कार्यालय बरेली विकास प्राधिकरण, बरेली।

पत्रांक 2896 /का0ब0वि0प्रा0/2024 दिनांक 29-10-24

कार्यालय आदेश

मानचित्र स्वीकृति से सम्बंधित वर्तमान में प्रभावी विभिन्न शुल्कों का पुनरीक्षण किया गया है। उक्त शुल्कों का विवरण निम्नवत है :-

शुल्क	लागू/प्रभावी दर (रूपये में)	वर्तमान कास्ट इण्डैक्स (2023-24)	कास्ट इण्डैक्स (2024-25)	वर्तमान में आगणित संशोधित शुल्क (रूपये प्रति वर्गमी0)
विकास शुल्क	1390.00	348	363	1450.00
अम्बार शुल्क	48.00	348	363	50.00
निरीक्षण शुल्क	24.00	348	363	25.00
प्लान शुल्क 1- आवासीय	9.00	348	363	9.50
2- व्यवसायिक	38.00	348	363	40.00
3- ग्रुप हाउसिंग	19.00	348	363	20.00
4- तलपट • 1.00 है0 तक	12054.00	348	363	12573.00
• 1.00-2.5 है0 तक	24106.00	348	363	25145.00
• 2.5-5.00 है0 तक	37286.00	348	363	38894.00
• 5.00 है0 से अधिक प्रत्येक 5.00 है0 अथवा अंश पर	18066.00	348	363	18845.00

शमन उपविधि की क्रम सं0	मद	लागू/प्रभावी दर (2022-23)	कास्ट इण्डैक्स (2023-24)	वर्तमान वर्ष 2024-25 हेतु प्रस्तावित दरें
1.1	100 वर्गमी0 तक के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु।	24.00	348	25.00
1.2	101-300 वर्गमी0 के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु।	37.00	348	39.00
1.3	301-500 वर्गमी0 के भूखण्डों पर सभी	47.00	348	49.00

संख्या–1070/आठ–1–22–इ–162/680/2022, लखनऊ दिनांक 22 अगस्त, 2022 के क्रम में निर्गत है, के बिन्दु संख्या–7 में निम्न उल्लेख है।

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 जायेगी।

कास्ट इन्डैक्स 22–23	दर (प्रतिवर्गमी0 में)	कास्ट इन्डैक्स 24–25	दर (प्रतिवर्गमी0 में)
331	50.00	363	55.00

भू–उपयोग जानकारी हेतु शुल्क :– भू–उपयोग की जानकारी हेतु प्राधिकरण के कार्यालय पत्र संख्या–392 दिनांक 07–02–2009 के क्रम में निर्धारित शुल्क प्राप्त किये जाते है। उक्त शुल्क का संशोधन नियमानुसार है।

कास्ट इण्डैक्स (2008–09)	शुल्क	कास्ट इण्डैक्स 24–25 (363) के अनुसार दर
0.1 हेक्टेयर तक	200/–	रू0– 530.00
0.1 से 0.5 हेक्टेयर तक	500/–	रू0– 1325.00
0.5 से 1 हेक्टेयर तक	1000/–	रू0–2650.00
1.00 हेक्टेयर से 2.00 हेक्टेयर तक	1500/–	रू0–3975.00
2.00 हेक्टेयर से अधिक	रू0 500/– प्रति हे0 की दर से	रू0–1325.00 प्रति हे0 की दर से।

उक्त दरें दिनांक 26–10–2024 से लागू की जायेगी तथा जिन प्रकरणों में मॉग पत्र निर्गत किया जा चुका है, परन्तु निर्धारित अवधि में धनराशि जमा नहीं की गयी है उन प्रकरणों में भी वर्तमान दर लागू रहेगी।

सचिव
बरेली विकास प्राधिकरण
बरेली।

प्रतिलिपि तद्दिनांक

1. उपाध्यक्ष महोदय को अवलोकनार्थ प्रेषित।
2. मुख्य नगर नियोजक को अवलोकनार्थ प्रेषित।
3. सक्षम प्राधिकारी प्रवर्तन को सूचनार्थ।
4. समस्त सहायक अभियन्ता/अवर अभियन्ता को अनुपालनार्थ।
5. समस्त मानचित्र लिपिक को अनुपालनार्थ।
6. कम्प्यूटर प्रोग्रामर को प्राधिकरण की वेबसाइड पर अपलोड करने हेतु।
7. गार्ड फाइल हेतु।

सचिव
बरेली विकास प्राधिकरण
बरेली।

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3
संख्या–122 / 2025–8–3099 / 406 / 2023 पार्ट–1
लखनऊः दिनॉकः २४जनवरी, 2025

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या–11 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा(2) के साथ पठित धारा 55 की उपधारा(2) के खण्ड(ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, समाघात शुल्क उद्गृहीत किये जाने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात्:–

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (समाघात शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2024

संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और लागू

1. (1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (समाघात शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2024 कही जायेगी।

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

(3) यह उत्तर प्रदेश राज्य में समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।

परिभाषायें

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

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

(ख) "आवेदक" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 14 में निर्दिष्ट अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा 15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;

(ग) "अनुमोदन" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा दिये गये अनुमोदन से है;

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

(ङ.) "भवन" में कोई संरचना, निर्माण अथवा संरचना या निर्माण का भाग सम्मिलित है, जो आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों के लिये उपयोग किये जाने हेतु आशयित है भले ही वह वास्तविक उपयोग में हो या न हो;

(च) "निर्मित क्षेत्रफल" का तात्पर्य किसी विकास क्षेत्र के भीतर प्राधिकरण द्वारा महायोजना में निर्मित क्षेत्र के रूप में चिन्हित या इस प्रकार वर्णित किसी क्षेत्र से है;

(छ) "आच्छादित क्षेत्रफल" का तात्पर्य किसी भवन के समस्त तलों पर निर्मित क्षेत्रफल से है;

(ज) "विकास" का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूपभेदों और संकेतों सहित किसी भूमि में या उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य संक्रिया करना या किसी भवन या भूमि में कोई तात्विक परिवर्तन करने से है और इसमें पुनः विकास भी सम्मिलित है;

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

(ञ) "सरकार" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश सरकार से है;

(ट) "भूमि उपयोग अधिक्रम" का तात्पर्य परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली में आधारित निम्नतर से उच्चतर तथा उच्चतर से निम्नतर विभिन्न भूमि उपयोग के क्रम से है;

(ठ) "समाधात शुल्क" का तात्पर्य परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली के अनुसार निम्नतर भूमि उपयोग में उच्चतर उपयोग या क्रियाकलाप के लिये अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा 15 की उपधारा(2) के अधीन किसी व्यक्ति या निकाय से उद्गृहीत किये जाने वाले शुल्क से है;

(ड) "अभिन्यास रेखांकन" का तात्पर्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित उपविभाजन रेखांकन से है जिसमें विक्रय या अन्यथा प्रयोजन के लिये किसी भूमि या उसके किसी भाग का विभाजन एक से अधिक भू–खण्ड या भूमि के खण्ड में प्रदर्शित किया गया हो;

(ढ) "भूमि उपयोग" का तात्पर्य भूमि के ऐसे उपयोग से है जिसके लिये महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना या अभिन्यास रेखांकन के उपबंधों के अनुसार भूमि या भवन का उपयोग किया जाता है या उपयोग किये जाने के लिये आशयित है;

(ण) "महायोजना" का तात्पर्य अधिनियम के उपबंधों के अनुसार तैयार की गयी प्राधिकरण की अधिकारिता के भीतर भूमि के विकास के लिये किसी योजना से है;

(त) "स्वामी" में कोई ऐसा व्यक्ति सम्मिलित है जिसका नाम संबंधित प्राधिकरण के अभिलेखों में भूमि या भवन या इसके भाग के स्वामी के रूप में अभिलिखित है;

(थ) "धारा" का तात्पर्य अधिनियम की किसी धारा से है;

(द) "सशर्त अनुमन्य उपयोग" का तात्पर्य ऐसे उपयोग अथवा क्रियाकलाप से है जिसकी अनुमति किसी विशिष्ट भूमि उपयोग में परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली में दिये गये निबंधनों और शर्तो

के अनुपालन के अध्यधीन दी जाय;

(ध) "सामान्यतः अनुमन्य उपयोग" का तात्पर्य ऐसे भूमि उपयोग या क्रियाकलाप से है जिसकी अनुमति किसी विशिष्ट भूमि उपयोग में परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली के अनुसार बिना किसी शर्त के दी जाय;

(न) "विशेष अनुमति के साथ अनुमन्य उपयोग" का तात्पर्य ऐसे उपयोग या क्रियाकलाप से है जिसकी अनुमति विशिष्ट उपयोग में प्राधिकरण के बोर्ड के अनुमोदन से दी जाए;

(प) "परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली" का तात्पर्य किसी महायोजना या क्षेत्रीय विकास योजना में विभिन्न भूमि उपयोग में अनुमन्य उपयोग या क्रियाकलापों को विहित करते हुये भूमि उपयोग का परिक्षेत्रीयकरण और विनियम बनाने से है;

(फ) "परिक्षेत्रीय विकास योजना" का तात्पर्य अधिनियम के उपबंधों के अनुसार तैयार की गयी किसी परिक्षेत्र की योजना से है;

(ब) "परिक्षेत्र" का तात्पर्य उन खण्डों में से किसी एक से है जिसमें इस अधिनियम के अधीन विकास के प्रयोजनों के लिये विकास क्षेत्र का विभाजन किया जा सकेगा।

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

समाघात शुल्क का उद्ग्रहण

3. (1) जहां महायोजना या क्षेत्रीय विकास योजना में चिन्हित निम्न भूमि उपयोग में उच्च उपयोग या क्रियाकलाप की अनुज्ञा के लिये कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया हो वहां प्राधिकरण द्वारा नियमावली के अनुसार समाघात शुल्क का उद्ग्रहण किया जायेगा:

परन्तु यह कि निम्नलिखित दशाओ में समाघात शुल्क लागू नही होगा या उद्ग्रहण नहीं किया जायेगा :-

(क) ऐसे उपयोग या क्रियाकलाप के लिये जो प्राधिकरण के "सामान्यतः" या "सशर्त" या "विशेष अनुमति" से निर्मित क्षेत्र में अनुमन्य है;

(ख) सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं विशेषकर गैर-आवासीय एवं दातव्य कियाओं/उपयोगों, जो कृषि/हरित पट्टी/पार्क एवं खुले स्थल और आवासीय भू-उपयोग (ग्रामीण आबादी सहित) जोन्स में अनुमन्य हैं;

(ग) औद्योगिक क्रियाओं विशेषकर सेवा एवं कुटीर उद्योग, जो कृषि/हरित पट्टी/पार्क एवं खुले स्थल, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं और यातायात एवं परिवहन

भू–उपयोग जोन्स में अनुमन्य हैं;

(घ) आवासीय क्रियाओं विशेषकर समूह आवास, जो औद्योगिक श्रमिकों एवं प्रबन्धन स्टाफ के लिए औद्योगिक भू–उपयोग जोन में अनुमन्य हैं;

(ड.) ऐसे उपयोग या क्रियाकलाप के लिये जो विभिन्न भूमि उपयोग में अस्थायी आधार पर अनुमन्य हैं;

(च) क्षेत्र या भूमिखण्ड जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत किसी विन्यास मानचित्र का भाग नहीं बनाते हैं;

(छ) ऐसे उपयोग और क्रियाकलाप के लिये जो सरकार द्वारा समय–समय पर जारी विविध नीतियों के अन्तर्गत छूट प्राप्त हैं।

(2) जहां अधिनियम के अधीन सरकार द्वारा समाघात शुल्क के संदाय से पूर्ण अथवा आंशिक छूट स्वीकृत की गयी हो, तो ऐसी छूट की सीमा तक समाघात शुल्क का उद्ग्रहण नहीं किया जायेगा।

(3) किसी विशिष्ट भूमि उपयोग में विविध उपयोगों अथवा क्रियाकलापों की अनुमन्यता लागू परिक्षेत्रीय विनियमावली के अनुसार होगी।

समाघात शुल्क निर्धारण और दर

4\. (1) जहां नियम 3 के अधीन कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया है, वहां जिला मजिस्ट्रेट द्वारा जारी, भूमि के विद्यमान उपयोग के वर्तमान सर्किल दर के आधार पर भूमि खण्ड के कुल क्षेत्रफल पर समाघात शुल्क का निर्धारण और संग्रह किया जायेगा।

(2) विभिन्न उपयोगों और क्रियाकलापों के लिये समाघात शुल्क का निर्धारण नीचे सारणी में दिये गये विविध भूमि उपयोगों के लिये विहित 'समाघात शुल्क सह–कुशल' आधार पर किया जायेगा:

		भूमि उपयोग परिक्षेत्र (निम्नतर से उच्चतर)						
क्रम सं0	उपयोग / क्रियाकलाप (निम्न से उच्च)	कृषि, हरित पट्टी / सीमा, पार्क और खेल का मैदान	सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक सुविधायें	यातायात और परिवहन	औद्योगिक	आवासीय और गांव की आबादी	कार्यालय	वाणिज्यिक
		1	2	3	4	5	6	7
1.	कृषि, हरित पट्टी / सीमा, पार्क और खेल का मैदान	लागू नहीं	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं
2.	सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक सुविधायें	0.25	लागू नहीं	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं	0.25	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं
3.	यातायात और परिवहन	0.30	0.10	लागू नहीं	भुगतान देय नहीं	0.30	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं
4.	औद्योगिक	0.40	0.25	0.25	लागू नहीं	0.40	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं
5.	आवासीय	0.50	0.40	0.40	0.25	लागू नहीं	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं
6.	कार्यालय	1.00	0.75	0.75	0.75	0.50	लागू नहीं	भुगतान देय नहीं
7.	वाणिज्यिक	1.50	1.25	1.25	1.00	1.00	0.50	लागू नहीं

(3) समाघात शुल्क की गणना निम्नलिखित सूत्र के अनुसार की

जायेगीः—

(क) ऐसे उपयोगों और क्रियाकलापों के लिये जो 'सामान्यतया' या 'सशर्त' अनुमन्य हैं:

भूखण्ड क्षेत्रफल x सर्किल दर x समाघात शुल्क सह–कुशल x 0.25

(ख) ऐसे उपयोगों और क्रियाकलापों के लिये जो प्राधिकरण के बोर्ड के अनुमोदन से विशेष अनुमति से अनुमन्य है:

भूखण्ड क्षेत्रफल x सर्किल दर x समाघात शुल्क सह–कुशल x 0.50

अनुमोदन के स्वीकृति के लिये प्रकिया

5. (1) सभी प्रकार के उपयोगों और क्रियाकलापों के लिये चाहे "सामान्यतया" या "सशर्त" या "विशेष अनुमति से" अनुमन्य है, प्राधिकरण आम जनता से आपत्तियां और सुझाव आमंत्रित करते हुए विकास क्षेत्र में प्रसार वाले कम से कम दो समाचार पत्रों में एक नोटिस प्रकाशित करायेगा। आपत्तियां और सुझाव प्रस्तुत करने के लिये न्यूनतम अवधि नोटिस के प्रकाशन के दिनांक से 30 दिनों की होगी।

(2) आपत्तियां और सुझाव, यदि कोई हों, पर उपाध्यक्ष द्वारा इस निमित्त गठित की जाने वाली एक समिति द्वारा विचार किया जायेगा:

परन्तु यह कि आवेदन को इसकी प्राप्ति के दिनांक से अधिकतम 60 दिनों की अवधि के भीतर निस्तारित किया जायेगा।

(3) "सामान्यतया" या "सशर्त" अनुमन्य उपयोग के संबंध में अनुमोदन के मामले में उपाध्यक्ष और 'विशेष अनुमति के साथ अनुमन्य' उपयोग के संबंध में अनुमोदन के मामले में प्राधिकरण, जैसा भी मामला हो, समाघात शुल्क की धनराशि की गणना करेगा और इसका संदाय करने के लिये आवेदक को 15 दिनों के भीतर डिमान्ड नोटिस जारी की जायेगी।

समाघात शुल्क का संदाय

6. (1) अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अध्यधीन अनुमोदन की स्वीकृति से पूर्व यथास्थिति उपाध्यक्ष या प्राधिकरण द्वारा जारी डिमाण्ड नोटिस के अनुसार आवेदक समाघात शुल्क की पूरी धनराशि का संदाय करेगा।

(2) समाघात शुल्क की मद में प्राधिकरण द्वारा प्राप्त किये गये धनराशि के 90 प्रतिशत को प्राधिकरण स्तर पर स्थापित अवसंरचना विकास निधि में अवसंरचना के सुधार और सुदृढ़ीकरण के लिये वित्तपोषण और भुगतान करने के लिये जमा किया जायेगा, जबकि शेष 10 प्रतिशत प्राधिकरण का अंश

होगा।

बकाया की वसूली	7.	इस नियमावली के अधीन समाघात शुल्क के मद में प्राधिकरण को देय किसी धनराशि को अधिनियम की धारा 40 के उपबन्धों के अनुसार वसूल किया जायेगा।
समाघात शुल्क का वार्षिक विवरण	8.	उपाध्यक्ष, पूर्ववर्ती वर्ष के लिये समाघात शुल्क के सबंध में एक लिखित विवरण प्राधिकरण के बोर्ड को प्रस्तुत करेगा जिसमें प्राधिकरण द्वारा संगृहीत की गयी कुल धनराशि की सूचना होगी। ऐसा विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में प्राधिकरण के बोर्ड की होने वाली प्रथम बैठक में यथा संभव प्रस्तुत किया जायेगा और इसकी एक प्रति सरकार को भी प्रेषित की जायेगी।

(पी० गुरूप्रसाद)
प्रमुख सचिव

संख्या–122(1)/2025–8–3099/406/2023 पार्ट–1–तद्‌दिनांक

प्रतिलिपिः– संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि कृपया इस अधिसूचना को दिनांक 28 .01.2025 के असाधारण गजट विधायी परिशिष्ट भाग–4 खण्ड–ख में प्रकाशित कराते हुए 5–5 प्रति सम्बन्धित विभागों तथा 100 प्रतियां आवास एवं शहरी नियोजन विभाग को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,
(राजेश कुमार राय)
विशेष सचिव

संख्या–122(2)/2025–8–3099/406/2023 पार्ट–1–तद्‌दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. अपर मुख्य सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
2. अपर मुख्य सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
3. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन लखनऊ।
4. कृषि उत्पादन आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
5. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
6. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश, शासन लखनऊ।
7. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश, आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
8. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
9. समस्त जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
10. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
11. सचिव, उत्तर प्रदेश भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।
12. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
13. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
14. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।

15. निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि अधिसूचना की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर प्रकाशित कराने का कष्ट करें।

16. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अरूण कुमार)
अनु सचिव

Uttar Pradesh Shasan
Aawaas evam Shahri Niyojan Anubhag-3

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of Notification no. 122/2025/8-3099/406/2023 Part-1dated 28 January, 2025.

Notification

No. 122/2025/8-3099/406/2023 Part-1___

Lucknow; Dated: 28 January, 2025.

In exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of section 55 read with sub-section (2) of section 15 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973), the Governor is pleased to make the following rules, with a view to levy Impact Fee, namely:-

The Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Impact Fee) Rules, 2024

Short title, commencement and application **1.** (1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Impact Fee) Rules, 2024.

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

(3) They shall be applicable to all the development areas in the State of Uttar Pradesh.

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 any person or body making an application under section 15 of the Act to obtain permission referred to in section 14 of the Act;

(c) "Approval" means approved by the Authority;

(d) "Authority" means the development authority constituted under section 4 of the Act;

(e) "Building" includes any structure or erection or part of a structure or erection which is intended to be used for residential, industrial, commercial or other purposes, whether in actual use or not;

(f) "Built-up area" means the area within a development area as earmarked in the master plan or has been delineated as such by the Authority;

(g) "Covered Area" means the total built-up area on all the floors of a building;

(h) "Development" with its grammatical variations and connotations, means the carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land or the making of any material change in any building or land, and includes re-development;

(i) "Development Area" means the area declared as development area under section 3 of the Act;

(j) "Government" means the Government of Uttar Pradesh;

(k) "Hierarchy of land uses" means order of various land uses from lower to higher and vice-versa as determined in the zoning regulations;

(l) "Impact Fee" means a fee levied upon a person or a body under sub-section (2) of section 15 of the Act for seeking permission for a higher use or activity in a lower land use in accordance with the zoning regulations;

(m) "Layout plan" means a sub-division plan approved by the competent authority showing division of any land or portion thereof into more than one plot or parcel for the purpose of sale or otherwise;

(n) "Land use" means the use of land for which land or building is used or intended to be used as per the provisions of master plan or the zonal development plan or the layout plan;

(o) "Master Plan" means a plan for the development of land within the jurisdiction of the Authority prepared in accordance with the provisions of the Act;

(p) "Owner" includes any person whose name is recorded as owner of the land or building or part thereof in the records of the concerned Authority;

(q) "Section" means a section of the Act;

(r) "Use permissible conditionally" means the use or activity which may be permitted in a particular land use subject to compliance of terms and conditions laid down in the zoning regulations;

(s) "Use permissible generally" means use or activity which may be permitted in a particular land use without any condition in accordance with the zoning regulations;

(t) "Use permissible with special permission" means use or activity which may be permitted in a particular land use with the approval of the Board of the Authority;

(u) "Zoning regulations" means zoning of land use and regulations prescribing the uses or activities permissible in different land uses in a master plan or a zonal development plan;

(v) "Zonal Development Plan" means a plan of a zone prepared in accordance with the provisions of the Act;

(w) "Zone" means any of the divisions in which a development area may be divided for the purposes of development under the Act.

2. (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 impact fee

3. (1) Impact fee shall be levied by the Authority in accordance with these rules where an application is submitted for permission of higher use or activity in a lower land use earmarked in the master plan or zonal development plan:

Provided that impact fee shall not be applicable or levied in the following circumstances:-

(a) for uses or activities which are permissible in the built-up area 'generally' or 'conditionally' or 'with special permission' of the Authority;

(b) for public and semi-public facilities especially non-commercial and charitable activities/uses permissible in the agriculture/green belt/parks and open spaces, and residential land use (including village abadi) zones;

(c) for industrial activities especially service and cottage industries permissible in the agriculture/green belt/parks and open spaces, public and semi-public facilities, and traffic and transportation land use zones;

(d) for residential activities especially group housing for the industrial workers and management staff in the industrial land use zone;

(e) for uses or activities which are permissible on temporary basis in different land uses;

(f) areas or land parcels which do not form part of any layout plan sanctioned by the competent authority;

(g) for uses or activities exempted under various policies issued by the Government from time to time.

(2) Where total or partial exemption from payment of impact fee has been granted by the Government under the Act, the impact fee to the extent of such exemption shall not be leviable.

(3) The permissibility of various uses or activities in a particular land use shall be as per the applicable zoning regulations.

Assessment and rates of impact fee

4. (1) Where an application is submitted under rule 3, the impact fee shall be assessed and collected on the gross area of the land parcel on the basis of present circle rate of existing use of land issued by the District Magistrate.

(2) Assessment of impact fee for different uses or activities shall be carried out on the basis of 'impact fee co-efficient' prescribed for various land uses as given in the table below:-

Sl. No.	Use/activity (Lower to Higher)	Land use Zones (Lower to Higher)						
		Agriculture, green belt/verge, parks & playgrounds	Public and Semi-Public Facilities	Traffic and Transport	Industrial	Residential & Village Abadi	Offices	Commercial
		1	2	3	4	5	6	7
1.	Agriculture, Green belt/verge, parks & playgrounds	NA*	NP**	NP	NP	NP	NP	NP
2.	Public & Semi-public facilities	0.25	NA	NP	NP	0.25	NP	NP
3.	Traffic & Transport	0.30	0.10	NA	NP	0.30	NP	NP
4.	Industrial	0.40	0.25	0.25	NA	0.40	NP	NP
5.	Residential	0.50	0.40	0.40	0.25	NA	NP	NP
6.	Offices	1.00	0.75	0.75	0.75	0.50	NA	NP
7.	Commercial	1.50	1.25	1.25	1.00	1.00	0.50	NA

* NA: Not Applicable

** NP: Not Payable

(3) Impact fee shall be calculated in accordance with the following formulae:

(a) for uses or activities which are permissible 'generally' or 'conditionally':

Plot Area X Circle Rate X Impact Fee co-efficient X 0.25

(b) for uses or activities which are permissible with special permission with the approval of the Board of the Authority:

Plot Area X Circle Rate X Impact Fee co-efficient X 0.50

Procedure for grant of approval 5. (1) For all types of uses or activities, whether permissible 'generally' or 'conditionally' or 'with special permission', the Authority shall publish a notice in at least two newspapers having circulation in the development area inviting objections and suggestions from the public. The minimum duration for submission of objections and suggestions shall be 30 days from the date of publication of the notice.

(2) Objections and suggestions, if any, shall be considered by a committee to be constituted by the Vice-Chairman in this behalf:

Provided that the application shall be disposed of within a maximum period of 60 days from the date of its receipt.

(3) In case of approval in respect of the uses permissible 'generally' or 'conditionally' the Vice-Chairman and for the uses 'permissible with special permission' the Authority, as the case may be, shall calculate the amount of impact fee and issue demand notice within 15 days to the applicant for payment of the same.

Payment of Impact Fee

6. (1) Subject to the provisions of the Act and these rules, the applicant shall pay the full amount of impact fee upfront as per the demand notice issued by the Vice-Chairman or the Authority, as the case may be, prior to grant of approval.

(2) 90 percent of the money received by the Authority on account of impact fee shall be credited to the Infrastructure Development Fund established at the Authority level to help fund and pay for the improvement and strengthening of infrastructure whereas, remaining 10 percent shall be Authority's share.

Recovery of Arrears

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

Annual Statement of Impact Fee

8. The Vice-Chairman shall furnish to the Board of the Authority a written statement in respect of impact fee 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.

(P. Guruprasad)
Principal Secretary

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3
संख्या–123/2025–8–3099/406/2023
लखनऊः दिनाँकः 28 जनवरी, 2025

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या–11 सन् 1973) की धारा–15 की उपधारा(2) के साथ पठित धारा–55 की उपधारा(2) के खण्ड(ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस उद्ग्रहण करने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं; अर्थात्:–

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2024

संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और लागू होना 1. (1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2024 कही जायेगी।

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

(3) यह उत्तर प्रदेश राज्य में समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।

परिभाषायें 2. (1) जब तक कि सन्दर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में,–

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

(ख) "आवेदक" का तात्पर्य अधिनियम की धारा–14 में निर्दिष्ट अनुमति प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा–15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;

(ग) "अनुमोदन" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा दिये गये अनुमोदन से है;

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

(ङ.) "भवन" में कोई संरचना, निर्माण अथवा संरचना या निर्माण का भाग सम्मिलित है, जो आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों के लिये उपयोग किये जाने हेतु आशयित है चाहे वास्तविक प्रयोग में हो या न हो;

(च) भवन उपविधि का तात्पर्य अधिनियम की धारा–57 के अधीन

बनायी गयी उपविधि से है;

(छ) "निर्माण संक्रिया" में पुनर्निर्माण संक्रिया, भवन में संरचनात्मक परिवर्तन या भवन का परिवर्धन और अन्य संक्रिया सम्मिलित है जो सामान्यतया भवन के सन्निर्माण के संबंध में की जाती है;

(ज) "भवन परमिट" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन योजना के अनुसार किसी विशेष स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भवन के सन्निर्माण या पुनर्निर्माण को प्रारंभ करने के लिये प्राधिकृत करने से हैं;

(झ) "आच्छादित क्षेत्रफल" का तात्पर्य किसी भवन के समस्त तलों पर कुल निर्मित क्षेत्रफल से हैं;

(ञ) "विकास" का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूप भेदों तथा संकेतों सहित किसी भूमि या उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य संक्रिया करना या किसी भवन या भूमि में कोई तात्विक परिवर्तन करने से है और इसमें पुनः विकास भी सम्मिलित है;

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

(ठ) "विकास परमिट" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अभिन्यास रेखांकन के अनुसार अनुमोदित किसी विशेष स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भूमि खण्ड को विकास या पुनः विकास को शुरू करने के लिये प्राधिकृत करने से है;

(ड) "फर्शीय क्षेत्रफल" का तात्पर्य भवन के किसी भी तल पर आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) से है;

(ढ) "फर्शीय क्षेत्रफल अनुपात", (जिसे आगे ''एफ0ए0आर0'' कहा गया है), का तात्पर्य समस्त फर्शो पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) को भूखण्ड के क्षेत्रफल द्वारा विभाजित करने के पश्चात् प्राप्त भागफल से है;

(ण) "सरकार" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश की सरकार से है;

(त) "समूह आवास" का तात्पर्य ऐसे समूह या बहुमंजिले भवन से है जिसमें प्रत्येक फर्श पर एक या एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय इकाईयां हों और जिनमें भूमि, खुले स्थान, आवागमन के रास्ते और साझा सुविधायें सहस्वामित्व में हों;

(थ) "निरीक्षण फीस" का तात्पर्य अधिनियम की धारा–25 की उपधारा (1) में विनिर्दिष्ट किसी या समस्त प्रयोजनों के लिये किसी भी व्यक्ति या निकाय पर उद्ग्रहीत किये जाने वाली फीस से है;

(द) "अभिन्यास रेखांकन" का तात्पर्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित उपविभाजन रेखांकन से है जिसमें विक्रय या

अन्यथा प्रयोजन के लिये किसी भूमि या उसके किसी भाग का विभाजन एक से अधिक भूखण्ड या भूमि के खण्ड में प्रदर्शित किया गया हो;

(ध) "स्वामी" के अन्तर्गत ऐसा व्यक्ति सम्मिलित है जिसका नाम संबंधित प्राधिकरण के अभिलेखों में भूमि या भवन या इसके भाग के स्वामी के रूप में अभिलिखित है;

(न) "पुनः विकास" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के अनुसार पूर्व से विद्यमान उपयोगों को नवीन विकास या निर्माण द्वारा नव सज्जित करके या बदल करके किसी स्थल पर पुनर्वास या नवनिर्माण करने से हैं;

(प) "धारा" का तात्पर्य अधिनियम की किसी धारा से है।

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

फीस का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण

3. (1) जहाँ विकास परमिट या भवन परमिट प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा–15 की उपधारा(1) के अधीन प्राधिकरण को कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया है तो इस नियमावली के अनुसार विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का निर्धारण और उद्ग्रहण किया जायेगा।

(2) फीस अग्रिम में संदेय होगी और रसीद की सम्यक् रूप से अधिप्रमाणित एक प्रति या आनलाइन भुगतान के स्क्रीन शाट, जिसमें धनराशि रुपये में, संव्यवहार संख्या और दिनांक प्रदर्शित हो, को अनुमति के लिये आवेदन के साथ प्रस्तुत किया जायेगा।

(3) कोई भी आवेदन तब तक विधिमान्य नहीं समझा जायेगा जब तक कि आवेदक ने अनुमति के लिये आवेदन के साथ अपेक्षित फीस का भुगतान न कर दिया हो।

(4) आवेदन में कोई त्रुटि और कमी होने के कारण विकास परमिट या भवन परमिट जारी न होने के मामले में, संदाय की गयी फीस को आवेदक को वापस नहीं किया जायेगा परन्तु आपत्ति/अस्वीकृति आदेश की प्राप्ति के दिनांक से 6 माह के भीतर प्राधिकरण द्वारा उठायी गयी सभी आपत्तियों को दूर करने के पश्चात उसे किसी अतिरिक्त फीस के बिना रेखांकन को पुनः प्रस्तुत करने की अनुमति दी जायेगी और उसके पश्चात उसको पुनः फीस का संदाय करना होगा।

(5) आवेदक स्वीकृति के पूर्व किसी भी समय अपने आवेदन और रेखांकन को वापस ले सकता है और इस प्रकार वापस ले लेने के कारण ऐसे आवेदन के संबंध में समस्त कार्यवाही समाप्त हो जायेगी परन्तु, संदाय की गयी फीस प्रतिदेय नहीं होगी।

(6) जहां पूर्व में अनुमोदित रेखांकन के पुनरीक्षण के लिये कोई आवेदन प्रस्तुत किया जाता है तो इस नियमावली के अनुसार अपेक्षित फीस का संदाय करने हेतु आवेदक उत्तरदायी होगा।

(7) जहां अधिनियम के अधीन सरकार द्वारा विकास परमिट फीस या भवन परमिट फीस के संदाय से पूर्ण अथवा आंशिक छूट स्वीकृत की गयी हो तो ऐसी छूट की सीमा तक परमिट फीस उद्ग्रहीत नहीं की जायेगी।

फीस की दरें **4.** अधिनियम की धारा–15 की उपधारा(1) के अधीन यथास्थिति विकास परमिट या भवन परमिट के लिये अनुमति हेतु आवेदन के साथ संदेय फीस निम्नवत होगी:–

(1.) **विकास परमिट फीस:**

(क) अभिन्यास रेखांकन के मामले में अभिन्यास रेखांकन के कुल क्षेत्रफल के आधार पर विकास परमिट फीस की गणना की जायेगी और इसकी दरें नीचे सारणी में दिये अनुसार होंगी:–

भूमि का क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	**विकास परमिट फीस (रूपये में)**
(एक) 1.0 हेक्टेयर तक भूमि के विकास के लिये	10,000/–
(दो) 1.0 हेक्टेयर से अधिक और 2.5 हेक्टेयर तक	20,000/–
(तीन) 2.5 हेक्टेयर से अधिक और 5.0 हेक्टेयर तक	30,000/–
(चार) 5.0 हेक्टेयर से अधिक	30,000 + इसके ऊपर प्रत्येक 5.00 हेक्टेयर अतिरिक्त या इसके भाग के लिये रू. 15000/–

(ख) किसी साफ्टवेयर सेवा प्रदाता द्वारा रेखांकन के आनलाइन अनुमोदन के मामले में साफ्टवेयर सेवा प्रदाता के साथ निष्पादित करार के अनुसार अभिन्यास रेखांकन के कुल क्षेत्रफल पर ऊपर खण्ड (क) में विनिर्दिष्ट फीस के अतिरिक्त संवीक्षा फीस संदेय होगी।

(ग) विकास परमिट की विधिमान्यता लागू भवन उपविधि में विनिर्दिष्ट के अनुसार होगी।

(घ) विकास परमिट की विधिमान्यता अवधि के विस्तार के लिये फीस उपरोक्त खण्ड (क) में विनिर्दिष्ट फीस के 50 प्रतिशत के बराबर होगी। इसके अलावा नियम–3 के अनुसार शत प्रतिशत निरीक्षण फीस भी संदेय होगी।

(2.) **भवन परमिट फीस:**

(क) भवन परमिट के मामले में कुल प्रस्तावित आच्छादित क्षेत्रफल के आधार पर भिन्न–भिन्न भूमि उपयोग के भवन रेखांकन के लिये फीस की गणना की जायेगी और इसकी दरें नीचे सारणी में दिये अनुसार होंगी:

भूमि उपयोग / क्रियाकलाप	भवन परमिट फीस (रूपये प्रति वर्ग मीटर)
(एक) वाणिज्यिक / शापिंग काम्प्लेक्स / शापिंग माल, सिनेमा / मल्टीप्लेक्स, मिश्रित उपयोग, कार्यालय उपयोग	30 / –
(दो) समूह आवास	15 / –
(तीन) भूखण्ड आवासीय और अन्य उपयोग	5 / –

(ख) किसी साफ्टवेयर सेवा प्रदाता द्वारा रेखांकन के आनलाइन अनुमोदन के मामले में साफ्टवेयर सेवा प्रदाता के साथ निष्पादित करार के अनुसार भवन के कुल आच्छादित क्षेत्रफल पर ऊपर खण्ड(क) में विनिर्दिष्ट फीस के अतिरिक्त संवीक्षा फीस संदेय होगी।

(ग) किसी भवन के पुनर्निर्माण, उसमें वृद्धि या परिवर्तन के लिये प्रभार्य फीस नवीन भवन के निर्माण के लिये फीस के समान होगी।

(घ) फीस की गणना करने के प्रयोजनार्थ भूगेह के अधीन आच्छादित क्षेत्रफल को आच्छादित क्षेत्रफल के रूप में आगणित किया जायेगा।

(ड.) विकास परमिट की विधिमान्यता अवधि लागू भवन उपविधि में विनिर्दिष्ट के अनुसार होगी।

(च) भवन परमिट की विधिमान्यता अवधि के विस्तार के लिये फीस ऊपर खण्ड(क) में यथा विनिर्दिष्ट फीस के 50 प्रतिशत के बराबर होगी। इसके अलावा नियम–3 के अनुसार शत प्रतिशत निरीक्षण फीस भी संदेय होगी।

(3.) निरीक्षण फीसः

(क) विकास परमिट के मामले में निरीक्षण फीस की दर अभिन्यास रेखांकन के कुल क्षेत्रफल पर रुपये 10 / – प्रतिवर्ग मीटर संदेय होगी।

(ख) भवन परमिट के मामले में निरीक्षण फीस की दर सभी प्रकार के भवन रेखांकन, चाहे एक मंजिला या बहुमंजिला हो, भवन के कुल फर्शीय क्षेत्रफल पर रुपये 20 / – प्रतिवर्ग मीटर संदेय होगी।

फीस का संदाय **5.** अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अध्यधीन आवेदक यथास्थिति विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का संदाय अधिनियम की धारा–15 के अधीन अनुमति की स्वीकृति से पूर्व करेगा।

बकाया की वसूली **6.** इस नियमावली के अधीन किसी फीस के मदों में प्राधिकरण को देय किसी धनराशि को अधिनियम की धारा–40 के

उपबन्धों के अनुसार वसूल किया जायेगा।

फीस का वार्षिक विवरण	**7.**	उपाध्यक्ष पूर्ववर्ती वर्ष के लिये विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस के संबंध मे एक लिखित विवरण प्राधिकरण के बोर्ड को प्रस्तुत करेगा, जिसमें प्राधिकरण द्वारा एकत्र की गयी कुल धनराशि की सूचना होगी। ऐसा विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में प्राधिकरण के बोर्ड की होने वाली प्रथम बैठक में यथासंभव प्रस्तुत किया जायेगा और इसकी एक प्रति सरकार को भी भेजी जायेगी।

पी0 गुरूप्रसाद
प्रमुख सचिव।

संख्या–123(1)/2025–8–3099/406/2023–तद्दिनांक

प्रतिलिपिः– संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि कृपया इस अधिसूचना को दिनांक 28.01.2025 के असाधारण गजट विधायी परिशिष्ट भाग–4 खण्ड–ख में प्रकाशित कराते हुए 5–5 प्रति सम्बन्धित विभागों तथा 100 प्रतियां आवास एवं शहरी नियोजन विभाग को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

राजेश कुमार राय
विशेष सचिव।

संख्या–123(2)/2025–8–3099/406/2023–तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. अपर मुख्य सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
2. अपर मुख्य सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
3. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन लखनऊ।
4. कृषि उत्पादन आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
5. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
6. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश, शासन लखनऊ।
7. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश, आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
8. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
9. समस्त जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
10. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
11. सचिव, उत्तर प्रदेश भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।
12. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
13. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
14. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।

15. निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि अधिसूचना की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर प्रकाशित कराने का कष्ट करें।

16. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

Arun Kumar

(अरूण कुमार)

अनु सचिव

Uttar Pradesh Shasan
Aawaas evam Shahri Niyojan Anubhag-3

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of Notification no. 123/2025/8-3099/406/2023 dated 28 January, 2025.

Notification
No. 123/2025/8-3099/406/2023
Lucknow; Dated: 28 January, 2025

In exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of section 55 read with sub-section (2) of section 15 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973), the Governor is pleased to make the following rules with a view to levy Development Permit Fee, Building Permit Fee and Inspection Fee, namely:-

The Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Permit Fee, Building Permit Fee and Inspection Fee) Rules, 2024

Short title, commencement and application

1. (1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Permit Fee, Building Permit Fee and Inspection Fee) Rules, 2024.

(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 in the State of Uttar Pradesh.

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 any person or body making an application under section 15 of the Act to obtain permission referred to in section 14 of the Act;

(c) "Approval" means approved by the Authority;

(d) "Authority" means the development authority constituted under section 4 of the Act;

(e) "Building" includes any structure or erection or part of a structure or erection which is intended to be used for residential, industrial, commercial or other purposes, whether in actual use or not;

(f) "Building Bye-laws" means the bye-laws made under

section 57 of the Act;

(g) "Building operations" includes rebuilding, structural alterations of, or additions to, building operations normally undertaken in connection with the construction of buildings;

(h) "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;

(i) "Covered Area" means the total built-up area on all the floors of a building;

(j) "Development" with its grammatical variations and connotations, means the carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land, or the making of any material change in any building or land, and includes re-development;

(k) "Development Area" means the area declared as development area under section 3 of the Act;

(l) "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;

(m) "Floor Area" means covered area (plinth area) on any floor of a building;

(n) "Floor Area Ratio" (hereinafter referred to as "FAR") means the quotient obtained by dividing the total covered area (plinth area) on all floors by the area of the plot;

(o) "Government" means Government of Uttar Pradesh;

(p) "Group Housing" means group or multi-storied buildings having one or more independent dwelling units on each floor where land, open spaces, circulation area and common facilities are jointly owned;

(q) "Inspection Fee" means the fee levied upon a person or body for any or all of the purposes specified in sub-section (1) of section 25 of the Act;

(r) "Layout plan" means a sub-division plan approved by the competent authority showing division of any land or portion thereof into more than one plot or parcel for the purpose of sale or otherwise;

(s) "Owner" includes any person whose name is recorded as owner of the land or building or part thereof in the records of the concerned Authority;

(t) "Redevelopment" means rehabilitation or new construction on a site by renovating or replacing pre-existing uses with new development or construction in accordance with a layout plan approved by the Authority;

(u) "Section" means a section of the Act.

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

Assessment, Levy and Collection of Fees

3. (1) Development Permit Fee, Building Permit Fee and Inspection Fee shall be assessed and levied in accordance with these rules where an application is submitted to the Authority under sub-section (1) of section 15 of the Act for obtaining development permit or building permit.

(2) The fees shall be payable in advance and a duly authenticated copy of a receipt or screenshot of online payment indicating amount in rupees, transaction number and date shall be produced with the application for permission.

(3) No application for permission shall be deemed valid unless and until the applicant has paid requisite fee along with the application for permission.

(4) In case a development permit or a building permit is not being issued on account of any defect and shortcomings in the application, the fee paid shall not be refunded to the applicant but he shall be allowed to re-submit the plans without additional fee after complying with all the objections raised by the Authority within 6 months from the date of receipt of the objection/rejection order after which fresh fees shall have to be paid.

(5) The applicant may withdraw his application and plans at any time prior to the sanction and such withdrawal shall terminate all proceedings with respect to such application but the fees paid shall not be refundable.

(6) Where an application is submitted for revision of previously approved plan, the applicant shall be liable to pay the requisite fees in accordance with these rules.

(7) Where total or partial exemption from payment of development permit fee or building permit fee has been granted by the Government under the Act, the permit fee to the extent of such exemption shall not be leviable.

Rates of Fees

4. Fees payable with the application for permission under sub-section (1) of section 15 of the Act for development permit or

building permit, as the case may be, shall be as follows:-

(1) **Development Permit Fee:**

(a) In case of layout plan, the development permit fee shall be calculated on the basis of total area of the layout plan and the rates thereof shall be as given in the table below :-

Area of land (in hectares)	Development Permit Fee (in Rs.)
(i) For development of land up to 1.0 hectare	10,000/-
(ii) More than 1.0 hectare and up to 2.5 hectares	20,000/-
(iii) More than 2.5 hectares and up to 5.0 hectares	30,000/-
(iv) More than 5.0 hectares	30,000+15000/- for every additional 5.0 hectares or part thereof.

(b) In case of online approval of plan by a Software Service Provider, scrutiny fee in addition to the fee specified in clause (a) above shall be payable on the total area of the layout plan as per the agreement executed with the Software Service Provider.

(c) The validity of the development permit shall be as specified in the applicable Building Bye-laws.

(d) For extension of validity period of the development permit, the fee shall be equal to 50 percent of the fee specified in clause (a) above. Besides, cent percent inspection fee shall also be payable as per rule 3.

(2) **Building Permit Fee:**

(a) In case of building permit, the fee for building plans of different land uses shall be calculated on the basis of total proposed covered area and the rates thereof shall be as given in the table below :-

Land use/Activity	Building Permit Fee (Rupees per square meter)
(i) Commercial/Shopping Complex/ Shopping Mall, Cinema/ Multiplex, Mixed use, Office use	30/-
(ii) Group Housing	15/-
(iii) Plotted residential and other uses	5/-

(b) In case of online approval of plan by a Software Service Provider, scrutiny fee in addition to the fee specified in clause (a) above, shall be payable on the total covered area of the building as per the agreement executed with the Software Service Provider.

(c) For re-erection, addition to or alteration of any building, the fee chargeable shall be the same as for erection of a new building.

(d) For the purpose of calculation of fee, the area covered under the basement shall be counted towards the covered area.

(e) The validity period of building permit shall be as specified in the applicable Building Bye-laws.

(f) For extension of validity period of the building permit, the fee shall be equal to 50 percent of the fee as specified under clause (a) above. Besides, cent percent inspection fee shall also be payable as per rule 3.

(3) **Inspection Fee:**

(a) In case of development permit, the rate of inspection fee shall be Rs. 10/- per square meter payable on the total area of the layout plan.

(b) In case of building permit, the rate of inspection fee shall be Rs. 20/- per square meter payable on the total floor area of the building for all types of building plans whether single story or multi-storied.

Payment of Fees

5. Subject to the provisions of the Act and these rules, the applicant shall pay the full amount of development permit fee, building permit fee and inspection fee, as the case may be, prior to the grant of permission under section 15 of the Act.

Recovery of Arrears

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

Annual Statement of Fees

7. The Vice-Chairman shall furnish to the Board of the Authority a written statement in respect of development permit fee, building permit fee and inspection fee 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.

(P. Guruprasad)
Principal Secretary