधारा (2-क) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 में संशोधन करने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाती हैं:-

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) (प्रथम संशोधन) नियमावली, 2021

- संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ** 1. (1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) (प्रथम संशोधन) नियमावली, 2021 कही जायेगी।
(2) यह गजट में प्रकाशित किये जाने दिनांक से प्रवृत्त होगी।
- नियम 3 का संशोधन** 2. उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 (जिसे आगे उक्त नियमावली कहा गया है) में, नियम-3 में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप नियम (पांच) और (छः) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिये गये उप नियम रख दिये जायेंगे, अर्थात्:-

स्तम्भ-1	स्तम्भ-2
विद्यमान उपनियम	एतद्वारा प्रतिस्थापित उपनियम
(पांच) जहाँ 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 हो: परन्तु यह कि जहाँ पूर्व में दी गई भवन परमिट या विकास परमिट की वैधता अवधि की समाप्ति के पश्चात् कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया हो, वहाँ पूर्व में भुगतान किए गए विकास शुल्क के समायोजन के पश्चात् विकास शुल्क का उद्ग्रहण ऐसे आवेदन के दिनांक को लागू दर पर किया जाएगा: 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।	(पांच) जहाँ 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 हो: परन्तु यह कि जहाँ पूर्व में दी गई भवन परमिट या विकास परमिट की वैधता अवधि की समाप्ति के पश्चात् कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया हो, वहाँ पूर्व में भुगतान किए गए विकास शुल्क के समायोजन के पश्चात् विकास शुल्क का उद्ग्रहण ऐसे आवेदन के दिनांक को लागू दर पर किया जाएगा: परन्तु यह और कि यदि पुनरीक्षित योजना के अन्तर्गत भूमि क्षेत्र में वृद्धि की जाती है तो आवेदक इस नियमावली के अनुसार 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। परन्तु यह भी कि जहाँ पूर्व में जारी की गयी भवन परमिट के अनुसार निर्माण करा लिया गया हो और पूर्व परमिट के अन्तर्गत आने वाली भूमि पर अतिरिक्त निर्माण के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया हो वहाँ ऐसे अतिरिक्त निर्माण हेतु अपेक्षित भूमि क्षेत्रफल के

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

	<p>सापेक्ष पूर्व में भुगतान किए गए विकास शुल्क के समायोजन के पश्चात् विकास शुल्क का उद्ग्रहण ऐसे आवेदन के दिनांक को लागू दर पर किया जाएगा।</p> <p>स्पष्टीकरण:</p> <p>(क) अतिरिक्त निर्माण के लिए अपेक्षित भूमि क्षेत्रफल की गणना अतिरिक्त निर्माण हेतु प्रस्तावित तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर) को वर्तमान में अनुमन्य आधारभूत फर्शी क्षेत्रफल अनुपात से विभाजित कर की जाएगी।</p> <p>(ख) पूर्व में संदत्त विकास शुल्क की धनराशि का समायोजन आयकर विभाग के लागत मुद्रा स्फीति सूचकांक के अनुसार आवेदन के दिनांक को पुनरीक्षित करते हुये किया जायेगा।</p>
<p>(छः) जहां अधिनियम के अधीन राज्य सरकार द्वारा विकास शुल्क के भुगतान से पूर्ण या आंशिक छूट प्रदान की गयी हो, वहां विकास शुल्क छूट की सीमा तक उद्ग्रहणीय नहीं होगा।</p>	<p>(छः) जहाँ अधिनियम के अधीन अथवा मंत्रिपरिषद के अनुमोदन से जारी शासनादेश के माध्यम से राज्य सरकार द्वारा विकास शुल्क के भुगतान से पूर्ण या आंशिक छूट प्रदान की गयी हो, वहाँ विकास शुल्क, छूट की सीमा तक उद्ग्रहणीय नहीं होगा।</p>

नियम 4 का संशोधन 3- उक्त नियमावली में, नियम-4 में नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उपनियम (1) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उपनियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1 विद्यमान उपनियम		स्तम्भ-2 एतद्वारा प्रतिस्थापित उपनियम																									
<p>(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 होगा:-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>भूमि खण्ड का क्षेत्र (हेक्टेयर)</th> <th>गुणन-घटक</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.2</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>0.2 से अधिक और 01 तक</td> <td>0.9</td> </tr> <tr> <td>01 से अधिक और 05 तक</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>05 से अधिक और 10 तक</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>10 से अधिक</td> <td>0.4</td> </tr> </tbody> </table>		भूमि खण्ड का क्षेत्र (हेक्टेयर)	गुणन-घटक	0.2	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	<p>(1) विकास क्षेत्र में भवन परमिट या विकास परमिट के लिए नियम 3 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर विकास शुल्क का निर्धारण और संग्रहण, इस नियमावली से अनुलग्न अनुसूची 'ख' में दी गयी दरों और नीचे यथा विनिर्दिष्ट गुणन घटक द्वारा गुणांकित भूमि खण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर लिया जायेगा:-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>भूमि खण्ड का क्षेत्र (हेक्टेयर)</th> <th>गुणन-घटक</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.2</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>0.2 से अधिक और 01 तक</td> <td>0.9</td> </tr> <tr> <td>01 से अधिक और 05 तक</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>05 से अधिक और 10 तक</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>10 से अधिक</td> <td>0.4</td> </tr> </tbody> </table>		भूमि खण्ड का क्षेत्र (हेक्टेयर)	गुणन-घटक	0.2	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
भूमि खण्ड का क्षेत्र (हेक्टेयर)	गुणन-घटक																										
0.2	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																										
भूमि खण्ड का क्षेत्र (हेक्टेयर)	गुणन-घटक																										
0.2	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																										
<p>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 पश्चात की जायेगी जो इस शर्त के अधीन होगी कि सम्पूर्ण भूखण्ड समीपस्थ</p>		<p>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 चिन्हित किया गया हो तो विकास शुल्क की गणना, ऐसी भूमि के क्षेत्रफल को उक्त स्कीम के कुल क्षेत्रफल से कम करने के पश्चात इस शर्त के अधीन की जायेगी कि सम्पूर्ण भूमि</p>																									

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

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।

स्पष्टीकरण:- इस नियम के प्रयोजनार्थ

(क) अनुसूची 'क' में दिये गये दर, प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत किये जाने के दिनांक को लागू दर होंगे।

(ख) महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना के अन्तर्गत सड़क, पार्क, खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट के लिये चिन्हित भूमि, जैसा कि आवेदक के स्वामित्वाधीन हो, ही विकास परमिट हेतु आवेदन में सम्मिलित की जा सकती है।

खण्ड समीपस्थ हो और आवेदक ने ऐसी भूमि यथास्थिति सड़क, पार्क और खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट का विकास अपनी लागत पर करने का दायित्व ग्रहण किया हो।

स्पष्टीकरण:- इस नियम के प्रयोजनार्थ

(क) अनुसूची 'ख' में दिये गये दर, प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत किये जाने के दिनांक को लागू दर होंगे।

(ख) महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना के अन्तर्गत सड़क, पार्क, खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट के लिये चिन्हित भूमि, जैसा कि आवेदक के स्वामित्वाधीन हो, ही विकास परमिट हेतु आवेदन में सम्मिलित की जा सकती है।

“परन्तु यह और कि पार्को, खुले स्थानों या हरित क्षेत्रों या क्रीडा स्थलों यथा-गोल्फ कोर्स, बहुउद्देशीय खुले स्थल, जोनल और उच्च स्तर वाले पार्को तथा 10.0 हेक्टेयर और उससे अधिक क्षेत्रफल वाले समान प्रकृति के अन्य खुले स्थलों के 'निर्मित क्षेत्रफल' या 'विकसित क्षेत्रफल' के अन्तर्गत होने किन्तु सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजना या विन्यास मानचित्र के बाहर होने की स्थिति में लागू भवन उपविधियों की अनुमन्य सीमाओं के अनुसार कुल आच्छादित क्षेत्रफल पर विकास शुल्क उद्ग्रहण किया जायेगा।

नियम 5 का संशोधन

4- उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये नियम-5 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1 विद्यमान उपनियम	स्तम्भ-2 एतद्वारा प्रतिस्थापित उपनियम
<p>5. विकास क्षेत्र में या उसके किसी विशिष्ट भाग में विकास शुल्क की दरें वही होंगी जो इस नियमावली की अनुसूची में उल्लिखित हैं:</p> <p>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।</p>	<p>5(1) विकास क्षेत्र या उसके किसी विशिष्ट भाग में विकास शुल्क की दरें वही होंगी जो अनुसूची-‘ख’ में उल्लिखित हैं:</p> <p>परन्तु यह कि विशेष सुख-सुविधा या प्रभाव परक या परिक्षेत्र आधारित विकास (उदाहरणार्थ-सामूहिक अभिवहन गलियारों के समानान्तर अभिवहन परक विकास) की दशा में, अनुसूची ‘ख’ में विहित अनधिक 25 प्रतिशत विकास शुल्क के अतिरिक्त विकास शुल्क उद्गृहीत किया जा सकता है।</p> <p>(2) यदि किसी विकास क्षेत्र के अन्तर्गत मुख्य नगर के अतिरिक्त स्वतंत्र महायोजनाओं तथा पृथक विकास शुल्क दर वाले अन्य छोटे नगर अवस्थित हों तो ऐसा पृथक-पृथक विकास शुल्क दर उनकी नगर पालिका सीमाओं अथवा उनकी महायोजना की नगरीय क्षेत्र सीमाओं जो भी अधिक हों, तक लागू होगा जबकि ऐसे</p>

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

	<p>छोटे नगरों की नगर पालिका या नगरीय क्षेत्र सीमाओं के बाहर आने वाले कृषि भूमि उपयोग परिक्षेत्र में मुख्य नगर के लिये विहित विकास शुल्क दर लागू होगा।</p> <p>(3) यदि स्वतंत्र महायोजना तथा पृथक-पृथक विकास शुल्क दर वाले किसी छोटे नगर का संविलयन, भविष्य में मुख्य नगर की नयी या पुनरीक्षित महायोजना के नगरीय क्षेत्र में हो जाता है तो मुख्य नगर के लिये विहित विकास शुल्क दर ऐसे छोटे नगर के लिये लागू होगा।</p>
--	---

नियम 6 का संशोधन 5- उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये नियम-6 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1 विद्यमान उपनियम	स्तम्भ-2 एतद्वारा प्रतिस्थापित उपनियम
<p>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,</p> <p>परन्तु यह कि 5 हेक्टेयर (50,000 वर्ग मीटर) से अधिक के आकार वाले भूखण्ड के लिए यदि आवेदक कुल देय धनराशि के समतुल्य बैंक की गारण्टी देता है अथवा अनुकल्पतः विक्रय-योग्य 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 गारन्टी या बन्धक रखी भूमि को विकास शुल्क की कुल धनराशि के भुगतान के पश्चात् अवमुक्त करा दिया जाएगा।</p> <p>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।</p>	<p>6. अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अध्याधीन आवेदक को अधिनियम की धारा 15 के अधीन अनुज्ञा प्रदान किये जाने के पूर्व प्राधिकरण द्वारा यथा उद्गृहीत विकास शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि का भुगतान करना होगा।</p> <p>परन्तु यह कि 1.0 हेक्टेयर (10,000 वर्ग मीटर) तक के आकार वाले किसी भूखण्ड के लिये विकास शुल्क की धनराशि एकमुश्त जमा की जाएगी और 1.0 हेक्टेयर (10,000 वर्ग मीटर) से अधिक के आकार वाले भू-खण्ड के लिये ऐसे 1 हेक्टेयर भूखण्ड के लिये विकास शुल्क एकमुश्त जमा किया जायेगा और यदि आवेदक कुल देय धनराशि के समतुल्य बैंक की गारन्टी देता है अथवा अनुकल्पतः विक्रय-योग्य भूमि को कुल देय धनराशि के सापेक्ष प्राधिकरण के पक्ष में गारन्टी के रूप में बन्धक रखता है, तो प्राधिकरण का उपाध्यक्ष अधिशेष विकास शुल्क का भुगतान 12 प्रतिशत वार्षिक साधारण ब्याज की दर से 4 अर्द्ध-वार्षिक किस्तों में करने की अनुज्ञा दे सकता है। बैंक गारन्टी या बन्धक रखी गयी भूमि विकास शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि के भुगतान के पश्चात् अवमुक्त की जायेगी।</p> <p>परन्तु यह और कि किस्तों के यथा-समय भुगतान में व्यतिक्रम की दशा में आवेदक 15 प्रतिशत वार्षिक चक्रवृद्धि की दर से शास्तिक ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा।</p> <p>परन्तु यह भी कि असीमित दैवी आपदाओं, अग्नि, विस्फोट, बाढ़, युद्ध, हड़ताल, दंगा, आतंकवादी घटना, महामारी, वैश्विक महामारी, नागरिक अशान्ति, प्राकृतिक आपदा सहित अप्रत्याशित घटनाओं की स्थिति में राज्य सरकार अधिसूचना के माध्यम से इस</p>

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

	नियम के उपबन्धों को ऐसी रीति से और ऐसी अवधि हेतु, जैसा कि विनिर्दिष्ट किया जाये, के लिए न्यून कर सकती है।
--	---

नियम 8 का संशोधन 6- उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये नियम-8 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1 विद्यमान उपनियम	स्तम्भ-2 एतद्वारा प्रतिस्थापित उपनियम
<p>8. केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग लागत सूची के अनुरूप प्रत्येक कलेण्डर वर्ष के 01 अप्रैल से विकास शुल्क की दरों को प्राधिकरण के उपाध्यक्ष द्वारा वार्षिक रूप से पुनरीक्षित किया जाएगा:</p> <p>परन्तु यह कि केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग लागत सूची उपलब्ध नहीं है, तो प्राधिकरण द्वारा विकास शुल्क को ऐसी समतुल्य सूची के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा जैसा कि इस सम्बन्ध में राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किया जाए:</p> <p>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।</p>	<p>8. विकास शुल्क की दरें प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक वर्ष 15 फरवरी तक आयकर विभाग के लागत मुद्रा स्फीति सूचकांक के अनुसार पुनरीक्षित की जायेंगी और प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन से दिनांक 01 अप्रैल से प्रवर्तित की जायेंगी।</p>

नये नियम 11 का बढ़ाया जाना 7- उक्त नियमावली में, नियम-10 के पश्चात् निम्नलिखित नियम बढ़ा दिया जायेगा, अर्थात्:-

जहाँ मांगपत्र जारी किये गये हों, वहाँ ऐसे मामलों में विकास शुल्क की वसूली मांगपत्र के अनुसार की जायेगी जबकि इस नियमावली के प्रारम्भ होने के पश्चात् प्रस्तुत आवेदनों अथवा विचाराधीन या अनुमोदन हेतु प्रक्रियाधीन योजनाओं के मामले में इस नियमावली के उपबंध लागू होंगे।

अनुसूची का संशोधन 8- उक्त नियमावली में विद्यमान अनुसूची, अनुसूची 'क' के रूप में पुनर्संख्यांकित की जायेगी और अनुसूची 'क' के पश्चात् निम्नलिखित अनुसूची बढ़ा दी जायेगी अर्थात्:-

अनुसूची 'ख' (नियम-5 देखिये)
--

क्रम संख्या	विकास क्षेत्र	विकास शुल्क (रू. प्रति व.मी.)
1.	गाज़ियाबाद।	3208
2.	लखनऊ, कानपुर, आगरा।	2040
3.	वाराणसी, प्रयागराज, मेरठ, मुरादाबाद, गजरौला, बरेली, लोनी, मोदीनगर, मुरादनगर।	1200
4.	अलीगढ़, गोरखपुर, बुलन्दशहर, सिकन्दराबाद, न्यू- सिकन्दराबाद, खुर्जा, सहारनपुर, मथुरा-वृन्दावन, झांसी, मुजफ्फरनगर, शामली, खतौली, हापुड़-पिलखुवा, बागपत-बड़ौत-खेकड़ा, फिरोजाबाद-शिकोहाबाद, उन्नाव- शुक्लागंज, पं. दीनदयाल उपाध्याय नगर।	850

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

5.	अयोध्या, रायबरेली, बांदा, रामपुर, उरई, आजमगढ़, बस्ती, मीरजापुर, बिठूर, अकबरपुरमाती, फतेहपुर-सीकरी, कोसीकलां-छाता-चैमुहानन्दगांव, गोवर्धन-राधाकुण्ड, गढ़मुक्तेश्वर, जहांगीराबाद, शिकारपुर।	500
----	---	-----

दीपक कुमार
प्रमुख सचिव।

संख्या-3/2021/558(1)/आठ-3-21-211 विविध/13 टी.सी.-तद्दिनांक

प्रतिलिपि:- संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रण एवं लेखन सामग्री, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि अधिसूचना को उत्तर प्रदेश के असाधारण गजट में दिनांक 09 फरवरी, 2021 के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड (ख) में प्रकाशित कराते हुए मुद्रित अधिसूचना की 10 प्रति शासन को एवं 01-01 प्रति सम्बन्धित अधिकारीगण को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,
अजय कुमार सिंह
उप सचिव।

संख्या-3/2021/558(2)/आठ-3-21-211 विविध/13 टी.सी.-तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उ०प्र० शासन।
3. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उ०प्र०।
4. महा निरीक्षक, निबन्धन, उ०प्र०।
5. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
6. आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद्, लखनऊ।
7. समस्त जिलाधिकारी, उ०प्र०।
8. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उ०प्र०।
9. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ०प्र०।
10. नियत प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उ०प्र०।
11. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र० लखनऊ।
12. निदेशक, आवास बन्धु को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
13. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
मनीष चन्द्र श्रीवास्तव
अनु सचिव।

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

Uttar Pradesh Shasan
Avas Evam Shahri Niyojan Anubhag-3

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution of India the Government is pleased to order the publication of the following English translation of Notification no 558/Eight-3-21-211 Vividh/13 T.C., dated 09 February, 2021

NOTIFICATION

No. 558/Eight-3-21-211 Vividh/13 T.C.
Lucknow, Dated 09 February, 2021

In exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of section 55 and 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) read with section 21 of the Uttar Pradesh General Clauses Act, 1904 (U.P. Act no.1 of 1904) the Governor is pleased to make the following rules with a view to amend the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) Rules, 2014:-

**THE UTTAR PRADESH URBAN PLANNING AND DEVELOPMENT
(ASSESSMENT, LEVY AND COLLECTION OF DEVELOPMENT FEE) (FIRST
AMENDMENT) RULES, 2021**

**Short title and
commencement**

1. (1) There rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) (First Amendment) Rules, 2021
- (2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the Gazette.

**Amendment
of rule 3**

2. In the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment Levy and Collection of Development Fee) Rules, 2014 (hereinafter referred to as the "said rules"), in rule 3 for sub-rules (v) and (vi) set out in Column-I below, the sub-rules as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I	Column-II
Existing sub-rules	Sub-rules as hereby substituted
(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:	(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 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:

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Provided further that where construction has been done in accordance with the building permit issued earlier and an application is submitted for additional construction on the land falling within the earlier permit, development fee at the rate applicable on the date of such application shall be levied on the land area required for such additional construction after adjusting the development fee paid earlier.</p> <p>Explanation:</p> <p>(a) Land area required for additional construction shall be calculated by dividing the floor area (square meters) proposed for additional construction with the basic Floor Area Ratio permissible at present</p> <p>(b) The amount of development fee paid earlier shall be adjusted after revising it in accordance with the cost inflation index of the Income Tax Department on the date of application.</p>
<p>(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.</p>	<p>(vi) Where total or partial exemption from payment of development fee has been granted by the State Government under the Act or through Government Order issued with the approval of the Cabinet, the development fee to the extent of such exemption shall not be leviable.</p>

Amendment of rule 4 3. In the said rules, in rule 4, for sub-rule (1) set out in Column-I below, the sub-rule as set out in Column-II shall be substituted, namely :-

Column-I	Column-II
Existing sub-rule	Sub-rule as hereby substituted
<p>(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:-</p>	<p>(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 'B' appended to these rules and the multiplication factor as specified below:-</p>

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

Area of land parcel (Hectares)	Multiplication Factor	Area of land parcel (Hectares)	Multiplication Factor
Up to 0.2	1	Up to 0.2	1
More than 0.2 and up to 01	0.9	More than 0.2 and up to 01	0.9
More than 01 and up to 05	0.8	More than 01 and up to 05	0.8
More than 05 and up to 10	0.6	More than 05 and up to 10	0.6
More than 10	0.4	More than 10	0.4
<p>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.</p> <p>Explanation: For the purposes of this rule: (a) the rates as set out in Schedule 'A' shall be the rates applicable on the date of submission of application on 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.</p>		<p>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.</p> <p>Explanation: For the purposes of this rule: (a) the rates as set out in Schedule 'B' shall be 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 :</p> <p>Provided further that in case of parks and open spaces or green areas or playgrounds such as golf course, multi-purpose open space, zonal and above hierarchy parks and other open spaces of similar nature with an area of 10 (ten) hectares and above situated within 'built-up area' or 'developed area' but falling outside the scheme or layout plan sanctioned by the Competent Authority, the development fee shall be levied on the total covered area as per permissible limits of the applicable building bye-laws.</p>	

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

Amendment of rule 5 4. In the said rules, for rule 5 set out in Column I below, the rule as set out in Column II shall be substituted, namely :-

Column-I	Column-II
Existing rule	Rule as here by substituted
<p>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.</p> <p>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 'A', may also be levied.</p>	<p>5(1) The rates for development fee in the development area or a particular part thereof shall be as mentioned in the Schedule 'B':</p> <p>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 Schedule B, may also be levied.</p> <p>(2) In case there are other smaller towns located within a development area besides the main city having independent master plans and separate rate of development fee, such rate of separate development fee shall be applicable up to their municipal or the master plan urbanisable area limits, whichever is larger. Whereas, in the agriculture land use zone falling beyond the municipal or urbanisable area limits of such smaller towns, the rate of development fee prescribed for the main city shall be applicable.</p> <p>(3) In case any smaller town with independent master plan and separate rate of development fee merges in the urbanisable area of the new or revised master plan of the main city in future, the rate of development fee prescribed for the main city shall be applicable to such smaller town.</p>

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

**Amendment
of rule 6**

5. In the said rules, for rule 6 set out in Column-I below, the rule as set out in Column-II shall be substituted, namely :-

Column-I	Column-II
Existing rule	Rule as hereby substituted
<p>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:</p> <p>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 favor 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:</p> <p>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.</p>	<p>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:</p> <p>Provided that for a plot size of up to 1.0 hectare (10,000 square meters), the entire amount of development fee shall be paid upfront; and for a plot size of more than 1.0 hectare (10,000 square meters), the development fee for 1 hectare area of such plot shall be paid upfront and for the rest of the area of such a plot, the Vice-Chairman of the Authority may permit payment of balance development fee in 4 half-yearly installments 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 favor 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:</p> <p>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:</p> <p>Provided also that in case of force majeure circumstances including without limitation, acts of God, fire, explosion, floods, war, strike, riot, terrorist act, epidemic, pandemic, civil unrest, natural catastrophes, the State Government, by way of a notification may alleviate the provisions of this rule in such manner and for such period as may be specified.</p>

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

Amendment of rule 8 6. In the said rules, for rule 8 set out in Column-I below, the rule as set out in Column-II shall be substituted, namely :-

Column-I	Column-II
Existing Rule	Rule as hereby substituted
<p>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:</p> <p>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:</p> <p>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.</p>	<p>8. The rates of development fee shall be revised by the Authority every year by 15th February in accordance with the cost inflation index of the Income Tax Department and enforced with approval of the Board of the Authority with effect from 1st April.</p>

Insertion of new rule 11 7. In the said rules after rule 10, the following rule shall be inserted, namely :-

Where demand notices have been issued, development fee in such cases shall be recovered as per the demand notice. Whereas, in case of applications submitted after the commencement of these rules or the plans pending or under process for approval, provisions of these rules shall apply.

Amendment of Schedule 8. In the said rules, the existing Schedule shall be renumbered as Schedule 'A' and after Schedule 'A' the following Schedule shall be inserted, namely :-

Schedule-'B'
(See Rule-5)

Sl. No.	Development Area	Development Fee (Rs. Per Sqm.)
1.	Ghaziabad	3208
2.	Lucknow, Kanpur, Agra	2040
3.	Varanasi, Prayagraj, Meerut, Moradabad, Gajraula, Bareilly, Loni, Modinagar, Muradnagar	1200
4.	Aligarh, Gorakhpur, Bulandshahar, Sikandrabad, New-Sikandrabad, Khurja, Saharanpur, Mathura-Vrindavan, Jhansi, Muzaffarnagar, Shamli, Khatauli, Hapur-Pilakhua, Baghpat-Barot-Khekra, Firojabad-Shikohabad, Unnao-Shuklaganj, Pt. Deendayal Upadhyaya Nagar	850

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

5.	Ayodhya, Raibareli, Banda, Rampur, Orai, Azamgarh, Basti, Mirzapur, Bithoor, Akbarpur mati, Fatehpur-Sikri, Kosikalan-Chhata-Chaumuhan-Nandgaon, Govardhan-Radhakund, Garhmukteshwar, Jahangirabad, Shikarpur	500
----	---	-----

Deepak Kumar
Principal Secretary

<http://shasanadesh.up.gov.in>

-
- 1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।
 - 2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।