

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 गठितविकास 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 घोषितविकास 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 बढ़े 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 (प्लिंथ 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 प्रयोजननार्थ 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 चिन्हित 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/- (रूपये 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 नियोजक के पद से निम्न न हो सदस्य
 - प्राधिकरण का मुख्य अभियन्ता/ अभियांत्रिकी अनुभाग का प्रभारी सदस्य
 - जिला मजिस्ट्रेट का प्रतिनिधि जो परगना मजिस्ट्रेट के पद से निम्न न हो सदस्य
 - मुख्य नगर नियोजक/प्राधिकरण के नियोजन अनुभाग का प्रभारी सदस्य-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 फ़ैक्टर 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. रू. 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 (ग्रुप 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
ग्रुप 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/- (रूपये पाँच मात्र) प्रति वर्ग मीटर परन्तु न्यूनतम रु. 1000/- (रूपये एक हजार मात्र) शुल्क देय होगा।
- (छः) 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 सम्बर्द्धन) 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 निर्बन्धनों 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 निर्बन्धन 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 रूपये 1000/- (रूपये 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. तात्विक 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।

शास्ति

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. समस्त 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 एतद्द्वारा 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 फैक्टर 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 एतद्द्वारा 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 एतद्द्वारा 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