

ई-मेल

संख्या-I/1169487/2025/8-3099/74/2023

प्रेषक,

पी० गुरूप्रसाद,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक: 10 दिसम्बर, 2025

विषय:- इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 एवं 2014 के अधीन स्वीकृत एवं अब तक निष्क्रिय परियोजनाओं के निरस्तीकरण तथा क्रियाशील परियोजनाओं को पूर्ण कराने हेतु इनके स्वीकृत डी.पी.आर. संशोधन एवं परियोजनावधि में विस्तार के सम्बन्ध में नीति का निर्धारण।

महोदय,

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति (इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति) शासनादेश दिनांक 21.05.2005 द्वारा निर्गत की गयी थी। जिसके अधीन विभिन्न विकास प्राधिकरणों/उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा प्रदेश के विभिन्न नगरों में कुल 22 विकासकर्ताओं को इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास हेतु लाइसेंस जारी किए गए थे। उक्त नीति के क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाईयों के निराकरण हेतु शासन द्वारा इसमें समय-समय पर कतिपय संशोधन किए गए और कालान्तर में इस नीति को अवक्रमित करते हुए शासनादेश दिनांक 04.03.2014 द्वारा पुनरीक्षित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 निर्गत की गयी, जिसके अधीन 18 इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास हेतु लाइसेंस जारी किए गए। इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति-2014 को अवक्रमित करते हुए प्रदेश में सुनियोजित नगरीय विकास हेतु निजी पूंजी निवेश के माध्यम से टाउनशिप के विकास के लिए वर्तमान में उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति-2023 लागू है। इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 एवं 2014 वर्तमान में प्रभावी नहीं हैं, यद्यपि इनके अन्तर्गत स्वीकृत परियोजनाएं इन नीतियों के अन्तर्गत ही संचालित की जा रही हैं।

2- उक्त दोनों नीतियों के अधीन अनुमोदित कुल 40 परियोजनाओं में से मात्र 5 परियोजनाएं पूर्ण हुई हैं, 28 परियोजनाएं क्रियाशील हैं, जबकि 7 परियोजनाएं निष्क्रिय हैं। इन नीतियों के अधीन स्वीकृत एवं अब तक निष्क्रिय परियोजनाओं के निरस्तीकरण तथा क्रियाशील परियोजनाओं को पूर्ण कराने हेतु निम्नवत् नीति निर्धारित किये जाने का निर्णय लिया गया है :-

2.1- निष्क्रिय परियोजनाओं का निरस्तीकरण:

07 निष्क्रिय परियोजनाओं में से 03 परियोजनाएं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 तथा 04 परियोजनाएं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 के अधीन हैं। जिनमें से सम्बन्धित शासकीय अभिकरणों द्वारा 02 परियोजनाओं के लाइसेंस निरस्त किए जा चुके हैं, 02 परियोजनाओं के लाइसेंस निरस्तीकरण की प्रक्रिया में हैं तथा 02 विकासकर्ताओं को 'शो-कॉज' नोटिस जारी किए जा चुके हैं। अवशेष एक विकासकर्ता (एन्डीज टाउन प्लानर्स प्रा.लि., लखनऊ) के विरुद्ध मा. नेशनल कम्पनी लॉ ट्रिब्यूनल, नई दिल्ली द्वारा इनसॉल्वेन्सी की प्रक्रिया प्रारम्भ की जा चुकी है। अतएव, जिन विकासकर्ताओं के लाइसेंस निरस्तीकरण की प्रक्रिया में है अथवा जिन्हें 'शो-कॉज' नोटिस जारी किये जा चुके हैं, के लाइसेंस निरस्त किये जाने हेतु नीति के प्राविधानों के अन्तर्गत तत्काल कार्यवाही की जाए। साथ ही लाइसेंस निर्गमन के समय जिन विकासकर्ताओं के स्वामित्व की 10 प्रतिशत भूमि शासकीय अभिकरण के पक्ष में बन्धक रखी गयी है, उसे जब्त किया जाये। इसके अतिरिक्त जिन विकासकर्ताओं के लाइसेंस निरस्त किए गए हैं/किए जाएं, उन्हें नीति के अन्तर्गत दी गयीं समस्त सुविधाएं/रियायतें वापस ली जायें।

2.2- लाइसेन्स क्षेत्रफल में कटौती/विस्तार:

- (1) क्रियाशील परियोजनाओं के जिन विकासकर्ताओं द्वारा लाइसेंस क्षेत्र को कम किये जाने का अनुरोध किया गया है, उनके प्रस्तावों का सम्बन्धित शासकीय अभिकरण द्वारा परीक्षण कर शासन को संस्तुति प्रेषित की जाए और उसके आधार पर क्षेत्रफल में कटौती करने का निर्णय लिया जाए, परन्तु कटौती के उपरान्त परियोजना का क्षेत्रफल 12.5 एकड़ (जो निरन्तरता में हो) से कम नहीं होना चाहिए। इसके अतिरिक्त क्षेत्रफल में कटौती के फलस्वरूप टाउनशिप स्तर की भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं के प्रस्तावों पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ना चाहिए अर्थात् अवस्थापना सुविधाओं हेतु प्रस्तावित भूमि संशोधित परियोजना क्षेत्र के अन्तर्गत ही रहनी चाहिए। यह भी सुनिश्चित किया जाना होगा कि कटौती के उपरान्त छोड़ी गयी भूमि में कोई 'थर्ड पार्टी इन्ट्रेस्ट' सृजित न हुआ हो।
- (2) इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु ऐसी भूमि, जो योजना क्षेत्र के बाहर स्थित हो और विकासकर्ता के स्वामित्व में हो, किन्तु उक्त भूमि योजना की निरन्तरता में हो, को इस शर्त के साथ पुनरीक्षित योजना की डी.पी.आर. में सम्मिलित किये जाने पर विचार किया जा सकता है, की ऐसी भूमि का क्षेत्रफल पुनरीक्षित परियोजना के क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत से अधिक न हो।

2.3- भूमि जुटाव की प्रक्रिया:

- (1) प्रस्तावित टाउनशिप के लिए वांछित अवशेष भूमि विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा स्वयं क्रय/असेम्बल की जाएगी तथा परियोजना की 'एप्रोच रोड' के मार्गाधिकार के अन्तर्गत आने वाली भूमि का क्रय एवं विकास भी अपनी लागत पर किया जायेगा। अपरिहार्य परिस्थितियों में परियोजना क्षेत्रफल की अधिकतम 20 प्रतिशत भूमि विशेष रूप से अपूर्ण सड़क/महायोजना मार्ग की भूमि को अर्जन के माध्यम से उपलब्ध कराया जा सकेगा। अर्जन के माध्यम से उपलब्ध करायी जाने वाली भूमि में रोड लिन्केज से आच्छादित भूमि को प्राथमिकता दी जायेगी।

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं को पूर्ण किये जाने हेतु आवश्यक भूमि जुटाव के संबंध में उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता-2006 की धारा 89 की उपधारा (2) एवं उपधारा (3) तथा धारा 101 एवं सुसंगत शासनादेशों के प्राविधानों एवं विहित प्रक्रिया का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

- (2) परियोजना की अवशेष भूमि का जुटाव विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामियों/किसानों से परस्पर सहमति के आधार पर लैण्ड पूलिंग एग्रीमेन्ट/डेवलपर एग्रीमेन्ट के माध्यम से भी किया जा सकेगा।

2.4- भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया:

लाइसेन्स क्षेत्र के अन्तर्गत विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन आवश्यक होने की दशा में इस प्रयोजनार्थ समयबद्ध कार्यवाही किए जाने हेतु उ.प्र. नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-51 (1) के अधीन निहित शासन की शक्तियों का प्रतिनिधायन प्राधिकरण बोर्ड को किया जाएगा।

2.5- डी.पी.आर. अनुमोदन एवं विकास अनुबन्ध निष्पादन:

- (1) परियोजना क्षेत्रफल पुनर्निर्धारित होने की दशा में पुनरीक्षित/संशोधित डी.पी.आर. स्वीकृत कराना एवं नया विकास अनुबन्ध निष्पादित करना अनिवार्य होगा, परन्तु जो विकासकर्ता पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. में बिना संशोधन किए उसी के अनुसार विकास/निर्माण कार्य करना चाहते हैं, उन्हें पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के अधीन ही नया विकास अनुबन्ध निष्पादित करने का अधिकार होगा।
- (2) विकासकर्ता द्वारा परियोजना के पुनर्निर्धारित क्षेत्रफल के आधार पर संशोधित डी.पी.आर. एवं ले-आउट प्लान इस नीति के जारी होने की तिथि से 3 माह के अन्दर शासकीय अभिकरण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किए जाएंगे। परन्तु जहां "थर्ड-पार्टी इन्ट्रेस्ट" सृजित हो चुका है, वहां ले-आउट प्लान में परिवर्तन/संशोधन अनुमन्य नहीं होगा। यदि अपरिहार्य परिस्थितियों में ले-आउट प्लान में परिवर्तन/संशोधन आवश्यक हो, तो इस हेतु प्रभावी नियमावली के अधीन संशोधन की कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी।
- (3) इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजना का प्रत्येक चरण भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं जैसे-बिजली, जलापूर्ति, सड़क, मार्ग प्रकाश व्यवस्था, सीवरेज व ड्रेनेज, पार्क एवं खुले स्थल, आदि से परिपूर्ण होगा तथा परियोजना के प्रत्येक चरण का डिटेल्ड ले-आउट प्लान तभी स्वीकृत किया जाएगा, जबकि मूलभूत सुविधाओं

और विशेषकर बिजलीघर तथा एस.टी.पी. के प्रस्ताव विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि पर हों। परियोजना के अन्य विकास कार्यों की प्रगति के अनुपात में मूलभूत सुविधाओं का विकास/निर्माण भी किया जाएगा।

2.6- परियोजनावधि में विस्तार:

- (1) विकास कार्यों को पूर्ण करने हेतु परियोजना का अविकसित क्षेत्रफल 25 एकड़ तक होने पर अधिकतम 3 वर्ष तथा 25 एकड़ से अधिक होने पर अधिकतम 5 वर्ष की समयवृद्धि प्रदान की जाएगी, जिसके आधार पर डी.पी.आर. के अन्तर्गत 'इम्पलीमेंटेशन शेड्यूल' सम्मिलित किया जाएगा।
- (2) ऐसी परियोजनाएं, जिनकी अवधि समाप्त हो चुकी है, उन्हें पूर्ण किये जाने हेतु 'केस-टू-केस' आधार पर रु. 80,000/- प्रति एकड़ (अविकसित क्षेत्रफल पर) की दर से संशोधित डी.पी.आर. की स्वीकृति के समय विस्तार शुल्क आरोपित करते हुए शासकीय अभिकरण के बोर्ड द्वारा समयवृद्धि प्रदान की जा सकेगी। परन्तु जिन प्रकरणों में डी.पी.आर. का पुनरीक्षण आवश्यक नहीं है, बल्कि परियोजनावधि में विस्तार वांछित है, ऐसे प्रकरणों में ले-आउट प्लान की स्वीकृति समय विस्तार शुल्क देय होगा।
- (3) इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं की मूलभूत भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं के विकास से युक्त क्षेत्र को 'विकसित'/'अविकसित' परिभाषित किये जाने तथा विकसित क्षेत्र के आगणन/चिन्हीकरण हेतु तैयार किये गये **संलग्न मैट्रिक्स** के आधार पर न्यूनतम 65 प्रतिशत वेटेड एवरेज प्राप्त करने वाली परियोजना के कुल क्षेत्रफल में से विकसित क्षेत्र को घटाते हुए अवशेष क्षेत्रफल पर शासकीय अभिकरण द्वारा समय विस्तार शुल्क लिया जाएगा।
- (4) विकासकर्ता द्वारा समय विस्तार शुल्क का भुगतान एकमुश्त अथवा उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा 4 छमाही किस्तों में सम्बन्धित वित्तीय वर्ष के 01 अप्रैल को एक वर्ष हेतु प्रभावी स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया की निर्धारित मार्जिनल कॉस्ट आफ फण्ड्स बेस्ड लेडिंग रेट (एम.सी.एल.आर.) प्लस 1.0 प्रतिशत ब्याज दर सहित अनुमन्य किया जा सकेगा।

2.7- जीरो पीरियड का निर्धारण:

- (1) इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं को पूर्ण करने में यदि मा. न्यायालय के स्थगनादेश नियामक/शासकीय अभिकरण की कार्यवाही के फलस्वरूप विलम्ब हुआ हो, तो ऐसी अवधि को जीरो पीरियड माना जायेगा, जिसका निर्धारण विकासकर्ता द्वारा आवेदन किये जाने के दिनांक से विलम्बतम 30 दिन के अन्दर शासकीय अभिकरण के बोर्ड स्तर से लिया जाएगा और कृत कार्यवाही की सूचना शासन को उपलब्ध करायी जाएगी।
- (2) परियोजना अवधि समाप्त होने के पश्चात् अग्रेत्तर समयवृद्धि हेतु नीति में व्यवस्था न होने के कारण परियोजना अवधि न बढ़ाये जाने की अवस्था में पुनः नीति निर्धारित होने तक की 'नोशनल' अवधि को परियोजना हेतु प्रदान की गयी समयवृद्धि में नहीं जोड़ा जाएगा।

2.8- ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग के लिए अपेक्षाएं:

- (1) परियोजनान्तर्गत निर्मित ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गों के पात्र लाभार्थियों को शासनादेश दिनांक 26.8.2014 के अधीन गठित समिति द्वारा पारदर्शी लाटरी प्रक्रिया के माध्यम से प्रचलित नियमों के अनुसार किये जाने की व्यवस्था है। परन्तु ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के निर्मित भवन जो 3 वर्ष या उससे अधिक समय से अनावंटित पड़े हैं अथवा आवंटियों द्वारा किस्तों का भुगतान न करने के कारण विकास प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा आवंटन निरस्त किया जा चुका है, ऐसे भवनों को राज्य सरकार द्वारा निर्धारित सीलिंग कॉस्ट एवं निर्धारित प्रक्रियानुसार पात्र लाभार्थियों को सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण/आवास परिषद की अनापत्ति प्राप्त कर पुनः आवंटित किया जा सकेगा।
- (2) शासनादेश दिनांक 24.10.2016 द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के 'बिल्ट-अप एरिया' के मानकों में संशोधन किया गया है, जिसके कारण डी.पी.आर./ले-आउट प्लान संशोधन के समय पूर्व मानकों के अनुसार नियोजित/स्वीकृत ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के मानकों से विसंगति होने की सम्भावना है। उक्त विसंगति के निराकरण हेतु परियोजना के "विकसित"/"अविकसित" क्षेत्रों को परिभाषित किये जाने हेतु निर्धारित मैट्रिक्स के अनुसार चिन्हित "विकसित क्षेत्र" के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग के लिए पूर्व में

तत्समय प्रभावी मानकों का अनुपालन किया जाएगा तथा परियोजना के "अविकसित क्षेत्र" के लिए संशोधित मानक लागू होंगे।

2.9- परियोजनाओं का समयबद्ध क्रियान्वयन एवं अनुश्रवण:

परियोजनाओं के समयबद्ध क्रियान्वयन हेतु सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा संशोधित डी.पी.आर. स्वीकृति के समय परियोजना पूर्ण करने हेतु समय-सारिणी/बार चार्ट' उपलब्ध कराया जाएगा, जिसके आधार पर सम्बन्धित अभिकरण द्वारा प्रत्येक माह विकास कार्यों की प्रगति समीक्षा की जाएगी। इसके अतिरिक्त शासन स्तर पर भी विकास कार्यों की त्रैमासिक समीक्षा की जाएगी।

2.10- कठिनाई निवारण व्यवस्था:

- (1) परियोजना क्रियान्वयन में विकासकर्ताओं को होने वाली कठिनाईयों के 'सिंगल विंडो' समाधान हेतु स्थानीय स्तर पर सम्बन्धित मण्डलायुक्त की अध्यक्षता में एक अन्तर्विभागीय समिति गठित की जाएगी, जिसमें आवास एवं विकास परिषद, विकास प्राधिकरण, नगर निगम, राजस्व विभाग, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्निशमन विभाग तथा उ.प्र. पावर कारपोरेशन लि. के प्रतिनिधि सदस्य होंगे। सम्बन्धित मण्डल में कार्यशील इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं के क्रियान्वयन में उत्पन्न व्यवहारिक कठिनाईयों के निराकरण हेतु उक्त समिति की बैठक प्रत्येक माह में एक बार आयोजित की जाएगी, जिसका कार्यवृत्त शासन तथा आवास बन्धु को उपलब्ध कराया जाएगा।
- (2) लाइसेंस क्षेत्र के अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृति के बिना हो रहे अनधिकृत निर्माणों के नियन्त्रण/हटाने के लिए सम्बन्धित शासकीय अभिकरण एवं जिला प्रशासन द्वारा प्रभावी कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी।

2.11- डिफाल्ट की दशा में विकासकर्ता के विरूद्ध कार्यवाही:

- (1) अनुमोदित परियोजना अवधि में विकासकर्ता द्वारा यदि टाउनशिप के विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाते हैं, तो उसका लाइसेंस निरस्त कर दिया जायेगा तथा बन्धक रखी भूमि को विक्रय कर/बैंक गारन्टी को जब्त कर योजना के अवशेष कार्यों को प्राधिकरण द्वारा पूर्ण कराया जायेगा। इसके अतिरिक्त सम्बन्धित विकासकर्ता को ब्लैकलिस्ट भी किया जायेगा।
- (2) लाइसेंस निरस्तीकरण की दशा में राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त विभिन्न छूटें यथा- राजस्व संहिता के अधीन 12.50 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु छूट, आदि की वापसी हेतु सम्बन्धित विभागों के नियमों एवं शर्तों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।
- (3) यदि भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में छूट प्रदान की गयी है, तो लाइसेंस निरस्तीकरण की दशा में 'परिवर्तित भू-उपयोग' को महायोजना के 'मूल उपयोग' में प्रत्यावर्तित कर दिया जाएगा तथा विकासकर्ता द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में जमा की गयी धनराशि जब्त कर ली जाएगी।
- (4) विकासकर्ता द्वारा यदि नगरीय विकास शुल्क अथवा अन्य देय शुल्कों का भुगतान नहीं किया जाता है, तो उनकी वसूली अधिनियम में निहित व्यवस्थानुसार भू-राजस्व के बकाये की भांति की जायेगी।

2.12- डिफाल्ट की दशा में विभिन्न छूटों की वापसी:

- (1) इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005/2014 के अधीन विकासकर्ताओं को अनुमन्य विभिन्न छूटों/सुविधाओं यथा- यू.पी.जेड.ए.एल.आर. एक्ट के अन्तर्गत 12.5 एकड़ से अधिक भूमि के क्रय हेतु छूट, भू-अर्जन अधिनियम के अधीन भूमि अधिग्रहण, भूमि का पुनर्ग्रहण, भू-उपयोग परिवर्तन, आदि से आच्छादित भूमि, जिसका उपयोग विकासकर्ता द्वारा अपनी परियोजना में नहीं किया गया है अथवा किया जाना सम्भव नहीं है अथवा भूमि संशोधित परियोजना क्षेत्र के बाहर स्थित है, में प्रदान की गयी छूट को सुसंगत शासनादेशों एवं लीज़ डीड के अन्तर्गत वापस लिये जाने की कार्यवाही की जाएगी।
- (2) निरस्त इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं के अन्तर्गत अधिग्रहीत, पुनर्ग्रहीत एवं विनिमय, आदि के माध्यम से विकासकर्ता के पास उपलब्ध भूमि अथवा 12.5 एकड़ से अधिक भूमि क्रय हेतु प्रदत्त छूट से आच्छादित क्रय की गयी भूमि को सम्बन्धित विकासकर्ता से शपथ-पत्र के माध्यम से अनापत्ति/सहमति प्राप्त कर सुसंगत शासनादेश अथवा लीज़ डीड की शर्तों के अनुसार उक्त भूमि को विकासकर्ता से बिना किसी प्रतिकर/मूल्य के प्राप्त कर सम्बन्धित शासकीय अभिकरण को उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में कार्यवाही की जाएगी।

2.13- कार्यशील परियोजनाओं को पूर्ण कराने हेतु अन्य प्राविधान/व्यवस्थाएं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005/2014 के अनुसार यथावत् रहेंगी।

2.14- वर्तमान में प्रभावी उ0प्र0 विकास प्राधिकरण, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स, 2025 की अनुमन्यताएं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 व 2014 में स्वीकृत परियोजनाओं के संबंध में भी समान रूप से लागू रहेंगी।

3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 एवं 2014 के अधीन स्वीकृत परियोजनाओं से संबंधित उपर्युक्त नीति के प्राविधानों का तत्काल प्रभाव व कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराते हुए तदनुसार अग्रतर कार्यवाही कराने का कष्ट करें।

संलग्नक:- विभिन्न शुल्कों की गणना हेतु विकसित क्षेत्र के निर्धारण के लिए ग्रेडिंग सिस्टम (मैट्रिक्स)

भवदीय,
Digitally signed by
GURU PRASAD PORALA
Date: 09-12-2025
(पी० गुरुप्रसाद)
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. अपर मुख्य सचिव, मा० मुख्यमंत्री, उत्तर प्रदेश शासन।
2. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
3. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
5. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
6. महानिरीक्षक, निबन्धन, उत्तर प्रदेश।
7. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
8. जिलाधिकारी, समस्त, उत्तर प्रदेश।
9. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
10. जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
11. सचिव, उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।
12. रजिस्ट्रार, उ०प्र० भू-सम्पदा अपीलीय अधिकरण, लखनऊ।
13. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
14. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र० लखनऊ।
15. निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र० लखनऊ को इस निर्देश के साथ कि कृपया शासनादेश की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेब साइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
16. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन।
17. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
पी० गुरुप्रसाद
प्रमुख सचिव

मानचित्र शुल्क, निरीक्षण शुल्क, नगरीय विकास प्रभार तथा समय विस्तार शुल्क की गणना हेतु विकसित क्षेत्र के निर्धारण के लिये ग्रेडिंग सिस्टम

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अन्तर्गत मूलभूत भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं के विकास के उपरान्त किसी भी क्षेत्र को विकसित निर्धारित करने हेतु निम्नवत् ग्रेडिंग सिस्टम अपनाया जायेगा:-

क्र. सं.	अवस्थापना सुविधा का विवरण	आवश्यकता (यूनिट/संख्या)	विकसित (यूनिट/संख्या)	पूर्णांक	प्राप्तांक
1.	भौतिक अवस्थापना				
(i)	सड़क निर्माण			22	
(ii)	विद्युतीकरण (स्ट्रीट लाईट व ट्रांसफार्मर्स इत्यादि सहित)			20	
(iii)	सीवरज का कार्य			10	
(iv)	पार्क एवं कीड़ा स्थल (रिनवाटर हार्वैस्टिंग सहित)			8	
(v)	जलापूर्ति (ट्यूबवेल एवं ओवर हेड टैंक सहित)			8	
(vi)	ड्रेनेज			5	
(vii)	ग्राम विकास			2	
2.	सामाजिक अवस्थापना (मुखण्ड के रूप में)				
(i)	नर्सरी/प्राइमरी/जूनियर/हाईस्कूल			2	
(ii)	कम्युनिटी सेंटर			2	
(iii)	सुविधाजनक दुकानें			2	
(iv)	स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम			2	
(v)	पुलिस चौकी			1	
(vi)	उप डाकघर			1	
3.	समानुपातिक ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण			5	
4.	उच्च स्तरीय अवस्थापना सुविधाएं (योजना स्तर)				
(i)	एस.टी.पी. का निर्माण			2	
(ii)	विद्युत सब स्टेशन का निर्माण			2	
(iii)	इण्टर कॉलेज/उच्च स्तरीय शैक्षणिक संस्थाएं			2	
(iv)	सेक्टरल शॉपिंग सेंटर			2	
(v)	पुलिस स्टेशन			1	
(vi)	फायर स्टेशन			1	

- कोई भी क्षेत्र तभी विकसित श्रेणी में माना जायेगा, जब उपर्युक्त ग्रेडिंग सिस्टम के अनुसार न्यूनतम 65 अंक प्राप्त होते हैं।
- उक्त ग्रेडिंग सिस्टम का उपयोग केवल विभिन्न शुल्कों के निर्धारण हेतु किया जायेगा। इसके आधार पर किसी क्षेत्र हेतु 'पूर्ण/आंशिक कम्प्लीशन सर्टिफिकेट' जारी नहीं किये जा सकेंगे।
- यदि किसी क्षेत्र विशेष के स्वीकृत तालपट मानचित्र में उपर्युक्त तालिका में वर्णित कोई सामाजिक अवस्थापना सुविधा प्राविधानित नहीं है, तो उसके पूर्णांक अन्य सामाजिक सुविधा में समानुपातिक रूप से पुनर्विभाजित किये जायेंगे।