उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3
संख्या–2281/8–3–14–194 विविध/14
लखनऊ : दिनांक : 11 दिसम्बर, 2014

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर–योजना और विकास अधिनियम, 1973 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 38–क की उपधारा (1) के साथ पठित धारा–55 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात्:–

उत्तर प्रदेश नगर–योजना और विकास (भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014

संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और विस्तार

1–(1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर–योजना और विकास (भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 कही जाएगी।

(2) यह गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से प्रकाशित होगी।

(3) यह समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।

परिभाषायें

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

(क) "अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर–योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है;

(ख) "आवेदक" का तात्पर्य अधिनियम की धारा–13 के अधीन भू–उपयोग परिवर्तन के लिए आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति से है;

(ग) 'सर्किल रेट' का तात्पर्य भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अधीन सम्बन्धित क्षेत्र में भूमि के सव्यवहार पर स्टाम्प शुल्क के निर्धारण हेतु जिला मजिस्ट्रेट द्वारा अधिसूचित रेट से है;

(घ) "टेलिस्कोपिक आधार" का तात्पर्य नियम–4 के अधीन दिये गये दृष्टांत के अनुसार की गयी गणना से है।

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

भू–उपयोग परिवर्तन

3– यदि किसी विकास क्षेत्र में, किसी भूमि विशेष का

शुल्क का उद्ग्रहण (धारा–38क की उप–धारा–1)	भू–उपयोग परिवर्तन अधिनियम की धारा–13 के अधीन महायोजना अथवा परिक्षेत्रीय विकास योजना में संशोधन के फलस्वरूप किया जाता है, तो प्राधिकरण संबंधित भू–स्वामी से भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क, विहित प्रक्रिया के अनुसार और नियम–4 में उल्लिखित रेट पर उद्गृहीत करने का हकदार होगा:

परन्तु यह कि भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क निम्न परिस्थितियों में उद्गृहीत नहीं किया जायेगा:–

(एक) जहां किसी भूमि विशेष का भू–उपयोग परिवर्तन महायोजना अथवा परिक्षेत्रीय विकास योजना के प्रवृत्त होने के फलस्वरूप हुआ हो;

(दो) जहां भूमि केन्द्र सरकार, राज्य सरकार अथवा किसी स्थानीय निकाय की हो।

(तीन) जहां पर पूर्ण या आंशिक रूप से भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के भुगतान को अधिनियम के अधीन राज्य सरकार द्वारा छूट प्रदान की जाती है, तो भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क उद्गृहीत नहीं होगा।

भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण एवं उसकी दर (धारा–38क की उपधारा–1)

4–(1) भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण एवं संग्रहण भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल को उस भूमि विशेष के सर्किल रेट से गुणा करके तथा इसके साथ संलग्न अनुसूची–"क" में नीचे उल्लिखित गुणांक के आधार पर किया जायेगा:–

भूमि खण्ड का क्षेत्रफल (हेक्टेअर)	**गुणांक**
0.25 तक	1.0
0.25 से अधिक और 1.0 तक	0.9
1.0 से अधिक और 5.0 तक	0.8
5.0 से अधिक और 10.0 तक	0.7
10.0 से अधिक	0.6

नोट :

(एक) भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना टेलिस्कोपिक आधार पर की जायेगी अर्थात 15.0 हेक्टेयर के भूखण्ड के लिए भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना निम्नवत् की जायेगी:–

{(0.25x1)+(1-0.25)x0.9+(5-1)x0.8+(10-5)x0.7+(15-10)x0.6} x सर्किल रेट x लागू प्रतिशत, जैसा

अनुसूची 'क' में दिया गया है।

(दो) भूमि के क्षेत्रफल के आधार पर सर्किल रेट में कोई छूट अनुमन्य नहीं होगी।

(2) प्राधिकरण द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना, प्राधिकरण बोर्ड के अन्तिम विनिश्चय के दिनांक को लागू विद्यमान भू–उपयोग हेतु प्रवृत्त सर्किल रेट को ध्यान में रखते हुए की जायेगी।

स्पष्टीकरण :

यदि किसी क्षेत्र विशेष में एक से अधिक सर्किल रेट लागू हैं, तब भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना विद्यमान भू–उपयोग के आधार पर किया जायेगा। उदाहरण स्वरूप, यदि किसी क्षेत्र में कृषि एवं आवासीय भूमि का अलग–अलग सर्किल रेट है और विद्यमान भू–उपयोग कृषि है, तब कृषि भूमि का सर्किल रेट लागू होगा। समान रूप से यदि विद्यमान भू–उपयोग आवासीय है तो आवासीय सर्किल रेट लागू होगा। यदि वहां पर केवल एक सर्किल रेट है, तो वही रेट लागू होगा।

(3) यदि निम्नलिखित भू–उपयोग हेतु सर्किल रेट उपलब्ध नहीं है, तो उसकी गणना नीचे दिये गये सूत्र के माध्यम से किया जायेगाः–

भू–उपयोग	सूत्र
(क) सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सुविधायें	0.75xA+0.25xR
(ख) यातायात एवं परिवहन	0.50xA+0.50xR
(ग) औद्योगिक	0.25xA+0.75xR
(घ) कार्यालय	0.50xR+0.50xC
(ड.) मिश्रित उपयोग	0.25xR+0.75xC

जहां :

A – कृषि भूमि का सर्किल रेट है
R – आवासीय भूमि का सर्किल रेट है
C – व्यावसायिक भूमि का सर्किल रेट है

भू–उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया (धारा–13)

5–(1) आवेदक प्राधिकरण के उपाध्यक्ष के समक्ष इस नियमावली से संलग्न प्रपत्र में निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ आवेदन प्रस्तुत करेगाः–

(क) भूमि का विवरण (जैसा भी हो)

(एक) अविकसित क्षेत्र की स्थिति में, राजस्व ग्राम, तहसील, जिले का नाम, गाटा संख्या, गाटावार क्षेत्रफल और 1:4000 स्केल पर सजरा मैप।

(दो) निर्मित/विकसित क्षेत्र की स्थिति में, प्लाट संख्या, क्षेत्रफल, हेक्टेयर में और स्थानीय क्षेत्र का नाम एवं 1:1000 स्केल पर स्थल नक्शा।

(ख) स्वामित्व/विक्रय विलेख की प्रमाणित प्रति।

(ग) यथास्थिति प्रवृत्त महायोजना/परिक्षेत्रीय विकास क्षेत्र में भू–उपयोग।

(घ) परिवर्तन के लिए प्रस्तावित भू–उपयोग।

(ड.) आवेदन शुल्क रु0 1,000/– प्रति हेक्टेयर या उसके भाग के लिए, न्यूनतम रु0 1000/– के अधीन रहते हुए।

(2) आवेदन पत्र की संवीक्षा के पश्चात्, यदि प्राधिकरण की राय में संशोधन अधिनियम की धारा–13 की उपधारा–(1) में विनिर्दिष्ट प्रकृति का है तो निम्नलिखित प्रक्रिया का अनुपालन किया जायेगा:–

(क) प्राधिकरण आवेदन पत्र को अपने बोर्ड की बैठक में युक्तियुक्त निर्णय के लिए प्रस्तुत करेगा।

(ख) आवेदन पत्र के अनुमोदन की दशा में, प्राधिकरण अधिनियम की धारा–13 की उपधारा (3) के अनुसार सम्बन्धित विकास क्षेत्र में प्रचलित दो समाचार पत्रों में आपत्तियां और सुझाव आमंत्रित करते हुए सूचना प्रकाशित करेगा। आपत्तियां और सुझाव प्रस्तुत करने की न्यूनतम अवधि सूचना के प्रकाशित होने के दिनांक से 15 दिनों की होगी।

(ग) प्राप्त आपत्तियों और सुझावों, यदि कोई हो, पर उनकी अन्तिम प्राप्ति के दिनांक से 30 दिनों के भीतर सरकार द्वारा गठित समिति द्वारा विचार किया जायेगा। समिति की आख्या और संस्तुति को अन्तिम निर्णय हेतु प्राधिकरण के बोर्ड की अगली बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा।

(घ) उप नियम–ग के अधीन अनुमोदन की दशा में,

प्राधिकरण भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना करेगा और उसका भुगतान करने के लिए आवेदक को पन्द्रह दिनों के भीतर मांग नोटिस जारी करेगा।

(3) अधिनियम की धारा–13 की उपधारा–(1) के अधीन विनिर्दिष्ट संशोधन से भिन्न संशोधनों के लिए निम्नलिखित प्रक्रिया का अनुपालन किया जायेगा:–

(क) प्राधिकरण आवेदन पत्र को युक्तियुक्त निर्णय के लिए अपने बोर्ड की बैठक में प्रस्तुत करेगा।

(ख) अनुमोदन की दशा में, प्राधिकरण प्रस्ताव को अपनी संस्तुति के साथ बोर्ड के निर्णय के दिनांक से 15 दिनों के भीतर राज्य सरकार को अग्रेषित करेगा।

(ग) राज्य सरकार की सहमति के पश्चात् प्राधिकरण अधिनियम की धारा–3 की उपधारा (3) के अनुसार सम्बन्धित विकास क्षेत्र में प्रचलित दो समाचार पत्रों में आपत्तियां और सुझाव आमंत्रित करते हुए सूचना प्रकाशित करेगा। आपत्तियां और सुझाव प्रस्तुत करने की न्यूनतम अवधि सूचना के प्रकाशित होने के दिनांक से 15 दिनों की होगी।

(घ) आपत्तियों और सुझाओं, यदि कोई हो, पर उनकी अन्तिम प्राप्ति के दिनांक से 30 दिनों के भीतर राज्य सरकार द्वारा गठित समिति द्वारा विचार किया जायेगा। समिति की आख्या और संस्तुति को अन्तिम निर्णय हेतु प्राधिकरण के बोर्ड की अगली बैठक में प्रस्तुत किया जाना।

(ड.) प्राधिकरण अपनी संस्तुति को बोर्ड के निर्णय के दिनांक से 15 दिनों के भीतर राज्य सरकार को अग्रेषित करेगा।

(च) राज्य सरकार अपने निर्णय के संबंध में प्राधिकरण को सूचित करेगा और तद्नुसार प्राधिकरण आवेदक को सूचित करेगा।

(छ) उप धारा–(च) के अधीन अनुमोदन की दशा में, प्राधिकरण भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की धनराशि की गणना करेगा और उसका भुगतान

करने के लिए आवेदक को पन्द्रह दिनों के भीतर मांग नोटिस जारी करेगा।

भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का भुगतान (धारा–38क की उपधारा(1)

6–(1) आवेदक मांग नोटिस जारी होने के दिनांक से तीन माह के भीतर भू–उपयोग परिवर्तन की सम्पूर्ण रकम देने का दायी होगाः

परन्तु यह कि प्राधिकरण का उपाध्यक्ष, भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के भुगतान की अनुज्ञा चार त्रैमासिक किश्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से साधारण ब्याज के साथ दे सकता है, जो इस शर्त के अधीन होगी कि आवेदक को एक वर्ष के भीतर पूर्ण धनराशि जमा करनी होगी :

परन्तु यह और कि प्राधिकरण आवेदक द्वारा आवेदन किए जाने पर ऐसे भुगतान के लिए एक और वर्ष दे सकता है।

(2) यदि आवेदक यथास्थिति, नियत अवधि या बढ़ायी गयी अवधि के भीतर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि का भुगतान करने में विफल रहता है तो दी गयी अनुज्ञा व्यपगत समझी जायेगी।

भू–उपयोग परिवर्तन का प्रकाशन (धारा–13 की उपधारा–4)

7– (1) अधिनियम की धारा–13 की उपधारा–(1) के अधीन विनिर्दिष्ट प्रकृति के संशोधन के लिए प्राधिकरण आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि जमा किये जाने के पश्चात्, अधिनियम की धारा–13 की उपधारा–(4) के अनुसार उक्त संशोधन को सम्बन्धित विकास क्षेत्र में प्रचलित दो समाचार पत्रों में प्रकाशित करेगा और आवेदक को भी सूचित करेगा। प्राधिकरण, राज्य सरकार को ऐसे संशोधन के प्रवृत्त होने के दिनांक से 30 दिनों के भीतर उक्त संशोधन के पूर्ण विवरण की आख्या राज्य सरकार को देगा।

(2) अधिनियम की धारा–13 की उपधारा–(3) के अधीन विनिर्दिष्ट संशोधन से भिन्न संशोधनों के लिए प्राधिकरण, भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि आवेदक द्वारा जमा किए जाने के पश्चात् उसकी सूचना राज्य सरकार को प्रदान करेगा। ऐसी सूचना की प्राप्ति पर, राज्य

सरकार अधिनियम की धारा–13 की उपधारा–(4) के अधीन अंतिम अधिसूचना जारी करेगी।

अवस्थापना विकास निधि (धारा–38क की उपधारा–(1))	8–	भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में एकत्र की गयी सम्पूर्ण धनराशि एक पृथक बैंक खाते में जमा की जायेगी, जिसे ''अवस्थापना विकास निधि'' के रूप में जाना जायेगा।
भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का वार्षिक विवरण (धारा–38क की उपधारा–(1))	9–	प्राधिकरण का उपाध्यक्ष पूर्ववर्ती वर्ष हेतु भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के संबंध में एक विवरण प्राधिकरण बोर्ड को उपलब्ध करायेगा, जिसमें प्राधिकरण द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में एकत्र की गयी कुल धनराशि की सूचना एवं उसके उपयोग से संबंधित ब्यौरे होंगे। यथासंभव, यह विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में प्राधिकरण बोर्ड की होने वाली प्रथम बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा और इसकी प्रति राज्य सरकार को भी भेजी जायेगी।

2– प्रदेश में शहरी नियोजन के कार्य हेतु 27 विकास प्राधिकरणों के अतिरिक्त 05 विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद (जो वर्तमान में 54 नगरों में कार्यरत है) तथा 74 विनियमित क्षेत्र भी घोषित/गठित हैं, अतः प्रश्नगत नियमावली (अंग्रेजी संस्करण सहित) को उक्त अभिकरणों द्वारा अपने–अपने अधिनियमों के अधीन विहित प्रक्रियानुसार अंगीकृत किया जायेगा।

3– भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के संबंध में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा निर्गत निम्न शासनादेश अवक्रमित समझे जायेंगे:–

(i) शासनादेश सं0–3712/9–8–3–2000–26एल.यू.सी./91, दिनांक 21.8.2001

(ii) शासनादेश सं0–473/9–अ–3–26एल.यू.सी./91, दिनांक 04.02.2002

(iii) शासनादेश सं0–3351/9–अ–3–2004–12 वि./2004, दिनांक 23.08.2004

(iv) शासनादेश सं0–4988/8–3–2006–05 महा/2005, दिनांक 18.10.2006

(v) शासनादेश सं0–204/8–3–09–20 एल.यू.सी./91, दिनांक 21.01.2010

(vi) शासनादेश सं0–1735/8–1–2010–38 विविध/10, दिनांक 23.04.2010

संलग्नक : **नियम–4 में उल्लिखित अनुसूची 'क'।**
नियम–5(1) में उल्लिखित आवेदन पत्र।

सदा कान्त
प्रमुख सचिव

संख्या : (1)/ 8–3–14–194 विविध/14 तद्‌दिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रण एवं लेखन सामग्री, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि इसे उत्तर प्रदेश के असाधारण गजट मे दिनांकः दिसम्बर, 2014 के विधायी परिशिष्ट भाग–4 खण्ड (ख) में प्रकाशित करायें तथा गजट की मुद्रित 01–01 प्रतियां सम्बंधित अधिकारियों एवं शासन को 10 प्रतियां उपलब्ध करायी जाये।

आज्ञा से,

शिव जनम चौधरी
संयुक्त सचिव

संख्या : 2281 (2)/ 8–3–14–194 विविध/14 तद्‌दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

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

आज्ञा से,

(शिव जनम चौधरी)
संयुक्त सचिव

अनुसूची 'क'
(नियम–4 देंखे)

क्र. सं.	विद्यमान भू–उपयोग	भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क, सर्किल रेट के प्रतिशत के रूप में					
		प्रस्तावित भू–उपयोग					
		सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएं, सेवाएं तथा उपयोगिताएं जिसके अन्तर्गत यातायात एवं परिवहन भी हैं।	औद्योगिक	आवासीय	कार्यालय	मिश्रित	व्यावसायिक
	1	2	3	4	5	6	7
1.	कृषि, पार्क, खुले स्थान एवं ग्रीन बेल्ट	20%	35%	50%	100%	125%	150%
2.	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएं, सेवाएं तथा उपयोगिताएं जिसके अन्तर्गत यातायात एवं परिवहन	कुछ नहीं	20%	40%	75%	100%	125%
3.	औद्योगिक	कुछ नहीं	कुछ नहीं	25%	75%	90%	110%
4.	आवासीय	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	50%	75%	100%
5.	कार्यालय	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	30%	50%
6.	मिश्रित	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	25%
7.	व्यावसायिक	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं	कुछ नहीं

भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन
नियम–5(1)

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
..................विकास प्राधिकरण,
....

विषयः भू–उपयोग परिवर्तन के लिए आवेदन।

मैं/हम अधोहस्ताक्षरकर्ता एतद्द्वारा..(प्रवृत्त महायोजना/परिक्षेत्रीय विकास योजना में भू–उपयोग) से भूखण्ड/गाटा के...(प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन) के रूप में उपयोग परिवर्तन के लिए आवेदन करता हूं/करते हैं, जिसके साथ दिये गये विवरण निम्नवत् हैः–

(क) राजस्व ग्राम/तहसील और जिले का नाम..

(ख) भूमि का विवरण :–

क्र.सं.	गाटा संख्या	क्षेत्रफल (हेक्टेयर)
1		
2		
3		
4		
5		
	कुल क्षेत्रफल	

(ग) 1:4000 स्केल पर सजरा मैप, जिसमें भू–उपयोग परिवर्तन के लिए प्रस्तावित गाटा संख्या प्रदर्शित हो या 1:1000 स्केल पर स्थल नक्शा जिसमें भू–उपयोग परिवर्तन के लिए प्रस्तावित भूमि प्रदर्शित हो, जो भी लागू हो (सजरा मैप/स्थल नक्शा की प्रति संलग्न करें)

(घ) मूल नक्शा, जिसमें प्रवृत्त महायोजना/परिक्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार प्रस्तावित स्थल की अवस्तिथि और विद्यमान भू–उपयोग प्रदर्शित हो (प्रति संलग्न करें)

(ड.) डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या..........................दिनांक............................को.. (बैंक का नाम) पर रुपये........................(रुपये..मात्र) आवेदन शुल्क के रूप में आहरित।
(रुपये 1000/– हेक्टेयर या उसके भाग के लिए न्यूनतम रुपये 1000/– के अधीन रहते हुए)

(च) विक्रय विलेख की छायाप्रति (संलग्न करें)।

(छ) कोई अन्य विवरण जिसे आवेदक प्रस्तुत करना चाहता हो।

2– मैं/हम एतद्द्वारा लागू नियमों के अनुसार प्राधिकरण को भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का भुगतान करने के लिए सहमति प्रदान करता हूं/करते हैं।

संलग्नक–
(1)
(2)
(3)
(4)

आवेदक का नाम एवं हस्ताक्षर
....
....
हस्ताक्षर एवं दिनांक

(सदा कान्त)
प्रमुख सचिव

Uttar Pradesh Shashan
Avas Evam Shahri Niyojan Anubhag-3

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article-348 of Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no.2281../8-3-14-194 Vividh/14 dated...11....December, 2014

NOTIFICATION

No.2281 /Eight-3-14-194 Vividh/14
Lucknow: Dated: 11 December, 2014

In exercise of the powers under section-55 read with sub-section (1) of section 38-A of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (U.P. Act no. 11 of 1973), the Governor is pleased to make the following rules:-

The Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Land Use Conversion Charge) Rules, 2014

Short title, commencement and extent

1. (1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Land Use Conversion Charge) Rules, 2014.

(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.

(b) "Applicant" means any person making an application for conversion of land use under section-13 of the Act.

(c) "Circle Rate" means the rate notified by the District Magistrate for assessment of stamp duty under the Indian Stamp Act, 1899 on the transaction of land in respective circles.

(d) "Telescopic basis" means calculation in accordance with the illustration given under rule-4.

(2) Words and expressions, not defined but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.

Levy of Land Use Conversion Charge
(sub-section(1) of section-38-A)

3. Where in any development area the land use of a particular land is changed as a result of amendment of Master Plan or Zonal Development Plan under section-13 of the Act, the Authority shall be entitled to levy land use conversion charge on the owner of such land in the manner and at such rates mentioned in rule 4:

Provided that land use conversion charge shall not be levied in the following circumstances:-

(i) Where the land use of a particular land is changed as a result of coming into operation of Master Plan or Zonal Development Plan.

(ii) Where land is owned by the Central Government, the State Government or a Local Authority.

(iii) Where total or partial exemption from payment of land use conversion charge has been granted by the State Government under the Act, the land use conversion charge to the extent of exemption,

Assessment and rates of Land Use Conversion Charge

(sub-section-1 of section-38-A)

4. (1) The land use conversion charge shall be assessed and collected on the basis of gross area of the land parcel multiplied by the circle rate of that particular land and the percentage as given in Schedule-"A" annexed hereto and the multiplication factor given below:-

Area of Land Parcel (Hectares)	**Multiplication Factor**
Up to 0.25	1.0
More than 0.25 upto 1.0	0.9
More than 1.0 upto 5.0	0.8
More than 5.0 upto 10.0	0.7
More than 10.0	0.6

Note : (i) The land use conversion charge shall be calculated on telescopic basis; e.g., land use conversion charge for a land parcel of 15.0 hectares shall be calculated as given below :

{(0.25x1)+(1-0.25)x0.9+(5-1)x0.8+(10-5)x0.7+(15-10) x 0.6} x circle rate x applicable percentage given in Schedule-A.

(ii) No discount in circle rate based on land area shall be admissible.

(2) Land use conversion charge shall be calculated by the Authority taking into account the circle rate of existing use of land as applicable on the date of final decision of the Board of the Authority.

Explanation

In case there are more than one circle rate in a particular area, then land use conversion charge shall be calculated on the basis of existing use of land. For example, if there are separate circle rates for agriculture and residential land in an area and existing use of land is agriculture, then circle rate of agricultural land will apply. Similarly, if existing use of land is residential, then circle rate of residential land will apply. In case there is only one circle rate, then the same will apply.

(3) In case circle rates for the following land uses are not available, the same shall be calculated through the

formula given below:-

Land use	Formula
(a) Public and Semi- public Facilities	0.75xA+0.25XR
(b) Traffic and Transportation	0.50xA+0.50XR
(c) Industrial	0.25xA+0.75XR
(d) Offices	0.50xR+0.50XC
(e) Mixed use	0.25xR+0.75XC

Where:

A= Circle Rate of agricultural land

R= Circle Rate of residential land

C= Circle Rate of commercial land

Procedure for Land Use Conversion

(section-13)

5. (1) The applicant shall submit application in the form appended to these rules to the Vice-Chairman of the Authority along with following documents :

(a) Details of land (as the case may be):-

(i) Name of revenue village, tehsil and district, gata numbers, gata-wise area and shajra map on 1:4000 scale in case of undeveloped area.

(ii) Plot number, area in hectares and name of locality along with a site plan on 1:1000 scale in case of built-up/developed area.

(b) Certified copy of ownership/sale deed.

(c) Land use in the prevailing master plan/zonal development plan, as the case may be.

(d) Land use proposed for conversion.

(e) Application fee @Rs. 1000/- per hectare or part thereof, subject to a minimum of Rs. 1000/-

(2) After scrutiny of the application, if in the opinion of the Authority the amendment is of the nature specified in sub-section (1) of section-13 of the Act, following procedure shall be followed:-

(a) The Authority shall place the application in its Board meeting for appropriate decision.

(b) In case of approval of the application, the Authority shall publish a notice in two newspapers having circulation in the development area inviting objections and suggestions in accordance with sub-section (3) of section-13 of the Act. The minimum duration for submission of objections and suggestions shall be 15 days from the date of publication of the notice.

(c) Objections and suggestions, if any, received shall be considered within 30 days from the last date of receipt by a committee constituted by the State Government. The report and recommendations of the committee shall be placed before the Board of the Authority in its next meeting for final decision.

(d) In case of approval under sub-rule(c) the Authority shall calculate the amount of land use conversion charge and issue demand notice within 15 days to the applicant for payment of the same.

(3) For amendments other than specified under sub-section (1) of section-13 of the Act, following procedure shall be followed:-

(a) The Authority shall place the application in its Board meeting for appropriate decision.

Provided that such application shall be forwarded to the State Government directly as have been granted exemption from seeking approval of the Board.

(b) In case of approval, the Authority shall forward the proposal to the State Government within 15 days from the decision of the Board along with its recommendation.

(c) After the receipt of concurrence from State Government, the Authority shall publish a notice in two newspapers having circulation in the development area inviting objections and suggestions in accordance with sub-section (3) of section-13 of the Act. The minimum duration for submission of objections and suggestions shall be 15 days from the date of publication of the notice.

(d) Objections and suggestions, if any, received shall be considered within 30 days from the last date of receipt by a committee constituted by the State Government. The report and recommendations of the committee shall be placed before the Board of the Authority in its next meeting for final decision.

(e) The Authority shall forward its recommendation to the State Government within 15 days from the date of decision of the Board.

(f) The State Government shall inform its decision to the Authority and the Authority shall intimate the applicant accordingly.

(g) In case of approval under sub-rule (b), the Authority shall calculate the amount of land use conversion charge and issue demand notice within 15 days to the applicant for payment of the same.

Payment of Land Use Conversion Charge
(sub-section(1) of section-38-A

6. (1) The applicant shall be liable to pay the entire sum of land use conversion charge within three months from the date of issue of demand notice.

Provided that the Vice-Chairman of the Authority may permit payment of land use conversion charge in four quarterly installments along with simple interest @ 12% per annum subject to the condition that the applicant shall have to deposit the entire sum within one year:

Provided further that the Authority may on an application by the applicant grant another one year for such payment.

(2) The applicant fails to pay the entire sum of land use conversion charge within the stipulated period or extended period, as the case may be, the permission granted shall be deemed to have lapsed.

Publication of Land Use Conversion
(sub-section(4) of section-13)

7. (1) For amendment of the nature specified under sub-section(1) of section-13 of the Act, the Authority, after deposit of entire sum of land use conversion charge, by the applicant shall publish the amendment in accordance with sub-section(4) of section-13 of the Act in two newspapers having circulation in the development area and also inform the applicant. The Authority shall report to the State Government the full particulars of such amendment within 30 days of the date on which such amendment comes into operation.

(2) For amendments other than specified under sub-section (1) of section-13 of the Act, the Authority shall intimate the State Government after applicant has deposited entire sum of land use conversion charge. On receipt of such intimation, the State Government shall issue final notification in accordance with sub-section (4) of section-13 of the Act.

Infrastructure Development Fund
(sub-section-1 of section 38-A)

8. All money collected as land use conversion charge shall be credited to a separate bank account to be known as 'Infrastructure Development Fund'.

Annual statement of land use conversion charge
(sub-section-1 of section 38-A)

9. The Vice-Chairman of the Authority shall furnish to the Board of the Authority a statement in respect of land use conversion charge for the preceding year containing information regarding the total amount collected by the Authority as land use conversion charge and details of its utilization. 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 State Government.

2- These rules (including English version) shall be adopted under the provisions of their respective Acts by the 27 Development Authorities, 05 Special Area Development Authorities, U.P. Housing and Development Board (functional in 54 towns at present) and 74 Regulated Areas constituted for carrying out planned urban development in the State.

3- Following G.O.s issued by the Housing and Urban Planning Department regarding conversion of land use shall stand superceded :-

(i) G.O. No. 3712/9-8-3-2000-26 L.U.C./91, dated 21.08.2001

(ii) G.O. No. 473/9-Aa-3-26 L.U.C./91, dated 04.02.2002

(iii) G.O. No. 3351/9-Aa-3-2004-12 Vi./2004, dated 23.08.2004

(iv) G.O. No. 4988/8-3-2006-05 Mha./2005, dated 18.10.2006

(v) G.O. No. 204/8-3-09-20 L.U.C./91 dated, 21.01.2010

(vi) G.O. No. 1735/8-1-2010-38 Vividh./10, dated 23.04.2010

Enclosure :Schedule 'A' mentioned in Rule-4
Application form mentioned in Rule-5(1)

(Sada Kant)
Principal Secretary

Schedule "A"

(See rule-4)

Sl. No.	Existing Land Use	Land use conversion charge as percentage of Circle Rate					
		Proposed land Use					
		Public and Semi-Public Facilities, Services and Utilities including Traffic and Transportation	Industrial	Residential	Offices	Mixed	Commercial
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1.	Agriculture, Parks, Open Spaces & Green Belt	20%	35%	50%	100%	125%	150%
2.	Public & Semi-Public Facilities, Services and Utilities including Traffic and Transportation	NA	20%	40%	75%	100%	125%
3.	Industrial	Nil	NA	25%	75%	90%	110%
4.	Residential	Nil	Nil	NA	50%	75%	100%
5.	Offices	Nil	Nil	Nil	NA	30%	50%
6.	Mixed	Nil	Nil	Nil	Nil	NA	25%
7.	Commercial	Nil	Nil	Nil	Nil	Nil	NA

FORM

Application for Conversion of Land Use

Rule-5 (1)

To,

The Vice-Chairman,
.... Development Authority,
....

Sub : Application for Conversion of Land Use.

I/we the undersigned hereby apply for conversion of land use from .... (land use in the prevailing master plan/zonal development plan) to .... (Proposed land use for conversion) of the land parcel/plot bearing details as given below:-

(a) Name of the revenue village/tehsil and district...
....

(b) Details of land :-

Sl.No.	Gata numbers	Area (Hectares)
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
	Total Area	

(c) Shajra Map on 1:4000 scale showing the gata numbers proposed for land use conversion or site plan on 1:1000 scale showing the land proposed for land use conversion, whichever is applicable (Attach copy of Shajra Map/site plan).

(d) Key Map showing the location and existing land use of the proposed site as per the prevailing master plan/zonal development plan (Attach copy).

(e) Demand draft No............ dated.................drawn on.......................(Name of the Bank) for Rs.............(Rupees..................................only) as application fee. (@Rs. 1000/- per hectare or part thereof, subject to a minimum of Rs. 1000/-)

(f) Photo copy of sale deed:- (Attach copy)

(g) Any other details which the applicant desires to furnish................................

2. I/we hereby agree to pay land use conversion charge to the Authority as per the applicable rules.

Encl.:-

(1)

(2)

(3)

(4)

Name and address of Applicant
....
....
....

Signature & Date
....

(Sada Kant)
Principal Secretary