

सहारनपुर विकास प्राधिकरण,  
सहारनपुर।

68वीं बोर्ड बैठक

विचाराधीन विषयों  
की सूची

दिनांक : 10 अक्टूबर, 2022

समय : अपरान्ह 3.00 बजे

स्थान : सभागार, सर्किट हाऊस,  
सहारनपुर।

## विषय सूची

एजेन्डा आईटम सं०	विषय	पृष्ठ सं०
68/01	दिनांक 10.08.2022 को सम्पन्न हुई 67वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।	1 – 2
68/02	अधिसूचना संख्या 2119/आठ-3-22-10विधि/2019 दिनांक 23 अगस्त, 2022 के माध्यम से जारी हस्तान्तरणीय विकास अधिकारों की अनुज्ञा, उपविधि-2022 को अंगीकृत कराये जाने के संबंध में।	3 – 18
68/03	उ०प्र० इनर्जी कन्जर्वेशन बिल्डिंग कोड (यूपी ई.सी.बी.सी. कोड) 2018 की अधिसूचना के अनुसार भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 (यथा संशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन के सम्बन्ध में।	19 – 23
68/04	उ०प्र० इलेक्ट्रानिक्स निर्माण नीति, 2020 के अर्न्तगत भूमि से संबंधित प्राविधानों को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अभिकरणों में लागू कराये जाने के संबंध में।	24 – 29
68/05	उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास (जल शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण नियमावली, 2022) को अंगीकृत किये जाने के संबंध में।	30 – 40
68/06	उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास (नामांतरण प्रभार निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2022 के संबंध में।	41 – 50
68/07	समाज के लघु-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग के परिवारों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य से अफोडेबल हाउसिंग नीति को अंगीकृत किये जाने के संबंध में।	51 – 59
68/08	विकास प्राधिकरण द्वारा मानचित्र स्वीकृति के समय आरोपित किये जाने वाले उप-विभाजन शुल्क के संबंध में।	60 – 75
68/09	शमन मानचित्र संबंधी प्रकरणों में स्वीकृति हेतु शुल्कों की किस्त एवं ब्याज दर के संबंध में।	76 – 98
68/10	प्राधिकरण विकास क्षेत्र में मानचित्र स्वीकृत से प्राप्त होने वाले विभिन्न शुल्क, विकास शुल्क, मलबा शुल्क एवं निरीक्षण शुल्क की दरों में वृद्धि पर विचार विषयक।	99 – 120
68/11	प्राधिकरण विकास क्षेत्र में शमन शुल्क की दरों में वृद्धि पर विचार विषयक।	121– 137
68/12	भूखण्डों के अमलगमेशन के सम्बन्ध में।	138 – 154
68/13	ट्रांसपोर्ट नगर योजना में निर्मित दुकानों एवं रिक्त भूखण्डों की संशोधित दरें स्वीकृत करने के सम्बन्ध में।	155 – 170
68/14	ट्रांसपोर्ट नगर योजना में स्थित विलुप्त भूखण्ड सं० 39 के चिन्हांकन कर पुनर्नियोजित करने के सम्बन्ध में।	171 – 173
68/15	विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्व शमन मानचित्र संख्या 601/2018-19/जोन-4 स०वि०प्र० बनाम श्रीमती आकांक्षा ठकराल के द्वितीय व तृतीय तल पर अतिथि गृह का संचालन किये जाने के सम्बन्ध में।	174 – 187
68/16	सहारनपुर विकास प्राधिकरण की वित्तीय वर्ष 2021-22 की बैलेन्स शीट के अनुमोदन हेतु।	188 – 211
68/17	मा० श्री कांशीराम जी सामुदायिक केन्द्र स्थित हकीकत नगर, सहारनपुर की बुकिंग हेतु वित्तीय वर्ष 2022-23 के लिए प्रस्तावित दरें।	212 – 215
68/18	अन्य विषय अध्यक्ष महोदय की अनुमति से।	



## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 68/01

विषय : दिनांक 10.08.2022 को सम्पन्न हुई 67वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।

एजेन्डा आईटम सं०	विषय	मा० बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देश	अनुपालन आख्या
67/01	दिनांक 11.05.2022 को सम्पन्न हुई 66वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।	मा० बोर्ड द्वारा अनुपालन आख्या की पुष्टि की गयी।	कोई कार्यवाही शेष नहीं है।
67/02	ट्रांसपोर्ट नगर के कतिपय कारणों से कुछ विवादित भूखण्डों के निस्तारण के संबंध में पूर्व पारित प्रस्ताव में आंशिक के संबंध में।	मा० बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदन किया गया।	अनुपालन किया जा रहा है। कोई कार्यवाही शेष नहीं है।
67/03	राजकीय भूमि पर राजकीय कार्यदायी संस्थाओं द्वारा स्मार्ट सिटी मिशन के अन्तर्गत प्रस्तावित परियोजनाओं हेतु वर्तमान महायोजना-2021 में विद्यमान भू-उपयोग के भू-उपयोग परिवर्तन/ संशोधन कराये जाने के संबंध में।	मा० बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।	मा० बोर्ड की स्वीकृति के क्रम में अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्ताव कार्यालय के पत्र संख्या 1269/स०वि०प्रा०/ 2022 दिनांक 22 अगस्त, 2022 द्वारा शासन को प्रेषित किया गया है।
67/04	सहारनपुर विकास क्षेत्र की सीमा वृद्धि का प्रस्ताव।	मा० बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया तथा स्वीकृत प्रस्ताव को शासन को प्रेषित करने हेतु निर्देशित किया गया।	मा० बोर्ड के निर्देशानुसार प्रकरण को इस कार्यालय के पत्र संख्या 1836/स०वि०प्रा०/2022 दिनांक 30 सितम्बर, 2022 द्वारा शासन को प्रेषित किया गया।
67/05	विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्व शमन मानचित्र संख्या 601/2018-19/जोन-4 स०वि०प्रा० बनाम श्रीमती आकांक्षा ठकराल के द्वितीय व तृतीय तल पर अतिथि गृह के संचालन किये जाने के संबंध में।	मा० बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र० लखनऊ को संदर्भित कर आख्या प्राप्त की जाये उसके उपरान्त आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।	मा० बोर्ड के निर्देशानुसार प्रकरण को मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र० लखनऊ को प्रेषित किया गया जिसके क्रम में उनका पत्रांक 1029/व.नि. (4)/सहारनपुर विकास प्राधिकरण/2022-23 दिनांक 20.09.22 द्वारा प्राप्त हुआ है। इस संबंध में पुनः प्रस्ताव एजेन्डा आईटम संख्या-68/15 पर मा० बोर्ड के निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

अन्य विषय : अध्यक्ष महोदय की अनुमति से :-

एजेन्डा आईटम सं०	विषय	मा० बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देश	अनुपालन आख्या
अन्य विषय-01	सहारनपुर विकास प्राधिकरण जी०आई०एस० बैस्ड महायोजना-2031 (प्रारूप) को अन्तिम रूप प्रदान किये जाने के संबंध में।	<p>इस संबंध में हुई विस्तृत चर्चा एवं विचार विमर्श के दौरान अवगत कराया गया कि जी०आई०एस० बैस्ड महायोजना-2031(प्रारूप) के संबंध में जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने के उपरान्त उन पर सुनवाई की कार्यवाही पूर्ण हो चुकी है। किन्तु सहयुक्त नियोजक, मेरठ द्वारा अवगत कराया गया कि आपत्ति निस्तारण के संबंध में सम्पूर्ण कार्यवाही नहीं हो पायी है जिसमें और समय लगने की संभावना है।</p> <p>उक्त के संबंध में मा० अध्यक्ष महोदय द्वारा सहयुक्त नियोजक, मेरठ को निर्देशित किया गया कि इस संबंध में प्राथमिकता पर कार्यवाही करते हुए सहारनपुर महायोजना-2031(प्रारूप) पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव के निस्तारण को ससमय पूर्ण कराया जाना सुनिश्चित करेंगे तथा शीघ्र ही प्रारूप को अन्तिम रूप देते हुए प्राधिकरण बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करेंगे। उक्त कार्य में कोई भी शिथिलता क्षम्य नहीं होगी।</p>	सहयुक्त नियोजक, मेरठ सम्भागीय नियोजन खण्ड, मेरठ द्वारा मा० बोर्ड को वस्तुस्थिति से अवगत कराया जायेगा।
अन्य विषय-02	अनाधिकृत कालोनियों के संबंध में।	<p>मा० अध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देशित किया गया कि पूर्व से चिन्हित अनाधिकृत कालोनियों के अतिरिक्त सहारनपुर विकास क्षेत्र के अन्तर्गत विशेष रूप से मुख्य मार्गो सहित सभी स्थलों पर अनाधिकृत कालोनियों के विकसित होने के संबंध में सघन अभियान चलाकर संज्ञान लेते हुए उनके विरुद्ध प्रारम्भिक स्तर पर ही ध्वस्तीकरण की कार्यवाही सुनिश्चित की जाये तथा यह भी निर्देशित किया गया कि जिन कालोनियों के ध्वस्तीकरण की कार्यवाही की जा चुकी है ऐसी कालोनियों में पुनः गहनता से परीक्षण/निरीक्षण कराते हुए नवनिर्माण की संभावनाओं पर प्रभावी अंकुश भी लगाया जाये।</p>	बोर्ड बैठक दिनांक 10.08.22 में दिये गये निर्देशों के क्रम में अनाधिकृत कालोनियों के विरुद्ध प्राधिकरण स्तर पर कठोर कार्यवाही की जा रही है। उक्त बैठक में निर्देशों के उपरान्त वर्तमान तक 07 कालोनियों के विरुद्ध उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत चालानी कार्यवाही करते हुए सक्षम न्यायालय में सुनवाई की जा रही है। 08 कालोनियों को ध्वस्त किये जाने की कार्यवाही की जा चुकी है तथा 34 कालोनियों, जो पूर्व में ध्वस्त की जा चुकी थी, के विरुद्ध आई०पी०सी० की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही किये जाने हेतु विभिन्न थानों में एफ०आई०आर० दर्ज किये जाने के सम्बन्ध में पत्र प्रेषित किये जा चुके हैं।

## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या 68/02

विषय : अधिसूचना संख्या 2119/आठ-3-22-10विविध/2019 दिनांक 23 अगस्त, 2022 के माध्यम से जारी हस्तान्तरणीय विकास अधिकारों की अनुज्ञा, उपविधि-2022 को अंगीकृत कराये जाने के संबंध में।

प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ0प्र0 शासन, लखनऊ द्वारा जारी अधिसूचना संख्या 2119/आठ-3-22 -10विविध/2019 दिनांक 23 अगस्त, 2022(संलग्नक-1) के माध्यम से अधिसूचित हस्तान्तरणीय विकास अधिकारों की अनुज्ञा, उपविधि-2022 को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।





उत्तर प्रदेश शासन  
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3  
संख्या-2119/आठ-3-22-10 विविध/2019  
लखनऊ : दिनांक 23 अगस्त, 2022

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11 सन् 1973 की धारा-9 की उपधारा (2) खण्ड (घ) (बारह) के साथ पठित धारा-57 के खण्ड (च) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके.....विकास प्राधिकरण एतद् द्वारा निम्नलिखित उपविधि बनाते हैं, अर्थात् :-

.....विकास प्राधिकरण  
(हस्तान्तरणीय विकास अधिकारों की अनुज्ञा) उपविधि, 2022

- संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ
1. (1) यह उपविधि.....विकास प्राधिकरण (हस्तान्तरणीय विकास अधिकारों की अनुज्ञा) उपविधि, 2022 कही जायेगी।
- (2) इसका विस्तार..... विकास क्षेत्र में होगा।
- (3) यह गजट में प्रकाशन के दिनांक से लागू होगी।
- परिभाषायें
2. जब तक सन्दर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस उपविधि में:
- (एक) "अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 से है;
- (दो) "सुविधा" के अन्तर्गत सड़क, पार्क और खुला स्थान, हरित पट्टी और/या योजना में यथा अभिहित सुविधाओं, सेवाओं, उपयोगिताओं और सुख, साधनों सहित कोई अन्य सार्वजनिक कार्य अथवा जिसे सरकार द्वारा गजट में अधिसूचना द्वारा इस उपविधि के प्रयोजनार्थ सुविधा निर्दिष्ट किया जाए, सम्मिलित हैं;
- (तीन) "आवेदक" का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है जो हस्तान्तरणीय विकास अधिकारों की अनुज्ञा के लिये प्राधिकरण में आवेदन करता है;
- (चार) "प्राधिकरण" का तात्पर्य अधिनियम की धारा-4 के अधीन गठित .....विकास प्राधिकरण से है;
- (पाँच) आधारिक एफ.ए.आर. का तात्पर्य लागू भवन उपविधि के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा अनुमन्य निःशुल्क एफ.ए.आर. से है;
- (छः) "विकास" का तात्पर्य इसके व्याकरणिक विविधताओं सहित भूमि में, पर, के ऊपर या के नीचे किये जा रहे भवन निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य संक्रियाओं अथवा

किसी भवन या भूमि में किये जाने वाले किसी आधारभूत परिवर्तन से है और इसमें पुनर्विकास भी सम्मिलित है;

- (सात) "विकास क्षेत्र" का तात्पर्य अधिनियम की धारा-3 के अधीन घोषित .....विकास क्षेत्र से है;
- (आठ) "विकास अधिकार प्रमाण-पत्र" (जिसे आगे डी.आर.सी. कहा गया है), का तात्पर्य उपाध्यक्ष द्वारा निर्गत किये गये प्रमाण-पत्र से है, जो भूमि के स्वामी को टी.डी.आर. के रूप में अतिरिक्त या बड़े हुए एफ.ए.आर. के लिए पात्र बनाता है, जिसका वह स्वयं या इस उपविधि के अनुसार किसी अन्य व्यक्ति को हस्तान्तरित करने के लिए उपयोग कर सकता है;
- (नौ) "तल क्षेत्रफल अनुपात" (जिसे आगे एफ.ए.आर. कहा गया है) का तात्पर्य उस भागफल से है जो भूखण्ड के क्षेत्रफल से सभी तलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र (प्लिथ एरिया) को भाग देकर प्राप्त हो;
- (दस) "सरकार" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश सरकार से है;
- (ग्यारह) "नगर पालिका क्षेत्र" का तात्पर्य किसी नगर निगम अथवा नगर परिषद अथवा नगर पंचायत के अधिसूचित क्षेत्र से है;
- (बारह) "स्वामी" में कोई व्यक्ति सम्मिलित है, जिसका नाम सम्बन्धित प्राधिकरण के अभिलेखों में भूमि या भवन या उसके किसी भाग के स्वामी के रूप में अभिलिखित है;
- (तेरह) "योजना" का तात्पर्य अधिनियम की धारा-8 और 9 के अधीन तैयार की गयी क्रमशः महायोजना या क्षेत्रीय विकास परियोजना से है;
- (चौदह) "सम्पत्ति" का तात्पर्य किसी भूखण्ड की भूमि और या भवन से है;
- (पन्द्रह) "हस्तान्तरणीय विकास अधिकार" (जिसे आगे टी.डी.आर. कहा गया है), का तात्पर्य किसी भूमि खण्ड के पृथकीकृत विकास समाव्यता को इस उपविधि के अधीन यथा विनिर्दिष्ट निबन्धनों और शर्तों के अधीन सम्बन्धित भू-स्वामी को प्रतिपूरक एफ.ए.आर. के रूप में उपलब्ध कराने से है;
- (सोलह) "उपाध्यक्ष" का तात्पर्य.....विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष से है।



टी.डी.आर. हेतु  
पात्रता

3. टी.डी.आर. हेतु पात्रता निम्नलिखित स्थितियों में होगी :-

(एक) जहाँ कोई भूमि, योजना में किसी सुविधा के लिये आरक्षित है, ऐसी भूमि का स्वामी टी.डी.आर. प्राप्त करने के लिये पात्र होगा बशर्ते ऐसी भूमि उसके द्वारा प्राधिकरण को निःशुल्क एवं भारमुक्त अभ्यर्पित कर दी जाए;

परन्तु यह कि टी.डी.आर. के प्रयोजनार्थ तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर. क्रेडिट) निम्नलिखित के बराबर होगा:-

अभ्यर्पित भूमि का क्षेत्रफल X 2 X गुणन फ़ैक्टर।

स्पष्टीकरण: गुणन फ़ैक्टर की गणना अभ्यर्पित भूमि के वर्तमान सर्किल रेट को टी.डी.आर. के उपयोग हेतु प्रस्तावित भूमि के वर्तमान सर्किल रेट से विभाजित कर की जाएगी।

(दो) प्राधिकरण के पक्ष में भूमि का निःशुल्क हस्तांतरण करने हेतु अधिकार अभिलेख को संशोधित किया जायेगा, जिस हेतु स्टाम्प शुल्क के भुगतान से छूट होगी।

(तीन) टी.डी.आर. को प्रदान करने से आवेदक डी.आर.सी. के रूप में अतिरिक्त तल क्षेत्रफल के लिए अधिकृत हो जायेगा, जिसका उपयोग वह स्वयं कर सकेगा अथवा इस उपविधि के अनुसार किसी अन्य व्यक्ति को हस्तान्तरणीय कर सकेगा।

(चार) टी.डी.आर. की अनुमति उपाध्यक्ष द्वारा स्थानीय स्थितियों या आवश्यकताओं का आंकलन करने के पश्चात् ही दी जाएगी। उपरोक्त खण्ड (एक) में वर्णित स्थितियों में आवेदक को यह अधिकार स्वरूप उपलब्ध नहीं होगा।

परन्तु यह कि टी.डी.आर. को अस्वीकार करने की दशा में उपाध्यक्ष आवेदन प्राप्त करने के तीस दिन के भीतर आवेदक को टी.डी.आर. स्वीकार न करने के कारणों से सूचित करेगा।

(पाँच) किसी न्यायालय के आदेश द्वारा निषिद्ध या किसी भी प्रकार से न्यायाधीन कोई भूमि या भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन अर्जन के अन्तर्गत विवादित कोई भूमि टी.डी.आर. की अनुमति के लिये अर्ह नहीं होगी।

टी.डी.आर. की अनुज्ञा हेतु प्रक्रिया

4. टी.डी.आर. की अनुमति के लिये निम्नलिखित प्रक्रिया का पालन किया जायेगा :-



- (एक) जब कभी प्राधिकरण के विचार से योजना में चिह्नित किसी सुविधा का विकास करना समीचीन हो, तो प्राधिकरण ऐसी भूमि के स्वामियों को ऐसे प्रपत्र में एवं ऐसी रीति से, जैसा प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाय, एक नोटिस देगा।
- (दो) नोटिस प्राप्त करने के पश्चात् आवेदक टी.डी.आर. की अनुमति के लिये उपाध्यक्ष को विहित प्रारूप (परिशिष्ट-क) में 30 दिन के भीतर आवेदन करेगा।
- (तीन) आवेदन के साथ रु. 1000/- (रुपये एक हजार मात्र) का प्रोसेसिंग शुल्क देय होगा।
- (चार) टी.डी.आर. की अनुमति उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में गठित एक समिति की संस्तुति पर दी जायेगी, जिसमें निम्नलिखित सदस्य होंगे :-
- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ.प्र. अथवा उसका प्रतिनिधि जो सहयुक्त/नगर सदस्य नियोजक के पद से निम्न न हो
  - प्राधिकरण का मुख्य अभियन्ता/ सदस्य अभियांत्रिकी अनुभाग का प्रभारी
  - जिला मजिस्ट्रेट का प्रतिनिधि जो परगना सदस्य मजिस्ट्रेट के पद से निम्न न हो
  - मुख्य नगर नियोजक/प्राधिकरण के सदस्य-नियोजन अनुभाग का प्रभारी संयोजक
- (पाँच) डी.आर.सी., उपाध्यक्ष अथवा इस निमित्त उसके द्वारा प्राधिकृत प्राधिकरण के किसी अन्य अधिकारी द्वारा निर्गत किया जायेगा और इस उपविधि के अनुसार निम्नवत विनिर्दिष्ट होगा:-
- (क) एफ.ए.आर.क्रेडिट वर्ग मीटर में, अंकों और शब्दों में;
- (ख) स्वामी द्वारा अभ्यर्पित की जाने वाली भूमि का वर्तमान सर्किल रेट;
- (ग) उपविधि-3 (एक) और 5 (तीन) के अधीन कमशः उपबंधित अन्य स्थानों पर टी.डी.आर. की संगणना और उपयोग के लिये गुणन फैक्टर एवं गुणांक;
- (छ) डी.आर.सी. पचास वर्ग मीटर के गुणक में निर्गत की जायेगी परन्तु पचास वर्ग मीटर से कम या उसके बराबर की भूमि के क्षेत्रफल या उसके किसी भाग के लिये डी.आर.सी. नहीं निर्गत की जायेगी।

(सात) डी.आर.सी. को ब्लाक-चेन तकनीक के माध्यम से डीमैट एकाउन्ट में अनुरक्षित किया जाएगा। डी.आर.सी. विहित प्रारूप (परिशिष्ट-ख) में जारी किया जाएगा, जो उपाध्यक्ष के अधिप्रमाणन के पश्चात् हस्तान्तरणीय "परक्राम्य पत्र" (निगोशिएबल इन्स्ट्रुमेन्ट) होगा।

(आठ) टी.डी.आर. के एवज में आवेदक द्वारा अभ्यर्पित की जाने वाली भूमि का अधिकार अभिलेख प्राधिकरण के पक्ष में संशोधित हो जाने के पश्चात् उपाध्यक्ष द्वारा डी.आर.सी. निर्गत किया जाएगा।

परन्तु यह कि अधिकार अभिलेख के संशोधन के उपरान्त उपाध्यक्ष द्वारा तीस दिनों के भीतर इस उपविधि के उपबन्धों के अनुसार डी.आर.सी. निर्गत किया जाएगा।

डी.आर.सी. के उपयोग हेतु निबन्धन और शर्तें

5. (एक) यदि कोई डी.आर.सी. धारक इसे किसी अन्य व्यक्ति को अन्तरित करना चाहता है, तो वह उपाध्यक्ष को उक्त प्रमाण-पत्र पर नये धारक अर्थात् अन्तरिती का नाम पृष्ठांकित करने के लिये आवेदन प्रस्तुत करेगा। यदि डी.आर.सी. के अन्तरण के लिये अपेक्षित शर्तें आवेदन में पूरी की गयी हैं, तो उपाध्यक्ष विकास अधिकारों के हस्तान्तरण से सम्बन्धित सम्यक् रूप से पंजीकृत दस्तावेज सहित डी.आर.सी. प्रस्तुत करने के लिये आवेदक को निर्देश देगा। सम्यक् रूप से पंजीकृत दस्तावेज सहित डी.आर.सी. प्रस्तुत करने पर उपाध्यक्ष उक्त प्रमाण-पत्र पर नये धारक अर्थात् अन्तरिती का नाम पृष्ठांकित करेगा:

परन्तु यह कि डी.आर.सी. के सम्पूर्ण अथवा अंश के प्रत्येक हस्तान्तरण हेतु डी.आर.सी. धारक द्वारा प्राधिकरण को प्रति डी.आर.सी. रु. 1000/- शुल्क देय होगा।

(दो) कोई डी.आर.सी. धारक, जो किसी भूखण्ड विशेष विशिष्ट पर टी.डी.आर. का उपयोग करना चाहता है, निर्माण की अनुमति के लिए अपने आवेदन के साथ अपेक्षित सीमा तक डी.आर.सी. संलग्न करेगा।

(तीन) टी.डी.आर. का उपयोग आवासीय (गुप हाउसिंग), व्यावसायिक, मिश्रित, कार्यालय, संस्थागत और सामुदायिक भू-उपयोग में रिसीविंग भू-उपयोग के लिए विहित गुणांक जैसा कि नीचे दिया गया है, से गुणा करके किया जा सकेगा:-

रिसीविंग भू-उपयोग	गुणांक
गुप हाउसिंग (आवासीय)	0.70



कार्यालय, संस्थागत और सामुदायिक सुविधाएं	0.60
मिश्रित उपयोग	0.50
व्यवसायिक	0.40

परन्तु यह कि डी.आर.सी. को कृषि, मनोरंजन, भूखण्डीय विकास अथवा रो-हाउसिंग और औद्योगिक भू-उपयोग के लिए योजना में चिन्हित भूमि पर उपयोग की अनुमति नहीं दी जायेगी।

परन्तु यह और कि प्राधिकरण द्वारा अपने बोर्ड के अनुमोदन से योजना में टी.डी.आर. 'सेन्डिंग' एवं 'रिसीविंग' जोन्स का चिन्हीकरण किया जा सकेगा।

- (चार) जहाँ कोई आवेदक टी.डी.आर. का उपयोग करना चाहता है, तो वह निर्माण की अनुमति के लिए आवेदन के साथ डी.आर.सी. उपाध्यक्ष को प्रस्तुत करेगा, जो निर्माण की अनुमति देने के पहले उपयोग के लिए प्रस्तावित डी.आर.सी. को अंकों और शब्दों में उस पर पृष्ठांकित करेगा और निर्माण अनुज्ञा के दिए जाने के साथ ही यह मान लिया जायेगा कि डी.आर.सी. का उपयोग कर लिया गया है। डी.आर.सी. धारक विहित प्रारूप में (परिशिष्ट-ग) उपयोगिता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करेगा।
- (पाँच) डी.आर.सी. के उपयोग पर रु. 5/- (रुपये पाँच मात्र) प्रति वर्ग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 1000/- (रुपये एक हजार मात्र) शुल्क देय होगा।
- (छ:) डी.आर.सी. के उपयोग की अनुमति उपविधि-4 (पाँच) के अधीन गठित समिति की संस्तुतियों पर दी जायेगी। समिति द्वारा विद्यमान अवसंरचना विशेष रूप से सड़क की चौड़ाई, जलापूर्ति, सीवरेज और ड्रेनेज की क्षमता अथवा टी.डी.आर. के उपयोग के अनुरूप अवसंरचनाओं के विस्तार/सुदृढीकरण की संभावना की सामर्थ्य के परीक्षणोपरान्त अपनी संस्तुति दी जाएगी।
- (सात) डी.आर.सी का उपयोग एक या अधिक भूखण्डों में, चाहे रिक्त हों या निर्माणाधीन हों या अतिरिक्त मंजिलों का निर्माण हो, इस प्रतिबन्ध के अधीन किया जा सकेगा कि लागू भवन उपविधियों के अनुसार सेट बैक, पार्किंग, संरचनात्मक सुरक्षा, अग्नि से सुरक्षा और भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाओं तथा उ.प्र. अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का सम्वर्द्धन) अधिनियम, 2010 और भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के उपबंधों एवं



उनके अधीन निर्मित नियमों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।

- (आठ) डी.आर.सी का उपयोग योजना में यथा चिन्हित "निर्मित क्षेत्र", "विकसित क्षेत्र" और 'नये या अविकसित क्षेत्र' में किया जा सकेगा। सड़क की चौड़ाई के आधार रिसीविंग भू-उपयोगों में डी.आर.सी के उपयोग की अधिकतम सीमा (आधारिक एफ.ए.आर. के प्रतिशत के रूप में) निम्नवत होगी:-

सड़क की विद्यमान चौड़ाई (मीटर में)	डी.आर.सी. के उपयोग के लिये अधिकतम सीमा (आधारिक एफ.ए.आर. के प्रतिशत के रूप में)		
	निर्मित क्षेत्र	विकसित क्षेत्र	नया/ अविकसित क्षेत्र
12	20 प्रतिशत	अनुमन्य नहीं	अनुमन्य नहीं
12 से अधिक परन्तु 18 तक	30 प्रतिशत	33 प्रतिशत	33 प्रतिशत
18 से अधिक	40 प्रतिशत	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु यह कि एफ.ए.आर. के रूप में डी.आर.सी. के उपयोग की अधिकतम सीमा वही होगी, जो प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में कय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए निर्धारित है।

- (नौ) रिसीविंग भूखण्ड पर घनत्व में अनुपातिक वृद्धि अनुमन्य होगी, जो लागू सघनता मानकों से अधिक होगी।
- (दस) अवैध भवनों या संरचनाओं या निर्माण या भूमि के अवैध उपविभाजन से आच्छादित भूखण्डों में डी.आर.सी. के उपयोग की अनुमति नहीं दी जायेगी।
- (ग्यारह) उपाध्यक्ष निम्नलिखित परिस्थितियों में डी.आर.सी. के उपयोग की अनुमति से इंकार कर सकता है:-
- (क) जहाँ उपाध्यक्ष को यह विश्वास करने का कारण हो कि डी.आर.सी. के उपयोग का हस्तान्तरण कपटपूर्ण साधनों या तथ्यों के दुर्व्यपदेशन से प्राप्त किया गया है।
- (ख) जहाँ आवेदन-पत्र के साथ मूल डी.आर.सी. सम्यक् रूप से संलग्न नहीं की गयी है।
- (ग) जहाँ उपयोगिता के आवेदन पर अंतरक और अंतरिती के सम्यक् रूप से हस्ताक्षर नहीं है।

- (घ) जहाँ उपयोगिता का आवेदन इस उपविधि के अधीन दिये गये अन्य निर्वन्धनों और शर्तों के अनुपालन में नहीं है।
- (बारह) किसी डी.आर.सी. धारक की मृत्यु के मामले में डी.आर.सी. का हस्तान्तरण विल/उत्तरजीवी प्रमाण-पत्र/विरासत प्रमाण-पत्र/वारिस प्रमाण-पत्र/ उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र और/या विल का प्रोबेट, जहाँ भी प्रयोज्य हो, प्रस्तुत करने पर ही किया जायेगा। डी.आर.सी. में विधिक वारिस का नाम यथा प्रयोज्य पूर्वोक्त दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के पश्चात् ही सम्मिलित किया जायेगा।
- (तेरह) जहाँ डी.आर.सी. धारक अवयस्क है, उपयोगिता के हस्तान्तरण के लिये अनुमति पर तब तक विचार नहीं किया जायेगा, जब तक कि न्यायालय द्वारा नियुक्त संरक्षक द्वारा आवेदन नहीं किया जाता है।
- (चौदह) उपाध्यक्ष डी.आर.सी. की मार्केट में माँग और आपूर्ति की समय-समय पर समीक्षा करेगा और टी.डी.आर. मार्केट के सुगम परिचालन के लिये, जब भी और जैसे भी आवश्यकता हो, हस्तक्षेप कर सकता है।
- सामान्य निर्वन्धन और शर्तें 6. (एक) डी.आर.सी. का उपयोग पचास वर्ग मीटर के गुणक में किया जाएगा।
- (दो) डी.आर.सी. को व्यक्तियों, लिमिटेड कम्पनियों, सांविधिक निगमों या संस्थाओं और रजिस्ट्रीकृत न्यासों के नाम से निर्गत किया जायेगा परन्तु भागीदारी फर्मों, नामितियों, अभिकर्ताओं या ऐसे किसी अन्य व्यक्ति को निर्गत नहीं किया जायेगा।
- (तीन) डी.आर.सी. के उपयोग से सम्बन्धित प्रत्येक अनुरोध के लिये पृथक उपयोगिता प्रपत्र उपाध्यक्ष को प्रस्तुत करना होगा।
- (चार) डी.आर.सी. धारक, डी.आर.सी. को बंधक, गिरवी, दृष्टिबंधक नहीं करेगा या डी.आर.सी. पर कोई भार या दावा सृजित नहीं करेगा।
- (पाँच) डी.आर.सी. के उपयोग की प्राप्ति स्वीकृति तब तक नहीं दी जायेगी, जब तक उपाध्यक्ष द्वारा डी.आर.सी. के उपयोग की प्रविष्टि को अधिप्रमाणित नहीं किया जाय।
- (छः) डी.आर.सी. को उसके पूर्ण उपयोग के पश्चात् उपाध्यक्ष द्वारा निरस्त कर दिया जायेगा।



(सात) डी.आर.सी को विरूपित करने, खो जाने या नष्ट हो जाने के मामले में प्रोसेसिंग शुल्क के रूप में रुपये 1000/- (रुपये एक हजार मात्र) प्रति डी.आर.सी. के भुगतान करने पर और आवश्यक वचनबंध, क्षतिपूर्ति बंधपत्र, अन्वेषक साक्ष्य (प्रथम सूचना रिपोर्ट की प्रतिलिपि), आदि उपाध्यक्ष को प्रस्तुत करने पर इसके बदले दूसरी डी.आर.सी. दी जा सकती है।

(आठ) यदि प्राधिकरण को अभ्यर्पित की जाने वाली भूमि पर कोई भवन या कृषि या उद्यान कृषि फसल लगी है, तो ऐसी भूमि के स्वामी को लागू विधियों के अनुसार मूल्यांकन की सम्यक् प्रक्रिया का पालन करते हुए प्राधिकरण द्वारा प्रतिकर दिया जायेगा।

डी.आर.सी. का  
निरस्तीकरण

7. उपाध्यक्ष अभिलिखित किये जाने वाले कारणों से किसी डी.आर.सी. को निरस्त कर सकता है और उसके अधीन किया गया कोई भी निर्माण निम्नलिखित परिस्थितियों में अनुमति के बिना किया गया समझा जायेगा :-

(एक) जहाँ डी.आर.सी. तात्त्विक दुर्व्यपदेशन करके या किसी कपटपूर्ण कथन से या सूचना प्रस्तुत करने के फलस्वरूप प्राप्त की गयी हो।

(दो) जहाँ भूमि किसी भी रूप में विवादित है, जिससे स्वामित्व या विकास सम्बन्धी अधिकार निर्बंधित होता हो या जहाँ भूमि के स्वामित्व पर कोई विवाद हो।

परन्तु यह कि आवेदक को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर दिये बिना कोई डी.आर.सी. निरस्त नहीं की जायेगी।

डी.आर.सी. की  
वैधता

8. कोई डी.आर.सी. किसी डी.आर.सी. धारक द्वारा उसका पूर्ण उपयोग किये जाने के दिनांक तक विधिमान्य रहेगी।

स्पष्टीकरण: इस प्रयोजन के लिये किसी भवन मानचित्र के अनुमोदन का दिनांक जिसके द्वारा डी.आर.सी. का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है, उसके उपयोगिता का दिनांक होगा।

डी.आर.सी. का  
रजिस्टर

9. उपाध्यक्ष डी.आर.सी. और उनके हस्तान्तरण का ऑनलाईन अभिलेख डीमैट एकाउन्ट में अनुरक्षित करेगा, जो लोकाधिकार क्षेत्र में भी उपलब्ध होगा। डी.आर.सी. प्रदान करने, डी.आर.सी. अंतरित करने और डी.आर.सी. के उपयोग का रजिस्टर परिशिष्ट-घ में यथा विहित रूप में अनुरक्षित किया जाएगा।

शास्त्रि

10. कोई डी.आर.सी. धारक, जो इसका दुरुपयोग करते हुए पाया गया हो, डी.आर.सी. के अनुसार कुल भूमि के मूल्य पर आगणित धनराशि के दुगुने के बराबर अर्थदण्ड से दण्डित किया जायेगा।



- अपील 11. (एक) उपाध्यक्ष के आदेश से क्षुब्ध कोई व्यक्ति उसके निर्णय से सूचित किये जाने के दिनांक से तीस दिन के भीतर प्राधिकरण के अध्यक्ष को अपील कर सकता है।
- (दो) अपील प्राप्त होने पर अपीलीय प्राधिकारी अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् ऐसा आदेश पारित करेगा, जैसा वह उचित समझे।
- (तीन) अध्यक्ष के आदेश से क्षुब्ध कोई व्यक्ति इसकी जानकारी प्राप्त होने के दिनांक से तीस दिन के भीतर सरकार को अपील कर सकता है, जिसका निर्णय अन्तिम होगा।
- कठिनाई निवारण 12. उपाध्यक्ष द्वारा अपनी शक्तियों के प्रयोग में या कृत्यों के निर्वहन में इस उपविधि के निर्वचन से सम्बन्धित कोई कठिनाई उत्पन्न होती है तो उसे सरकार को निर्दिष्ट कर दिया जायेगा, जिसका निर्णय अन्तिम होगा।
- उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद के नियंत्रणाधीन क्षेत्र/योजनाओं में टी.डी.आर. उपविधि का कियान्वयन। 13 विकास क्षेत्र के अन्तर्गत उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के नियंत्रणाधीन क्षेत्र/योजनाओं में इस उपविधि का कियान्वयन उक्त अधिनियम के अधिकारों की सीमा के अन्तर्गत उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद द्वारा किया जायेगा।

अनुलग्नक : परिशिष्ट-क, ख, ग, घ।

नितिन रमेश गोकर्ण  
प्रमुख सचिव

संख्या-2119(1)/आठ-3-22-10 विविध/2019-तददिनांक।

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रण एवं लेखन सामग्री, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि इसे उत्तर प्रदेश के असाधारण गजट में दिनांक 23.08.2022 के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड (ख) में प्रकाशित कराये तथा गजट की मुद्रित 01-01 प्रतियां सम्बन्धित अधिकारियों एवं शासन को 100 प्रतियां उपलब्ध करायी जाएं।

आज्ञा से,

अजय कुमार सिंह  
उप सचिव

संख्या-2119(2)/आठ-3-22-10 विविध/2019-तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
2. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
3. रागरत अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
4. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।



5. महानिरीक्षक, निबन्धन, उत्तर प्रदेश।
6. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
7. आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
8. जिलाधिकारी, समस्त जनपद, उत्तर प्रदेश।
9. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
10. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
11. नियत प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
12. सचिव, उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।
13. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ।
14. निदेशक, आवास बन्धु को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने तथा प्रचार-प्रसार हेतु।
15. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,



(अजय कुमार सिंह)  
उप सचिव

W



## परिशिष्ट -क

विकास अधिकार प्रमाण-पत्र (डी.आर.सी.) के लिए आवेदन  
(देखिये उपविधि-4(दो))

प्रेषक,

भूमि के स्वामी का नाम :.....

पता :.....

सेवा में,

उपाध्यक्ष

.....विकास प्राधिकरण,

महोदय,

मैं/हम, भूमि क्षेत्रफल लगभग.....वर्गमीटर, खसरा/भूखण्ड संख्या..... ग्राम/वार्ड  
.....तहसील.....जिला..... जो आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,  
उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा अधिसूचित..... (विकास क्षेत्र की महायोजना का नाम) में  
..... भू-उपयोग के लिये आरक्षित है, के आंशिक/पूर्ण अभ्यर्पण के बदले डी.आर.सी. प्राप्त  
करना चाहते हैं।

मैं/हम इसके साथ निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करते हैं—

- (एक) विद्यमान निर्माण (यदि कोई हो) के विवरण सहित आवेदक द्वारा स्वामित्व में उपलब्ध भूमि की सीमा को प्रदर्शित करते हुए सजरा/साईट प्लान।
- (दो) हक विलेख यह सिद्ध करने के लिए कि जिस भूमि के लिए डी.आर.सी. का आवेदन किया जा रहा है, उस पर आवेदक का पूर्ण रूप से अधिकार है।
- (तीन) किसी पंजीकृत वास्तुविद या किसी अभियन्ता द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित उस भूमि का क्षेत्रफल विवरण जिसके लिए आवेदन किया जा रहा है।

मैं/हम एतद्वारा कथन करते हैं कि डी.आर.सी. के लिये आवेदन किये गये भूमि के किसी भाग के लिये इसके पूर्व कोई आर्थिक प्रतिकर या प्रतिपूरक एफ.ए.आर. प्राप्त नहीं किया गया है।

मैं/हम उपविधि और इसके अधीन अधिसूचित शर्तों से सहमत हैं जिसमें यह शर्तें भी हैं कि यदि इसे किसी कपटपूर्ण प्रकार से प्राप्त किया गया है और बाद यह प्राधिकरण की जानकारी में आता है कि संदर्भित भूमि विल्लंगमित है या इसका हक मुकदमा के अधीन है, तो निर्गत की गयी डी.आर.सी. को निरस्त किया जा सकता है।

संलग्नक: 1.  
2.  
3.  
4.

दिनांक:  
स्थान :

भू-स्वामी के हस्ताक्षर  
नाम.....



## परिशिष्ट-ख

उपाध्यक्ष कार्यालय

.....विकास प्राधिकरण  
संख्या.....दिनांक.....  
विकास अधिकार प्रमाण-पत्र (डी.आर.सी.)  
(देखिये उपविधि-4(आठ))

मैं.....उपाध्यक्ष.....विकास प्राधिकरण सत्यापित करता हूँ कि इस प्रमाण-पत्र में नाम दिया गया व्यक्ति/दिये गये व्यक्ति उ.प्र. नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 के उपबंधों के अधीन अनुमोदित.....महायोजना के अंश के अधीन.....विकास प्राधिकरण (अंतरणीय विकास अधिकारों की अनुज्ञा) उपविधि, 2022 की उपविधि-7 के उपबंधों के अधीन निर्गत विकास अधिकार प्रमाण-पत्र का रजिस्ट्रीकृत धारक है/हैं-

1. उस भूमि की अवस्थिति और विवरण जिसके लिए टी.डी.आर. स्वीकृत किया गया है। (ग्राम/वार्ड/खसरा/भूखण्ड संख्या, तहसील और जिला)
2. लागू महायोजना के अनुसार उपयोग
3. टी.डी.आर. के बदले में आवेदक द्वारा निःशुल्क अभ्यर्पित की जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)
4. भूमि का वर्तमान सर्किल रेट (रूपये प्रति वर्गमीटर)
5. 50 वर्ग मीटर (पचास वर्गमीटर) के गुणक में एफ.ए.आर. क्रेडिट अंकों और शब्दों में

टिप्पणी-अन्य स्थानों पर टी.डी.आर. की संगणना और उपयोग, उपविधि-3(एक) और 5 (तीन) के अधीन यथाउपबंधित क्रमशः गुणन फ़ैक्टर और गुणांक के अनुसार होगी।

डी.आर.सी. धारक का नाम :

- (1)
- (2)
- (3)

आज दिनांक.....माह.....वर्ष को कॉमल सील के अधीन दिया गया।

उपाध्यक्ष  
.....विकास प्राधिकरण

## परिशिष्ट -ग

विकास अधिकार प्रमाण-पत्र उपयोगिता प्रपत्र  
(देखिये उपविधि-5(चार))

मैं/हम अधोहस्ताक्षरी एतद्वारा अनुरोध करते हैं कि विकास अधिकार प्रमाण-पत्र संख्या..... दिनांक में उसमें विनिर्दिष्ट निर्बन्धन और शर्तों के अनुसार कुल उपलब्ध तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर. क्रेडिट) (शब्दों में.....वर्ग मीटर, अंकों में.....वर्गमीटर) है, का उपयोग करने की अनुमति प्रदान करें और नीचे दिये गये विवरण के अनुसार फर्श क्षेत्र का उपयोग करने की अनुमति दें:-

- (क) उस सम्पत्ति का विवरण जहाँ डी.आर.सी. का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है। (राजस्व ग्राम का नाम/ कालोनी/ योजना, खसरा/भूखण्ड संख्या/ तहसील और जिला) .....
- (ख) लागू महायोजना के अनुसार भूमि का उपयोग .....
- (ग) भूमि का वर्तमान सर्किल रेट जहाँ डी.आर.सी. का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है (रूपये..... प्रति वर्गमीटर) .....
- (घ) उपयोग हेतु प्रस्तावित तल क्षेत्रफल, (अंकों में) (शब्दों में) .....

डी.आर.सी. धारक का विवरण-

पूरा नाम

हस्ताक्षर

- (1) .....
- (2) .....
- (3) .....

भू-स्वामी के हस्ताक्षर -

पब्लिक नोटरी द्वारा प्रमाणन

मैं एतद्वारा इसमें उल्लिखित डी.आर.सी. धारकों के हस्ताक्षर प्रमाणित करता हूँ।

साक्षी के हस्ताक्षर -

1. नाम .....
- पता .....
2. नाम .....
- पता .....

दिनांक.....

स्थान.....

नाम.....



## परिशिष्ट-घ

उपाध्यक्ष कार्यालय

.....विकास प्राधिकरण

.....  
 विकास अधिकार प्रमाण-पत्र के उपयोग का रजिस्टर  
 (देखिये उपविधि-9)

क्रम संख्या	डी.आर.सी. की संख्या	दिनांक और परमिट संख्या	अंतरक का नाम	डी.आर.सी. के अनुसार तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	डी.आर.सी. क्षेत्रफल (वर्ग मीटर) का अंतरण/उपयोग
1	2	3	4	5	6

डी.आर.सी. का शेष क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	अंतरिती / अंतरितियों का नाम और पता	सम्पत्ति का विवरण जहाँ डी.आर.सी. का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है	संदत अंतरण शुल्क (रूपये)	उपयोगिता प्रमाण पत्र संख्या और दिनांक	स्वीकर्ता प्राधिकारी के हस्ताक्षर
7	8	9	10	11	12

## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या 68/03

विषय : उ0प्र0 इनर्जी कन्जर्वेशन बिल्डिंग कोड (यूपी ई.सी.बी.सी. कोड) 2018 की अधिसूचना के अनुसार भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 (यथा संशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन के सम्बन्ध में।

प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ0प्र0 शासन, लखनऊ के आदेश संख्या 55/8-3-19-160विविध/2018 दिनांक 28 जनवरी, 2019 द्वारा उक्त के संबंध में प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुए अंगीकार करने हेतु निर्देशित किया गया है।

अतः उक्त प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अंगीकृत किये जाने हेतु प्रस्तुत है।





प्रेषक,

नितिन रमेश गोकर्ण,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।
3. अध्यक्ष,  
रामरत विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

2. उपाध्यक्ष,  
रामरत विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक 28 जनवरी, 2019

विषय: उ०प्र० इनर्जी कन्जर्वेशन बिल्डिंग कोड (यूपी ई.सी.टी.सी. कोड) 2018 की अधिसूचना के अनुसार भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 (यथा संशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन के सम्बन्ध में।

गहोदर,

अवगत कराना है कि अतिरिक्त ऊर्जा स्रोत विभाग उ०प्र० शासन द्वारा अर्द्ध०शा०प०सां०-1326/87-अति०उ०सो०वि०/2018 दिनांक 09.08.2018 के माध्यम से उ०प्र० इनर्जी कन्जर्वेशन बिल्डिंग कोड (यूपी ई.सी.टी.सी. कोड) 2018 की अधिसूचना को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 (यथा संशोधित 2011 एवं 2016) में अंगीकार किये जाने का अनुरोध किया गया है।

2- उक्त को कग में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 (यथा संशोधित 2011 एवं 2016) के प्रस्तर-3.11.9 के वर्तमान प्राविधानों में निम्नवत् संशोधन किया जाता है :-

प्रस्तर	वर्तमान प्राविधान	प्रस्तर	प्रस्तावित प्राविधान
3.11.9	सरकारी संस्थानों/ अर्द्धसरकारी संस्थानों/ सरकारी स्वच्छिक संस्थान/ सहयोगिता प्राप्त संस्थान / प्रतिष्ठान तथा 5000 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के कार्यालय, हाउसिंग एवं कामशियल कामप्लेक्स व अन्य भवनों में रूफटाप सोलर फोटोवोल्टाईक पावर प्लाण्ट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रूफटाप एरिया पर अनिवार्य रूप से की जायेगी।	3.11.9(I)	उ०प्र ई.सी.टी.सी. कोड, 2018 (समय-समय पर यथा संशोधित) से आच्छादित भवनों या भवन परिसरों में भवनों की छतों पर विद्युत उत्पादन हेतु भवन की पीक विद्युत मांग का 1 प्रतिशत क्षमता अथवा छत क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत क्षेत्रफल, जो भी कम हो पर रिन्यूवेबल इनर्जी जेनरेशन जोन/सोलर पावर प्लाण्ट की स्थापना किया जाना अनिवार्य होगा।
		3.11.9(II)	निम्न भवनों या भवन परिसरों में अधिसूचना संख्या-1198/87-अति०उ०सो०वि०/2018, दिनांक 26.07.2018 के माध्यम से अधिसूचित यूपी ई.सी.टी.सी. कोड, 2018 (समय-समय पर यथा संशोधित) की अपेक्षाओं का पालन किया जाना अनिवार्य होगा जिनका : (अ) संयोजित विद्युत अधिगार 100 कि.वा. या उससे अधिक हो, अथवा (ब) कान्ट्रेक्ट डिमाण्ड 120 के.वी.ए. या उससे अधिक हो, अथवा (स) भवन का ग्राउण्ड क्षेत्रफल 1000 वर्गमी. से



		<p>अधिक एवं जिसके साथ निर्मित क्षेत्रफल न्यूनतम 2000 वर्ग मीटर (तलाघर छोड़कर) हो। निजी आवासीय भवनों में उक्त कोड लागू नहीं होगा। रपट्टीकरण-ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत निर्मित विद्ये जाने वाले फ्लैट्स (आवासीय ईकाईयाँ) यदि निजी आवासीय प्रयोजन हेतु प्रयोग किये जाते हैं, तो इन भवनों पर यूपी ई.सी.टी.सी. कोड-2018 लागू नहीं होगा। यह भी उल्लेखनीय है कि ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत भवन का वह भाग जिसका उपयोग वाणिज्यिक (कमर्शियल) हो तथा वह भाग यूपी ई.सी.टी.सी. कोड-2018 के अनुच्छेद-2 में वर्णित कार्यक्षेत्र (संयोजित विद्युत भार 100 कि.वाट व अधिक अथवा कान्ट्रैक्ट डिमांड 120 केवीए या अधिक अथवा प्लॉट क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर से अधिक, जिसमें वेरामेंट छोड़कर न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर हो) से आच्छादित हो, पर यूपी ई.सी.टी.सी. कोड-2018 लागू होना प्राविधानित है।</p>
--	--	--

कृपया उक्त के संबंध में प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुए अंगीकार करने का कष्ट करें।

भवदीय,

निदिन शोश गोकर्य  
प्रमुख सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

- प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-
1. प्रमुख सचिव, अतिरिक्त ऊर्जा स्रोत विभाग, उ०प्र० शासन को उनके अर्द्ध.शा.प.सं-1326 / 87-अति०ऊ०सो०वि० / 2018 दिनांक 09.08.2018 के क्रम में।
  2. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 (यथा संशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन हेतु आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद को इस आशय से प्रेषित कि परिषद बोर्ड में उक्त संशोधन पर विचार कर अंगीकार करने हेतु आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।
  3. निदेशक, आवास बंधु, उ०प्र० लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित की वेबसाइट पर अपलोड करते हुए समस्त सम्बन्धित को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 (यथा संशोधित 2011 एवं 2016) की प्रतियाँ उन्हें उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
  4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र० लखनऊ।
  5. सलाहकार नियोजन, आवास बंधु, उ०प्र० लखनऊ।
  6. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(राजेश कुमार पाण्डेय)  
विशेष सचिव।



क्रमा-संख्या-105(क)



संश्लेषण नम्बर-एनओपीओ/एनओ-

इएनओ/एनओपीओ/91/2014-16

लाहसन्स दू पोस्ट एट कन्सैरानल रेट

# सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

## असाधारण

विधायी परिशिष्ट  
भाग-4, खण्ड (क)  
(सामान्य परितियम नियम)

लखनऊ, बृहस्पतिवार, 26 जुलाई, 2018

श्रावण 4, 1940 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन  
आतिरिक्त ऊर्जा स्रोत विभाग

संख्या 1188/57-अतिरिक्तऊर्जा0यि0-2018

लखनऊ, 26 जुलाई, 2018

अधिसूचना

सा0पी0नि0-74

ऊर्जा संरक्षण अधिनियम, 2001 (केंद्रीय अधिनियम संख्या 52 सन् 2001) की धारा 15 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते राज्यपाल, ऊर्जा दक्षता थ्रू के प्रसंग में उत्तर प्रदेश ऊर्जा संरक्षण भवन संहिता, 2018 के प्रारूप को अनुमोदित करते हैं और यह निर्देश देते हैं कि अधिसूचना और उसके क्रियान्वयन की प्रक्रिया को अंगीकृत किया जायेगा।

राज्यपाल ऊपर अनुमोदन करते हैं कि राज्य के ऐसे सरकारी भवनों का निर्माण, जिनके अभिकल्पन कार्य पूर्ण न किये गये हों, जो ऊर्जा संरक्षण भवन संहिता, 2018 के प्रावधानों से आच्छादित हों, उत्तर प्रदेश ऊर्जा संरक्षण भवन संहिता, 2018 के अनुसार कसया जायेगा।

आह्वार  
आलोक कुमार,  
प्रमुख सचिव।



उत्तर प्रदेश असाधारण गजट, 26 जुलाई, 2018

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no. 1198/LXXXVII-Add. Energy Sources Deptt.-2018, dated July 26, 2018:

No. 1198/LXXXVII-Add. Energy Sources Deptt.-2018

*Dated Lucknow, July 26, 2018*

In exercise of the powers conferred by section 15 of the Energy Conservation Act, 2001 (Central Act no. 52 of 2001), the Governor, in consultation with the Bureau of Energy Efficiency, is pleased to approve the draft of Energy Conservation Building Code, 2018 and to direct that the notification and the procedure of implementation thereof shall be adopted.

The Governor is further pleased to approve that the construction of such Government buildings of the State of which designing work has not been completed, which are covered under the purview of Energy Conservation Building Code, 2018 shall be caused to be done in accordance with Energy Conservation Building Code, 2018.

By order,

**ALOK KUMAR,**

*Pramukh Sachiv.*

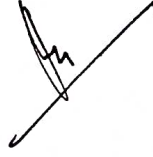


## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या 68/04

विषय : उ0प्र0 इलेक्ट्रानिक्स निर्माण नीति, 2020 के अर्न्तगत भूमि से संबंधित प्राविधानों को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अभिकरणों में लागू कराये जाने के संबंध में।

प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ0प्र0 शासन, लखनऊ के शासनादेश संख्या-2013/आठ-3-2022 दिनांक 30 अगस्त, 2022(संलग्नक-1) द्वारा उ0प्र0 इलेक्ट्रानिक्स निर्माण नीति, 2020 के अर्न्तगत आच्छादित इकाईयों/उद्योगों के लिए एकीकृत रूप से नियोजित परिसर हेतु नीति के संबंध में शासनादेश में उल्लिखित प्राविधानों को तत्काल प्रभाव से लागू किये जाने हेतु निर्देशित किया गया है जिसके क्रम में उक्त शासनादेश को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।



प्रेषक,

नितिन रमेश गोकर्ण,  
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: 30 अगस्त, 2022

विषय:- उ०प्र० इलेक्ट्रानिक्स निर्माण नीति, 2020 के अन्तर्गत भूमि से संबंधित प्राविधानों को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अभिकरणों में लागू कराये जाने विषयक।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक अपर मुख्य सचिव, आई०टी० एवं इलेक्ट्रानिक्स अनुभाग-1 के पत्र संख्या-1322/78-1-20-05 आई०टी०/18 दिनांक 08.09.2020 (छायाप्रति संलग्न) का कृपया अवलोकन करने का कष्ट करें। उक्त पत्र के माध्यम से अवगत कराया गया है कि अधिसूचना संख्या-1198/78-1-2020-05आई०टी०/2020 दिनांक 20.08.2020 द्वारा उत्तर प्रदेश इलेक्ट्रानिक्स निर्माण नीति, 2020 प्राख्यापित की गयी है।

2- आई०टी० एवं इलेक्ट्रानिक्स विभाग द्वारा उक्त नीति के भूमि से संबंधित प्राविधानों को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अभिकरणों में लागू कराये जाने का अनुरोध किया गया है। उत्तर प्रदेश आई०टी० एवं इलेक्ट्रानिक्स नीति, 2020 के विभिन्न प्रस्तरों के अन्तर्गत भूमि/उपादान/एफ.ए. आर. आदि से संबंधित निम्नांकित प्राविधान किये गये हैं :-

#### 5.5 भूमि हेतु प्राविधान

- (i.) इलेक्ट्रानिक्स मैनुफैक्चरिंग क्लस्टर (EMC)/इलेक्ट्रानिक्स सिस्टम डिजाइन मैनुफैक्चरिंग (ई.एस. डी.एम.) पार्क्स की एस.पी.वी./पी.आई.ए. तथा एकल ई.एस.डी.एम. इकाईयों को मध्योचल तथा पश्चिमोचल क्षेत्र में सरकारी अभिकरणों से कय की जाने वाली भूमि पर तत्समय प्रचलित सेक्टर दरों पर 25 प्रतिशत भूमि उपादान प्रदान किया जाएगा।
- (ii.) इलेक्ट्रानिक्स मैनुफैक्चरिंग क्लस्टर (EMC)/इलेक्ट्रानिक्स सिस्टम डिजाइन मैनुफैक्चरिंग (ई.एस. डी.एम.) पार्क्स की एस.पी.वी./पी.आई.ए. तथा एकल ई.एस.डी.एम. इकाईयों को बुन्देलखण्ड तथा पूर्वाचल क्षेत्र में सरकारी अभिकरणों से कय की जाने वाली भूमि पर तत्समय प्रचलित सेक्टर दरों पर 50 प्रतिशत भूमि उपादान प्रदान किया जाएगा।
- (iii.) उपरोक्त (i) व (ii) पर उल्लिखित भूमि उपादान निवेशकों को कुल परियोजना लागत के 7.5 प्रतिशत अथवा रु 75 करोड, जो भी कम हो, की सीमा तक, प्रदान किया जायेगा। इस उपादान का भुगतान राज्य सरकार द्वारा संबंधित प्राधिकरण को निवेशक के द्वारा इकाई/परियोजना के व्यवसायीकरण उपरान्त, नीति की अवधि में वास्तविक उपयोग के आधार पर विभिन्न चरणों में किया जायेगा। प्राधिकरण द्वारा इस उपादान का समायोजन इकाई की भुगतान योजना के सापेक्ष किया जायेगा।
- (vi.) फ्लोर एरिया रेशियो: इकाईयों को 3.0 + 1.0 (कय योग्य) फ्लोर एरिया रेशियो की अनुमन्यता होगी।
- (vii.) कर्मकारों हेतु डॉरमिटरीज तथा कल्याणकारी सुविधायें: न्यूनतम 25 एकड़ भूमि क्षेत्र में "इण्डस्ट्रियल लैण्ड यूज" में 30 प्रतिशत के कुल फ्लोर एरिया रेशियो की सीमा तक भूमि का उपयोग कल्याणकारी सुविधाओं यथा कर्मकारों हेतु डॉरमिटरीज कैंटीन, डिस्पेन्सरी आदि हेतु अनुमति प्रदान की जायेगी।



## 5.8.1 विकासकर्ताओं हेतु प्रोत्साहन

(viii.) भूमि उपादान की अनुमन्यता नीति के प्रस्तर 5.5 के अनुसार होगी।

## 5.8.2 एकल इकाइयों हेतु प्रोत्साहन

- (v.) ऍकर इकाइयों की प्रतिबद्धता कम से कम 20 प्रतिशत बिक्री योग्य भूमि तथा न्यूनतम निवेश रु 300 करोड़ तथा अधिकतम निवेश रु 750 करोड़ होनी चाहिए।
- (vi.) ऍकर इकाइयों को उनके 20 प्रतिशत भू क्षेत्र में बिना सब-लीज अथवा हस्तान्तरण शुल्क के वेण्डर इकाइयों स्थापित किए जाने की अनुमति होगी।
- (vii.) ई.एम.सी. के विकास उपरान्त एस.पी.वी. से एकल इकाइयों के पक्ष में भूमि हस्तान्तरण पर संबंधित प्राधिकरणों द्वारा कोई फीस/शुल्क प्रभारित नहीं किया जायेगा।
- (viii.) यदि एस.पी.वी./पी.आई.ए. द्वारा पहले ही नीति की धारा-5.8.1 के अनुरूप, भूमि उपादान का लाभ प्राप्त नहीं किया गया हो तो इकाइयों को भूमि उपादान की अनुमन्यता नीति के प्रस्तर 5.5 के अनुसार होगी।

## 5.9 प्राइवेट ई.एस.डी.एम. पार्क्स

- (v.) भूमि उपादान की अनुमन्यता नीति के प्रस्तर-5.5 के अनुसार होगी।
- (vi.) संबंधित प्राधिकरण से सिंगिल विन्डो सहायता तथा प्रत्येक पार्क हेतु एक नोडल अधिकारी नामित किया जाएगा।
- (viii.) भूमि के क्रय करने/पट्टे पर लेने पर, प्रथम ट्रांजेक्शन पर 100 प्रतिशत तथा द्वितीय ट्रांजेक्शन पर 50 प्रतिशत स्टैम्प ड्यूटी से छूट। स्टाम्प शुल्क में छूट बैंक गारण्टी के सापेक्ष प्रदान की जायेगी, जिसे वाणिज्यिक उत्पादन आरम्भ होने पर अवमुक्त कर दिया जायेगा।

3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उत्तर प्रदेश इलेक्ट्रानिक्स विनिर्माण नीति-2020 अन्तर्गत आच्छादित इकाइयों/उद्योगों/उद्योगों के लिये एकीकृत रूप से नियोजित परिसर हेतु नीति के उपरोक्त प्राविधानों को अपने अभिकरणों में तत्काल प्रभाव से लागू करने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

अवदीय  
 (निर्दिष्ट रमेश गोकर्ण)  
 प्रमुख सचिव।

संख्या : 2013(1)/आठ-3-2022-तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. अपर मुख्य सचिव, आई0टी0 एवं इलेक्ट्रानिक्स विभाग, उ0प्र0 शासन।
3. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, इन्वेस्ट यू0पी0, लखनऊ।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ।
5. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ।
6. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(अजय कुमार सिंह)  
 उप सचिव।

आलोक कुमार

अपर मुख्य सचिव



संख्या-1322/78-1-2020-05आई0टी0/2020

उत्तर प्रदेश शासन

आई0टी0 एवं इलेक्ट्रानिक्स अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक: 08 सितम्बर, 2020

8/9/2020

आप अवगत हैं कि राज्य सरकार की "उत्तर प्रदेश इलेक्ट्रानिक्स विनिर्माण नीति-2020" अधिसूचना संख्या-1198/78-1-2020-05आई0टी0/2020 दिनांक 20 अगस्त 2020 के माध्यम से प्राख्यापित की गयी है। उक्त अधिसूचना के साथ नीति की प्रति आपको भी प्रेषित की गई है, जिसके विभिन्न प्रस्तारों में भूमि से सम्बन्धित निम्नवत् व्यवस्था है, जो आवास एवं शहरी नियोजन विभाग से संबंधित है:-

### 5.5 भूमि हेतु प्राविधान

- (i) ई.एम.सी./ई.एस.डी.एम. पार्क्स की एस.पी.वी. / पी.आई.ए. तथा एकल ई.एस.डी.एम. इकाइयों को मध्यांचल तथा पश्चिमोंचल क्षेत्र में सरकारी अभिकरणों से कय की जाने वाली भूमि पर तत्समय प्रचलित सेक्टर दरों पर 25 प्रतिशत भूमि उपादान प्रदान किया जाएगा।
- (ii) ई.एम.सी./ई.एस.डी.एम. पार्क्स की एस.पी.वी. / पी.आई.ए. तथा एकल ई.एस.डी.एम. इकाइयों को बुन्देलखण्ड तथा पूर्वांचल क्षेत्र में सरकारी अभिकरणों से कय की जाने वाली भूमि पर तत्समय प्रचलित सेक्टर दरों पर 50 प्रतिशत भूमि उपादान प्रदान किया जाएगा।
- (iii) उपरोक्त (i) व (ii) पर उल्लिखित भूमि उपादान निवेशकों को कुल परियोजना लागत के 7.5 प्रतिशत अथवा रु 75 करोड, जो भी कम हो, की सीमा तक, प्रदान किया जाएगा। इस उपादान का भुगतान राज्य सरकार द्वारा सम्बन्धित प्राधिकरण को निवेशक के द्वारा इकाई/परियोजना के व्यवसायीकरण उपरान्त, नीति की अवधि में वास्तविक उपयोग के आधार पर विभिन्न चरणों में किया जायेगा। प्राधिकरण द्वारा इस उपादान का समायोजन इकाई की भुगतान योजना के सापेक्ष किया जायेगा।
- (vi.) फ्लोर एरिया रेशियो: इकाइयों को 3.0 + 1.0 (क्रय योग्य) फ्लोर एरिया रेशियो की अनुमन्यता होगी।
- (vii.) कर्मकारों हेतु डॉरमिटरीज तथा कल्याणकारी सुविधायें: न्यूनतम 25 एकड़ भूमि क्षेत्र में "इण्डस्ट्रियल लैण्ड यूज" में 30 प्रतिशत के कुल फ्लोर एरिया रेशियो की सीमा तक भूमि का उपयोग कल्याणकारी सविधाओं यथा कर्मकारों हेतु डॉरमिटरीज

### 5.5 Provision of Land

- i. 25% Land subsidy on prevailing sector rates shall be provided to SPV/PIA of EMC/ESDM Parks and individual ESDM units on purchase of land from state agencies in Madhyanchal and Paschimanchal regions.
- ii. 50% Land subsidy on prevailing sector rates shall be provided to SPV/PIA of EMC/ESDM Parks and individual ESDM units on purchase of land from state Agencies in Bundelkhand and Purvanchal regions
- iii. Land subsidy provided in (i) & (ii) above shall be limited to 7.5% of the total project cost or INR 75 Cr, whichever is less. Subsidy shall be paid by the State Government to the concerned Authority post commercialization of the unit/project in proportion to the area of the land utilized in phases within the policy period. The Authority shall adjust the subsidy in payment plans of the enterprise.
- vi. Floor Area Ratio (FAR): Units will be allowed for 3.0 + 1.0 (Purchasable) FAR
- vii. Dormitories for workers and welfare facilities: Up to 30% of total FAR in minimum 25 acre of land size in "Industrial land use" shall be allowed for welfare facilities like dormitories for workers, canteen, dispensary, etc.

उत्तर  
08/9/20



<p>कैण्टीन, डिस्पेन्सरी आदि हेतु अनुमति प्रदान की जायेगी।</p>	
<p><b>5.8.1 विकासकर्ताओं हेतु प्रोत्साहन</b></p>	<p><b>5.8.1 Incentives for Developers</b></p>
<p>(v.) .....</p>	<p>v. ....</p>
<p>(vi.) .....</p>	<p>vi. ....</p>
<p>(vii.) .....</p>	<p>vii. ....</p>
<p>(viii.) भूमि उपादान की अनुमन्यता नीति के प्रस्तर 5.5 के अनुसार होगी।</p>	<p>viii. Land subsidy will be available as per Para 5.5 of the Policy.</p>
<p><b>5.8.2 एकल इकाइयों हेतु प्रोत्साहन</b></p>	<p><b>5.8.2 Incentives for Individual Units</b></p>
<p>(v.) ऍंकर इकाइयों की प्रतिबद्धता कम से कम 20 प्रतिशत बिक्री योग्य भूमि तथा न्यूनतम निवेश रु 300 करोड़ तथा अधिकतम निवेश रु 750 करोड़ होनी चाहिए।</p>	<p>v. Anchor unit's commitment should be at least 20% of the saleable land and minimum investment of INR 300 Cr and not exceeding INR 750 Cr.</p>
<p>(vi.) ऍंकर इकाइयों को उनके 20 प्रतिशत भू क्षेत्र में बिना सब-लीज अथवा हस्तान्तरण शुल्क के वेण्डर इकाइयों स्थापित किए जाने की अनुमति होगी।</p>	<p>vi. Anchor units will be allowed to install vendor units in 20% of their land area without any sublease or transfer charges.</p>
<p>(vii.) ई.एम.सी. के विकास उपरान्त एस.पी.वी. से एकल इकाइयों के पक्ष में भूमि हस्तान्तरण पर सम्बन्धित प्राधिकरणों द्वारा कोई फीस/शुल्क प्रभारित नहीं किया जायेगा।</p>	<p>vii. No fees/ charges shall be levied by the respective Authority on transfer of land from SPV/PIA to Individual units after EMC development.</p>
<p>(viii.) यदि एस.पी.वी./पी.आई.ए. द्वारा पहले ही नीति की धारा 5.8.1 के अनुरूप, भूमि उपादान का लाभ प्राप्त नहीं किया गया हो तो इकाइयों को भूमि उपादान की अनुमन्यता नीति के प्रस्तर 5.5 के अनुसार होगी।</p>	<p>viii. Units will get land subsidy as per Para 5.5 of the Policy, only if the land subsidy is not already availed by SPV/PIA in terms of para 5.8.1</p>
<p><b>5.9 प्राइवेट ई.एस.डी.एम. पार्क्स</b></p>	<p><b>5.9 Private ESDM Parks</b></p>
<p>(v.) भूमि उपादान की अनुमन्यता नीति के प्रस्तर 5.5 के अनुसार होगी।</p>	<p>v. Land subsidy will be available as per Para 5.5 of the Policy.</p>
<p>(vi.) सम्बन्धित प्राधिकरण से सिंगिल विन्डो सहायता तथा प्रत्येक पार्क हेतु एक नोडल अधिकारी नामित किया जाना।</p>	<p>vi. Single Window Assistance from concerned authority and nomination of Nodal Officer for every park</p>
<p>(vii.) .....</p>	<p>vii. ....</p>
<p>(viii.) भूमि के कय करने/पट्टे पर लेने पर, प्रथम ट्रांजेक्शन पर 100 प्रतिशत तथा द्वितीय ट्रांजेक्शन पर 50 प्रतिशत स्टैम्प ड्यूटी से छूट। स्टाम्प शुल्क में छूट बैंक गारण्टी के सापेक्ष प्रदान की जायेगी, जिसे वाणिज्यिक उत्पादन आरम्भ होने पर अवमुक्त कर दिया जायेगा।</p>	<p>iii. 100% exemption of Stamp Duty for purchase/lease of land on first transaction and 50% on second transaction. Stamp duty exemption will be given against Bank Guarantee, which will be released upon commencement of commercial production.</p>



अतएव अनुरोध है कि कृपया उ०प्र० इलेक्ट्रानिक्स विनिर्माण नीति-२०२० के अन्तर्गत भूमि के सम्बन्ध में उपरोक्तानुसार प्राविधानों के क्रम में शासनादेश निर्गत किये जाने हेतु आवश्यक कार्यवाही कराने का कष्ट करें।

श्री दीपक कुमार,  
प्रमुख सचिव,  
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,  
उ०प्र० शासन।

H  
D. K. M. S.  
04/09/2020

भवदीय  
24/09/20  
(आलोक कुमार)  
dc

## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या 68/05

विषय : उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास (जल शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण नियमावली, 2022) को अंगीकृत किये जाने के संबंध में।

जल शुल्क के निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण का उपबंध करने के लिये अधिसूचना संख्या 1070/आठ-1-22-इ-1621680/2022 दिनांक 22 अगस्त, 2022 के माध्यम से जारी उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास (जल शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण), नियमावली, 2022 को अंगीकृत किये जाने का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।



उत्तर प्रदेश शासन  
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1  
संख्या-1070/आठ-1-22-इ-1621680/2022  
लखनऊ: दिनांक 22 अगस्त, 2022

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1 सन् 1904) की धारा 21 और उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 15 की उप-धारा (2क) के साथ पठित धारा 55 की उप-धारा (2) के खंड (ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, जल शुल्क के निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण का उपबन्ध करने के लिये निम्नलिखित नियमावली बनाती हैं:-

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास (जल शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण)  
नियमावली, 2022

संक्षिप्त नाम,  
विस्तार और  
प्रारम्भ

1. (1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास (जल शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2022 कही जायेगी;
- (2) यह उत्तर प्रदेश राज्य के समस्त विकास क्षेत्रों के लिये लागू होगी;
- (3) यह गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।

परिभाषायें

2. (1) जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में:
  - (क) "अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) से है;
  - (ख) "प्राधिकरण" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 4 के अधीन गठित विकास प्राधिकरण से है;
  - (ग) "भवन अनुज्ञापत्र" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार किसी विशिष्ट स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भवन के निर्माण या पुनर्निर्माण को प्रारम्भ करने के प्राधिकार से है;
  - (घ) "विकास क्षेत्र" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 3 के



अधीन विकास क्षेत्र के रूप में घोषित किसी क्षेत्र से है;

(ड.) "विकास अनुज्ञापत्र" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित स्थल मानचित्र के अनुसार किसी विशिष्ट स्थल पर भूमि के विनिर्दिष्ट हिस्से का विकास या पुनर्विकास प्रारम्भ करने के प्राधिकार से है;

(च) "धारा" का तात्पर्य अधिनियम की धारा से है;

(छ) "जल शुल्क" का तात्पर्य धारा 15 के अधीन निर्माण संकिया या भवन निर्माण हेतु प्राधिकरण द्वारा आपूर्त जल का उपयोग करने के लिये व्यक्ति या निकाय से उद्ग्रहीत शुल्क से है;

(2) इस नियमावली में अपरिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो अधिनियम में कमशः उनके लिये समनुदेशित हैं।

जल शुल्क का  
उद्ग्रहण

3. जहाँ प्राधिकरण की योजनाओं, जो अनुरक्षण के लिये स्थानीय निकाय को अन्तरित न की गयी हों, से आच्छादित भूखण्ड या भूमि के सम्बन्ध में भवन अनुज्ञापत्र या विकास अनुज्ञापत्र प्राप्त करने के लिये प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत किया जाय, वहाँ जल शुल्क इस नियमावली के अनुसार उद्ग्रहीत किया जाएगा;

परन्तु यह कि जल शुल्क निम्नलिखित परिस्थितियों में उद्ग्रहीत नहीं किया जाएगा:-

(क) जहाँ भूमि या भूखण्ड प्राधिकरण द्वारा विकसित योजना की सीमाओं के बाहर स्थित हो;

(ख) जहाँ भूमि या भूखण्ड प्राधिकरण द्वारा विकसित योजना की सीमाओं के भीतर स्थित हो किन्तु प्राधिकरण जलापूर्ति करने में विफल हो;

परन्तु यह और कि जहाँ पूर्व में स्वीकृत भवन अनुज्ञापत्र या विकास अनुज्ञापत्र पुनरीक्षण की विधिमान्यता अवधि के भीतर आवेदन प्रस्तुत किया गया हो और जिसके लिये पूर्व में ही जल शुल्क का भुगतान कर दिया गया हो, वहाँ जल शुल्क उद्ग्रहीत नहीं किया जायेगा। यदि विधिमान्यता अवधि बढ़ायी जाती है तो पूर्व में भुगतान किये गये जल शुल्क के

समायोजन के पश्चात् उक्त अनुमोदन के दिनांक को लागू दर से जल शुल्क उद्ग्रहीत किया जाएगा;

परन्तु यह भी कि जहां पूर्व में स्वीकृत भवन अनुज्ञापत्र या विकास अनुज्ञापत्र की विधिमान्यता अवधि समाप्त होने के पश्चात् आवेदन प्रस्तुत किया जाय, वहां पूर्व में भुगतान किये गये जल शुल्क के समायोजन के पश्चात् उक्त अनुमोदन के दिनांक को लागू दर से जल शुल्क उद्ग्रहीत किया जाएगा।

स्पष्टीकरण: पूर्व में भुगतान किये गये जल शुल्क का समायोजन, आयकर विभाग, भारत सरकार के लागत मुद्रा स्फीति सूचकांक के अनुरूप उसका पुनरीक्षण करने के पश्चात् किया जायेगा।

जल शुल्क का  
निर्धारण

4. (1) विकास अनुज्ञापत्र के मामले में:

जहां प्राधिकरण की योजना से आच्छादित 3000 वर्गमीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल के किसी भूखण्ड या भूमि के अंश पर विकास अनुज्ञापत्र प्राप्त करने के लिये प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत किया जाय, वहां जल शुल्क का निर्धारण भूखण्ड या भूमि के अंश के सम्पूर्ण क्षेत्रफल के आधार पर किया जायेगा;

परन्तु यह कि जहां प्राधिकरण की योजना के बाहर विकास अनुज्ञापत्र प्राप्त करने के लिये प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत किया जाय वहां जल शुल्क उद्ग्रहीत नहीं किया जायेगा।

(2) भवन अनुज्ञापत्र के मामले में:

(क) जहां भवन अनुज्ञापत्र प्राप्त करने के लिये प्राधिकरण को आवेदन किया जाय वहां जल शुल्क का निर्धारण प्रस्तावित भवन के भूगोह (बेसमेन्ट) सहित समस्त तलों के कुल आच्छादित क्षेत्रफल के आधार पर किया जायेगा।

(ख) जहां किसी विद्यमान भवन में अतिरिक्त निर्माण करने के लिये प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत किया जाय वहां भवन के प्रस्तावित अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्रफल के आधार पर जल शुल्क का निर्धारण किया जायेगा।



(ग) जहां प्रशमन योजना के अनुगोदन हेतु प्राधिकरण में आवेदन प्रस्तुत किया जाय वहां लागू प्रशमन उपविधियों के अनुरार प्रशमित किये जाने वाले कुल आच्छादित क्षेत्रफल के आधार पर जल शुल्क का निर्धारण किया जायेगा।

जल शुल्क की दरें

5. (1) विकास अनुज्ञापत्र के मामले में जल शुल्क दर, प्रतिवर्ग मीटर 50 रू0 (पचास रूपये मात्र) होगी।
- (2) निर्माण अनुज्ञापत्र के मामले में जलशुल्क दर प्रतिवर्ग मीटर 50 रू0 (पचास रूपये मात्र) होगी।

जल शुल्क का भुगतान

6. अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अधधीन आवेदक को अधिनियम की धारा 15 के अधीन अनुज्ञा प्रदान किये जाने के पूर्व प्राधिकरण द्वारा यथा उदग्रहीत सम्पूर्ण जल शुल्क की धनराशि का भुगतान करना होगा:

परन्तु यह कि 10 लाख रू0 (दस लाख रूपये) तक जल शुल्क का भुगतान एकमुश्त किया जायेगा और उससे अधिक की धनराशि के लिये 10 लाख रू0 (दस लाख रूपये) का भुगतान एकमुश्त किया जायेगा और यदि आवेदक देय कुल धनराशि के सममुल्य धनराशि की बैंक गारंटी प्रस्तुत करता है अथवा विकल्प के रूप में देय कुल धनराशि के सापेक्ष प्रतिभूति के रूप में प्राधिकरण के पक्ष में विकय-योग्य भूमि बंधक रखता है तो अतिशेष धनराशि का भुगतान नौ प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से चार छमाही किरस्तों में किया जा सकता है। पूर्ण धनराशि के भुगतान के पश्चात् यथारिथति, बैंक गारंटी या बंधक रखी गयी भूमि अवमुक्त कर दी जायेगी:

परन्तु यह और कि किरस्तों का समय से भुगतान करने में व्यतिक्रम होने की रिथति में आवेदक नौ प्रतिशत की दर से वार्षिक ब्याज के अतिरिक्त तीन प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से वार्षिक चकवृद्धि ब्याज के शास्तिक ब्याज का भुगतान करने के लिए भी दायी होगा।

जल शुल्क दर का पुनरीक्षण

7. जल शुल्क दरें, प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक वित्तीय वर्ष के 01 अप्रैल से आयकर विभाग, भारत सरकार के लागत मुद्रा स्फीति सूचकांक के अनुरूप पुनरीक्षित की जायेंगी।

बकायों की  
वसूली

8. इस नियमावली के अधीन जल शुल्क के रूप में प्राधिकरण के प्रति देय किसी धनराशि की वसूली अधिनियम की धारा 40 के उपबंधों के अनुसार की जायेगी।

जल शुल्क का  
वार्षिक विवरण

9. प्राधिकरण के उपाध्यक्ष को पूर्ववर्ती वर्ष के जल शुल्क के संबंध में एक लिखित विवरण, प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करना होगा जिसमें प्राधिकरण द्वारा संग्रहीत कुल धनराशि से संबंधित सूचना अन्तर्विष्ट होगी। ऐसा विवरण प्राधिकरण बोर्ड के प्रत्येक वित्तीय वर्ष में आयोजित की जाने वाली यथासंभव प्रथम बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा और इसकी प्रति राज्य सरकार को भी प्रेषित की जायेगी।

ओ.जी.से.  
नितिन रमेश गोकर्ण  
(नितिन रमेश गोकर्ण)  
प्रमुख सचिव  
₹



संख्या: 1070(1)/आठ-1-22-इ-1621680/2022, तद्दिनांक।

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि वे इसे दिनांक 22.08.2022 के उत्तर प्रदेश असाधारण गजट के विधायी परिशिष्ट के भाग-4 के खण्ड-(ख) में प्रकाशित करते हुए इसकी 500 प्रतियाँ आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1, लाल बहादुर शास्त्री भवन, प्रथम तल, उत्तर प्रदेश, लखनऊ को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से

(अरुणेश कुमार द्विवेदी)

उप सचिव

संख्या:1070(2)/आठ-1-22-इ-1621680/2022 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन।
2. निजी सचिव, मा0 मुख्यमंत्री जी।
3. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उ0प्र0 शासन।
4. प्रमुख सचिव, राज्यपाल, उ0प्र0।
5. प्रमुख सचिव, विधान सभा, उ0प्र0।
6. प्रमुख सचिव, विधान परिषद, उ0प्र0।
7. आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
8. समस्त मण्डलायुक्त, उ0प्र0।
9. समस्त जिलाधिकारी, उ0प्र0।
10. सचिव, राज्य विधि आयोग, लखनऊ।
11. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
12. अध्यक्ष/जिलाधिकारी, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
13. निदेशक सूचना एवं जनसंपर्क विभाग, उ0प्र0।
14. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र लखनऊ।
15. निदेशक, आवास बन्धु, लखनऊ को वेबसाइट पर अपलोड किये जाने हेतु।
16. विधि परामर्शी पुस्तकालय, उ0प्र0 सचिवालय।
17. भाषा अनुभाग-1/5, उ0प्र0 शासन।
18. विधायी अनुभाग-1/2, उ0प्र0 शासन।
19. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
20. गार्ड बुक।

आज्ञा से,

22. 8. 2022

(अरुणेश कुमार द्विवेदी)

उप सचिव

₹

**Uttar Pradesh Shasan  
Avas Evam Shahri Niyojan Anubhag-1**

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. 1070/Eight-1-22-E-1621680/2022, dated 22 August, 2022 :

**NOTIFICATION**

No. 1070/Eight-1-22-E-1621680/2022

Lucknow; Dated: 22 August, 2022

In exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of section 55 read with sub-section (2A) of section 15 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act No. 11 of 1973) and 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 to provide for assessment, levy and collection of water fee, namely :-

**The Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy  
and Collection of Water Fee) Rules, 2022**

- |  |   |
|--|---|
| Short title,<br>extent and<br>commencement | <p>1. (1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Water Fee) Rules, 2022.</p> <p>(2) They shall be applicable to all the development areas of the State of Uttar Pradesh.</p> <p>(3) They shall come into force with effect from the date of their publication in the Gazette.</p>   |
| Definitions                                | <p>2. (1) In these rules, unless the context otherwise requires,</p> <p>(a) 'Act' means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act No. 11 of 1973);</p> <p>(b) 'Authority' means the Development Authority constituted under section 4 of the Act;</p> <p>(c) 'Building Permit' means authorization to proceed with construction or reconstruction of a specific building at a particular site in accordance with the building plan approved by the Authority;</p> |



(d) 'Development Area' means any area declared to be development area under section 3 of the Act;

(e) 'Development permit' means authorization to proceed with development or re-development of a specific parcel of land at a particular site in accordance with the layout plan approved by the Authority

(f) 'Section' means a section of the Act;

(g) 'Water fee' means the fees levied under section 15 upon the person or body for using water supplied by the Authority for building operation or construction of buildings.

(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.

Levy of  
Water Fee

3. Water fee shall be levied in accordance with these rules where an application is submitted to the Authority for obtaining building permit or development permit in respect of a plot or land covered under the schemes of the Authority which have not been transferred to the Local Authority for maintenance:

Provided that water fee shall not be levied in the following circumstances:-

(a) where the land or plot falls outside the limits of scheme developed by the Authority; or

(b) where the land or plot falls within the limits of scheme developed by the Authority but the Authority fails to supply water;

Provided further that water fee shall not be levied where an application is submitted within the validity period for revision of building permit or development permit granted earlier and for which water fee has been paid earlier. In case the validity period is extended, water fee, at the rate applicable on the date of such sanction, shall be levied after adjusting the water fee paid earlier:

Provided also that where an application is submitted after the expiry of validity period of building permit or development permit granted earlier, water fee at the rate applicable on the date of such sanction shall be levied after adjusting the water fee paid earlier.

**Explanation :** Adjustment of water fee paid earlier shall be made after revising the same in conformity with cost inflation index of the Income Tax Department, Government of India.

**Assessment of Water Fee**

**4. (1) In case of Development Permit:**

Where an application is submitted to the Authority for obtaining development permit on a plot or land parcel with the area of 3000 square meters or more covered by the scheme of the Authority, the water fee shall be assessed on the basis of gross area of the plot or land parcel:

Provided that water fee shall not be levied where an application is submitted to the Authority for obtaining development permit outside the scheme of the Authority.

**(2) In case of Building Permit:**

(a) Where an application is submitted to the Authority for obtaining building permit, the water fee shall be assessed on the basis of total covered area on all floors including basement of the proposed building.

(b) Where an application is submitted to the Authority for raising additional construction in an existing building, the water fee shall be assessed on the basis of proposed additional covered area of the building.

(c) Where an application is submitted to the Authority for approval of the compounding plan, the water fee shall be assessed on the basis of the total covered area to be compounded as per the applicable Compounding By-laws.

**Rates of Water Fee**

**5. (1)** In case of development permit, the rate of water fee shall be Rs. 50/- (Rupees Fifty only) per square meter.

**(2)** In case of building permit, the rate of water fee shall be Rs. 50/- (Rupees Fifty only) per square meter.

**Payment of Water Fee**

**6.** Subject to the provisions of the Act and these rules the applicant shall pay the full amount of water fee as levied by the Authority, prior to grant of permission under section 15 of the Act:

Provided that water fee upto Rs. 10 lakhs (ten lakhs) shall be paid upfront and for an amount higher than the same, Rs. 10 lakhs (ten lakhs) shall be paid upfront and balance amount may be paid in four half-yearly installments with nine percent annual rate



of interest, if the applicant furnishes a bank guarantee equivalent to the total amount due or alternatively mortgaged saleable land in favour of the Authority as security against the total amount due. The bank guarantee or mortgaged land, as the case may be, shall be released after the payment of full amount:

Provided further that in case of default in timely payment of instalments, the applicant in addition to nine percent annual rate of interest, shall be liable to pay a penal interest at the rate of three percent per annum compounded annually.

Revision of the  
rates of Water Fee

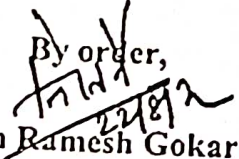
7. The rates of water fee shall be revised annually by the Authority with effect from 1<sup>st</sup> of April of every financial year in conformity with the cost inflation index of the Income Tax Department, Government of India.

Recovery of  
Arrears

8. Any amount due to the Authority on account of water fee under these rules shall be recovered in accordance with the provisions of section 40 of the Act.

Annual Statement  
of Water Fee

9. The Vice Chairman of the Authority shall furnish to the Board of the Authority a written statement in respect of water fee for the preceding year, which shall contain information regarding the total amount collected by the Authority. Such a statement shall be furnished, as far as possible, in the first meeting of the Board of the Authority to be held every financial year and its copy shall also be sent to the State Government.

By order,  
  
(Nitin Ramesh Gokarn)  
Principal Secretary.

## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या 68/06

विषय : उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास (नामांतरण प्रभार निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2022 के संबंध में।

नामान्तरण प्रभारों के उद्ग्रहण, निर्धारण और भुगतान का उपबन्ध करने के लिए आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1, उत्तर प्रदेश शासन द्वारा जारी अधिसूचना संख्या 943/आठ-1-2022-16 रिट/2018 दिनांक 25 जुलाई, 2022 के माध्यम से अधिसूचित उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास (नामान्तरण प्रभार निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2022 को अंगीकृत करने का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।







# सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

## असाधारण

विधायी परिशिष्ट  
भाग-4, खण्ड (ख)  
(परिनियत आदेश)

लखनऊ, सोमवार, 25 जुलाई, 2022

श्रावण 3, 1944 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन  
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

संख्या 943/आठ-1-2022-16 रिट/2018

लखनऊ, 25 जुलाई, 2022

अधिसूचना

प०आ०-301

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1 सन् 1904) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (2क) के साथ पठित धारा 55 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, नामान्तरण प्रभारों के उद्ग्रहण, निर्धारण और भुगतान का उपबन्ध करने के लिए निम्नलिखित नियमावली बनाती हैं।

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास (नामान्तरण प्रभार निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2022

1-(1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास (नामान्तरण प्रभार निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2022 कही जायेगी;

संक्षिप्त नाम,  
प्रारम्भ और  
विस्तार

(2) यह गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी;

(3) यह समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।

परिभाषा

2-(1) जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में,-

(क) "अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) से है ;

(ख) "आवेदक" का तात्पर्य सम्पत्ति के अंतरिती या सम्पत्ति के मृत स्वामी/पट्टेदार के विधिक वारिस, जो सम्पत्ति का नामांतरण अपने पक्ष में चाहता हो, से है ;

(ग) "प्राधिकरण" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 4 के अधीन गठित विकास प्राधिकरण से है ;

(घ) "विकास क्षेत्र" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 3 के अधीन घोषित विकास क्षेत्र से है ;

(ङ) "मध्यवर्ती स्वामी" का तात्पर्य सम्पत्ति के मूल आवंटी या स्वामी या आवेदक से भिन्न सम्पत्ति के पूर्ववर्ती रजिस्ट्रीकृत स्वामी से है ;

(च) "नामांतरण" का तात्पर्य प्राधिकरण के अभिलेखों में नाम के अंतरण या परिवर्तन से है; जब कोई सम्पत्ति, विक्रय, बंधक, पट्टा, दान, विनिमय या उत्तराधिकार या किसी अन्य रीति से एक व्यक्ति से दूसरे व्यक्ति को विक्रीत या अंतरित की जाय;

(छ) "नामांतरण प्रभार" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अन्य व्यक्ति को आवंटित सम्पत्ति का नामांतरण अपने पक्ष में चाहने वाले व्यक्ति पर अधिनियम की धारा 15 के अधीन उद्गृहीत प्रभारों से है ;

(ज) "सम्पत्ति" का तात्पर्य आवंटन या विक्रय के लिये प्राधिकरण द्वारा विकसित या निर्मित किसी भूखण्ड, भवन या अपार्टमेंट से है ;

(झ) "उपाध्यक्ष" का तात्पर्य प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी से है ;

(2) इस नियमावली में अपरिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ हैं जो अधिनियम में क्रमशः उनके लिये समनुदेशित है।

3-जहाँ सम्पत्ति के अंतरण हेतु कोई आवेदन, किसी सम्पत्ति के पूर्व स्वामी या पट्टेदार के स्थान पर आवेदक के नाम से किसी प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जाता है वहाँ अंतरण प्रभार इस नियमावली के अनुसार उद्गृहीत किये जायेंगे।

4-नामांतरण प्रभारों का निर्धारण, आवेदन प्रस्तुत किये जाने के दिनांक को जिला मजिस्ट्रेट के प्रचलित सर्किल दर के अनुसार आगणित सम्पत्ति की कुल धनराशि या उसके मूल्य के आधार पर या सम्पत्ति के मूल्य, जिस पर विक्रय विलेख निष्पादित किया जाय, के आधार पर, जो भी अधिक हो, किया जायेगा।

5-(1) पट्टाघृत सम्पत्ति के मामले में नामांतरण प्रभार, सम्पत्ति के वर्तमान मूल्य के एक प्रतिशत के समतुल्य होंगे :

परन्तु यह कि किसी विधिक वारिस के नाम से नामांतरण के मामले में या रजिस्ट्रीकृत वसीयत के मामले में नामांतरण प्रभार रु. 5000/- (पाँच हजार रुपये मात्र) होंगे;

(2) अन्य समस्त सम्पत्तियों अर्थात् पूर्ण स्वामित्व, दान-विलेख, आदि के मामले में नामांतरण प्रभार निम्नानुसार होंगे :-

जिला मजिस्ट्रेट के सर्किल दर के अनुसार सम्पत्ति का मूल्य	नामांतरण प्रभार (रुपये में)
• 5.00 लाख रुपये तक	1000/-
• 5.00 लाख रुपये से अधिक किन्तु 10.00 लाख रुपये तक	2000/-
• 10.00 लाख रुपये से अधिक किन्तु 15.00 लाख रुपये तक	3000/-
• 15.00 लाख रुपये से अधिक किन्तु 50.00 लाख रुपये तक	5000/-
• 50.00 लाख रुपये से अधिक	10,000/-

नामांतरण प्रभारों का उद्ग्रहण किया जाना

नामांतरण प्रभारों का निर्धारण

नामांतरण प्रभारों की दरें



परन्तु यह कि यदि एक या एक से अधिक मध्यवर्ती विक्रय हों और संबंधित सम्पत्ति मध्यवर्ती क्रेताओं के नाम से नामांतरित न की गयी हो, तो प्रत्येक मध्यवर्ती विक्रय-विलेख पर इस नियमावली के अनुसार उपरोक्त उपधारा (1) और (2) में विनिर्दिष्ट धनराशि के 25 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त नामांतरण प्रभार उदगृहीत किया जायेगा :

परन्तु यह और कि प्रश्नगत सम्पत्ति के संबंध में कोई बकाया होने या कोई धनराशि देय होने की स्थिति में नामांतरण प्रभारों सहित उसका भुगतान नामांतरण आवेदन प्रस्तुत करते समय किया जायेगा;

(3) समाचार पत्र में विज्ञापन के प्रकाशन का शुल्क, वास्तविक व्यय के अनुसार होगा और उसका भुगतान प्राधिकरण द्वारा जारी मांग पत्र के दस दिन के भीतर किया जाना होगा। आनुकल्पिक रूप में आवेदक प्राधिकरण द्वारा इस निमित्त निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार अपने निजी लागत पर समाचार-पत्र से विज्ञापन सीधे प्रकाशित करा सकता है :

परन्तु यह कि उक्त विज्ञापन, इस नियमावली से संलग्न अनुलग्नक में दिये गये प्रारूप के अनुसार प्रकाशित किया जायेगा।

6-(1) आवेदक को 'जनहित, यूपीडीए. इन' वेबसाइट पर अपना प्रोफाइल बनाकर नामांतरण के लिये आनलाईन आवेदन करना होगा;

नामांतरण हेतु आवेदन तथा नामांतरण की प्रक्रिया

(2) आवेदक को 100 रुपये (एक सौ रुपये मात्र) के आवेदन शुल्क का आनलाईन भुगतान करना होगा और यथास्थिति नीचे सारणी में दिये गये दस्तावेजों को अपलोड करना होगा :-

क्रम-संख्या	दस्तावेज का प्रकार	मृत्यु के मामले में	विक्रय के मामले में	दान के मामले में
1	आवेदक की फोटो (जे.पी.जी. प्रारूप में)	√	√	√
2	आवेदक की पहचान का प्रमाण (जे.पी.जी. प्रारूप में)	√	√	√
3	आवेदक का शपथ-पत्र (पी.डी.एफ. प्रारूप में)	-	√	√
4	विक्रय-विलेख (पी.डी.एफ. प्रारूप में)	-	√	-
5	उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र (पी.डी.एफ. प्रारूप में)	√	-	-
6	मृत्यु प्रमाण-पत्र (जी.आई.एफ., पी.एन.जी., जे.पी.जी. जे.पी.ई.जी. पी.डी.एफ. प्रारूप में)	√	-	-
7	रजिस्ट्रीकृत वसीयत (जी.आई.एफ., पी.एन.जी., जे.पी.जी., जे.पी.ई.जी. पी.डी.एफ. प्रारूप में)	यदि कोई हो	-	-
8	दान विलेख	-	-	√
9	मूल पेट्टा विलेख की प्रतिलिपि	√	√	-
10	पूर्व में जारी नामांतरण-पत्र की प्रतिलिपि, यदि कोई हो	√	√	√

(3) उपाध्यक्ष को नियम 6 के अनुसार नामांतरण प्रभार की धनराशि की गणना करनी होगी और तदनुसार आवेदक को तत्सम्बंध में संसूचित करना होगा :

परन्तु यह कि उपाध्यक्ष द्वारा आवेदन का ऑनलाईन निरस्तारण उसे प्राप्त किये जाने के दिनांक से अधिकतम साठ दिन की अवधि के भीतर किया जाना होगा।

नामांतरण प्रभारों का भुगतान

7-अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अधीन आवेदक को नियम 6 के अधीन प्राधिकरण द्वारा यथा उद्गृहीत नामांतरण प्रभारों की पूर्ण धनराशि का भुगतान, तत्संबंधी सूचना दिये जाने के दिनांक से पन्द्रह दिवसों के भीतर करना होगा।

नामांतरण का रद्द किया जाना

8-यदि नियम 6 के अधीन किसी आवेदक को नामांतरण की अनुज्ञा दिये जाने के पश्चात् किसी समय उपाध्यक्ष का यह समाधान हो जाता है कि नामांतरण, सारवान तथ्यों का दुर्व्यपदेशन करके या उन्हें छिपाकर प्राप्त किया गया है, तो यह लिखित रूप में कारणों को अभिलिखित करते हुए नामांतरण रद्द कर सकता है :

परन्तु यह कि आवेदक को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान किये बिना नामांतरण रद्द नहीं किया जायेगा।

अपील

9-(1) उपाध्यक्ष के किसी आदेश से क्षुब्ध कोई व्यक्ति उस दिनांक, जिसे दिनांक को उसे विनिश्चय संसूचित किया जाय, से तीस दिन के भीतर प्राधिकरण के अध्यक्ष को अपील कर सकता है;

(2) प्राधिकरण का अध्यक्ष अपील प्राप्त होने पर, अपीलार्थी को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करने के पश्चात् ऐसा आदेश करेगा, जैसा कि वह उचित समझे;

(3) अध्यक्ष के किसी आदेश से क्षुब्ध कोई व्यक्ति, उरुकी जानकारी होने के दिनांक से तीस दिन के भीतर अधिनियम की धारा 41 की उपधारा (3) के अधीन सरकार को प्रत्यावेदन प्रस्तुत कर सकता है, जिसका विनिश्चय अंतिम होगा।

नामांतरण प्रभारों का वार्षिक विवरण

10-उपाध्यक्ष नामांतरण प्रभार के संबंध में पूर्ववर्ती वर्ष के लिए प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष एक लिखित विवरण प्रस्तुत करेगा, जिसमें प्राधिकरण द्वारा संग्रहीत कुल धनराशि से संबंधित सूचना अन्तर्विष्ट होगी। ऐसा विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में होने वाली प्राधिकरण बोर्ड की यथा संभव प्रथम बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा और इसकी एक प्रति सरकार को भी प्रेषित की जायेगी।

आज्ञा से,  
नितिन रमेश गोकर्ण,  
प्रमुख सचिव।



## अनुलग्नक

मरणोपरान्त नामान्तरण के मामले में विज्ञापन का प्रारूप

देखिये नियम 5 (3)

\_\_\_\_\_ विकास प्राधिकरण

पता \_\_\_\_\_

## सार्वजनिक नोटिस

जनसाधारण को यह सूचित किया जाता है कि निम्नलिखित आवेदक/आवेदकों ने नीचे सारणी के स्तम्भ-3 में उल्लिखित सम्पत्ति, जो प्राधिकरण की आवासीय/वाणिज्यिक/किसाये की/नजूल इम्प्लूमेंट ट्रस्ट योजना के अन्तर्गत स्थित है, का अंतरण/नामान्तरण अपने नाम कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है-

क्र. संख्या	मूल आवडी/ पट्टाधारक/ स्वामी का नाम	भूखण्ड/ भवन/ प्लेट संख्या	योजना का नाम	आवेदक का नाम (पिता का नाम सहित)	आवेदक का पता एवं दूरभाष संख्या	नामान्तरण का आधार	पट्टापूत/ पूर्ण स्वाधिक्य युक्त सम्पत्ति
1	2	3	4	5	6	7	8
1							
2							
3							

यदि किसी व्यक्ति को उपरोक्त भूखण्ड/भवन/प्लेट के अंतरण/नामान्तरण के विरुद्ध कोई आपत्ति हो तो वह अपनी आपत्तियों सहसहयुक्त दस्तावेजों सहित इस नोटिस के प्रकाशित किये जाने के दिनांक से 30 दिन के भीतर सचिव \_\_\_\_\_ विकास प्राधिकरण को प्रस्तुत कर सकता/सकती है, अन्यथा स्तम्भ-5 में अंकित व्यक्ति के नाम से सम्पत्ति का अंतरण/नामान्तरण प्राधिकरण के अभिलेखों में दर्ज कर दिया जाएगा और कोई पराधत्तवादी दावा, यदि कोई हो, ग्रहण नहीं किया जावेगा।

सचिव

IN pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no. 943/VIII-I-2022-16 Writ-2018, dated July 25, 2022 :

No. 943/VIII-I-2022-16 Writ-2018

Dated Lucknow, July 25, 2022

IN exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of section 55 read with sub-section (2A) 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 to provide for levy, assessment and payment of mutation charges, namely.

THE UTTAR PRADESH URBAN PLANNING AND DEVELOPMENT  
(ASSESSMENT, LEVY AND COLLECTION OF MUTATION CHARGES)  
RULES, 2022

Short title,  
commencement  
and extent

1. (1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Mutation Charges) Rules, 2022.

(2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the Gazette.

(3) They shall be applicable to all the development areas.

Definitions

2. (1) In these rules, unless the context otherwise requires,—

(a) 'Act' means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973);

(b) 'Applicant' means the transferee of the property or the legal heir of the deceased owner/lessee of the property who is seeking mutation of the property in his favour;

(c) 'Authority' means the Development Authority constituted under section 4 of the Act;

(d) 'Development Area' means the Development Area declared under section 3 of the Act;

(e) 'Intermediary Owner' means the previous registered owner of a property other than the original allottee or the owner or the applicant;

(f) 'Mutation' means transfer or change of title in the records of the Authority when a property is sold or transferred by way of sale, mortgage, lease, gift, exchange or inheritance or in any other manner from one person to another;

(g) 'Mutation Charges' means the charges levied under section 15 of the Act upon the person seeking mutation, in his name, of a property allotted by the Authority to another person;

(h) 'Property' means any plot or building or apartment developed or constructed by the Authority for allotment or sale;

(i) 'Vice-Chairman' means the Vice-Chairman of the Authority or the officer authorized by him in this behalf.

(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.

Levy of  
Mutation Charges

3. Mutation charges shall be levied in accordance with these rules where an application is submitted to the Authority for mutation of a property in the name of applicant in place of the previous owner or the lessee.



4. Mutation charges shall be assessed on the basis of total amount or value of the property calculated as per the prevailing circle rate of the District Magistrate on the date of submission of application for mutation or on the value of property at which sale deed is executed, whichever is higher. Assessment of Mutation Charges

5. (1) In case of leasehold property, the mutation charges shall be equivalent to one percent of the current value of the property: Rate of Mutation Charges

Provided that in case of mutation in the name of legal heir or in case of registered will, the mutation charges shall be Rs. 5000/- (Rupees five thousand only).

(2) In case of all other properties i.e. freehold, deed of gift, etc. the mutation charges shall be as follows:-

Value of property as per the circle rate of the District Magistrate	Mutation Charges (in Rupees)
Up to Rs. 5 lakhs	1000/-
Above Rs 5 lakhs but up to Rs. 10 lakhs	2000/-
Above Rs 10 lakhs but up to Rs. 15 lakhs	3000/-
Above Rs 15 lakhs but up to Rs. 50 lakhs	5000/-
Above Rs. 50 lakhs	10,000/-

Provided that in case there are one or more intermediary sales and the concerned property has not been mutated in the names of intermediary purchasers, an additional mutation charge at the rate of 25 percent of the amount specified in sub-section (1) and (2) above shall be levied in accordance with these rules on every intermediary sale deed:

Provided further that in case of any arrears or any amount due in respect of the property in question, the same shall be paid along with the mutation charges at the time of submission of application for mutation.

(3) The fee for publication of advertisement in the newspaper shall be as per the actual expenditure and shall have to be paid within ten days of the demand notice issued by the Authority. Alternatively, the applicant may directly get the advertisement published in the newspaper at his own cost in accordance with the procedure laid down by the Authority in this behalf:

Provided that the said advertisement shall be published as per the format given in the Annexure appended to these rules.

6. (1) The applicant shall apply online for mutation through *janhit. upda. in* website by creating his profile on the same. Application for mutation and Procedure of Mutation

(2) The applicant shall pay application fee of Rs. 100/- (Rupees Hundred only) online and upload the documents given in the table below, as the case maybe:-

Sl. no.	Type of Document	Death case	Sale case	Gift case
1	Photo of the Applicant (in jpg format)	√	√	√
2	I.D. proof of the Applicant (in jpg format)	√	√	√
3	Affidavit of the Applicant (in pdf format)	-	√	√
4	Sale deed (in pdf format)	-	√	-
5	Succession certificate (in pdf format)	√	-	-
6	Death Certificate (in gif, png, jpg, jpeg, pdf format)	√	-	-
7	Registered will (in gif, png, jpg, jpeg, pdf format)	If any	-	-
8	Gift Deed	-	-	√
9	Copy of original lease deed	√	√	-
10	Copy of previously issued mutation letter, if any	√	√	√

(3) The Vice-Chairman shall calculate the amount of mutation charges in accordance with rule 5 and communicate the same to the Applicant accordingly:

Provided that the application shall be disposed of online by the Vice-Chairman within a period of maximum sixty days from the date of its receipt.

Payment of  
Mutation Charges

7. Subject to the provisions of the Act and these rules the applicant shall pay full amount of mutation charges as levied by the Authority within fifteen days from the date of its intimation under rule 6.

Cancellation of  
Mutation

8. If at any time, after the permission for mutation has been granted to an applicant under rule 6, the Vice-Chairman is satisfied that mutation in favour of an Applicant has been obtained by misrepresentation or concealment of the material facts, he may cancel the mutation for reasons to be recorded in writing :

Provided that the mutation shall not be cancelled without affording the applicant a reasonable opportunity of being heard.

Appeals

9. (1) Any person aggrieved by an order of the Vice-Chairman may within thirty days, from the date on which the decision is communicated to him, prefer an appeal to the Chairman of the Authority.

(2) The Chairman of the Authority, on receipt of an appeal, shall, after giving the appellant an opportunity of being heard, pass such order as he deems fit.

(3) Any person aggrieved by an order of the Chairman may within thirty days from the date of knowledge thereof, file a representation to the Government under sub-section (3) of section 41 of the Act whose decision shall be final.

Annual Statement  
of Mutation  
Charges

10. The Vice-Chairman shall furnish to the Board of the Authority a written statement in respect of mutation charges for the preceding year, which shall contain information regarding the total amount collected by the Authority. Such statement shall be furnished as far as possible in the first meeting of the Board of the Authority to be held every financial year and its copy shall also be sent to the Government.

By order,

NITIN RAMESH GOKARN,  
Prumukh Sachiv.



## ANNEXURE

## Format of Advertisement in case of Mutation after Death

[See rule 5 (3)]

.....Development Authority

Address.....

## PUBLIC NOTICE.

This is to inform the public at large that following applicant/(s)has/have submitted his/her/their application/(s) for transfer/mutation of property mentioned in Column-3 of the table below in his/her/their name/(s) falling within Residential/Commercial/Rental/Nazul/Improvement Trust Scheme of this Authority:-

Sl. no.	Name of original Allottee/ lessee/owner	Plot/ House/ Flat number	Name of Scheme	Name of the Applicant along with father's name	Address of Applicant and contact number	Basis of mutation	Property lease hold/free hold
1	2	3	4	5	6	7	8
1							
2							
3							

In case any person is having any objection against the transfer/mutation of plot/house/flat, he/she can submit objections in writing to the Secretary.....Development Authority along with supporting documents within 30 days from the date of publication of this notice, otherwise the Authority shall transfer/mutate the property in the name of person mentioned in Column-5 in the records of the Authority and no subsequent claim, if any, shall be entertained.

Secretary

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 326 राजपत्र-2022-(536)-599 प्रतियां (कम्प्यूटर/टी०/ऑफसेट)।

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 2 सा० आवास एवं शहरी नियोजन-2022-(537)-500 प्रतियां (कम्प्यूटर/टी०/ऑफसेट)।

## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या 68/07

विषय : समाज के लघु-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग के परिवारों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य से अफोडेबल हाउसिंग नीति को अंगीकृत किये जाने के संबंध में।

प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1, उ0प्र0 शासन, लखनऊ के आदेश संख्या 63/2021/1093/आठ-1-21-34बैटक/2014टी0सी0 दिनांक 23 सितम्बर, 2021 द्वारा निर्धारित समाज के लघु-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग के परिवारों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य से अफोडेबल हाउसिंग नीति को अंगीकृत किये जाने का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।





प्रेषक,

दीपक कुमार  
प्रमुख सचिव  
उत्तर प्रदेश शासना।

रोवा में,

- 1 आवास आयुक्त,  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।
- 3 अध्याक्ष/जिलाधिकारी,  
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण  
उ०प्र०।

- 2 उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उ०प्र०।
- 4 नियंत्रक अधिकारी,  
समस्त विनियमित क्षेत्र,  
उ०प्र०।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ, दिनांक: 23 सितम्बर, 2021

विषय: समाज के लघु-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग के परिवारों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य से अफोर्डेबल हाउसिंग नीति का निर्धारण।

महोदय,

समाज के विभिन्न आय वर्गों विशेष रूप से ई०डब्ल्यू०एस० एवं एल०आई०जी० को आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा उपलब्ध कराने, भूमि का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित करने और आवास की लागत कम करने के उद्देश्य से राज्य सरकार द्वारा विगत वर्षों में कई नीतिगत प्रयास एवं विनियामक सुधार किये गये हैं।

2- उपरोक्त के आलोक में शासकीय अभिकरणों तथा निजी क्षेत्र द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग उपलब्ध कराने के लिए शासनादेश संख्या-5899/8-3-09-2014/विधि/09, दिनांक 14 जनवरी, 2010 एवं शासनादेश संख्या-4384/आठ-3-11-18/विधि/2008, दिनांक 27.09.2011 के माध्यम से अफोर्डेबल हाउसिंग नीति निर्गत की गयी थी। प्रदेश सरकार द्वारा नगरीय क्षेत्रों में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास उपलब्ध कराने हेतु शासनादेश संख्या-3188/आठ-1-13-80/विधि/2010, दिनांक 05.12.2013 द्वारा पुनः नीति निर्धारित की गयी थी।

3- उ०प्र० राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 के क्रम में प्रदेश की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए निजी क्षेत्र के सहयोग से अफोर्डेबल हाउसिंग परियोजनाओं के क्रियान्वयन के लिए अधिसूचना दिनांक 14.01.2010 एवं शासनादेश दिनांक 27.09.2011 द्वारा निर्गत भवन उपविधि को अयक्रमित करते हुए अफोर्डेबल हाउसिंग नीति शासनादेश संख्या 73/2965/आठ-1-14-34/वैठक/2014, दिनांक 12.12.2014 के माध्यम से निर्गत की गयी थी। उक्त अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अर्धन शासनादेश संख्या-74/3492/आठ-1-14-34/वैठक/2014, दिनांक 12.12.2014 के द्वारा समाजवादी आवास योजना के संचालन का निर्णय लिया गया था।

4- वर्तमान समय में प्रदेश में प्रधानमंत्री आवास योजना-सबके लिए आवास (शहरी) मिशन के घटक भागीदारी में किरायेती आवास योजना के अन्तर्गत आर्थिक रूप से दुर्बल आय वर्ग एवं शासनादेश दिनांक 05.12.2013 द्वारा निर्गत नीति के अधीन सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के व्यक्तियों के लिए आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने संबंधी नीति प्रभावी है। अन्य आय वर्गों हेतु भवन निर्माण की कोई नीति प्रभावी न होने के दृष्टिगत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक पुनः निर्धारित किये जाने की आवश्यकता है।

5- अतः समाज के दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों, जिनमें लघु-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग शामिल है, के परिवारों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवासीय सुविधा मुहैया कराने हेतु निम्नगत नीति निर्धारित करने का निर्णय लिया गया है :-

1. क्षेत्रफल/ कारपेट एरिया, भू-आच्छादन, एफ०ए०आर०, डेन्सिटी तथा पार्किंग के मानक

क्र०स०	अपेक्षाएं	प्रस्तावित मानक		
		ई०डब्ल्यू०एस०	एल०आई०जी०	अन्य वर्ग
(क)	प्लॉटेड डेवलपमेंट			

	परिमोक्षना क्षेत्रफल	कम	3000 वर्ग मीटर		
(i)	सूखेपट क्षेत्रफल		30-35 वर्गमीटर	35 वर्ग मीटर से अधिक किन्तु 50 वर्गमीटर तक	50 वर्ग मीटर से अधिक किन्तु 150 वर्गमीटर तक
(ii)	अधिकतम आच्छादन	शु	75 प्रतिशत	75 प्रतिशत	70 प्रतिशत
(iii)	एएच/एओआर/0		2.0	2.0	2.0
(iv)	डेन्सिटी		250 इकाईयां प्रति हेक्टेयर	200 इकाईयां प्रति हेक्टेयर	150 इकाईयां प्रति हेक्टेयर

(ख)	सुप सप्लिंग			ई0डब्ल्यू एस0	एल0आई0जी0	अन्य वर्ग
				2000 वर्ग मीटर		
(i)	परिमोक्षना क्षेत्रफल			25 से 30 वर्गमीटर	30 से अधिक किन्तु 40 वर्गमीटर तक	40 से अधिक किन्तु 90 वर्गमीटर तक
(ii)	अधिकतम आच्छादन			50 प्रतिशत	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
(iii)	एएच/एओआर/0	निमित्त क्षेत्र	सड़क चौड़ाई 18 मी0 से कम	1.75		
			सड़क चौड़ाई 18 मी0 या उससे अधिक	2.00		
		विकसित क्षेत्र	सड़क चौड़ाई 18 मी0 से कम	2.00		
			सड़क चौड़ाई 18 मी0 या उससे अधिक	2.25		
		अविकसित क्षेत्र		2.5		
(iv)	डेन्सिटी	निमित्त क्षेत्र	सड़क चौड़ाई 18 मी0 से कम	550 इकाईयां प्रति हे0	450 इकाईयां प्रति हे0	350 इकाईयां प्रति हे0
			सड़क चौड़ाई	625 इकाईयां प्रति हे0	525 इकाईयां प्रति हे0	400 इकाईयां प्रति हे0



			18 मी० व उससे अधिक			
		विकसित क्षेत्र	सड़क चौड़ाई 18 मी० से कम	625 इकाईयां प्रति हे०	525 इकाईयां प्रति हे०	400 इकाईयां प्रति हे०
			सड़क चौड़ाई 18 मी० व उससे अधिक	700 इकाईयां प्रति हे०	600 इकाईयां प्रति हे०	450 इकाईयां प्रति हे०
		अविकसित क्षेत्र		800 इकाईयां प्रति हे०	650 इकाईयां प्रति हे०	500 इकाईयां प्रति हे०
(ग)	पार्किंग व्यवस्था		मोटर साईकिल/ स्फूटर/ साईकिल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्गमीटर क्षेत्रफल	मोटर साईकिल/ स्फूटर/ साईकिल हेतु प्रत्येक इकाई पर 4.0 वर्गमीटर क्षेत्रफल		01 कारपार्किंग प्रति इकाई। 75 वर्गमीटर से अधिक कारपेट एरिया की इकाईयों हेतु 10 प्रतिशत अतिरिक्त विजिटर पार्किंग

टिप्पणी	(I)	कारपेट एरिया का तात्पर्य किसी अपार्टमेंट के शुद्ध प्रयोग में आने वाले तल क्षेत्रफल से है, जिसके अन्तर्गत बाह्य दीवारों से आच्छादित क्षेत्र, सर्विस शैफ्ट के अन्तर्गत क्षेत्र, एक्सक्लूसिव बालकनी अथवा बरामदे का क्षेत्र एवं एक्सक्लूसिव खुले छत का क्षेत्र शामिल नहीं होगा, परन्तु अपार्टमेंट की आंतरिक दीवारों का क्षेत्रफल शामिल होगा।
	(II)	प्लानेटेड डेवलपमेंट योजना में प्रस्तावित कुल भूखण्डों की संख्या के न्यूनतम 50 प्रतिशत भूखण्ड 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से कम जबकि गुप हाउसिंग योजना में प्रस्तावित कुल इकाईयों की न्यूनतम 50 प्रतिशत इकाईयां 75 वर्ग मीटर कारपेट एरिया से कम क्षेत्रफल रखने की अनिवार्यता होगी।
	(III)	अफोर्डेबल हाउसिंग योजना का क्रियान्वयन केवल एक आय वर्ग अथवा एक से अधिक आय वर्ग के व्यक्तियों को आवासीय सुविधा उपलब्ध कराये जाने हेतु किया जा सकता है। शासकीय अभिकरणों तथा निजी क्षेत्र द्वारा प्रस्तावित 3000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल की ऐसी योजना, जहां दुर्बल आय वर्ग/ अल्प आय वर्ग के भवनों/ भूखण्डों के साथ-साथ अन्य आय वर्ग के भवनों/ भूखण्डों का

	विकास/ निर्माण किया जाना प्रस्तावित हो, में प्लॉट डेवलपमेंट के अन्तर्गत 100 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड जबकि ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत 75 वर्गमीटर से अधिक कारपेट क्षेत्रफल की निर्मित की जाने वाली कुल आवासीय इकाईयों का न्यूनतम 10 प्रतिशत ई0डब्ल्यू0एस0 एवं 10 प्रतिशत एल0आई0जी0 (कुल 20 प्रतिशत) इकाईयां क्रास-सब्सिडाइजेशन के माध्यम से निर्मित की जाएंगी। इस हेतु शैल्ड फीस दिये जाने का विकल्प होगा, जिसमें योजना के क्षेत्रफल की बाध्यता नहीं होगी।
(IV)	किसी निजी विकासकर्ता द्वारा अपनी योजनान्तर्गत टिप्पणी (III) के अनुसार ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 आवासों का निर्माण करने पर ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के आवासों की डेन्सिटी एवं एफ0ए0आर0 को उस योजना की डेन्सिटी एवं एफ0ए0आर0 की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।
(V)	यदि शासकीय अभिकरणों तथा निजी विकासकर्ता द्वारा एक से अधिक आय वर्ग के व्यक्तियों को आवासीय सुविधा उपलब्ध कराये जाने हेतु योजना क्रियान्वित की जाती है, तो ऐसी स्थिति में योजना की डेन्सिटी समानुपातिक औसत के आधार पर निर्धारित की जायेगी।
(VI)	प्राधिकरण/ आवास विकास परिषद द्वारा निस्तारित ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर नीलामी शर्तों के अनुरूप ही एफ0ए0आर0 अनुमन्य होगा।
(VII)	रो-हाउसिंग पद्धति के अन्तर्गत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार न्यूनतम 9 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर बहु-आवासीय इकाईयों का निर्माण अनुमन्य होगा। रो-हाउसिंग पद्धति के अन्तर्गत दो आवासीय इकाईयों के मध्य कॉमन स्टेयरकेस का प्राविधान अनुमन्य होगा।
	स्पष्टीकरण :- रो-हाउसिंग का तात्पर्य भवन निर्माण उपविधि में प्राविधानित भूखण्ड विकास की ऐसी पद्धति से है, जिसमें केवल फ्रंट और पीछे के सेट-बैक छोड़ना अनिवार्य है, परन्तु कार्नर के भूखण्ड के अतिरिक्त अन्य भूखण्डों में साइड सेटबैक छोड़ना आवश्यक नहीं है। पूर्व स्वीकृत ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग पद्धति के रूप में नियोजित भूखण्डों पर इस उपविधि के अन्तर्गत निर्माण अनुमन्य होगा, परन्तु रो-हाउसिंग पद्धति के रूप में नियोजित भूखण्डों पर निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। रो-हाउसिंग पद्धति के रूप में निर्माण केवल नए स्वीकृत होने वाले ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत अनुमन्य होगा। ग्रुप हाउसिंग हेतु विकसित भूखण्डों पर इस उपविधि के अन्तर्गत निर्माण भूखण्डों के निस्तारण की शर्तों के अधीन अनुमन्य होगा।

- प्लॉट डेवलपमेंट हेतु सड़कें एवं पाथ-वे  
प्लॉट डेवलपमेंट हेतु सड़कें एवं पाथ-वे के मानक भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अध्याय-2.3 के अनुरूप होंगे।
- ग्रुप हाउसिंग हेतु पहुंच मार्ग की चौड़ाई  
भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर विद्यमान पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई निम्नवत होगी:-

भूखण्ड/ भूमि का क्षेत्रफल	पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई
10 एकड़ तक	12 मीटर
10 एकड़ से अधिक एवं 25 एकड़ तक	18 मीटर
25 एकड़ से अधिक	24 मीटर



## 4. अवस्थापना विकास, भूमि का नियोजन एवं अभिकल्पन तथा सामुदायिक सुविधाओं का प्राविधान

4.1	प्रत्येक आवासीय इकाई में एक जल संयोजन तथा वाटरसील शौचालय का प्राविधान किया जाएगा। लाभार्थियों की आर्थिक क्षमता को दृष्टिगत रखते हुए भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत कतिपय अवस्थापना सुविधाएं यथा- स्टैण्ड पोस्ट, शौचालय, आदि सामूहिक रूप से भी प्राविधानित की जा सकती हैं।
4.2	प्रकाश व्यवस्था हेतु अपाराम्परिक ऊर्जा स्रोतों यथा- सौर ऊर्जा एवं बायोगैस को प्रोत्सहित किया जाएगा।
4.3	आन्तरिक सड़कों का नियोजन, पार्क एवं खुले स्थल तथा सामुदायिक सुविधाओं, सेवाओं एवं अन्य उपयोगिताओं का प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (समय-समय पर यथासंशोधित) में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा।
4.4	रो-हाउसिंग तथा ग्रुप हाउसिंग का प्रस्ताव एक ही भूखण्ड पर प्रस्तुत किये जाने की दशा में दोनों उपयोगों के अन्तर्गत प्रस्तावित क्षेत्रफल को अलग-अलग दर्शाते हुए आवेदक द्वारा नियमों के अनुरूप उक्त भूखण्ड का तलपट मानचित्र स्वीकृत कराया जाना आवश्यक होगा।
4.5	ग्रुप हाउसिंग एवं रो-हाउसिंग, दोनों पद्धतियों में पार्किंग व्यवस्था हेतु स्टिल्ट अनुमत्य होगा, जिसकी गणना एफ0ए0आर0 में नहीं की जाएगी। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमत्य होगी, जिसे कवर्ड पार्किंग बनाने (दो से अधिक साइड्स में कवर करने) पर उसकी गणना एफ0ए0आर0 में की जाएगी।
4.6	ग्रीन बिल्डिंग के लिए लीड/ आई0जी0बी0सी0 द्वारा न्यूनतम गोल्ड रेटेड तथा ग्रीन द्वारा न्यूनतम 4 सितारे रेटिंग की श्रेणी में रखे गए भवनों में कुल एफ0ए0आर0 की 5.0 प्रतिशत अतिरिक्त एफ0ए0आर0 निःशुल्क अनुमत्य होगा। इस हेतु कम्प्लेशन सर्टीफिकेट निर्गत करने के पूर्व आवेदक द्वारा उक्त संस्थाओं से रेटिंग संबंधी प्रमाण-पत्र प्राप्त कर सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत करना होगा। यदि आवेदनकर्ता को उपर्युक्त न्यूनतम रेटिंग प्राप्त नहीं होती है, तो उक्त अतिरिक्त 05 प्रतिशत एफ0ए0आर0 हेतु आवेदक से क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के रूप में आंगणित धनराशि की 1.25 गुनी धनराशि वसूली जायेगी।
4.7	एक एकड़ एवं अवधि क्षेत्रफल की योजनाओं में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन के अन्तर्गत मल्टी-लेवल पार्किंग का प्राविधान किया जा सकता है, जिसकी गणना एफ0ए0आर0 में नहीं की जाएगी। मल्टी-लेवल पार्किंग ब्लॉक यदि ग्राउण्ड लेवल के ऊपर बनाया जाता है, तो मूल भवन एवं मल्टी-लेवल पार्किंग ब्लॉक के मध्य की दूरी उच्चतम ब्लॉक की ऊंचाई के आधार पर उस हेतु वांछित न्यूनतम सेट-बैक अथवा 6.0 मीटर, जो भी अधिक हो, के बराबर होगी।
4.8	पार्किंग प्रयोजन हेतु वेसमेंट का निर्माण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (समय-समय पर यथासंशोधित) की व्यवस्थानुसार अनुमत्य होगा।
4.9	विकास कार्यों की लागत कम करने एवं भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने हेतु मांड्यूलर फ्लस्टर डिजाइन एवं बहुमंजिले निर्माण (सामान्यतः ग्राउण्ड+3) को प्राथमिकता दी जाएगी।
4.10	भवन मानचित्र इस प्रकार तैयार किया जायेगा कि भूखण्ड के सीमित क्षेत्रफल का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित हो सके, उसका स्ट्रक्चरल डिजाइन सरलीकृत हो और दीवारों की लम्बाई न्यूनतम हो, ताकि भवन की लागत को कम किया जा सके।
4.11	आवास एवं रोजगार की सम्बद्धता सुनिश्चित करने हेतु योजना का क्रियान्वयन यथासम्भव कार्य-केन्द्रों के समीप किया जाएगा।

## 5. दुर्बल आय वर्ग भवन का अभिकल्पन एवं निर्माण हेतु अपेक्षाएं

5.1	एक कमरे की इकाई में कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 12.50 वर्ग मीटर होगा, जबकि 2 कमरों की इकाई में पहले कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.00 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी तथा दूसरे कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 6.50 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.10 मीटर होगी। दोनों कमरों का संयुक्त क्षेत्रफल 15.50 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।
5.2	पृथक शौचालय का न्यूनतम क्षेत्रफल 0.90 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। बाथरूम का क्षेत्रफल 1.20 वर्ग मीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.00 मीटर होगी, जबकि संयुक्त बाथरूम एवं शौचालय का



	कुल क्षेत्रफल 1.80 वर्ग मीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.0 मीटर होगी।
5.3	रसोई कुकिंग स्पेश का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.4 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी। दो कमरों की इकाई में पृथक रसोई का न्यूनतम क्षेत्रफल 3.30 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।
5.4	बालकनी की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर एवं अधिकतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी और बालकनी को भूखण्ड की सीमा के बाहर सड़क अथवा रास्ते पर प्रक्षेपित नहीं किया जाएगा।
5.5	आवासीय कमरे तथा रसोई की न्यूनतम ऊंचाई 2.60 मीटर, बाथरूम/शौचालय तथा कोरीडोर की न्यूनतम ऊंचाई 2.60 मीटर, बाथरूम/शौचालय तथा कोरीडोर की न्यूनतम ऊंचाई 2.10 मीटर होगी।
5.6	जीने की न्यूनतम चौड़ाई दो मंजिले भवन में 0.75 मीटर होगी, जबकि 3 अथवा अधिक मंजिले भवन में जीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। राइजर अधिकतम 200 मिलीमीटर तथा दो 2 मंजिले भवन में न्यूनतम 225 मिलीमीटर और 3 मंजिले अथवा अधिक ऊंचाई के भवन में न्यूनतम 250 मिलीमीटर होगा। बहुमंजिले भवनों में जीने की चौड़ाई तत्सम्य पश्चात् भवन उपविधि के प्राविधानों के अनुसार होगी।

## 6. निर्माण सामग्री एवं विशिष्टियां

6.1	ई0डब्ल्यूएस0 एवं एल0आई0जी0 के भवन निर्माण में पर्यावरण के दृष्टिकोण से सुस्थिर निर्माण सामग्री यथ-पताई ऐश, कृषि तथा औद्योगिक अपशिष्ट से निर्मित कम लागत की एवं स्थानीय भवन निर्माण सामग्री के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा।
6.2	भवन निर्माण की विशिष्टियां यथासम्भ्य संलग्नक-1 के अनुसार रखी जाएंगी।
6.3	पी-फैब्रीकेटेड तकनीक द्वारा भवन निर्माण हेतु मानक एवं विशिष्टियां संलग्नक-2 के अनुसार रखी जाएंगी।

## 7. भवनों की लागत

7.1	अनिवार्य रूप से बनाये जाने वाले ई0डब्ल्यूएस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों की लागत, पात्रता व वार्षिक आय सीमा शासन द्वारा निर्धारित मानकों के अनुरूप होगी।
7.2	निजी विकासकर्ता द्वारा यदि केन्द्र अथवा राज्य सरकार द्वारा संचालित योजनाओं का लाभ लिया जाता है, तो उन योजनाओं के लिए निर्धारित प्रक्रियाओं एवं अन्य अतिरिक्त शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

## 8. क्रय योग्य एफ0ए0आर0

अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए नियमानुसार क्रय योग्य एफ0ए0आर0 निम्नवत अनुमन्य होगा :-

- ग्रुप हाउसिंग पद्धति के रूप में नियोजित होने पर सम्पूर्ण भूखण्ड के क्षेत्रफल पर भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार क्रय-योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य होगा।
- ग्रुप हाउसिंग पद्धति एवं रो-हाउसिंग पद्धति के मिश्रित रूप में नियोजित होने पर भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर इस पतिबंध के साथ क्रय-योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य होगा कि इसका उपयोग केवल ग्रुप हाउसिंग पद्धति के अन्तर्गत ही किया जाएगा तथा रो-हाउसिंग पद्धति के अन्तर्गत क्रय-योग्य एफ0ए0आर0 का उपयोग नहीं किया जा सकेगा।
- रो-हाउसिंग पद्धति के रूप में नियोजित होने पर क्रय-योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य नहीं होगा।
- निमित्त क्षेत्रों में 12 मीटर से अधिक किन्तु 18 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर भी 10 प्रतिशत क्रय योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य होगा।
- अफोर्डेबल हाउसिंग उपविधि के अन्तर्गत विकसित की जाने वाली योजनाओं में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की सीमा से अधिक का निर्माण शमनीय नहीं होगा।



## 9. भवन की ऊंचाई

शुभ हाउसिंग एवं रो-हाउसिंग हेतु भवन की ऊंचाई भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार होगी, परन्तु भवन की अधिकतम ऊंचाई अन्य विधिक प्राविधानों यथा-संरक्षित स्मारकों/ हेरिटेज स्थलों से दूरी, एयरपोर्ट फन्नेल जोन, सुरक्षा जोन तथा अन्य स्ट्रेट्यूटरी प्रतिबन्धों से नियंत्रित होगी।

## 10. विकास शुल्क की गणना

10.1 विकास शुल्क की गणना 30प्र0 नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 के प्रस्तर-4(1) की व्यवस्थानुसार की जाएगी तथा उक्त नियमावली के प्रस्तर-4(3) में प्राविधानित डेन्सिटी आधारित विकास शुल्क की गणना से छूट होगी। परन्तु क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के सापेक्ष अतिरिक्त समानुपातिक विकास शुल्क देय होगा, जिसकी गणना निम्नानुसार की जायेगी :-

विकास शुल्क की बेसिक दर प्रति वर्ग मीटर X क्रय किया गया क्षेत्रफल वर्ग मी0 में

अतिरिक्त समानुपातिक विकास शुल्क =  $\frac{\text{अनुमन्य बेसिक एफ0ए0आर0}}{\text{अनुमन्य बेसिक एफ0ए0आर0}}$

10.2 प्राधिकरण/ आवास विकास परिषद द्वारा विकसित योजनाओं में विकास शुल्क की देयता नहीं होगा।

## 11. अन्य अपेक्षाएं

11.1	भवन की अग्नि से सुरक्षा व्यवस्था, संरचनात्मक सुरक्षा हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन तथा बिल्डिंग एवं प्लम्बिंग सर्पिसेज नेशनल बिल्डिंग कोड, के अनुसार होगी।
11.2	सम्पूर्ण योजना का नियमानुसार पंजीकरण उत्तर प्रदेश रियल इस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी (उत्तर प्रदेश रेरा) में कराना अनिवार्य होगा और रियल इस्टेट रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 2016 एवं उसके अधीन प्रख्यापित नियमों/ विनियमों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।
11.3	30प्र0 रियल इस्टेट रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 2016 की धारा-4 (2) (एल)(डी) के अनुसार परियोजना के आवंटियों से समय-समय पर वसूल की गई धनराशि का 70 प्रतिशत चूंकि एक अलग खाते में जमा किए जाने की व्यवस्था है, जिसका उपयोग उसी परियोजना के विकास/ निर्माण कार्यों में किए जाने की अपेक्षा है। अतः अधिकतम 90 दिवस के अन्दर सम्पूर्ण योजना के रेरा में पंजीकरण कराये जाने की स्थिति में विकास एवं निर्माण कार्यों की पूर्णता हेतु परफारमेंन्स गारन्टी के रूप में विकासकर्ता द्वारा कुल योजना क्षेत्रफल की 20 प्रतिशत विक्रयशील भूमि बन्धक रखे जाने की बाध्यता नहीं होगी। योजनान्तर्गत क्रास सडिडाईजेशन करते हुये यदि दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के भवनों का निर्माण प्रस्तावित है तो उक्त भवनों को पूर्ण कराना सुनिश्चित करने हेतु 5 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि बन्धक रखी जायेगी, जिसे चरणबद्ध 02 चरणों में अयमुक्त किया जा सकेगा।
11.4	अफोर्डेबल हाउसिंग के अन्तर्गत निर्मित भवनों का आवंटन/ विक्रय विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जाएगा, परन्तु अनिवार्य रूप से निर्मित किये जाने वाले दुर्बल आय अल्प आय वर्ग के भवनों के साथ-साथ सामुदायिक सुविधाओं से संबंधित सम्पत्तियों का आवंटन/ निस्तारण लागू शासनादेश के अनुसार किया जाएगा।
11.5	अन्य समस्त प्राविधान समय-समय पर प्रभावी भवन उपविधि/ शासनादेश के अनुरूप लागू होंगे।

6- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उक्त निर्णय का अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,  
(दीपक कुमार)  
प्रमुख सचिव

संख्या-63/2021/1093(1)/आठ-1-21-दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- (1) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग उ०प्र, लखनऊ।
- (2) निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र० लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि इस शारानादेश को समस्त संबंधितों को अपने स्तर से उपलब्ध कराते हुए इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराना सुनिश्चित करें।
- (3) आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
- (4) गार्ड युक्त।

आज्ञा से,  
माला श्रीवास्तव  
विशेष सचिव।

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



## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या 68/08

विषय : विकास प्राधिकरण द्वारा मानचित्र स्वीकृति के समय आरोपित किये जाने वाले उप-विभाजन शुल्क के संबंध में।

प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 07.01.1998 के मद संख्या-8(संलग्नक-1) पर भू-उपविभाजन शुल्क की दरें (आवासीय हेतु भूमि मूल्य का 2.5%, व्यवसायिक हेतु भूमि मूल्य का 4.5% तथा कार्यालय हेतु भूमि मूल्य का 3.5%) निर्धारित किये जाने का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया था जिसे तत्समय मा0 बोर्ड द्वारा यथावत अनुमोदित किया गया था।

अवगत कराना है कि प्रभावी शमन उपविधि-2009 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ0प्र0शासन, लखनऊ द्वारा अधिसूचना दिनांक 14.01.2010(संलग्नक-2) के द्वारा अधिसूचित हुई है जिसे बोर्ड द्वारा बोर्ड बैठक दिनांक 26.02.2010 में अन्य विषय अंतर्गत एजेन्डा आईटम संख्या 37/01 पर अंगीकृत भी किया गया है। प्रभावी शमन उपविधि के नियम संख्या-04 के अन्तर्गत संलग्न अनुसूची के अनुसार भू-उपविभाजन में शुल्क की निम्न व्यवस्था की गयी है :-

क्र0 सं0	निर्माण की प्रकृति	विभिन्न भू-उपयोगों हेतु शमन शुल्क की दरें				
		आवासीय	व्यवसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाएँ/ अन्य
10.	बिना स्वीकृत भू-विभाजन/विकास कार्य, जो भवन उपविधि के अनुरूप हो।	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 1.0 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 2.0 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 1.5 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 0.40 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 0.50 प्रतिशत
11.	एक एकड़ तक भू-विभाजन जिसकी स्वीकृति नियमानुसार अनुमन्य न हो।	उप-विभाजन भूखण्ड के अन्तर्गत सड़के, पार्क एवं खुले स्थल तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं हेतु नियमों के अनुसार वांछित क्षेत्रफल में की गयी कमी के समतुल्य भूमि मूल्य का दो-गुना शमन शुल्क लिया जायेगा।				
12.	एक एकड़ से अधिक का भू-विभाजन जिसकी स्वीकृति नियमानुसार अनुमन्य न हो।	ऐसे प्रकरणों में शासन द्वारा जारी अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण की गाइडलाइन्स के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।				

अवगत कराना है कि मा0 बोर्ड द्वारा वर्ष 1998 में भू-विभाजन संबंधी निर्धारित दरों पर ही वर्तमान में प्राधिकरण में प्रस्तुत मानचित्रों पर प्राधिकरण द्वारा शुल्कों की गणना की जा रही है। उक्त दरों के अनुसार गणना करने पर मानचित्र स्वीकृत कराते समय देय शुल्क काफी अधिक हो जाता है जो आवेदकों को मानचित्र स्वीकृत कराने में हतोत्साहित करता है। साथ ही शमन उपविधि-2009 लागू होने के उपरान्त पूर्व स्वीकृत दर पर गणना किया जाना औचित्यपूर्ण प्रतीत नहीं होता है। विभिन्न प्राधिकरणों से जानकारी के अनुसार उनके द्वारा उपविधि-2009 में उल्लेखित दरों के अनुसार ही भू-उपविभाजन शुल्क लिया जा रहा है। अतः सहारनपुर विकास प्राधिकरण में भी भू-उपविभाजन शुल्क को शासन द्वारा जारी उपविधि के अनुसार करना उचित तथा नियम संगत है।

अतः उपरोक्त के क्रम में मा0 बोर्ड के समक्ष निम्न प्रस्ताव विचारार्थ एवं स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है :-

1- भविष्य में प्रस्तुत होने वाले प्रकरण तथा कार्यालय में लंबित प्रकरण जिनमें गणना उपरान्त मांग पत्र जारी नहीं हुए है उनमें भू-उपविभाजन शुल्कों की गणना शमन उपविधि-2009 में अंकित/निर्धारित दरों के अनुसार किये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव विचारार्थ एवं स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है।

2- कालोनियों के विनियमितीकरण के दौरान नियमित की गई कालोनियों में आरोपित शुल्कों में भू-उपविभाजन की दरें यथावत रखने (कोई परिवर्तन नहीं किए जाने का) का बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव विचारार्थ एवं स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है।



विषय संख्या -8

विषय :- 30 प्र० शासन अधि सूचना संख्या -242/9-आ-1-97-6 डी.ण./81 दिनांक 10 जनवरी, 1997 द्वारा प्रेषित शमन उप विधि का अनुमोदन एवं भू विभाजन शुल्क निर्धारण के सम्बन्ध में ।

आख्या :-

उत्तर प्रदेश शासन, आवास अनुभाग-1 की अधिसूचना संख्या-242/9-आ-1-97-6 डी.ए./81 दिनांक 10 जनवरी, 1997 को प्रेषित करते हुए यह निर्देशित किया गया है कि 'विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि 1996 विषयक आवास अनुभाग-1 की अधिसूचना /संशोधन संख्या-2578/9-आ-1-96-6 डी०ए० 81 दिनांक 3 मई, 1996 के साथ संलग्न अनुसूची तथा टिप्पणी बढी जायेगी तथा उपर्युक्त अधिसूचना संख्या 2578/9-आ-1-96-6 डी.ए./81 दिनांक 3 मई, 1996 इस सीमा तक संशोधित समझी जायेगी ।' जिसे मूल रूप से परिशिष्ट (2) पर संलग्न कर दिया गया है ।

प्रस्ताव

उत्तर प्रदेश शासन, आवास अनुभाग-1, अधि सूचना संख्या 242/9-आ-1-97-6 डी.ए. दिनांक 10 जनवरी, 1997 द्वारा निर्गत अनुसूची (नियम संख्या-5) में उल्लिखित दरों के आधार पर उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 की धारा 32 के अधीन अपराधों के शमन कार्य किये जाने एवं इसी तारतम्य में अनुसूची के पृष्ठ संख्या 3, प्रस्तर 10 में उल्लिखित कि "ऐसे भू-विभाजन जिसकी स्वीकृति नियमानुसार नहीं दी जा सकती है, ऐसे मामलों में प्रत्येक प्राधिकरण अपने स्तर से दरें जो उक्त क्रमांक 9 में निर्दिष्ट है, के दुगने से उच्च अर्थात् भूमि मूल्य के 2% से अधिक होगी, स्थिति अनुसार निर्धारित कर सकेंगे।"

अतः उपरोक्त के परिप्रेक्ष्य में शासन द्वारा निर्गत अधिसूचना में शमन हेतु अंकित दरें एवं भू-विभाजन शुल्क निम्न प्रकार लिये जाने का प्रस्ताव है, जो प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

(1)	आवासीय	2.5%	भूमि मूल्य का
(2)	व्यवसायिक	4.5%	भूमि मूल्य का
(3)	कार्यालय	3.5%	भूमि मूल्य का



विषय संख्या -8

30 प्र0 शासन अधिसूचना संख्या 242/9-आ-1-97-6 डी0ए0/81  
दिनांक 10 जनवरी, 1997 द्वारा प्रेषित शमन उपविधि का अनुमोदन एवं  
भू विभाजन शुल्क निर्धारित किये जाने के संबंध में ।

-----  
प्रस्ताव यथावत अनुमोदित किया गया ।

विषय संख्या-9

रघारनपुर विकास क्षेत्र में, जिन कालोनियों के भू विन्यास गानचित्र स्वीकृत  
नहीं है एवं न ही इन्हें विनियमित किया गया, में भवन गानचित्र स्वीकृत  
करने के संबंध में ।

-----  
प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि सर्वे कर सभी  
कालोनियों के गानचित्र उपाध्यक्ष से हस्ताक्षरित करा लिये जाये, ताकि उनकी सीमा निर्धारित रहे ।  
कालोनी में अवशेष विकास कार्यों का आगणन तैयार कराकर उसके आधार पर सुदृढीकरण शुल्क  
उपाध्यक्ष के अनुमोदन के पश्चात् लागू कर गानचित्रों की स्वीकृति / शमन कर्मवाही सुनिश्चित  
की जाये । विकास कार्यों पर आने वाला व्यय नये गानचित्रों / प्रशमन के गागलों के बीच विभाजित  
करके शुल्क निर्धारण किया जाये ।

विषय संख्या -10

ठेकेदारों के पंजीकरण के संबंध में नियमावली पर विचार ।  
विचार -विमर्श के उपरान्त प्रस्ताव यथावत अनुमोदित किया गया ।

विषय संख्या -11

उपाध्यक्ष के पूर्वानुमोदन से सम्पन्न कारये गये कार्य की पुष्टि ।

-----  
प्रस्ताव यथावत अनुमोदित किया गया ।

विषय संख्या -12

श्री अरविन्द कुमार को मेट. से ड्राईवर पदनाम दिये जाने के संबंध में

प्रस्ताव निरस्त किया गया ।



उत्तर प्रदेश शासन  
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3  
संख्या 4824/8-3-09-09विविध/09  
लखनऊ : दिनांक :14 जनवरी, 2010

### अधिसूचना

विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 1997 को अतिक्रमित करते हुए उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम (परिष्कारों सहित पुनः अधिनियमित) अधिनियम, 1974 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या-30 सन् 1974) द्वारा परिष्कारों सहित यथा पुनः अधिनियमित उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11 सन् 1973) की धारा-57 के खण्ड (ख, ख) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके श्री राज्यपाल ..... विकास प्राधिकरण, अपराधों का शमन उपविधि, 2009 राज्य सरकार के पूर्वानुमोदन से अधिनियम की धारा-32 के अधीन अपराधों के शमन हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त निर्धारित करने के लिए निम्नलिखित उपविधि बनाते हैं:-

.....विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 2009

1. संक्षिप्त नाम एवं प्रारम्भ
  - 1.1 यह उपविधि . . . . . विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 2009 कही जाएगी।
  - 1.2 इसका विस्तार सम्पूर्ण . . . . . विकास क्षेत्र पर होगा।
  - 1.3 यह उपविधि दिनांक 14.01.2010 से प्रवृत्त होगी।
2. अपराधों का शमन
  - 2.1 उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन दण्डनीय किसी भी अपराध की शमन कार्यवाही संस्थित होने से पूर्व अथवा दौरान कार्यवाही उपाध्यक्ष ..... विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा धारा-32 के अधीन विशेष आदेश द्वारा प्राधिकृत किसी प्राधिकारी द्वारा की जा सकेगी।
  - 2.2 शमन योग्य निर्माण से सम्बन्धित अपराध का शमन इस प्रतिबन्ध के साथ किया जाएगा कि अशमनीय निर्माण से सम्बन्धित अपराध को अभियुक्त आगे गतिमान नहीं रखेगा तथा अशमनीय अवैध निर्माण अथवा विकास कार्य अथवा उपरोक्त शमनीय अपराध का शमन करने के आदेश देने वाले अधिकारी द्वारा निर्दिष्ट अवधि के भीतर, जो 30 दिन से अधिक न होगी, समाप्त कर देगा, अन्यथा उसके विरुद्ध पुनः अभियोजन एवं ध्वस्तीकरण की कार्यवाही हेतु विकास प्राधिकरण स्वतन्त्र होगा।
3. अनुज्ञा देना अथवा अनुज्ञा देने से इन्कार करना
  - 3.1 अवैध निर्माण अथवा विकास कार्य के शमन की अनुज्ञा देने अथवा अनुज्ञा देने से इन्कार करने में उपाध्यक्ष, ..... विकास प्राधिकरण या उसके द्वारा इस निमित्त सामान्य या विशेष आदेश द्वारा प्राधिकृत कोई अधिकारी यह सुनिश्चित करेगा कि :-



- 3.1.1 अवैध निर्माण कहीं किया गया है यथा वेसमेन्ट, सेमी-वेसमेन्ट, भूतल, प्रथम तल या अनुवर्ती तलों पर तथा संलग्न भवनों की संरचनात्मक सुरक्षा, प्रकाश एवं संवातन व गोपनीयता पर उसका क्या प्रभाव है?
- 3.1.2 क्या वेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य सीमा से अधिक किया गया है, यदि हों, तो संलग्न सम्पत्तियों एवं विद्यमान अवरस्थापना सुविधाओं पर उसका क्या प्रभाव है?
- 3.1.3 क्या निर्माण की अनुमति इससे पहले अस्वीकार की जा चुकी है, यदि हों, तो वर्तमान में शमन किए जाने का औचित्य?
- 3.1.4 क्या निर्माण विद्यमान बिल्डिंग लाईन के प्रतिकूल है, यदि हों, तो उसका क्या प्रभाव है?
- 3.1.5 क्या निर्माण रोड साईड लैण्ड कन्ट्रोल एक्ट से प्रभावित है, यदि हों, तो क्या उसके लिए सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति ली गई है?
- 3.2 निम्नलिखित अपराध शमनीय नहीं होंगे:-
- 3.2.1 सार्वजनिक व अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं यथा-सड़क, रेलवे लाइन, पार्क, ग्रीनवर्ज, आदि हेतु आरक्षित अथवा उनसे सम्बन्धित भूमि पर किया गया निर्माण।
- 3.2.2 महायोजना या जोनल डेवलपमेन्ट प्लान या ले-आउट प्लान या लीज़ में निर्धारित भू-उपयोग के विपरीत किया गया निर्माण।
- 3.2.3 अवैध भू-उपविभाजन जिसका नियमितीकरण नहीं हुआ है, के अन्तर्गत स्थित भूखण्ड पर अथवा भवन में किया गया निर्माण।
- 3.2.4 सरकारी या सार्वजनिक भूमि पर बिना सम्बन्धित विभाग की अनुमति से किया गया निर्माण।
- 3.2.5 विवादित भूमि पर किया गया निर्माण।
- 3.2.6 स्ट्रिट फ्लोर तथा पार्किंग हेतु आरक्षित क्षेत्र के अन्तर्गत किया गया निर्माण।
- 3.2.7 भूतल सहित तीन मंजिल से अधिक अथवा 12 मीटर से ऊँचे भवनों तथा 500 वर्ग मीटर से अधिक भू-आच्छादनयुक्त अवरस्थापना सुविधाओं के भवनों में भूकम्परोधी व्यवस्था के बिना किया गया निर्माण।

- 3.2.8 चार मंजिल से अधिक तल अथवा 15 मीटर एवं अधिक ऊँचाई के भवनों और विशिष्ट भवन यथा-शैक्षिक, असेम्बली, संस्थागत, औद्योगिक, संग्रहण एवं संकटमय उपयोग वाले भवनों तथा उपर्युक्त उपयोगों के मिश्रित अधिवासों वाले भवनों जिनका भू-आच्छादन 500 वर्गमीटर से अधिक हो, में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अपेक्षानुसार अग्निपमन व्यवस्था एवं न्यूनतम निर्धारित सेट-बैक के बिना किया गया निर्माण।
- 3.2.9 पूर्व निर्मित भवनों में ऐसे संरचनात्मक परिवर्तन/परिवर्धन अथवा पुनर्निर्माण, जिसके फलस्वरूप भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., ऊँचाई, सेट-बैक, भवन की दृढ़ता, आदि प्रतिकूल रूप से प्रभावित होते हों, में स्थानीय अग्निशमन प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किए बिना किया गया निर्माण।
- 3.2.10 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत तलों की संख्या परिवर्तित किए बिना अनुमन्य ऊँचाई का 10 प्रतिशत से अधिक ऊँचाई का निर्माण।
- 3.2.11 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत निवास-योग्य कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल, न्यूनतम चौड़ाई एवं आन्तरिक ऊँचाई 10 प्रतिशत से अधिक कम होने तथा ऐसे भवनों जिनमें मैकेनिकल वेंटीलेशन की व्यवस्था नहीं है, प्रकाश एवं संवातन का क्षेत्रफल न्यूनतम निर्धारित मानकों से 10 प्रतिशत से अधिक कम होने पर किया गया निर्माण।
- 3.2.12 हेरिटेज जोन, संरक्षित स्मारकों तथा नागरिक उड्डयन क्षेत्र अथवा प्रतिबन्धित ऊँचाई के क्षेत्र में भवन की ऊँचाई के उल्लंघन स्वरूप किया गया निर्माण।
- 3.2.13 भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार अपेक्षित पार्किंग व्यवस्था न होने पर किया गया निर्माण।
- 3.2.14 समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग) तथा अन्य बहुमंजिले भवनों में सह-स्वामित्व की भूमि एवं सर्व-सामान्य सेवाओं (कामन सर्विसेज) हेतु आरक्षित क्षेत्र के अन्तर्गत किया गया निर्माण।
- 3.2.15 300 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के समस्त प्रकृति के भवनों में रूफ-टॉफ रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था के बिना किया गया निर्माण।
- 3.2.16 महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में चिन्हित अथवा राजस्व अभिलेखों में दर्ज तालाब/जलाशय, नदी, नाले, आदि से आच्छादित भूमि पर किया गया निर्माण।
- 3.2.17 भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अपेक्षानुसार कार्यात्मक भवनों तथा 500 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भवनों में सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र की स्थापना के बिना किया गया निर्माण।



= 4 =

- 3.3.10 आम-अपयोगी भवनों एवं सार्वजनिक सुविधा स्थलों के अन्तर्गत शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की सुरक्षा, प्रयोग्यता तथा सुगम्यता हेतु भवन निर्माण एवं विकास अपविधि की अपेक्षाओं के अन्तर्गत स्वरूप किया गया निर्माण।
- 3.3 मानचित्र में भवन निर्माण एवं विकास अपविधि के अनुसार अनुमत्य निर्माण एवं अपेक्षित निर्माण अक्षम-अक्षम बंधाएँ जाएँगे। 'फर्स्ट', 'साइड' एवं 'पीछे' के सेट बैक में अतिरिक्त निर्माण मुख्य भवन की निरन्तरता (Continuity) में ही शारीरिक सीमा तथा अनुमत्य भू-आच्छादन एवं तल क्षेत्रफल से अधिक निर्माण विस्तारित शीमा तक शारीरिक सीमा :-
- 3.3.1 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में फर्स्ट सेट-बैक के कुल क्षेत्रफल का 26 प्रतिशत तक परन्तु अधिकतम 1.0 मीटर चौड़ाई तक किया गया निर्माण।
- 3.3.2 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में पीछे के सेट-बैक के क्षेत्रफल का अधिकतम 10 प्रतिशत (अनुमत्य 40 प्रतिशत के अतिरिक्त) तक निर्माण।
- 3.3.3 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में साइड सेट-बैक में सेट-बैक की चौड़ाई का अधिकतम 26 प्रतिशत तक निर्माण।
- 3.3.4 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत अन्य भवनों यथा-व्यवसायिक, औद्योगिक, कार्यालय, संस्थागत एवं सामुदायिक सुविधाओं, आदि में अनुमत्य भू-आच्छादन के अतिरिक्त फर्स्ट, रियर एवं साइड सेट-बैक में कमथा परत-3.3.1 से 3.3.3 में थापन हेतु निर्धारित शीमा से प्रतिबन्धित रहते हुए भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 10 प्रतिशत तक निर्माण।
- 3.3.5 ग्राम हाउसिंग तथा बहुमंजिले व्यवसायिक, कार्यालय एवं संस्थागत भवनों में अग्निशमन सुरक्षा हेतु निर्धारित न्यूनतम सेट-बैक कम न होने की दशा में अनुमत्य भू-आच्छादन का अधिकतम 10 प्रतिशत तक अतिरिक्त निर्माण।
- 3.3.6 सभी प्रकृति के भवनों यथा-भूखण्डीय विकास, ग्राम हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय, संस्थागत, औद्योगिक एवं अन्य निर्माण के लिए अनुमत्य तल क्षेत्रफल का अधिकतम 10 प्रतिशत तक निर्माण।
- 3.3.7 निर्मित क्षेत्र, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्र में ग्राम हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाओं के लिए अधिसूचना संख्या 5136/8-3-2008-11विनिध/08, दिनांक 25.9.2008 के प्रत-4(3) में गठित समिति की संस्तुति के आधार पर प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन से कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमत्य शीमा तक किया गया निर्माण।

3.2.18 जन-उपयोगी भवनों एवं सार्वजनिक सुविधा स्थलों के अन्तर्गत शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की सुरक्षा, प्रयोज्यता तथा सुगम्यता हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अपेक्षाओं के उल्लंघन स्वरूप किया गया निर्माण।

3.3 मानचित्र में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य निर्माण एवं अवैध निर्माण अलग-अलग दर्शाए जाएंगे। 'फ्रन्ट', 'साइड' एवं पीछे के सेट बैक में अनधिकृत निर्माण मुख्य भवन की निरन्तरता (Contiguity) में ही शमनीय होगा तथा अनुमन्य भू-आच्छादन एवं तल क्षेत्रफल से अधिक निर्माण निम्नलिखित सीमा तक शमनीय होगा :-

3.3.1 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में फ्रन्ट सेट-बैक के कुल क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत तक परन्तु अधिकतम 1.0 मीटर चौड़ाई तक किया गया निर्माण।

3.3.2 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में पीछे के सेट-बैक के क्षेत्रफल का अधिकतम 10 प्रतिशत (अनुमन्य 40 प्रतिशत के अतिरिक्त) तक निर्माण।

3.3.3 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में साइड सेट-बैक में सेट-बैक की चौड़ाई का अधिकतम 25 प्रतिशत तक निर्माण।

3.3.4 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत अन्य भवनों यथा-व्यवसायिक, औद्योगिक, कार्यालय, संस्थागत एवं सामुदायिक सुविधाओं, आदि में अनुमन्य भू-आच्छादन के अतिरिक्त फ्रन्ट, रियर एवं साइड सेट-बैक में क्रमशः प्रस्तर-3.3.1 से 3.3.3 में शमन हेतु निर्धारित सीमा से प्रतिबन्धित रहते हुए भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 10 प्रतिशत तक निर्माण।

3.3.5 ग्रुप हाउसिंग तथा बहुमंजिले व्यवसायिक, कार्यालय एवं संस्थागत भवनों में अग्निशमन सुरक्षा हेतु वांछित न्यूनतम सेट-बैक कम न होने की दशा में अनुमन्य भू-आच्छादन का अधिकतम 10 प्रतिशत तक अतिरिक्त निर्माण।

3.3.6 सभी प्रकृति के भवनों यथा-भूखण्डीय विकास, ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय, संस्थागत, औद्योगिक एवं अन्य निर्माण के लिए अनुमन्य तल क्षेत्रफल का अधिकतम 10 प्रतिशत तक निर्माण।

3.3.7 निर्मित क्षेत्र, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाओं के लिए अधिसूचना संख्या 5136/8-3-2008-11विधि/08, दिनांक 25.9.2008 के प्रस्तर-4(3) में गठित समिति की संस्तुति के आधार पर प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन से कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्य सीमा तक किया गया निर्माण।



3.3.8 बेसमेन्ट के अन्तर्गत अनुमन्य सीमा से अधिकतम 20 प्रतिशत तक निर्माण।

3.3.9 कम्पाउन्ड-वाल की ऊँचाई अनुमन्य सीमा से अधिकतम 10 प्रतिशत तक निर्माण।

3.3.10 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत तलों की संख्या परिवर्तित किए बिना अनुमन्य सीमा से अधिकतम 10 प्रतिशत ऊँचाई तक निर्माण।

3.3.11 आवासीय भवनों में अनुमन्य इकाइयों के अतिरिक्त शमनीय इकाइयों की अधिकतम संख्या भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नवत होगी:-

(क) भूखण्डीय विकास में अधिकतम एक इकाई।

(ख) ग्रुप हाउसिंग में शमनीय अतिरिक्त एफ.ए.आर./कय-योग्य एफ.ए.आर. के प्रतिशत के सापेक्ष समानुपातिक इकाईयां।

3.3.12 सभी भू-उपयोगों के भवनों में सम्बन्धित विकास क्षेत्र की प्रभावी महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'सामान्यतः अनुमन्य' एवं 'सशर्त अनुमन्य' क्रियाओं/उपयोगों के अनुरूप किया गया निर्माण।

4. शमन शुल्क की अनुसूची

भिन्न-भिन्न प्रकृति के अवैध निर्माण एवं विकास कार्यों के लिए शमन शुल्क की गणना संलग्न अनुसूची में दी गई दरों के अनुसार होगी।

5. शमन शुल्क की गणना

5.1 यदि किसी मामले में शमनीय निर्माण एक से अधिक प्रकृति के अवैध निर्माण के अन्तर्गत आता है, तो शमन शुल्क प्रत्येक प्रकृति के अवैध निर्माण के लिए देय शुल्क को जोड़कर लिया जाएगा। इसके अतिरिक्त प्रत्येक तल हेतु शमन शुल्क की गणना अलग-अलग की जाएगी, परन्तु शमनीय भू-आच्छादन हेतु तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) के रूप में अलग से शमन शुल्क देय नहीं होगा।

5.2 अवैध निर्माण के शमन हेतु निर्माणकर्ता द्वारा शमन मानचित्र के साथ अनुसूची के अनुसार शमन शुल्क की धनराशि निर्माणकर्ता द्वारा एकमुश्त अथवा ब्याज सहित किरातों में जैसा प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाए, जमा की जाएगी। साथ ही प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अन्य शुल्क तथा अशमनीय भाग के ध्वस्तीकरण हेतु शपथ-पत्र भी जमा किए जाएंगे एवं तदुपरान्त ही मानचित्र शमन की कार्यवाही की जाएगी। शमन शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि जमा होने पर ही शमन मानचित्र निर्गत किया जाएगा। शमन हेतु प्राधिकृत अधिकारी द्वारा मानचित्र पर स्वीकृति सम्बन्धी शर्तें अनिवार्य रूप से अंकित की जाएंगी।

6. शमन हेतु प्रस्तुत मानचित्र में प्रदर्शित भवन अथवा उसका कोई भाग जो शमनीय सीमान्तर्गत है, ध्वस्त नहीं किया जाएगा परन्तु अशमनीय भाग को विकास प्राधिकरण द्वारा विधि अनुसार ध्वस्त किए जाने पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा।

7. मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त शमन किए गए भाग के सम्वन्ध में उ. प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-27 के अधीन कार्यवाही समाप्त हो जाएगी; यदि शमन किए गए भाग के ध्वस्तीकरण का आदेश पारित किया गया हो, तो वह समाप्त माना जाएगा। शेष अशमनीय भाग निर्माणकर्ता द्वारा स्वयं अपने व्यय पर हटाया जाएगा, अन्यथा विकास प्राधिकरण द्वारा ध्वस्त किया जाएगा एवं उस पर होने वाला व्यय नियमानुसार निर्माणकर्ता से वसूल किया जाएगा।
8. शमन शुल्क की वसूली नियम-5.2 के अन्तर्गत आरोपित शमन शुल्क की धनराशि निर्माणकर्ता द्वारा एकमुश्त अथवा ब्याज सहित ऐसी किस्तों में जैसी विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की जाए, जमा की जाएगी तथा सम्पूर्ण धनराशि जमा हो जाने पर ही शमन की कार्यवाही पूरा माना जाएगी। ब्याज सहित किस्तों की धनराशि के निर्धारण एवं जमा करने के सम्वन्ध में विकास प्राधिकरण द्वारा पृथक से नियम बनाया जा सकता है।
9. शमन किए गए निर्माण का संहत विवरण शमन किए गए अवैध निर्माण के विवरण शमन हेतु प्राधिकृत अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रपत्र में सारिणीबद्ध किए जाएंगे और उनका संहत विवरण विकास प्राधिकरण बोर्ड की बैठक में सूचनार्थ प्रस्तुत किया जाएगा।
10. शमन हेतु विचाराधीन आवेदनों का निस्तारण भी इसी उपविधि के प्राविधानों के अधीन किया जाएगा।
11. नियम-5.2 के अन्तर्गत आरोपित शमन शुल्क तथा नियम-7 के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा ध्वस्तीकरण की कार्यवाही पर किए गए व्यय की वसूली उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-40 के अनुसार की जाएगी।

#### टिप्पणी:

- (1) आवेदक द्वारा शमन की सुविधा प्राप्त करने हेतु यदि विधिवत आवेदन नहीं किया जाता है, तो अवैध निर्माण के ध्वस्तीकरण हेतु विकास प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी।
- (2) जहाँ अग्निशमन विभाग, पुरातत्व विभाग, एयरपोर्ट अथारिटी ऑफ इण्डिया, नेशनल हाई-वे अथारिटी ऑफ इण्डिया/लोक निर्माण विभाग, पर्यावरण निदेशालय, प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड, आदि से अनापत्ति प्रमाण-पत्र की आवश्यकता होगी, वहाँ उक्त अनापत्ति की प्राप्ति के उपरान्त ही शमन की कार्यवाही पर विचार किया जाएगा।
- (3) भूमि के मूल्य का आंकलन शमन मानचित्र स्वीकृति की तिथि को प्राधिकरण की प्रचलित आवासीय दर पर किया जाएगा; जहाँ यह दर उपलब्ध नहीं होगी वहाँ जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट लागू होगा। समस्त प्रकृति के निर्माण हेतु शमन शुल्क की गणना में भूमि की आवासीय दर ही ली जाएगी।
- (4) अनुसूची में अंकित दरों के अनुसार शमन शुल्क की गणना करते समय भूमि मूल्य एक बार अनिवार्य रूप से लिया जाएगा, परन्तु प्रत्येक अनुवर्ती/उच्च तलों पर नहीं लिया जाएगा।
- (5) मिश्रित भू-उपयोग में शमनीय निर्माण हेतु शमन शुल्क उपयोग की प्रकृति के आधार पर देय होगा।



- (6) कय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए नियमानुसार देय शुल्क के अतिरिक्त अनुसूची के क्रमांक-2 के अन्तर्गत निर्धारित दरों पर शमन शुल्क भी देय होगा, परन्तु प्रथम 10 प्रतिशत कय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय नहीं होगा।
- (7) शमनीय एफ.ए.आर./कय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष नियमानुसार अतिरिक्त पार्किंग व्यवस्था का प्राविधान करना अनिवार्य होगा।
- (8) बेसमेन्ट में किए गए अवैध निर्माण का उपयोग भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में अनुमन्य उपयोग से भिन्न होने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी तथा अवैध निर्माण उपयोग की प्रकृति के आधार पर इस प्रतिबन्ध के साथ शमनीय होगा कि पार्किंग हेतु मानकों के अनुसार भूखण्ड के अन्दर व्यवस्था उपलब्ध हो।
- (9) सेट-बैक क्षेत्र में शमनीय सीमा तक ही प्रोजेक्शन यथा-छज्जा/बॉलकनी, आदि शमनीय होंगे।
- (10) अशमनीय भाग के ध्वस्तीकरण हेतु शपथ-पत्र के अनुसार यदि आवेदक द्वारा निर्धारित अवधि में अवैध निर्माण ध्वस्त नहीं किया जाता है, तो निर्धारित अवधि के उपरान्त प्राधिकरण द्वारा ध्वस्तीकरण की कार्यवाही करके पक्ष से ध्वस्तीकरण का व्यय वसूल किया जाएगा। यदि निर्धारित अवधि के अन्दर पक्ष द्वारा ध्वस्तीकरण व्यय का भुगतान नहीं किया जाता है, तो प्राधिकरण द्वारा उसकी वसूली भू-राजस्व बकाए की भांति की जाएगी।
- (11) इस शमन उपविधि के लागू होने की तिथि से पूर्व शमन हेतु विचाराधीन प्रकरणों का निस्तारण पूर्व में प्रभावी विकास प्राधिकरण शमन उपविधि के प्राविधानों के अधीन सुनिश्चित किया जाएगा।

आज्ञा से,

संलग्नक: अनुसूची

(अरूण कुमार सिन्हा)  
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, लखनऊ को इस अभ्युक्ति के साथ प्रेषित कि उक्त अधिसूचना को साधारण गजट में दिनांक जनवरी, 2010 के अंक में प्रकाशित कराने तथा अधिसूचना की 100 (सौ) मुद्रित प्रतियाँ शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(राम निरंजन)  
अनु सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. प्रमुख सचिव, गृह, उत्तर प्रदेश शासन।
2. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद।
4. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
5. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
6. समस्त नियंत्रक प्राधिकारी/जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
7. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
8. समस्त मुख्य अग्नि शमन अधिकारी, उत्तर प्रदेश।

9. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
10. अपर निदेशक, आवास बन्धु को इस निर्देश के साथ कि प्रश्नगत उपविधि को सर्व सम्बन्धितों को प्रेषित कराने के साथ-साथ इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के वेबसाइट पर अपलोड भी कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(राम निरंजन)  
अनु सचिव



शामन शुल्क की अनुसूची (नियम संख्या-4)

क. स.	निर्माण की प्रकृति	विभिन्न भू-उपयोगों हेतु शामन शुल्क की दरें					सुविधाएं/ अन्य
		आवासीय	व्यवसायिक	कार्यालय	औद्योगिक		
1	2	3	4	5	6	7	
1.	अनुमत्य भू-आच्छादन एवं तल क्षेत्र अनुपात के अन्तर्गत बिना अनुमति निर्माण करने पर	1.1 100 वर्ग.मी. तक के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रु. 10 प्रति वर्ग.मी. 1.2 101-300 वर्ग. मी. के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रु. 15 प्रति वर्ग.मी. 1.3 301-500 वर्ग. मी. के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रु. 20 प्रति वर्ग.मी. 1.4 501-2000 वर्ग. मी. के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रु. 25 प्रति वर्ग.मी. 1.5 2000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल/गुप्त हाउसिंग भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रु. 25 प्रति वर्ग.मी. 1.6 अनुमत्य इकाइयों से अतिरिक्त शमनीय इकाइयों पर रु. 50,000 प्रति इकाई।	आवासीय का दो गुना तदैव	आवासीय का 1.5 गुना तदैव	आवासीय का 0.40 गुना तदैव	आवासीय का 0.50 गुना तदैव	

2.	अनुमत्य भू-आच्छादन के अन्तर्गत अतिरिक्त तल क्षेत्र (एफ.ए.आर.) पर भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग-दोनो प्रकृति के निर्माण में रु. 200 प्रति वर्ग. मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत।	रु. 400 प्रति वर्ग. मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु भूमि वांछित मूल्य का 100 प्रतिशत	रु. 300 प्रति वर्ग. मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु भूमि वांछित मूल्य का 75 प्रतिशत	रु. 150 प्रति वर्ग. मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु भूमि वांछित मूल्य का 40 प्रतिशत	रु. 150 प्रति वर्ग. मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु भूमि वांछित मूल्य का 50 प्रतिशत
3.	अनुमत्य भू-आच्छादन से अतिरिक्त भू-आच्छादन पर (क) ग्रुप हाउसिंग एवं अन्य बहुमंजिले भवनों में प्रत्येक दिशा में (ख) भूखण्डीय विकास	भूमि मूल्य का 200 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 150 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
	(1) फ्रन्ट सेट बैक में	भूमि मूल्य का 200 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 150 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
	(2) पार्श्व (साइड) सेट बैक में	भूमि मूल्य का 150 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
	(3) पीछे के सेट बैक में	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 20 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 25 प्रतिशत
4.	अनुमत्य सीमा से अतिरिक्त बेसमेन्ट के निर्माण पर	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 20 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 25 प्रतिशत



- 11 -

5.	कमरे की आन्तरिक ऊँचाई न्यूनतम निर्धारित ऊँचाई से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 100 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 200 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 150 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 50 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 75 प्रति व. मी.
6.	कमरे की चौड़ाई न्यूनतम निर्धारित चौड़ाई से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 50 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 100 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 75 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 20 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 25 प्रति व. मी.
7.	कमरे का क्षेत्रफल विहित क्षेत्रफल से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 50 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 100 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 75 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 20 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 25 प्रति व. मी.
8.	कमरे में प्रकाश तथा सवातन की व्यवस्था विहित क्षेत्रफल से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 50 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 100 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 75 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 20 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 25 प्रति व. मी.
9.	कम्पाउण्ड वाल की ऊँचाई निर्धारित ऊँचाई से अधिक होने पर	रु. 50 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 5,000/-	रु. 100 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 10,000/-	रु. 150 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 7,500/-	रु. 20 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 1,000/-	रु. 25 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 2,500/-
10.	बिना सू-विभाजन/ विकास कार्य, जो भवन उपविधि के अनुरूप हो	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 1.0 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 2.0 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 1.5 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 0.40 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 0.50 प्रतिशत

-12-

11. एक एकड़ से अधिक का भू-विभाजन जिसकी स्वीकृति नियमानुसार अनुमत्य न हो।	उप विभाजित भूखण्ड के अन्तर्गत सड़क, पार्क एवं खुले स्थल तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं हेतु नियमों के अनुसार वांछित क्षेत्रफल में की गयी कमी के समतुल्य भूमि मूल्य का दो-गुना शमन शुल्क लिया जायेगा।
12. एक एकड़ से अधिक का भू-विभाजन जिसकी स्वीकृति नियमानुसार अनुमत्य न हो।	ऐसे प्रकरणों में शासन द्वारा जारी अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण की गाइडलाइन्स के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

टिप्पणी :

- (1) उक्त प्रकृति के निर्माणों के अतिरिक्त अन्य अवैध निर्माण जो उपविधि अथवा निर्देशों के विपरीत हों अथवा जिसकी स्वीकृति न दी गई हो (यथा-पोर्च, बालकनी, छज्जे, आदि) परन्तु शमनीय हो, पर रु. 200/- प्रति वर्ग मीटर की दर से शमन शुल्क लिया जाएगा। व्यवसायिक हेतु इसकी दरें दोगुनी, कार्यालय हेतु 1.5 गुना, औद्योगिक हेतु 0.40 गुना, सुविधारं एवं अन्य उपयोगों में 0.50 गुना होंगी।
- (2) महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'सामान्यतः' एवं 'सशर्त अनुमत्य' क्रियाओं/उपयोगों के शमन हेतु नियमानुसार देय प्रभाव शुल्क के अतिरिक्त प्रभाव शुल्क का दस प्रतिशत शुल्क भी देय होगा।
- (3) चैरिटेबल संस्थाएं जिन्हें आयकर अधिनियम, 1961 की धारा-80 (जी) के अन्तर्गत छूट प्राप्त हो तथा सार्वजनिक क्षेत्र द्वारा प्राविधानित सुविधाओं एवं सेवाओं और शिक्षण संस्थाओं हेतु शमन शुल्क की दर आवासीय दर की 50 प्रतिशत होगी।
- (4) भूखण्डीय विकास में तलों की संख्या परिवर्तित किये बिना भवन की ऊचाई अनुमत्य ऊचाई से 10 प्रतिशत तक अधिक होने की दशा में रु. 2500/- प्रति मीटर ऊचाई की दर से शमन शुल्क देय होगा।



-13-

- (5) अनधिकृत निर्माण के शमन हेतु जो दरें भूमि मूल्य पर आधारित नहीं है, अर्थात् प्रति वर्ग मीटर के आधार पर निर्धारित है, को प्रत्येक वर्ष 'कास्ट इन्डेक्स' के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अद्यावधिक किया जायेगा।

(राम निरंजन)  
अनु सचिव

## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या 68/09

विषय : शमन मानचित्र संबंधी प्रकरणों में स्वीकृति हेतु शुल्कों की किस्त एवं ब्याज दर के संबंध में।

उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-15 एवं प्रभावी शमन उपविधि-2009 के अन्तर्गत प्राप्त होने वाले आवेदनों की स्वीकृति के समय प्राधिकरण द्वारा वाह्य विकास शुल्क एवं शमन शुल्क लिये जाने का प्राविधान है। उ0प्र0 नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्दहण एवं संग्रहण) (प्रथम संशोधन) नियमावली, 2021(संलग्नक-1) के अनुसार "1.0 हेक्टेयर (10,000 वर्गमीटर) 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 भूखण्ड के लिये ऐसे 01 हेक्टेयर भूखण्ड के लिये विकास शुल्क एकमुश्त जमा किया जाएगा और यदि आवेदक कुल देय धनराशि के समतुल्य बैंक 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।

परन्तु यह और कि किस्तों के यथा-समय भुगतान में व्यक्तिक्रम की दशा में आवेदक 15 प्रतिशत वार्षिक चक्रवृद्धि की दर से शास्तिक ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा।"

शासन द्वारा प्रभावी शमन उपविधि(संलग्नक-2) के नियम 5.2 में यह प्राविधान है कि "निर्माणकर्ता द्वारा एकमुश्त अथवा ब्याज सहित ऐसी किस्तों में जैसी विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की जाए, जमा की जाएगी तथा सम्पूर्ण धनराशि जमा हो जाने पर ही शमन की कार्यवाही पूर्ण मानी जाएगी।" नियम-08 में उल्लेख है कि "डिफाल्टर में ब्याज सहित किस्तों की धनराशि के निर्धारण एवं जमा करने के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण द्वारा पृथक से नियम बनाया जा सकता है।"

वर्तमान में किस्त एवं ब्याज संबंधी प्रकरणों में प्राधिकरण स्तर पर बोर्ड से कोई निर्णय पूर्व से नहीं हुआ है। विभिन्न मानचित्र संबंधी प्रकरणों में ब्याज की गणना 18 प्रतिशत के आधार पर की जा रही है तथा दण्ड ब्याज अभी नहीं लिया जा रहा है। इससे जहां एक ओर शासन द्वारा निर्धारित ब्याज दर से अधिक वसूल किया जा रहा है वहीं दूसरी ओर समय से जमा कर रहे लोगों में एवं डिफाल्टर में कोई अंतर नहीं किया जा रहा है। साथ ही किस्तों के निर्धारण में कोई स्पष्ट नीति प्राधिकरण स्तर पर नहीं अपनाई जा रही है। अधिकांश मानचित्र ऑनलाइन ओ0बी0पी0ए0एस0 अन्तर्गत स्वीकृत हो रहे हैं जिनमें मुख्यालय स्तर से ही व्यवस्था पोर्टल पर लागू की गई है जिसका प्राधिकरण स्तर से कोई बदलाव संभव नहीं है। किन्तु समय-समय पर शमन संबंधी प्रकरणों में शुल्क ज्यादा होने की वजह से आवेदक समय से शुल्क जमा नहीं करते अथवा किस्तों का आग्रह करते हैं। इस विषय में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक के मद संख्या 145/08(संलग्नक-3) व 150/10(संलग्नक-4) पर प्रस्ताव व निर्णय अवलोकनीय है। अतः ऐसे शमन संबंधी प्रकरणों में निम्न प्रस्ताव विचारार्थ एवं स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है :-

- 1- वाह्य विकास शुल्क के संबंध में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास नियमावली-2014(यथासंशोधित-2021) के नियम-6 के अनुसार कार्यवाही किए जाने हेतु।
- 2- बिन्दु संख्या-01 पर उल्लिखित वाह्य विकास शुल्क के अतिरिक्त शेष शुल्कों का न्यूनतम 40 प्रतिशत एक मुश्त किये जाने पर तथा शेष 60 प्रतिशत को त्रैमासिक किस्तों में 12 प्रतिशत ब्याज की दर से अधिकतम 02 वर्ष में लिए जाने पर अनुज्ञा की कार्यवाही करने हेतु एवं डिफाल्टर की दशा में दण्ड ब्याज 03 प्रतिशत सहित 15 प्रतिशत वार्षिक चक्रवृद्धि की दर से लिये जाने का प्राविधान रखे जाने हेतु।
- 3- जिन प्रकरणों में बिना किस्त बनवाये मांग पत्र जारी होने के एक माह की अवधि तक धनराशि जमा नहीं की जा रही है उनमें 01 माह की अवधि उपरान्त 15 प्रतिशत वार्षिक चक्रवृद्धि की दर से शुल्क की वसूली किये जाने संबंधी प्रस्ताव विचारार्थ एवं स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है।





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
<p>(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:</p> <p>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:</p> <p>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।</p>	<p>(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:</p> <p>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:</p> <p>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।</p> <p>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</p>

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रॉनिकली 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 धराशक्ति का समायोजन आयकर विभाग के लागू मुद्रा स्फीति सूचकांक के अनुसार आवेदन के दिनांक को पुनरीक्षित करते हुये किया जाएगा।</p>
(छः) जहाँ अधिनियम के अधीन 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।	(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।

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	
(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:-		(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:-	
भूमि खण्ड का क्षेत्र (हेक्टेयर)	गुणन-घटक	भूमि खण्ड का क्षेत्र (हेक्टेयर)	गुणन-घटक
0.2	1.0	0.2	1.0
0.2 से अधिक और 01 तक	0.9	0.2 से अधिक और 01 तक	0.9
01 से अधिक और 05 तक	0.8	01 से अधिक और 05 तक	0.8
05 से अधिक और 10 तक	0.6	05 से अधिक और 10 तक	0.6
10 से अधिक	0.4	10 से अधिक	0.4
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 उद्दिष्ट किया गया हो, तो विकास शुल्क की गणना ऐसी भूमि के क्षेत्र को स्कीम के कुल क्षेत्र से कम करने के पश्चात् की जायेगी जो इस शर्त के अधीन होगी कि सम्पूर्ण भूखण्ड समीपस्थ		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 अधीन की जायेगी कि सम्पूर्ण भूमि	

- 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>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।</p> <p><b>स्पष्टीकरण:-</b> इस नियम के प्रयोजनार्थ</p> <p>(क) अनुसूची 'क' में दिये गये दर, प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत किये जाने के दिनांक को लागू दर होंगे।</p> <p>(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।</p>	<p>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।</p> <p><b>स्पष्टीकरण:-</b> इस नियम के प्रयोजनार्थ</p> <p>(क) अनुसूची 'ख' में दिये गये दर, प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत किये जाने के दिनांक को लागू दर होंगे।</p> <p>(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।</p> <p>“परन्तु यह और कि पार्कों, खुले स्थानों या हरित क्षेत्रों या क्रीडा स्थलों यथा-गॉल्फ 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 आच्छादित क्षेत्रफल पर विकास शुल्क उद्ग्रहण किया जायेगा।</p>
--	--

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 अथवा अतिरिक्त गलियारों के समानान्तर अभिवहन अभिमुख विकास) की दशा में अनुसूची में विहित विकास शुल्क के 25 प्रतिशत से अनाधिक अतिरिक्त विकास शुल्क उद्ग्रहीत 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 उद्ग्रहीत 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 गारण्टी 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 गारण्टी 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 अधीन आवेदक 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) से अधिक 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 गारण्टी देता है अथवा अनुकल्पतः विक्रय-योग्य भूमि को कुल देय धनराशि के सापेक्ष प्राधिकरण के पक्ष में गारण्टी 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 गारण्टी 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 अशांति, 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 अर्वाधि 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 जायेगी और प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन से दिनांक 01 अप्रैल से प्रवर्तित की जायेगी।</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 उपबन्ध 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 (रु. 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-खकड़ा, 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-चैमुहा-नन्दगांव, 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 परिषद, 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 बंधन को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
13. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,  
मनीष चन्द्र श्रीवास्तव  
अनु सचिव।



**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><b>Explanation:</b></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 इलेक्ट्रॉनिकली 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><b>Explanation:</b> 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><b>Explanation:</b> 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 Existing Rule	Column-II 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 1<sup>st</sup> 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 15<sup>th</sup> 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 1<sup>st</sup> 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।

- 3.3.8 बेसमेन्ट के अन्तर्गत अनुमन्य सीमा से अधिकतम 20 प्रतिशत तक निर्माण।
- 3.3.9 कम्पाउन्ड-वाल की ऊँचाई अनुमन्य सीमा से अधिकतम 10 प्रतिशत तक निर्माण।
- 3.3.10 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत तलों की संख्या परिवर्तित किए बिना अनुमन्य सीमा से अधिकतम 10 प्रतिशत ऊँचाई तक निर्माण।
- 3.3.11 आवासीय भवनों में अनुमन्य इकाइयों के अतिरिक्त शमनीय इकाइयों की अधिकतम संख्या भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नवत होगी,  
 (क) भूखण्डीय विकास में अधिकतम एक इकाई।  
 (ख) ग्रुप हाउसिंग में शमनीय अतिरिक्त एफ.ए.आर./क्रय- योग्य एफ.ए.आर. के प्रतिशत के सापेक्ष समानुपातिक इकाईयां।
- 3.3.12 सभी भू-उपयोगों के भवनों में सम्बन्धित विकास क्षेत्र की प्रभावी महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'सामान्यतः अनुमन्य' एवं 'सशर्त अनुमन्य' क्रियाओं / उपयोगों के अनुरूप किया गया निर्माण।
4. शमन शुल्क की अनुसूची
5. शमन शुल्क की गणना
- भिन्न-भिन्न प्रकृति के अवैध निर्माण एवं विकास कार्यों के लिये शमन शुल्क की गणना संलग्न अनुसूची में दी गई दरों के अनुसार होगी।
- 5.1 यदि किसी मामले में शमनीय निर्माण एक से अधिक प्रकृति के अवैध निर्माण के अन्तर्गत आता है, तो शमन शुल्क प्रत्येक प्रकृति के अवैध निर्माण के लिए देय शुल्क को जोड़कर लिया जाएगा। इसके अतिरिक्त प्रत्येक तल हेतु शमन शुल्क की गणना अलग-अलग की जाएगी, परन्तु शमनीय भू-आच्छादन हेतु तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) के रूप में अलग से शमन शुल्क देय नहीं होगा।
- 5.2 अवैध निर्माण के शमन हेतु निर्माणकर्ता द्वारा शमन मानचित्र के साथ अनुसूची के अनुसार शमन शुल्क की धनराशि निर्माणकर्ता द्वारा एकमुश्त अथवा ब्याज सहित किश्तों में जैसा प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाए, जमा की जाएगी। साथ ही प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अन्य शुल्क तथा अशमनीय भाग के ध्वस्तीकरण हेतु शपथ-पत्र भी जमा किए जाएंगे एवं तदुपरान्त ही मानचित्र शमन की कार्यवाही की जाएगी। शमन शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि जमा होने पर ही शमन मानचित्र निर्गत किया जाएगा। शमन हेतु प्राधिकृत अधिकारी द्वारा मानचित्र पर स्वीकृति सम्बन्धी शर्तें अनिवार्य रूप से अंकित की जाएंगी।
6. शमन हेतु प्रस्तुत मानचित्र में प्रदर्शित भवन अथवा उसका कोई भाग जो शमनीय सीमान्तर्गत है, ध्वस्त नहीं किया जाएगा परन्तु अशमनीय भाग को विकास प्राधिकरण द्वारा विधि अनुसार ध्वस्त किए जाने पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा।



7. मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त शमन किए गए भाग के सम्बन्ध में उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-27 के अधीन कार्यवाही समाप्त हो जाएगी, यदि शमन किए गए भाग के ध्वस्तीकरण का आदेश पारित किया गया हो, तो वह समाप्त माना जाएगा। शेष अशमनीय भाग निर्माणकर्ता द्वारा स्वयं अपने व्यय पर हटाया जाएगा, अन्यथा विकास प्राधिकरण द्वारा ध्वस्त किया जाएगा एवं उस पर होने वाला व्यय नियमानुसार निर्माणकर्ता से वसूल किया जाएगा।
8. **शमन शुल्क की वसूली** नियम-5.2 के अन्तर्गत आरोपित शमन शुल्क की धनराशि निर्माणकर्ता द्वारा एकमुश्त अथवा ब्याज सहित ऐसी किस्तों में जैसी विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की जाए जमा की जाएगी तथा सम्पूर्ण धनराशि जमा हो जाने पर ही शमन की कार्यवाही पूर्ण मानी जाएगी। ब्याज सहित किस्तों की धनराशि के निर्धारण एवं जमा करने के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण द्वारा पृथक से नियम बनाया जा सकता है।
9. **शमन किए गए निर्माण का संहत विवरण** शमन किए गए अवैध निर्माण के विवरण शमन हेतु प्राधिकृत अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रपत्र में सारिणीबद्ध किए जाएंगे और उनका संहत विवरण विकास प्राधिकरण बोर्ड की बैठक में सूचनार्थ प्रस्तुत किया जाएगा।
10. शमन हेतु विचाराधीन आवेदनों का निस्तारण भी इसी उपविधि के प्राविधानों के अधीन किया जाएगा।
11. नियम-5.2 के अन्तर्गत आरोपित शमन शुल्क तथा नियम-7 के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा ध्वस्तीकरण की कार्यवाही पर किए गए व्यय की वसूली उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-40 के अनुसार की जाएगी।

#### टिप्पणी :-

- (1) आवेदक द्वारा शमन की सुविधा प्राप्त करने हेतु यदि विधिवत आवेदन नहीं किया जाता है, तो अवैध निर्माण के ध्वस्तीकरण हेतु विकास प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी।
- (2) जहाँ अग्निशमन विभाग, पुरातत्व विभाग, एयरपोर्ट अथारिटी ऑफ इण्डिया, नेशनल हाई-वे अथारिटी ऑफ इण्डिया / लोक निर्माण विभाग, पर्यावरण निदेशालय, प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड, आदि से अनापत्ति प्रमाण-पत्र की आवश्यकता होगी, वहाँ उक्त अनापत्ति की प्राप्ति के उपरान्त ही शमन की कार्यवाही पर विचार किया जाएगा।
- (3) भूमि के मूल्य का आंकलन शमन मानचित्र स्वीकृति की तिथि को प्राधिकरण की प्रचलित आवासीय दर पर किया जाएगा; जहाँ यह दर उपलब्ध नहीं होगी वहाँ जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट लागू होगा। समस्त प्रकृति के निर्माण हेतु शमन शुल्क की गणना में भूमि की आवासीय दर ही ली जाएगी।
- (4) अनुसूची में अंकित दरों के अनुसार शमन शुल्क की गणना करते समय भूमि मूल्य एक बार अनिवार्य रूप से लिया जाएगा, परन्तु प्रत्येक अनुवर्ती / उच्च तलों पर नहीं लिया जाएगा।
- (5) मिश्रित भू-उपयोग में शमनीय निर्माण हेतु शमन शुल्क उपयोग की प्रकृति के आधार पर देय होगा।
- (6) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए नियमानुसार देय शुल्क के अतिरिक्त अनुसूची के क्रमांक-2 के अन्तर्गत निर्धारित दरों पर शमन शुल्क भी देय होगा, परन्तु प्रथम 10 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय नहीं होगा।
- (7) शमनीय एफ.ए.आर. / क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष नियमानुसार अतिरिक्त पार्किंग व्यवस्था का प्राविधान करना अनिवार्य होगा।





विषय : मानचित्र स्वीकृति के काम में विकास शुल्क की किरस्तों में खाता दर के पुनर्निर्धारण के सम्बन्ध में।

उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15 के अन्तर्गत निर्माण/संशोधन का प्राविधान है। विकास क्षेत्र के अर्न्तगत निर्माण किसी विकासकर्ता को वाहय विकास शुल्क जमा कराने का समय लिये जाने वाले वाहय विकास शुल्क को तीन वर्ष की किस्तों में लिये जाने की प्रवृत्ति के सम्मान्य ब्याज दर 16.75 प्रतिशत वार्षिक की दर से अवशेष धनराशि 3 छमाही किस्तों में प्रत्येक वर्ष किये जाने एवं उसके विरुद्ध बैंक गारन्टी अथवा समतुल्य भूमि पंजीकृत विलेख के साथ कन्धक एवं सम्बन्धक विचारोपरान्त स्वीकार किया गया।

वर्तमान में केडाई व अन्य निजी विकासकर्ताओं के द्वारा दिनांक 26.12.15 को प्राधिकरण के साथ आहुत बैठक में उपरोक्त ब्याज दर का 16.75 प्रतिशत के स्थान पर 12 प्रतिशत किये जाने का अनुरोध किया गया। चूंकि उ0प्र0 नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण एवं संग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली 2014 तदनुसार शासनादेश सं0 1811/8-3-14-211 दिनांक 17.11.2014 में प्राधिकरण उपाध्यक्ष को वाहय विकास शुल्क 12 प्रतिशत वार्षिक दर से साधारण ब्याज 02 वर्ष की समयावधि में किस्तों में भुगतान करने की अनुमति दिये जाने का प्राविधान है तथा कय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क को किस्तों में लिए जाने सम्बन्धी शासनादेश सं0 1777/8-3-15-09 दिनांक 16.11.2015 में कय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क को 25 प्रतिशत धनराशि जमा कराने के उपरान्त अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि को त्रैमासिक किस्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से साधारण ब्याज के साथ अधिकतम 02 वर्ष में जमा कराये जाने का प्राविधान किया गया है। विलम्ब से धनराशि के भुगतान करने की स्थिति में 3 प्रतिशत दण्ड ब्याज भी देय होगा। शासनादेश दिनांक 17.11.14 के आधार पर ही प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 05.10.2015 में मद सं0 22/144 पर प्राधिकरण द्वारा आवंटित की जाने वाली सम्पत्तियों की किस्तों को 12 प्रतिशत साधारण ब्याज की दर से लिये जाने का प्रस्ताव स्वीकृत किया गया है। उपरोक्त अनुरोध पर केडाई के साथ उपाध्यक्ष, गा0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में दिनांक 26.12.15 को आहुत बैठक में सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया कि वाहय विकास शुल्क एवं बड़े हुए एफ.आर.आर. शुल्क की अवशेष धनराशि को 12 प्रतिशत साधारण ब्याज की दर से एवं डिफाल्ट की दशा में दण्ड ब्याज 3 प्रतिशत के साथ कुल 15 प्रतिशत लिए जाने एवं अवशेष धनराशि के विरुद्ध बैंक गारन्टी अथवा समतुल्य भूमि पंजीकृत विलेख के साथ कन्धक रखे जाने पर विचार किया जा सकता है। उक्त ब्याज दरों के प्रभावी होने की तिथि से पूर्व देय धनराशि पर पूर्व में निर्धारित ब्याज दर के आधार पर देयता का आंकलन कर उक्त प्रभावी तिथि पर किस्तों का पुनर्निर्धारण (रिडीड्यूटिंग) किये जाने के सम्बन्ध में आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाए।

अतः उपरोक्तानुक्रम में वाहय विकास शुल्क व बड़े हुए एफ.ए.आर. शुल्क की अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि को त्रैमासिक किस्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से साधारण ब्याज के साथ अधिकतम 02 वर्ष में जमा कराये जाने एवं डिफाल्ट की दशा में दण्ड ब्याज 3 प्रतिशत के साथ कुल 15 प्रतिशत लिए जाने तथा अवशेष धनराशि के विरुद्ध बैंक गारन्टी अथवा समतुल्य भूमि



उक्त विलेख के साथ बन्धक रखे जाने एवं प्रभावी तिथि से पूर्व की देयता को रिशैड्यूल किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

HA

145/5	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित की जा रही मास्टर प्लान रोड व हिण्डन एलिवेटिड रोड में निजी भूस्वामियों की भूमि को आपसी समझौते के आधार पर कय किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित की जा रही मास्टर प्लान रोड व हिण्डन एलिवेटिड रोड में निजी भूस्वामियों की भूमि को आपसी समझौते के आधार पर कय की जा चुकी भूमि के प्रस्ताव को अवलोकित किया गया ।
145/6	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में लैंड बैंक विकसित करने हेतु ग्राम भोवापुर, शाहपुर निजमोरटा, मथुरापुर, शमशेर व नंगला फिरोज मोहनपुर आदि की भूमि कय करने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में लैंड बैंक विकसित करने हेतु आपसी समझौते के माध्यम से ग्राम भोवापुर, शाहपुर निजमोरटा, मथुरापुर, शमशेर व नंगला फिरोज मोहनपुर आदि की भूमि कय संबंधी प्रस्ताव को बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया ।
145/7	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की महायोजना 2021 में नियोजित 45 मीटर चौड़े मार्ग के निर्माण हेतु आपसी सहमति के आधार पर कय की जाने वाली ग्राम मोरटा की भूमि के प्रतिकर दर का अनुमोदन किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की महायोजना 2021 में नियोजित 45 मीटर चौड़े मार्ग के निर्माण हेतु आपसी सहमति के आधार पर कय की जाने वाली ग्राम मोरटा की भूमि की प्रति कर की दर ₹ 4500.00 प्रति वर्ग मीटर के दोगुने अर्थात् ₹ 9000.00 प्रति वर्ग मीटर की दर पर कय किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया ।
145/8	मानचित्र स्वीकृति के कम में विकास शुल्क की किश्तों में ब्याज दर के पुनरीक्षण के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त मानचित्र स्वीकृति के कम में विकास शुल्क की किश्तों में ब्याज दर के पुनरीक्षण के संबंध में प्रस्तावनुसार बाह्य विकास शुल्क व बढे हुए एफ0ए0आर0 शुल्क की अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि को त्रैमासिक किश्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से साधारण ब्याज के साथ अधिकतम 02 वर्ष में जमा कराये जाने एवं डिफाल्ट की दशा में दण्ड ब्याज 03 प्रतिशत के साथ कुल 15 प्रतिशत लिये जाने तथा अवशेष धनराशि के विरुद्ध बैंक गारन्टी अथवा समतुल्य भूमि पंजीकृत विलेख के साथ बन्धक रखे जाने एवं प्रभावी तिथि से पूर्व

mark

4

G



मद सं०-~~पिछ्य~~ वाह्य विकास शुल्क/कय योग्य एफ०ए०आर० शुल्क/शमन शुल्क को किस्तों में लिये जाने के सम्बन्ध में।

उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15 के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास क्षेत्र में निर्माण/विकास अनुज्ञा हेतु निजी बिल्डर्स/विकासकर्ताओं से प्राप्त होने वाले आवेदनो की स्वीकृति के समय प्राधिकरण द्वारा वाह्य विकास शुल्क/कय योग्य एफ०ए०आर० शुल्क आदि की वसूली हेतु यह प्राविधान है कि यह धनराशि अधिक होने की दशा में कुल आकलित धनराशि की 25 प्रतिशत धनराशि मानचित्र स्वीकृति के समय जमा करा ली जाये एवं अवशेष धनराशि 2 वर्षों में ब्याज सहित त्रैमासिक किस्तों में 12 प्रतिशत ब्याज सहित जमा करायी जाये यदि विकासकर्ता उक्त धनराशि समयानुसार जमा नहीं करता है तो 3 प्रतिशत दण्ड ब्याज सहित वसूल किये जाने का प्राविधान है तथा इस हेतु शासनादेश के अन्तर्गत समतुल्य भूमि, पंजीकरण विलेख के माध्यम से बंधक रखे जाने की व्यवस्था है।

विगत वर्षों में निजी विकासकर्ताओं द्वारा स्वीकृत कराये गये ग्रुप हाउसिंग अथवा अन्य गैर आवासीय बड़े भूखण्डों पर उपरोक्त व्यवस्थानुसार देयता की वसूली हेतु किस्तों का निर्धारण कर मानचित्र स्वीकृत कर निर्गत किये गये हैं, परन्तु निर्माण उद्योग में व्याप्त मंदी के कारण निजी विकासकर्ताओं/बिल्डरों द्वारा प्राधिकरण की बकाया धनराशि का भुगतान समयानुसार नहीं किया जा रहा है। उक्त धनराशि की वसूली हेतु प्राधिकरण द्वारा उक्त निर्माणों के विरुद्ध सील बन्दी व राजस्व विभाग के माध्यम से धनशाशि की वसूली हेतु प्रयास किये गये परन्तु उक्त के सार्थक परिणाम प्राप्त नहीं हो पा रहे हैं। इससे गतिरोध भी उत्पन्न हो रहा है। निर्माण स्थल सील हो जाने के फलस्वरूप विकासकर्ता समयानुसार आवंटियों को कब्जा स्थानांतरित नहीं कर रहे हैं। उ०प्र० सरकार की नीति के अनुसार बिल्डर्स एवं बायर्स की समस्याओं के समाधान हेतु मंत्री समुह का गठन किया गया है। मंत्री समुह द्वारा बिल्डर एवं बायर्स की समस्या के निदान हेतु विभिन्न बैठकें आयोजित कर Amicable Solution पर बल दिया है। रियल एस्टेट कारोबार में आर्थिक मंदी के कारण विकासकर्ताओं द्वारा किस्तों का भुगतान न किये जाने के फलस्वरूप यह धनराशि दण्ड ब्याज को सम्मिलित करने पर अत्यधिक हो जाती है। जो कि वर्तमान परिस्थितियों में एक मुश्त जमा किया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा है। शासन द्वारा प्रभावी शमन उपविधि 20१७ के नियम 5.2 में यह प्राविधान है कि अवैध निर्माण के समय हेतु निर्माणकर्ता द्वारा शमन मानचित्र के साथ अनुसूची के अनुसार शमन शुल्क की धनराशि 1 मुश्त अथवा ब्याज सहित किस्तों में जैसे प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाये, जमा की जायेगी। प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक-19.04.16 (मद संख्या 145/8) में अनुमोदन के क्रम में कार्यालय आदेश सं०-689/नियोजन अनुभाग/16 दिनांक-05.05.16/संशोधित दिनांक 28.05.18 के अनुसार शमन की अवशेष देयता 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से साधारण ब्याज के साथ 2 वर्ष में जमा कराये जाने तथा डिफाल्ट की दशा में 3 प्रतिशत दण्ड ब्याज सहित अर्थात् 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज लिये जाने का प्राविधान प्राधिकरण में प्रभावी किया गया है। उक्त को दृष्टिगत रखते हुये प्राधिकरण स्तर से यह निर्णय लिया है कि यदि निजी विकासकर्ता/बिल्डर द्वारा बकाया धनराशि के भुगतान हेतु कुल धनराशि का कुछ भाग जमा कराकर शेष धनराशि ब्याज सहित एक निर्धारित अवधि में जमा करने का प्रस्ताव प्रस्तुत करता है तो प्राधिकरण द्वारा उक्त

35211 7/6/16  
SC

35211 7/6/16  
SC

04-06-18

04-06-18

पर विचार कर लिया जाये। वर्तमान में रियल एस्टेट की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुये निम्न विकासकर्ताओं को बकाया धनराशि किस्तों में वसूली किये जाने की सुविधा प्रदान की गई है :-

क्र० सं०	विकासकर्ता का नाम	कुल बकाया धनराशि ब्याज सहित	जमा की गई धनराशि	बकाया निर्धारित किस्तों का विवरण
1	2	3	4	5
1	मै० सैबफैब इन्फ्राटेक प्रा०लि०	25,26,50,554.00	35,00,000.00	अवशेष धनराशि 28 मासिक किस्तों में ब्याज सहित वसूल की जानी है।
2	मै० रियल एन्कर डबलपर्स प्रा०लि०	22,47,50,964.00	4,50,00,000.00	17,97,50,964.00 4 त्रैमासिक किस्तों में ब्याज सहित
3	मै० बॉके बिहारी इन्फ्रा०होम प्रा० लि०	1,74,42,480.00	1,00,00,000.00	अवशेष धनराशि 02 मासिक किस्तों में ब्याज सहित वसूल की जानी है।
4	मै० रैड सी कन्सट्रक्शन प्रा०लि०	2,62,20,684.00	34,00,000.00	अवशेष धनराशि 06 मासिक किस्तों में ब्याज सहित वसूल की जानी है।
5	मै० मंजू जो० होमर्स प्रा०लि० ग्राम मोरटा	13,02,09,586.00	20,00,000.00	12,82,09,586.00 4 त्रैमासिक किस्तों में ब्याज सहित।
6	मै० निपुण बिल्डर्स एण्ड डबलपर्स प्रा०लि०	22,79,93,998.00	3,50,000,00.00	अवशेष धनराशि 14 मासिक किस्तों में ब्याज सहित वसूल की जानी है।
7	मै० वी०पी० एससियेट शक्ति खण्ड-3, इन्दिरापुरम	55,42,000.00	30,00,000.00	अवशेष धनराशि 03 मासिक किस्तों में ब्याज सहित वसूल की जानी है।
8	मै० रामश्याम बिल्डर्स प्रा०लि० खसरा नं०-874 व 877 ग्राम	2,67,21,074.00	1,20,00,000.00	अवशेष धनराशि रु० 1,62,35,667.00 2-2

11/6/18

सचिव

राजि० नं० ११६१/१८  
११/६/१८



	नूरनगर			माह की कुल 4 किस्तों में ब्याज सहित वसूल की जानी है।
9	मै0 एसेन्ट बिल्डटैक प्रा0लि0 खसरा नं0-990,992 से 996 ग्राम नूरनगर	1,87,27,017.00	60,00,000.00	अवशेष धनराशि रू0 1,36,10,426.00 2-2 माह की कुल 4 किस्तों में ब्याज सहित वसूल की जानी है।

अतः उपरोक्तानुसार रियल एस्टेट में जारी मंदा को दृष्टिगत रखते हुये निजी विकासकर्ताओं से बकाया धनराशि को वसूल किये जाने के उपरोक्त प्रस्ताव को कार्योत्तर स्वीकृति हेतु यदि भविष्य में विकासकर्ताओं से किस्तों के निर्धारण सम्बन्धी प्रस्ताव प्राप्त होते हैं तो, उन्हें आवश्यकतानुसार केस टू केस बेसिस पर गुण दोष के आधार पर अधिकतम दो वर्षों की अवधि के लिये किस्तों के निर्धारण हेतु उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

7/6/18. 3/17

Buy

③

42

1

हफिज  
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

150/9	राजनगर डिस्ट्रिक्ट सेंटर (आर0डी0सी0) के ले आउट प्लान में आशिक संशोधन किये जाने विषयक	प्रस्तावानुसार स्वीकृति प्रदान की गयी।
150/10	वाह्य विकास शुल्क/क्य योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क/शमन शुल्क को किरतों में लिये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुसार पूर्व में दी गयी किरतों की सुविधा को कार्यान्तर स्वीकृति प्रदान की गयी। भविष्य हेतु विकासकर्ता द्वारा देय सम्पूर्ण राशि का 15 प्रतिशत एकमुश्त जमा कराते हुए किरतों की सुविधा प्रदान किये जाने हेतु उपाध्यक्ष को गुण दोष के आधार पर निर्णय लेने हेतु अधिकृत किया गया।
150/11	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2017-18 का पुनरीक्षित एवं वर्ष 2018-19 का प्रस्तावित आय-व्ययक।	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. वित्तीय वर्ष 2017-18 का आय व्ययक अनुमोदित किया गया।</li> <li>2. वित्तीय वर्ष 2018-19 का आय व्ययक निम्न संशोधन के साथ अनुमोदित किया गया:-             <ul style="list-style-type: none"> <li>(अ) पब्लिसिटी आफ वेरियस स्कीम मद में प्रस्तावित व्यय को 20.00 करोड़ के स्थान पर 10.00 करोड़ किया गया।</li> <li>(ब) अनुरक्षण मद के सम्बन्ध में निर्देशित किया गया कि अनुरक्षण राशि की वसूली हेतु अभियान चलाया जाये एवं भविष्य हेतु अनुरक्षण मद में प्राप्त होने वाली राशि व इस मद में किये जाने वाले व्यय को अनुपातिक किया जाये।</li> </ul> </li> </ol>
150/12	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में ई-निविदा प्रक्रिया लागू होने के पश्चात ठेकेदारों के पंजीकरण समाप्त किये जाने के सम्बन्ध में।	पंजीकरण की बाध्यता समाप्त करने के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष स्तर से दिनांक 28.02.2018 को प्रस्ताव अनुसार निविदा प्रक्रिया में किये गये परिवर्तन की कार्योपरान्त स्वीकृति प्रदान की गयी। प्रस्तुत प्रस्ताव में यह संशोधन करने के निर्देश दिये गये कि भविष्य में प्रदेश अथवा केन्द्र सरकार के किसी भी विभाग में पंजीकृत ठेकेदार ही प्राधिकरण की निविदाओं में प्रतिभाग कर सकेंगे, जिससे निर्माण एजेन्सी की प्रमाणिकता सुनिश्चित हो सकें। साथ ही सड़क के कार्यों में 30 कि0मी0 की परिधि में स्वयं का हॉटमिक्स प्लान्ट होने की बाध्यता को समाप्त करते हुए निर्देश दिये गये कि सम्बन्धित विडर द्वारा, किस हॉटमिक्स प्लान्ट से आपूर्ति ली जायेगी, इस सम्बन्ध में वाछित विवरण भी विड के साथ संलग्न करना आवश्यक होगा।



## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 68/10

**विषय :** प्राधिकरण विकास क्षेत्र में मानचित्र स्वीकृत से प्राप्त होने वाले विभिन्न शुल्क, विकास शुल्क, मलबा शुल्क एवं निरीक्षण शुल्क की दरों में वृद्धि पर विचार विषयक।

प्राधिकरण द्वारा विकास क्षेत्र में मानचित्र स्वीकृति के समय शुल्क आरोपित किये जाते हैं। भारत सरकार द्वारा निर्धारित जनरल इन्डेक्स के आधार पर शुल्कों में वृद्धि किये जाने का प्राविधान शासनादेश सं० 3/2021/558/आठ-3-21-211विधि/13टीसी दिनांक 09 फरवरी, 2021(संलग्नक-1) एवं शासनादेश सं० 563/आठ-3-19-26विधि/2017 टीसी दिनांक 20 जून, 2019(संलग्नक-2) में उल्लिखित है। वर्ष 2019-20 में पूरे वर्ष का इन्डेक्स 289(संलग्नक-3) था जो वर्ष वर्ष 2022-23 में बढ़कर 331 हो गया इस प्रकार वर्ष 2019 के सापेक्ष वर्ष 2022 तक इन्डेक्स में 14.50 प्रतिशत की वृद्धि हो चुकी है, तथा वर्ष 2020-21 में पूरे वर्ष का इन्डेक्स 301 था जो वर्ष वर्ष 2022-23 में बढ़कर 331 हो गया इस प्रकार वर्ष 2021 के सापेक्ष वर्ष 2022 तक इन्डेक्स में 10.00 प्रतिशत की वृद्धि हो चुकी है। वर्णित शासनादेश में दिये प्राविधान तदानुसार पूर्व में शासनादेश में निर्धारित शुल्क पुनरीक्षित किये गये हैं। जिसके अनुसार वर्तमान में लिए जा रहे शुल्कों में इन्डेक्स को दृष्टिगत रखते हुए निम्नानुसार वृद्धि किये जाने का प्रस्ताव है:-

शासनादेश सं० 563/आठ-3-19-26विधि/2017 टीसी दिनांक 20 जून, 2019 में निर्धारित शुल्को की पुनरीक्षित दरें :-

क्रम सं०	मद	वर्तमान दरें (रु० में)	प्रस्तावित दरें (रु० में)
1	विकास अनुज्ञा शुल्क		
	1.0 है० तक	10000.00	11500.00
	1.0 से 2.5 है० तक	20000.00	23000.00
	2.5 से 5.0 है० तक	30000.00	34500.00
	5.0 है० से अधिक तथा प्रत्येक अतिरिक्त 5.0 है० अथवा उसके अंश पर	15000.00	14250.00
2	भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क (दरें प्रति वर्गमी०)		7
	व्यवसायिक/शापिंग काम्प्लेक्स/शापिंग मॉल/सिनेमा/मल्टीप्लेक्स, मिश्रित, कार्यालय उपयोग	30.00	35.00
	ग्रुप हाऊसिंग	15.00	17.50
	भूखण्डीय आवासीय एवं अन्य उपयोग	5.00	6.00
3	निरीक्षण शुल्क (दरें प्रति वर्गमी०)		
	भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु	20.00	23.00
	विकास अनुज्ञा हेतु	10.00	11.50
4	अम्बार शुल्क (दरें प्रति वर्गमी०)	40.00	46.00

शासनादेश सं० 3/2021/558/आठ-3-21-211विधि/13टीसी दिनांक 09 फरवरी, 2021 में निर्धारित विकास शुल्क की पुनरीक्षित दरें।

क्रम सं०	मद	वर्तमान दरें (रु० में)	प्रस्तावित दरें (रु० में)
1	विकास शुल्क (दरें प्रति वर्गमी०)	850.00	950.00

क० उपरोक्तानुसार समस्त शुल्कों में वृद्धि किये जाने एवं बोर्ड के अनुमोदन के दिनांक से स्वीकृत होने वाले मानचित्रों पर उपरोक्तानुसार शुल्क लागू किए जाने का प्रस्ताव मा० बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

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
<p>(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:</p> <p>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:</p> <p>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।</p>	<p>(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:</p> <p>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:</p> <p>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।</p> <p>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</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>सापेक्ष पूर्व में भुगतान किए गए विकास शुल्क के समायोजन के पश्चात् विकास शुल्क का उद्घरण 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 धरराशि का समायोजन आयकर विभाग के लागू मुद्रा स्फीति सूचकांक के अनुसार आवेदन के दिनांक को पुनरीक्षित करते हुये किया जायेगा।</p>
(छः) जहाँ अधिनियम के अधीन राज्य सरकार द्वारा विकास शुल्क के भुगतान से पूर्ण या आंशिक छूट प्रदान की गयी हो, वहाँ विकास शुल्क छूट की सीमा तक उद्घरणीय नहीं होगा।	(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 उद्घरणीय नहीं होगा।

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	
(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:-		(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:-	
भूमि खण्ड का क्षेत्र (हेक्टेयर)	गुणन-घटक	भूमि खण्ड का क्षेत्र (हेक्टेयर)	गुणन-घटक
0.2	1.0	0.2	1.0
0.2 से अधिक और 01 तक	0.9	0.2 से अधिक और 01 तक	0.9
01 से अधिक और 05 तक	0.8	01 से अधिक और 05 तक	0.8
05 से अधिक और 10 तक	0.6	05 से अधिक और 10 तक	0.6
10 से अधिक	0.4	10 से अधिक	0.4
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 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		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	

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 पार्कों, खुले स्थानों या हरित क्षेत्रों या क्रीडा 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 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 अभावहन गलियारों के समानान्तर अभिवहन अभिमुख विकास) की दशा में अनुसूची में विहित विकास शुल्क के 25 प्रतिशत से अनाधिक अतिरिक्त विकास शुल्क उद्ग्रहीत 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 उद्ग्रहीत 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 गारण्टी 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 गारण्टी 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 अधीन आवेदक अधिनियम की धारा 15 के अधीन अनुज्ञा प्रदत्त 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) से अधिक 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 गारण्टी देता है अथवा अनुकल्पतः विक्रय-योग्य भूमि को कुल देय धनराशि के सापेक्ष प्राधिकरण के पक्ष में गारण्टी 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 गारण्टी 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 लेखात मुद्रा स्फीति सूचकांक के अनुसार पुनरीक्षित की जायेगी और प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन से दिनांक 01 अप्रैल से प्रवर्तित की जायेगी।</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 उपबन्ध लागू होंगे।

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

<p>अनुसूची 'ख' (नियम-5 देखिये)</p>
--

क्रम संख्या	विकास क्षेत्र	विकास शुल्क (रु. 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

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



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

दीपक कुमार  
प्रमुख सचिव।

संख्या-3/2021/558(1)/आठ-3-21-211 विविध/13 टी.सी.-तद्विनांक  
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 विधाधी 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,  
राजय कुमार सिंह  
उप सचिव।

संख्या-3/2021/558(2)/आठ-3-21-211 विविध/13 टी.सी.-तद्विनांक  
प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उ0प्र0 शासन।
3. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उ0प्र0।
4. महा निरीक्षक, निबन्धन, उ0प्र0।
5. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
6. आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
7. समस्त जिलाधिकारी, उ0प्र0।
8. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
9. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
10. नियत प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उ0प्र0।
11. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ।
12. निदेशक, आवास बन्धु को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
13. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,  
मनीष चन्द्र श्रीवास्तव  
अनु सचिव।



106  
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><b>Explanation:</b></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><b>Explanation:</b> 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><b>Explanation:</b> 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 Existing rule	Column-II 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 इलेक्ट्रॉनिकली 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 Existing rule	Column-II 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 इलेक्ट्रॉनिकली 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 Existing Rule	Column-II 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 1<sup>st</sup> 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 15<sup>th</sup> 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 1<sup>st</sup> 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, Kosikalán-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।



शीर्ष प्राथमिकता/अति महत्वपूर्ण  
संख्या : 563/आठ-3-19-26 विविध/2017 टी0सी0

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 रेगुलेशन, 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 उद्ग्रहीत 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 प्रस्तारों 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.डब्ल्यू.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.डब्ल्यू.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 आवेदक 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 OBPAŞ के माध्यम से प्राप्त भवन मानचित्रों हेतु ऑटो स्क्रूटनी 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 समयावधि 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/अधिशाली अभियन्ता स्तर पर सहायक नगर नियोजक/सहायक अभियन्ता की आख्या के उपरान्त अधिकतम 03 कार्य दिवस।
- (घ) मुख्य नगर नियोजक स्तर पर नगर नियोजक/अधिशाली 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/अधिशासी 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/अधिशासी 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/अधिशासी 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।



10. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
11. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश।
12. प्रबन्ध निदेशक, उत्तर भारतीय आवास निर्माण एवं वित्त निगम लि. लखनऊ।
13. अध्यक्ष, उत्तर प्रदेश आर्किटेक्ट एसोसिएशन।
14. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
15. निदेशक, आवास बन्धु को इस निर्देश के साथ कि शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
16. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन।
17. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(मनीष चन्द्र श्रीवास्तव)  
अनु सचिव।

**NOTIFIED COST INFLATION INDEX UNDER SECTION 48, EXPLANATION (V)**

As per Notification no. 62/2022, dated 14-06-2022 following table should be used for the Cost Inflation Index :-

<i>Sl. No.</i>	<i>Financial Year</i>	<i>Cost Inflation Index</i>
(1)	(2)	(3)
1	2001-02	100
2	2002-03	105
3	2003-04	109
4	2004-05	113
5	2005-06	117
6	2006-07	122
7	2007-08	129
8	2008-09	137
9	2009-10	148
10	2010-11	167
11	2011-12	184
12	2012-13	200
13	2013-14	220
14	2014-15	240
15	2015-16	254
16	2016-17	264
17	2017-18	272
18	2018-19	280
19	2019-20	289
20	2020-21	301
21	2021-22	317
22	2022-23	331

[As amended by Finance Act, 2022]



## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 68/11

विषय : प्राधिकरण विकास क्षेत्र में शमन शुल्क की दरों में वृद्धि पर विचार विषयक।

प्राधिकरण द्वारा विकास क्षेत्र में शमन मानचित्र स्वीकृति के समय शमन शुल्क आरोपित किये जाते हैं। भारत सरकार द्वारा निर्धारित जनरल इन्डेक्स के आधार पर शुल्कों में वृद्धि किये जाने का प्राविधान शासनादेश सं० 4824/8-3-09-09विविध/09 दिनांक 14 जनवरी, 2010 में उल्लिखित है। वर्ष 2009-10 में पूरे वर्ष का इन्डेक्स 148 था जो वर्ष वर्ष 2022-23 में बढ़कर 331 हो गया इस प्रकार वर्ष 2010 के सापेक्ष वर्ष 2022 तक इन्डेक्स में 123.65 प्रतिशत की वृद्धि हो चुकी है, वर्णित शासनादेश में दिये प्राविधान तदानुसार पूर्व में शासनादेश में निर्धारित शुल्क पुनरीक्षित किये गये हैं। जिसके अनुसार वर्तमान में लिए जा रहे शुल्कों में इन्डेक्स को दृष्टिगत रखते हुए निम्न तालिका के अनुसार वृद्धि किये जाने का प्रस्ताव है :-

शमन शुल्क की अनुसूची (नियम संख्या-4)  
शासनादेश सं० 4824/8-3-09-09विविध/09 दिनांक 14 जनवरी, 2010(संलग्नक-1) में निर्धारित शमन शुल्क की कॉस्ट इण्डेक्स-2022(संलग्नक-2) पर आधारित पुनरीक्षित दरें :-

क्र० सं०	निर्माण की प्रकृति	विभिन्न भू-उपयोगों हेतु शमन शुल्क की दरें।				
		आवासीय	व्यवसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधारण/अन्य
1	2	3	4	5	6	7
1.	अनुमन्य भू-आच्छादन एवं तल क्षेत्र अनुपात के अन्तर्गत बिना अनुमति निर्माण करने पर	1.1 100 वर्ग मी० तक के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रू० 22.50 प्रति वर्गमी०	आवासीय का दो गुना	आवासीय का 1.50 गुना	आवासीय का 0.40 गुना	आवासीय का 0.50 गुना
		1.2 101-300 वर्ग मी० तक के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रू० 34.00 प्रति वर्गमी०	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		1.3 301-500 वर्ग मी० तक के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रू० 45.00 प्रति वर्गमी०	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		1.4 501-2000 वर्ग मी० तक के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रू० 56.00 प्रति वर्गमी०	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव

		1.5 2000 वर्ग मी० से अधिक क्षेत्रफल/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रू० 56.00 प्रति वर्गमी०	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		1.6 अनुमन्य इकाइयों सं अतिरिक्त शमनीय इकाइयों पर रू० 1,12,000.00 प्रति इकाई	—	—	—	—
2	अनुमन्य भू-आच्छादन के अन्तर्गत अतिरिक्त तल क्षेत्र (एफ०ए०आर०) पर	भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग-दोनों प्रकृति के निर्माण में रू० 450 प्रति वर्ग मी० तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत के अतिरिक्त	रू० 900 प्रति वर्ग मी० तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत के अतिरिक्त	रू० 675 प्रति वर्ग मी० तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 70 प्रतिशत के अतिरिक्त	रू० 340 प्रति वर्ग मी० तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत के अतिरिक्त	रू० 340 प्रति वर्ग मी० तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत के अतिरिक्त
3	कमरे की आन्तरिक ऊँचाई न्यूनतम निर्धारित ऊँचाई से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 225 प्रति वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 450 प्रति वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 340 प्रति वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 112.50 प्रति वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 170 प्रति वर्ग मी०
4	कमरे की चौड़ाई न्यूनतम निर्धारित चौड़ाई से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 112.50 प्रति वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 225 प्रति वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 170 प्रति वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 45 वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 56 वर्ग मी०
5	कमरे का क्षेत्रफल विहित क्षेत्रफल से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 112.50 प्रति वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 225 प्रति वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 170 प्रति वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 45 प्रति वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 56 प्रति वर्ग मी०
6	कमरे में प्रकाश तथा संवातन की व्यवस्था विहित क्षेत्रफल से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 112.50 प्रति वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 225 प्रति वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 170 प्रति वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 45 प्रति वर्ग मी०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० 56 प्रति वर्ग मी०
7	कम्पाउन्ड वाल की ऊँचाई निर्धारित ऊँचाई से अधिक होने पर	कम्पाउन्ड वाल की लम्बाई पर रू० 112.50 प्रति वर्ग मी० परन्तु न्यूनतम 11,250.00/-	कम्पाउन्ड वाल की लम्बाई पर रू० 225 प्रति वर्ग मी० परन्तु न्यूनतम 22,500.00/-	कम्पाउन्ड वाल की लम्बाई पर रू० 340 प्रति वर्ग मी० परन्तु न्यूनतम 16,875.00/-	कम्पाउन्ड वाल की लम्बाई पर रू० 45 प्रति वर्ग मी० परन्तु न्यूनतम 2,250.00/-	कम्पाउन्ड वाल की लम्बाई पर रू० 56 प्रति वर्ग मी० परन्तु न्यूनतम 5,625.00/-



टिप्पणी :-

1- उक्त प्रकृति के निर्माणों के अतिरिक्त अन्य अवैध निर्माण जो उपविधि अथवा निर्देशों के विपरीत हो अथवा जिसकी स्वीकृति न दी गई हो (यथा-पोर्च, बालकनी, छज्जे आदि) परन्तु शमनीय हो, पर रू0 450/- प्रति वर्ग मी0 की दर से शमन शुल्क लिया जायेगा।

4- भूखण्डीय विकास में तलों की संख्या परिवर्तित किये बिना भवन की ऊँचाई अनुमन्य ऊँचाई से 10 प्रतिशत तक अधिक होने की दशा में 5625/- प्रति मीटर ऊँचाई की दर से शमन शुल्क देय होगा।

अतः कृपया उपरोक्त तालिका के अनुसार शमन शुल्कों में भूमि दर के अतिरिक्त लिये जाने वाले समस्त शुल्कों में वृद्धि किये जाने का एवं उपरोक्त दरों को बोर्ड के अनुमोदन की दिनांक से स्वीकृत होने वाले मानचित्र पर लागू करने का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ, विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।



उत्तर प्रदेश शासन  
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3  
संख्या 4824/8-3-09-09विविध/09  
लंखनऊ : दिनांक :14 जनवरी, 2010

### अधिसूचना

विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 1997 को अतिक्रमित करते हुए उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम (परिष्कारों सहित पुनः अधिनियमित) अधिनियम, 1974 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या-30 सन् 1974) द्वारा परिष्कारों सहित यथा पुनः अधिनियमित उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11 सन् 1973) की धारा-57 के खण्ड (ख, ख) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके श्री राज्यपाल ..... विकास प्राधिकरण, अपराधों का शमन उपविधि, 2009 राज्य सरकार के पूर्वानुमोदन से अधिनियम की धारा-32 के अधीन अपराधों के शमन हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त निर्धारित करने के लिए निम्नलिखित उपविधि बनाते हैं:-

- .....विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 2009
1. संक्षिप्त नाम एवं प्रारम्भ
    - 1.1 यह उपविधि . . . . . विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 2009 कही जाएगी।
    - 1.2 इसका विस्तार सम्पूर्ण . . . . . विकास क्षेत्र पर होगा।
    - 1.3 यह उपविधि दिनांक 14.01.2010 से प्रवृत्त होगी।
  2. अपराधों का शमन
    - 2.1 उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन दण्डनीय किसी भी अपराध की शमन कार्यवाही संस्थित होने से पूर्व अथवा दौरान कार्यवाही उपाध्यक्ष ..... विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा धारा-32 के अधीन विशेष आदेश द्वारा प्राधिकृत किसी प्राधिकारी द्वारा की जा सकेगी।
    - 2.2 शमन योग्य निर्माण से सम्बन्धित अपराध का शमन इस प्रतिबन्ध के साथ किया जाएगा कि अशमनीय निर्माण से सम्बन्धित अपराध को अभियुक्त आगे गतिमान नहीं रखेगा तथा अशमनीय अवैध निर्माण अथवा विकास कार्य अथवा उपरोक्त शमनीय अपराध का शमन करने के आदेश देने वाले अधिकारी द्वारा निर्दिष्ट अवधि के भीतर, जो 30 दिन से अधिक न होगी, समाप्त कर देगा, अन्यथा उसके विरुद्ध पुनः अभियोजन एवं ध्वस्तीकरण की कार्यवाही हेतु विकास प्राधिकरण स्वतन्त्र होगा।
  3. अनुज्ञा देना अथवा अनुज्ञा देने से इन्कार करना
    - 3.1 अवैध निर्माण अथवा विकास कार्य के शमन की अनुज्ञा देने अथवा अनुज्ञा देने से इन्कार करने में उपाध्यक्ष, ..... विकास प्राधिकरण या उसके द्वारा इस निमित्त सामान्य या विशेष आदेश द्वारा प्राधिकृत कोई अधिकारी यह सुनिश्चित करेगा कि :-



- 3.1.1 अवैध निर्माण कहां किया गया है यथा बेसमेन्ट, सेमी-बेसमेन्ट, भूतल, प्रथम तल या अनुवर्ती तलों पर तथा संलग्न भवनों की संरचनात्मक सुरक्षा, प्रकाश एवं संवातन व गोपनीयता पर उसका क्या प्रभाव है?
- 3.1.2 क्या बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य सीमा से अधिक किया गया है, यदि हाँ, तो संलग्न सम्पत्तियों एवं विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं पर उसका क्या प्रभाव है?
- 3.1.3 क्या निर्माण की अनुमति इससे पहले अस्वीकार की जा चुकी है, यदि हाँ, तो वर्तमान में शमन किए जाने का औचित्य?
- 3.1.4 क्या निर्माण विद्यमान बिल्डिंग लाईन के प्रतिकूल है, यदि हाँ, तो उसका क्या प्रभाव है?
- 3.1.5 क्या निर्माण रोड साईड लैण्ड कन्ट्रोल एक्ट से प्रभावित है, यदि हाँ, तो क्या उसके लिए सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति ली गई है?
- 3.2 निम्नलिखित अपराध शमनीय नहीं होंगे:-
- 3.2.1 सार्वजनिक व अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं यथा-सड़क, रेलवे लाइन, पार्क, ग्रीनवर्ज, आदि हेतु आरक्षित अथवा उनसे सम्बन्धित भूमि पर किया गया निर्माण।
- 3.2.2 महायोजना या जोनल डेवलपमेन्ट प्लान या ले-आउट प्लान या लीज़ में निर्धारित भू-उपयोग के विपरीत किया गया निर्माण।
- 3.2.3 अवैध भू-उपविभाजन जिसका नियमितीकरण नहीं हुआ है, के अन्तर्गत स्थित भूखण्ड पर अथवा भवन में किया गया निर्माण।
- 3.2.4 सरकारी या सार्वजनिक भूमि पर बिना सम्बन्धित विभाग की अनुमति से किया गया निर्माण।
- 3.2.5 विवादित भूमि पर किया गया निर्माण।
- 3.2.6 स्टिल्ट फ्लोर तथा पार्किंग हेतु आरक्षित क्षेत्र के अन्तर्गत किया गया निर्माण।
- 3.2.7 भूतल सहित तीन मंजिल से अधिक अथवा 12 मीटर से ऊँचे भवनों तथा 500 वर्ग मीटर से अधिक भू-आच्छादनयुक्त अवस्थापना सुविधाओं के भवनों में भूकम्परोधी व्यवस्था के बिना किया गया निर्माण।

- 3.2.8 चार मंजिल से अधिक तल अथवा 15 मीटर एवं अधिक ऊँचाई के भवनों और विशिष्ट भवन यथा-शैक्षिक, असेम्बली, संस्थागत, औद्योगिक, संग्रहण एवं संकटमय उपयोग वाले भवनों तथा उपर्युक्त उपयोगों के मिश्रित अधिवासों वाले भवनों जिनका भू-आच्छादन 500 वर्गमीटर से अधिक हो, में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अपेक्षानुसार अग्निशमन व्यवस्था एवं न्यूनतम निर्धारित सेट-बैक के बिना किया गया निर्माण।
- 3.2.9 पूर्व निर्मित भवनों में ऐसे संरचनात्मक परिवर्तन/परिवर्धन अथवा पुनर्निर्माण, जिसके फलस्वरूप भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., ऊँचाई, सेट-बैक, भवन की दृढ़ता, आदि प्रतिकूल रूप से प्रभावित होते हों, में स्थानीय अग्निशमन प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किए बिना किया गया निर्माण।
- 3.2.10 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत तलों की संख्या परिवर्तित किए बिना अनुमन्य ऊँचाई का 10 प्रतिशत से अधिक ऊँचाई का निर्माण।
- 3.2.11 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत निवास-योग्य कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल, न्यूनतम चौड़ाई एवं आन्तरिक ऊँचाई 10 प्रतिशत से अधिक कम होने तथा ऐसे भवनों जिनमें मैकेनिकल वेंटीलेशन की व्यवस्था नहीं है, प्रकाश एवं संवातन का क्षेत्रफल न्यूनतम निर्धारित मानकों से 10 प्रतिशत से अधिक कम होने पर किया गया निर्माण।
- 3.2.12 हेरिटेज जोन, संरक्षित स्मारकों तथा नागरिक उड्डयन क्षेत्र अथवा प्रतिबन्धित ऊँचाई के क्षेत्र में भवन की ऊँचाई के उल्लंघन स्वरूप किया गया निर्माण।
- 3.2.13 भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार अपेक्षित पार्किंग व्यवस्था न होने पर किया गया निर्माण।
- 3.2.14 समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग) तथा अन्य बहुमंजिले भवनों में सह-स्वामित्व की भूमि एवं सर्व-सामान्य सेवाओं (कामन सर्विसेज) हेतु आरक्षित क्षेत्र के अन्तर्गत किया गया निर्माण।
- 3.2.15 300 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के समस्त प्रकृति के भवनों में रूफ-टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था के बिना किया गया निर्माण।
- 3.2.16 महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में चिन्हित अथवा राजस्व अभिलेखों में दर्ज तालाब/जलाशय, नदी, नाले, आदि से आच्छादित भूमि पर किया गया निर्माण।
- 3.2.17 भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अपेक्षानुसार कार्यात्मक भवनों तथा 500 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भवनों में सोलर वाटर हीटिंग संयंत्र की स्थापना के बिना किया गया निर्माण।



3.2.18 जन-उपयोगी भवनों एवं सार्वजनिक सुविधा स्थलों के अन्तर्गत शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की सुरक्षा, प्रयोज्यता तथा सुगम्यता हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अपेक्षाओं के उल्लंघन स्वरूप किया गया निर्माण।

3.3 मानचित्र में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य निर्माण एवं अवैध निर्माण अलग-अलग दर्शाए जाएंगे। 'फन्ट', 'साइड' एवं पीछे के सेट बैक में अतधिकृत निर्माण मुख्य भवन की निरन्तरता (Contiguity) में ही शमनीय होगा तथा अनुमन्य भू-आच्छादन एवं तल क्षेत्रफल से अधिक निर्माण निम्नलिखित सीमा तक शमनीय होगा :-

3.3.1 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में फन्ट सेट-बैक के कुल क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत तक परन्तु अधिकतम 1.0 मीटर चौड़ाई तक किया गया निर्माण।

3.3.2 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में पीछे के सेट-बैक के क्षेत्रफल का अधिकतम 10 प्रतिशत (अनुमन्य 40 प्रतिशत के अतिरिक्त) तक निर्माण।

3.3.3 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में साइड सेट-बैक में सेट-बैक की चौड़ाई का अधिकतम 25 प्रतिशत तक निर्माण।

3.3.4 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत अन्य भवनों यथा-व्यवसायिक, औद्योगिक, कार्यालय, संस्थागत एवं सामुदायिक सुविधाओं, आदि में अनुमन्य भू-आच्छादन के अतिरिक्त फन्ट, रियर एवं साइड सेट-बैक में कमशः प्रस्तर-3.3.1 से 3.3.3 में शमन हेतु निर्धारित सीमा से प्रतिबन्धित रहते हुए भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 10 प्रतिशत तक निर्माण।

3.3.5 ग्रुप हाउसिंग तथा बहुमंजिले व्यवसायिक, कार्यालय एवं संस्थागत भवनों में अग्निशमन सुरक्षा हेतु वांछित न्यूनतम सेट-बैक कम न होने की दशा में अनुमन्य भू-आच्छादन का अधिकतम 10 प्रतिशत तक अतिरिक्त निर्माण।

3.3.6 सभी प्रकृति के भवनों यथा-भूखण्डीय विकास, ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय, संस्थागत, औद्योगिक एवं अन्य निर्माण के लिए अनुमन्य तल क्षेत्रफल का अधिकतम 10 प्रतिशत तक निर्माण।

3.3.7 निर्मित क्षेत्र, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाओं के लिए अधिसूचना संख्या 5136/8-3-2008-11विधि/08, दिनांक 25.9.2008 के प्रस्तर-4(3) में गठित समिति की संस्तुति के आधार पर प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन से कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्य सीमा तक किया गया निर्माण।

- 3.3.8 बेसमेन्ट के अन्तर्गत अनुमन्य सीमा से अधिकतम 20 प्रतिशत तक निर्माण।
- 3.3.9 कम्पाउन्ड-वाल की ऊँचाई अनुमन्य सीमा से अधिकतम 10 प्रतिशत तक निर्माण।
- 3.3.10 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत तलों की संख्या परिवर्तित किए बिना अनुमन्य सीमा से अधिकतम 10 प्रतिशत ऊँचाई तक निर्माण।
- 3.3.11 आवासीय भवनों में अनुमन्य इकाइयों के अतिरिक्त शमनीय इकाइयों की अधिकतम संख्या भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नवत होगी:-
- (क) भूखण्डीय विकास में अधिकतम एक इकाई।
- (ख) ग्रुप हाउसिंग में शमनीय अतिरिक्त एफ.ए.आर./कय-योग्य एफ.ए.आर. के प्रतिशत के सापेक्ष समानुपातिक इकाईयां।
- 3.3.12 सभी भू-उपयोगों के भवनों में सम्बन्धित विकास क्षेत्र की प्रभावी महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'सामान्यतः अनुमन्य' एवं 'सशर्त अनुमन्य' कियाओं/उपयोगों के अनुरूप किया गया निर्माण।
- भिन्न-भिन्न प्रकृति के अवैध निर्माण एवं विकास कार्यों के लिए शमन शुल्क की गणना संलग्न अनुसूची में दी गई दरों के अनुसार होगी।
4. शमन शुल्क की अनुसूची
5. शमन शुल्क की गणना
- 5.1 यदि किसी मामले में शमनीय निर्माण एक से अधिक प्रकृति के अवैध निर्माण के अन्तर्गत आता है, तो शमन शुल्क प्रत्येक प्रकृति के अवैध निर्माण के लिए देय शुल्क को जोड़कर लिया जाएगा। इसके अतिरिक्त प्रत्येक तल हेतु शमन शुल्क की गणना अलग-अलग की जाएगी, परन्तु शमनीय भू-आच्छादन हेतु तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) के रूप में अलग से शमन शुल्क देय नहीं होगा।
- 5.2 अवैध निर्माण के शमन हेतु निर्माणकर्ता द्वारा शमन मानचित्र के साथ अनुसूची के अनुसार शमन शुल्क की धनराशि निर्माणकर्ता द्वारा एकमुश्त अथवा ब्याज सहित किरतों में जैसा प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाए, जमा की जाएगी। साथ ही प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अन्य शुल्क तथा अशमनीय भाग के ध्वस्तीकरण हेतु शपथ-पत्र भी जमा किए जाएंगे एवं तदुपरान्त ही मानचित्र शमन की कार्यवाही की जाएगी। शमन शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि जमा होने पर ही शमन मानचित्र निर्गत किया जाएगा। शमन हेतु प्राधिकृत अधिकारी द्वारा मानचित्र पर स्वीकृति सम्बन्धी शर्तें अनिवार्य रूप से अंकित की जाएंगी।
6. शमन हेतु प्रस्तुत मानचित्र में प्रदर्शित भवन अथवा उसका कोई भाग जो शमनीय सीमान्तर्गत है, ध्वस्त नहीं किया जाएगा परन्तु अशमनीय भाग को विकास प्राधिकरण द्वारा विधि अनुसार ध्वस्त किए जाने पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा।



7. मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त शमन किए गए भाग के सम्बन्ध में उ. प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-27 के अधीन कार्यवाही समाप्त हो जाएगी; यदि शमन किए गए भाग के ध्वस्तीकरण का आदेश पारित किया गया हो, तो वह समाप्त माना जाएगा। शेष अशमनीय भाग निर्माणकर्ता द्वारा स्वयं अपने व्यय पर हटाया जाएगा, अन्यथा विकास प्राधिकरण द्वारा ध्वस्त किया जाएगा एवं उस पर होने वाला व्यय नियमानुसार निर्माणकर्ता से वसूल किया जाएगा।
8. शमन शुल्क की वसूली नियम-5.2 के अन्तर्गत आरोपित शमन शुल्क की धनराशि निर्माणकर्ता द्वारा एकमुश्त अथवा ब्याज सहित ऐसी किस्तों में जैसी विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की जाए, जमा की जाएगी तथा सम्पूर्ण धनराशि जमा हो जाने पर ही शमन की कार्यवाही पूर्ण मानी जाएगी। ब्याज सहित किस्तों की धनराशि के निर्धारण एवं जमा करने के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण द्वारा पृथक से नियम बनाया जा सकता है।
9. शमन किए गए निर्माण का संहत विवरण शमन किए गए अवैध निर्माण के विवरण शमन हेतु प्राधिकृत अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रपत्र में सारिणीबद्ध किए जाएंगे और उनका संहत विवरण विकास प्राधिकरण बोर्ड की बैठक में सूचनार्थ प्रस्तुत किया जाएगा।
10. शमन हेतु विचाराधीन आवेदनों का निस्तारण भी इसी उपविधि के प्राविधानों के अधीन किया जाएगा।
11. नियम-5.2 के अन्तर्गत आरोपित शमन शुल्क तथा नियम-7 के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा ध्वस्तीकरण की कार्यवाही पर किए गए व्यय की वसूली उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-40 के अनुसार की जाएगी।

#### टिप्पणी:

- (1) आवेदक द्वारा शमन की सुविधा प्राप्त करने हेतु यदि विधिवत आवेदन नहीं किया जाता है, तो अवैध निर्माण के ध्वस्तीकरण हेतु विकास प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी।
- (2) जहाँ अग्निशमन विभाग, पुरातत्व विभाग, एयरपोर्ट अथारिटी ऑफ इण्डिया, नेशनल हाई-वे अथारिटी ऑफ इण्डिया/लोक निर्माण विभाग, पर्यावरण निदेशालय, प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड, आदि से अनापत्ति प्रमाण-पत्र की आवश्यकता होगी, वहाँ उक्त अनापत्ति की प्राप्ति के उपरान्त ही शमन की कार्यवाही पर विचार किया जाएगा।
- (3) भूमि के मूल्य का आंकलन शमन मानचित्र स्वीकृति की तिथि को प्राधिकरण की प्रचलित आवासीय दर पर किया जाएगा; जहाँ यह दर उपलब्ध नहीं होगी वहाँ जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट लागू होगा। समस्त प्रकृति के निर्माण हेतु शमन शुल्क की गणना में भूमि की आवासीय दर ही ली जाएगी।
- (4) अनुसूची में अंकित दरों के अनुसार शमन शुल्क की गणना करते समय भूमि मूल्य एक बार अनिवार्य रूप से लिया जाएगा, परन्तु प्रत्येक अनुवर्ती/उच्च तलों पर नहीं लिया जाएगा।
- (5) मिश्रित भू-उपयोग में शमनीय निर्माण हेतु शमन शुल्क उपयोग की प्रकृति के आधार पर देय होगा।

- (6) कय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए नियमानुसार देय शुल्क के अतिरिक्त अनुसूची के कमांक-2 के अन्तर्गत निर्धारित दरों पर शमन शुल्क भी देय होगा, परन्तु प्रथम 10 प्रतिशत कय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय नहीं होगा।
- (7) शमनीय एफ.ए.आर./कय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष नियमानुसार अतिरिक्त पार्किंग व्यवस्था का प्राविधान करना अनिवार्य होगा।
- (8) बेसमेन्ट में किए गए अवैध निर्माण का उपयोग भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में अनुमन्य उपयोग से भिन्न होने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी तथा अवैध निर्माण उपयोग की प्रकृति के आधार पर इस प्रतिबन्ध के साथ शमनीय होगा कि पार्किंग हेतु मानकों के अनुसार भूखण्ड के अन्दर व्यवस्था उपलब्ध हो।
- (9) सेट-बैक क्षेत्र में शमनीय सीमा तक ही प्रोजेक्शन यथा-छज्जा/बॉलकनी, आदि शमनीय होंगे।
- (10) अशमनीय भाग के ध्वस्तीकरण हेतु शपथ-पत्र के अनुसार यदि आवेदक द्वारा निर्धारित अवधि में अवैध निर्माण ध्वस्त नहीं किया जाता है, तो निर्धारित अवधि के उपरान्त प्राधिकरण द्वारा ध्वस्तीकरण की कार्यवाही करके पक्ष से ध्वस्तीकरण का व्यय वसूल किया जाएगा। यदि निर्धारित अवधि के अन्दर पक्ष द्वारा ध्वस्तीकरण व्यय का भुगतान नहीं किया जाता है, तो प्राधिकरण द्वारा उसकी वसूली भू-राजस्व बकाए की भांति की जाएगी।
- (11) इस शमन उपविधि के लागू होने की तिथि से पूर्व शमन हेतु विचाराधीन प्रकरणों का निस्तारण पूर्व में प्रभावी विकास प्राधिकरण शमन उपविधि के प्राविधानों के अधीन सुनिश्चित किया जाएगा।

संलग्नक: अनुसूची

आज्ञा से,

(अरुण कुमार सिन्हा)  
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, लखनऊ को इस अभ्युक्ति के साथ प्रेषित कि उक्त अधिसूचना को साधारण गजट में दिनांक जनवरी, 2010 के अंक में प्रकाशित कराने तथा अधिसूचना की 100 (सौ) मुद्रित प्रतियाँ शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(राम निरंजन)  
अनु सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. प्रमुख सचिव, गृह, उत्तर प्रदेश शासन।
2. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद।
4. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
5. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
6. समस्त नियंत्रक प्राधिकारी/जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
7. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
8. समस्त मुख्य अग्नि शमन अधिकारी, उत्तर प्रदेश।



9. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
10. अपर निदेशक, आवास बन्धु को इस निर्देश के साथ कि प्रश्नगत उपविधि को सर्व सम्बन्धितों को प्रेषित कराने के साथ-साथ इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के वेबसाइट पर अपलोड भी कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(राम निरंजन)  
अनु सचिव

शमन शुल्क की अनुसूची (नियम संख्या-4)

क्र. सं.	निर्माण की प्रकृति	विभिन्न मू-उपयोगों हेतु शमन शुल्क की दरें					सुविधाएं/ अन्य
		आवासीय	व्यवसायिक	कार्यालय	औद्योगिक		
1	2	3	4	5	6	7	
1.	अनुमत्य मू-आच्छादन एवं तल क्षेत्र अनुपात के अन्तर्गत बिना अनुमति निर्माण करने पर	1.1 100 वर्ग.मी. तक के मूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रु. 10 प्रति वर्ग.मी. 1.2 101-300 वर्ग. मी. के मूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रु. 15 प्रति वर्ग.मी. 1.3 301-500 वर्ग. मी. के मूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रु. 20 प्रति वर्ग.मी. 1.4 501-2000 वर्ग. मी. के मूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रु. 25 प्रति वर्ग.मी. 1.5 2000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल/ग्रुप हाउसिंग मूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रु. 25 प्रति वर्ग.मी. 1.6 अनुमत्य इकाइयों से अतिरिक्त शमनीय इकाइयों पर रु. 50,000 प्रति इकाई।	आवासीय का दो गुना तदैव	आवासीय का 1.5 गुना तदैव	आवासीय का 0.40 गुना तदैव	आवासीय का 0.50 गुना तदैव	



-10-

2.	अनुमत्य भू-आच्छादन के अन्तर्गत अतिरिक्त तल क्षेत्र (एफ.ए.आर.) पर	भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग-दोनो प्रकृति के निर्माण में रु. 200 प्रति वर्ग. मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत।	रु. 400 प्रति वर्ग. मी. अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु भूमि वांछित मूल्य का 100 प्रतिशत	रु. 300 प्रति वर्ग. मी. अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु भूमि वांछित मूल्य का 75 प्रतिशत	रु. 150 प्रति वर्ग. मी. अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु भूमि वांछित मूल्य का 40 प्रतिशत	रु. 150 प्रति वर्ग. मी. अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु भूमि वांछित मूल्य का 50 प्रतिशत
3.	अनुमत्य भू-आच्छादन से अतिरिक्त भू-आच्छादन पर					
	(क) ग्रुप हाउसिंग एवं अन्य बहुमजिले भवनों में प्रत्येक दिशा में	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 200 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 150 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
	(ख) भूखण्डीय विकास					
	(1) फ्रन्ट सेट बैक में	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 200 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 150 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
	(2) पार्श्व (साइड) सेट बैक में	भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 150 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
	(3) पीछे के सेट बैक में	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 20 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 25 प्रतिशत
4.	अनुमत्य सीमा से अतिरिक्त बेसमेंट निर्माण पर	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 20 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 25 प्रतिशत

- 11 -

5.	कमरे की आन्तरिक ऊँचाई न्यूनतम निर्धारित ऊँचाई से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 100 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 200 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 150 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 50 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 75 प्रति व. मी.
6.	कमरे की चौड़ाई न्यूनतम निर्धारित चौड़ाई से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 50 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 100 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 75 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 20 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 25 प्रति व. मी.
7.	कमरे का क्षेत्रफल विहित क्षेत्रफल से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 50 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 100 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 75 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 20 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 25 प्रति व. मी.
8.	कमरे में प्रकाश तथा संवातन की व्यवस्था विहित क्षेत्रफल से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रु. 50 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 100 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 75 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 20 प्रति व. मी.	कमरे क्षेत्रफल पर रु. 25 प्रति व. मी.
9.	कम्याउल्ड वाल की ऊँचाई निर्धारित ऊँचाई से अधिक होने पर	रु. 50 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 5,000/-	रु. 100 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 10,000/-	रु. 150 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 7,500/-	रु. 20 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 1,000/-	रु. 25 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 2,500/-
10.	बिना सू-विभाजन/कार्य, जो भवन उपविधि के अनुरूप हो	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 1.0 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 2.0 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 1.5 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 0.40 प्रतिशत	विक्रय-योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 0.50 प्रतिशत



11.	एक एकड़ से अधिक का भू-विभाजन जिसकी स्वीकृति नियमानुसार अनुमत्य न हो।	उप विभाजित भूखण्ड के अन्तर्गत सड़के, पार्क एवं खुले स्थल तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं हेतु नियमों के अनुसार वांछित क्षेत्रफल में की गयी कमी के समतुल्य भूमि मूल्य का दो-गुना शमन शुल्क लिया जायेगा।
12.	एक एकड़ से अधिक का भू-विभाजन जिसकी स्वीकृति नियमानुसार अनुमत्य न हो।	ऐसे प्रकरणों में शासन द्वारा जारी अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण की गाइडलाइन्स के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

टिप्पणी :

- (1) उक्त प्रकृति के निर्माणों के अतिरिक्त अन्य अवैध निर्माण जो उपविधि अथवा निर्देशों के विपरीत हों अथवा जिसकी स्वीकृति न दी गई हो (यथा-पोर्च, बालकनी, छज्जे, आदि) परन्तु शमनीय हों, पर रू. 200/- प्रति वर्ग मीटर की दर से शमन शुल्क लिया जाएगा। व्यवसायिक हेतु इसकी दरें दोगुनी, कार्यालय हेतु 1.5 गुना, औद्योगिक हेतु 0.40 गुना, सुविधाएं एवं अन्य उपयोगों में 0.50 गुना होंगी।
- (2) महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'सामान्यतः' एवं 'सशर्त अनुमत्य' क्रियाओं/उपयोगों के शमन हेतु नियमानुसार देय प्रभाव शुल्क के अतिरिक्त प्रभाव शुल्क का दस प्रतिशत शुल्क भी देय होगा।
- (3) चैरिटेबल संस्थाएं जिन्हें आयकर अधिनियम, 1961 की धारा-80 (जी) के अन्तर्गत छूट प्राप्त हो तथा सार्वजनिक क्षेत्र द्वारा प्राविधानित सुविधाओं एवं सेवाओं और शिक्षण संस्थाओं हेतु शमन शुल्क की दर आवासीय दर की 50 प्रतिशत होगी।
- (4) भूखण्डीय विकास में तलों की संख्या परिवर्तित किये बिना भवन की ऊंचाई अनुमत्य ऊंचाई से 10 प्रतिशत तक अधिक होने की दशा में रू. 2500/- प्रति मीटर ऊंचाई की दर से शमन शुल्क देय होगा।

-13-

(5) अनधिकृत निर्माण के शमन हेतु जो दरें भूमि मूल्य पर आधारित नहीं है, अर्थात प्रति वर्ग मीटर के आधार पर निर्धारित है, को प्रत्येक वर्ष 'कास्ट इन्डेक्स' के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अद्यावधिक किया जायेगा।

(राम निरंजन)  
अनु सचिव



**NOTIFIED COST INFLATION INDEX UNDER SECTION 48, EXPLANATION (V)**

As per Notification no. 62/2022, dated 14-06-2022 following table should be used for the Cost Inflation Index :-

Sl. No.	Financial Year	Cost Inflation Index
(1)	(2)	(3)
1	2001-02	100
2	2002-03	105
3	2003-04	109
4	2004-05	113
5	2005-06	117
6	2006-07	122
7	2007-08	129
8	2008-09	137
9	2009-10	148
10	2010-11	167
11	2011-12	184
12	2012-13	200
13	2013-14	220
14	2014-15	240
15	2015-16	254
16	2016-17	264
17	2017-18	272
18	2018-19	280
19	2019-20	289
20	2020-21	301
21	2021-22	317
22	2022-23	331

[As amended by Finance Act, 2022]

## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या 68/12

विषय : भूखण्डों के अमालगमेशन के सम्बन्ध में।

कृपया प्राधिकरण की 66वीं बोर्ड बैठक के अध्यक्ष महोदय की अनुमति से अन्य विषय-01 में निर्देशित किया गया था कि "अमलगमेशन के संबंध में मेरठ एवं अन्य विकास प्राधिकरणों में अपनायी जा रही प्रक्रिया की जानकारी प्राप्त करते हुए पूर्व बोर्ड बैठक के प्रस्ताव पर पुनः परीक्षण करते हुए प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।"

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश, लखनऊ द्वारा उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को सम्बोधित पत्र संख्या 1720/वनि(1)/गाजियाबाद/07-08 दिनांक 28 जनवरी, 2008(संलग्नक-1) जो एक से अधिक भूखण्डों के 'अमालगमेशन' हेतु नियम/उपविधि बनाए जाने विषयक है, में निम्नानुसार गाइडलाइन्स के अनुसार उल्लिखित किया गया है कि :-

- 1- अमालगमेशन हेतु प्रस्तावित समस्त भूखण्ड एक ही भू-उपयोग के अन्तर्गत होने चाहिए, भिन्न प्रकृति के भू-उपयोगों के भूखण्डों का अमालगमेशन अनुमन्य नहीं होना चाहिए।
- 2- अमालगमेशन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का स्वामित्व एक व्यक्ति/फर्म/कम्पनी के पक्ष में होना चाहिए।
- 3- अमालगमेशन ले-आउट में अंकित मूल भूखण्डों का ही मान्य होगा।
- 4- अमालगमेशन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों में प्रत्येक भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर होना चाहिए।
- 5- अमालगमेशन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड को न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क से पहुँच की सुविधा उपलब्ध होनी चाहिए।
- 6- सड़क की विद्यमान चौड़ाई 12 मीटर होने पर भवन की अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर अनुमन्य होनी चाहिए। सड़क की विद्यमान चौड़ाई 18 मीटर एवं उससे अधिक होने पर 15 मीटर से अधिक ऊँचाई के ग्रुप हाऊसिंग/अन्य बहुमंजिले भवन निर्माण की अनुमति अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता के आधार पर देय होनी चाहिए। विकास प्राधिकरण द्वारा यह सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि प्रस्तावित निर्माण (डेन्सिटी/तल क्षेत्रफल) हेतु इन्फ्रास्ट्रक्चर सुविधायें, यथा- जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, पार्क एवं खुले क्षेत्र, आदि मानकों के अनुसार उपलब्ध है।
- 7- अमालगमेशन अनुमन्य किये जाने की दशा में विकास प्राधिकरण द्वारा शासनादेश संख्या 2438/9-आ-3-98-60एल.यूसी./98 दिनांक 13.10.1998 के अनुपालन में उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 के अधीन प्राधिकरण बोर्ड स्तर पर ले-आउट प्लान में संशोधन की कार्यवाही की जानी चाहिए। इस हेतु आपत्ति एवं सुझाव आमन्त्रित करने के लिए कम से कम 02 स्थानीय समाचार पत्रों में विज्ञापित प्रकाशित कराकर आपत्तिकर्ताओं को सुनवाई का अवसर देते हुए प्राप्त प्रत्येक आपत्ति का निस्तारण कर बोर्ड बैठक में प्रस्ताव स्वीकृति के उपरान्त अन्तिम विज्ञापित भी स्थानीय समाचार पत्र में प्रकाशित कराई जानी चाहिए।
- 8- अमालगमेशन के परिणामस्वरूप सम्बन्धित भूखण्ड पर ग्रुप हाऊसिंग/अन्य बहुमंजिला निर्माण यथास्थिति महायोजना/जोनल डेवलेपमेन्ट प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित भू-उपयोग के अनुसार ही अनुमन्य होना चाहिए।
- 9- अमालगमेशन के उपरान्त सम्बन्धित भूखण्ड पर ग्रुप हाऊसिंग/अन्य बहुमंजिले निर्माण के फलस्वरूप भूखण्डीय विकास की अपेक्षा प्रति हेक्टेयर आवासीय इकाईयों की संख्या अधिक होगी अथवा कुल तल क्षेत्रफल अधिक होगा जिसके कारण विद्यमान इन्फ्रास्ट्रक्चर पर दबाव बढ़ेगा। अतः अमालगमेशन हेतु वर्तमान दर पर आंकलित वाह्य विकास व्यय का 50 प्रतिशत विकास शुल्क के रूप में आवेदक से लिया जाना चाहिए।
- 10- अमालगमेशन हेतु आवेदक द्वारा सम्बन्धित भूमि के वर्तमान सेक्टर रेट/सर्किल रेट (जो भी लागू हो) के 05 प्रतिशत मूल्य के बराबर अमालगमेशन फीस देय होनी चाहिए।
- 11- अमालगमेशन के उपरान्त समेकित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर सैट बैक, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., पार्किंग आदि की भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित करते हुए निर्माण अनुमन्य होना चाहिए।



तत्पश्चात् शासनादेश सं0-3/8-15-198-विविध/14 दिनांक 04.03.15 के प्रस्तर 2.6-टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत सम्पत्तियों के आमेलन हेतु प्रक्रिया एवं मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश, लखनऊ के पत्र संख्या 1720/वनि(1)/गाजियाबाद/07-08 दिनांक 28 जनवरी, 2008 द्वारा जारी गाइडलाइन्स का तुलनात्मक परीक्षण कर निम्नानुसार भूखण्डों के आमेलन की प्रक्रिया गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक में प्रस्ताव मद सं0- 32/143(संलग्नक-2) पर स्वीकृत किया गया :-

1. अमालगमेशन एक ही भू-उपयोग के भूखण्डों पर अनुमन्य होना चाहिए।
2. अमालगमेशन हेतु भूखण्डों का स्वामित्व एक ही व्यक्ति/फर्म/कम्पनी के पक्ष में होना चाहिए।
3. अमालगमेशन हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 500.00 मीटर से कम होने पर ही अनुमन्य किया जाये।
4. आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 12.00 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित है तथा आमेलित भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल पर भवन उपविधियों के अनुसार सैट बैंक, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., पार्किंग व भवन की ऊँचाई अनुमन्य की जाये।
5. सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजना/ले-आउट प्लान के अन्तर्गत आमेलन किये जाने की दशा में उक्त सीमा तक ले-आउट प्लान में संशोधन किया जाये।
6. आमेलन की सुविधा हेतु आवेदक द्वारा आमेलित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर उसके वर्तमान सर्किल रेट के 10 प्रतिशत मूल्य के बराबर धनराशि आमेलन शुल्क के रूप में प्राधिकरण द्वारा लिया जाये।
7. चूँकि निर्मित आर.डी.सी. में भूखण्डों को आमेलन की प्रक्रिया में प्रथम फेज में सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है, आमेलित भूखण्डों के निर्माण को शमन का भाग मानकर कार्यवाही की जाये।

अतः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा आमेलन हेतु अपनायी जा रही प्रक्रिया उपरोक्तानुसार है।

मेरठ विकास प्राधिकरण के संबंध में अवगत कराना है कि मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ के कार्यालय आदेश/पत्रांक 615/कार्या0 उपा0/17 दिनांक 01.11.17(संलग्नक-3) में उल्लेख है कि मेरठ विकास प्राधिकरण क्षेत्र के अन्तर्गत नियोजित कालोनियों/तलपट मानचित्रों के भूखण्डों के आमेलन किये जाने के सम्बन्ध में अध्यक्ष/आयुक्त महोदय मेरठ, मण्डल, मेरठ द्वारा दिनांक 18.10.17 को स्वीकृति प्रदान की गई थी। उक्त पत्र में भूखण्डों के आमेलन के सम्बन्ध में 08 मानकों का विवरण निम्नवत है :-

- 1- अमालगमेशन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का स्वामित्व एक व्यक्ति/फर्म/कम्पनी अथवा एकीकृत परिवार के पक्ष में होना चाहिए।
- 2- अमालगमेशन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड एक ही उपयोग में होने चाहिए।
- 3- आवासीय ले-आउट में एक से अधिक परन्तु अधिकतम 4 भूखण्डों का आमेलन किया जाना अनुमन्य होगा तथा आमेलित भूखण्ड पर भवन उपविधि/ले-आउट उपविधि लागू होगा।
- 4- आवासीय भूखण्डों के आमेलन किये जाने हेतु मेरठ विकास प्राधिकरण में प्रचलित/लागू उपविभाजन शुल्क के समान समेकित भूखण्ड व कुल क्षेत्रफल पर प्रचलित सर्किल रेट का 01 प्रतिशत आमेलन शुल्क देय होगा।
- 5- व्यवसायिक उपयोग के समस्त भूखण्डों में प्रचलित सर्किल रेट का 3 प्रतिशत शुल्क देय होगा। कार्यालय तथा अन्य उपयोग के भूखण्डों पर 2 प्रतिशत का आमेलन शुल्क देय होगा।
- 6- आमेलन के उपरान्त समेकित भूखण्ड पर सैटबैंक, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., पार्किंग एवं अनुमन्य क्रियाओं सम्बन्धी अपेक्षाएं ले-आउट/भवन उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुरूप/अधीन होगी। आमेलित भूखण्डों के मध्य यदि कोई सैटबैंक निर्धारित है। उक्त पर छूट देय है (अर्थात् यथा रखा जाना आवश्यक नहीं है)।
- 7- स्वीकृत योजना/ले-आउट प्लान के अन्तर्गत आमेलन अनुमन्य किये जाने की दशा में विकास प्राधिकरणों द्वारा ले-आउट प्लान में तत्सीमा तक नियमानुसार संशोधन करना आवश्यक होगा।
- 8- ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों/भूखण्डों का आमेलन अनुमन्य नहीं होगा।



प्रश्नगत विषयक सहारनपुर विकास प्राधिकरण में विचाराधीन वाद संख्या 79/2014-15 के संबंध में उपाध्यक्ष द्वारा कार्यालय आदेश सं० 225/स०वि०प्रा०/2018 दिनांक 21.04.2018 के द्वारा सचिव, वित्त एवं लेखाधिकारी, सहायक अभियन्ता (श्री शमशुद्दोहा), सहायक अभियन्ता (श्री एन०पी०सिंह), अवर अभियन्ता (श्री शील कुमार जैन) की समिति गठित की गई। गठित समिति द्वारा आख्या दिनांक 05.05.2018(संलग्नक-4) में उल्लेख किया गया है कि "सीरॉक बिल्डकॉन प्रा०लि० द्वारा वाद सं० 79/स०वि०प्रा०/जोन-10/2014-15 दिनांक 03.05.2015 के 06 प्लॉट्स का शमन मानचित्र स्वीकृत किये जाने के संबंध में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न मेरठ विकास प्राधिकरण के आदेश सं० 615/कार्या०उपा०/2017 दिनांक 01.11.2017 पर उपरोक्त आदेश के क्रम में गठित समिति द्वारा भूखण्डों के आमेलन के सम्बन्ध में 08 मानकों पर विचार किया गया। विचारोपरान्त आख्या निम्नवत है :-

- 1- आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का स्वामित्व एक व्यक्ति/फर्म/कम्पनी अथवा एकीकृत परिवार के पक्ष में होना चाहिए।
- 2- स्वीकृत योजना/ले-आउट प्लान के अन्तर्गत आमेलन अनुमन्य किए जाने की दशा में विकास प्राधिकरणों द्वारा ले-आउट प्लान में तत्सीमा तक संशोधन माना जायेगा तथा भूखण्डों को आमेलन पर प्रदान की गई स्वीकृति को मूल तलपट मानचित्र में अंकित किया जायेगा।
- 3- आमेलन के उपरान्त समेकित भूखण्ड पर सैटबैक भू-आच्छादन, एफ०ए०आर०, पार्किंग एवं अनुमन्य क्रियाओं सम्बन्धी अपेक्षाएं ले-आउट/भवन उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुरूप/अधीन होगी। आमेलित भूखण्डों के मध्य यदि कोई सैटबैक निर्धारित है उक्त पर छूट देय है। (अर्थात् यथा रखा जाना आवश्यक नहीं है।)
- 4- आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का उपयोग स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार होना चाहिए।
- 5- समेकित भूखण्ड के अधिकतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मी० तक के लिये आमेलन अनुमन्य होगा तथा आमेलित भूखण्डों पर प्रचलित भवन उपविधि/ले-आउट के प्रकृति के अनुसार स्वीकृति देय होगी।
- 6- आवासीय व्यवसायिक एवं कार्यालय व अन्य उपयोग के भूखण्डों पर आमेलन शुल्क सहारनपुर विकास प्राधिकरण में उपरोक्त उपयोगों हेतु निर्धारित उपविभाजन शुल्क के प्रचलित दरों के अनुसार होगा तथा समेकित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर देय होगा।
- 7- ई०डब्लू०एस०/एल०आई०जी० भवनों व भूखण्डों का आमेलन अनुमन्य नहीं होगा।" गठित समिति के सदस्यों द्वारा उपरोक्त बिन्दु संख्या 01 से 07 तक के अनुसार आमेलन की कार्यवाही किए जाने की अनुसंशा की गयी।

यहां यह अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा आमेलन की प्रक्रिया अपने बोर्ड से स्वीकृत करा तदनुसार कार्यवाही की जा रही है।

मा० बोर्ड द्वारा 66वीं बैठक में दिए गए निर्देश के क्रम में पूर्व में प्रस्तुत प्रस्तावों का परीक्षण किया गया। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा आमेलन हेतु स्वीकृत मानक व सहारनपुर विकास प्राधिकरण में पूर्व गठित समिति की आख्या के क्रम में आमेलन हेतु निम्नलिखित मानक प्रस्तावित है :-

- 1- आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का स्वामित्व जिस व्यक्ति/फर्म/कम्पनी अथवा एकीकृत परिवार के पक्ष में होना चाहिए।
- 2- आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का भू-उपयोगों/ले-आउट में प्रदर्शित उपयोग एक ही होना चाहिए।
- 3- आमेलन ले-आउट में अंकित मूल भूखण्डों का ही मान्य होगा।
- 4- आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का उपयोग स्वीकृत तलपट मानचित्र/ले-आउट में दर्शित/निर्दिष्ट उपयोग के अनुसार होना चाहिए।
- 5- आमेलन उपरान्त समेकित भूखण्ड के क्षेत्रफल पर भवन उपविधि के अनुसार सैट बैक, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर, पार्किंग व भवन की ऊंचाई सुनिश्चित करते हुए निर्माण अनुमन्य होगा।
- 6- आवासीय भूखण्डों के आमेलन हेतु भूखण्ड न्यूनतम 09 मीटर चौड़ी सडक स्थित होनी चाहिए तथा अन्य उपयोग के भूखण्ड हेतु न्यूनतम 12 मीटर सडक पर स्थित होना आवश्यक होगा। सडक/पहुँच मार्ग हेतु भवन उपविधि में उल्लिखित अर्हता को पूर्ण करना होगा।
- 7- समेकित भूखण्ड के अधिकतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमी० तक के लिए आमेलन अनुमन्य होगा।



- 8- स्वीकृत योजना/ले-आउट प्लान के अन्तर्गत आमेलन अनुमन्य किए जाने की दशा में विकास प्राधिकरणों द्वारा ले-आउट प्लान में तत्सीमा तक संशोधन माना जायेगा तथा भूखण्डों को आमेलन पर प्रदान की गई स्वीकृति को मूल तलपट मानचित्र में अंकित किया जायेगा। इस हेतु आपत्ति एवं सुझाव आमन्त्रित करने के लिए कम से कम 02 स्थानीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित कराकर आपत्तिकर्ताओं को सुनवाई का अवसर देते हुए प्राप्त प्रत्येक आपत्ति का निस्तारण कर सक्षम अधिकारी द्वारा प्रस्ताव स्वीकृति के उपरान्त अन्तिम विज्ञप्ति भी स्थानीय समाचार पत्र में प्रकाशित कराई जानी चाहिए।
- 9- आवासीय भूखण्डों के आमेलन किये जाने हेतु सहारनपुर विकास प्राधिकरण में प्रचलित/लागू उपविभाजन शुल्क के समान समेकित भूखण्ड व कुल क्षेत्रफल पर प्रचलित सर्किल रेट का 01 प्रतिशत आमेलन शुल्क देय होगा। व्यवसायिक उपयोग के समस्त भूखण्डों में प्रचलित सर्किल रेट का 03 प्रतिशत शुल्क देय होगा। कार्यालय तथा अन्य उपयोग के भूखण्डों पर 02 प्रतिशत का आमेलन शुल्क देय होगा।
- 10- ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों व भूखण्डों का आमेलन अनुमन्य नहीं होगा।
- 11- आमेलन के फलस्वरूप विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं पर दबाव बढ़ने के दृष्टिगत वर्तमान दर पर आंकलित वाह्य विकास शुल्क का 50 प्रतिशत अतिरिक्त विकास शुल्क के रूप में आवेदक से लिया जाना चाहिए।
- अतः उपरोक्त बिन्दु संख्या 01 से 11 तक का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए भूखण्डों के आमेलन की कार्यवाही किये जाने का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।





## नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश

7, चन्द्रियाबाग, लखनऊ-226001

संख्या: 1720/वनि(1)/गाजियाबाद/07-08

दिनांक: 20 जनवरी, 2008

संवा में,

उपाध्यक्ष,  
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,  
गाजियाबाद।

विषय: एक से अधिक भूखण्डों के अमालगमेशन हेतु नियम/उपविधि बनाए जाने के सम्बन्ध में।

गौरव,

कृपया उपरोक्त विषयक गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 8.12.2007 के कार्यवृत्त को अवलोकन करने का कष्ट करें जिसके बाद संख्या-47 के अन्तर्गत बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि अमालगमेशन हेतु भविष्य में प्राप्त होने वाले प्रस्तावों के सम्बन्ध में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन, उत्तर प्रदेश द्वारा विरचित परीक्षण कर नियम बनाने की कार्यवाही सुनिश्चित की जाय।

2. इस सम्बन्ध में अवेगत करना है कि शासनादेश संख्या 13001/19-आ/3-2001/19 दिनांक 29 अगस्त, 2002 के अनुसार भूखण्ड विकास के अन्तर्गत एक से अधिक भूखण्डों को मिलाकर पुनर्जाचित ग्रुप हाऊसिंग अथवा बहुमजिला निर्माण अनुमत्य नहीं है। विभिन्न नगरों में मोटे-मिडियम लोकेशन में ऐसी भूमि/भूखण्ड उपलब्ध हैं जिन पर एकल भूखण्ड के रूप में प्रस्तावित निर्माण वित्तीय दृष्टि से वांछनीय नहीं होने के कारण उनका उपयोग नहीं हो पा रहा है। अतः ऐसी लोकेशन में यदि एक से अधिक भूखण्डों को मिलाकर बड़ा भूखण्ड पुनर्जाचित किया जाता है तो अवेगत भूखण्ड के बड़े हुए क्षेत्रफल के आधार पर मू-आच्छादन एवं एफएआर के अनुसार निर्माण होने से भूमि का समुचित/इष्टतम उपयोग सम्भव हो सकेगा।

3. उपरोक्त के अतिरिक्त नियोजन के दृष्टिकोण से भूखण्डों के अमालगमेशन की अनुज्ञा सामान्य रूप से दिया जाना उचित नहीं है, बल्कि निम्न नियमों के अधीन दी जानी चाहिए-

- (I) 'अमालगमेशन' हेतु प्रस्तावित समस्त भूखण्ड एक ही भू-उपयोग के अन्तर्गत होने चाहिए। भिन्न-प्रकृति के भू-उपयोगों के भूखण्डों का अमालगमेशन अनुमत्य नहीं होनी चाहिए।
- (II) 'अमालगमेशन' हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का स्वामित्व एक व्यक्ति/फर्म/कम्पनी के पक्ष में होना चाहिए।
- (III) 'अमालगमेशन' हेतु प्रस्तावित भूखण्डों में प्रत्येक भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर होना चाहिए।
- (IV) 'अमालगमेशन' हेतु प्रस्तावित भूखण्ड को न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क से पहुंच की सुविधा उपलब्ध होनी चाहिए।
- (V) सड़क की विद्यमान चौड़ाई 12 मीटर होने पर भवन की अधिकतम ऊंचाई 15 मीटर अनुमत्य होनी चाहिए। सड़क की विद्यमान चौड़ाई 18 मीटर एवं उससे अधिक होने पर 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के ग्रुप हाऊसिंग/अन्य बहुमजिला भवन निर्माण की अनुमति अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता के आधार पर देय होनी चाहिए। विकास प्राधिकरण द्वारा यह सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि प्रस्तावित निर्माण (सेन्सिटी/तल क्षेत्रफल) हेतु इन्फ्रास्ट्रक्चर सुविधाएं, यथा-जलपूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेंज, विद्युत-आपूर्ति, पार्क एवं खुले क्षेत्र आदि मानकों के अनुसार उपलब्ध हैं।



- (VI) अमालगमेशन अनुमन्य किये जाने की दशा में विकास प्राधिकरण द्वारा शासनादेश संख्या: 2438/9-आ-3-98-60 एल.यू.सी./98, दिनांक 13.10.1998 के अनुपालन में उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अधीन प्राधिकरण बोर्ड स्तर पर ले-आउट प्लान में संशोधन की कार्यवाही की जानी चाहिए। इस हेतु आपत्ति एवं सुझाव आमन्त्रित करने के लिए कम से कम स्थानीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित कराकर आपत्तिकर्ताओं को सुनवाई का अवसर देते हुए प्राप्त प्रत्येक आपत्ति का निस्तारण कर बोर्ड बैठक में प्रस्ताव स्वीकृति के उपरान्त अन्तिम विज्ञप्ति भी स्थानीय समाचार पत्र में प्रकाशित कराई जानी चाहिए।
- (VII) अमालगमेशन के परिणामस्वरूप सम्बन्धित भूखण्ड पर ग्रुप हाऊसिंग/अन्य बहुमंजिला निर्माण यथास्थिति महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित भू-उपयोग के अनुसार ही अनुमन्य होना चाहिए।
- (VIII) अमालगमेशन के उपरान्त सम्बन्धित भूखण्ड पर ग्रुप हाऊसिंग/अन्य बहुमंजिले निर्माण के फलस्वरूप भूखण्डीय विकास की अपेक्षा प्रति हेक्टर आवासीय इकाईयों की संख्या अधिक होगी अथवा कुल तल क्षेत्रफल अधिक होगा जिसके कारण विद्यमान इन्फ्रास्ट्रक्चर पर दबाव बढ़ेगा अतः अमालगमेशन हेतु वर्तमान दर पर आकलित वाह्य विकास व्यय का 50 प्रतिशत विकास शुल्क के रूप में आवेदक से लिया जाना चाहिए।
- (IX) अमालगमेशन हेतु आवेदक द्वारा सम्बन्धित भूमि के वर्तमान सक्टेड रेट/सर्किल रेट (जो भी लागू हो) के 5 प्रतिशत मूल्य के बराबर अमालगमेशन फीस देय होना चाहिए।
- (X) अमालगमेशन के उपरान्त सम्बन्धित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर सैट बैक, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर, पार्किंग, आदि की भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित करते हुए निर्माण अनुमन्य होना चाहिए। कृपया उपरोक्त नियमावली को प्राधिकरण बोर्ड के विचारार्थ प्रस्तुत कर बोर्ड की संस्तुति शासन के अनुमोदनार्थ आग्रसारित करने का कष्ट करें।

भारतीय

(एन.आर. वर्मा)  
28.1.08

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक

संख्या एवं दिनांक : तदव।

प्रतिलिपि अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण/प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश शासन को संलग्नक सहित सूचनाार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

(एन.आर. वर्मा)  
28.1.08

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक



विषय :-

आर.डी.सी. योजना के अन्तर्गत एक से अधिक व्यवसायिक भूखण्डों को मिलाकर किये गये निर्माणों के अमालगमेशन हेतु प्रस्ताव।

आर.डी.सी. योजना में अलग-अलग व्यवसायिक भूखण्डों के मानचित्र स्वीकृत कराकर एक से अधिक भूखण्डों को आमेलित कर निर्माण करके उपयोग किया जा रहा है। आर.डी.सी. स्थित ऐसे प्रकरण में जिनमें भूखण्डों को आमेलित कर निर्माण किया गया है, के क्षेत्रफल 79.68 वर्ग मी. से लेकर 216.00 वर्ग मी. के मध्य है एवं सभी भूखण्डों का स्वागित्त्व प्राधिकरण रिकार्ड के अनुसार अलग-अलग व्यक्तियों/फर्म/कम्पनी का है। आर.डी.सी. योजना में ऐसे 18 प्रकरण प्रकाश में आये हैं, जिनकी सूची संलग्न है। पूर्व में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ.प्र. द्वारा अमालगमेशन हेतु जारी गार्डस लाईन्स सं. -1720/व.नि.(1)/गाजि./07-08 दिनांक 28.01.08 एवं दिनांक 04.03.15 को ट्राजिट ऑरियन्टीड डबलेपमेंट (टी.ओ.डी.) हेतु जारी शासनादेश सं.-3/8-15-198-विविध/14 में भी निर्मित एवं विकसित क्षेत्र में अमालगमेशन हेतु गार्ड लाईन्स जारी की गयी है। जिनका तुलनात्मक विवरण निम्नवत् है:-

क्र. सं.	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के नियमावली हेतु निर्देश दिनांक 28.01.2008 के अनुसार	शासनादेश सं.-3/8-15-198-विविध/14 दिनांक 04.03.15 के प्रस्तर 26-टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत सम्पत्तियों के आमेलन हेतु प्रक्रिया
1	अमालगमेशन एक ही भू-उपयोग के भूखण्डों का होना चाहिए।	अमालगमेशन एक ही भू-उपयोग के भूखण्डों का होना चाहिए।
2	अमालगमेशन हेतु भूखण्डों का स्वामित्व एक व्यक्ति/फर्म/ कम्पनी के पक्ष में होना चाहिए।	अमालगमेशन हेतु भूखण्डों का स्वामित्व एक व्यक्ति/फर्म/ कम्पनी के पक्ष में होना चाहिए।
3	अमालगमेशन हेतु प्रत्येक भूखण्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 500 वर्ग मी. होना चाहिए।	
4	अमालगमेशन हेतु भूखण्ड के सामने न्यूनतम 12.00 मी. चौड़ी सडक पहुँच मार्ग हेतु होनी चाहिए।	आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड को न्यूनतम 18.00 मी. चौड़ी विद्यमान सडक से पहुँच की सुविधा उपलब्ध होनी चाहिए।
5	सडक की विद्यमान चौड़ाई 12.00 मी. होने पर भवन की अधिकतम ऊँचाई 15.00 मी. अनुमन्य होनी चाहिए। सडक की विद्यमान चौड़ाई 18.00 मी. एवं उससे अधिक होने पर 15.00 मी. से अधिक ऊँचाई के गुप हाउसिंग/अन्य बहुमंजिले भवन निर्माण की अनुमति अवरस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता के आधार पर देय होनी चाहिए। विकास प्राधिकरण द्वारा यह सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि प्रस्तावित निर्माण (डेन्सिटी/तल क्षेत्रफल) हेतु इन्फ्रा. सुविधाएं यथा जलापूर्ति, ड्रेनेज, शीवरेज, विद्युत आपूर्ति, पार्क एवं खुले क्षेत्र आदि मानकों के अनुसार उपलब्ध है।	

*Per*

M



- |   |  |
|---|--|
| 6. अमालगमेशन अनुमन्य किये जाने की दशा में उ. प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 के अधीन प्राधिकरण बोर्ड स्थल पर ले-आउट प्लान संशोधन की कार्यवाही की जानी चाहिए।   | सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजना/ले-आउट प्लान के अन्तर्गत आमेलन अनुमन्य किये जाने की दशा में विकास प्राधिकरण द्वारा ले-आउट प्लान में तत्सीमा तक संशोधन किया जायेगा।   |
| 7. अमालगमेशन के परिणाम स्वरूप सम्बन्धित भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग/अन्य बहुमंजिला निर्माण यथा स्थिति महायोजना/जोनल डवलेपमेंट प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित भू-उपयोग के अनुसार ही अनुमन्य होना चाहिए।  |  |
| 8. अमालगमेशन के उपरान्त सम्बन्धित भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग/अन्य बहुमंजिले निर्माण के फलस्वरूप भूखण्डीय विकास की अपेक्षा प्रति हैक्टअर आवासीय ईकाइयों की संख्या अधिक होगी अथवा कुल क्षेत्रफल अधिक होगा। जिसके कारण विद्यमान इन्फ्रा. पर दबाव बड़ेगा। अतः अमालगमेशन हेतु वर्तमान दर पर आंकलित, आंतरिक एवं बाह्य विकास व्यय का 50% विकास शुल्क के रूप में आवेदक से लिया जाना चाहिए। |  |
| 9. अमालगमेशन हेतु आवेदक द्वारा सम्बन्धित भूमि के वर्तमान सैक्टर रेट/सर्किल रेट (जो भी लागू हो) के 5% मूल्य के बराबर अमालगमेशन फीस देय होनी चाहिए।   | आमेलन की सुविधा हेतु आवेदक द्वारा आमेलित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर उसके वर्तमान सर्किल रेट के 10% मूल्य के बराबर धनराशि विकास प्राधिकरण को देय होगी।  |
| 10. अमालगमेशन के उपरान्त समेकित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर सैट बैक, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., पार्किंग आदि की भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित करते हुए निर्माण अनुमन्य होना चाहिए।  | अमालगमेशन के उपरान्त समेकित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर सैट बैक, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., पार्किंग आदि की भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित करते हुए निर्माण अनुमन्य होना चाहिए। |

उपरोक्त दोनों गाईड लाईन्स के समस्त बिन्दुओं पर विचार हेतु सचिव महोदय की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया, जिसमें श्री आर.पी. सिंह, प्रमारी प्रवर्तन-जोन-3, श्री. आर.के. जायसवाल, अधिशासी अभियन्ता, श्री एस.सी. गौड़, मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, श्री टी.आर. यादव, वित्त नियंत्रक, समिति के सदस्त नामित किये गये। समिति द्वारा उपरोक्त समस्त बिन्दुओं पर विचारोपरान्त अमालगमेशन की कार्यवाही हेतु निम्न सुझाव प्रस्तुत किये गये हैं:-

1. अमालगमेशन एक ही भू-उपयोग के भूखण्डों पर अनुमन्य होना चाहिए।
2. अमालगमेशन हेतु भूखण्डों का स्वामित्व एक ही व्यक्ति/फर्म/कम्पनी के पक्ष में होना चाहिए।
3. अमालगमेशन हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 500.00 मीटर से कम होने पर भी अनुमन्य किया जाये।

Ran



4. आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 12.00m चौडी सडक पर स्थित है तथा आमेलित भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल पर भवन उपविधियों के अनुसार सेट बैक, भू-आच्छादन, एफ. ए.आर, पार्किंग व भवन की ऊँचाई अनुमन्य की जायें।
5. सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजना/ले-आउट प्लान के अन्तर्गत आमेलन किये जाने की दशा में उक्त सीमा तक ले-आउट प्लान में संशोधन किया जायें।
6. आमेलन की सुविधा हेतु आवेदक द्वारा आमेलित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर उसके वर्तमान सर्किल रेट के 10% मूल्य के बराबर धनराशि आमेलन शुल्क के रूप में प्राधिकरण द्वारा लिया जायें।
7. चूँकि निर्मित आर.डी.सी. में भूखण्डों को आमेलन की प्रक्रिया में प्रथम फेज में सम्मलित किया जाना प्रस्तावित है, आमेलित भूखण्डों के निर्माण को शमन का भाग मानकर कार्यवाही की जायें।

अतः उपरोक्तानुसार भूखण्डों के आमेलन प्रक्रिया हेतु बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

Ran

24



	परिवर्तन शुल्क की गणना में भूमि के सर्किल दर निर्धारण के संबंध में ।	
27 / 143	लाजपतनगर आवासीय योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
28 / 143	गत बोर्ड बैठक दिनांक 17.10.2014 के मद संख्या -17 / 141 पर किये गये निर्णय में आंशिक संशोधन के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव पर कार्यान्तर स्वीकृति प्रदान की गई ।
29 / 143	भवन संख्या पी-48, संजयनगर को 22 साल बाद अवैध कब्जे से मुक्त कराने के प्रस्ताव रजिस्ट्री कराकर कब्जा दिये जाने एवं आपसी समझौते के माध्यम से मा0 राज्य आयोग द्वारा पारित आदेशों के अनुपालन में विवाद समाप्त कराये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
30 / 143	नेशनल बिल्डिंग कन्स्ट्रक्शन कारपोरेशन लि0 द्वारा प्राधिकरण की कोयल एन्क्लेव योजना में गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच-3बी आवंटित किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
31 / 143	श्री राधेश्याम शर्मा, तत्कालीन अधिशासी अभियन्ता की पत्नी श्रीमती चन्द्रकान्ता शर्मा के मेडिकल बिलों के भुगतान के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
32 / 143	आर0डी0सी0 योजना के अन्तर्गत एक से अधिक व्वयसायिक भूखण्डों को मिलासकर किये गये निर्माणों के अमलगमेशन हेतु प्रस्ताव ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
33 / 143	जनपद गाजियाबाद की यातायात व्यवस्था को व्यवस्थित रखने हेतु वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक की माँग पर बोर्ड बैठक 140 के मद संख्या 04 दिनांक 02-6-2014 में प्रदान की	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

24

24



मद संख्या

विषय :- संजयनगर डिस्ट्रिक्ट सेन्टर स्थित नर्सिंग होम के दो भूखण्ड एन0एच0-1ए व एन0एच0-1बी को संयुक्त रूप से मिलाकर एक भूखण्ड में परिवर्तित करने (अमालगमेशन) हेतु प्रस्ताव।

संजयनगर डिस्ट्रिक्ट सेन्टर स्थित नर्सिंग होम दो भूखण्ड एन0एच0-1ए व एन0एच0-1बी को संयुक्त रूप से मिलाकर एक भूखण्ड में परिवर्तित करने (अमालगमेशन) हेतु आवेदक द्वारा प्रार्थना की गयी है।

उपरोक्त प्रार्थना पत्र के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि एक से अधिक भूखण्डों को मिलाकर नियमित करने व शमन करने का प्राविधान शमन उपविधि में नहीं है आर0डी0सी0 राजनगर के ऐसे प्रकरणों की स्वीकृति हेतु एक उच्च समिति सचिव महोदय की अध्यक्षता में दिनांक 04.02.2015 को गठित की गयी थी। समिति द्वारा दिनांक 23.03.2015 को हुई बैठक में समिति द्वारा यह निर्णय लिया गया कि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग उप्र. द्वारा अमालगमेशन के सम्बन्ध में जारी गाईड लाईन्स संख्या-1720/व.नि.(1)/गाजि./07-08 दिनांक 28.01.2008 एवं दिनांक 04.03.15 को टी.ओ.डी. हेतु जारी शासनादेश सं. -3/8-15-198-विविध/14 का अध्ययन कर तुलनात्मक विवरण के साथ आख्या प्रस्तुत की जायें तत्कम में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश द्वारा जारी गाईड लाईन्स एवं उपरोक्त सन्दर्भित शासनादेश का तुलनात्मक विवरण निम्नानुसार है:-

क्र. सं.	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के नियमावली हेतु निर्देश दिनांक 28.01.2008 के अनुसार	शासनादेश सं.-3/8-15-198-विविध/14 दिनांक 04.03.15 के प्रस्तर 2.6-टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत सम्पत्तियों के आमेलन हेतु प्रक्रिया
1.	अमालगमेशन एक ही भू-उपयोग के भूखण्डों का होना चाहिए।	अमालगमेशन एक ही भू-उपयोग के भूखण्डों का होना चाहिए।
2.	अमालगमेशन हेतु भूखण्डों का स्वामित्व एक व्यक्ति/फर्म/ कम्पनी के पक्ष में होना चाहिए।	अमालगमेशन हेतु भूखण्डों का स्वामित्व एक व्यक्ति/फर्म/ कम्पनी के पक्ष में होना चाहिए।
3.	अमालगमेशन हेतु प्रत्येक भूखण्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 500 वर्ग मी. होना चाहिए।	-
4.	अमालगमेशन हेतु भूखण्ड के सामने न्यूनतम 12.00 मी. चौड़ी सडक पहुँच मार्ग हेतु होनी चाहिए।	आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड को न्यूनतम 18.00 मी. चौड़ी विद्यमान सडक से पहुँच की सुविधा उपलब्ध होनी चाहिए।
5.	सडक की विद्यमान चौड़ाई 12.00 मी. होने पर भवन की अधिकतम ऊँचाई 15.00 मी. अनुगन्य होनी चाहिए। सडक की विद्यमान चौड़ाई 18.00 मी. एवं उससे अधिक होने पर 15.00 मी. से	-

*N.S.*

*[Signature]*  
 गाजियाबाद: सचिव प्राधिकरण  
 गाजियाबाद



	अधिक ऊँचाई के ग्रुप हाउसिंग/अन्य बहुमंजिले भवन निर्माण की अनुमति अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता के आधार पर देय होनी चाहिए। विकास प्राधिकरण द्वारा यह सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि प्रस्तावित निर्माण (डेन्सिटी/तल क्षेत्रफल) हेतु इन्फ्रा. सुविधाएं यथा जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, पार्क एवं खुले क्षेत्र आदि मानकों के अनुसार उपलब्ध है।	
6.	अमालगमेशन अनुमत्य किये जाने की दशा में उ. प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 के अधीन प्राधिकरण बोर्ड स्थल पर ले-आउट प्लान संशोधन की कार्यवाही की जानी चाहिए।	सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजना/ले-आउट प्लान के अन्तर्गत आमेलन अनुमत्य किये जाने की दशा में विकास प्राधिकरण द्वारा ले-आउट प्लान में तत्समा तक संशोधन किया जायेगा।
7.	अमालगमेशन के परिणाम स्वरूप सम्बन्धित भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग/अन्य बहुमंजिला निर्माण यथा स्थिति महायोजना/जोनल डवलपमेंट प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित भू-उपयोग के अनुसार ही अनुमत्य होना चाहिए।	-
8.	अमालगमेशन के उपरान्त सम्बन्धित भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग/अन्य बहुमंजिले निर्माण के फलस्वरूप भूखण्डीय विकास की अपेक्षा प्रति हैक्टअर आवासीय ईकाईयों की संख्या अधिक होगी अथवा कुल क्षेत्रफल अधिक होगा। जिसके कारण विद्यमान इन्फ्रा. पर दबाव बढ़ेगा। अतः अमालगमेशन हेतु वर्तमान दर पर आंकलित, आंतरिक एवं बाह्य विकास व्यय का 50% विकास शुल्क के रूप में आवेदक से लिया जाना चाहिए।	-
9.	अमालगमेशन हेतु आवेदक द्वारा सम्बन्धित भूमि के वर्तमान सैक्टर रेट/सर्किल रेट (जो भी लागू हो) के 5% मूल्य के बराबर अमालगमेशन फीस देय होनी चाहिए।	आमेलन की सुविधा हेतु आवेदक द्वारा आमेलित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर उसके वर्तमान सर्किल रेट के 10% मूल्य के बराबर धनराशि विकास प्राधिकरण को देय होगी।
10.	अमालगमेशन के उपरान्त समेकित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर सेंट बैक, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., पार्किंग आदि की भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित करते हुए निर्माण अनुमत्य होना चाहिए।	अमालगमेशन के उपरान्त समेकित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर सेंट बैक, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., पार्किंग आदि की भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित करते हुए निर्माण अनुमत्य होना चाहिए।

W. S. L.

W. S. L.

सचिव

विकास प्राधिकरण



आर.डी.सी. योजना में अलग-अलग व्यवसायिक भूखण्डों के मानचित्र स्वीकृत कराकर एक से अधिक भूखण्डों को आमेलित कर निर्माण करके उपयोग किया जा रहा है। आर.डी.सी. स्थित ऐसे प्रकरण जिनमें भूखण्डों को आमेलित कर निर्माण किया गया है, के क्षेत्रफल 79.68 वर्ग मी से लेकर 216.00 वर्ग मीटर के बीच है एवं सभी भूखण्डों का स्वामित्व प्राधिकरण रिकार्ड के अनुसार अलग-अलग व्यक्तियों/फर्म/कम्पनी का है।

प्रश्नगत प्रकरणों में आमेलन करने की कार्यवाही हेतु समिति निम्न संस्तुति करती है:-

1. अमालगमेशन एक ही भू-उपयोग के भूखण्डों पर अनुमत्य होना चाहिए।
2. अमालगमेशन हेतु भूखण्डों का स्वामित्व एक ही व्यक्ति/फर्म/कम्पनी के पक्ष में होना चाहिए।
3. अमालगमेशन हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 500.00 मीटर से कम होने पर भी अनुमत्य किया जाये।
4. आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 12.00 चौड़ी सड़क पर स्थित हो तथा आमेलित भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल पर भवन उपविधियों के अनुसार सेट बैक, भू-आच्छादन, एफ.ए. आर, पार्किंग व भवन की ऊँचाई अनुमत्य की जाये।
5. सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजना/ले-आउट प्लान के अन्तर्गत आमेलन किये जाने की दशा में उक्त सीमा तक ले-आउट प्लान में संशोधन किया जाये।
6. आमेलन की सुविधा हेतु आवेदक द्वारा आमेलित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर उसके वर्तमान सर्किल रेट के 10% मूल्य के बराबर धनराशि आमेलन शुल्क के रूप में प्राधिकरण द्वारा लिया जाये।
7. चूँकि निर्मित आर.डी.सी. में भूखण्डों को आमेलन की प्रक्रिया में प्रथम फेज में सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है, आमेलित भूखण्डों के निर्माण को शमत का भाग मानकर कार्यवाही की जाये।

उक्त प्रस्ताव को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमति हेतु संस्तुति दी गयी थी, तदोपरान्त 143वीं बोर्ड बैठक में मुख्य रूप से निम्न बिन्दुओं पर अनुमोदन प्रदान किये गये थे।  
प्रस्तावित अमालगमेशन के सम्बन्ध में प्रकरण की आख्या निम्नवत् है :-

1. अमालगमेशन एक ही भू-उपयोग के भूखण्ड पर अनुमत्य होना चाहिए।	1. दोनों भूखण्ड एन0एच0-1 व एन0एच0-1बी संजयनगर, डिस्ट्रिक्ट सेन्टर का भू-उपयोग एक समान (नर्सिंग होम) है।
2. अमालगमेशन हेतु भूखण्ड का स्वामित्व एक ही व्यक्ति/फर्म/कम्पनी के पक्ष में होना चाहिए।	2. दोनों भूखण्डों का स्वामित्व एक फर्म (विवेकानन्द नर्सिंग होम प्रा0लि0) का है, रजिस्ट्री की छायाप्रति संलग्न।
3. अमालगमेशन हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 500.00 वर्ग मी0 से कम होने पर भी अनुमत्य किया जाये।	3. दोनों भूखण्ड का क्षेत्रफल क्रमशः एन0एच0-1ए-807.01 वर्ग मी0 एन0एच0-1बी-999.73 वर्ग मी0 है, जो कि 500.00 वर्ग मी0 से अधिक है।
4. अमालगमेशन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 12.00 वर्ग मी0 चौड़ी सड़क पर स्थित हो तथा आमेलित भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल पर भवन उपविधियों के अनुसार सेट-बैक,	4. भूखण्ड 45.00 वर्ग मी0 चौड़ी सड़क व 24.00 वर्ग मी0 (कार्नर का भूखण्ड) पर स्थित है। वर्तमान में एक भूखण्ड रिक्त है व दूसरे पर भवन निर्मित है। आमेलन उपरान्त शमत

N&L

जदिद  
राज्यवादी विज्ञान परिषद  
राज्यवादी



भू-आच्छादन एफ0ए0आर0, पार्किंग व भवन की उंचाई अनुमन्य की जाये।	उपविधि व भवन निर्माण उपविधि के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जायेगी। जिसे एन0एच0-1वीं भूखण्ड पर भवन निर्मित है। उसमें नियमानुसार सैट बैंक है। एफ0ए0आर0 व भू-आच्छादन अनुमन्य से अधिक है जो कि आमेलन उपरान्त पार्किंग व्यवस्था सहित शमनीय होगा।
5.सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत योजना/ले-आउट प्लान के अन्तर्गत आमेलन किये जाने की दशा में उक्त सीमा तक ले-आउट में संशोधन किया जाये।	6.प्रस्तावित है।
6.आमेलन की सुविधा हेतु आवेदक द्वारा आमेलित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल उसके वर्तमान सर्किल रेट के 10 प्रतिशत मूल्य के बराबर धनराशि आमेलन शुल्क के रूप में प्राधिकरण द्वारा लिया जाये।	6.प्रस्तावित है।
7.आमेलित भूखण्डों के निर्माण को शमन का भाग मानकर कार्यवाही की जाये।	7.कार्यवाही शमन मानकर प्रस्तावित है।

आमेलन हेतु प्रस्तावित दोनों भूखण्ड नर्सिंग होम के भूखण्ड है न कि आवासीय और न ही इससे जनसंख्या घनत्व बढ़ेगा। इस कारण विद्यमान इन्फ्रास्ट्रक्चर पर किसी भी प्रकार का दबाव नहीं बढ़ेगा।

अमलगमेशन की स्वीकृति हेतु आवश्यक शुल्क निम्नानुसार जमा कराने होंगे :-

1. अमलगमेशन भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल	रु0 1806.74	वर्ग मी0
वर्तमान दर	रु0 115500.00	प्रति वर्ग मी0
कुल धनराशि	रु0 20,86,78,770.00	
कुल धनराशि रु0 20,86,78,770.00 का 10%	रु0 2,08,67,847.00	

चूंकि पूर्व में आर0डी0सी0 राजनगर के भूखण्डों के सम्बन्ध में बोर्ड बैठक में अनुमोदन प्राप्त किया गया था। वर्तमान में प्रस्तावित प्रकरण संजयनगर डिस्ट्रिक्ट सेन्टर का है।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्तावित संजयनगर डिस्ट्रिक्ट सेन्टर में स्थित नर्सिंग होम के भूखण्ड संख्या-1-ए व 1-बी के आमेलन प्रक्रिया हेतु बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

सचिव  
संजयनगर डिस्ट्रिक्ट सेन्टर



150/18	नार्दन पेरीफेरल रोड के संरेखण में 400/200/33 के 0वी0 के बिजलीघर का निर्माण हो जाने के कारण रोड के आंशिक संरेखण परिवर्तन के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव इस शर्त के साथ स्वीकृत किया गया कि सड़क संरेखण में परिवर्तन के उपरोक्त अर्जन की अन्तर धनराशि सम्बन्धित विद्युत पारिषण विभाग से वसूल की जाये।
150/19	गुण हाजसिंग भूखण्ड सं0 जी0एच0-1 कौशाम्बी की जमा धनराशि को मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिये गये स्थगत आदेश के कारण आवंटी की जमा समस्त धनराशि वापस किये जाने की कार्यान्तर स्वीकृति के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त कार्यान्तर स्वीकृति प्रदान की गयी।
150/20	प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों के नीलामी/लाटरी द्वारा निस्तारित किये जाने हेतु न्यूनतम आरक्षित दरों के निर्धारण हेतु प्राधिकरण की योजनाओं का सैक्टर रेट दिनांक 31 मार्च 2019 तक फिज अवधि बढ़ाये जाने का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रेषित किये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।
150/21	प्राधिकरण द्वारा नीलामी/योजना प्रकाशन के माध्यम से विक्रित सम्पत्तियों के विरुद्ध अवरोध धनराशि की वसूली हेतु की गयी किस्तों की कार्यान्तर स्वीकृति के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुसार पूर्व में दी गयी किस्तों की सुविधा को कार्यान्तर स्वीकृति प्रदान की गयी। भविष्य हेतु देय सम्पूर्ण राशि का 15 प्रतिशत एकमुश्त जमा कराते हुए किस्तों की सुविधा प्रदान किये जाने हेतु उपाध्यक्ष को गुण दोष के आधार पर निर्णय लेने हेतु अधिकृत किया गया।
150/22	भूखण्ड सं0 जी0एच0-6 इन्द्रापुरम विस्तार में मैसर्स एम0एस0एस0 इन्फ्राकाम द्वारा जमा धनराशि को कर्पूरीपुरम योजना में आवंटित भूखण्ड सं0 एम0एल-1 में जमा की तिथि से समायोजित किये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त धनराशि समायोजन के प्रस्ताव को निरस्त करते हुए यह निर्णय लिया गया कि बोशर के नियम व शर्तों के अनुसार कर्दाती के उपरान्त आवंटी की जमा धनराशि रिफण्ड कर दी जाये।
150/23	श्री दिनेश प्रताप सिंह मा0 पूर्व विधायक के पक्ष में आवंटित भूखण्ड सं0 सी-100 मधुवन बापूघाम के विरुद्ध देयता को एकमुश्त समाधान योजना (ओ0टी0एस0) के अन्तर्गत जमा की गयी धनराशि के क्रम में ओ0टी0एस0 मान्य करने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।
150/24	गू0पी0 बर्ड फैंस्टिबल 2018 के आयोजन के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।
150/25	संजय नगर डिस्ट्रिक सेंटर स्थित नर्सिंग होम के दो भूखण्ड एन0एच0-1ए व एन0एच0-1बी को संयुक्त रूप से मिलाकर एक भूखण्ड में परिवर्तित करने (अमानगमेशन) हेतु प्रस्ताव।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।





मेरठ

विकास

प्राधिकरण,

मेरठ।

पत्रांक : 615 / सं. 117

दिनांक : 31.11.17

-कार्यालय प्रादेश-

मेरठ विकास प्राधिकरण, क्षेत्र के अन्तर्गत नियोजित कालोनियों/तलपट मानचित्रों के भूखण्डों के आमेलन किये जाने के सम्बन्ध अध्या/आयुक्त महोदय मेरठ, मण्डल मेरठ, द्वारा दिनांक: 18.10.2017 को स्वीकृति प्रदान की गई है। जिसमें भूखण्डों के आमेलन के सम्बन्ध में 08 मानकों का विवरण निम्नवत है:-

1. आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का स्वामित्व एक व्यक्ति/फर्म/व्यक्ति अथवा एकीकृत परिवार के पक्ष में होना चाहिए।
2. आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड एक ही उपयोग में होने चाहिए।
3. आवासीय ले-आउट में एक से अधिक परन्तु अधिकतम 4 भूखण्डों का आमेलन किया जाना अनुमत्य होगा तथा आमेलित भूखण्ड पर भवन उपविधि/ले-आउट उपविधि लागू होगा।
4. आवासीय भूखण्डों के आमेलन किये जाने हेतु मेरठ विकास प्राधिकरण में प्रचलित/लागू उपविभाजन शुल्क के समान समेकित भूखण्ड व कुल क्षेत्रफल पर प्रचलित सर्किल रेट का 1 प्रतिशत आमेलन शुल्क देय होगा।
5. व्यवसायिक उपयोग के समस्त भूखण्डों में प्रचलित सर्किल रेट वग 3 प्रतिशत शुल्क देय होगा। कार्यालय अथवा अन्य उपयोग के भूखण्डों पर 2 प्रतिशत का आमेलन शुल्क देय होगा।
6. आमेलन के उपरान्त समेकित भूखण्ड पर सेटबैक, भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0, पार्किंग एवं अनुमत्य क्रियाओं सम्बन्धी अपेक्षाएं ले-आउट/भवन उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुरूप/अधीन होगी। आमेलित भूखण्डों के मूल्य यदि कोई सेटबैक निर्धारित है उक्त पर छूट देय हैं। (अर्थात् यथा रखा जाना आवश्यक नहीं है।)
7. स्वीकृत योजना/ले-आउट प्लान के अन्तर्गत आमेलन अनुमत्य किये जाने की दशा में विकास प्राधिकरणों द्वारा ले-आउट प्लान में तत्सीमा तक नियमावली संशोधन करना आवश्यक होगा।
8. इंडब्लू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों/भूखण्डों का आमेलन अनुमत्य नहीं होगा।

अतः उपरोक्तानुसार समस्त प्रकरणों पर कार्यवाही की जाये।

31.11

प्रतिनिधि

1-11-17

उपाध्यक्ष

मेरठ विकास प्राधिकरण,  
मेरठ।

1- सी.ए.ए. के अन्तर्गत है।

2- C. N. P के अन्तर्गत है।

3- आउट ऑफ़ प्लान के अन्तर्गत है।

4- प्लान के अन्तर्गत है।



41

उपाध्यक्ष, सहारनपुर विकास प्राधिकरण के कार्यालय आदेश सं० 225/संवि०प्रा०/2018  
दिनांक 21.04.2018 के द्वारा गठित समिति की आख्या।

सीरिक बिल्डकेन प्रा०लि० द्वारा वाद सं० 79/संवि०प्रा०/जीन-10/2014-15 दिनांक 03.05.2014 के छः प्लॉट्स का शमन मानचित्र स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ सलान मेरठ विकास प्राधिकरण के आदेश सं० 615/काया०उपा०/2017 दिनांक 01.11.2017 पर उपरोक्त आदेश के क्रम में गठित समिति द्वारा भूखण्डों के आमेलन के सम्बन्ध में 08 मानकों पर विचार किया गया। विचारापरान्त आख्या निम्नवत् है-


1. आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का स्वामित्व एक व्यक्ति/फर्म/कंपनी अथवा एकीकृत परिवार के पास में होना चाहिए।
2. स्वीकृत योजना/ले-आउट प्लान के अन्तर्गत आमेलन अनुमत्य किए जाने की दशा में विकास प्राधिकरण द्वारा ले-आउट प्लान में तत्पश्चात् तक संशोधन माना जायेगा तथा भूखण्डों को आमेलन पर प्रदान की गई स्वीकृति को मूल तलपट मानचित्र में अंकित किया जायेगा।
3. आमेलन के उपरान्त समेकित भूखण्ड पर सेंटबेक, पु-आउटगैटिंग एफ०ए०आर० पाकिंग एवं अनुमत्य कियेओ सम्बन्धी अपेक्षाएं ले-आउट/मकन उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुरूप/अधीन होगी। आमेलित भूखण्डों के मध्य यदि कोई सेंटबेक निर्धारित है तब पर छूट देय है। (अर्थात् यथा रखा जाना आवश्यक नहीं है।)
4. आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का उपयोग स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार होना चाहिए।
5. समेकित भूखण्ड के अधिकतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मी० तक के लिये आमेलन अनुमत्य होगा तथा आंशिक भूखण्डों पर प्रचलित गवत उपविधि/ले-आउट के प्रकृति के अनुसार स्वीकृति देय होगी।
6. आवासीय व्यवसायिक एवं कार्यालय व अन्य उपयोग के भूखण्डों पर आमेलन शुल्क सहारनपुर विकास प्राधिकरण में उपरोक्त उपयोग हेतु निर्धारित उपविभाजन शुल्क के प्रचलित दरों के अनुसार होगा तथा समेकित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर देय होगा।
7. ई०डब्ल्यू०एस०/एल०आई०जी० भवन व भूखण्डों का आमेलन अनुमत्य नहीं होगा।

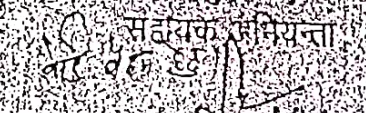
गठित समिति के सदस्यों द्वारा उपरोक्त बिन्दु सं० 01 से 07 तक के अनुसार आमेलन का कार्यवाही किए जाने की अनुसंधान की जाती है।

  
 (शील कुमार जेन)  
 अवर अभियन्ता

  
 (एसपीएस० सिंह)  
 सहायक अभियन्ता

  
 (राजेंद्र सिंह)  
 सहायक अभियन्ता

  
 वित्त एवं लेखाधिकारी  
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
 सहारनपुर

  
 सहायक अभियन्ता  
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
 सहारनपुर



## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 68/13

विषय: ट्रांसपोर्ट नगर योजना में निर्मित दुकानों एवं रिक्त भूखण्डों की संशोधित दरें स्वीकृत करने के सम्बन्ध में।

कृपया सहारनपुर विकास प्राधिकरण की 37वीं बोर्ड बैठक के एजेन्डा आईटम सं0 37/04(संलग्नक-1) के अनुसार वर्तमान सर्किल रेट पर भूखण्डों का आवंटन किये जाने हेतु मा0 बोर्ड द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया था। मा0 बोर्ड के अनुमोदन के अनुपालन में वित्तीय वर्ष 2020 से पूर्व तत्समय प्रचलित सर्किल रेट पर भूखण्ड आवंटन की कार्यवाही की जा रही थी।

किन्तु योजना के 500 से 3200 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्डों का आवंटन न होने की दशा में भूखण्ड विभाजन करने का प्रस्ताव प्राधिकरण की 57वीं बोर्ड बैठक में मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया। मा0 बोर्ड के द्वारा निर्देशित किया गया कि जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव प्राप्त करते हुए भूखण्डों का विभाजन किया जाए। मा0 बोर्ड के निर्देशों के अनुपालन में जनसामान्य से आपत्ति सुझाव प्राप्त किये गये जिसमें एक मात्र आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुआ जिसे विचारनीय न पाये जाने के कारण योजना के तलपट मानचित्र में प्रस्तावित बड़े भूखण्डों को कम क्षेत्रफल में नियोजित करते हुए तलपट मानचित्र में परिवर्तन करने का प्रस्ताव 58वीं बोर्ड(संलग्नक-2) बैठक में स्वीकृत हुआ। नियोजन करने से पूर्व प्राधिकरण के अभियन्त्रण अनुभाग द्वारा किये गये मूल्यांकन में सृजित किये गये भूखण्डों में प्रस्तावित सड़क के कारण कम हुए क्षेत्रफल का मूल्य भी नये सृजित भूखण्डों पर आरोपित करते हुए रु 22,500/- प्रति वर्ग मीटर की दर से भूखण्डों को आवंटित किये जाने की दर निर्धारित की गयी। जिसकी स्वीकृति तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदय (संलग्नक-3) द्वारा प्रदान की गयी थी।

वर्तमान तक योजना के रिक्त भूखण्डों का आवंटन आरक्षित मूल्य रु 22,500/- प्रति वर्गमीटर की दर पर किया जा रहा है। वर्तमान में जिलाधिकारी द्वारा जनपद सहारनपुर हेतु नये सर्किल रेट पुनरीक्षित किये गये हैं, जो दिनांक 10.09.2022 से प्रभावी है। उल्लेखनीय है कि मा0 बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में जिलाधिकारी द्वारा पुनरीक्षित सर्किल रेट होने पर ट्रांसपोर्ट नगर योजना हेतु न्यूनतम आरक्षित दरे पुनरीक्षित की जायें। ट्रांसपोर्ट नगर योजना की दरें पुनरीक्षित करने में निम्न बिन्दुओं/मानको का संज्ञान लिया गया है:-

1. जिलाधिकारी, सहारनपुर द्वारा दिनांक 10.09.2022(संलग्नक-4) से प्रभावी सर्किल रेट 6.00 मीटर चौड़ी सड़क तक रु0 21,000/- प्रति वर्ग मीटर तथा 06 मीटर से 15 मीटर चौड़ी सड़क पर रु0 22,000/- प्रति वर्ग मीटर एवं 15 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर रु0 23,000/- प्रति वर्ग मीटर की दर से शुल्क आरोपित किये गये हैं।
2. पूर्व में तलपट मानचित्र संशोधन से सेलबिल ऐरिया कम होने पर निहित धनराशि को अन्य भूखण्डों पर आरोपित करते हुए उसकी वसूली सुनिश्चित हो सके। इस क्रम में अवगत कराना है कि पूर्व में तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 08.07.2020 को प्रदान की गयी वित्तीय एवं प्रशासनिक स्वीकृति के क्रम में पुर्ननियोजन में योजना के भूखण्डों का विक्रय योग्य क्षेत्रफल में 249.76 वर्ग मीटर की हानि होने के

कारण उक्त भूमि के मूल्य को अन्य भूखण्डों पर आरोपित करते हुए संशोधित रु 22,500/- प्रति वर्ग मीटर निर्धारित की गयी थी।

3. विगत एक वर्ष में भूखण्डों की जो नीलामी हुई है उसमें प्राप्त औसतन दरे रु 22,800 से रु 23,800 तक प्राप्त हुई है, जिसको मार्केट/बाजार दर के आकलन हेतु ध्यान में रखते हुए दरें पुनरीक्षित की जा सकती है।

मा0 बोर्ड द्वारा विभिन्न बैठकों में प्रदान किये अनुमोदन के क्रम में ट्रांसपोर्ट नगर योजना में वर्तमान में प्रचलित न्यूनतम आरक्षित मूल्य का पुनः निर्धारण एवं दुकानों का न्यूनतम आरक्षित मूल्य उक्त बिन्दुओं पर सम्यक विचारोपरान्त निम्नवत् तालिका के अनुसार अंकित किया गया है :-

ट्रांसपोर्ट नगर योजना अन्तर्गत भूखण्ड हेतु

तालिका- 1

क्रम सं०	सड़क की चौड़ाई जिम पर भूखण्ड स्थित है।	पुरानी 2021 सर्किल दरें (रु० प्रति वर्ग मी०)	वर्तमान में न्यूनतम आरक्षित मूल्य (रु० प्रति वर्ग मी०)	नया सर्किल रेट-2022 (रु० प्रति वर्ग मी०)	नवीन न्यूनतम आरक्षित मूल्य (रु० प्रति वर्ग मी०)
1	2	3	4	5	6
1	6.00 मीटर तक	19,000/-	22,500/-	21,000/-	23,500/-
2	6.00 मीटर से 15.00 मीटर तक	19,500/-	22,500/-	22,000/-	24,000/-
3	15.00 मीटर से अधिक	20,000/-	22,500/-	23,000/-	24,500/-

ट्रांसपोर्ट नगर योजना अन्तर्गत निर्मित दुकानों हेतु

तालिका- 2

क्रम सं०	क्षेत्रफल	पुराना मूल्यांकन विक्रय मूल्य	नये सर्किल दर पर मूल्यांकन
1	2	3	4
1	50.72 वर्ग मीटर	18,96,000/-	21,25,000/-
2	45.70 वर्ग मीटर	17,09,000/-	19,15,000/-

अतः कृपया ट्रांसपोर्ट नगर योजना में स्थित रिक्त भूखण्डों के उपरोक्त तालिका-1 में कॉलम-06 के अनुसार व निर्मित दुकानों हेतु तालिका-2 के कॉलम-04 के अनुसार न्यूनतम आरक्षित मूल्य का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।



# सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।

37वीं बोर्ड बैठक

## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 37/4

तिथि : 26-02-2010

समय : 12:30 बजे अपरान्ह

**विशय :** ट्रांसपोर्ट नगर योजना की अवशेष भूखण्डों के विक्रय हेतु भूमि की दर एवं विक्रय प्रणाली निर्धारित किये जाने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण द्वारा ट्रांसपोर्ट नगर योजना में 500 वर्गमी, 250 वर्गमी० एवं 55 वर्गमी० के भूखण्ड ट्रांसपोर्ट सम्बन्धी कार्य करने वाले एवं उससे सम्बन्धित व्यवसाय के लिए सृजित किये गये थे। वर्ष 2004-05 एवं 2006-07 में इन भूखण्डों का लॉटरी द्वारा आवंटन किया जा चुका है। वर्ष 2006-07 में लॉटरी द्वारा आवंटित भूमि के लिए भूमि का मूल्यांकन रू० 4600/- प्रति वर्गमी० इस परियोजना की अनुमानित लागत के आधार पर निर्धारित हुआ था।

उपरोक्त भूखण्डों के अतिरिक्त इस योजना में दुकाने, क्योस्क, पेट्रोल पम्प, धर्मकांटा, होटल, गेस्टहाऊस एवं कॉमर्शियल काम्प्लैक्स के लिए भी भूखण्ड निर्धारित किये गये हैं तथा इन भूखण्डों/ दुकानों आदि का निस्तारण नीलामी के माध्यम से हो रहा है। इन व्यवसायिक भूखण्डों/ दुकानों आदि की नीलामी हेतु भूमि की दर सामान्य निर्धारित दर रू० 4600/- प्रति वर्गमी० का दोगुना निर्धारित करते हुये रिजर्व प्राईज निर्धारित किया गया है।

ट्रांसपोर्ट नगर के विकास कार्य लगभग पूर्ण हो चुके हैं, केवल विद्युत विभाग से अपेक्षित लोड प्राप्त न होने के कारण अभी ट्रांसपोर्ट नगर का ऊर्जाकरण नहीं हो पाया है। इस हेतु विद्युत नगरीय वितरण खण्ड, सहारनपुर को रू० 1.06 करोड़ सुपरविजन चार्जस



व अन्य शुल्को का भुगतान कर दिया गया है तथा शीघ्र ही ट्रांसपोर्ट नगर में ऊर्जीकरण का कार्य भी पूर्ण हो जायेगा।

विकास सम्बन्धी कार्यों की लागत में बढ़ोतरी के फलस्वरूप ट्रांसपोर्ट नगर के परियोजना व्यय में बढ़ोतरी हुई है जिसके अनुसार बची हुई सम्पत्तियों के लिए औसतन रू० 6600/- प्रति वर्गमी० लागत आंगणित हुई है। प्राधिकरण की सम्पत्ती के मूल्यांकन के लिए शासनादेश सं० 4049/9-आ-1-09/16सम्पत्ति/1998 दिनांक 10 अक्टूबर, 1999 द्वारा जारी मार्गदर्शन सिद्धान्तों के प्रस्तर-2 में यह व्यवस्था है कि "पूर्ण तथा विकसित अथवा नगर निगम को स्थानन्तरित योजना में भूमि की दर सर्किल रेट के बराबर रखी जाये।" मार्गदर्शन में यह भी उल्लेख है कि "विशेष परिस्थितियों में बोर्ड दरों को निर्धारित करने के लिए सक्षम होना चाहिए, परन्तु विशेष कारणों का पूर्ण उल्लेख किया जाना चाहिए।"

शासन की उपरोक्त गाईड लाईन को ध्यान में रखते हुये ट्रांसपोर्ट नगर की भूमि का वर्तमान मूल्य सर्किल रेट के अनुसार रखा जाना उचित प्रतीत होता है। ट्रांसपोर्ट नगर में भूमि का सर्किल रेट रू० 10000/- प्रति वर्गमी० व्यवसायिक भूखण्डों के लिए निर्धारित है। प्राधिकरण द्वारा निस्तारित की जाने वाली अवशेष अधिकांश सम्पत्ति व्यवसायिक प्रकृति की है तथा इसमें 500, 250 एवं 55 वर्गमी० के कुछ ऐसे भूखण्ड भी सम्मिलित हो गये हैं जो पूर्व आवंटियों के किन्हीं कारणों से निरस्त किये गये हैं।

चूंकि ट्रांसपोर्ट में अब विकास कार्य लगभग पूर्ण हो चुके हैं, अतः यह प्रस्ताव है कि ट्रांसपोर्ट नगर में भूमि की दर रू० 10000/- प्रति वर्गमी० सर्किल रेट के अनुसार निर्धारित करते हुये अवशेष भूखण्डों एवं अन्य व्यवसायिक सम्पत्तियों का निस्तारण नीलामी के माध्यम से ही कराया जाये। ट्रांसपोर्ट नगर में मुख्य गतिविधियां ट्रांसपोर्ट से सम्बन्धित व्यवसाय के लिए ही की जानी हैं, अतः निरस्त किये गये भूखण्डों की नीलामी केवल ट्रांसपोर्ट का व्यवसाय करने वाले व्यक्तियों/ट्रांसपोर्टरों के माध्यम से ही कराने का प्रस्ताव है।

बोर्ड कृपया उपरोक्त प्रस्तावों पर विचार कर स्वीकृति प्रदान करने का कष्ट करें।



अन्य विषय : अध्यक्ष महोदय की अनुमति से।

अन्य विषय : 37/1

विषय: आवास एवं शहरी नियोजन विभाग उ०प्र० शासन द्वारा अपराधों के शमन हेतु जारी अधिसूचना सं० 4824/8-3-09-09विविध/09 दिनांक 14 जनवरी, 2010 को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।

बोर्ड द्वारा अपराधों के शमन हेतु उ०प्र० शासन द्वारा जारी अपराधों का शमन उपविधि-2009" प्रस्तावित प्राविधानों के साथ अंगीकृत करते हुये तत्काल प्रभाव से इसे लागू किये जाने की अनुमति प्रदान की गयी।

अन्य विषय : 37/2

विषय: आवास एवं शहरी नियोजन विभाग उ०प्र० शासन द्वारा जारी अधिसूचना सं० 5899/8-3-09-214विविध/09 दिनांक 14 जनवरी, 2010 के सम्बन्ध में।

बोर्ड द्वारा आवास एवं शहरी नियोजन विभाग उ०प्र० शासन द्वारा जारी अधिसूचना सं० 5899/8-3-09-214विविध/09 दिनांक 14 जनवरी, 2010 के अनुसार आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग (EWS) एवं अल्प आय वर्ग (LIG) तथा अन्य आय वर्गों को अफोर्डेबल हाउसिंग उपलब्ध कराने के लिए मानको का निर्धारण करते हुये उपविधि-2009 यथावत् अंगीकृत की गयी तथा इसे तत्काल प्रभाव से लागू किये जाने का निर्णय लिया गया।

अन्य विषय : 37/3

विषय: दुर्बल आय वर्ग (EWS) एवं अल्प आय वर्ग (LIG) के लक्ष्य के अनुरूप भूखण्डों के सृजन हेतु भूमि की व्यवस्था।

बोर्ड द्वारा दुर्बल आय वर्ग (EWS) एवं अल्प आय वर्ग (LIG) के भूखण्डों के लक्ष्यों की पूर्ति हेतु अर्बन सीलिंग की सरप्लस घोषित 6800.87 वर्गमी० भूमि ग्राम देराकोटतला के ख०सं० 1581 में एवं ग्राम सडक दूधली के ख०सं० 302 की 2060.00 वर्गमी० भूमि दुर्बल आय वर्ग (EWS) एवं अल्प आय वर्ग (LIG) भूखण्डों के सृजन हेतु अनुमति प्रदान की गयी तथा यह निर्देश दिये गये कि उक्त भूखण्डों का आवंटन निर्दिष्ट कार्यों के लिए शासन द्वारा गठित समिति से कराते हुये शासन द्वारा निर्धारित लक्ष्यों की पूर्ति सुनिश्चित की जायें।

अन्य विषय : 37/4

विषय: सहारनपुर विकास प्राधिकरण द्वारा विनियमित की गयी अवैध कालोनियों में शुल्कों की गणना वर्ष 2003 के सर्किल रेट पर किये जाने हेतु प्रस्ताव शासन को भेजे जाने के सम्बन्ध में।

दिनांक 22-08-2009 की बैठक में बोर्ड द्वारा एजेण्डा आइटम सं० 36/3 पर विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया था कि सम्बन्धित कालोनीवासियों की सहमति प्राप्त करते हुये वर्ष 2003 के सर्किल दरों पर शुल्कों की गणना किये जाने हेतु शासन की स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु प्रस्ताव प्रेषित किया जाये। अवैध कालोनियों में हाउसिंग वेलफेयर सोसायटी के गठन न होने के कारण सहमति प्राप्त करना सम्भव नहीं हो पा रहा



है। अधिकांश कालोनीवासी प्राधिकरण द्वारा आरोपित शुल्को का घोर विरोध कर रहे हैं तथा समाचार पत्रों में भी शमन शुल्को की बड़ी धनराशियों की मांग के विरोध में खबरे प्रकाशित हुई हैं।

इन सब बातों का संज्ञान लेते हुये बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि अधिकांश कालोनीवासियों की आर्थिक स्थिति एवं व्यापक जनहित को देखते हुये दिनांक 22-08-2009 की बोर्ड बैठक में प्रस्तावित शमन गणना एवं शुल्को के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव शासन को प्रेषित कर दिया जाये ताकि जनसामान्य को कालोनी विनियमितीकरण की सुविधा मिल सकें एवं प्राधिकरण को राजस्व की प्राप्ति हो सकें।

अन्य विषय : 37/5

**विषय:** सहारनपुर विकास प्राधिकरण में कार्यरत अधिकारियों/कर्मचारियों के स्कूटर/कार एलाउन्स में वृद्धि।

सहारनपुर विकास प्राधिकरण में अधिकारियों/कर्मचारियों को रू0 350/- प्रतिमाह स्कूटर एलाउन्स एवं रू0 800/- प्रतिमाह कार एलाउन्स अनुमन्य हो रहा है। मेरठ विकास प्राधिकरण, हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण एवं रामपुर विकास प्राधिकरण में स्कूटर एलाउन्स रू0 1000/- प्रतिमाह एवं कार एलाउन्स रू0 2000/- प्रतिमाह दिया जा रहा है।

मुजफ्फरनगर विकास प्राधिकरण के कर्मचारियों को भी उपरोक्तानुसार वाहन भत्ते की स्वीकृति आज दिनांक 26-02-2010 की बोर्ड बैठक में प्रदान की गयी है। अतः सहारनपुर विकास प्राधिकरण के कर्मचारियों को भी इसी के अनुरूप स्कूटर एलाउन्स रू0 1000/- एवं कार एलाउन्स रू0 2000/- प्रतिमाह नियमानुसार पात्रता के अनुसार इस शर्त के साथ दिये जाने स्वीकृति प्रदान की गयी कि यह भत्ता उन्हीं कर्मियों को स्वीकृत किया जायेगा जो फील्ड ड्यूटी में तैनात किये जायेंगे तथा जो प्राधिकरण के कार्यों के लिए अपने निजी वाहन का प्रयोग करेंगे।



26/2/10

(अमिताम श्रीवास्तव)

उपाध्यक्ष

सहारनपुर विकास प्राधिकरण,  
सहारनपुर।



(सुरेश चन्द्रा)

अध्यक्ष

सहारनपुर विकास प्राधिकरण,  
एवं

आयुक्त, सहारनपुर मण्डल, सहारनपुर



एजेन्डा नोट

आईटम संख्या: 58/06

विषय: ट्रांसपोर्ट नगर योजना के अन्तर्गत व्यवसायिक भूखण्डों का विभाजन करने के सम्बन्ध में।

सहारनपुर विकास प्राधिकरण की पूर्व 57वीं बोर्ड बैठक के एजेन्डा आईटम संख्या 57/09 में प्रस्ताव मा0 बोर्ड के विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत किया गया था कि सहारनपुर विकास प्राधिकरण द्वारा देहरादून रोड, सहारनपुर में संचालित ट्रांसपोर्ट नगर योजना में ऐसे भूखण्ड, जिनका क्षेत्रफल 500 वर्गमी0 से 3200 वर्गमी0 तक के हैं, जो विक्रय नहीं हो पा रहे हैं अथवा इनको क्रय करने हेतु अभी तक कोई आवेदन प्राप्त नहीं हुआ है, जबकि ट्रांसपोर्ट नगर के भूखण्डों को विक्रय हेतु प्रत्येक शुक्रवार को निलामी के माध्यम से विक्रय की व्यवस्था है। भूखण्ड को क्रय करने हेतु कोई आवेदन प्राप्त नहीं हो रहा है। ऐसी स्थिति में बड़े भूखण्डों को छोटे-छोटे भूखण्डों में विभाजित करने हेतु नियोजन की कार्यवाही कर विक्रय किया जाना उचित होगा, जिससे इच्छुक व्यक्तियों को उनकी आवश्यकता अनुसार भूखण्ड आवंटित कर प्राधिकरण के राजस्व में वृद्धि तथा लम्बित सम्पत्तियों का निस्तारण किया जा सके। लेआउट को संशोधन करने हेतु उपाध्यक्ष, सहारनपुर विकास प्राधिकरण को अधिकृत करने की अनुमति प्रदान करने का कष्ट करें।

उक्त प्रस्ताव पर मा0 बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि ट्रांसपोर्ट नगर योजना के अन्तर्गत व्यवसायिक भूखण्डों के विभाजन से पूर्व उपाध्यक्ष, सहारनपुर विकास प्राधिकरण को निर्देशित किया गया कि वे ट्रांसपोर्ट की एक बैठक करते हुए उनकी आवश्यकता देख लें कि उनको किस कार्य हेतु कितने बड़े भूखण्ड की आवश्यकता है तथा ट्रांसपोर्ट की सहमति प्राप्त करते हुए प्रस्ताव को आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

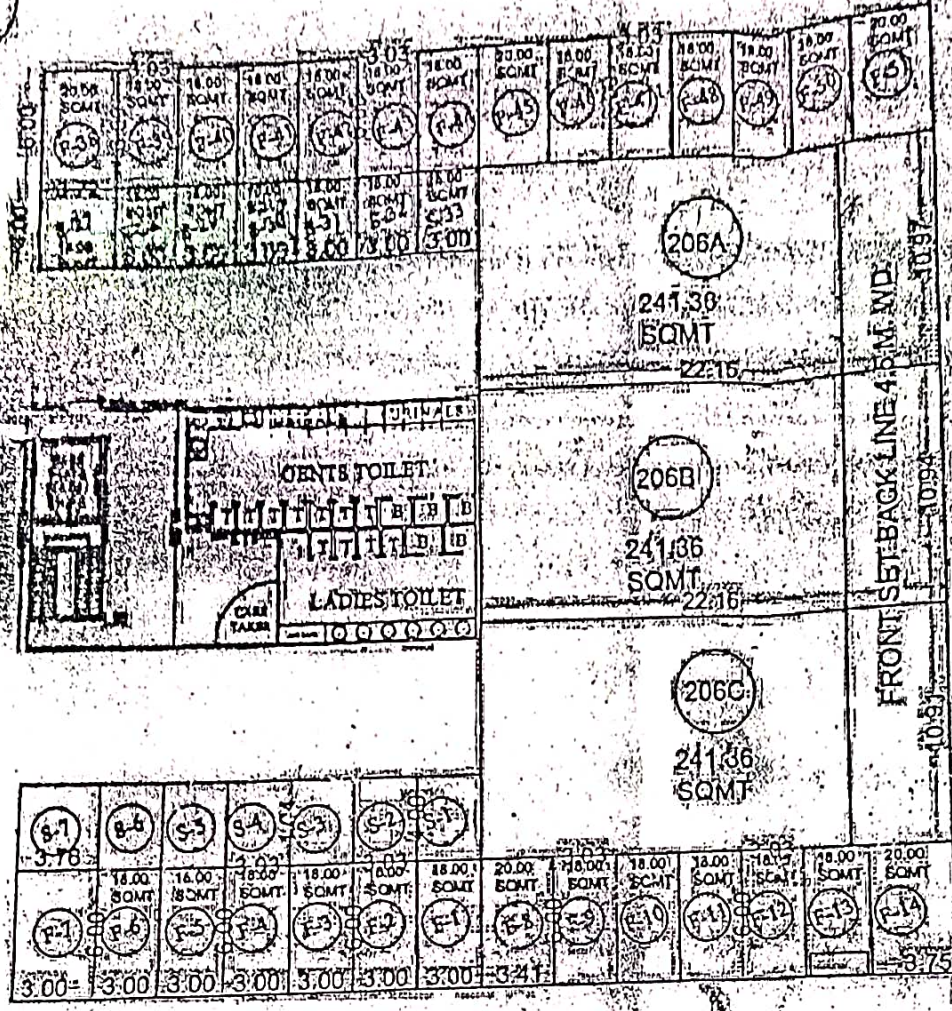
मा0 बोर्ड के निर्देशों के क्रम में ट्रांसपोर्ट की साथ विचार-विमर्श करने के उपरान्त समाचार पत्र दैनिक जागरण व पंजाब केसरी दिनांक 25.10.2019 में ट्रांसपोर्ट नगर के बड़े भूखण्डों का उपविभाजन करने के संबंध में सार्वजनिक सूचना प्रकाशित कराते हुए जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव प्राप्त किये गये। मात्र एक सुझाव प्राप्त हुआ जो भूखण्डों के उपविभाजन से संबंधित नहीं था। दिनांक 20.12.2019 को जनसामान्य से प्राप्त आपत्ति/सुझाव के संबंध में गठित समिति द्वारा प्राप्त सुझाव का निस्तारण किया गया। तदनुसार ट्रांसपोर्ट नगर योजना का संशोधित लेआउट तैयार कर मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।





PARKING

P A T H W A Y



ROAD 38.00 M. WD

PARKING



**Mr. MANMEET SINGH BAJAJ**  
 MS. BAJAJ & ASSOCIATES  
 ARCHITECT, ENGINEERS, PLANNERS & VALUERS  
 SOPHIA MARKET COURT  
 ROAD, SAHARANPUR-247001  
 TEL. No. 0132-2724396, 098570-66905, 098370-23300  
 email: manmeet225@yahoo.com

J.E.  
 A.E.  
 E.E.  
 T.P.



163

50

ROAD 18 M. WID

ROAD 38 M. WID

18.68

21.19

(SIDE SET BACK LINE)  
4.61 M. WD.

77A

237.88 SQMT

21.16

77

WEIGH  
BRIDGE  
237.88 SQMT.

FRONT SET BACK LINE 4.5 M. WD

11.25

11.25

78

78



Dr. MANMEET SINGH BAJAJ  
M/S BAJAJ & ASSOCIATES  
ARCHITECT, ENGINEERS, PLANNERS & VALUERS  
SOPHIA MARKET COURT,  
ROAD SAHARANPUR-247001  
TEL No. - 0132-2724396, 098970-66906, 098370-23300  
email - manmeet225@yahoo.com

J.E.

A.E.

E.E.

T.P.

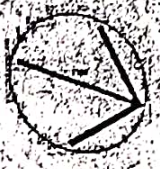
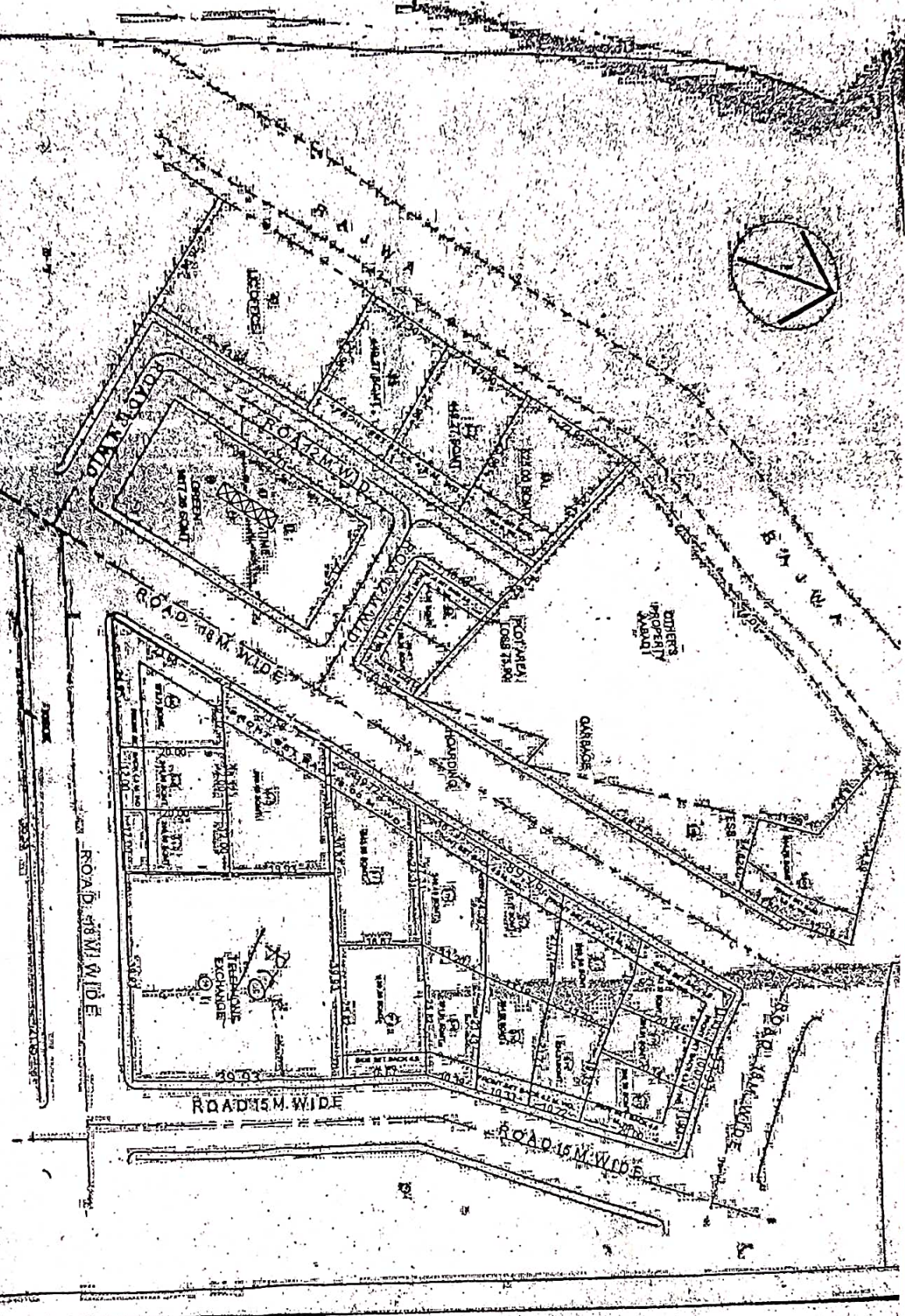


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

# ADVANCE SINGH BAWI

FOR FINANCIAL INSTITUTIONS  
AND TRADING COMPANIES  
AND INDIVIDUALS  
AND ALL OTHERS  
INTERESTED IN THE  
PROPERTY

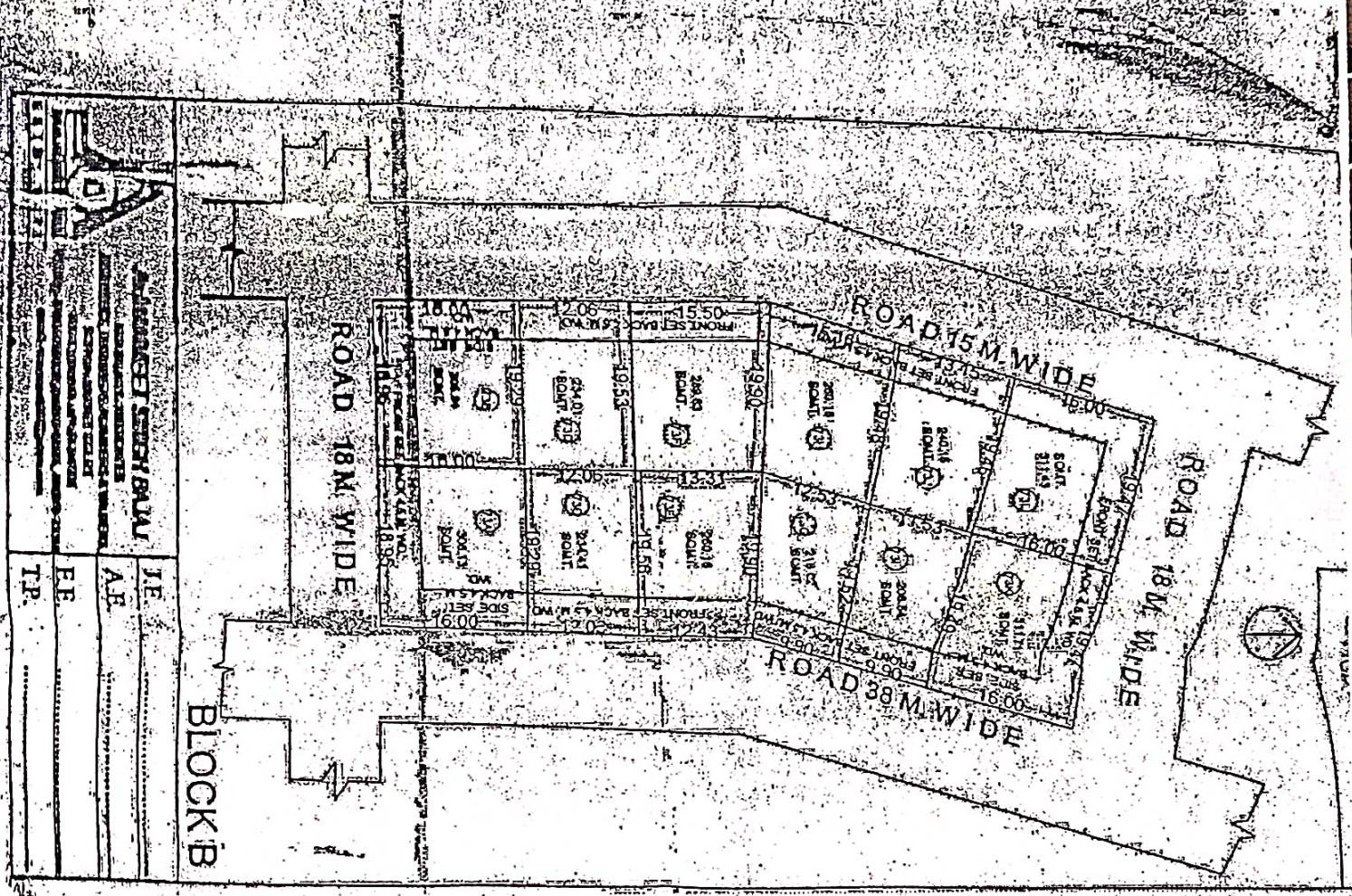
IE  
A.E.  
E.E.





165

52



BLOCK B

MANAJEMEN SURUH BAJU

JE

AH

FE

TP



— 3 —

एजेण्डा आईटम संख्या : 58/04

विषय: भारत सरकार की अधिसूचना दिनांक 15.11.2016 द्वारा प्रख्यापित भारतीय तार मार्ग के अधिकार विषय, 2016 को उत्तर प्रदेश में अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 1010/8-3-18-34विविध/08 दिनांक 05 अक्टूबर, 2018 को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।  
मा0 बोर्ड द्वारा शासनादेश के अवलोकनोपरान्त सर्वसम्मति से अंगीकृत किया गया।

एजेण्डा आईटम संख्या : 58/05

विषय: द्वारापोर्ट नगर योजना के निकट निर्मित भवनों को संशोधित गणना के आधार पर पहले आओ-पहले पाओ के माध्यम से विक्रय किये जाने के संबंध में।  
मा0 बोर्ड द्वारा एजेण्डा के अवलोकनोपरान्त सर्वसम्मति से प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।

एजेण्डा आईटम संख्या : 58/06

विषय: द्वारापोर्ट नगर योजना के अन्तर्गत व्यवसायिक भूखण्डों का विभाजन करने के सम्बन्ध में।  
उपरोक्त प्रस्ताव सर्वसम्मति से स्वीकृत किया गया।

एजेण्डा आईटम संख्या : 58/07

विषय: सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर द्वारा ग्राम दरा शिवपुरी स्वाद बैरून की अर्बन सीलिंग की खसरा संख्या 24मि0, 5मि0, 20मि0 व 21मि0 का कुल रकबा 4369.44 वर्गमी0 प्राधिकरण को हस्तान्तरित भूमि का नियोजन उपरान्त योजना के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में।  
उपरोक्त प्रस्ताव सर्वसम्मति से स्वीकृत किया गया।

एजेण्डा आईटम संख्या : 58/08

विषय: सहारनपुर विकास प्राधिकरण की विकास क्षेत्र सीमा में सम्मिलित किये गये नये क्षेत्र के सम्बन्ध में अधिसूचना दिनांक 28 अक्टूबर, 2016 के क्रम में 42 ग्रामों हेतु महायोजना तैयार किये जाने के सम्बन्ध में।

उपरोक्त प्रस्ताव में मा0 अध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देशित किया गया कि मेरठ, बागपत-खेकडा विकास प्राधिकरण के अनुसार मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में नियमावली तैयार करते हुए मा0 बोर्ड से परिचालन के माध्यम से स्वीकृति प्राप्त कर शासन को स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जाये।

एजेण्डा आईटम संख्या : 58/09

विषय: जनपद सहारनपुर में विश्वकर्मा चौक के निकट ढमोला नदी पर सेतु पहुँच मार्ग एवं सुरक्षात्मक कार्य हेतु निर्माण कार्य कराये जाने के सम्बन्ध में।

उपरोक्त प्रस्ताव सर्वसम्मति से स्वीकृत किया गया।

12/4/2019

h

G

o

f

B

a



कृपया अवगत कराना है कि देहरादून रोड स्थित सहारनपुर विकास प्राधिकरण की संचालित ट्रांसपोर्ट नगर योजना के तलपट मानचित्र के अनुसार कुछ भूखण्ड, जो कि अधिक क्षेत्रफल होने के कारण विक्रय नहीं हो पा रहे हैं तथा इनको क्व करने के लिए अभी तक कोई आवेदन प्राप्त नहीं हुआ, जबकि ट्रांसपोर्ट नगर योजना के भूखण्डों को विक्रय करने हेतु प्रत्येक शुक्रवार को नीलामी के माध्यम से विक्रय की व्यवस्था है। प्राधिकरण द्वारा नीलामी प्रक्रिया के माध्यम से विक्रय किये जाने के काफी प्रयास किये जाने के उपरान्त भी ऐसे भूखण्डों का निस्तारण नहीं हो पा रहा है। ऐसी स्थिति में भूखण्डों को छोटे-छोटे भूखण्डों में विभाजित करने हेतु नियोजन की कार्यवाही कर इच्छुक व्यक्तियों को उनकी आवश्यकतानुसार भूखण्ड आवंटन करने के लिए ले-आउट को संशोधित करने हेतु उपाध्यक्ष महोदय को अधिकृत करने की अनुमति प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में उक्तानुसार प्रस्ताव सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर की 57वीं बोर्ड बैठक के एजेण्डा आईटम संख्या 57/09 पर मा0 बोर्ड के विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि ट्रांसपोर्ट नगर योजना के अन्तर्गत व्यवसायिक भूखण्डों के विभाजन से पूर्व उपाध्यक्ष, सहारनपुर विकास प्राधिकरण को निर्देशित किया गया कि वे ट्रांसपोर्टर्स की एक बैठक करते हुए उनकी आवश्यकता देख लें कि उनको किस कार्य हेतु कितने बड़े भूखण्ड की आवश्यकता है तथा ट्रांसपोर्टर्स की सहमति प्राप्त करते हुए प्रस्ताव को आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

प्रकरण में मा0 बोर्ड के निर्देशों के अनुपालन में ट्रांसपोर्टर्स के साथ विचार-विमर्श करने के उपरान्त ट्रांसपोर्ट नगर के बड़े भूखण्डों का उपविभाजन करने के सम्बन्ध में सार्वजनिक सूचना प्रकाशित कराते हुए जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव प्राप्त किये गये, जिसके अन्तर्गत मात्र एक सुझाव प्राप्त हुआ, जो भूखण्डों के उपविभाजन से सम्बन्धित नहीं था। दिनांक 20.12.2019 को जनसामान्य से प्राप्त आपत्ति/सुझाव के सम्बन्ध में गठित समिति द्वारा प्राप्त सुझाव का निस्तारण किया गया। तदनुसार ट्रांसपोर्ट नगर योजना का संशोधित ले-आउट तैयार कर ट्रांसपोर्ट नगर योजना के अन्तर्गत व्यवसायिक भूखण्डों का विभाजन करने के सम्बन्ध में प्रस्ताव सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर की 58वीं बोर्ड बैठक दिनांक 14.02.2020 के एजेण्डा आईटम संख्या 58/06 पर मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा स्वीकृति प्रदान की गयी।

मा0 बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में ट्रांसपोर्ट नगर योजना के अनुमोदित/संशोधित ले-आउट प्लान में की गई व्यवस्थाओं के दृष्टिगत ट्रांसपोर्ट नगर योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन निम्न प्रकार किया गया है:-

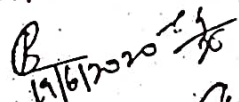
क्र0सं0	भूखण्ड संख्या		क्षेत्रफल (वर्गमी0)		संशोधित तलपट मानचित्र प्लान	क्षेत्रफल (वर्गमी0)	टिप्पणी
	तलपट मानचित्र अनुसार	संशोधित तलपट मानचित्र अनुसार	तलपट मानचित्र	संशोधित			
1	54,55,56	54,54A,55,56,56A	1882.59	1632.83	54 54A 55 56 56A	370.87 365.24 497.43 199.38 199.91	9.00 मी0 चौड़ी सड़क को संशोधित मानचित्र में 12.00 मी0 चौड़ा करने के कारण 1882.59-1632.83 = 249.76 वर्ग मी0 क्षेत्रफल का नुकसान का मूल्य संशोधित भूखण्डों पर लिया जाना प्रस्तावित है।
2	57,58	57A,57B,57C,57D,57E,57F,57G,57H,57I,57J,57K,58A,58B,58C,58D	5199.80	5199.80	57A 57B 57C 57D 57E 57F 57G 57H 57I 57J 57K 58A 58B 58C 58D	277.93 279.40 230.93 271.94 232.36 243.85 255.93 285.24 633.44 579.02 212.65 315.38 309.65 613.14 458.94	तलपट मानचित्र के भूखण्ड सं0-57 एवं 58 क्रमशः भू0सं0-59 को 11 भूखण्डों एवं 58 को 4 भूखण्डों में विभाजित किया गया।
3	73	73A,73B,73C,73D,73E,73F,	3213.21	3213.21	73A 73B 73C	284.21 278.63 285.62	तलपट मानचित्र में भूखण्ड सं0-73 को 12 भूखण्डों में विभाजित किया गया। क्षेत्रफल में


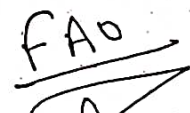


		73G,73H,73I, 73J,73K,73L			73D 73E 73F 73G 73H 73I 73J 73K 73L	282.04 244.17 287.54 214.76 302.76 258.38 258.38 258.36 258.36	कोई बदलाव नहीं किया गया।
4	77	77, 77A	504.00	504.00 /	77 77A	251.98 252.02	तलपट मानचित्र के भूखण्ड सं०-77 के भूखण्डों में विभाजित किया गया। क्षेत्रफल कोई बदलाव नहीं किया गया है।
5	206	F-45,F-46,F-47 F-48,F-49,F-50 F-51,206A,206B 206C,F-8,F-9 F-10,F-11,F-12	983.32	983.32 /	F-45 F-46 F-47 F-48 F-49 F-50 F-51 206A 206B 206C F-8 F-9 F-10 F-11 F-12 F-13 F-14	18.00 18.00 18.00 18.00 18.00 18.00 23.94 240.02 239.83 239.56 18.00 18.00 18.00 18.00 18.00 18.00 23.94	तलपट मानचित्र के भूखण्ड सं०-206 के भूखण्डों में विभाजित किया गया। क्षेत्रफल कोई बदलाव नहीं किया गया है।

अतः ट्रांसपोर्ट नगर योजना के तलपट मानचित्र में उपरोक्तानुसार भूखण्ड सं०-54, 55, 56 को आंशिक संशोधन व हुए 9.00 मी० चौड़ी सड़क को 12.00 मी० चौड़ाई में एवं 03 भूखण्डों को 05 भूखण्डों में तथा भूखण्ड सं०-57 व 58 को भूखण्डों में, भूखण्ड सं०-73 को 12 भूखण्डों में, भूखण्ड सं०-77 को 02 भूखण्डों में एवं भूखण्ड सं०-206 को 17 भूखण्डों तलपट मानचित्र के कुल 08 भूखण्डों को 51 भूखण्डों में विभाजित किया गया है। 9.00 मी० चौड़ी सड़क को 12.00 मी० च करने पर भूखण्ड का क्षेत्रफल 1882.59-1632.83= 249.76 वर्ग मी० है। इस नुकसान की भरपायी को संशोधित सृजित भूख पर आरोपित करते हुए रु० 500/- वर्ग मी० अतिरिक्त धनराशि आती है, जिसका विवरण दांयी अवलोकनार्थ संलग्न है। प्रकार सम्मुख संलग्न विवरण के अनुसार भूखण्डों की आरक्षित संशोधित मूल्यांकन दर धनराशि रु० 22,500/- प्रति वर्ग आती है।

अतः उपरोक्तानुसार आंशिक संशोधित तलपट मानचित्र की दांयी ओर संलग्न 5 शीट की स्वीकृति के साथ-स भूखण्ड की आरक्षित विक्रय दर रु० 22,500/- प्रति वर्ग मी० की वित्तीय एवं प्रशासनिक स्वीकृति हेतु पत्रावली अग्रसार करने का कष्ट करें।

  
 19/06/2020  
 स०  
 19/06/2020  
 AB  
 Layout की संशोधन  
 आचार्य मा. अग्रवाल, स०  
 19/06/2020  
 स०  
 19/06/2020  
 स०

  
 19/06/2020  
 स०  
 FAO  
  
 20/06/2020  
 स०  
 20/06/2020  
 स०  
 20/06/2020  
 स०  
 20/06/2020  
 स०

08.7.20



क्र.सं.	प्रारूप-1 में आवंटित किया गया थी-कोड	शोहले या राजपुरा ग्राम का नाम	शे.जी. नगरीय क्षेत्र	अनुसूचित जाति की कुल जनसंख्या (प्रति वर्ग मीटर में)			एकल कुल जनसंख्या का प्रतिशत (प्रति वर्ग मीटर में)			राजपुरा ग्राम के अनुसूचित जाति की कुल जनसंख्या (प्रति वर्ग मीटर में)			
				8 मीटर से अधिक क्षेत्र	8 मीटर से अधिक क्षेत्र	15 मीटर से अधिक क्षेत्र	कुल	काम्य	शेष	राजपुरा/राजपुरा (0-200 मीटर तक)	नगरीय क्षेत्र	शे.जी. क्षेत्र	सामान्य
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	14	15
264	1233	दरा राजपुरा (गणपति विहार)	नगरीय क्षेत्र	7800	9000	10000	0.38	0.33	0.30	-	-	-	-
265	1233	दरा राजपुरा (मोहिन्द-विहार)	नगरीय क्षेत्र	12000	14000	15000	0.41	0.36	0.33	-	-	-	-
266	1233	दरा राजपुरा (ग्रेटर कैलाश)	नगरीय क्षेत्र	12000	14000	15000	0.38	0.33	0.30	-	-	-	-
267	1233	दरा राजपुरा (ट्रान्सपोर्ट नगर)	नगरीय क्षेत्र	21000	22000	23000	0.56	0.51	0.46	-	-	-	-
268	1233	दरा राजपुरा (चेतन विहार)	नगरीय क्षेत्र	8000	10500	11000	0.38	0.33	0.30	-	-	-	-
269	1233	दरा राजपुरा (ज्योति विहार)	नगरीय क्षेत्र	8000	10500	11000	0.38	0.33	0.30	-	-	-	-
270	1233	दरा राजपुरा (देशविहार कालोनी)	नगरीय क्षेत्र	7000	8000	8500	0.30	0.25	0.24	-	-	-	-
271	1233	दरा राजपुरा (देवपुरम कालोनी)	नगरीय क्षेत्र	7000	8000	8500	0.30	0.25	0.24	-	-	-	-
272	1233	दरा राजपुरा (गानकपुरम कालोनी)	नगरीय क्षेत्र	12000	15000	17000	0.30	0.25	0.24	-	-	-	-
273	1233	दरा राजपुरा (न्यू अमरदीप कालोनी)	नगरीय क्षेत्र	11000	13500	14500	0.41	0.36	0.33	-	-	-	-
274	1233	दरा राजपुरा (न्यू सेतिया विहार)	नगरीय क्षेत्र	9000	10500	11500	0.38	0.33	0.30	-	-	-	-
275	1233	दरा राजपुरा (महलपुरम)	नगरीय क्षेत्र	9500	10500	11500	0.38	0.33	0.30	-	-	-	-
276	1233	दरा राजपुरा (मोहनपुरी)	नगरीय क्षेत्र	9500	10500	11500	0.38	0.33	0.30	-	-	-	-
277	1233	दरा राजपुरा (लवकुश विहार)	नगरीय क्षेत्र	7000	8000	8500	0.30	0.25	0.24	-	-	-	-
278	1233	दरा राजपुरा (संजय विहार)	नगरीय क्षेत्र	9500	10500	11500	0.41	0.36	0.33	-	-	-	-
279	1233	दरा राजपुरा (सेतिया विहार)	नगरीय क्षेत्र	9000	10500	11500	0.38	0.33	0.30	-	-	-	-
280	1233	दरा राजपुरा (हनुमंत बाटिका)	नगरीय क्षेत्र	12000	13000	14000	0.53	0.46	0.43	-	-	-	-
281	1267	दरा खानआलमपुरा	नगरीय क्षेत्र	16500	17500	18500	0.41	0.36	0.33	-	-	-	-

सहायक महानिरीक्षक निबन्धन  
सहारनपुर

अपर जिलाधिकारी (वि.0/सा.0)  
सहारनपुर



कलेक्टर  
सहारनपुर



प्रभावी दिनांक 18/08/2021

क्र. सं.	सोपटवे यरे में आवंटित किया गया वै-क्राड	मोहल्ले या राजस्व ग्राम का नाम	श्रेणी नगरीय अर्द्धनगरीय रीय या ग्रामीण	अकुषक भूमि की न्यूनतम दरें (रु. में)			राजस्व प्रामाणिक भूमि की दरें प्रति हेक्टर (लाख रुपये में)					एकल दुकान एवं कार्यालय अपिठानों की भूमि की न्यूनतम दरें (प्रति वर्ग मी.) (रु. में)		
				8 मीटर तक चौड़े रास्ते पर	6 मीटर से अधिक तक चौड़े रास्ते पर	15 मीटर से अधिक चौड़े रास्ते पर	राज्यीय राजमार्ग (0-200 मी. तक)	राज्यीय राजमार्ग (200- 500 मी. तक)	राज्य पट्टीय मार्ग	लोक मार्ग/ छद्मपट्टा मार्ग	सामान्य भूमि	दुकान	कार्यालय	गो
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
262	1233	दरा राजपुरा (कामधेनु नगर)	नगरीय क्षेत्र	10000	12000	13000	-	-	-	-	-	33000	29000	2
263	1233	दरा राजपुरा (कुम्हारवा)	नगरीय क्षेत्र	9500	11400	12500	-	-	-	-	-	33000	29000	:
264	1233	दरा राजपुरा (कुबेर काम्पलेकस फेस-1 व फेस-2)	नगरीय क्षेत्र	10000	12000	13000	-	-	-	-	-	33000	29000	
265	1233	दरा राजपुरा (गणपति विहार)	नगरीय क्षेत्र	6300	7500	7900	-	-	-	-	-	30000	26000	
266	1233	दरा राजपुरा (गोविन्द विहार)	नगरीय क्षेत्र	10000	11800	12400	-	-	-	-	-	33000	29000	
267	1233	दरा राजपुरा (ग्रेटर कैलाश)	नगरीय क्षेत्र	10000	11000	11300	-	-	-	-	-	30000	26000	
268	1233	दरा राजपुरा (ट्रान्सपोर्ट नगर)	नगरीय क्षेत्र	19000	19500	20000	-	-	-	-	-	45000	41000	
269	1233	दरा राजपुरा (चेतन विहार)	नगरीय क्षेत्र	6800	8700	9100	-	-	-	-	-	30000	26000	
270	1233	दरा राजपुरा (ज्योति विहार)	नगरीय क्षेत्र	6800	8700	9100	-	-	-	-	-	30000	26000	
271	1233	दरा राजपुरा (देशविहार कालोनी)	नगरीय क्षेत्र	5800	6300	6800	-	-	-	-	-	24000	20000	
272	1233	दरा राजपुरा (देवपुरम कालोनी)	नगरीय क्षेत्र	5500	6500	6800	-	-	-	-	-	24000	20000	
273	1233	दरा राजपुरा (नानकपुरम कालोनी)	नगरीय क्षेत्र	9000	11000	13000	-	-	-	-	-	24000	20000	

अपर जिल्हाधिकारी (वित्त एवं राजस्व)  
सहारनपुर।



कलेक्टर  
सहारनपुर



## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 68/14

विषय: ट्रांसपोर्ट नगर योजना में स्थित विलुप्त भूखण्ड सं0 39 के चिन्हांकन कर पुनर्नियोजित करने के सम्बन्ध में।

सहारनपुर विकास प्राधिकरण की ट्रांसपोर्ट नगर योजना के अर्न्तगत तलपट मानचित्र में भूखण्ड सं0 39 रेस्टोरेन्ट हेतु नियोजित/आरक्षित था। भूखण्ड के साईट प्लान तैयार करते समय संज्ञान में आया कि यह भूखण्ड विलुप्त हो गया है। योजना के तलपट मानचित्र में इसी भूखण्ड के समीप क्योसक नियोजित/आरक्षित है जिनको प्राधिकरण द्वारा निर्मित कर आवंटित किया गया है। योजना के तलपट मानचित्र में उक्त क्योसक गोलाकार आकार में दर्शाये गये है किन्तु स्थल पर निर्माण के समय उन्हे स्थलीय आवश्यकतानुसार आयाताकार आकार में निर्मित किया गया। क्योसकों के आयाताकार निर्माण होने के कारण भूखण्ड सं0 39 जो गोलाकार क्योसक के पीछे दर्शित था वह विलुप्त हो गया(संलग्नक-1)। भूखण्ड सं0 38 को क्योसक के पॉकेट में ही पुनः नियोजित करते हुए योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन प्रस्तावित किया गया है। तलपट मानचित्र में आवंटित एवं निर्मित क्योसक के निर्माण स्थल के समीप प्रस्तावित टॉयलेट एवं आवंटित व निर्मित भूखण्ड सं0 46(ए) के मध्य अवशेष भूमि पर भूखण्ड सं0 39 को संलग्न प्लान(संलग्नक-2) के अनुसार पुनर्नियोजित किया गया है।

अतः ट्रांसपोर्ट नगर योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन (संलग्न प्लान के अनुसार) स्वीकृति का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है। बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त 02 समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित कर आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करते हुए प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर आगामी बोर्ड बैठक में अन्तिम स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया जायेगा।



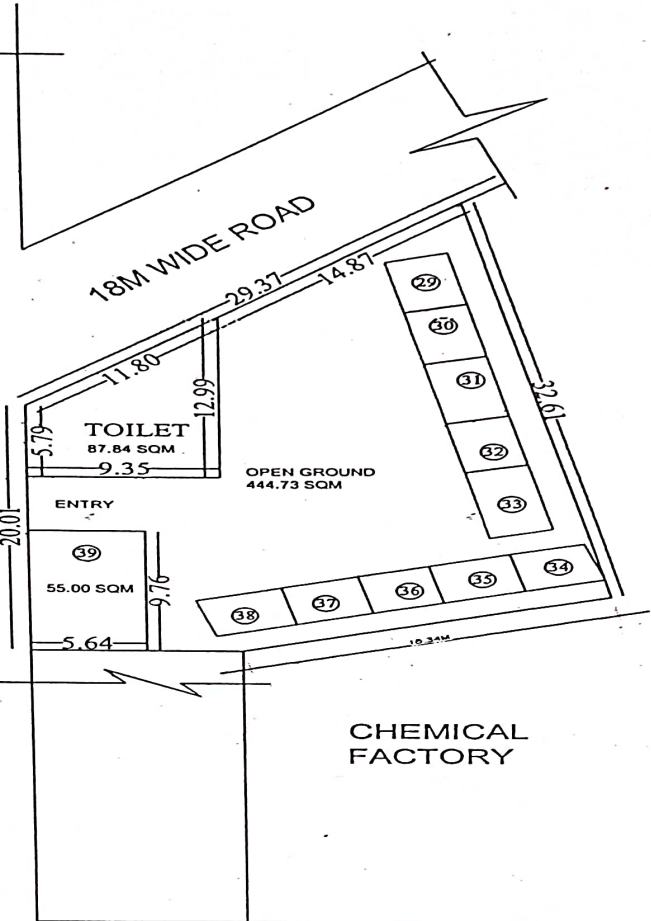
172

श्रीलक्ष्मी - 02

COMMERCIAL  
COMPLEX - I

18M WIDE ROAD

18M WIDE ROAD

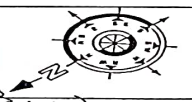


CHEMICAL  
FACTORY

JANTA ROAD

# PROPOSED PART LAYOUT

PROPOSED LAYOUT  
OF TRANSPORT NAGAR  
SAHARANPUR

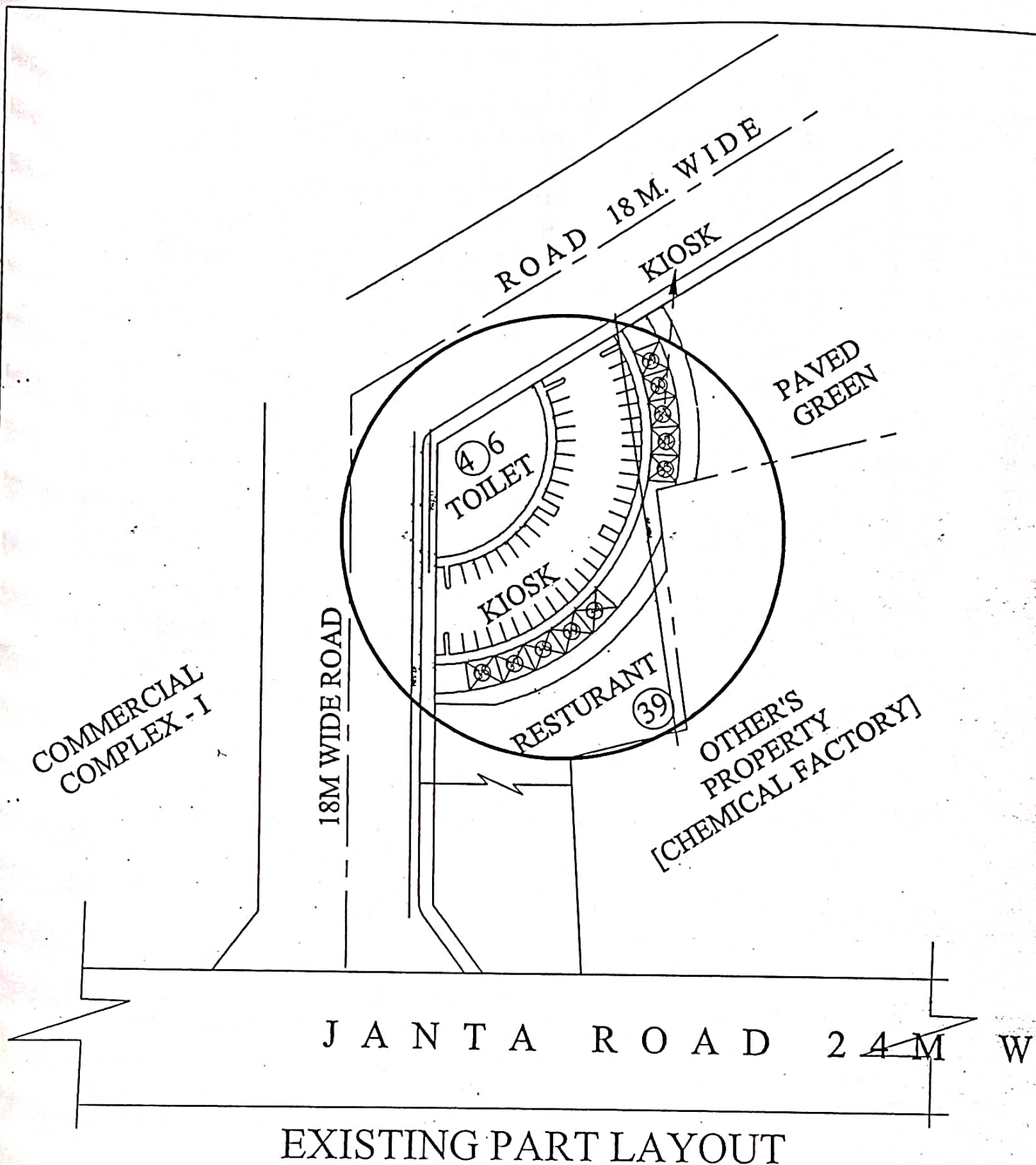


DATE:-  
01-10-2022

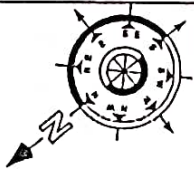


A. MANMEET SINGH BALAJI  
M/S BAJAJ & ASSOCIATES  
ARCHITECT, ENGINEERS PLANNERS & VALUERS,  
DOMTIA MARKET COURT ROAD, SAHARANPUR-24700  
TEL. No. - 01352-274358, 0989710-66906, 098370-23300  
email- manmeet225@yahoo.com





EXISTING PART LAYOUT  
OF TRANSPORT NAGAR  
SAHARANPUR.



DATE:-  
 01-10-2022



Ar. MANMEET SINGH BAJAJ  
 M/S BAJAJ & ASSOCIATES  
 ARCHITECT, ENGINEERS PLANNERS & VALUERS,  
 SOPHIA MARKET COURT ROAD, SAHARANPUR-24700  
 TEL.No.- 0132-2724398, 098970-66906, 098370-23300  
 email- manmeet225@yahoo.com

*Handwritten signature and date:*  
 11/10/22

## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या 68/15

विषय : विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्व शमन मानचित्र संख्या 601/2018-19/जोन-4 सोवि0प्रा0 बनाम श्रीमती आकांक्षा ठकराल के द्वितीय व तृतीय तल पर अतिथि गृह का संचालन किये जाने के सम्बन्ध में।

कृपया अवगत कराना है कि श्रीमती आकांक्षा ठकराल पत्नि श्री मानिक ठकराल, राजेश भाटिया एण्ड सन्स, विजय कुमार भाटिया एण्ड सन्स, अभिषेक भाटिया एण्ड सन्स, श्री अंशुल अग्रवाल पुत्र श्री हंसकुमार अग्रवाल एवं श्रीमती चांदनी अग्रवाल पत्नि श्री अंशुल अग्रवाल द्वारा ओल्ड एमपीएल नम्बर 2/2462 एवं न्यू नगर निगम नम्बर 2सी/3469, दरा पठानपुरा दर आबादी गिल कॉलोनी, कोर्ट रोड नियर हाथी गेट सहारनपुर में सहारनपुर विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत व्यवसायिक शमन मानचित्र संख्या 601/18-19 के अनुसार भूतल व प्रथम तल पर व्यवसायिक क्रिया संचालित है, किन्तु द्वितीय एवं तृतीय तल पर अतिथि गृह का संचालन किये जाने के सम्बन्ध में संशोधित शमन मानचित्र संख्या 601/18-19 (क्षेत्रफल 459.81 वर्गमीटर) स्वीकृति हेतु दिनांक 25 अप्रैल, 2022 को प्रस्तुत किया गया है। क्षेत्रीय अवर अभियन्ता एवं सहायक अभियन्ता की आख्यानसार सहारनपुर महायोजना-2021 के अनुसार प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत निर्दिष्ट है तथा प्रस्तावित क्रिया "अतिथि गृह" निर्मित क्षेत्र भूउपयोग में विशेष अनुमति से अनुमन्य है। प्रश्नगत स्थल पर उक्त क्रिया को स्वीकृति दिये जाने से पूर्व जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार दो दैनिक समाचार पत्रों में "दैनिक मनीष टाइम्स दिनांक 27.04.2022 व हिन्दुस्तान दिनांक 27.04.2022" को विज्ञापित प्रकाशन किया गया था। उक्त प्रकाशन के क्रम में प्रकरण में 03 आपत्तियाँ प्राप्त हुई (संलग्नक-1 से 3)।

आपत्तिकर्ताओं की आपत्ति एवं प्रकरण के परीक्षण हेतु सहारनपुर महायोजना-2021 के पेज-72 प्रस्तर संख्या-4.1 पर विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु अपेक्षाएं के संबंध में निम्न समिति गठित है (संलग्नक-4) :-

(अ) विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी।

इस संबंध में अवगत कराना है कि उपाध्यक्ष द्वारा श्री विजय कुमार सिंह, नगर नियोजक को नामित किया गया है।

(ब) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश अथवा उनके प्रतिनिधि।

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश द्वारा अपने पत्रांक-574/कैम्ब/प्राधि. बैठक(नामित)/टीसीपी/2022-23 दिनांक 04 जुलाई, 2022 द्वारा श्रीमती स्मिता निगम, सहायक नगर नियोजक, मुख्यालय लखनऊ को नामित किया गया।

(स) अध्यक्ष विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर सरकारी सदस्य।

अध्यक्ष महोदय द्वारा गैर सरकारी सदस्य के रूप में श्री अमित गगनेजा को नामित किया गया।

प्रश्नगत प्रकरण में उक्त समिति द्वारा दिनांक 08.07.2022 को अपरान्ह 3.30 बजे विडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से बैठक आहूत की गयी जिसकी आख्या निम्नवत है (संलग्नक-5) :-

"प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 08.07.2022 को अपरान्ह 3.30 बजे विडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से बैठक आहूत की गयी, जिसमें मात्र एक आपत्तिकर्ता श्री अरुण कुमार उपस्थित हुए। आपत्तिकर्ता श्री अरुण कुमार को सुना गया। उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि शिकायतकर्ताओं द्वारा मुख्यतः प्रश्नगत निर्माण के पूर्व स्वीकृत एवं शमनित मानचित्र के सम्बन्ध में आपत्ति की है कि द्वितीय तल व तृतीय तल पर अवैध रूप से होटल एवं ब्रिस्टो टैरेस संचालित होने व अशमनीय निर्माण को वर्तमान तक भी ध्वस्त नहीं किये जाने की शिकायत की गयी है। निर्माणकर्ता द्वारा द्वितीय व तृतीय तल पर अतिथि गृह की प्रस्तावना हेतु मोडिफाईड संशोधित शमन मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त शिकायतों के सम्बन्ध में प्रश्नगत निर्माण का शमन किये जाने हेतु आवेदन के साथ संलग्न अभिलेखों के परीक्षण से स्पष्ट हुआ है कि आवेदक द्वारा शमन प्रस्ताव के साथ पूर्व में ध्वस्तीकरण हेतु चिन्हित निर्माण को एक माह में ध्वस्त किये जाने हेतु शपथ प्रस्तुत किया है। अतः आवेदनकर्ता द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र तथा प्रश्नगत प्रकरण को शमन किये जाने हेतु



विशेष अनुमति हेतु गठित समिति की बैठक आयोजित कर निर्णय लिया जाएगा। अतः उक्त के दृष्टिगत आपत्तिकर्ताओं की आपत्ति निक्षेपित की जाती है।”

प्रश्नगत प्रकरण में उक्त आपत्तियों का निराकरण करने के उपरान्त प्रकरण में निर्माणकर्ता द्वारा प्रस्तुत अतिथि गृह की स्वीकृति हेतु संशोधित शमन मानचित्र के सम्बन्ध में दिनांक 18.07.2022 को अपरान्ह 2.30 बजे विडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से बैठक आहूत की गयी जिसकी आख्या निम्नवत है (संलग्नक-6) :-

“प्रकरण में निर्माणकर्ता द्वारा प्रस्तुत अतिथि गृह की स्वीकृति हेतु संशोधित शमन मानचित्र के संबंध में दिनांक 18.07.2022 को सांय 4.00 बजे के स्थान पर अपरान्ह 2.30 बजे विडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से बैठक आहूत की गयी जिसमें निर्णयानुसार शमन मानचित्र में दर्शित टू-बी डिमोलिश भाग को एक माह के अन्दर स्वयं ध्वस्त करना होगा। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक को प्रस्तुत करना होगा एवं टू-बी डिमोलिश भाग को तोड़ने के सम्बन्ध में स्ट्रक्चर स्टेबिलिटी से सम्बन्धित स्ट्रक्चरल इंजीनियर का सेपटी सर्टिफिकेट प्रस्तुत करना होगा। जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार अतिथि गृह क्रिया निर्मित क्षेत्र भू-उपयोग में विशेष अनुमति से अनुमन्य है।”

सहारनपुर महायोजना-2021 के पेज-72 प्रस्तर संख्या-4.1 विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु अपेक्षाएं में निर्देशित किया गया है कि विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र के अंतर्गत किसी भी प्रमुख भू-उपयोग जोन में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष परिस्थितियों में अन्य क्रियाओं की अनुमति दिये जाने से पूर्व ऐसे प्रत्येक मामले में गठित समिति द्वारा परीक्षण किया जायेगा जिसकी संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी और बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त ही अनुज्ञा प्रदान की जायेगी।

उपर्युक्त संदर्भित शमन मानचित्र के अन्तर्गत द्वितीय एवं तृतीय तल पर “अतिथि गृह” क्रिया की प्रस्तावना को सहारनपुर महायोजना-2021 में दिये गये प्राविधानानुसार विशेष अनुमति से स्वीकृति प्रदान किये जाने का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्राधिकरण की 67वीं बैठक के एजेण्डा आईटम संख्या 67/05 पर विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया जिसमें मा0 बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि “प्रश्नगत प्रकरण को मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 लखनऊ को संदर्भित कर आख्या प्राप्त की जाये उसके उपरान्त आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।”

उक्त के अनुपालन में प्रकरण को विकास प्राधिकरण के 1264/पी0ए0 दिनांक 20 अगस्त, 2022 द्वारा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 लखनऊ को प्रकरण का स्वयं परीक्षण करते हुए नियमानुसार आख्या प्रेषित किये जाने हेतु प्रेषित किया गया जिसके क्रम में उनके द्वारा पत्रांक 1029/व.नि.(4)/सहारनपुर विकास प्राधिकरण/2022-23 दिनांक 20.09.2022(संलग्नक-7) द्वारा आख्या प्रस्तुत कर अवगत कराया गया कि “सहारनपुर महायोजना-2021 के अनुसार स्थल का भू-उपयोग निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत निर्दिष्ट है तथा भूखण्ड के ऊपरी तलों पर प्रस्तावित “अतिथि गृह” निर्मित क्षेत्र भू-उपयोग में विशेष अनुमति से अनुमन्य है। उल्लेखनीय है निर्मित क्षेत्र में अनुमन्य क्रियाओं को भवन में वर्टिकली प्रस्तावित किये जाने का किसी प्रकार के प्रतिबन्ध का महायोजना में उल्लेख नहीं है। यह भी अवगत कराना है कि निर्मित क्षेत्र में बाजार स्ट्रीट में एक ही भूखण्ड पर अनुवर्ती तलों पर विभिन्न क्रियाएं जो जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्य है की अनुमति दिये जोन का प्राविधान है। उक्त के आलोक में निर्मित क्षेत्र में नियमानुसार सम्पूर्ण कार्यवाही पूर्ण कराते हुए जोनिंग रेगुलेशन्स में अनुमन्य क्रियाओं को वर्टिकली प्रस्तावित किये जाने पर विचार किया जा सकता है।”

अतः प्रकरण में विज्ञप्ति प्रकाशन में प्राप्त 03 आपत्तियों का परीक्षण कर महायोजना के प्राविधानों के अन्तर्गत गठित समिति की आख्या दिनांक 08.07.2022(संलग्नक-5) एवं आख्या दिनांक 18.07.2022(संलग्नक-6) व 67वीं बोर्ड बैठक के एजेण्डा आईटम संख्या-67/05 पर मा0 बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 लखनऊ की आख्या दिनांक 20.09.2022(संलग्नक-7) के आलोक में उपरोक्त संदर्भित शमन मानचित्र में निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत भूखण्ड के ऊपरी तलों पर प्रस्तावित “अतिथि गृह” की क्रिया को निर्मित क्षेत्र भू-उपयोग में विशेष अनुमति से अनुमन्य कर शमन की कार्यवाही नियमानुसार किये जाने का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।



सामें

दिनांक : 11.05.2022

संलग्नक नं० १

श्रीमान उपाध्यक्ष महोदय सहारनपुर विकास प्राधिकरण सहारनपुर

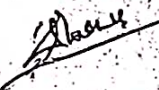
विषय - मानचित्र संख्या 601 / 18/ 19 पर आपत्ति हेतु प्रार्थना पत्र-

महोदय दैनिक समाचार पत्र में प्रकाशित मानचित्र संख्या 601 / 18/ 19 पर प्रार्थी को तीसरे ताल पर लॉज बनाने पर आपत्ति है क्योंकि भूखंड के पीछे आवासीय क्षेत्र है। भूखंड के दूसरे व तीसरे ताल पर व्यवसायिक कार्य नहीं किया जा सकता। लॉज या होटल बनाने के लिए सराय एक्ट के अनुसार अनुमति, अग्निशमन से अनुमति ली गई है या नहीं।

महोदय सहारनपुर महायोजना 2021 के तहत मानचित्र बनाने वाले आर्किटेक्ट से पूर्णता प्रमाण पत्र भी लिया जाना आवश्यक है। आदर्श जॉनी रेगुलेशन प्रावधानों के विपरीत है इसलिए मुझे इस मानचित्र के स्वीकरत होने पर आपत्ति है...मानचित्र स्वीकृत से पूर्व प्रार्थी की आपत्ति सुझाव पर गौर किया जाना आवश्यक है।

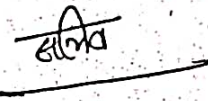
भवदीय

शशांक शर्मा



सह संपादक (दैनिक अमर चिंगारी)

फोर्ट रोड, सहारनपुर



उपाध्यक्ष  
सहारनपुर, विकास प्राधिकरण  
सहारनपुर

CC/BE/204

श्री पञ्चवली में पत्र लिखें



सचिव

सहारनपुर 19/05/22



# कार्यालय सहारनपुर विकास प्राधिकरण सहारनपुर।

सख्या 2120 / स0वि0प्रा0 / जोन-04 / 2022-23

दिनांक 26 अप्रैल 2022

## सार्वजनिक सूचना

श्रीमती आकाशा ठकराल पति श्री मानिक ठकराल, राजेश भाटिया एण्ड सन्स, विजय कुमार भाटिया एण्ड सन्स, अभिषेक भाटिया एण्ड सन्स, श्री अशुल अग्रवाल पुत्र श्री हसकुमार अग्रवाल एवं श्रीमती चोदनी अग्रवाल पति श्री अशुल अग्रवाल द्वारा ओल्ड एमपीएल नम्बर 2/2462 एवं न्यू नगर निगम नम्बर 2सी/3469, दरापठानपुरा दरआवादी, गिल कॉलोनी, कोर्ट रोड नियर हाथी गेट, सहारनपुर में सहारनपुर विकास प्राधिकरण सहारनपुर से स्वीकृत व्यवसायिक शमन मानचित्र सख्या 601/18-19 के अनुसार मूल व प्रथम तल पर व्यवसायिक किया संचालित है किन्तु द्वितीय एवं तृतीय तल पर अतिथि गृह का संचालन किये जाने के सम्बन्ध में संशोधित शमन मानचित्र सख्या 601/18-19 (क्षेत्रफल 459.81 वर्गमीटर) स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है। सहारनपुर महायोजना-2021 के अनुसार प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग "निर्मित क्षेत्र" के अन्तर्गत आता है तथा महायोजना के जोनिंग रेगुलेशनस के प्राविधानों के अन्तर्गत निर्मित क्षेत्र भू-उपयोग में उक्त संशोधित किया/निर्माण अनुमत्य की श्रेणी में आता है। प्रश्नगत स्थल पर उक्त शमन मानचित्र को स्वीकृत करने से पूर्व जोनिंग रेगुलेशनस के प्राविधानों के अनुसार दो समाचार पत्रों के माध्यम से जनसामान्य से एक माह के अन्दर आपत्ति/सुझाव प्राप्त किये जाने का प्राविधान है। अतः जनसामान्य को सूचित किया जाता है कि प्रश्नगत स्थल पर उक्त संशोधित शमन मानचित्र को स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में यदि कोई आपत्ति/सुझाव हो, तो सार्वजनिक सूचना के प्रकाशन की तिथि के 30 दिवस के अन्दर उपाध्यक्ष, सहारनपुर विकास प्राधिकरण सहारनपुर को उपलब्ध कराये जा सकते हैं।

उपाध्यक्ष,

सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
सहारनपुर।



सेवा में,

उपाध्यक्ष

सहारनपुर विकास प्राधिकरण

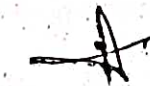
सहारनपुर 247001

विषय : पत्रांक संख्या 2120/ सविप्रा/ जोन-4/22- 23 शमन मानचित्र के संबंध में आपत्ति/सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति के संबंध में आपत्ति/सुझाव।

महोदय,

आपको अवगत कराना है कि श्रीमती आकांक्षा ठकराल पत्नी श्री माणिक ठकराल तथा अन्य द्वारा दैनिक समाचार पत्री में सार्वजनिक सूचना देकर गिल कालोनी, कोर्ट रोड निकट हाथी गेट, सहारनपुर पर पूर्व में निर्मित भूखण्ड के द्वितीय व तृतीय तल पर अतिथि गृह का संचालन करने के लिए संशोधित शमन मानचित्र संख्या 601/ 18-19 (क्षेत्रफल 459.81 वर्ग मीटर) स्वीकृत कराने हेतु प्रस्तुत किया है। परन्तु मेरी आपत्ति है कि उक्त मानचित्र से संबन्धित भवन शमन मानचित्र संख्या 601/ 18-19 (क्षेत्रफल 459.81 वर्ग मीटर) के अनुरूप नहीं बना है और न ही ध्वस्त किये जाने वाले भाग को ध्वस्त किया गया है। खास है कि जब तक भवन का भूतल और प्रथम तल शमन मानचित्र के अनुरूप न हो तब तक द्वितीय और तृतीय तल पर मानचित्र स्वीकृती संबन्धित कार्यवाही नहीं की जा सकती। अतः आपसे निवेदन है कि मेरी आपत्ति पर विचार किये बिना मानचित्र की स्वीकृति के सम्बंध में कोई कार्यवाही ना की जाए।

दिनांक: 13.05.2022



अवनीश कुमार

ग्राम व डाक सौराना

सहारनपुर 247232

मो. 8279900826

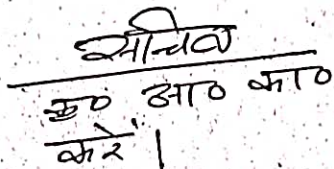
CC/GE

श्री आ. मा. श्री



सन्दिप

सहाराण विकास प्राधिकरण  
सहारनपुर 31/05/22

  
श्री आ. मा. श्री  
करे।

18/05/22  
उपाध्यक्ष  
सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
सहारनपुर



आपत्ति

सेवा में,

उपाध्यक्ष  
सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।

विषय :- शमन मानचित्र सं० 601/2018-19 में प्रस्तुत संशोधित मानचित्र के सम्बन्ध में दिनांक 27.04.2022 को दैनिक हिन्दुस्तान में प्रकाशित विज्ञप्ति के सम्बन्ध में आपत्ति।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शमन मानचित्र सं० 601/2018-19 (क्षेत्रफल 459 वर्गमी०) में प्रस्तुत द्वितीय तल व तृतीय तल पर अतिथि भवन के शमन मानचित्र को स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में आपके समक्ष निम्नलिखित आपत्ति प्रस्तुत हैं।

1. मानचित्र सं० 601/2018-19 में द्वितीय व तृतीय तल पर अतिथि गृह के संचालन हेतु संशोधित शमन मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जबकि वर्तमान में प्रश्नगत स्थल पर द्वितीय व तृतीय तल पर अतिथि गृह का कोई अवैध निर्माण नहीं है।
2. प्रश्नगत स्थल पर वर्तमान में द्वितीय व तृतीय तल पर होटल Grand Maurya व रेस्टोरेंट Terrace Bistro अनाधिकृत रूप से संचालित है तथा अतिथिगृह के रिक्त भवन का कोई अस्तित्व नहीं है, जिसे शमन किया जा सके।

प्रश्नगत शमनित भवन शमन मानचित्र सं० 601/2018-19 में व्यवसायिक भूतल व प्रथम तल में पीछे, साईड-1 व साईड-2 के सैटबैक को शमन कर ध्वस्तीकरण हेतु शपथ पत्र लिया गया था, जिसे वर्तमान तक शपथ पत्र के अनुसार ध्वस्त नहीं किया गया है तथा उक्त भवन में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 के अध्याय-19 के अनुसार सैटबैक विद्यमान नहीं है।

अतः पूर्व शमनित उक्त भवन में सैटबैक ध्वस्तीकरण के पूर्व आदेश एवं शपथ पत्र के अनुपालन न किये जाने के कारण उक्त भवन का पुनः शमन नहीं किया जा सकता।

दिनांक : 20.05.2022

AE(P) (विधि)

विधि

उपाध्यक्ष

आपत्ति E E/CC

व्यक्ति

26/05/22

EE

5 भा. रा. अ. र.

[Signature]

सचिव

विकास प्राधिकरण

[Signature]

(रोहित मदनगर)

28, म्युनिसिपल कालोनी,  
बाबा लालदास रोड,  
सहारनपुर।



14. ज्वलनशील, नाशवान एवं आपात वस्तुओं को छोड़कर अन्य वस्तुओं का भण्डारण।
15. केवल शहर की विकसित आबादी के बाहर।
16. पाँच हार्स पावर तक (अनुलग्नक 2 के अनुसार)।
17. राइट ऑफ वे के बाहर।
18. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 5 हार्स पावर तक।
19. अनुमन्य एफ0ए0आर0 का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग मीटर।
20. अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन का 10 प्रतिशत।
21. केवल आनुषांगिक उपयोग हेतु।
22. केवल खुले रूप में एवं अस्थायी।
23. केवल संक्रामक रोगों से सम्बन्धित।
24. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर केवल 3 स्टार तक।
25. न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर 3 स्टार से अधिक।
26. 10 हार्स पावर तक (अनुलग्नक 3) के अनुसार।
27. नवीन टाउनशिप/योजना के भाग के रूप में।
28. महायोजना में बाजार क्षेत्र के लिए निर्धारित उपविधियों के अनुसार।
29. यातायात नगर एवं बस स्टैण्ड के भू-विन्यास के अनुसार।
30. अनुमन्य एफ0ए0आर0 का 10 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग मीटर दोनों में जो भी कम केवल औद्योगिक इकाई के उत्पाद के प्रदर्शन एवं विक्रय हेतु।
31. महायोजना की नीतियों के अनुरूप।

#### 4.0 विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं (Activities) हेतु अपेक्षाएं :

प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं उपयोगों की अनुमति सक्षम प्राधिकारी द्वारा निम्न परिस्थितियों तथा शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन दी जायेगी।

1. विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र के अंतर्गत किसी भी प्रमुख भू-उपयोग जोन में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष परिस्थितियों में अन्य क्रियाओं की अनुमति दिये जाने से पूर्व ऐसे प्रत्येक मामले में निम्न समिति द्वारा परीक्षण किया जायेगा। जिसकी संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी और बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त ही अनुज्ञा प्रदान की जायेगी।

- (अ) विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी।
- (ब) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश अथवा उनके प्रतिनिधि।
- (स) अध्यक्ष विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर सरकारी सदस्य।



विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु प्रत्येक प्रकरण में गुण-अवगुण के आधार पर उपरोक्त समिति द्वारा निम्न व्यवस्थायें सुनिश्चित की जायेगी।

- (I) प्रमुख भू-उपयोग जोन की आधारभूत अवस्थावनाओं तथा जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, खुले स्थल तथा यातायात, पार्किंग इत्यादि पर प्रतिकूल प्रभाव न पड़े।
  - (II) प्रस्तावित क्रिया के कारण अगल-बगल के भूखण्डों/भवनों के निजी परिसरों में प्रकाश एवं संचालन तथा प्राइवैसी भंग न हो।
  - (III) प्रस्तावित क्रिया के कारण प्रमुख भू-उपयोग जोन में किसी प्रकार की ध्वनि/धुँआ/दुर्गन्ध इत्यादि के प्रदूषण की सम्भावना न हो।
  - (IV) प्रस्तावित क्रिया यथासम्भव मुख्य भू-उपयोग के बाहरी क्षेत्र/किनारों पर मुख्य मार्ग पर अथवा पृथक रूप में स्थित हो।
  - (V) प्रस्तावित क्रिया की स्वीकृत इस शर्त के साथ प्रदान की जायेगी कि भवन का अधिकतम एफ0ए0आर0 एवं ऊँचाई प्रमुख भू-उपयोग अथवा प्रस्तावित क्रिया में से जो भी कम हो, के प्राविधानों के अंतर्गत है।
  - (VI) प्रमुख भू-उपयोग जैसे कृषि हरित पट्टी, हरित पट्टी, पार्क एवं खुले स्थल जो सामान्य रूप से खुले क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित हैं यदि विशेष अनुमति से कोई क्रिया अनुमन्य की जाती है तो प्रस्तावित क्रिया की स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की जायेगी कि प्रस्तावित क्रिया का अधिकतम आच्छादन एवं अधिकतम एफ0ए0आर0 महायोजना में प्रस्तावित नीतियों के अनुरूप अनुमन्य होगा।
2. किसी भी प्रमुख भू-उपयोग जोन में विशेष अनुमति से किसी क्रिया को अनुमन्य किये जाने की दशा में पार्किंग/सैट बैंक इत्यादि में दर्शायी गयी भूमि भविष्य में मार्ग विस्तार/सार्वजनिक पार्किंग इत्यादि हेतु आवश्यकता पड़ने पर आवेदक द्वारा प्राधिकरण को निशुल्क हस्तान्तरित करनी होगी।
  3. जोनिंग रेगुलेशन्स में दर्शायी गयी क्रियाओं के अतिरिक्त प्रमुख भू-उपयोग के आनुषंगिक अन्य क्रियायें जिनका उल्लेख नहीं है, भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष अनुमति से गुण-अवगुण के आधार पर अनुमन्य की जा सकेगी।

शर्तों: (1) जोनिंग रेगुलेशन्स में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य किये जाने की दशा में समस्त क्रियाओं/उपयोगों के मानचित्र, प्रभारी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार ही स्वीकृत किये जायेंगे। जिन क्रियाओं/उपयोगों हेतु भवन उपविधि में भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0 सैट बैंक, पार्किंग आदि के बारे में प्राविधान नहीं है के सम्बन्ध में क्रिया विशेष की प्रकृति को दृष्टिगत रखते हुए उक्त समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड को संस्तुति प्रस्तुत की जायेगी।


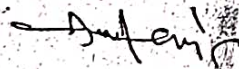
(2) विशेष अनुमति से किसी उपयोग/क्रिया की अनुमन्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी बाध्य नहीं होंगे तथा आवेदक अधिकार के रूप में इसकी माँग नहीं कर सकेगा।



उपाध्यक्ष महोदय,

कृपया, श्रीमती आकांक्षा ठकराल पत्नि श्री मानिक ठकराल, राजेश भाटिया एण्ड सन्स, विजय कुमार भाटिया एण्ड सन्स, श्री अंशुल अग्रवाल पुत्र श्री हंसकुमार अग्रवाल एवं श्रीमती चांदनी अग्रवाल पत्नि श्री अंशुल अग्रवाल द्वारा ओल्ड एमपीएल नम्बर 2/2462 एवं न्यू नगर निगम नम्बर 2सी/3469, दरा पठानपुरा दर आवादी गिल कॉलोनी, कोर्ट रोड नियर हाथी गेट सहारनपुर में सहारनपुर विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत व्यवसायिक शमन मानचित्र संख्या 601/18-19 के अनुसार भूतल व प्रथम तल पर व्यवसायिक क्रिया संचालित है, किन्तु द्वितीय एवं तृतीय तल पर अतिथि गृह का संचालन किये जाने के सम्बन्ध में संशोधित शमन मानचित्र संख्या 601/18-19 (क्षेत्रफल 459.81 वर्गमीटर) स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है। इस सम्बन्ध में क्षेत्रीय अवर अभियन्ता एवं सहायक अभियन्ता की आख्या का अवलोकन किया गया। सहारनपुर महायोजना-2021 के अनुसार प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत निर्दिष्ट है। प्रश्नगत स्थल पर उक्त क्रिया को स्वीकृति दिये जाने से पूर्व जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार दो दैनिक समाचार पत्रों में "दैनिक मनीष टाइम्स दिनांक 27.04.2022 व हिन्दुस्तान दिनांक 27.04.2022" को विज्ञप्ति प्रकाशन किया गया था। प्रकरण में 03 आपत्तियाँ प्राप्त हुई हैं, जिनका विवरण निम्नवत् है:-

1. आपत्तिकर्ता श्री रोहित भटनागर, 28 म्युनिसिपल कॉलोनी, बाबा लालदास रोड, सहारनपुर द्वारा दिनांक 20.05.2022 को आपत्ति प्रस्तुत की गयी कि  
(अ) मानचित्र संख्या 601/2018-19 में द्वितीय व तृतीय तल पर अतिथि गृह संचालन हेतु संशोधित शमन मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जबकि वर्तमान में प्रश्नगत स्थल पर द्वितीय व तृतीय तल पर अतिथि गृह का कोई संचालन नहीं है।  
(ब) प्रश्नगत स्थल पर वर्तमान में द्वितीय व तृतीय तल पर होटल ग्राण्ड मौर्या व रेस्टोरेन्ट टेरेस विस्ट्रो अनाधिकृत रूप से संचालित है तथा अतिथिगृह के रिक्त भवन का कोई अस्तित्व नहीं है, जिसे शमन किया जा सकें।





(स) प्रश्नगत शमनित भवन शमन मानचित्र संख्या 601/18-19 में व्यवसायिक भूतल व प्रथम तल में पीछे, साईड-1 व साईड-2 के सैटबैक को शमन कर ध्वस्तीकरण हेतु शपथ पत्र लिया गया था, जिसे वर्तमान तक शपथ पत्र के अनुसार ध्वस्त नहीं किया गया है तथा उक्त भवन में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 के अध्याय-19 के अनुसार सैटबैक विद्यमान नहीं है।

2. आपत्तिकर्ता श्री अवनीष कुमार, ग्राम व डाक सौराना, सहारनपुर द्वारा दिनांक 13.05.2022 को आपत्ति प्रस्तुत की गयी कि उक्त मानचित्र से सम्बन्धित भवन शमन मानचित्र संख्या 601/18-19 (क्षेत्रफल 459.81 वर्गमीटर) के अनुरूप नहीं बना है और न ही ध्वस्त किये जाने वाले भाग को ध्वस्त किया गया है। खास है कि जब तक भवन का भूतल और प्रथम तल शमन मानचित्र के अनुरूप न हो तब तक द्वितीय और तृतीय तल पर मानचित्र स्वीकृति सम्बन्धित कार्यवाही नहीं की जा सकती है।
3. आपत्तिकर्ता श्री शंशाक शर्मा, सह संपादक (दैनिक अमर चिंगारी), कोर्ट रोड, सहारनपुर द्वारा दिनांक 11.05.2022 को आपत्ति प्रस्तुत की गयी है कि आपत्तिकर्ता को तीसरे तल पर लॉज बनाने पर आपत्ति है क्योंकि भूखण्ड के पीछे आवासीय क्षेत्र है। भूखण्ड के द्वितीय व तृतीय तल पर व्यवसायिक कार्य नहीं किया जा सकता। लॉज या होटल बनाने के लिए सराय एक्ट के अनुसार 'अनुमति, अग्निशमन से अनुमति ली गयी है अथवा नहीं। सहारनपुर महायोजना-2021 के तहत मानचित्र बनाने वाले आर्किटेक्ट से पूर्णता प्रमाण पत्र भी लिया जाना आवश्यक है।

॥ प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 08.07.2022 को अपरान्ह 3.30 बजे विडियो कान्फ्रेन्सिंग के माध्यम से बैठक आहूत की गयी, जिसमें मात्र एक आपत्तिकर्ता श्री अवनीश कुमार उपस्थित हुए। आपत्तिकर्ता श्री अवनीश कुमार द्वारा आरोपित आपत्ति को गठित समिति द्वारा सुना गया।

उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि शिकायतकर्ताओं द्वारा मुख्यतः प्रश्नगत निर्माण के पूर्व स्वीकृत एवं शमनित मानचित्र के सम्बन्ध में आपत्ति की है कि द्वितीय तल व तृतीय तल पर अवैध रूप से होटल एवं ब्रिस्टो

— Anil Kumar

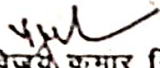
Signature

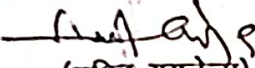


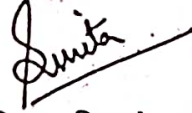
टैरेस संचालित होने व अशमनीय निर्माण को वर्तमान तक भी ध्वस्त नहीं किये जाने की शिकायत की गयी है। निर्माणकर्ता द्वारा द्वितीय व तृतीय तल पर अतिथि गृह की प्रस्तावना हेतु मोडिफाईड संशोधित शमन मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त शिकायतों के सम्बन्ध में प्रश्नगत निर्माण का शमन किये जाने हेतु आवेदन के साथ संलग्न अभिलेखों के परीक्षण से स्पष्ट हुआ है कि आवेदक द्वारा शमन प्रस्ताव के साथ पूर्व में ध्वस्तीकरण हेतु चिन्हित निर्माण को एक माह में ध्वस्त किये जाने हेतु शपथ प्रस्तुत किया है। अतः आवेदनकर्ता द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र तथा प्रश्नगत प्रकरण को शमन किये जाने हेतु विशेष अनुमति हेतु गठित समिति की बैठक आयोजित कर निर्णय लिया जाएगा।

अतः उक्त के दृष्टिगत आपत्तिकर्ताओं की आपत्ति निक्षेपित की जाती है। ॥

आख्या अवलोकनार्थ प्रस्तुत।

  
(विजय कुमार सिंह)  
नगर नियोजक  
प्रतिनिधि उपाध्यक्ष  
सहारनपुरम विकास प्राधिकरण,  
सहारनपुर

  
(अमित गग्नेजा)  
गैर सरकारी सदस्य प्राधिकरण बोर्ड  
नामित प्रतिनिधि मा० आयुक्त  
सहारनपुर मण्डल,  
सहारनपुर

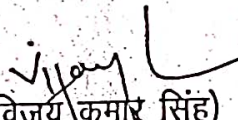
  
(स्मिता निगम)  
सहायक नगर नियोजक  
प्रतिनिधि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक  
लखनऊ।


Put up ngli  
E  
me

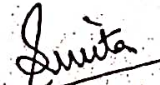


कृपया, श्रीमती अंकाक्षा ठकराल पत्नी श्री मानिक ठकराल, राजेश भाटिया एण्ड सन्स, विजय कुमार भाटिया एण्ड सन्स, अभिषेक भाटिया एण्ड सन्स, श्री अंशुल अग्रवाल पुत्र श्री हंसकुमार अग्रवाल एवं श्रीमती चांदनी अग्रवाल पत्नी श्री अंशुल अग्रवाल द्वारा ओल्ड एमपीएल नम्बर 2/2462 एवं न्यू नगर निगम नम्बर 2सी/3469, दरा पठानपुरा दर आबादी गिल कॉलोनी, कोर्ट रोड नियर हाथी गेट सहारनपुर में सहारनपुर विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत व्यवसायिक शमन मानचित्र संख्या 601/18-19 के अनुसार भूतल व प्रथम तल पर व्यवसायिक क्रिया संचालित है, किन्तु द्वितीय एवं तृतीय तल पर अतिथि ग्रह का संचालन किये जाने के सम्बन्ध में संशोधित शमन मानचित्र संख्या 601/18-19 (क्षेत्रफल 459.81 वर्गमीटर) स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है। इस सम्बन्ध में क्षेत्रीय अवर अभियन्ता एवं सहायक अभियन्ता की आख्या का अवलोकन किया गया। सहारनपुर महायोजना-2021 के अनुसार प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत निर्दिष्ट है। प्रश्नगत स्थल पर उक्त क्रिया को स्वीकृति दिये जाने से पूर्व जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार दो दैनिक समाचार पत्रों में "दैनिक मनीष टाइम्स दिनांक 27.04.2022 व हिन्दुस्तान दिनांक 27.04.2022" को विज्ञप्ति प्रकाशन किया गया था। प्रकरण में डाक लिपिक की आख्यानुसार श्री रोहित भटनागर, 28 म्युनिसिपल कॉलोनी, बाबा लालदास रोड, सहारनपुर द्वारा दिनांक 20.05.2022, श्री अवनीश कुमार, ग्राम व डाक सौराना, सहारनपुर द्वारा दिनांक 13.05.2022 एवं श्री शंशाक शर्मा, सह संपादक(दैनिक अमर चिंगारी), कोर्ट रोड, सहारनपुर द्वारा दिनांक 11.05.2022 को आपत्ति प्रस्तुत की गयी। प्रकरण में गठित समिति द्वारा दिनांक 08.07.2022 को प्राप्त 03 आपत्तियों का निराकरण करने हेतु विडियो कान्फेसिंग के माध्यम से बैठक आहूत की गयी थी, जिसमें प्राप्त आपत्तियों का निराकरण किया जा चुका है। प्रकरण में निर्माणकर्ता द्वारा प्रस्तुत अतिथि गृह की स्वीकृति हेतु संशोधित शमन मानचित्र के सम्बन्ध में दिनांक 18.07.2022 को सायं 4.00 बजे के स्थान पर अपराह्न 2.30 बजे विडियो कान्फेसिंग के माध्यम से बैठक आहूत की गयी। जिसमें निर्णयानुसार शमन मानचित्र में दर्शित टू-बी डिमोलिश भाग को एक माह के अन्दर स्वयं ध्वस्त करना होगा। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक को प्रस्तुत करना होगा एवं टू-बी डिमोलिश भाग को तोड़ने के सम्बन्ध में स्ट्रक्चर स्टेबिलिटी से सम्बन्धित स्ट्रक्चरल इंजीनियर का सेपटी सर्टिफिकेट प्रस्तुत करना होगा। जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार अतिथि गृह क्रिया निर्मित क्षेत्र भू-उपयोग में विशेष अनुमति से अनुमन्य है।

आख्या अवलोकनार्थ प्रस्तुत।

  
(विजय कुमार सिंह)  
नगर नियोजक  
प्रतिनिधि उपाध्यक्ष  
सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
सहारनपुर।

  
(अमित गगनजा)  
गैर सरकारी सदस्य प्राधिकरण बोर्ड  
नामित प्रतिनिधि मा0 आयुक्त  
सहानपुर मण्डल,  
सहारनपुर।

  
(स्मिता निगम)  
सहायक नगर नियोजक  
प्रतिनिधि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक  
लखनऊ।

put up in file

Shre



## नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश,

टी.सी.जी./1-बी 5, विमूक्ति खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ-226010

पत्रांक: 1029 / व.नि.(4) / सहारनपुर विकास प्राधिकरण / 2022-23 दिनांक 20/09/22  
सेवा में,

उपाध्यक्ष,  
सहारनपुर विकास प्राधिकरण,  
सहारनपुर।

विषय: विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्व शमन मानचित्र संख्या-601/2018-19/जोन-4  
S0वि0प्रा0 बनाम श्रीमती आकांक्षा ठकराल के द्वितीय व तृतीय तल पर अतिथि गृह  
का संचालन किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक कृपया सहारनपुर विकास प्राधिकरण के पत्र संख्या-1264/पी0ए0,  
दिनांक 20 अगस्त, 2022 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसमें विकास प्राधिकरण द्वारा  
पूर्व शमन मानचित्र संख्या-601/2018-19/जोन-4 स.वि.प्रा. बनाम श्रीमती आकांक्षा ठकराल  
के द्वितीय व तृतीय तल पर अतिथि गृह का संचालन किये जाने के सम्बन्ध में विभागीय  
अभिमत की अपेक्षा की गयी है।

2. प्रश्नगत प्रकरण सहारनपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया है कि श्रीमती  
आकांक्षा ठकराल पत्नी श्री मानिक ठकराल, राजेश भाटिया एण्ड सन्स, विजय कुमार भाटिया  
एण्ड सन्स, अभिषेक भाटिया एण्ड सन्स, श्री अंशुल अग्रवाल पुत्र श्री हंसकुमार अग्रवाल एवं  
श्रीमती चांदनी अग्रवाल पत्नी श्री अंशुल अग्रवाल द्वारा ओल्ड एमपीएल नम्बर 2/2462 एवं न्यू  
नगर निगम नम्बर 2सी/3469, दरा पठानपुरा दर आबादी गिल कॉलोनी, कोर्ट रोड नियर हाथी  
गेट सहारनपुर में सहारनपुर विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत व्यवसायिक शमन मानचित्र  
संख्या-601/18-19 के अनुसार भूतल व प्रथम तल पर व्यवसायिक क्रिया संचालित हैं, किन्तु  
द्वितीय एवं तृतीय तल पर अतिथि गृह का संचालन किये जाने के सम्बन्ध में संशोधित शमन  
मानचित्र संख्या-601/18-19 (क्षेत्रफल 459.81 वर्गमीटर) स्वीकृति हेतु दिनांक 25 अप्रैल,  
2022 को प्रस्तुत किया गया है। क्षेत्रीय अवर अभियन्ता एवं सहायक अभियन्ता की  
आख्यानुसार सहारनपुर महायोजना-2021 के अनुसार प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग निर्मित  
क्षेत्र के अन्तर्गत निर्दिष्ट है तथा प्रस्तावित क्रिया "अतिथि गृह" निर्मित क्षेत्र भू-उपयोग में  
विशेष अनुमति से अनुमन्य है। प्रश्नगत स्थल पर उक्त क्रिया को स्वीकृति दिये जाने से पूर्व  
जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार दो दैनिक समाचार पत्रों में "दैनिक मनीष टाईम्स  
दिनांक 27.04.2022 व हिन्दुस्तान दिनांक 27.04.2022" को विज्ञप्ति प्रकाशन किया गया था।  
उक्त प्रकाशन के कम में प्रकरण में 03 आपत्तियां प्राप्त हुई है।

3. सहारनपुर महायोजना-2021 के पृष्ठ-72 प्रस्तर संख्या-4.1 विशेष अनुमति से अनुमन्य  
क्रियाओं हेतु अपेक्षाएं में निर्देशित किया गया है कि विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र के  
अन्तर्गत किसी भी प्रमुख भू-उपयोग-जोन में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष परिस्थितियों में अन्य  
क्रियाओं की अनुमति दिये जाने से पूर्व ऐसे प्रत्येक मामले में गठित समिति द्वारा परीक्षण किया



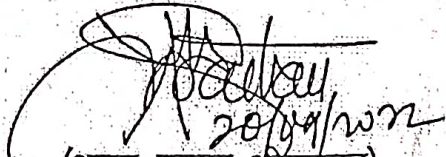
जायेगा, जिसकी संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी और बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त ही अनुज्ञा प्रदान की जायेगी।

अतः प्रस्तुत प्रकरण में उपर्युक्त संदर्भित शमन मानचित्र के अन्तर्गत द्वितीय एवं तृतीय तल पर "अतिथि गृह" किया की प्रस्तावना को सहारनपुर महायोजना-2021 में दिये गये प्राविधानुसार विशेष अनुमति से स्वीकृति प्रदान किये जाने का प्रस्ताव सहारनपुर विकास प्राधिकरण की 67वीं बोर्ड बैठक के एजेण्डा आईटम संख्या-67/05 पर दिनांक 10.08.2022 को मा0बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया।

सहारनपुर विकास प्राधिकरण की 67वीं बोर्ड बैठक में विभाग के प्रतिनिधि द्वारा अवगत कराया गया है कि "1- विशेष अनुमति से केवल प्रस्तावित मानचित्र ही बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जा सकते हैं। चूंकि यह शमन मानचित्र से सम्बन्धित प्रस्ताव है इसलिए यह प्रस्ताव विशेष अनुमति के अन्तर्गत बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया जाना चाहिए। 2- शमन मानचित्र में निर्मित भू-उपयोग में पृथक-पृथक किये गए वार्टिकल रूप में प्रस्तुत की गयी है, जो मान्य नहीं है।"

4. इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि सहारनपुर महायोजना-2021 के अनुसार स्थल का भू-उपयोग निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत निर्दिष्ट है तथा भूखण्ड के ऊपरी तलों पर प्रस्तावित "अतिथि गृह" निर्मित क्षेत्र भू-उपयोग में विशेष अनुमति से अनुमन्य है। उल्लेखनीय है निर्मित क्षेत्र में अनुमन्य किये गए भवन में वार्टिकली प्रस्तावित किये जाने पर किसी प्रकार के प्रतिबन्ध का महायोजना में उल्लेख नहीं है। यह भी अवगत कराना है कि निर्मित क्षेत्र में बाजार स्ट्रीट में एक ही भूखण्ड पर अनुवर्ती तलों पर विभिन्न किये गए जो जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्य है की अनुमति दिये जाने का प्राविधान है। उक्त के आलोक में निर्मित क्षेत्र में नियमानुसार सम्पूर्ण कार्यवाही पूर्ण कराते हुए जोनिंग रेगुलेशन्स में अनुमन्य किये गए को वार्टिकली प्रस्तावित किये जाने पर विचार किया जा सकता है।

भवदीय,

  
(अनूप कुमार श्रीवास्तव)  
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक



## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 68/16

विषय: सहारनपुर विकास प्राधिकरण की वित्तीय वर्ष 2021-22 की बैलेन्स शीट के अनुमोदन हेतु।

कृपया सहारनपुर विकास प्राधिकरण की वित्तीय वर्ष 2021-22 की बैलेन्स शीट प्राधिकरण के अधिकृत सी0ए0 द्वारा तैयार कर दी गयी है, जिसे मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ संलग्न कर प्रस्तुत किया जा रहा है।





SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY  
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR  
BALANCE SHEET AS ON 31.03.2022

LIABILITIES	AMOUNT (2020-21)	AMOUNT (2021-22)	ASSETS	AMOUNT (2020-21)	AMOUNT (2021-22)
<b>Capital Fund</b>			<b>FIXED ASSETS</b>		
As per last Balance Sheet	13,704,080.18	2,474,467.74	As Per (Schedule A)	9,042,726.45	8,885,377.45
Total	13,704,080.18	2,474,467.74	Land for Darakodtala swad	799,200.00	799,200.00
Add:- Income Tax Refund			Land at sadak Dudhili	2,106,144.00	2,106,144.00
Add: Excess of Income			New at Sahabji Nagar	8,562,055.00	8,562,055.00
over Expenditure	(11,229,612.44)	26,121,635.42	<b>CURRENT ASSETS, LOANS</b>		
Total	2,474,467.74	28,596,103.16	<b>&amp; ADVANCE</b>		
Government Grant	100,000.00	100,000.00	<b>CASH &amp; BANK BALANCE</b>		
Prescribed auth. Regulated Area	1,243,581.68	1,243,581.68	Bal. As per (Schedule B)	144,793,136.35	329,049,302.33
IDSMT Grant (Project exp.)	600,000.00	600,000.00	<b>INVESTMENTS</b>		
<b>SUB TOTAL</b>	<b>1,943,581.68</b>	<b>1,943,581.68</b>	FDR (Schedule C)	292,369,800.00	323,169,933.00
<b>TRANSPORT NAGAR RECEIPTS</b>			<b>LOAN &amp; ADVANCE</b>		
Registration Money for TP Nagar.	228,634,603.05	278,416,498.82	As per (Schedule D)	310,597.00	242,389.00
Less: Refund / Transfer	34,521,016.23	20,677,783.35	<b>OTHER CURRENT ASSETS</b>		
Total	194,113,586.82	257,738,715.47	ADV (ASLO) For land	32,657,700.00	
Regular Installments	84,302,912.00	39,248,188.76	Stamp duty Receivable	276,556,394.45	370,494,609.45
<b>SUB TOTAL</b>	<b>278,416,498.82</b>	<b>296,986,904.23</b>	Telephone Security	16,000.00	16,000.00
Registration money for			Electricity Security	32,356.00	32,356.00
Shakumbari Avas Yojana	36,000.00	36,000.00	TDS Receivable	18,422,960.00	19,662,653.00
<b>Infrastructure Development A/c</b>	<b>521,044,246.99</b>	<b>556,966,284.15</b>	Appeal MZN (2003-04)	84,540.00	84,540.00
A) Nagar Starya Infra. Dev. Account			<b>TP NAGAR LAND COST</b>		
Add:- Opening balance City Dev. A/c		14,833,800.00	TP Nagar Land	22,576,377.52	22,459,745.73
Add: Amt transfer (as per Schdule F)	111,894,322.49	101,812,771.53	Less: Adv Returned by ASLO		(18,253,663.00)
Add: FDR Interest during the Year	12,590,692.00	14,160,009.00	Total	22,576,377.52	4,206,082.73
Total	645,529,261.48	687,772,864.68	Less: Sale	116,631.79	73,405.63
Less: Work done during the year	101,349,881.30	31,092,037.00	Remaining Value	22,459,745.73	4,132,677.10
Total	544,179,380.18	656,680,827.68	<b>TP NAGAR DEVELOPMENT COST</b>		
Transport Nagar Deficit / Surplus	12,786,903.97	5,827,985.15	Opening Balance	170,304,741.62	153,855,958.01
<b>SUB TOTAL</b>	<b>556,966,284.15</b>	<b>662,508,812.83</b>	Transport Nagar Exp.	1,309,550.00	909,381.00
B) Kshetrya Starya Infra. Dev.			Total	171,614,291.62	154,765,339.01
Account (Schdule F)		65,881,187.00	Less: Sale	17,758,333.61	11,176,702.94
Infrastructure Closing Balance	556,966,284.15	728,389,999.83	Remaining Value	153,855,958.01	143,588,636.07
M. Kashi Ram Saharl Garib Avas Yojna			<b>RUDRAKSH HOUSING SCHEME</b>		
Opening Balance	395,544.00	395,544.00	Opning balance	-	
VAMBAY Scheme Reg. Money			Add: During the year	-	27,000.00
State Govt. Share	105,680.00	105,680.00	Total		27,000.00
<b>ASHOK VIHAR DEVELOPMENT</b>					
Opening Balance	829,167.00	829,167.00			
Less:- Work done during the year					
Total	829,167.00	829,167.00			
<b>SHELTER FEES RECEIVED</b>					
16,750,865.00	22,212,938.00				
Add:- During the Year	5,462,073.00	2,249,500.00			
Total	22,212,938.00	24,462,438.00			
<b>TOTAL C/F</b>	<b>863,380,161.39</b>	<b>1,081,745,417.90</b>	<b>TOTAL C/F</b>	<b>962,069,312.99</b>	<b>1,210,852,872.40</b>



बिना एवं विकास  
साहारनपुर विकास प्राधिकरण  
साहारनपुर

साहारनपुर विकास प्राधिकरण  
साहारनपुर

साहारनपुर विकास प्राधिकरण  
साहारनपुर



LIABILITIES	AMOUNT (2020-21)	AMOUNT (2021-22)	ASSETS	AMOUNT (2020-21)	AMOUNT (2021-22)
TOTAL D/F	863,380,161.39	1,081,745,417.80	TOTAL D/F	962,069,312.99	1,210,852,872.40
Rag. Money for Rudraksh Scheme	-	5,670,000.00			
Adv. in Saram Saman Yojana	1,460,564.55	1,460,564.55			
NPS 10% Employer cont payable	-	19,903.00			
CPF Payable	84,447.95	140,021.95			
GIS Payable	13,257.00	12,477.00			
Interest on TDS late Payment	-	2,100.00			
LIC of India	9,000.00	9,000.00			
Accounting Charges Payable	342,738.00	330,738.00			
Salary Payable	1,578,113.00	1,849,318.00			
Post Office R.D./NSC	-	296,121.00			
Earnest money (contractor)	34,280.00	34,280.00			
Professional Charges Payable	66,535.00	40,290.68			
Audit Fee Payable	62,335.00	59,916.00			
Nagar Palika (Ambar Charges)	3,619,863.60	8,100,691.46			
Security Contractors (Schedule -E)	12,813,274.84	19,630,305.84			
Advance Received	25,726,540.78	40,662,664.74			
Computer Advance	23,250.00	23,250.00			
Land usage Change Fee	142,832.00	142,832.00			
TDS Payable (Salary)	206,600.00	6,600.00			
TDS Payable Contractor & Prof. other	22,671.00	22,532.00			
GST Payable Contractor 2%	524,295.00	19,514.00			
Trade Tax Payable	2,888.00	2,888.00			
Transport nagar Professional charges	-	47,000.00			
Legal Fees Payable	-	5,994.00			
Labour Cess (File Map)	17,287,396.88	26,485,269.28			
Labour Cess 1% (Contractor)	1,020,177.00	1,290,086.00			
GST Payable (File)	82,683.00	603,757.00			
GST Refundable Depositor	8,500,000.00	8,500,000.00			
Royalty of Contractor	149,297.00	223,689.00			
Payable to Contractor (Schedule -E)	2,662,731.00	2,667,731.00			
Daily wages payable	113,301.00	143,882.00			
Security Service ( Doon)	554,691.00	616,835.00			
Stamp Duty Deduction	5,298.00	5,298.00			
Avnish Vashishth (Adv. For Trees)	136,985.00	136,985.00			
City Development A/c	14,833,800.00	-			
Nandan Technical	5,730.00	5,730.00			
Reg Fees of EWS Mahipura/ Chilkana	5,270.00	5,270.00			
UPRNN (Ch Return)	1,764,986.00	-			
Land usage Change Fee	4,569,200.00	4,569,200.00			
GST Demand Received	264,120.00	264,120.00			
UP Govt. for Vishwa Karma Chowk	-	5,000,000.00			
Self Contribution (FAO)	-	-			
TOTAL	962,069,312.99	1,210,852,872.40	TOTAL	962,069,312.99	1,210,852,872.40

FOR SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY

FAO

SECRETARY

Vice Chairman

As per our report of even date  
For GUNJAN GARG & CO.  
CHARTERED ACCOUNTANTS(GUNJAN GARG)  
FCA  
Membership no 075607  
UDIN:-Place: Saharanpur  
Date-18.08.2022

विकास एवं प्रशासनिक

सहारनपुर विकास प्राधिकरण सहारनपुर विकास प्राधिकरण सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
सहारनपुर सहारनपुर सहारनपुर



GUNJAN GARG & CO.  
CHARTERED ACCOUNTANTS

4/1075, CHAKRATA RAOD  
NEAR VIJAY TALKIES  
SAHARANPUR-247001  
PHONE NO. 09045000937

SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY  
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR  
INCOME & EXPENDITURE A/C FOR THE YEAR ENDED 31.3.2022

EXPENDITURE	AMOUNT (2020-21)	AMOUNT (2021-22)	INCOME	AMOUNT (2020-21)	AMOUNT (2021-22)
To Advertisement Exp.	129,220.00	535,702.00	By Application & Plan Fee	1,262,363.51	1,584,821.05
To Bank Charges	26,936.75	13,948.41	By Customization fees	27,500.00	16,000.00
To Books	8,170.00	600.00	By Betterment Fee	131,707.90	176,176.00
To Communication	155,428.00	148,213.00	By Compound Fee	13,676,153.82	15,389,253.30
To Contribution to Awasth Bandhu	120,000.00	120,000.00	By Road Surcharge	835,075.00	69,945.00
To Depreciation	1,137,428.00	1,072,519.00	By Stamp Duty	6,253,841.50	9,393,821.50
To Electricity & Generator Exp.	530,081.00	534,244.00	By Impact Fees (Prabhav fees)	275,099.50	19,929,869.00
To Meeting/ Entertainment / Function	154,622.00	211,238.00	By Land Sub-Division Fee	1,029,890.10	18,333,159.14
To Medical Exp.	178,506.00	44,438.00	By Park Surcharge	1,064,359.00	171,545.50
To Misc. Exp.	180,078.00	328,360.00	By Supervision Fee	1,759,015.91	2,572,340.60
To Covid 19 Exp.	24,716.00	43,204.00	By Sale of Books/Tender form/OTS	238,360.00	321,000.00
To Photostate Expenses	27,812.00	168,566.00	By Misc. Income	153,617.00	980,027.17
To Postage Expenses	27,582.00	13,764.00	By Licence Fee /Reg. Draftman	1,500.00	3,000.00
To Printing & Stationery	117,166.00	246,492.00	By Interest on Flexi 140/PNB/101	866,013.00	2,810,652.00
To Professional Charges	21,800.00	215,515.00	By Interest (SB & FDR )	3,403,726.20	2,898,612.00
To Audit Fee	21,800.00	22,890.00	By Other Interest/ File	-	603,410.00
To Web site	35,400.00	76,464.00	By Community Centre	186,954.00	127,200.00
To Accounting Charges	108,105.00	113,510.00	By Transport Nagar	-	-
To Legal Exp.	547,286.00	965,172.00	Interest on TPN Installment	101,137.75	1,477,773.26
To Repair & Maint.(computer)	103,556.00	164,870.00	Freehold Charges 12%	3,744,009.12	208,791.64
To Repair & Maint.(Equip)	343,876.00	253,456.00	Water line Charges	254,844.00	25,500.00
To Repair & Maint.(Others)	218,850.00	58,690.00	Document Charges	3,500.00	8,500.00
To Travelling Exp.	72,722.00	255,038.00	TPN Tower Rent	60,000.00	64,516.67
To Vehicle Running (Fuel & Repair)	1,201,971.00	1,079,011.00	TPN Surcharge	-	79,323.00
To Community Centre Electricity	32,068.00	22,212.00			
To Bonus	110,529.00	110,528.00			
To DA / ADA Allowance	3,322,238.00	5,008,468.00			
To HRA/CA/MA/Other Allowance	1,552,553.00	1,688,304.00			
To Basic Salaries/Deputa./ Daily	30,411,291.00	25,719,747.00			
To Gratuity (upadan)	-	4,297,295.00			
To Pensionary & Leave Encashment	5,569,326.00	7,416,224.00			
To CPF/NPS Employer Contribution	-	158,101.00			
To Interest on GST/ Other /TDS	-	3,320.00			
To Software Exp.	44,191.00	-			
To Insurance exp.	22,972.00	13,498.00			
To Excess of Income over Exp.	(11,229,612.44)	26,121,635.42			
Total	35,328,667.31	77,245,236.83	Total	35,328,667.31	77,245,236.83

FOR SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY

FAO

SECRETARY

VICE CHAIRMAN

As per our report of even date  
For GUNJAN GARG & CO.  
CHARTERED ACCOUNTANTS

Place: Saharanpur  
Date-18.08.2022

(GUNJAN GARG)  
F.C.A.  
Membership no 075607  
UDIN:-

वित्त एवं प्रशासनिक

सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

सचिव

सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

व्याख्या

सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर





**SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY**  
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR  
**STATEMENT OF FIXED ASSETS AS ON 31.3.2022**

Particulars	Opening Balance As on 01.04.2021	Addition Before 30-9-21	Addition After 30-9-21	Deduction	Total	Schedule-A		Closing Balance as on 31.3.2022
						Rate	Depreciation 2020-21	
Building								
Computer Room	3,575,845.83				3,575,845.83	10%	357,585.00	3,218,260.83
Tools	2,083.70				2,083.70	10%	208.00	1,875.70
Furniture	956,770.82	181,976.00	415,170.00		1,553,916.82	10%	1.00	11.88
<b>TOTAL</b>	<b>958,867.40</b>	<b>181,976.00</b>	<b>415,170.00</b>	<b>-</b>	<b>1,556,013.40</b>		<b>134,633.00</b>	<b>1,419,283.82</b>
Fax Machine	3,791.22				3,791.22	15%	569.00	3,222.22
Generator	47,757.94				47,757.94	15%	7,164.00	40,593.94
Invertor	43,968.91				43,968.91	15%	6,595.00	37,373.91
Insturments	20,488.32				20,488.32	15%	3,073.00	17,415.32
JCB Machine	178,565.56				178,565.56	15%	26,785.00	151,780.56
Office Equip.& Electric	1,377,626.21	99,500.00	218,524.00		1,695,650.21	15%	237,958.00	1,457,692.21
Photostate Machine	208,057.70				208,057.70	15%	31,209.00	176,848.70
Vehicle	604,940.54				604,940.54	15%	90,741.00	514,199.54
Web Site	420,553.00				420,553.00	15%	63,083.00	357,470.00
Sooler System	578,314.00				578,314.00	15%	86,747.00	491,567.00
<b>TOTAL</b>	<b>3,484,063.40</b>	<b>99,500.00</b>	<b>218,524.00</b>	<b>-</b>	<b>3,802,087.40</b>		<b>553,924.00</b>	<b>3,248,163.40</b>
Computer	65,420.82				65,420.82	40%	26,168.00	39,252.82
Land	958,529.00				958,529.00			958,529.00
<b>Total</b>	<b>9,042,726.45</b>	<b>281,476.00</b>	<b>633,694.00</b>	<b>-</b>	<b>9,957,896.45</b>		<b>1,072,519.00</b>	<b>8,885,377.45</b>
<b>2020-21</b>	<b>9,877,144.45</b>	<b>144,706.00</b>	<b>158,304.00</b>	<b>-</b>	<b>10,180,154.45</b>		<b>1,137,428.00</b>	<b>9,042,726.45</b>

FOR SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY

FAO SECRETARY

VICE CHAIRMAN

Place: Saharanpur  
Date-18.08.2022

साहारनपुर विकास प्राधिकरण  
साहारनपुर विकास प्राधिकरण  
साहारनपुर

साहारनपुर विकास प्राधिकरण  
साहारनपुर

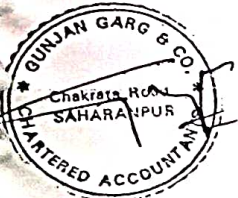
साहारनपुर विकास प्राधिकरण  
साहारनपुर





SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY  
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR

Sr.	PARTICULARS	AS PER SCHEDULE - B	
		2020-2021	2021-2022
<b>BANK ACCOUNT AS ON 31.03.2022</b>			
<b>PUNJAB NATIONAL BANK SAVING A/C</b>			
1	PNB 1709000108007638 (a/c Close)	54,811.97	-
2	PNB Flexi Account (A/c Close)	5,150,280.30	-
3	PNB 1709000108136259		1.00
4	PNB 1709000108136161		1.00
5	PNB 1709000108136170		1.00
6	PNB -3982000100562071 (A/c Close)	51,741.89	-
7	PNB -3982000100562071(Flexi) (A/c Close)	235,000.00	-
8	United Bank of India-0958010130226 (A/c Close)	139,182.35	-
9	United Bank of India-09580101302269(Flexi) (Close)	201,000.00	-
<b>UNION BANK OF INDIA</b>			
10	UBI NO. 499102010037023	17,464,854.77	110,040,327.65
11	UBI NO. 499102010037048	83,295.48	85,801.48
12	UBI Flexi Account 499102050000101	2,000,000.00	24,000,000.00
13	UBI A/c 499102050000101	2,400,902.93	10,725,799.53
14	UBI Flexi Account 499102050000140	56,500,000.00	112,000,000.00
15	UBI A/c no. 499102050000140	1,990,494.24	9,389,156.97
16	UBI A/c no. 499102010081268	1,453,664.83	1,649,504.03
17	UBI A/c no. 499102010080435	91,651.39	97,307.39
18	UBI (Andhra) A/c no. 169710100025042	52,806.00	-
19	UBI(Andhra Bank) flexi	4,245,324.00	-
20	UBI 499102010089029 (TPN Housing)		5,310.00
21	UBI 499102010089030 (Rudraksha)		5,714,712.00
<b>INDIAN OVERSEAS BANK</b>			
22	Indian Overseas Bank a/c no.106301000023230	3,803.96	-
23	Indian Overseas Bank a/c no. 298101000001476	5,678,561.00	5,852,523.60
<b>STATE BANK OF INDIA</b>			
24	SBI A/c 55054618108 (A/c Closed)	41,092.41	-
25	SBI -32208941093	128,176.00	25,270.50
<b>INDIAN BANK /ALLAHABAD BANK</b>			
26	Indian Bank /Allahabad Bank No -50007662397 (A/c Close)	20,189.00	-
27	Indian/ Allahabad Bank No.-50194539082	3,019,312.28	3,119,823.28
28	Indian/Allahabad Bank - 50113977736	244,608.00	251,779.00
29	Indian/Allahabad Bank - 50334795392	20,076,224.00	21,563,987.00
30	Allahabad Bank-504724499842(Acc Closed)	11,807.00	-
31	INDIAN BANK-6834879181 (A/c Closed)	8,347.00	-
32	AXIS BANK A/c 420010100025160	5,719,897.29	5,911,874.29
33	ICICI BANK-019101003530	-	-
34	IDBI A/C -0236104000142359	12,203,716.00	13,889,573.00
35	HDFC Bank A/c no. 0326145000114 (A/c Closed)	1,013,757.50	-
36	HDFC Bank A/c no. 50100211941154	4,500,518.46	4,726,536.61
37	HDFC -50100173572616 (A/c Closed)	5,291.30	-
38	HDFC Bank 50200061746023	-	13.00
39	Cash In Hand	2,825.00	-
<b>TOTAL</b>		<b>144,793,136.35</b>	<b>329,049,302.33</b>



विकास एवं वित्त विभाग  
सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
सहारनपुर

विकास  
सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
सहारनपुर

सहायक  
सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
सहारनपुर



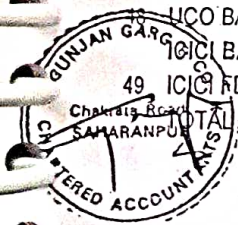
**SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY**  
**NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR**  
**STATEMENT OF INVESTMENT WITH BANK AS ON 31.3.2022 AS PER SCHEDULE C**

PARTICULARS	AMOUNT	
	2020-2021	2021-2022
<b>FDR ACCOUNTS</b>		
<b>INDIAN BANK / ALLAHABAD BANK FDR</b>		
1 INDIAN FDR -6674038514	14,663,817.00	15,527,401.00
2 INDIAN FDR -6676081455	20,657,520.00	-
3 INDIAN FDR -6676081499	3,278,208.00	3,471,269.00
4 INDIAN FDR -6834905373	21,229,152.00	-
5 INDIAN FDR -6835960832	21,229,152.00	-
6 INDIAN FDR -6836699174	5,307,396.00	5,607,478.00
7 INDIAN FDR -7171919154	-	15,000,000.00
8 INDIAN FDR -7172641801	-	15,000,000.00
9 INDIAN FDR -7173982045	-	14,000,000.00
10 INDIAN FDR -7174741122	-	15,000,000.00
11 INDIAN FDR -7175543094	-	6,525,448.00
12 INDIAN FDR -7182525349	-	1,960,539.00
13 INDIAN FDR -7176134115	-	95,523.00
14 INDIAN FDR -7176134239	-	9,711,864.00
15 INDIAN FDR -7176135233	-	129,451.00
16 INDIAN FDR -7176955449	-	9,760,330.00
17 INDIAN FDR -7176252129	-	11,755,270.00
<b>UNION BANK OF INDIA FDR</b>		
18 UBI A/C NO. 303-115719	4,267,560.00	4,468,001.00
19 UBI A/C NO. 115647	7,155,220.00	7,502,054.00
20 UBI FDR A/c No 499103030119633	-	18,316,726.00
<b>INDIAN BANK / ALLAHABAD BANK FDR</b>		
21 ALLAHABAD BANK NO. 50325024409	534,787.00	21.00
22 ALLAHABAD BANK NO. 50274694221	125,039.00	-
23 ALLAHABAD BANK NO. 20581699424	249,242.00	-
24 ALLAHABAD BANK NO. 50344444885	640,440.00	25.00
25 ALLAHABAD BANK NO. 50357241563	479,359.00	27.00
26 ALLAHABAD BANK NO. 50375552180	8,519,566.00	8,911,439.00
27 ALLAHABAD BANK NO. 50377773015	11,530,877.00	12,061,892.00
28 ALLAHABAD BANK NO. 50378042030	10,656,249.00	11,146,918.00
29 ALLAHABAD BANK NO. 56000873355	92,741.00	-
30 ALLAHABAD BANK NO. 50389161995	10,859,533.00	11,460,847.00
31 ALLAHABAD BANK NO. 50389180511	5,581,442.00	5,890,398.00
32 ALLAHABAD BANK NO. 50443871960	6,295,988.00	6,655,068.00
33 ALLAHABAD BANK NO. 50443873468	10,927,734.00	11,550,980.00
34 ALLAHABAD BANK NO. 50443864806/50518734737	10,936,117.00	11,542,836.00
35 ALLAHABAD BANK NO. 50486154716	10,925,855.00	11,548,994.00
36 ALLAHABAD BANK NO. 50463981801	10,197,398.00	10,691,712.00
37 ALLAHABAD BANK NO. 50464154042	2,696,089.00	2,826,663.00
38 ALLAHABAD BANK NO. 58484397660	10,304,509.00	10,614,459.00
39 ALLAHABAD BANK NO. 50484505600	9,508,016.00	-
40 ALLAHABAD BANK NO. 50484717478	9,507,900.00	-
41 ALLAHABAD BANK NO. 50484899988	10,035,076.00	10,405,232.00
42 ALLAHABAD BANK NO. 50484718370	11,451,385.00	-
43 ALLAHABAD BANK NO. 50484504061	11,457,443.00	11,802,001.00
44 ALLAHABAD BANK NO. 50478313575	10,249,921.00	10,723,109.00
45 ALLAHABAD BANK NO. 50478329631	1,318,440.00	1,379,034.00
46 ALLAHABAD BANK NO. 50479874552	11,541,312.00	12,072,434.00
47 UCO BANK NO. 25010310006788	6,337,562.00	7,027,950.00
UCO BANK NO. 25010310006801	644,490.00	-
<b>ICICI BANK FDR</b>		
49 ICICI FDR-01911308766	977,265.00	1,026,490.00
	292,369,800.00	323,169,933.00

विकास एवं प्रशासिकाधी  
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
 सहारनपुर

सहारनपुर विकास प्राधिकरण

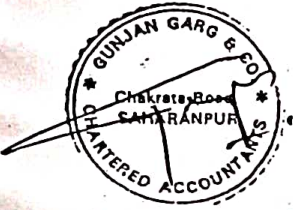
सहारनपुर विकास प्राधिकरण





SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY  
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR  
STATEMENT OF LOAN & ADVANCE AS ON 31.3.2022 AS PER SCHEDULE D

PARTICULARS	AMOUNT	
	2020-2021	2021-2022
1 Advance to IIT Roorkee	18,756.00	18,756.00
2 Central Inst. Of Plastic Engg.	6,372.00	6,372.00
3 Competant Authority Urban Cell	10,000.00	10,000.00
4 Briham Pal Driver	6,008.00	6,008.00
5 Sh. J.K. Bhatja Advocate (ADV)	17,000.00	17,000.00
6 Smt Geeta Chatterji Advocate(Adv)	2,000.00	2,000.00
7 Advance to Tanishk Lights	23,276.00	23,276.00
8 Vishvas Kumar Advance( HBA)	154,992.00	102,952.00
9 P.K. Singh Advocate	35,000.00	35,000.00
10 Jagjeevan ram PI adv	25,000.00	8,832.00
11 Pradeep Sharma Advocate Advance	1,000.00	1,000.00
12 M/s Sarvan Kumar Cont.	2,755.00	2,755.00
13 Sanjay Kumar Sharma Payable	3,938.00	3,938.00
14 Lal Bahadur Mate (HBA)	(1,500.00)	(1,500.00)
15 Exen Yantrik Shabha Jal Nigam	6,000.00	6,000.00
<b>Total</b>	<b>310,597.00</b>	<b>242,389.00</b>



वित्त एवं वित्तप्रशासकी  
सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

अधीक्षक  
सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

अधीक्षक  
सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर



**SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY**  
**NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR**  
**STATEMENT OF CURRENT LIABILITIES AS ON 31.3.2022**

CURRENT LIABILITIES PARTICULARS	SCHEDULE E	
	AMOUNT 2020-2021	AMOUNT 2021-2022
<b>SUNDRY CREDITORS</b>		
<b>CONTRACTOR</b>		
M/s Amit Kumar Contractor	-	5,000.00
m/s Ashu contractor	16,594.00	16,594.00
M/s Anil Choudhary	16,900.00	16,800.00
M/s Antriksh Kumar	5,000.00	5,000.00
M/s Ashok Electrical	14,008.00	14,008.00
M/s Ashish Contr	44,000.00	44,000.00
M/s Bajaj Associates	145,203.00	145,203.00
M/s Capital Elec.	190,133.00	190,133.00
M/s Cyclone const.	10,000.00	10,000.00
M/s Dharamveer Singh	17,534.00	17,534.00
M/s Diomand Enterprises	6,372.00	6,372.00
M/s Faquira Const.	1,050.00	1,050.00
M/s Gayatri Const.	2,456.00	2,456.00
M/s Inshad Ahmad	5,000.00	5,000.00
M/s Jasveer Singh Cont.	2,756.00	2,756.00
M/s Jitendra Rana	3,000.00	3,000.00
M/s Gayatri Const.	10,500.00	10,500.00
M/s Kamal Garg	5,000.00	5,000.00
M/s Kulveer singh	3,000.00	3,000.00
M/s Mahaluxmi Nursery	3,000.00	3,000.00
M/s N.K. Cont.	29,494.00	29,494.00
M/s Ravindra Sharma	6,085.00	6,085.00
M/s R.C.C. Developer (P) Ltd	381,668.00	381,668.00
M/s R.R. Civil Const.	427.00	427.00
M/s Sangam Traders	444,882.00	444,882.00
M/s NCR Builder Pvt Ltd	100.00	100.00
M/s Neeraj Gupta	16,298.00	16,298.00
M/s Pragya Enterprises	4,982.00	4,982.00
M/s Rajeev Kumar	52,764.00	52,764.00
M/s Sehdev Singh	39,243.00	39,243.00
M/s Siddhartha Goyal	7,420.00	7,420.00
M/s Yashika enterprises	(682.00)	(682.00)
M/s Shree Cont	10,842.00	10,842.00
M/s Sandeep Kumar	35,793.00	35,793.00
M/s Phool Singh	32,360.00	32,360.00
M/s V.K. Const.	14,841.00	14,841.00
Adv to UPRNN Meerut	(60,821.00)	(60,821.00)
M/s Shivalik Infra	600,000.00	600,000.00
M/s Land Mark Engg. & Builders	52,619.00	52,619.00
M/s Shiv Associates	457,510.00	457,510.00
M/s Ravindra Kumar	10,000.00	10,000.00
M/s Modern Reflective India	400.00	400.00
M/s Rathi Contraction	25,000.00	25,000.00
<b>Total</b>	<b>2,662,731.00</b>	<b>2,667,731.00</b>



दिल्ल इरं विकास प्राधिकरण  
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
 सहारनपुर

सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
 सहारनपुर

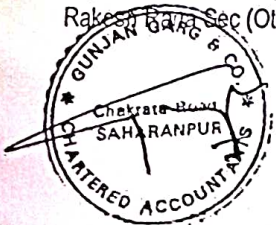
सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
 सहारनपुर



**SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY**  
**NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR**  
**STATEMENT OF CURRENT LIABILITIES AS ON 31.3.2022**

**SCHEDULE E**

CURRENT LIABILITIES PARTICULARS	AMOUNT	
	2020-2021	2021-2022
<b>SECURITY CONTRACTOR</b>		
Alok Sharma Security (Others)	6,443.00	6,443.00
Arun Kumar Security (Infra & TPN)	1,385.00	1,385.00
Ashok Electricals (Infra & TPN)]	1,946.00	1,946.00
Antrkish kumar sec (Infra & TPN)	28,538.00	28,538.00
All My TE Infra Securiry	1.00	1.00
Ani Partshen & Nursary Securiry	121,000.00	121,000.00
Amit Kumar Securiry	1,848,000.00	1,848,000.00
Sh Akshya Saini	(14,700.00)	(14,700.00)
Ajay Choudhary Securiry	45,000.00	45,000.00
Beer Pal	931.00	931.00
BMS Security	222,000.00	-
Capital Security (Others & TPN)	9,867.00	9,867.00
Community Centre Security (KRCC)	79,800.00	71,578.00
Diamond Enter. Sec (Infra & TPN)	45,170.00	45,170.00
Dinesh Kumar	-	167,000.00
Ekta Enterprises	134,736.00	134,736.00
Eco Venture (p) limited	200,000.00	-
Fun Play Systems	80,000.00	80,000.00
Indra Sharma	-	(2,860.00)
Gulshan Kumar	13,300.00	13,300.00
Green City Survey (p) Ltd	200,000.00	-
Janwani Infra	(48,279.00)	(48,279.00)
Jasbeer Singh	302,000.00	302,000.00
Jaghir Contractor	515,000.00	515,000.00
Kamal Garg	3,660.00	3,660.00
Laksha Enterprises (Infra & TPN)	500.00	500.00
Luxmi Traders	1,675.00	1,675.00
Land Mark Security	67,014.00	67,014.00
Ridhima Contractor Security	-	(2,860.00)
Mahi Construction	1,832,000.00	3,927,000.00
M/s Maha Laxmi security	30,000.00	30,000.00
Manoj Kumar	1,065.00	1,065.00
Mittal Machinery Security	10,000.00	10,000.00
Malik Contractor	3,077.00	3,077.00
Mehnaz praveen	114,209.00	114,209.00
Mittal Enterprises	130,000.00	130,000.00
NCR BUILDERS SECURITY (KRY)	39,827.00	39,827.00
Neeraj Gupta Sec (Infra & TPN)	14,323.00	14,323.00
N K Contractor	24,221.00	24,221.00
Nitin Mittal	5,302.00	5,302.00
Nautiyal Constructions	1,500,000.00	1,500,000.00
Om Namay Shiway	124,000.00	37,000.00
Pankaj Gupta Sec (TPN)	3,000.00	3,000.00
P.K. Traders Sec (Infra & TPN)	20,781.00	20,781.00
Priti Engg. Sec (Infra & TPN)	146,279.00	146,279.00
Phool Singh	7,820.00	7,820.00
Pratap singh	87,000.00	-
Rajeev Kumar	1,445.00	1,445.00
Raj Shyam Const. Sec Infra & TPN	82,867.00	82,867.00
Rajni Builders Security	3,700.00	3,700.00
Rakesh Bawa Sec (Other & TPN)	30,393.00	30,393.00



दत्त एवं विकासिकाती  
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
 सहारनपुर

सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
 सहारनपुर

सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
 सहारनपुर



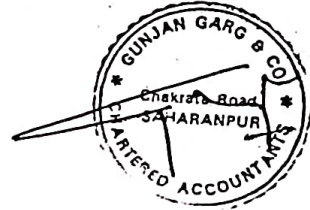
R.C.C. Developer	(102,809.00)	5,726,991.00
R.R. Civil Sec. (Infra & TPN)	2,500.00	2,500.00
Ravindra Kumar	14,923.00	14,923.00
Rathi Security	3,814.00	3,814.00
Rana Secuirty	(19,000.00)	(19,000.00)
Ravindra Kumar Thekdar	3,150.00	3,150.00
Shiv Assocaties	7,500.00	7,500.00
Sarvan Kumar Sec. (TPN)	1,154.00	1,154.00
SC Builders	1,119.00	1,119.00
Security Contractor (Infra)	34,150.84	34,150.84
Security Contractor (TPN)	19,840.00	19,840.00
Shree Conctruction	10,741.00	10,741.00
Shree Construction II	13,827.00	-
Siddhartha Goel Security (Infra & TPN)	5,729.00	5,729.00
Sidhhu Sury Security	200,000.00	-
S.S. Infotech Ltd	1,159,703.00	1,159,703.00
Sangam Traders	9,056.00	9,056.00
Shikha Enterprises	105,000.00	180,000.00
Skymet Weather Service	150,000.00	150,000.00
Security for Rain water	120,000.00	120,000.00
Trupali Contractor	1,590,000.00	1,590,000.00
Transton	285,250.00	285,250.00
Uma Devi	93,000.00	93,000.00
Upendra Kumar		281,000.00
Utkarsh Enterprise	80,000.00	80,000.00
Vidhyut Ku. Jain Sec (Infra & TPN)	71,132.00	71,132.00
Vijay Pal Security (Infra & TPN)	6,077.00	6,077.00
Yashika Enter. Sec Infra & TPN	281,475.00	(17,525.00)
Vinex Enterprises	80,000.00	80,000.00
Yamin Contractor	506,077.00	198,077.00
Yogender Secuirty	3,570.00	3,570.00
<b>TOTAL</b>	<b>12,813,274.84</b>	<b>19,630,305.84</b>

FOR SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY

FAO

SECRETARY

VICE CHAIRMAN



बिना एवं प्रशासिकासी  
सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर



**SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY**  
**NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR**  
TRANSPORT NAGAR ALLOCATION ACCOUNT FOR THE PERIOD 01.04.2021 TO 31.03.2022

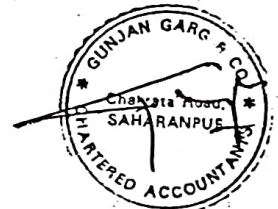
PARTICULARS	AMOUNT(RS.)	PARTICULARS	AMOUNT(RS.)
<b>Cost of Land</b>		<b>RECEIPTS FROM ALLOTEES</b>	
Sale(Meter)	791.35	Land Value receipt	17,399,303.10
Cost per Meter (Rs.) Annex B	<u>92.76</u>		
			73,405.63
Amount Transferred to Land for TP Nagar			
Sale(Meter)	791.35		
Cost per Meter (Rs.) Annex B	<u>14,123.59</u>		
			11,176,702.94
Amount Transferred to Development Cost			
Discount			321,209.38
To Transferred to Infrasturture a/c			5,827,985.15
<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
			<u>17,399,303.10</u>
			<u>17,399,303.10</u>

FOR SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY

FAO

SECRETARY

VICE CHAIRMAN



वित्त एवं प्रशासिकाधी  
 साहयपुर विकास प्राधिकरण  
 साहयपुर

साहयपुर विकास प्राधिकरण  
 साहयपुर

साहयपुर विकास प्राधिकरण  
 साहयपुर



**SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY**  
**NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR**  
**TRANSPORT NAGAR FOR THE PERIOD 1.4.2021 TO 31.3.2022**

**A** **DETAIL OF COST OF LAND & DEVELOPMENT COST**

Sr.	PARTICULARS	Amount(Rs.)	Amount(Rs.)
1)	Cost of Land At Actual Bais		9,368,763.00
2)	Development Cost At Costing of Development at TP Nagar	865,880,000.00	
3)	Less:- Development cost already absorbed	<u>236,639,594.93</u>	<u>629,240,405.07</u>
	Total Cost		638,609,168.07

**B** **DETAIL OF COST OF TOTAL AREA AND SALABLE AREA**

Sr.	PARTICULARS	Unit Meter
1)	Total Area	209,000.00
2)	Salable Area	101,000.00
3)	Area Already Sold upto (31.03.2021)	55,656.22
	Area Sold (31.03.2022)	<u>791.35</u>
4)	Net Saleable Area	44,552.43

**C)** **Details of Transport nagar development cost absorbed**

year	Area Sold	Value of Development Cost absouve
2007-2008	21,786.68	48,685,668.79
2008-2009	10,060.55	22,481,842.92
2009-2010	9,932.10	28,286,620.80
2010-2011	4,285.91	12,206,271.68
2011-2012	1,920.80	5,470,438.40
2012-2013	1,912.37	27,009,587.18
2013-2014	1,704.76	24,077,382.43
2014-2015	626.07	8,842,374.77
2015-2016	1,519.13	21,455,544.23
2016-2017	48.20	682,170.85
2017-2018	-	-
2018-2019	-	-
2019-2020	602.30	8,506,656.33
2020-2021	1,257.35	17,758,333.61
2021-2022	791.35	11,176,702.94
Total	<u>56,447.57</u>	<u>236,639,594.93</u>

**D) CALCULATION FOR PER SQUIRE METER COST**

Sr.	PARTICULARS	Amount(Rs.)
1)	Land Cost	
	Total Land Cost	9,368,763.00
	Salable Area	101,000.00
	Development Cost	<u>629,240,405.07</u>
	Sabable Area	44,552.43
		14,123.59



वित्त एवं विकास  
सहारापुर विकास प्राधिकरण

वित्त  
सहारापुर विकास प्राधिकरण

वित्त  
सहारापुर विकास प्राधिकरण


**SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY**


**TRANSPORT NAGAR SALE FY-21-22**

FILE SR. NO/ PLOT NO	AREA	LAST RECEIPT/DATE	COST OF PLOT	INTEREST	OTHER INTT	PENAL INTEREST	FREE HOLD CHARGES	WATER LINE CHARGES	DOCUMENT CHARGES	TOTAL	DISCOUNT	AMOUNT RECEIVED
1	431	17/977-09-12-2021	1,241,350.00	176,315.00		21,331.53	148,962.00	1,500.00	500.00	1,589,958.53		1,589,958.53
2	B-21	11/986-10-03-2022	408,600.00	155,262.41			49,032.00	1,500.00	500.00	614,894.41		614,894.41
3	F-46	33/969-21-09-2021	441,000.00				52,920.00	1,500.00	500.00	495,920.00		495,920.00
4	F-37	16/56 44/983-09-02-2022	302,220.00	68,522.55			36,266.40	1,500.00	500.00	409,156.25	22,050.00	473,870.00
5	233	34/08 44/967-31-08-2021	647,520.00	156,863.28			77,702.40	1,500.00	500.00	884,503.70		884,503.70
6	244	51/50 27/977-10-12-2021	963,050.00	70,606.23			115,566.00	1,500.00	500.00	1,151,282.62		1,151,282.62
7	F-25	17/85 02/984-11-02-2022	357,000.00	35,728.81			42,840.00	1,500.00	500.00	437,568.81		437,568.81
8	57K	21/2.65 07/973-22-10-2021	4,997,275.00	238,193.99			599,673.00	1,500.00	500.00	5,837,141.99		5,837,141.99
9	B-43	12/00 16/976-01-12-2021	198,198.00	101,891.73			23,783.76	1,500.00	500.00	349,827.61		349,827.61
10	B-43	12/00 16/976-01-12-2021	276,400.00	64,963.34	5,775.61		33,408.00	1,500.00	500.00	396,868.68		396,868.68
11	F-13	16/38 969/32-21-09-2021	301,392.00	105,677.43	2,591.97		36,167.04	1,500.00	500.00	447,828.44		447,828.44
12	M-13	16/56 32/985-07-03-2022	397,440.00	71,264.58			47,692.80	1,500.00	500.00	518,466.65		518,466.65
13	M-08	16/58 33/985-07-03-2022	381,340.00	67,924.54			45,760.80	1,500.00	500.00	497,025.34		497,025.34
14	F-57	24/3.85 40/977-16-12-2021	5,547,587.50				665,710.50	1,500.00	500.00	6,215,298.00	277,379.38	5,937,918.62
15	S-22	11/04 38/978-31-12-2021	205,344.00	7,423.94			24,641.28	1,500.00	500.00	239,409.22		239,409.22
16	F-10	16/38 43/956-06-03-2021	295,986.60	86,693.17			35,518.39	1,500.00	500.00	423,970.48		423,970.48
17	F-11	18/00 45/956-06-03-2021	435,600.00				52,272.00	1,500.00	500.00	489,872.00	21,780.00	468,092.00
TOTAL	791.35		17,399,303.10	1,407,331.00	10,490.16	59,952.10	2,087,916.37	25,500.00	8,500.00	20,998,992.73	321,209.38	20,677,783.35



**विकास एवं नियंत्रण विभाग**  
**साहारनपुर विकास प्राधिकरण**  
**साहारनपुर**

  
**साहारनपुर विकास प्राधिकरण**  
**साहारनपुर**

  
**साहारनपुर विकास प्राधिकरण**  
**साहारनपुर**



**SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY**  
**NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR**  
**SAHARANPUR**  
**FOR THE FINANCIAL YEAR 2021-2022**

Schedule -F

INCOME TRANSFER TO INFRASTRUCTURE A/C (On the basis of Circular No 948(1)/Eight -1-18-44 vividh /18)

Dated -26/11/2018

- (A) **NAGAR STARYA INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT ACCOUNT** 101,812,771.53
- 1 City Development Charges NIL
- 2 Land Use Change Charges NIL
- 3 **COMPOUNDING FEES**

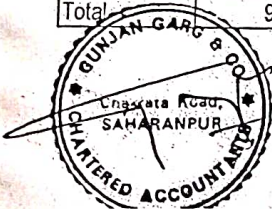
Month	Amount Received	Amount Return	Total	Trf %	TRf to Infra	Total
Apr-21	670,026.00	-	670,026.00	50%	335,013.00	335,013.00
May-21	3,475,077.00	-	3,475,077.00	50%	1,737,538.50	1,737,538.50
Jun-21	1,934,512.00	-	1,934,512.00	50%	967,256.00	967,256.00
Jul-21	2,925,564.60	300,000.00	2,625,564.60	50%	1,312,782.30	1,312,782.30
Aug-21	1,705,192.00	100,000.00	1,605,192.00	50%	802,596.00	802,596.00
Sep-21	6,889,090.70	449,327.00	6,439,763.70	50%	3,219,881.85	3,219,881.85
Oct-21	4,238,744.00	-	4,238,744.00	50%	2,119,372.00	2,119,372.00
Nov-21	2,716,408.00	50,000.00	2,666,408.00	50%	1,333,204.00	1,333,204.00
Dec-21	1,668,906.60	-	1,668,906.60	50%	834,453.30	834,453.30
Jan-22	2,944,023.00	1,020,000.00	1,924,023.00	50%	962,011.50	962,011.50
Feb-22	2,476,515.70	1,350,000.00	1,126,515.70	50%	563,257.85	563,257.85
Mar-22	2,423,774.00	20,000.00	2,403,774.00	50%	1,201,887.00	1,201,887.00
<b>Total</b>	<b>34,067,833.60</b>	<b>3,289,327.00</b>	<b>30,778,506.60</b>		<b>15,389,253.30</b>	<b>15,389,253.30</b>

4 **FREE HOLD CHARGES**

Month	Amount Received	Amount Return	Total	Trf %	TRf to Infra	Total
Apr-21	-	-	-	90%	-	-
May-21	-	-	-	90%	-	-
Jun-21	-	-	-	90%	-	-
Jul-21	-	-	-	90%	-	-
Aug-21	77,702.40	-	77,702.40	90%	69,932.16	7,770.24
Sep-21	52,920.00	-	52,920.00	90%	47,628.00	5,292.00
Oct-21	599,673.00	-	599,673.00	90%	539,705.70	59,967.30
Nov-21	-	-	-	90%	-	-
Dec-21	988,287.78	-	988,287.78	90%	889,459.00	98,828.78
Jan-22	23,783.76	-	23,783.76	90%	21,405.38	2,378.38
Feb-22	79,106.40	-	79,106.40	90%	71,195.76	7,910.64
Mar-22	266,443.03	-	266,443.03	90%	239,798.73	26,644.30
<b>Total</b>	<b>2,087,916.37</b>	<b>-</b>	<b>2,087,916.37</b>		<b>1,879,124.73</b>	<b>208,791.64</b>

5 **STAMP DUTY**

Month	Amount Receivable	Amount Return	Total	Trf %	TRf to Infra	Total
Apr-21	-	-	-	90%	-	-
May-21	-	-	-	90%	-	-
Jun-21	15,728,688.00	-	15,728,688.00	90%	14,155,819.20	1,572,868.80
Jul-21	-	-	-	90%	-	-
Aug-21	-	-	-	90%	-	-
Sep-21	26,093,425.00	-	26,093,425.00	90%	23,484,082.50	2,609,342.50
Oct-21	-	-	-	90%	-	-
Nov-21	-	-	-	90%	-	-
Dec-21	26,482,300.00	-	26,482,300.00	90%	23,834,070.00	2,648,230.00
Jan-22	-	-	-	90%	-	-
Feb-22	-	-	-	90%	-	-
Mar-22	25,633,802.00	-	25,633,802.00	90%	23,070,421.80	2,563,380.20
<b>Total</b>	<b>93,938,215.00</b>	<b>-</b>	<b>93,938,215.00</b>		<b>84,544,393.50</b>	<b>9,393,821.50</b>



वित्त एवं विकास  
 सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
 सहारनपुर /B

सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
 सहारनपुर

सहारनपुर विकास प्राधिकरण  
 सहारनपुर



(B)

## KSHETYA STARYA INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT ACCOUNT

65,881,187.00

## 1 DEVELOPMENT CHARGES

Month	Amount Received	Amount Return	Total	Trf %	TRf to Infra	Total
Apr-21	8,536,194.00	7,408,319.00	1,127,875.00	100%	1,127,875.00	-
May-21	126,684.00	-	126,684.00	100%	126,684.00	-
Jun-21	11,024,672.00	3,688,472.00	7,436,200.00	100%	7,436,200.00	-
Jul-21	2,503,810.00	2,953,699.00	(449,889.00)	100%	(449,889.00)	-
Aug-21	1,479,983.00	-	1,479,983.00	100%	1,479,983.00	-
Sep-21	22,281,197.00	9,849,406.00	12,431,791.00	100%	12,431,791.00	-
Oct-21	8,358,913.26	462,058.26	7,896,855.00	100%	7,896,855.00	-
Nov-21	7,845,657.00	53,398.00	7,792,259.00	100%	7,792,259.00	-
Dec-21	2,130,050.00	-	2,130,050.00	100%	2,130,050.00	-
Jan-22	15,511,414.00	5,787,886.00	9,723,528.00	100%	9,723,528.00	-
Feb-22	3,003,293.50	-	3,003,293.50	100%	3,003,293.50	-
Mar-22	11,009,143.00	-	11,009,143.00	100%	11,009,143.00	-
Total	93,811,010.76	30,103,238.26	63,707,772.50		63,707,772.50	-

## 2 (a) PARK SURCHARGES

Month	Amount Received	Amount Return	Total	Trf %	TRf to Infra	Total
Apr-21	265,490.00	-	265,490.00	90%	238,941.00	26,549.00
May-21	85,890.00	-	85,890.00	90%	77,301.00	8,589.00
Jun-21	-	-	-	90%	-	-
Jul-21	774,173.00	-	774,173.00	90%	696,755.70	77,417.30
Aug-21	-	-	-	90%	-	-
Sep-21	223,683.00	-	223,683.00	90%	201,314.70	22,368.30
Oct-21	128,990.00	-	128,990.00	90%	116,091.00	12,899.00
Nov-21	6,411.00	-	6,411.00	90%	5,769.90	641.10
Dec-21	45,008.00	-	45,008.00	90%	40,507.20	4,500.80
Jan-22	-	-	-	90%	-	-
Feb-22	85,984.00	-	85,984.00	90%	77,385.60	8,598.40
Mar-22	99,826.00	-	99,826.00	90%	89,843.40	9,982.60
Total	1,715,455.00	-	1,715,455.00		1,543,909.50	171,545.50

## 2(b) ROAD SURCHARGES

Month	Amount Received	Amount Return	Total	Trf %	TRf to Infra	Total
Apr-21	-	-	-	90%	-	-
May-21	-	-	-	90%	-	-
Jun-21	-	-	-	90%	-	-
Jul-21	-	-	-	90%	-	-
Aug-21	-	-	-	90%	-	-
Sep-21	-	-	-	90%	-	-
Oct-21	363,506.00	-	363,506.00	90%	327,155.40	36,350.60
Nov-21	-	-	-	90%	-	-
Dec-21	-	-	-	90%	-	-
Jan-22	-	-	-	90%	-	-
Feb-22	335,944.00	-	335,944.00	90%	302,349.60	33,594.40
Mar-22	-	-	-	90%	-	-
Total	699,450.00	-	699,450.00		629,505.00	69,945.00

## 3 Purchaseable FAR Charges

NIL



दिल्ले एवं वित्त प्रशासिका  
सहायनपुर विकास प्राधिकरण  
सहायनपुर

सहायनपुर विकास प्राधिकरण  
सहायनपुर

सहायनपुर विकास प्राधिकरण  
सहायनपुर



**SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY  
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR  
COMPUTATION OF TAXABLE INCOME**

FINANCIAL YEAR - 2021-2022

<u>PARTICULARS</u>	<u>AMOUNT(RS.)</u>
<b>(A) INCOME AS PER INCOME EXPENDITURE ACCOUNT</b>	
By Application & Plan Fee	1,584,821.05
By Custamization fees	16,000.00
By Betterment Fee	176,176.00
By Compound Fee	15,389,253.30
By Road Surcharge	69,945.00
By Stamp Duty	9,393,821.50
By Impact Fees(Prabhav fees)	19,929,869.00
By Land Sub-Division Fee	18,333,159.14
By Park Surcharge	171,545.50
By Supervision Fee	2,572,340.60
By Sale of Books/Tender form/OTS	321,000.00
By Misc. Income	980,027.17
By Licence Fee /Reg. Draftman	3,000.00
By Interest on Flexi 140/PNB/101	2,810,652.00
By Interest (SB & FDR )	2,898,612.00
By Other Interest/ File	603,410.00
By Community Centre	127,200.00
By Transport Nagar	
Interest on TPN Installment	1,477,773.26
Freehold Charges 12%	208,791.64
Water line Charges	25,500.00
Document Charges	8,500.00
TPN Tower Rent	64,516.67
TPN Surcharge	79,323.00
<b>Total</b>	<b>77,245,236.83</b>

**SET OFF**

(B) Less :- Amount Set apart U/s 11(1)(a) (A+B) @ 15%	77,245,236.83
Total Income to be applied (previous year 2021-22)	11,586,785.52
Add:- Amount Set apart U/s 11(1) in the previous year now received	65,658,451.31
<b>Total</b>	<b>65,658,451.31</b>
Less :- Amount Set apart U/s 11(1) Explanation 2 (Stamp duty have not received for last two year )	15,647,663.00
<b>Total</b>	<b>50,010,788.31</b>



वित्त एवं प्रशासिका  
सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

## FINANCIAL YEAR - 2021-2022

## (D) Application (Expenditure) AS PER INCOME EXPENDITURE ACCOUNT

(i) Amount applied for charitable purpose  
in india in previous year Revenue

PARTICULARS	AMOUNT(RS.)
To Advertisement Exp.	535,702.00
To Bank Charges	13,948.41
To Books	600.00
To Communication	148,213.00
To Contribution to Awas Bandhu	120,000.00
To Electricity & Generator Exp.	534,244.00
To Meeting/ Entertainment / Function	211,238.00
To Medical Exp.	44,438.00
To Misc. Exp.	328,360.00
To Covid 19 Exp.	43,204.00
To Photostate Expenses	168,566.00
To Postage Expenses	13,764.00
To Printing & Stationery	246,492.00
To Professional Charges	215,515.00
To Audit Fee	22,890.00
To Web site	76,464.00
To Accounting Charges	113,510.00
To Legal Exp.	965,172.00
To Repair & Maint.(computer)	164,870.00
To Repair & Maint.(Equip)	253,456.00
To Repair & Maint.(Others)	58,690.00
To Travelling Exp.	255,038.00
To Vehicle Running (Fuel & Repair)	1,079,011.00
To Community Centre Eletricity	22,212.00
To Bonus	110,528.00
To DA / ADA Allowance	5,008,468.00
To HRA/CA/MA/Other Allowance	1,688,304.00
To Basic Salaries/Deputa./ Daily	25,719,747.00
To Gratuity (upadan)	4,297,295.00
To Pensionery & Leave Encashment	7,416,224.00
To CPF/NPS Employer Contribution	158,101.00
To Interest on GST/ Other /TDS	3,320.00
To Insurance exp.	13,498.00

Total	50,051,082.41	50,051,082.41
-------	---------------	---------------

(ii) Amount Applied for charitable puspose in

Add:- (Income in India in Previous year - Capital items)

915,170.00

Total

50,966,252.41

Less :-Net Amount applied for Chartiable prupose in India in previous year

50,966,252.41

Net Amount Applied over Application of Fund

(955,464.10)



बिल एवं लेखाविकारी  
सहारापुर विकास प्राधिकरण  
/S

सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर



SAHARANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY  
NEAR GANNA BHAWAN, HAKIKAT NAGAR, SAHARANPUR  
BANK RECONCILIATION FOR THE FY 2021-22

SNO.	BANK NAME	BALANCE	
01-	INDIAN OVERSEAS BANK -298101000001476		
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
01-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		5,852,523.60
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		5,852,523.60
02-	UNION BANK OF INDIA/ANDHRA BANK-169710100025042		CLOSED
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
02-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		-
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		-
03-	UNION BANK OF INDIA/ANDHRA BANK-169710100025042 FLEXI		CLOSED
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
03-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		-
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		-
04-	AXIS BANK-420010100025160		
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
04-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		5,911,874.29
	Add:- Cheque issued but not present to the bank		
	DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)
	Bank deposit 05.4.17	Micro out set	408,000.00
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		6,319,874.29
05-	IDBI-0236104000142359		
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
05-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		13,889,573.00
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		13,889,573.00
06-	INDIAN BANK / ALLAHABAD BANK-50334795392		
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
06-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		21,563,987.00
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		21,563,987.00
07-	INDIAN BANK / ALLAHABAD BANK-50194539082		
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
07-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		3,119,823.28
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		3,119,823.28
08-	INDIAN BANK / ALLAHABAD BANK-50113977736		
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
08-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		251,779.00
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		251,779.00

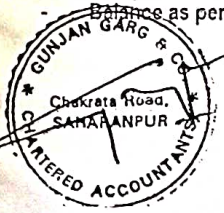


वित्त एवं लेखाधिकारी  
सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

सचिव  
सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

उपाध्यक्ष  
सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

				CLOSED
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)	
09-	PUNJAB NATIONAL BANK -1709000108007638			
	Balance as per Ledger as on 31.03.2022			
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022			
10-	PUNJAB NATIONAL BANK FLEXI - 1709000108007638			CLOSED
	Balance as per Ledger as on 31.03.2022			
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022			
11-	STATE BANK OF INDIA-55054618108			CLOSED
	Balance as per Ledger as on 31.03.2022			
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022			
12-	UNITED BANK OF INDIA-0958010130226			CLOSED
	Balance as per Ledger as on 31.03.2022			
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022			
13-	UNITED BANK OF INDIA FLEXI-0958010130226			CLOSED
	Balance as per Ledger as on 31.03.2022			
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022			
14-	STATE BANK OF INDIA-32208941093			
	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		25,270.50	
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		25,270.50	
15-	UNION BANK OF INDIA A/C NO. 499102050000101			
	Balance as per Ledger as on 31.03.2022	31/03/2022	10,725,799.53	
	Add:- Cheque issued but not present to the bank			
	DATE                    CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)		
	2015-2016	55,118.00		
	BANK -01-12-2012            Ch no. 208164	121,850.00		
	22.11.2021                    CH NO -005069	6,908.00		
			183,876.00	BONUS DIFF
	Less :- Cheque Received but not present to the bank			
	DATE                    CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)		
	29.06.2020                    Ch no. RTGS	1,030,602.00		
			1,030,602.00	
	Balance as per Bank book as on 31.03.2021		9,879,073.53	
16-	UNION BANK OF INDIA A/C NO. 499102050000101 FLEXI			
	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		24,000,000.00	
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		24,000,000.00	



बिला हर्ब लि. प्राधिकारी  
सहारापुर विकास प्राधिकरण

बिला हर्ब लि.  
सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

बिला हर्ब लि.  
सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर



## UNION BANK OF INDIA-499102010080435

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2022		97,307.39
Add:- Cheque issued but not present to the bank		
DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)
19.09.2000	Ch no.133015	1,540.00
20.09.2008	Ch no.133016	3,040.00
25.03.2017	Ch no.158704	91,789.00
Balance as per Bank book as on 31.03.2022		193,676.39

## HDFC-03261450000114

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)	CLOSED
Balance as per Ledger as on 31.03.2022			
Balance as per Bank book as on 31.03.2022			

## UNION BANK OF INDIA A/C NO. 499102050000140

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)	CLEAR DATE
Balance as per Ledger as on 31.03.2022		9,389,156.97	
Add:- Cheque issued but not present to the bank			
DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)	
31.03.2009	Ch no. 133335	14,993.00	
31.03.2009	Ch no. 133203	16,473.00	
30.04.2009	Ch no. 841532	15,114.00	
30.04.2009	Ch no. 841600	16,701.00	
30.06.2009	Ch no. 001411	16,710.00	
30.06.2009	Ch no. 972510	16,726.00	
30.06.2009	Ch no. 972535	16,726.00	
30.08.2010	Ch no. 002090	11,480.00	
30.08.2010	Ch no. 002092	71,641.00	
30.08.2010	Ch no. 002093	185,316.00	
30.08.2010	Ch no. 002094	86,505.00	
23.01.2012	Ch no. 269044	15,073.00	
12.10.2012 Bank	Ch no. 531834	251,522.00	
26.08.2013	Ch no. 052104	7,933.00	
30.09.2013	Ch no.	13,047.00	755,960.00
28.03.2022	ch no-004824 lds	1,932.00	04.04.2022
28.03.2022	ch no-004826 lds	1,897.00	04.04.2022
		3,829.00	
Less :- Cheque Received but not present to the bank		10,148,945.97	
DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)	
23.02.2019	Ledger	70,000.00	
24.08.2020	CH NO 904223	50,000.00	
25.03.2022	ch no-259848	100,000.00	04.04.2022
25.03.2022	ch no-380968	20,000.00	04.04.2022
25.03.2022	ch no-259847	35,000.00	04.04.2022
26.03.2022	ch no-233164	50,000.00	04.04.2022
		325,000.00	
Balance as per Bank book as on 31.03.2021		9,823,945.97	

## UNION BANK OF INDIA A/C NO. 499102050000140(Flexi A/c)

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
Balance as per Ledger as on 31.03.2021		112,000,000.00
Balance as per Bank book as on 31.03.2021		112,000,000.00



बिस एच प्रमिकासी  
सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

सहारापुर विद्यालय प्राधिकरण  
सहारापुर

सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

CLOSED

21- INDIAN BANK -6834879181  
PARTICULARS AMOUNT(Rs.) AMOUNT(Rs.)

21- Balance as per Ledger as on 31.03.2022

Balance as per Bank book as on 31.03.2022

CLOSED

22- INDIAN OVERSEAS BANK -106301000023230  
PARTICULARS AMOUNT(Rs.) AMOUNT(Rs.)

22- Balance as per Ledger as on 31.03.2022

Balance as per Bank book as on 31.03.2022

23- UNION BANK OF INDIA-499102010037048  
PARTICULARS AMOUNT(Rs.) AMOUNT(Rs.)

23- Balance as per Ledger as on 31.03.2022 85,801.48

Balance as per Bank book as on 31.03.2022 85,801.48

CLOSED

24- INDIAN BANK / ALLAHABAD BANK A/C NO. 50007662397  
PARTICULARS AMOUNT(Rs.) AMOUNT(Rs.)

24- Balance as per Ledger as on 31.03.2022

Balance as per Bank book as on 31.03.2022

CLOSED

25- ALLAHABAD BANK A/C NO. 50472449842  
PARTICULARS AMOUNT(Rs.) AMOUNT(Rs.)

25- Balance as per Ledger as on 31.03.2022

Balance as per Bank book as on 31.03.2022

26- UNION BANK OF INDIA-499102010081268  
PARTICULARS AMOUNT(Rs.) AMOUNT(Rs.)

26- Balance as per Ledger as on 31.03.2022 1,649,504.03

Add:- Cheque issued but not present to the bank

DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)	
2017-2018		500.00	
12.07.2017	CH NO. 4920	242.00	742.00

Balance as per Bank book as on 31.03.2022 1,650,246.03

28- HDFC-50100211941154  
PARTICULARS AMOUNT(Rs.) AMOUNT(Rs.)

28- Balance as per Ledger as on 31.03.2022 4,726,536.61

Add:- Cheque issued but not present to the bank

DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)	
01.03.2020	CH NO. 000062	276,378.00	276,378.00

Less :- Interest for Quarter IV 36,736.00

Balance as per Bank book as on 31.03.2022 4,966,178.61

CLOSED

29- HDFC-50100173572616  
PARTICULARS AMOUNT(Rs.) AMOUNT(Rs.)

29- Balance as per Ledger as on 31.03.2022

Balance as per Bank book as on 31.03.2022



वित्त एवं विकासी  
सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर



27- **UNION BANK OF INDIA A/C NO. 499102010037023**

PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)
27- Balance as per Ledger as on 31.03.2022		110,040,327.65

Add:- Cheque issued but not present to the bank

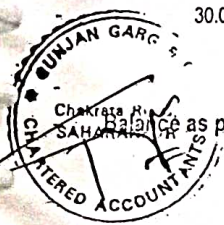
DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)	CLEAR DATE
31.03.2010	Ch no. 171810	37,683.00	
15.03.2013	Ch no. 124136	10,531.00	
15.03.2013	Ch no. 067295	10,000.00	
15.08.2013	Ch no. 067295	2,000.00	
07.09.2015	Ch no. 089547	2,146.00	
26.10.2016	Ch no. 107276	2,000.00	
20.11.2017	Ch no. Bank	9,000.00	
02.02.2018	Salary Diff	596.00	
09.09.2018	Ch no. 012659	900.00	
21.03.2018	Ch r/o. 018312	700.00	
15.12.2018	Ch no. 39963	8,669.00	84,225.00
24.09.2019	Ch No. 58960	5,500.00	
13.04.2021	Ch no-004700 COMMUNICATION	1,172.00	NOT CLEAR
09.07.2021	GIS FAO CH NO-17886 JUNE 21	200.00	NOT CLEAR
16.07.2021	Salary Diff CH NO-17821	71,288.00	NOT CLEAR
10.08.2021	GIS FAO CH NO-17899 JULY 21	200.00	NOT CLEAR
16.10.2021	GIS FAO CH NO-020612	200.00	NOT CLEAR
30.10.2021	GIS FAO CH NO 017846	200.00	NOT CLEAR
03.12.2021	GIS FAO ch no-023186	200.00	NOT CLEAR
01.01.2022	GIS FAO ch no-020585	200.00	NOT CLEAR
06.01.2022	GIS FAO ch no-23243	200.00	NOT CLEAR
17.02.2022	GIS FAO CH NO-27453	200.00	NOT CLEAR
25.02.2022	CH NO-027393 TDS VIPIN DHIMAN	5,000.00	04.04.2022
11.03.2022	GIS FAO CH NO-27419	200.00	NOT CLEAR
11.03.2022	GIS STAFF CH NO-27420	1,100.00	NOT CLEAR
26.03.2022	GIS STAFF CH NO-27436	1,100.00	21.04.2022
26.03.2022	CH NO-27394 LABOUR CESS	3,000,000.00	04.04.2022
26.03.2022	CH NO-27413 TDS	1,920.00	04.04.2022
28.03.2022	CH NO-27398 COMMUNICATION	1,180.00	04.04.2022
30.03.2022	CH NO-27421 TDS	62,794.00	04.04.2022
30.03.2022	CH NO-27422	8,200.00	04.04.2022
30.03.2022	CH NO-27427 TDS	4,000.00	04.04.2022
30.03.2022	CH NO-27429 TDS	15,368.00	04.04.2022
30.03.2022	CH NO-27431 TDS	350.00	13.04.2022
31.03.2022	PF/CPF CH NO-27433	50,909.00	27.04.2022
31.03.2022	CH NO-027439 TDS STAFF	170,000.00	27.04.2022
31.03.2022	CH NO-029183	14,397.00	27.04.2022
31.03.2022	CH NO-029184	10,912.00	27.04.2022
31.03.2022	CH NO-029187 TDS	3,000.00	04.04.2022
31.03.2022	CH NO-027432 IIT ROORKEE SRE	236,000.00	04.04.2022
		3,665,990.00	
	Total	113,790,542.65	

Less :- Cheque Received but not present to the bank

DATE	CHEQUE NO.	AMOUNT(RS)	CLEAR DATE
31.03.2017	Ch no.	7,541.00	
13.03.2019	Ch RTGS	250,000.00	NOT CLEAR
01.09.2021	REC NO 968/01 CH NO-350990	20,000.00	NOT CLEAR
27.09.2021	DD /RTGS FILE NO-845/20-21	500,000.00	NOT CLEAR
27.09.2021	RTGS FILE NO-945/20-21	1,500,000.00	NOT CLEAR
16.11.2021	RTGS FILE NO-975/14	500,000.00	NOT CLEAR
28.03.2022	CH NO-DD-033393	25,000.00	04.04.2022
30.03.2022	CH NO-690364	107,941.00	04.04.2022
		2,910,482.00	

Balance as per Bank book as on 31.03.2022

110,880,060.65

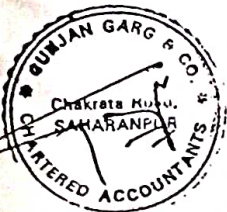


बिना हस्ताक्षरों के  
सहायपुर विकास प्राधिकरण

सहायपुर विकास प्राधिकरण

सहायपुर विकास प्राधिकरण

		AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)	
30-	ICICI BANK-019101003530			CLOSED
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)	
30-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		-	
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		-	CLOSED
31-	Punjab National Bank -3982000100562071			
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)	
31-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		-	
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		-	CLOSED
32-	Punjab National Bank Flexi- 3982000100562071			
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)	
32-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		-	
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		-	CLOSED
33-	Punjab National Bank - 1709000108136170			1.00
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)	
33-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		1.00	
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		1.00	
34-	Punjab National Bank - 11709000108136161			1.00
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)	
34-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		1.00	
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		1.00	
35-	HDFC BANK -50200061746023			13.00
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)	
35-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		13.00	
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		13.00	
36-	UNION BANK OF INDIA -499102010089029			5,310.00
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)	
36-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		5,310.00	
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		5,310.00	
37-	UNION BANK OF INDIA -499102010089030			5,714,712.00
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)	
37-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		5,714,712.00	
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		5,714,712.00	
38-	Punjab National Bank - 1709000108136259			1.00
	PARTICULARS	AMOUNT(Rs.)	AMOUNT(Rs.)	
38-	Balance as per Ledger as on 31.03.2022		1.00	
	Balance as per Bank book as on 31.03.2022		1.00	



गित्त एवं किरायेकारि  
सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर

सहायक  
सहारापुर विकास प्राधिकरण  
सहारापुर



## एजेन्डा नोट

आईटम संख्या : 68/17

विषय: मा० श्री कांशीराम जी सामुदायिक केन्द्र स्थित हकीकत नगर, सहारनपुर की बुकिंग हेतु वित्तीय वर्ष 2022-23 के लिए प्रस्तावित दरें।

सामुदायिक केन्द्र भवन की बुकिंग की दरें वित्तीय वर्ष 2019-20 में पूर्व वर्षों की भाँति 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से बढ़ोत्तरी करते हुए स्वीकृत की गयी थी, परन्तु इसके उपरान्त कोविड-19 के कारण उक्त दरों में वित्तीय वर्ष 2020-21 एवं वित्तीय वर्ष 2021-22 में कोई परिवर्तन/संशोधन नहीं हो सका। वर्तमान में मंहगाई के बढ़ते स्तर को दृष्टिगत रखते हुए एवं सामुदायिक केन्द्र भवन के समुचित संचालन/रखरखाव हेतु बुकिंग की दरों को बढ़ाये जाने की आवश्यकता है, जिससे आय में वृद्धि हो सके एवं रखरखाव/मेंटीनेंस का कार्य सुचारु रूप से कराया जा सके।

1- वित्तीय वर्ष 2019-20 में निर्धारित दरों पर 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से वृद्धि के आधार पर संलग्न गणना शीट अनुसार वित्तीय वर्ष 2022-23 हेतु दरें निम्नवत प्रस्तावित हैं:-

कार्यक्रम	वित्तीय वर्ष 2022-23 की प्रस्तावित दरें	
	सामान्य (प्रतिदिन)	बी०पी०एल० (प्रतिदिन)
विवाह	42500.00	14000.00
सगाई/जन्मदिन	21500.00	7500.00
सांस्कृतिक कार्यक्रम	21500.00	7500.00
अन्य कार्यक्रम	21500.00	7500.00
जीएसटी	प्रचलित दरों पर	प्रचलित दरों पर
जमानत	21500.00	10500.00
सफाई	1300.00	1300.00

2- रस्म पगड़ी :- वित्तीय वर्ष 2019-20 में निर्धारित दरों पर 05 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से वृद्धि के आधार पर संलग्न गणना शीट अनुसार वित्तीय वर्ष 2022-23 हेतु हेतु दरें निम्नवत प्रस्तावित हैं:-

कार्यक्रम (रस्म पगड़ी)	वित्तीय वर्ष 2022-23 की प्रस्तावित दरें	
	सामान्य (प्रतिदिन)	बी०पी०एल० (प्रतिदिन)
बुकिंग धनराशि	1700.00	1150.00
जीएसटी	प्रचलित दरों पर	प्रचलित दरों पर
जमानत	1250.00	1250.00
सफाई	1000.00	1000.00



3- पार्किंग शुल्क:- वित्तीय वर्ष 2018-19 में निर्धारित दरों पर 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से वृद्धि के आधार पर संलग्न गणना शीट अनुसार वित्तीय वर्ष 2022-23 हेतु हेतु दरें निम्नवत प्रस्तावित हैं:-

कार्यक्रम	वित्तीय वर्ष 2022-23 की प्रस्तावित दर
	सामान्य (प्रतिमाह)
पार्किंग शुल्क (प्रति वाहन)	400.00

प्रस्तुत प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ संलग्न कर प्रस्तुत है।





## गणना शीट

1- मा0 श्री कांशीराम जी सामुदायिक केन्द्र भवन स्थित हकीकत नगर, सहारनपुर के वित्तीय वर्ष 2019-20 में निर्धारित दरों पर 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से वृद्धि के आधार पर वित्तीय वर्ष 2022-23 हेतु संशोधित दरों की गणना निम्नानुसार हैं:-

कार्यक्रम	वित्तीय वर्ष 2019-20 की स्वीकृत दरें		वित्तीय वर्ष 2022-23 की प्रस्तावित दरें	
	सामान्य (प्रतिदिन)	बी0पी0एल0 (प्रतिदिन)	सामान्य (प्रतिदिन)	बी0पी0एल0 (प्रतिदिन)
विवाह	32200.00	10600.00	42858.00	14109.00
सगाई/जन्मदिन	16200.00	5700.00	21562.00	7587.00
सांस्कृतिक कार्यक्रम	16200.00	5700.00	21562.00	7587.00
जमानत	16200.00	8100.00	21562.00	10781.00
सफाई	1000.00	1000.00	1331.00	1331.00
अन्य	16200.00	5700.00	21562.00	7587.00
जीएसटी	प्रचलित दरों पर	प्रचलित दरों पर	प्रचलित दरों पर	प्रचलित दरों पर

2- रस्मपगड़ी :- वित्तीय वर्ष 2019-20 में निर्धारित दरों पर 05 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से वृद्धि के आधार पर वित्तीय वर्ष 2022-23 हेतु गणना निम्नानुसार हैं:-

कार्यक्रम	वित्तीय वर्ष 2019-20 स्वीकृत दर		वित्तीय वर्ष 2022-23 प्रस्तावित दर	
	सामान्य (प्रतिदिन)	बी0पी0एल0 (प्रतिदिन)	सामान्य (प्रतिदिन)	बी0पी0एल0 (प्रतिदिन)
बुकिंग धनराशि	1500.00	1000.00	1736.00	1158.00
जीएसटी	प्रचलित दरों पर	प्रचलित दरों पर	प्रचलित दरों पर	प्रचलित दरों पर
जमानत	1100.00	1100.00	1273.00	1273.00
सफाई	900.00	900.00	1042.00	1042.00

3- पार्किंग शुल्क:- वित्तीय वर्ष 2018-19 में निर्धारित दरों पर 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से वृद्धि के आधार पर वित्तीय वर्ष 2022-23 हेतु गणना निम्नानुसार हैं:-

कार्यक्रम	वित्तीय वर्ष 2018-19	वित्तीय वर्ष 2022-23
	सामान्य (प्रतिमाह)	सामान्य (प्रतिमाह)
पार्किंग शुल्क (प्रति वाहन)	300.00	439.00



एजेन्डा आईटम संख्या : 57/07.

विषय: सामुदायिक केन्द्र हकीकत नगर में रस्म पगड़ी में शुल्क कम करने विषयक।

हकीकत नगर स्थित स0वि0प्रा0 के सामुदायिक केन्द्र में रस्म पगड़ी हेतु सामान्य वर्ग के लिये रू0 1500/-, बी0पी0एल0 वर्ग के लिये रू0 1000/- लिये जाने तथा सामुदायिक केन्द्र का निरीक्षण कर उसका सुदृढीकरण एवं सौन्दर्यीकरण हेतु मा0 बोर्ड द्वारा निर्देशित किया गया।

एजेन्डा आईटम संख्या : 57/08

विषय: ट्रांसपोर्ट नगर योजना के निकट निर्मित भवनों को संशोधित गणना के आधार पर नीलामी के माध्यम से विक्रय किये जाने के संबंध में।

ट्रांसपोर्ट नगर योजना के निकट निर्मित भवनों को व्यापक प्रचार-प्रसार कराते हुए 15 दिन के अन्दर नीलामी प्रक्रिया से विक्रय किया जाये अन्यथा पहले आओ-पहले पाओ के संबंध में उपाध्यक्ष स0वि0प्रा0 को अधिकृत किया जाता है कि वे इस सम्बन्ध में निर्णय ले सकते है।

एजेन्डा आईटम संख्या : 57/09

विषय: ट्रांसपोर्ट नगर योजना के अन्तर्गत व्यवसायिक भूखण्डों का विभाजन करने के संबंध में।

ट्रांसपोर्ट नगर योजना के अन्तर्गत व्यवसायिक भूखण्डों के विभाजन से पूर्व उपाध्यक्ष, स0वि0प्रा0 को निर्देशित किया गया कि वे ट्रांसपोर्टर्स की एक बैठक करते हुए उनकी आवश्यकता देख लें कि उनको किस कार्य हेतु, कितने बड़ा भूखण्ड की आवश्यकता है तथा ट्रांसपोर्टर्स की सहमति प्राप्त करते हुए प्रस्ताव को आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

(अतुल कुमार)

अधिशाली अभियन्ता,  
प्रतिनिधि- अधीक्षण अभियन्ता,  
प्रान्तीय खण्ड, लोक निर्माण विभाग, सहा0 सहारनपुर मण्डल, सहारनपुर।

(सत्येन्द्र सागर)

मुख्य कोषाधिकारी, सहा0  
प्रतिनिधि-अपर निदेशक (कोषागार)  
सहा0 सहारनपुर मण्डल, सहारनपुर।

(के0बी0शुक्ला)

सहयुक्त नियोजक, मेरठ।  
प्रतिनिधि-मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक  
उ0प्र0 लखनऊ।

(कौशवेन्द्र कुमार गौतम)

नगर नियोजक  
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,  
गाजियाबाद (विशेष आमंत्रि)

(पंकज)

अधीक्षण अभियन्ता  
नगरीय विद्युत वितरण खण्ड,  
सहारनपुर।

(सुदेश कुमार)

सहायक अभियन्ता  
प्रतिनिधि-अधीक्षण अभियन्ता,  
उ0प्र0 जल निगम (निर्माण मण्डल), सहा0

(ज्ञानेन्द्र सिंह)

नगर आयुक्त/उपाध्यक्ष  
नगर निगम/विकास प्राधिकरण  
सहारनपुर।

(एस0बी0सिंह)

अपर जिलाधिकारी (प्र0), सहा0  
प्रतिनिधि- जिलाधिकारी, सहा0

(संजय कुमार)

अध्यक्ष/आयुक्त  
विकास प्राधिकरण/सहारनपुर मण्डल,  
सहारनपुर।