उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3
संख्या-2122/8–3–14–211 विविध/13
लखनऊ : दिनांक : 17 नवम्बर, 2014

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर–योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 (अधिनियम संख्या–11 सन् 1973) की धारा–38–क की उपधारा–(2) के साथ पठित धारा–55 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात्:–

उत्तर प्रदेश नगर–योजना और विकास (नगरीय विकास प्रभार का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2014

संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और विस्तार

1– (1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर–योजना और विकास (नगरीय विकास प्रभार का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2014 कही जायेगी।

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

(3) यह ऐसे विकास क्षेत्रों पर लागू होगी जहॉ अधिनियम की धारा–39 ख के अधीन भूमि का जुटाव करने एवं विकास करने के लिए निजी विकासकर्ता को लाइसेंस दिया गया हो।

परिभाषायें

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

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

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

नगर विकास प्रभार का उद्ग्रहण (धारा–38–क की उपधारा (2))

3– जहॉ निजी विकासकर्ता द्वारा विकास परमिट प्राप्त करने के लिए प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत किया गया हो व उसे भूमि का जुटाव करने एवं विकास करने के लिए लाइसेंस दिया गया हो, वहॉ नगरीय विकास प्रभार का उद्ग्रहण इस नियमावली के अधीन किया जायेगा।

RY/Nagariye Vikas Prabhar Niyamavali

नगरीय विकास प्रभार का निर्धारण (धारा–38–क की उपधारा–(2))

4– नगरीय विकास प्रभार का निर्धारण उस भूमि के कुल क्षेत्र, जिसके लिए लाइसेंस दिया गया है, के आधार पर किया जायेगाः

परन्तु यह कि यदि निजी विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन लाइसेंस क्षेत्र के भीतर पड़ने वाली भूमि महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना के अन्तर्गत सड़क, पार्क और खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट हेतु उद्दिष्ट की गयी हो, तो नगरीय विकास प्रभार की गणना ऐसी भूमि के क्षेत्र को स्कीम के कुल क्षेत्र से कम करने के पश्चात् की जायेगी, जो इस शर्त के अधीन होगी कि सम्पूर्ण लाइसेंस क्षेत्र समीपस्थ हो और निजी विकासकर्ता ऐसी भूमि यथा सड़क, पार्क और खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट का विकास अपनी लागत पर करने का दायित्व लिया हो।

स्पष्टीकरणः

यह स्पष्ट किया जाता है कि महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना के अन्तर्गत सड़क, पार्क, खुले स्थान या ग्रीन बेल्ट के लिए उद्दिष्ट केवल ऐसी भूमि को ही ऐसे लाइसेंस क्षेत्र में सम्मिलित किया जा सकेगा जो निजी विकासकर्ता के स्वामित्व में हो।

नगरीय विकास प्रभार की दरें (धारा–38क की उपधारा (2))

5– विभिन्न विकास क्षेत्रों के लिए नगरीय विकास प्रभार की दरें वही होंगी जो इस नियमावली की अनुसूची–क में उल्लिखित हैं:

परन्तु यह कि विशेष सुखसुविधा या प्रभाव–अभिमुख या परिक्षेत्र आधारित विकास (उदाहरणार्थ–सामूहिक द्रुत अभिवहन गलियारों के समानान्तर अभिवहन अभिमुख विकास) की दशा में, प्राधिकरण द्वारा यथाअवधारित अतिरिक्त नगरीय विकास प्रभार उद्गृहीत किया जा सकता है:

परन्तु यह और कि यदि निजी विकासकर्ता द्वारा ट्रंक सेवाओं यथा सड़क, जल निकास, मल निस्तारण, जल प्रदाय, विद्युत, ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन आदि की सम्बद्धता उपलब्ध करायी जाती है, तो आनुपातिक (प्रोराटा) प्रभार उद्गृहीत

किया जा सकता है:–

स्पष्टीकरण:

इस नियम के प्रयोजनार्थ, इस नियमावली से संलग्न अनुसूची में दी गयी दरों का तात्पर्य वे दरें होंगी जो प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत करने के दिनांक को लागू हों।

नगरीय विकास प्रभार का भुगतान धारा–38क की उपधारा–(2))

6– अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अधीन, कोई निजी विकासकर्ता अधिनियम की धारा–15 के अधीन अनुज्ञा दिये जाने के पूर्व, प्राधिकरण द्वारा यथा उद्‌गृहीत नगरीय विकास प्रभार की पूरी धनराशि का भुगतान करेगा:

परन्तु यह कि यदि आवेदक कुल देय धनराशि के समतुल्य बैंक की गारंटी देता है अथवा अनुकल्पतः बिक्री योग्य भूमि को कुल देय धनराशि के सापेक्ष प्राधिकरण के पक्ष में प्रतिभूति के रूप में बंधक रखता है तो प्राधिकरण का उपाध्यक्ष नगरीय विकास प्रभार को साधारण ब्याज की 12 प्रतिशत वार्षिक दर से 02 वर्ष की समयावधि में किस्तों में भुगतान करने की अनुमति दे सकता है। बैंक गारंटी या बन्धक रखी भूमि को विकास शुल्क की कुल धनराशि के पश्चात् अवमुक्त करा दिया जायेगा:

परन्तु यह और कि किस्तों के यथासमय भुगतान में व्यतिक्रम की दशा में, आवेदक 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से शास्तिक दण्ड के रूप में वार्षिक चक्रवृद्धि के साथ भुगतान करने के लिये उत्तरदायी होगा।

अवस्थापना विकास निधि (धारा–38–क की उपधारा–(2))

7– नगरीय विकास प्रभार के रूप में एकत्र की गई सम्पूर्ण धनराशि प्राधिकरण की अवस्थापना विकास निधि में जमा कर दी जायेगी।

नगरीय विकास प्रभार की दरों का पुनरीक्षण (धारा–38–क की उपधारा–(2))

8– केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग लागत सूची के अनुरूप प्रत्येक कैलेण्डर वर्ष के 01 अप्रैल से नगरीय विकास प्रभार की दर को प्राधिकरण द्वारा वार्षिक रूप से पुनरीक्षित किया जायेगा:

परन्तु यह कि यदि केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग–लागत सूची उपलब्ध नहीं है, तो प्राधिकरण द्वारा नगरीय विकास प्रभार को ऐसी समतुल्य सूची के आधार पर पुनरीक्षित किया जायेगा, जैसा कि इस संबंध मे राज्य

सरकार द्वारा अधिसूचित किया जायः

परन्तु यह और कि प्राधिकरण इसके कारणों को अभिलिखित करते हुए समय–समय पर दरों को पुनरीक्षित कर सकता है।

बकाये की वसूली (धारा–40)

9– इस नियमावली के अधीन नगरीय विकास प्रभार के कारण प्राधिकरण को देय कोई धनराशि इस अधिनियम की धारा–40 के अधीन वसूली जायेगी।

नगरीय विकास प्रभार का वार्षिक विवरण (धारा–38–क की उपधारा–(2))

10– प्राधिकरण का उपाध्यक्ष पूर्ववर्ती वर्ष हेतु अवस्थापना विकास निधि के सम्बन्ध में एक विवरण प्राधिकरण बोर्ड को उपलब्ध करायेगा, जिसमें प्राधिकरण द्वारा नगरीय विकास प्रभार के रूप में एकत्र की गई कुल धनराशि एवं इसके उपयोग से सम्बंधित सूचना होगी। यथा संभव, यह विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में होने वाली प्राधिकरण बोर्ड की प्रथम बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा और इसकी प्रति राज्य सरकार को भी भेजी जायेगी।

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।

संलग्नक : नियम–5 में उल्लिखित अनुसूची।

17/11/14

(सदा कान्त)
प्रमुख सचिव

<u>संख्या : 2122 (1)/ 8–3–14–211 विविध/13 तद्दिनांक</u>

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 17 नवम्बर, 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

RY/Nagariye Vikas Prabhar Niyamavali

संख्या 2122(2)/ 8-3-14-211 विविध/13 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

(नियम–5 देखें)

नगरीय विकास प्रभार

क्रम संख्या	विकास क्षेत्र	नगरीय विकास प्रभार (रू0 प्रति वर्ग मीटर)
1–	गाजियाबाद	500
2–	लखनऊ, कानपुर, आगरा	300
3–	वाराणसी, इलाहाबाद, मेरठ	200
4–	मुरादाबाद, बरेली, अलीगढ़, गोरखपुर, बुलन्दशहर, खुर्जा, हापुड़–पिलखुवा, बागपत–बरोत, खेकरा, सहारनपुर, मथुरा–वृन्दावन, झांसी	150
5–	मुजफ्फरनगर, फिरोजाबाद, शिकोहाबाद, अयोध्या–फैजाबाद, रायबरेली, बांदा, रामपुर, उन्नाव–शुक्लागंज, उरई, आजमगढ़	100

17/11/11

(सदा कान्त)
प्रमुख सचिव

RY/Nagariye Vikas Prabhar Niyamavali

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........./Eight-3-14-211Vividh/13 dated: November, 2014

NOTIFICATION

No.2122/Eight-3-14-211Vividh/13
Lucknow: Dated:17 November, 2014

In exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of section-55 read with sub-section (2) 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, namely,:-

The Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of City Development 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 City Development 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 such development areas where a license has been granted to a private developer for assembly and development of land under section-39B of the Act.
Definitions	**2.**	(1)	In these rules, unless the context otherwise requires, 'Act' means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act,1973;
		(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 City Development Charge (sub-section-(2) of section 38-A)	**3.**		City development charge shall be levied in accordance with these rules where an application is submitted to the Authority for obtaining development permit by a private developer to whom license has been granted for assembly and development of land.
Assessment of City Development Charge (sub-section-(2) of section 38-A)	**4.**		The city development charge shall be assessed on the basis of gross area of land for which license has been granted: Provided that in case any land owned by a private developer falling within license area is earmarked for road, park and open space or green belt in the master plan or zonal development plan, the city development charge shall be calculated after deducting the area of such land from the gross area of the scheme subject to the condition that the entire license area has to be contiguous and the private developer undertakes to develop such land as road, park and

open space or green belt as the case may be, at his own cost.

Explanation:

It is clarified that only such land earmarked for road, park and open space or green belt in the master plan or zonal development plan may be included in the license area as is owned by the private developer.

Rates of City Development Charge

(sub-section-(2) of section 38-A)

5. The rates for city development charge for different development areas shall be as mentioned in the Schedule appended to these rules:

Provided that in case of special amenity or impact-oriented or zone-based development (e.g. transit oriented development along mass rapid transit corridors), an additional city development charge as determined by the Authority, may be levied.

Provided further that in case connectivity to trunk services such as road, drainage and sewage disposal, water supply, electricity, solid waste management, etc. is availed by the private developer, pro-rata charges for such connectivity may also be levied by the Authority.

Explanation:

For the purpose of this rule, the rates as set out in the Schedule appended to these rules shall mean the rates as applicable on the date of submission of application to the Authority.

Payment of City Development Charge

(sub-section-(2) of section 38-A)

6. Subject to the provisions of the Act and these rules a private developer shall pay the full amount of city development charge, as levied by the Authority, prior to the grant of permission under section-15 of the Act:

Provided that the Vice-Chairman of the Authority may permit payment of city development charge in installments over a time period of maximum 2 years with 12 percent annual rate of simple interest, if the applicant furnishes a bank guarantee equivalent to the total amount due or alternatively mortgages salable land in favour of the Authority as security against the total amount due. The bank guarantee or the mortgaged land shall be released after the payment of full amount of city development charge:

Provided further that in case of default in the timely payment of installments, the applicant shall be liable to pay a penal interest at the rate of 15 percent per annum compounded annually.

Infrastructure Development Fund

(sub-section-(2) of section 38-A)

7. All money collected as city development charge shall be credited to the 'Infrastructure Development Fund' of the Authority.

Revision of the rates of City Development Charge (sub-section-(2) of section 38-A)	**8.**	The rates of city development charge shall be revised annually by the Authority with effect from 1st of April every calendar year in conformity with the Central Public Works Department Cost Index: Provided that if the Central Public Works Department Cost Index is not available, the rates of city development charge shall be revised by the Authority on the basis of such equivalent index as may be notified by the State Government in this regard: Provided further that the Authority may revise the rates from time to time by recording the reasons thereof.
Recovery of Arrears (section-40)	**9.**	Any amount due to the Authority on account of the city development charge under these rules shall be recovered in accordance with the provisions of section-40 of the Act.
Annual Statement of City Development Charge (sub-section-(2) of section 38-A)	**10.**	The Vice-Chairman of the Authority shall furnish to the Board of the Authority a statement in respect of Infrastructure Development Fund for the preceding year, which shall contain information regarding the total amount collected by the Authority as city development 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.

17/11/14

(Sada Kant)
Principal Secretary

Schedule

(See Rule-5)

City Development Charges

Sl. No.	**Development Area**	**City Development Charge** (Rs. Per Sqm.)
1.	Ghaziabad	500
2.	Lucknow, Kanpur, Agra	300
3.	Varanasi, Allahabad, Meerut	200
4.	Moradabad, Bareilly, Aligarh, Gorakhpur, Bulandshahar, Khurja, Hapur-Pilkhua, Baghpat-Barot-Khekra, Saharanpur, Mathura-Vrindavan, Jhansi	150
5.	Muzaffarnagar, Firozabad-Shikohabad, Ayodhya-Faizabad, Raebareli, Banda, Rampur, Unnao-Shuklaganj, Urai, Azamgarh	100

17/11/17

(Sada Kant)
Principal Secretary