

प्रेषक,

माला श्रीवास्तव,  
विशेष सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,

समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 20 जून, 2019

**विषय:** Online Building Plan Approval System (OBPAS) को लागू करने हेतु मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया के निर्धारण एवं मानचित्र स्वीकृति संबंधी शुल्कों में एकरूपता व पारदर्शिता लाए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के अधीन घोषित विकास क्षेत्र के अन्तर्गत किसी भी प्रकार के विकास/निर्माण हेतु उक्त अधिनियम की धारा-14(1) के अनुसार उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण से अनुज्ञा प्राप्त किया जाना अनिवार्य है। विकास/निर्माण अनुज्ञा प्राप्त किए जाने हेतु प्रस्तुत आवेदन पर अनुज्ञा प्रदान किए जाने से पूर्व उक्त अधिनियम की धारा-15(2ए) के अधीन प्राधिकरण को विभिन्न शुल्क उद्ग्रहीत किए जाने का अधिकार है। इसके अतिरिक्त कतिपय शुल्क महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा शासनादेशों के अनुपालन में लिए जाने की भी व्यवस्था है।

2- इस सम्बन्ध में शासन के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि प्रदेश के विभिन्न विकास प्राधिकरणों/परिषद द्वारा विकास/निर्माण अनुज्ञा प्रदान किए जाने के समय लिए जा रहे शुल्कों में एकरूपता नहीं है तथा कुछ विकास प्राधिकरणों द्वारा कतिपय शुल्क विधिक प्राविधानों के विरुद्ध उद्ग्रहीत किए जा रहे हैं। उल्लेखनीय है कि भारत सरकार द्वारा जारी 'बिजनेस रिफार्म एक्शन प्लान, 2017' के अन्तर्गत प्रदेश के समस्त विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद में एक "काम्प्रीहेन्सिव यूनिफार्म बिल्डिंग कोड" तथा "आनलाईन बिल्डिंग प्लान एप्रूवल सिस्टम" लागू किए जाने के निर्देश हैं। अतः भवन उपविधियों तथा विकास एवं निर्माण अनुज्ञा हेतु लिए जाने वाले शुल्कों में एकरूपता होना आवश्यक है। उपर्युक्त के दृष्टिगत विकास प्राधिकरणों तथा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद में "आनलाईन बिल्डिंग प्लान एप्रूवल सिस्टम" को लागू कराने के लिये रोड मैप तैयार करने तथा शासन को आवश्यक सुझाव उपलब्ध कराने के लिये शासनादेश संख्या 512/आठ-3-19-26विविध/17 टीसी, दिनांक 31.05.2019 द्वारा आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की अध्यक्षता में एक समिति गठित की गई थी।

3- उक्त के संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की अध्यक्षता में गठित उक्त समिति द्वारा उपलब्ध करायी गयी संस्तुतियों पर सम्यक विचारोपरान्त शासन द्वारा विभिन्न शुल्कों के उद्ग्रहण तथा मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया में एकरूपता व पारदर्शिता लाये जाने हेतु समस्त विकास प्राधिकरणों

तथा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद में तात्कालिक प्रभाव से निम्न व्यवस्था लागू किये जाने का निर्णय लिया गया है:-

3.1 विभिन्न शुल्कों को उदग्रहीत किये जाने के सम्बन्ध में:-

3.1.1 विकास अनुज्ञा शुल्क:

'विकास अनुज्ञा शुल्क' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम की धारा-15(1) के अधीन भू-विन्यास मानचित्र (ले-आउट प्लान) जो 'नए विकास' अथवा 'पुनर्विकास' के लिए हो सकता है, की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण/परिषद द्वारा लिए जाने वाले शुल्क से है। भूमि के क्षेत्रफल के आधार पर विकास अनुज्ञा शुल्क की दरें निम्नवत् निर्धारित की जाती हैं:-

भूमि का क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	विकास अनुज्ञा शुल्क
• 1.0 तक	रु. 10,000 /-
• 1.0 से अधिक एवं 2.5 तक	रु. 20,000 /-
• 2.5 से अधिक एवं 5.0 तक	रु. 30,000 /-
• 5.0 से अधिक तथा प्रत्येक अतिरिक्त 5.0 हेक्टेयर अथवा उसके अंश पर	रु. 15,000 /-

उक्त के अतिरिक्त आवास बन्धु, उ0प्र0 एवं साफ्टवेयर सर्विस प्रोवाइडर के मध्य नियमानुसार निष्पादित अनुबन्ध के अनुसार ले-आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल पर प्रति वर्ग मीटर परीक्षण शुल्क (Scrutiny Fee) देय होगा।

3.1.2 भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क:

(क) प्राधिकरण/परिषद द्वारा लिये जाने वाले शुल्क

'भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15(1) के अधीन भवन मानचित्र की स्वीकृति हेतु लिए जाने वाले शुल्क से है। भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु भवन के कुल निर्मित क्षेत्रफल के आधार पर विभिन्न भू-उपयोगों के मानचित्रों हेतु भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क की दरें निम्नानुसार निर्धारित की जाती हैं:-

भू-उपयोग/क्रिया	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क (रु. प्रति व. मी.)
• व्यवसायिक/शापिंग काम्प्लेक्स/शापिंग मॉल, सिनेमा/मल्टीप्लेक्स, मिश्रित, कार्यालय उपयोग	रु. 30 /-
• ग्रुप हाउसिंग	रु. 15 /-
• भूखण्डीय आवासीय एवं अन्य उपयोग	रु. 5 /-

उक्त के अतिरिक्त आवास बन्धु, उ0प्र0 एवं साफ्टवेयर सर्विस प्रोवाइडर के मध्य नियमानुसार निष्पादित अनुबन्ध के अनुसार भवन के कुल कारपेट एरिया पर प्रति वर्ग मीटर मानचित्र परीक्षण शुल्क (Scrutiny Fee) देय होगा।

**टिप्पणी:** विकास/निर्माण अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत आवेदन निरस्त होने के पश्चात् यदि आवेदक द्वारा छः माह के अन्दर पुनः आवेदन किया जाता है, तो पुनः विकास/निर्माण अनुज्ञा शुल्क देय नहीं होगा। छः माह से एक वर्ष की अवधि के अन्दर आवेदन करने पर शुल्क की आधी धनराशि तथा एक वर्ष के पश्चात् आवेदन करने पर पूर्ण शुल्क देय होगा।

### 3.1.3 निरीक्षण शुल्क

इस हेतु पूर्व में जारी समस्त शासनादेशों के अन्तर्गत निर्धारित निरीक्षण शुल्क की दरों को सी.पी.डब्लू.डी. के कॉस्ट इन्फ्लेशन इन्डेक्स के आधार पर वित्तीय वर्ष 2019-20 हेतु पुनरीक्षित करते हुए निम्नवत् निर्धारित किया जाता है:-

प्रयोजन	निरीक्षण शुल्क
• भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु	रु. 20/- प्रति वर्ग मीटर (भवन के कुल तल क्षेत्रफल पर)
• विकास अनुज्ञा हेतु	रु. 10/- प्रति वर्ग मीटर (ले-आउट प्लान के कुल भूमि क्षेत्रफल पर)

**टिप्पणी:** शासनादेश संख्या-612/9-आ-3-98-7वी/98, दिनांक 10.03.1998 के अनुसार पर्यवेक्षण/निरीक्षण शुल्क सभी प्रकार के भवन मानचित्रों पर लागू होगा चाहे वह एक तल के हो अथवा बहुखण्डीय या बहुमंजिला निर्माण हो।

### 3.1.4 विकास/निर्माण अनुज्ञा अवधि में वृद्धि हेतु शुल्क

अधिनियम की धारा-15(1) के अधीन प्रदान की गयी विकास अथवा निर्माण अनुज्ञा की अवधि नियमानुसार बढ़ाने हेतु उपरोक्त प्रस्तरों की तालिका क्रमशः 3.1.1 एवं 3.1.2 में उल्लिखित दरों का 50 प्रतिशत शुल्क लिया जाएगा। उक्त के अतिरिक्त यथास्थिति, निरीक्षण शुल्क की शत-प्रतिशत धनराशि ली जाएगी।

### 3.1.5 विकास शुल्क

'विकास शुल्क' का तात्पर्य विकास क्षेत्र में सड़क नाली, सीवर लाईन, विद्युत-आपूर्ति और जलापूर्ति आदि के विकास/निर्माण के लिए प्राधिकरण द्वारा उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15 के अधीन व्यक्तियों अथवा निकायों पर लगाये जाने वाले शुल्क से है। विकास शुल्क की वसूली के सम्बन्ध में आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 की अधिसूचना संख्या-1811/8-3-14-211विविध/13, दिनांक 17.11.2014 द्वारा उ.प्र. नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 अधिसूचित की गई है। उक्त नियमावली के प्रयोजनार्थ विकास शुल्क का अभिप्राय 'बाह्य विकास शुल्क' से है तथा नियमावली के नियम संख्या-5 की अनुसूची में समस्त विकास क्षेत्रों हेतु विकास शुल्क की दरें निर्धारित की गई हैं। अतः विकास प्राधिकरणों/परिषद से अपेक्षा है कि विकास शुल्क की वसूली उक्त नियमावली के प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित की जाए। कतिपय विकास प्राधिकरणों/परिषद द्वारा स्थानीय स्तर पर अन्य शुल्क (यथा-मेला/महोत्सव, मेट्रो, ऐलीवेटेड रोड, ओपन एरिया व बन्धा चार्ज, आदि) लिए जा रहे हैं। इस सम्बन्ध में अपेक्षा है कि उ.प्र. नगर योजना एवं विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली 2014 के प्रस्तर-5 के परन्तुक के आधार पर किसी नगर को कोई विशेष सुविधा अथवा प्रभाव अभिमुख अथवा परिक्षेत्र आधारित विकास (यथा-मास ट्रॉन्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट) हेतु नियमावली में निर्धारित विकास शुल्क की दर का अधिकतम 25 प्रतिशत अतिरिक्त शुल्क लिया जाएगा।

### 3.1.6 अम्बार शुल्क

'अम्बार शुल्क' हेतु शासनादेश संख्या-3086/9-आ-3-04-33काम्प/98 टीसी, दिनांक 06.08.2004 द्वारा जारी किये गये अम्बार शुल्क की दर को विकास

प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा प्रत्येक वर्ष केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग के कॉस्ट इन्फ्लेशन इन्डेक्स के आधार पर अद्यावधिक किए जाने का प्राविधान है, उक्त के आधार पर वित्तीय वर्ष 2019-20 हेतु पुनरीक्षित करते हुए रु. 40/- प्रति वर्ग मीटर निर्धारित की जाती है। शासनादेश संख्या-3086/9-आ-3-04-33काम्प/98 टीसी, दिनांक 06.08.2004 के शेष प्राविधान यथावत् रहेंगे।

3.1.7. विभिन्न शुल्कों हेतु निर्धारित दरें कॉस्ट इन्फ्लेशन इन्डेक्स पर आधारित हैं, जो दिनांक 31.03.2020 तक प्रभावी होंगी। विकास प्राधिकरणों/परिषद द्वारा उक्त दरों को अपने स्तर पर आगामी प्रत्येक वर्ष सी.पी.डब्लू.डी.के लखनऊ नगर हेतु जारी कॉस्ट इन्फ्लेशन इन्डेक्स के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा।

3.1.8 शेल्टर फीस

'शेल्टर फीस' का तात्पर्य ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हेतु 20 प्रतिशत इकाईयों के निर्माण के एवज में विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को देय फीस से है। शेल्टर फीस का उद्ग्रहण शासनादेश संख्या 3188/आठ-1-13-80 विविध/10, दिनांक 05.12.2013 यथासंशोधित शासनादेश संख्या-3267/आठ-1-16-80विविध/10, दिनांक 24.10.2016 में निहित व्यवस्थानुसार सुनिश्चित किया जाएगा।

3.1.9 OPBAS में विभिन्न शुल्कों के उद्ग्रहण के लिये तीन विकल्पों यथा-ऑनलाईन पूर्ण पेमेण्ट, अथवा परफार्मेंन्स बैंक गारण्टी अथवा मॉर्टगेज चयन के माध्यम से किये जाने की सुविधा आवदेक को उपलब्ध करायी जायेगी।

3.1.10 उपरोक्त प्रस्तर-3.1.1 से 3.1.8 में वर्णित शुल्कों के अतिरिक्त मानचित्र स्वीकृति हेतु नियमानुसार लिए जाने वाले अन्य शुल्क यथावत् उद्ग्रहीत किए जाएंगे।

3.2. मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया:-

3.2.1 OPBAS के माध्यम से प्राप्त भवन मानचित्रों हेतु ऑटो स्कूटनी एवं वांछित दस्तावेजों की उपलब्धता के आधार पर अनन्तिम स्वीकृति (Provisional Sanction) तत्काल ऑनलाईन जारी की जायेगी। इसके साथ ही प्राधिकरण/परिषद के सम्बन्धित अवर अभियन्ता को आवेदक द्वारा अपलोड किये गये समस्त दस्तावेज तथा मानचित्र ऑनलाईन प्राप्त हो जायेंगे, जिनकी पुष्टि अवर अभियन्ता द्वारा करके अपनी टिप्पणी/संस्तुति सिस्टम के माध्यम से अग्रसारित की जायेगी। प्राधिकरण/परिषद के अधिकारियों के कार्य-व्यस्तता एवं कार्यभार के दृष्टिगत उनके द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली आख्या/संस्तुति हेतु समयवधि निम्नानुसार निर्धारित की जाती है:-

(क) अवर अभियन्ता स्तर पर अधिकतम 15 कार्यदिवस।

(ख) सहायक नगर नियोजक/सहायक अभियन्ता स्तर पर अवर अभियन्ता की आख्या के उपरान्त अधिकतम 04 कार्य दिवस।

(ग) नगर नियोजक/अधिशासी अभियन्ता स्तर पर सहायक नगर नियोजक/सहायक अभियन्ता की आख्या के उपरान्त अधिकतम 03 कार्य दिवस।

(घ) मुख्य नगर नियोजक स्तर पर नगर नियोजक/अधिशासी अभियन्ता की आख्या के उपरान्त अधिकतम 03 कार्य दिवस।

(ङ) सचिव/अपर सचिव स्तर पर मुख्य नगर नियोजक की आख्या के उपरान्त अधिकतम 02 कार्य दिवस।

- (च) उपाध्यक्ष स्तर पर सचिव/अपर सचिव की आख्या के उपरान्त अधिकतम 03 कार्य दिवस।
- 3.2.2 प्राधिकरण/परिषद स्तर पर मानचित्रों के विश्लेषण/निरीक्षण में पायी जाने वाली त्रुटियों के आधार पर मानचित्रों को निरस्त किये जाने की प्रक्रिया निम्नवत् होगी:-
- (क) 500 वर्ग मीटर भूखण्ड क्षेत्रफल तक के समस्त प्रकार के भवन मानचित्रों का निरस्तीकरण नगर नियोजक/अधिशाली अभियन्ता स्तर से किया जायेगा।
- (ख) 500 वर्ग मीटर से अधिक तथा 2000 वर्गमीटर से कम भूखण्ड क्षेत्रफल वाले समस्त प्रकार के भवन मानचित्रों का निरस्तीकरण मुख्य नगर नियोजक स्तर से किया जायेगा।
- (ग) 2000 वर्गमीटर एवं उससे अधिक भू-खण्ड क्षेत्रफल वाले समस्त प्रकार के भवन मानचित्रों को निरस्तीकरण आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष स्तर से किया जायेगा।
- 3.2.3 प्राधिकरण/परिषद स्तर पर किये जाने वाले विश्लेषण/निरीक्षण में नियमानुसार पाये गये मानचित्रों की निर्धारित समयावधि में स्वीकृति जारी किये जाने की प्रक्रिया निम्नवत् होगी:-
- (क) नगर नियोजक/अधिशाली अभियन्ता स्तर:  
प्राधिकरण/परिषद की योजनाओं/ले-आउट प्लान्स एवं प्राधिकरण/परिषद द्वारा स्वीकृत योजनाओं/ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के आवासीय भूखण्ड हेतु स्वीकृति नगर नियोजक/अधिशाली अभियन्ता स्तर से जारी की जायेगी।
- (ख) मुख्य नगर नियोजक स्तर:  
मुख्य नगर नियोजक द्वारा निम्नांकित मानचित्रों की स्वीकृति जारी की जायेगी:-
- (i) प्राधिकरण/परिषद की योजनाओं/ले-आउट प्लान्स एवं प्राधिकरण/परिषद द्वारा स्वीकृत योजनाओं/ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत 500 वर्गमीटर से अधिक तथा 2000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों हेतु।
- (ii) प्राधिकरण/परिषद की योजनाओं/ले-आउट प्लान्स एवं प्राधिकरण/परिषद द्वारा स्वीकृत योजनाओं/ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के अनावासीय भूखण्डों हेतु।
- (ग) आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष स्तर:  
आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष द्वारा निम्नांकित मानचित्रों की स्वीकृति जारी की जायेगी :-
- (i) प्राधिकरण/परिषद की योजनाओं/ले-आउट प्लान्स एवं प्राधिकरण/परिषद द्वारा स्वीकृत योजनाओं/ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत 2000 वर्गमीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल तक के आवासीय भूखण्डों हेतु।
- (ii) प्राधिकरण/परिषद की योजनाओं/ले-आउट प्लान्स एवं प्राधिकरण/परिषद द्वारा स्वीकृत योजनाओं/ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल तक के अनावासीय भूखण्डों हेतु।

(iii) प्राधिकरण/परिषद की योजनाओं/ले-आउट प्लान्स एवं प्राधिकरण/परिषद द्वारा स्वीकृत योजनाओं/ले-आउट प्लान्स के अतिरिक्त विकास क्षेत्र में स्थित समस्त क्षेत्रफल के भूखण्डों के मानचित्रों की स्वीकृति हेतु।

3.2.4 भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर संख्या-3.1.3.3(i) के अनुसार प्राधिकरणों/परिषद द्वारा 30 दिन में मानचित्र स्वीकृत किये जाने की व्यवस्था है, जिसे आंशिक रूप से संशोधित करते हुये 30 कार्यदिवस किया जाता है।

3.2.5 मानचित्र स्वीकृति प्रक्रिया के अन्तर्गत उपरोक्त प्रस्तर-3.2.1 से 3.2.3 में वर्णित पदों के रिक्त होने की स्थिति में उल्लिखित कार्यों का सम्पादन सम्बन्धित प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद द्वारा नामित प्रभारी अधिकारी द्वारा किया जायेगा।

3.3 अनापत्ति प्रमाण पत्र:-

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर संख्या 3.1.3.3(iii) में प्राधिकरणों/परिषद द्वारा मानचित्र स्वीकृत किये जाने की व्यवस्था में विभिन्न विभागों से प्राप्त किये जाने वाले अनापत्ति प्रमाण-पत्रों की अधिकतम समय सीमा 30 दिन निर्धारित है, जिसे संशोधित करते हुये 10 कार्य दिवस निर्धारित किया जाता है। निर्धारित अवधि में अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त न होने पर 30 कार्य दिवस के अन्दर मानचित्र इस शर्त के साथ अनन्तिम (प्रोविजनल) रूप से स्वीकृत कर दिये जायेंगे कि निर्माणकर्ता संबंधित विभाग/अभिकरण से अनापत्ति प्राप्त कर लेंगे व संबंधित विभाग/अभिकरण की अनापत्ति/शर्तों के अनुसार ही निर्माण/विकास किया जायेगा।

4- भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा पूर्व में जारी सुसंगत अधिसूचना/शासनादेश कृपया तत्सीमा तक संशोधित समझे जाए। इसके अतिरिक्त नियमानुसार प्रभावी/निर्धारित अन्य शुल्क यथा-शमन शुल्क, लेबर सेस, क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क इत्यादि भी यथावत् देय होंगे।

उपर्युक्त आदेश तत्काल प्रभाव से लागू होंगे।

भवदीया,

(माला श्रीवास्तव)  
विशेष सचिव।

संख्या-563(1)/आठ-3-19-26 विविध/2017 टी0सी0-तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश शासन।
2. अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
3. अपर मुख्य सचिव, राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
4. प्रमुख सचिव, नगर विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
5. प्रमुख सचिव, गृह विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
6. प्रमुख सचिव, वन एवं पर्यावरण, उत्तर प्रदेश शासन।
7. पुलिस महानिदेशक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
8. आयुक्त, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, नई दिल्ली।
9. आयुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।