संख्या–1716 / 9–आ–3–53एल.यू.सी. / 99

प्रेषक,

**अतुल कुमार गुप्ता,**
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

नियत प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग – 3 लखनऊः दिनाँक–15 जुलाई, 1999

**विषय : महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग में परिवर्तन के लिए शुल्क का निर्धारण।**

महोदय,

नगरों की महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग में परिवर्तन के फलस्वरूप भूमि पर दबाब बढ़ता है। जिसके कारण भूमि का मूल्य बढ़ता है और जनसुविधायें प्रभावित होती है। अतः भू–स्वामी के अनुरोध पर भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क लिये जाने की व्यवस्था समस्त विकास प्राधिकरणों, आवास विकास परिषद एवं समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों के लिए शासनादेश संख्या–2245 / 9–आ–3–99–26 एलयूसी / 91, दिनांक 28.8.98 द्वारा की गयी है। उक्त शुल्क का उपयोग नगर के सुनियोजित विकास में किया जाता है। भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क निर्धारण हेतु अब तक उक्त संस्थाओं हेतु पूर्व में निम्न शासनादेश जारी किये गये थे :

1– शासनादेश संख्या – 1026 / 9–आ–3–1996, दि0 11–3–1996
2– शासनादेश संख्या – 1060 / 9–आ–3–1996,12विविध / 96, दि0 27–3–96
3– शासनादेश संख्या – 4900 / 9–आ–3–1996–60 एलयूसी / 96,, दि0 26–12–96
4– शासनादेश संख्या – 1024 / 9–आ–3–1997, दि0 19–3–1997
5– शासनादेश संख्या – 3634 / 9–आ–3–97–12, विविध / 97, दि0 02–4–98

उपरोक्त शासनादेशों में ग्रीन बैल्ट / कृषि भू–उपयोग से आवासीय में 50 प्रतिशत, आवासीय से कार्यालय में 50 प्रतिशत तथा आवासीय से व्यवसायिक में 100 प्रतिशत भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क भू–स्वामी से लिये जाने का प्राविधान रखा गया है। यह शुल्क विकास प्राधिकरण व उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा निर्धारित आवासीय दर व जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट में से जो अधिकतम हो के आधार पर लिया गया है।

शासन द्वारा विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि महायोजना में समान रूप से निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग परिवर्तन के लिए शुल्क की दरें समस्त विनियमित क्षेत्रों के लिए भी निर्धारित की जाये तथा इस धनराशि का उपयोग इन्फ्रास्ट्रक्चर विकास के लिए किया जाये। अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि भू–उपयोग परिवर्तन के लिए विनियमित क्षेत्रों में शुल्क की दरें निम्न प्रकार से पक्ष से वसूल किया जाये, जो जिलाधिकारी द्वारा ऐसे क्षेत्रों के लिए निर्धारित सर्किल रेट पर आधारित होगी।

महायोजना में उपयोग प्रस्तावित कृषि सामुदायिक आवासीय कार्यालय औद्योगिक व्यवसायिक (वर्तमान) सुविधाएं

1. कृषि / मनोरंजन – – 10 / 20 / 25: 50: 100: 40: 150:

उपयोग सहित (एफ.ए.आर. पर आधारित)

2. सामुदायिक सुविधाएं – – – 40: 75: 25: 125:

(बस/ट्रक अड्डा भी सम्मिलित होंगे)

3. आवासीय – – – – 50: – 100:

4. कार्यालय – – – – – – 50:

5. औद्योगिक – – – 25: 75: – 100:

6. व्यवसायिक – – – – – – –

सामुदायिक सुविधाएं (बस/ट्रक अड्डा भी सम्मिलित) भू–उपयोग में एफ.ए.आर. एवं भू–आच्छादन अपेक्षाकृत कम अनुमन्य है। अतः कृषि (मनोरंजन भू–उपयोग सहित) से सामुदायिक सुविधाएं भू–उपयोग में परिवर्तन के लिए शुल्क की दरें एफ.ए.आर. पर भी आधारित होनी चाहिये। अतः कृषि (मनोरंजन भू–उपयोग सहित) से सामुदायिक सुविधाएं भू–उपयोग में परिवर्तन के फलस्वरूप यदि भू–स्वामी एफ.ए.आर. 15 तक चाहता है तो उसे 10 प्रतिशत शुल्क देय होगा तथा यदि एफ.ए.आर. 16 से 30 चाहता है तो उसे 20 प्रतिशत शुल्क देय होगा और यदि एफ. ए. आर. 30 से अधिक किन्तु महायोजना में निर्धारित एफ.ए.आर. से कम एफ.ए.आर चाहता है तो उसे परिवर्तन शुल्क 25 प्रतिशत ही देय होगा।

भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क किस प्रक्रम पर जमा किया जाये इस बारे में यह स्पष्ट किया जाता है कि भू–उपयोग परिवर्तन हेतु उत्तर प्रदेश आर0बी0ओ0 डायरेक्शन्स 1960 की धारा–10 बी की उपधारा (7) के अन्तर्गत अन्तिम अधिसूचना जारी करने के पूर्व भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क संबंधित भूस्वामी से वसूल कर उत्तर प्रदेश आर0बी0ओ0 एक्ट 1958 की धारा 16–ए में विहित व्यवस्थानुसार जमा कराया जायेगा और विनियमिति क्षेत्र द्वारा जब शासन को उक्त आशय की सूचना उपलब्ध करा दी जायेगी उसके पश्चात् ही भू–उपयोग परिवर्तन की गजट अधिसूचना जारी की जायेगी।

कृपया उपरोक्त आदेशों का अनुपालन कड़ाई से सुनिश्चित किया जाये।

भवदीय,
**अतुल कुमार गुप्ता**
प्रमुख सचिव

**संख्या – 1716(1)/9–आ–3–99 तद्दिनांक।**
उपरोक्त की प्रति निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–
1. नियंत्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उ0प्र0।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
7–बन्दरियाबाग, लखनऊ।
4. अपर निदेशक, आवास बन्धु, लखनऊ।
5. आवास विभाग के समस्त अनुभाग। आज्ञा से

**जावेद एहतेशाम**
उप सचिव