उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3
संख्या–I/1306214/2026–8–3099/69/2025
लखनऊः दिनॉकः 24 अप्रैल, 2026

## 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 (राष्ट्रपति 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 शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 में संशोधन किये जाने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात्:–

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) (तृतीय संशोधन) नियमावली, 2026

| | | | |
|---|---|---|---|
| संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और लागू | 1. | (1) | यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) (तृतीय संशोधन) नियमावली, 2026 कही जायेगी। |
| | | (2) | यह सरकारी गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी। |
| | | (3) | यह उत्तर प्रदेश राज्य में समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी। |

| | | |
|---|---|---|
| नियम 2 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, नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये नियम–2 के स्थान पर स्तम्भ–2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:– |

| स्तम्भ–1 | | | स्तम्भ–2 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| विद्यमान नियम | | | एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम | | |
| 2(1) | (क) | 'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है; | 2(1) | (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; | | (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; | | (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) | महायोजना के सन्दर्भ में ''निर्मित क्षेत्र (महायोजना)'' का तात्पर्य विकास क्षेत्र | | (घ) | (एक) महायोजना के सन्दर्भ में ''निर्मित क्षेत्र (महायोजना)'' का तात्पर्य विकास क्षेत्र |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | के भीतर स्थित ऐसे सघन आबादी वाले क्षेत्र से है, जिसमें से अधिकांश क्षेत्र को वाणिज्यिक, औद्योगिक, आवासीय या अन्य क्षेत्रों के रूप में विकसित किया गया हो यहाँ सड़क, जलापूर्ति, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति आदि जैसी सभी आवश्यक सुविधाएँ उपलब्ध होती हैं और प्राधिकरण द्वारा अपनी महायोजना के अधीन निर्मित क्षेत्र के रूप में चिन्हांकित हैं; | | | के भीतर स्थित ऐसे सघन आबादी वाले क्षेत्र से है, जिसमें से अधिकांश क्षेत्र को वाणिज्यिक, औद्योगिक, आवासीय या अन्य क्षेत्रों के रूप में विकसित किया गया हो यहाँ सड़क, जलापूर्ति, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति आदि जैसी सभी आवश्यक सुविधाएँ उपलब्ध होती हैं और प्राधिकरण द्वारा अपनी महायोजना के अधीन निर्मित क्षेत्र के रूप में चिन्हांकित हैं;<br>(दो) "अनिर्मित क्षेत्र" का तात्पर्य उपर्युक्त खंड (घ) के उप-खण्ड (एक) में यथा परिभाषित निर्मित क्षेत्र (महायोजना) से भिन्न क्षेत्र से है; |
| | (ड.) | 'विकास परमिट' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के अनुसार भूमि के किसी विनिर्दिष्ट खण्ड के विकास या पुनर्विकास को अग्रसर करने के लिए प्राप्त प्राधिकार से है; | | (ड.) | 'विकास परमिट' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के अनुसार भूमि के किसी विनिर्दिष्ट खण्ड के विकास या पुनर्विकास को अग्रसर करने के लिए प्राप्त प्राधिकार से है; |
| | (च) | "निवास एकक" का तात्पर्य किसी भवन या उसके किसी भाग से है जिसे पूर्ण रूपेण या मुख्य रूप से एक परिवार के आवासीय प्रयोजनों के लिए अभिकल्पित (डिज़ाइन) या उपयोग किया गया हो; | | (च) | "निवास एकक" का तात्पर्य किसी भवन या उसके किसी भाग से है जिसे पूर्ण रूपेण या मुख्य रूप से एक परिवार के आवासीय प्रयोजनों के लिए अभिकल्पित (डिज़ाइन) या उपयोग किया गया हो; |
| | (छ) | "तल क्षेत्र अनुपात (जिसे आगे "एफ.ए.आर." कहा गया है)" का तात्पर्य भवन उप-विधियों द्वारा विशेष रूप से छूट प्राप्त क्षेत्रों को छोड़कर, सभी तलों के संयुक्त आच्छादित क्षेत्र (कुर्सी/प्लिन्थ क्षेत्र) को भूखंड के कुल क्षेत्रफल से विभाजित करके प्राप्त भागफल से है, अर्थातः-तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)=सभी तलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र/भूखंड का क्षेत्रफल।<br>(एक) "मूल एफ.ए.आर." या बी.एफ.ए.आर. का तात्पर्य उस एफ.ए.आर. से है, जो निःशुल्क अनुमन्य हो;<br>(दो) "क्रय-योग्य एफ.ए.आर." का तात्पर्य महायोजना/क्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों में अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है, जो आवेदक द्वारा विहित शुल्क के भुगतान पर क्रय किया जा सकता है;<br>(तीन) "प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर." का तात्पर्य महायोजना/क्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है;<br>(चार) "अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर." (एम.एफ.ए.आर.) का तात्पर्य मूल एफ.ए.आर., (बी.एफ.ए.आर.) क्रय-योग्य एफ. | | (छ) | "तल क्षेत्र अनुपात (जिसे आगे 'एफ.ए.आर. 'कहा जाएगा)" का तात्पर्य भवन उपविधियों द्वारा विशेष रूप से छूट प्राप्त क्षेत्रों को छोड़कर, सभी तलों के संयुक्त आच्छादित क्षेत्रफल [कुर्सी (प्लिंथ) क्षेत्रफल] को भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से विभाजित करके प्राप्त भागफल से है, अर्थातः- तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) = समस्त तलों पर कुल आच्छदित क्षेत्रफल/भूखण्ड का क्षेत्रफल से है;<br>(एक) "मूल एफ.ए.आर." या 'बी.एफ.ए.आर.' का तात्पर्य उस एफ.ए.आर. से है जो निःशुल्क अनुमन्य हो;<br>(दो) "क्रय योग्य एफ.ए.आर" या 'पी.एफ.ए.आर' का तात्पर्य महायोजना/क्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर निर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतरिक्त एफ.ए.आर. से है, जो आवेदक द्वारा निर्धारित शुल्क के भुगतान पर क्रय किया जा सकता है;<br>(तीन) "प्रीमियम क्रय योग्य एफ.ए.आर." या 'पी.पी.एफ.ए.आर.' का तात्पर्य महायोजना/क्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है;<br>(चार) "अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर." (एम.एफ.ए.आर.) का तात्पर्य मूल एफ.ए.आर., (बी.एफ.ए.आर.) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. (पी.एफ.ए.आर.) तथा प्रीमियम |

| | | |
|---|---|---|
| | | ए.आर. (पी.एफ.ए.आर.) तथा प्रीमियम क्रय–योग्य एफ.ए.आर. (पी.पी.एफ.ए. आर.) के कुल योग से है; |
| | (ज) | (एक) "सामूहिक आवास में आवासीय भवनों या बहुमंजिला भवनों का समूह सम्मिलित है" जिसमें प्रत्येक तल पर एक या एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय इकाइयां हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल एवं परिवहन मार्गों का साझाकरण और सह–स्वामित्व हो;<br>(दो) "बहु–इकाई (मल्टी–यूनिट)" का तात्पर्य ऐसे आवासीय भवन से है, जिसमें एक तल पर एक या एक से अधिक स्वतन्त्र आवासीय इकाइयां हों, जिसमें चार या इससे कम मंजिलें हों, और जिनकी ऊंचाई 17.5 मीटर (अनिवार्य स्टिल्ट सहित) से अधिक न हो; |
| | | |
| | (झ) | "अभिन्यास रेखांकन/उप– विभाजन रेखांकन" का तात्पर्य किसी भूमि या उसके किसी भाग को विक्रय या अन्यथा हेतु एक से अधिक भूखंडों में उप–विभाजित करने से है, जिसमें सड़कों का विन्यास, भूखंडों की माप सेट–बैक लाइन के साथ एवं विकास की विधि (जैसे रो–हाउसिंग, सेमी–डीटैच्ड ग्रुप हाउसिंग) दर्शायी गई हो तथा सभी भूखंडों के आकार, उपयोग, क्षेत्रफल का विवरण दिया गया हो; |
| | | |
| | (ञ) | '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; |
| | (ट) | '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 पुनरुद्धार या नवनिर्माण करने से है; |

| | | |
|---|---|---|
| | | क्रय–योग्य एफ.ए.आर. (पी.पी.एफ.ए.आर.) के कुल योग से है; |
| | (ज) | (एक) "सामूहिक आवास में आवासीय भवनों या बहुमंजिला भवनों का समूह सम्मिलित है" जिसमें प्रत्येक तल पर एक या एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय इकाइयां हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल एवं परिवहन मार्गों का साझाकरण और सह–स्वामित्व हो;<br>(दो) "बहु–इकाई (मल्टी–यूनिट)" का तात्पर्य ऐसे आवासीय भवन से है, जिसमें एक तल पर एक या एक से अधिक स्वतन्त्र आवासीय इकाइयां हों, जिसमें चार या इससे कम मंजिलें हों, और जिनकी ऊंचाई 17.5 मीटर (अनिवार्य स्टिल्ट सहित) से अधिक न हो; |
| | (झ) | "भू–उपयोग" का तात्पर्य भूमि के ऐसे उपयोग से है, जिसके लिए भूमि या भवन का महायोजना या क्षेत्रीय विकास योजना या अभिन्यास योजना के उपबन्धों के अनुसार उपयोग किया जाए या उपयोग किया जाना आशयित हो; |
| | (ञ) | "अभिन्यास रेखांकन/उप–विभाजन रेखांकन" का तात्पर्य किसी भूमि या उसके किसी भाग को विक्रय या अन्यथा हेतु एक से अधिक भूखंडों में उप–विभाजित करने से है, जिसमें सड़कों का विन्यास, भूखंडों की माप सेट–बैक लाइन के साथ एवं विकास की विधि (जैसे रो–हाउसिंग, सेमी–डीटैच्ड ग्रुप हाउसिंग) दर्शायी गई हो तथा सभी भूखंडों के आकार, उपयोग, क्षेत्रफल का विवरण दिया गया हो; |
| | (ट) | "नगर निकाय सीमा" का तात्पर्य यथास्थिति, उत्तर प्रदेश नगर पालिका अधिनियम, 1916 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 2 सन् 1916) अथवा उत्तर प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1959 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 2 सन् 1959) के अधीन नगर निकाय प्राधिकरण के अधिसूचित क्षेत्र से है; |
| | (ठ) | '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; |
| | (ड) | 'पुनर्विकास' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के अनुसार नवीन विकास या निर्माण के द्वारा पूर्व विद्यमान उपयोगों का नवीकरण या प्रतिस्थापन करके किसी स्थल पर |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | (ठ) | '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; | | पुनरुद्धार या नवनिर्माण करने से है; |
| | (ड) | 'अविकसित क्षेत्र' का तात्पर्य 'निर्मित' और 'विकसित क्षेत्र' से भिन्न किसी विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र से है; | (ढ) | 'विक्रय योग्य भूमि' का तात्पर्य किसी अभिन्यास रेखांकन में विद्यमान विकसित भूमि से है, जिसमें सड़क के अन्तर्गत क्षेत्र, पार्क और खुले स्थान हरित पट्टी (ग्रीन बेल्ट) और अन्य ऐसी भूमि नहीं है जो सामान्यतः विक्रय योग्य नहीं है; |
| 2. | (2) | इस नियमावली में अपरिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दो और पदों के वही अर्थ होंगे जो उनके लिये अधिनियम में क्रमशः समनुदेशित हैं। | (2) | इस नियमावली में अपरिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो उनके लिये अधिनियम में क्रमशः समनुदेशित हैं। |

नियम 3 का संशोधन

3. उक्त नियमावली में, नियम–3 के परन्तुक में,–

(क) नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये खण्ड (एक) के स्थान पर स्तम्भ–2 में दिया गया खण्ड रख दिया जायेगा अर्थात्:–

| स्तम्भ–1 | स्तम्भ–2 |
|---|---|
| विद्यमान खण्ड | एतद्द्वारा प्रतिस्थापित खण्ड |
| (एक) जहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अथवा विकसित अभिन्यास 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, परन्तु घनत्व में कोई वृद्धि न हुई हो।<br><br>स्पष्टीकरण:<br><br>यह स्पष्ट किया जाता है कि जहा किसी भूखण्ड के उप–विभाजन के लिए या तीन या उससे कम पूर्व–विद्यमान निवास एकको वाले किसी भू–खण्ड 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। | (एक) जहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित या विकसित अभिन्यास के भीतर स्थित भूखण्ड पर भवन परमिट के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया हो या किसी भूखंड के उप–विभाजन/आमेलन के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया हो या तीन या उससे कम पूर्व–विद्यमान निवास एककों वाले भूखंडों पर चार या अधिक निवास एककों के निर्माण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया हो और उसके लिए विकास शुल्क या नगरीय विकास प्रभार का भुगतान पहले ही कर दिया गया हो, परन्तु घनत्व में कोई वृद्धि न हुई हो।<br><br>स्पष्टीकरण:<br><br>यह स्पष्ट किया जाता है कि जहा किसी भूखण्ड के उप–विभाजन के लिए या तीन या उससे कम पूर्व–विद्यमान निवास एकको वाले किसी भू–खण्ड 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, यदि घनत्व में कोई वृद्धि हुई हो। |

(ख) नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये खण्ड (चार) के स्थान पर स्तम्भ–2 में दिया गया खण्ड रख दिया जायेगा अर्थात्:–

| स्तम्भ–1 | स्तम्भ–2 |
|---|---|
| विद्यमान खण्ड | एतद्द्वारा प्रतिस्थापित खण्ड |
| (चार) जहां कोई आवेदन अनन्यतः क्रय योग्य तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) या क्रय योग्य निवास एककों को दिये जाने के लिए किया गया हो। | (चार) निकाल दिया गया। |

(ग) नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये खण्ड (छह) के स्थान पर स्तम्भ–2 में दिया गया खण्ड रख दिया जायेगा अर्थात्:–

| स्तम्भ–1 | स्तम्भ–2 |
|---|---|
| विद्यमान खण्ड | एतद्द्वारा प्रतिस्थापित खण्ड |
| (छह) जहां अधिनियम के अधीन राज्य सरकार द्वारा विकास शुल्क के भुगतान से पूर्ण या आंशिक छूट प्रदान की गयी हो, वहां विकास शुल्क ऐसी छूट की सीमा तक उद्ग्रहणीय नहीं होगा। | (छह) जहां राज्य सरकार द्वारा विकास शुल्क के भुगतान से पूर्ण या आंशिक छूट प्रदान की गयी हो, वहां विकास शुल्क ऐसी छूट की सीमा तक उद्ग्रहणीय नहीं होगा। |

नियम 4 का संशोधन

4. उक्त नियमावली में, नियम–4 में,–

(क) नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये उप–नियम (1) के स्थान पर स्तम्भ–2 में दिया गया उप–नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:–

| स्तम्भ–1 | स्तम्भ–2 |
|---|---|
| विद्यमान उप–नियम | एतद्द्वारा प्रतिस्थापित उप–नियम |
| (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– | (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 में दी गयी दरों और नीचे यथा विनिर्दिष्ट फार्मूला के अनुसार गुणन घटक द्वारा गुणांकित भूमि खण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर किया जायेगा:– |

| | |
|---|---|
| | |

| भूमि खण्ड का क्षेत्र (हेक्टेयर) | गुणन घटक |
|---|---|
| 0.2 तक | 1 |
| 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 |

विकास शुल्क = सकल भूमि क्षेत्रफल (जी.एल.ए.) **x** भूमि क्षेत्रफल गुणन घटक (एल.ए.एम.एफ.) **x** भूमि उपयोग गुणन घटक (एल.यू.एम.एफ.) **x** विकास सघनता घटक (डी.आई.एफ.) **x** स्थान गुणन घटक (एल.ओ.एम.एफ.) **x** विकास शुल्क दर

(क) भूमि क्षेत्रफल गुणन घटक (जी.एल.ए.) नीचे सारणी में दिये गये अनुसार होगाः–

| भूमि खण्ड का क्षेत्रफल (हेक्टेयर) | गुणन घटक |
|---|---|
| 0.2 तक | 1 |
| 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 |

(ख) भू–उपयोग गुणन घटक (एल.यू.एम.एफ.) नीचे सारणी में दिये गये अनुसार होगाः–

| भू–उपयोग | गुणन घटक |
|---|---|
| निर्मित क्षेत्र / ग्रामीण आबादी | 0.1 |
| वाणिज्यिक 1 और 2 / मिश्रित उपयोग 1 और 2 / कार्यालय उपयोग | 1.0 |
| आवासीय | 0.9 |
| सार्वजनिक और अर्ध–सार्वजनिक / परिवहन 1 और 2 | 0.7 |
| कृषि / राजमार्ग सुविधा क्षेत्र / ग्रीन बेल्ट / मनोरंजन ग्रीन क्षेत्र 1 और 2 / वन | 0.6 |
| वृहद व लघु उद्योग | 0.5 |
| नव अधिसूचित विकास क्षेत्र, जहॉ भू–उपयोग परिभाषित नहीं है। | 0.5 |

(ग) विकास सघनता घटक (डी.आई.एम.एफ.):–

विकास क्षेत्र में कहीं भी चार या उससे अधिक निवास एककों / बहु–इकाइयों /

अपार्टमेन्ट्स के लिए, जिसमें सामूहिक आवास भी सम्मिलित है, के भवन परमिट हेतु आवेदन के मामले में प्रति हेक्टेयर 100 निवास एकक की सघनता तक विकास शुल्क उपनियम (1) में यथा संगणित विकास शुल्क का 100 प्रतिशत होगा और प्रत्येक अतिरिक्त 25 निवास एककों और उसके भाग के लिए नीचे दी गयी सारणी के अनुसार 5 प्रतिशत अतिरिक्त होगाः—

| घनत्व (प्रति हेक्टेयर निवास एककों की संख्या) | पूर्वोक्त फार्मूला में यथा संगणित विकास शुल्क का 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 | 120 |
| इसी प्रकार ( अर्थात् प्रत्येक अतिरिक्त 25 निवास एककों पर 5 प्रतिशत अतिरिक्त) | |

परन्तु यह कि किफायती (अफोर्डेबल) आवासीय योजनाओं के लिए घनत्व आधारित गणना लागू नहीं होगीः

परन्तु यह और भी कि अन्य सभी श्रेणी के भवनों हेतु उपयोग किये जाने वाले एफ.ए.आर. के अनुसार विकास सघनता घटक निम्नानुसार होगाः

| उपयोग किये जाने वाला एफ. ए.आर. | विकास सघनता घटक (डी.आई. एम.एफ.) |
|---|---|
| बेस एफ.ए.आर. | 1 |
| क्रय योग्य एफ.ए. आर. की कोई इकाई | 1.25 |
| प्रीमियम क्रय | 1.4 |

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 चिन्हित किया गया हो, तो विकास शुल्क की गणना ऐसी भूमि के क्षेत्रफल को उक्त स्कीम के कुल क्षेत्रफल से कम करने के पश्चात् इस शर्त के अध्यधीन की जायेगी कि सम्पूर्ण भूमि 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।

स्पष्टीकरणः– इस नियम के प्रयोजनार्थ,–

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

| | |
|---|---|
| योग्य एफ.ए.आर. की कोई इकाई | |

(घ) स्थान गुणन घटक (एल.ओ.एम.एफ.) नीचे दी गयी सारणी के अनुसार होगाः–

| स्थान | गुणन घटक |
|---|---|
| निर्मित क्षेत्र (महायोजना) में स्थानीय नगर निकाय (नगर निगम, नगर पालिका, नगर पंचायत) की सीमा के भीतर | 1.0 |
| अनिर्मित क्षेत्र (महायोजना) में स्थानीय नगर निकाय (नगर निगम, नगर पालिका, नगर पंचायत) की सीमा के भीतर | 1.1 |
| स्थानीय नगर निकाय (नगर निगम, नगर पालिका, नगर पंचायत) की सीमा के बाहर | 0.8 |

परन्तु यह कि अनुमोदित/स्वीकृत अभिन्यास के भीतर भवन निर्माण परमिट के लिए आवेदन के मामले में यथा संगणित विकास शुल्क के प्रतिशत से 100 घटाया जाना चाहिए। इस प्रकार प्राप्त घटक का उपयोग अंतिम विकास शुल्क की गणना के लिए किया जाएगाः

परन्तु यह और 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 पश्चात् इस शर्त के अध्यधीन की जायेगी कि सम्पूर्ण भूमि 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।

स्पष्टीकरणः–इस नियम के प्रयोजनार्थ,–

| | |
|---|---|
| (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।<br>परन्तु यह और कि पार्को, खुले स्थानों या हरित क्षेत्रों या क्रीड़ा स्थलों यथा–गोल्फ कोर्स, बहुउद्देशीय खुले स्थल, जोनल और उच्च स्तर वाले पार्कों 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 आच्छादित्त क्षेत्रफल पर विकास शुल्क उद्ग्रहण किया जायेगा। | (क) अनुसूची में दिये गये दर प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत किये जाने के दिनांक को लागू दर होंगे।<br>(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।<br>परन्तु यह और भी कि पार्कों, खुले स्थानों या हरित क्षेत्रों या क्रीड़ा स्थलों यथा–गोल्फ कोर्स, बहुउद्देशीय खुले स्थल, जोनल और उच्च स्तर वाले पार्कों 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 आच्छादित्त क्षेत्रफल पर विकास शुल्क उद्ग्रहण किया जायेगा। |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | (ख) | नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये उप–नियम (2) के स्थान पर स्तम्भ–2 में दिया गया उप–नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:– |

| स्तम्भ–1 | स्तम्भ–2 |
|---|---|
| विद्यमान उप–नियम | एतदद्वारा प्रतिस्थापित उप–नियम |
| (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। | (2) 100 वर्ग मीटर तक के आवासीय भूखंडों और 30 वर्ग मीटर तक के वाणिज्यिक भूखंडों के मामले में, विकास शुल्क, उप–नियम (1) में यथा संगणित विकास शुल्क का 50% होगा। |

(ग) नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये उप–नियम (3) के स्थान पर स्तम्भ–2 में दिया गया उप–नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:–

<table>
<tr><th>स्तम्भ–1</th><th>स्तम्भ–2</th></tr>
<tr><th>विद्यमान उप–नियम</th><th>एतद्द्वारा प्रतिस्थापित उप–नियम</th></tr>
<tr><td>(3) विकास क्षेत्र में कहीं भी चार अथवा उससे अधिक निवास एककों या/बहु–इकाई (मल्टी–यूनिट)/ 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।
<table>
<tr><th>सघनता<br>(निवास एककों की संख्या प्रति हेक्टेयर)</th><th>पूर्वोक्त 4(1) में यथा संगणित विकास शुल्क प्रतिशत</th></tr>
<tr><td>100 तक</td><td>100</td></tr>
<tr><td>100 से अधिक और 125 तक</td><td>105</td></tr>
<tr><td>125 से अधिक और 150 तक</td><td>110</td></tr>
<tr><td>150 से अधिक और 175 तक</td><td>115</td></tr>
<tr><td>175 से अधिक और 200 तक इत्यादि</td><td>120</td></tr>
<tr><td colspan="2">अर्थात (प्रत्येक अतिरिक्त 25 निवास एककों या उसके भाग के लिए 5 प्रतिशत अधिक)</td></tr>
</table>
टिप्पणीः–<br>
(एक) किफायती आवास योजनाओं के लिए घनत्व –आधारित गणना लागू नहीं होगी।<br>
(दो) विकास क्षेत्र में कहीं भी (अनुमोदित/स्वीकृत अभिन्यास के अंदर) सामूहिक आवास सहित चार या अधिक आवासीय इकाईयों/बहु–इकाईयों/ अपार्टमेन्टों के लिए भवन परमिट हेतु आवेदन के मामले में, नियम–4 के उप नियम (3) में यथा संगणित विकास शुल्क के प्रति त से 100 घटाया जाना चाहिए। इस प्रकार प्राप्त कारक का उपयोग विकास शुल्क की गणना के लिए किया जाएगा।</td><td>(3) निकाल दिया गया।</td></tr>
</table>

(घ) नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये उप–नियम (4) के स्थान पर स्तम्भ–2 में दिया गया उप–नियम रख दिया जायेगा, अर्थातः–

| स्तम्भ–1 | स्तम्भ–2 |
|---|---|
| विद्यमान उप–नियम | एतद्द्वारा प्रतिस्थापित उप–नियम |
| (4) उपनियम (2) और (3) के उपबन्धों के अधीन आच्छादित निर्मित क्षेत्र (महायोजना) 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। | (4) निकाल दिया गया। |

**नियम 5 का संशोधन**

5. उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये उप–नियम (2) के स्थान पर स्तम्भ–2 में दिया गया उप–नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:–

| स्तम्भ–1 | स्तम्भ–2 |
|---|---|
| विद्यमान उप–नियम | एतद्द्वारा प्रतिस्थापित उप–नियम |
| (2) 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। | (2) निकाल दिया गया। |

**अनुसूची का संशोधन**

6. उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ–1 में दी गयी अनुसूची के स्थान पर स्तम्भ–2 में दी गयी अनुसूची रख दी जायेगी, अर्थात्:–

**स्तम्भ–1**

**विद्यमान अनुसूची**

अनुसूची–क
(नियम–5 देखें)

| क. सं. | विकास क्षेत्र | विकास शुल्क (रू. प्रति वर्ग मी.) |
|---|---|---|
| 1. | गाजियाबाद | 4170 |
| 2. | लखनऊ, कानपुर, आगरा | 2475 |
| 3. | वाराणसी, प्रयागराज, मेरठ, मुरादाबाद, गजरौला, बरेली, लोनी, मोदीनगर, मुरादनगर | 1510 |
| 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 | 1070 |
| 5. | अयोध्या, रायबरेली, बॉदा, रामपुर, उरई, आजमगढ़, बस्ती, मीरजापुर, बिठूर, अकबरपुर माती, फतेहपुर–सीकरी, कोसीकला–छाता–चौमुहां–नन्दगांव, | 755 |

**स्तम्भ–2**

**एतद्द्वारा प्रतिस्थापित अनुसूची**

अनुसूची
(नियम–5 देखें)

| क. सं. | विकास क्षेत्र | विकास शुल्क (रू. प्रति वर्ग मी.) |
|---|---|---|
| 1. | गाजियाबाद | 4165 |
| 2. | लखनऊ, कानपुर, आगरा | 2462 |
| 3. | वाराणसी, प्रयागराज, मेरठ, मुरादाबाद, गजरौला, बरेली, लोनी, मोदीनगर, मुरादनगर | 1450 |
| 4. | अलीगढ़, गोरखपुर, **बुलन्दशहर–खुर्जा**, सिकन्दराबाद, न्यू सिकन्दराबाद, सहारनपुर, मथुरा–वृन्दावन, झांसी, मुजफ्फरनगर, शामली, खतौली, हापुड़–पिलखुवा, बागपत–बड़ौत–खेकड़ा, फिरोजाबाद–शिकोहाबाद, उन्नाव– शुक्लागंज, पं. दीनदयाल उपाध्याय नगर | 1020 |
| 5. | अयोध्या, रायबरेली, बॉदा, रामपुर, उरई, आजमगढ़, बस्ती, मीरजापुर, बिठूर, अकबरपुर माती, फतेहपुर–सीकरी, कोसीकला– | 603 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | गोवर्धन–राधाकुण्ड, गढ़मुक्तेश्वर, जहांगीराबाद, शिकारपुर | | | | छाता–चौमुहां–नन्दगांव, गोवर्धन–राधाकुण्ड, गढ़मुक्तेश्वर, जहांगीराबाद, शिकारपुर, शाहजहाँपुर | |

Digitally signed by Guru Prasad Porala Date: 23-04-2026 01:53:10

(पी0 गुरुप्रसाद)
प्रमुख सचिव

संख्या–1/1306214(1)/2026–8–3099/69/2025–तद्दिनांक।

प्रतिलिपिः– संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि कृपया इस अधिसूचना को दिनांक-24.04.2026के असाधारण गजट विधायी परिशिष्ट भाग–4 खण्ड–क में प्रकाशित कराते हुए 5–5 प्रति सम्बन्धित विभागों तथा 100 प्रतियां आवास एवं शहरी नियोजन विभाग को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,
राजेश कुमार राय
विशेष सचिव

Digitally signed by RAJESH KUMAR RAI Date: 24-04-2026 18:22:46

संख्या–1/1306214(2)/2026–8–3099/69/2025–तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. अपर मुख्य सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
2. अपर मुख्य सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
3. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ।
4. कृषि उत्पादन आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
5. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
6. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ।
7. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश, आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
8. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
9. समस्त जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
10. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
11. सचिव, उत्तर प्रदेश भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।
12. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
13. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
14. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
15. निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि अधिसूचना की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर प्रकाशित कराने का कष्ट करें।
16. गार्ड फाइल।

Digitally signed by GIRISH CHANDRA MISHRA Date: 24-04-2026 18:29:00

आज्ञा से,
गिरीश चन्द्र मिश्र
संयुक्त सचिव।

**Uttar Pradesh Shasan**
**Aawaas 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.-I/1306214/2026 dated 24/04/2026.

**Notification**
No.-I/1306214/2026
Lucknow; Dated: 24/04/2026.

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 (President's 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, namely :-

**The Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) (Third Amendment) Rules, 2026**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Short title, commencement and application** | **1.** | (1) | These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) (Third Amendment) Rules, 2026. |
| | | (2) | They shall come into force with effect from the date of their publication in the Official Gazette. |
| | | (3) | They shall be applicable to all the development areas in the State of Uttar Pradesh. |

**Amendment of rule 2** — **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") for rule 2 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** | | |
| **2(1)** | (a) | 'Act' means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act,1973 | **2(1)** | (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; | | (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; | | (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 (Master Plan)" in the context of Master Plan means such densely populated area situated within the development area, most of which has been developed as commercial, industrial, residential, or other areas. Here, all the necessary facilities like roads, water supply, sewerage, electricity supply etc. are available and have been demarcated as built-up area by the authority under its master plan. | | (d) | (i) "Built up area (Master Plan)" in the context of Master Plan means such densely populated area situated within the development area, most of which has been developed as commercial, industrial, residential, or other areas. Here, all the necessary facilities like roads, water supply, sewerage, electricity supply etc. are available and have been demarcated as built-up area by the authority under its master plan.<br>(ii) **"Non-Built-up area" is the area other than Built-up area (Master Plan) as defined in sub clause (i) of clause (d) above;** |
| | (e) | '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; | | (e) | '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; |
| | (f) | "Dwelling Unit" means a building or a portion thereof which is designed or used wholly or principally for residential purposes for one family; | | (f) | "Dwelling Unit" means a building or a portion thereof which is designed or used wholly or principally for residential purposes for one family; |
| | (g) | "Floor Area Ratio (hereinafter referred to as "FAR")" means the quotient obtained by dividing the combined covered area (plinth area) of all floors, excepting areas specifically exempted by the | | (g) | "Floor Area Ratio (hereinafter referred to as "FAR")" means the quotient obtained by dividing the combined covered area (plinth area) of all floors, excepting areas specifically exempted by the Building Byelaws, by the total |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Building Byelaws, by the total area of the plot, viz.: - Floor Area Ratio (FAR) = Total covered area on all floors/ Plot Area.<br>(i) "Basic FAR" or "BFAR" means the FAR which is permissible without any fee;<br>(ii) "Purchasable FAR" means the additional FAR permissible to the extent specified over the permissible FAR in the Master Plan/Regional Plan/Building Construction and Development Byelaws, which can be purchased by the applicant on payment of prescribed fee;<br>(iii) "Premium purchasable FAR" means the additional FAR permissible to the extent specified over the purchasable FAR in the Master Plan/ Regional Plan/ Building Construction and Development Byelaws;<br>(iv) "Maximum Permissible FAR (MFAR)" means the sum total of Basic FAR (BFAR), Purchasable FAR (PFAR) and, Premium Purchasable FAR (PPFAR); | | | area of the plot, viz.: - Floor Area Ratio (FAR) = Total covered area on all floors/ Plot Area;<br>(i) "Basic FAR" or "BFAR" means the FAR which is permissible without any fee;<br>(ii) "Purchasable FAR" or "PFAR" means the additional FAR permissible to the extent specified over the basic FAR in the Master Plan / Regional Plan / Building Construction and Development Byelaws, which can be purchased by the applicant on payment of prescribed fee;<br>(iii) "Premium purchasable FAR" or "PPFAR" means the additional FAR permissible to the extent specified over the purchasable FAR in the Master Plan/ Regional Plan/ Building Construction and Development Byelaws;<br>(iv) "Maximum Permissible FAR (MFAR)" means the sum of Base FAR (BFAR), Purchasable FAR (PFAR) and Premium Purchasable FAR (PPFAR); |
| | (h) | (i) "Group Housing" include group of residential buildings or multi-storey buildings having one or more independent residential units on each floor and in which there is sharing and co-ownership of land and services, open space and transportation routes;<br>(ii) Multi-unit refers to residential building having one or more independent residential units on one floor with four or less storeys and height not exceeding 17.5-meters (including mandatory stilt) | | **(h)** | (i) "Group Housing" include group of residential buildings or multi-storey buildings having one or more independent residential units on each floor and in which there is sharing and co-ownership of land and services, open space and transportation routes;<br>(ii) Multi-unit refers to residential building having one or more independent residential units on one floor with four or less storeys and height not exceeding 17.5-meters (including mandatory stilt) ; |
| | | | | **(i)** | **"Land Use" means such use of** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ; | | **land for which land or building is used or intended to be used as per the provisions of Master Plan or the Zonal Development Plan or the Layout Plan;** |
| | | (j) | "Lay-out plan/sub-division plan" means sub-dividing of any land or part thereof into more than one plot for sale or otherwise, in which the configuration of roads, measurement of plots along with set-back lines and method of development (e.g. row-housing, semi-detached detached group housing) should be shown and details of size, use, area of all the plots should be given." |
| (i) | "Lay-out plan/sub-division plan" means sub-dividing of any land or part thereof into more than one plot for sale or otherwise, in which the configuration of roads, measurement of plots along with set-back lines and method of development (e.g. row-housing, semi-detached detached group housing) should be shown and details of size, use, area of all the plots should be given." | (k) | **"Municipal Limits" means the notified area of a municipal authority under the Uttar Pradesh Municipalities Act,1916 (U.P. Act No.2 of 1916) or the Uttar Pradesh Municipal Corporation Act 1959 (U.P. Act No.2 of 1959), as the case may be;** |
| | | (l) | '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; |
| (j) | '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; | (m) | 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; |
| (k) | 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; | (n) | 'Salable Land' means the developed land in a lay-out plan excluding the area under roads, parks and open spaces, green |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | (l) | '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; | | | belt and other such land which is generally not salable; |
| | (m) | '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. | | **(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. | |

**Amendment of rule 3** 3. In the said rules, in the proviso to rule 3,-

(a) for clause (i) set out in Column-I below, the clause as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

| **Column-I** | **Column-II** |
|---|---|
| **Existing** clause | Clause **as hereby substituted** |
| **(i)** Where an application is submitted for building permit on a plot situated within a lay out approved or developed 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.<br><br>**Explanation:**<br>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. | **(i)** Where an application is submitted for building permit on a plot situated within a lay out approved or developed by the Competent Authority **or an application is submitted for sub-division/ amalgamation of a plot or construction of four or more dwelling units on a plot with three or less pre-existing dwelling units**, and for which development fee or city development charge has already been paid, provided there is no increase in the density.<br><br>**Explanation:**<br>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**, if there is an increase in density.** |

(b) for clause (iv) set out in Column-I below, the clause as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

| **Column-I** | **Column-II** |
|---|---|

| **Existing** clause | Clause **as hereby substituted** |
|---|---|
| (iv) Where an application is submitted exclusively for grant of purchasable FAR or purchasable dwelling units. | **(iv) Omitted;** |

(c) for clause (vi) set out in Column-I below, the clause as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

| **Column-I** | **Column-II** |
|---|---|
| **Existing** clause | Clause **as hereby substituted** |
| **(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 such exemption shall not be leviable. | **(vi)** Where total or partial exemption from payment of development fee has been granted by the State Government, the development fee to the extent of such exemption shall not be leviable. |

**Amendment of rule 4**

**4.** In the said rules, in rule 4,-

(a) for sub-rule (1) set out in Column-I below, the sub-rule as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

<table>
<tr><th>Column-I</th><th>Column-II</th></tr>
<tr><th>Existing sub-rule</th><th>Sub-rule as hereby substituted</th></tr>
<tr><td>(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:-<br><br>
<table>
<tr><th>Area of land parcel (Hectares)</th><th>Multiplication Factor</th></tr>
<tr><td>Up to 0.2</td><td>1</td></tr>
<tr><td>More than 0.2 and up to 01</td><td>0.9</td></tr>
</table></td>
<td>(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 appended to these rules and the multiplication factors as per the formula specified below:<br><br>
Development Fee = Gross Land area (GLA) x Land Area Multiplication Factor (LAMF) x Land use Multiplication Factor (LUMF) x Development Intensity Factor (DIF) x Location Multiplication Factor (LoMF) x Development Fee Rate<br><br>
(a) Land Area Multiplication Factor (LAMF) shall be as given in the table below:-<br>
<table>
<tr><th>Area of land parcel (Hectares)</th><th>Multiplication Factor</th></tr>
</table></td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| More than 01 and up to 05 | 0.8 |
| More than 05 and up to 10 | 0.6 |
| More than 10 | 0.4 |

| | |
|---|---|
| Up to 0.2 | 1 |
| 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 |

**(b) Land Use Multiplication Factor (LUMF) shall be as given in the table below:-**

| **Land use** | **Multiplication Factor** |
|---|---|
| **Built Up Area/ Grameen Aabadi** | **0.1** |
| **Commercial 1 & 2 / Mixed Use 1&2/ Office Use** | **1.0** |
| **Residential** | **0.9** |
| **Public & Semi Public/ Transport 1&2** | **0.7** |
| **Agriculture/ Highway Facility Zone/ Green Belt/ Recreational Green 1&2/ Forest** | **0.6** |
| **Large & Small Industries** | **0.5** |
| **Newly notified Development Area where land use is not defined** | **0.5** |

**(c) Development Intensity Factor (DIMF): In case of an application for building permit for four or more dwelling units/ multi-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)** | **Percentage (%) of Development Fee as calculated in formula 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) | |

**Provided that for affordable housing schemes, density-based calculation shall not be applicable:**

**Provided further that for all other category of building, the Development Intensity Factor shall be taken as per the availed FAR as given below:-**

| Availed FAR | Development Intensity Factor (DIMF) |
|---|---|
| Base FAR | 1 |
| Any unit of Purchasable FAR | 1.25 |
| Any unit of Premium Purchasable FAR | 1.4 |

**(d) Location Multiplication Factor (LOMF) shall be as given in the table below:-**

| Location | Multiplication Factor |
|---|---|
| Within the limits of urban local bodies (Municipal Corporation, Municipality, Nagar Panchayat) in Built-up Area (Master Plan) | 1.0 |
| Within the limits of urban local bodies (Municipal Corporation, Municipality, Nagar Panchayat) in Non-Built-up Area (Master Plan) | 1.1 |
| Outside the limits of urban local bodies (Municipal Corporation, Municipality, Nagar Panchayat) | 0.8 |

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

**Provided that in case of an application for building permit within approved/ sanctioned layouts, 100 should be subtracted from the percent of development fee as calculated. The factor so obtained shall be used to calculate the final development fees:**

Provided **further** that in case any part of land parcel owned by the applicant is earmarked for road,

| | |
|---|---|
| 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.<br><br>**Explanation:** For the purposes of this rule:<br>(a) the rates as set out in Schedule 'B' shall be the rates applicable on the date of submission of application to the Authority.<br>(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 :<br>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. | 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.<br><br>**Explanation:** For the purposes of this rule:<br>(a) the rates as set out in Schedule shall be the rates applicable on the date of submission of application to the Authority.<br>(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:<br>Provided also 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 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. |

(b) for sub-rule (2) 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** |
| **(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). | **(2) In case of Residential plots up to 100 sqm and Commercial plots up to 30 sqm, the development fee shall be 50% of the development fee as calculated in sub-rule (1).** |

(c) for sub-rule (3) set out in Column-I below, the sub-rule as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

<table>
<tr><th>Column-I</th><th>Column-II</th></tr>
<tr><th>Existing sub-rule</th><th>Sub-rule as hereby substituted</th></tr>
<tr><td>(3) In case of an application for building permit for four or more dwelling units/multi-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:<br><br>
<table>
<tr><th>Density<br>(No. of Dwelling Units per hectare)</th><th>Percent of Development Fee as calculated in 4(1) above)</th></tr>
<tr><td>Up to 100</td><td>100</td></tr>
<tr><td>Above 100 and up to 125</td><td>105</td></tr>
<tr><td>Above 125 and up to 150</td><td>110</td></tr>
<tr><td>Above 150 and up to 175</td><td>115</td></tr>
<tr><td>Above 175 and up to 200</td><td>120</td></tr>
<tr><td colspan="2">And so on (i.e. 5% more for every additional 25 dwelling units)</td></tr>
</table>
<br>Note:<br>(i) For affordable housing schemes, density-based calculation shall not be applicable.<br>(ii) In case of an application for building permit for four or more dwelling units/ multi-units/apartments including group housing anywhere in the development area (inside approved/sanctioned layouts), the percent of development fee as calculated in sub-rule (3) of rule 4 should be subtracted by 100. The factor so obtained shall be used to calculate the development fees.</td><td>(3) Omitted.</td></tr>
</table>

(d) for sub-rule (4) 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** |
| **(4)** In case of an application for building permit in the built-up area (Master Plan) other than | **(4) Omitted.** |

| | |
|---|---|
| those covered under the provisions of sub-rules (2) and (3), the development fee shall be 10% of the development fee as calculated in sub-rule (1). | |

**Amendment of rule 5**

**5.** In the said rules, for sub-rule (2) of rule 5 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** |
| (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. | (2) **Omitted.** |

**Amendment of Schedule**

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

**Column-I**

**Existing Schedule**

Schedule
(See Rule-5)

| **Sl. No.** | **Development Area** | **Development Fee (Rs. Per Sqm.)** |
|---|---|---|
| **1.** | Ghaziabad | 4170 |
| **2.** | Lucknow, Kanpur, Agra | 2475 |
| **3.** | Varanasi, Prayagraj, Meerut, Moradabad, Gajraula, Bareilly, Loni, Modinagar, Muradnagar | 1510 |
| **4.** | Aligarh, Gorakhpur, Bulandshahar, Sikandrabad, New-Sikandrabad, Khurja, Saharanpur, Mathura-Vrindavan, Jhansi, Muzaffarnagar, Shamli, Khatauli, Hapur-Pilakhua, Baghpat-Barot-Khekra, Firozabad-Shikohabad, Unnao-Shuklaganj, Pt. | 1070 |

**Column-II**

**Schedule as hereby substituted**

Schedule
(See Rule-5)

| **Sl. No.** | **Development Area** | **Development Fee (Rs. Per Sqm.)** |
|---|---|---|
| **1.** | Ghaziabad | **4165** |
| **2.** | Lucknow, Kanpur, Agra | **2462** |
| **3.** | Varanasi, Prayagraj, Meerut, Moradabad, Gajraula, Bareilly, Loni, Modinagar, Muradnagar | **1450** |
| **4.** | Aligarh, Gorakhpur, Bulandshahr-Khurja, Sikandrabad, New-Sikandrabad, Saharanpur, Mathura-Vrindavan, Jhansi, Muzaffarnagar, Shamli, Khatauli, Hapur-Pilakhua, Baghpat-Barot-Khekra, Firozabad-Shikohabad, Unnao- | **1020** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Deendayal Upadhyaya Nagar | | | Shuklaganj, Pt. Deendayal Upadhyaya Nagar | |
| 5. | Ayodhya, Raibareli, Banda, Rampur, Orai, Azamgarh, Basti, Mirzapur, Bithoor, Akbarpur-mati, Fatehpur-Sikri, Kosikalan-Chhata-Chaumuhan-Nandgaon, Govardhan- Radhakund, Garhmukteshwar, Jahangirabad, Shikarpur | 755 | 5. | Ayodhya, Raebareli, Banda, Rampur, Orai, Azamgarh, Basti, Mirzapur, Bithoor, Akbarpur-mati, Fatehpur-Sikri, Kosikalan-Chhata-Chaumuhan-Nandgaon, Govardhan- Radhakund, Garhmukteshwar, Jahangirabad, Shikarpur, **Shahjahanpur** | **603** |

By order,

Digitally signed by
Guru Prasad Porala
Date: [illegible] 01:56:45

**(P. Guruprasad)**
Principal Secretary.

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक

दिनांक

**कार्यालय आदेश**

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 (राष्ट्रपति 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 शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, उत्तर प्रदेश द्वारा नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 में संशोधन किये जाने की दृष्टि से उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) (तृतीय संशोधन) नियमावली, 2026 लागू किये जाने हेतु उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 द्वारा अधिसूचना संख्या–I/1306214/2026–8–3099/69/2025 दिनांक 24.04.2026 निर्गत किया गया है, जिसके माध्यम से मानचित्र की स्वीकृति के समय लिये जाने वाले विकास शुल्क एवं गणना में कतिपय संशोधन किये गये है।

उपरोक्तानुसार 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 (राष्ट्रपति 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 शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 में संशोधन किये जाने की दृष्टि से उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) (तृतीय संशोधन) नियमावली, 2026 को वित्तीय वर्ष 2026–27 हेतु उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 05.05.2026 को स्वीकृति प्रदान की गयी है।

अतः उपरोक्त अधिसूचना संख्या–I/1306214/2026–8–3099/69/2025 दि0 24.04.2026 से स्वीकृत होने वाले मानचित्रों पर उक्त नियमावली में अधिसूचित विकास शुल्क एवं इससे सम्बन्धित गणना लागू होगें। उक्त दरों के पुनः संशोधित करने के सम्बन्ध में जब तक अन्यथा कोई निर्णय न हो तब तक दिनांक 01 अप्रैल से प्रत्येक वर्ष कास्ट इन्डेक्स के आधार पर स्वतः बढ़ोत्तरी होती रहेगी।

उक्त आदेश तत्काल प्रभाव से लागू होगें।

**संलग्नक– शासनादेश की प्रति।**

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

**पृ0 सं0:** 196(I)/m/zone-5/26
**प्रतिलिपिः–**

**दिनांकः** 11-5-2026

1. उपाध्यक्ष महोदय को सादर अवलोकनार्थ।
2. वित्त नियंत्रक/विशेष कार्याधिकारी/अपर सचिव/मुख्य नगर नियोजक/मुख्य अभियन्ता/अधीक्षण अभियन्ता को सूचनार्थ।
3. समस्त सम्बन्धित अधिशासी अभियन्ता/सहायक अभियन्ता/अवर अभियन्ता को अनुपालनार्थ।
4. कम्प्यूटर प्रोग्रामर को आवश्यक कार्यवाही हेतु।
5. गार्ड फाईल हेतु।

11-05-26

सचिव