

इ व ल क लियु दि म  
22/12/14

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3**  
**संख्या-857/8-3-16-194 विविध/14**  
**लखनऊ : दिनांक : 16 दिसम्बर, 2016**

**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 अधिसूचना संख्या-2218/8-3-14-194विविध/14 दिनांक 11.12.2014 द्वारा उत्तर प्रदेश नगर-योजना और विकास (भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 का प्राख्यापन किया गया है। उपरोक्त वर्णित शक्तियों के अन्तर्गत श्री राज्यपाल उक्त नियमावली में निम्नवत् संशोधन किये जाने की स्वीकृति प्रदान करते हैं:-

क्र.सं.	नियमावली, 2014 का विद्यमान प्रस्तर	प्रस्तावित संशोधन																								
1.	परिभाषाएं वर्तमान में प्राविधान नहीं है।	नियमावली के प्रस्तर-2 में उप प्रस्तर(ग) के पश्चात् नया उप प्रस्तर (गग) जोड़ा जाए:- (गग) 'सेक्टर रेट' का तात्पर्य विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित किसी योजनान्तर्गत निर्धारित आवासीय दर से है।																								
2.	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 जाएगा:- <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>भूमि खण्ड का क्षेत्रफल (हे.)</th> <th>गुणांक</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.25 तक</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>0.25 से अधिक और 1.0 तक</td> <td>0.9</td> </tr> <tr> <td>1.0 से अधिक और 5.0 तक</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>5.0 से अधिक और 10.0 तक</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>10.0 से अधिक</td> <td>0.6</td> </tr> </tbody> </table> <p>नोट: (एक) भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की</p>	भूमि खण्ड का क्षेत्रफल (हे.)	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	4-(1)भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण एवं संग्रहण प्राधिकरण की योजना में भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल को प्राधिकरण द्वारा निर्धारित सेक्टर दर से, यदि सम्बन्धित प्राधिकरण क्षेत्र की भूमि का सेक्टर रेट उपलब्ध नहीं हो, तो उस योजना से निकटतम क्षेत्र जिसका सेक्टर रेट उपलब्ध हो, के आधार पर तथा अन्य क्षेत्रों में उस भूमि विशेष के सर्किल रेट से गुणा करके एवं इसके साथ संलग्न अनुसूची-'क' में नीचे उल्लिखित गुणांक के आधार पर किया जायेगा:- <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>भूखण्ड का क्षेत्रफल (हे.)</th> <th>गुणांक</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.25 तक</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>0.25 से अधिक और 1.0 तक</td> <td>0.9</td> </tr> <tr> <td>1.0 से अधिक और 5.0 तक</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>5.0 से अधिक और 10.0 तक</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>10.0 से अधिक</td> <td>0.6</td> </tr> </tbody> </table> <p>नोट: (एक) भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना</p>	भूखण्ड का क्षेत्रफल (हे.)	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
भूमि खण्ड का क्षेत्रफल (हे.)	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																									
भूखण्ड का क्षेत्रफल (हे.)	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																									



<p>गणना टेलिस्कोपिक आधार पर की जाएगी अर्थात् 15.0 हेक्टेयर के भूखण्ड के लिए भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना निम्नवत् की जाएगी:-  <math display="block">\{(0.25 \times 1) + (1 - 0.25) \times 0.9 + (5 - 1) \times 0.8 + (10 - 5) \times 0.7 + (15 - 10) \times 0.6\} \times \text{सर्किल रेट} \times \text{लागू प्रतिशत, जैसा अनुसूची 'क' में दिया गया है।}</math></p> <p>(दो) भूमि के क्षेत्रफल के आधार पर सर्किल रेट में कोई छूट अनुमन्य नहीं होगी।</p> <p>(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 जाएगी।</p>	<p>टेलिस्कोपिक आधार पर की जाएगी अर्थात् 15.0 हेक्टेयर के भूखण्ड के लिए भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना निम्नवत् की जाएगी:-  <math display="block">\{(0.25 \times 1) + (1 - 0.25) \times 0.9 + (5 - 1) \times 0.8 + (10 - 5) \times 0.7 + (15 - 0) \times 0.6\} \times \text{सर्किल रेट} \times \text{लागू प्रतिशत, जैसा अनुसूची 'क' में दिया गया है।}</math></p> <p>(दो) भूमि के क्षेत्रफल के आधार पर यथास्थिति सर्किल रेट/सेक्टर रेट में कोई छूट अनुमन्य नहीं होगी।</p> <p>(2) प्राधिकरण द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना प्राधिकरण बोर्ड के अन्तिम विनिश्चय के दिनांक को लागू प्राधिकरण के सेक्टर रेट/विद्यमान भू-उपयोग हेतु प्रवृत्त सर्किल रेट को ध्यान में रखते हुए की जाएगी।</p>																								
<p>3. नियम 4-(3)</p> <p>यदि निम्नलिखित भू-उपयोग हेतु सर्किल रेट उपलब्ध नहीं है, तो उसकी गणना नीचे दिए गए सूत्र के माध्यम से किया जाएगा:-</p> <table border="1" data-bbox="361 1543 1053 2160"> <thead> <tr> <th>भू-उपयोग</th> <th>सूत्र</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(क) सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं</td> <td><math>0.75XA + 0.25XR</math></td> </tr> <tr> <td>(ख) यातायात एवं परिवहन</td> <td><math>0.50XA + 0.50XR</math></td> </tr> <tr> <td>(ग) औद्योगिक</td> <td><math>0.25XA + 0.75XR</math></td> </tr> <tr> <td>(घ) कार्यालय</td> <td><math>0.50XR + 0.50XC</math></td> </tr> <tr> <td>(ङ) मिश्रित उपयोग</td> <td><math>0.25XR + 0.75XC</math></td> </tr> </tbody> </table> <p>जहां :</p> <p>A - कृषि भूमि का सर्किल रेट है  R - आवासीय भूमि का सर्किल रेट है  C - व्यावसायिक भूमि का सर्किल रेट है</p>	भू-उपयोग	सूत्र	(क) सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	$0.75XA + 0.25XR$	(ख) यातायात एवं परिवहन	$0.50XA + 0.50XR$	(ग) औद्योगिक	$0.25XA + 0.75XR$	(घ) कार्यालय	$0.50XR + 0.50XC$	(ङ) मिश्रित उपयोग	$0.25XR + 0.75XC$	<p>नियम 4-(3)</p> <p>यदि निम्नलिखित भू-उपयोग हेतु सर्किल रेट उपलब्ध नहीं है, तो उसकी गणना नीचे दिए गए सूत्र के माध्यम से किया जाएगा:-</p> <table border="1" data-bbox="1106 1499 1968 2013"> <thead> <tr> <th>भू-उपयोग</th> <th>सूत्र</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(क) सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं</td> <td><math>0.75XA + 0.25XR</math></td> </tr> <tr> <td>(ख) यातायात एवं परिवहन</td> <td><math>0.50XA + 0.50XR</math></td> </tr> <tr> <td>(ग) औद्योगिक</td> <td><math>0.25XA + 0.75XR</math></td> </tr> <tr> <td>(घ) कार्यालय</td> <td><math>0.50XR + 0.50XC</math></td> </tr> <tr> <td>(ङ) मिश्रित उपयोग</td> <td><math>0.25XR + 0.75XC</math></td> </tr> </tbody> </table> <p>जहां :</p> <p>A - कृषि भूमि का सर्किल रेट है  R - आवासीय भूमि का सर्किल रेट है  C - व्यावसायिक भूमि का सर्किल रेट है</p> <p>टिप्पणी:-</p> <p>(i) जहां आवासीय तथा व्यावसायिक सर्किल रेट उपलब्ध नहीं है, वहां अकृषिक दर ली जाएगी।</p>	भू-उपयोग	सूत्र	(क) सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	$0.75XA + 0.25XR$	(ख) यातायात एवं परिवहन	$0.50XA + 0.50XR$	(ग) औद्योगिक	$0.25XA + 0.75XR$	(घ) कार्यालय	$0.50XR + 0.50XC$	(ङ) मिश्रित उपयोग	$0.25XR + 0.75XC$
भू-उपयोग	सूत्र																								
(क) सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	$0.75XA + 0.25XR$																								
(ख) यातायात एवं परिवहन	$0.50XA + 0.50XR$																								
(ग) औद्योगिक	$0.25XA + 0.75XR$																								
(घ) कार्यालय	$0.50XR + 0.50XC$																								
(ङ) मिश्रित उपयोग	$0.25XR + 0.75XC$																								
भू-उपयोग	सूत्र																								
(क) सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	$0.75XA + 0.25XR$																								
(ख) यातायात एवं परिवहन	$0.50XA + 0.50XR$																								
(ग) औद्योगिक	$0.25XA + 0.75XR$																								
(घ) कार्यालय	$0.50XR + 0.50XC$																								
(ङ) मिश्रित उपयोग	$0.25XR + 0.75XC$																								

		(ii) जहां कृषि भूमि का सर्किल रेट उपलब्ध नहीं है, वहां कृषि भूमि की दर आवासीय सर्किल रेट की 20 प्रतिशत ली जाएगी।
4.	अनुसूची 'क' विद्यमान अनुसूची संलग्नक-1 पर है।	अनुसूची 'क' संशोधित अनुसूची संलग्नक-2 पर है।

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 को उक्त अभिकरणों द्वारा अपने-अपने अधिनियमों के अधीन विहित प्रक्रियानुसार अंगीकृत किया जायेगा।

संलग्नक : नियम-4 में उल्लिखित विद्यमान अनुसूची 'क'  
एवं संशोधित अनुसूची 'क'

सदा कान्त  
प्रमुख सचिव

संख्या : (1) / 8-3-16-194 विविध / 14 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: दिसम्बर, 2016 के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड (ख) में प्रकाशित कराये तथा गजट की मुद्रित 01-01 प्रतियां सम्बंधित अधिकारियों एवं शासन को 10 प्रतियां उपलब्ध करायी जाये।

आज्ञा से,

शिव जनम चौधरी  
विशेष सचिव

संख्या : 857 (2) / 8-3-16-194 विविध / 14 तददिनांक

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)  
विशेष सचिव

## अनुसूची 'क' (नियम-4 देखें)

		भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, सर्किल रेट के प्रतिशत के रूप में।					
		प्रस्तावित भू-उपयोग					
क्र. सं.	विद्यमान भू-उपयोग	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक 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 अर्द्ध-सार्वजनिक 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



## अनुसूची 'क' (नियम-4 देखें)

भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, सर्किल रेट/सेक्टर रेट के प्रतिशत के रूप में।

प्रस्तावित भू-उपयोग

वर्तमान भू-उपयोग	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं, सेवाएं तथा उपयोगिताएं जिराके अन्तर्गत यातायात एवं परिवहन भी हैं।	औद्योगिक	आवासीय	कार्यालय	मिश्रित	व्यावसायिक
1	2	3	4	5	6	7
1. कृषि पार्क, खेल स्थान एवं गीन क्षेत्र	20%	35%	50%	100%	125%	150%
2. सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं, सेवाएं तथा उपयोगिताएं जिराके 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

1/1/16  
5/1/16