संख्या–भा0स0–473/9–आ–3–26–एल.यू.सी./91

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. **अध्यक्ष/उपाध्यक्ष,**
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2. आवास आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश।

3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3 लखनऊः दिनाँक : 4 फरवरी, 2002

विषय : महायोजनान्तर्गत विद्यमान भू–उपयोगों हेतु सर्किल रेट निर्धारित न होने की स्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग में परिवर्तन शुल्क के निर्धारण से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 3712/9–आ–3–26–एल.यू.सी./91 दिनांक 21.8.2001 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। उक्त शासनादेश के प्रस्तर–3 में यह व्यवस्था है कि परिवर्तन शुल्क भूमि के विद्यमान भू–उपयोग के लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार लिया जायेगा। विदित है कि जिलाधिकारी द्वारा सामान्यतः कृषि, आवासीय तथा व्यवसायिक भू–उपयोगों हेतु सर्किल रेट निर्धारित किए जाते हैं जबकि महायोजना में इससे भिन्न कई भू–उपयोग यथा सामुदायिक सुविधाएं, यातायात एवं परिवहन, औद्योगिक तथा कार्यालय, आदि प्रस्तावित होते हैं। इन भू–उपयोगों हेतु सर्किल रेट निर्धारित न होने के कारण कई बार शासन/विकास प्राधिकरण के समक्ष यह निर्णय लेने में कठिनाई होती है कि परिवर्तन शुल्क की गणना किस सर्किल रेट के आधार पर की जाए। अतः शासन द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि जिन भू–उपयोगों के लिए जिलाधिकारी द्वारा सर्किल रेट निर्धारित नहीं है, में परिवर्तन शुल्क हेतु किस दर को आधार माना जाए, के लिए नीति निर्धारित की जाए।

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि अधिमान्यतः (च्तममितमदजपंससल) समस्त भू–उपयोगों हेतु जिलाधिकारी द्वारा ही सर्किल रेट निर्धारित किए जाने चाहिए। परन्तु महायोजनान्तर्गत विद्यमान ऐसे भू–उपयो जिनके लिए जिलाधिकारी द्वारा सर्किल रेट निर्धारित नहीं है, का निर्धारण निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 3712/9–आ–3–2000–26 एल.यू.सी./91 दिनांक 21.8.2001 में विभिन्न भू–उपयोगों के परस्पर कोटिक्रम तथा परिवर्तन शुल्क की गणना हेतु दिए गए सर्किल रेट के प्रतिशत के आधार पर निर्धारित किया जा सकता है। उक्त शासनादेश में विभिन्न भू–उपयोगों का परस्पर कोटिक्रम (निम्न से उच्च क्रम में) निम्नानुसार निर्धारित किया गया हैः–

(1) कृषि, (2) सामुदायिक सुविधाएं (3) औद्योगिक, (4) आवासीय, (5) कार्यालय, (6) व्यवसायिक।

उपरोक्त कोटिक्रम के अतिरिक्त प्रश्नगत शासनादेश में एक भू–उपयोग से दूसरे भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु भूमि के सर्किल रेट का भी प्रतिशत निर्धारित किया गया है जिसके आधार पर परिवर्तन शुल्क की गणना की जाती है। इस कोटिक्रम के अन्तर्गत ऐसे भू–उपयोग जिनके लिए सर्किल रेट उपलब्ध नहीं हैं यथा सामुदायिक सुविधाएं, यातायात एवं परिवहन, औद्योगिक तथा कार्यालय, आदि का निर्धारण निम्न फार्मूला के अनुसार किया जाए :–

सार्वजनिक सुविधा	= 0.75ग कृषि सर्किल रेट+0.25ग आवासीय सर्किल रेट
यातायात एवं परिवहन	ε = 0.5ग कृषि सर्किल रेट+0.5ग आवासीय सर्किल रेट
औद्योगिक	= 0.25ग कृषि सर्किल रेट+0.75ग आवासीय सर्किल रेट
कार्यालय	= 0.5ग आवासीय रेट+0.5ग आवासीय सर्किल रेट

उपरोक्त फार्मूला ज्यॉमेट्री के सिद्धान्त पर आधारित है जिसे रेखाचित्र–1 में स्पष्ट किया गया है तथा उसके अनुसार विभिन्न भू–उपयोगों हेत सर्किल रेट के निर्धारण से सम्बन्धित उदाहरण संलग्नक–1 में दिए गये हैं। इसी प्रकार महायोजना में विद्यमान अन्य भू–उपयोग जिनके लिए जिलाधिकारी द्वारा सर्किल रेट निर्धारित नही है, का भी निर्धारण इस पद्धति के माध्यम से किया जा सकता है।

3. कृपया उपरोक्त आदेशों का तत्काल प्रभाव से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

संलग्नक : उपरोक्तानुसार (दो पृष्ठ)।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
प्रमुख सचिव।

संख्या 473 (1)/9–आ–3–26–एल.यू.सी./91 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनाथ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. निजी सचिव, मा. आवास मंत्री/राज्य आवास मंत्री जी, उ.प्र. शासन।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
3. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु।
4. आवास भिागा के समस्त अधिकारी।

आज्ञा से,

यज्ञवीर सिंह चौहान
उप सचिव।

महायोजनान्तर्गत विद्यमान भू–उपयोग जिनके लिए सर्किल रेट निर्धारित नहीं है, में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना हेतु सर्किल रेट का निर्धारण

(शासनादेश संख्या /9–आ–3–26–एल.यू.सी./91, दिनांक 02.2002)

महायोजनान्तर्गत विद्यमान ऐसे भू–उपयोग जिनके लिए जिलाधिकारी द्वारा सर्किल रेट निर्धारित नही है, का निर्धारण निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 3712/9–आ–3–2000–26 एल.यू.सी./91 दिनांक 21.8.2001 में विभिन्न भू–उपयोगों के परस्पर कोटिक्रम तथा परिवर्तन शुल्क की गणना हेतु दिए गए सर्किल रेट के प्रतिशत के आधार पर निर्धारित किया जा सकता है। उक्त शासनादेश में विभिन्न भू–उपयोगों का परस्पर कोटिक्रम (निम्न से उच्च क्रम में) निम्नानुसार निर्धारित किया गया है:–

(1) कृषि, (2) सामुदायिक सुविधाएं (3) औद्योगिक, (4) आवासीय, (5) कार्यालय, (6) व्यवसायिक।

उपरोक्त कोटिक्रम के अतिरिक्त प्रश्नगत शासनादेश में एक भू–उपयोग से दूसरे भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु भूमि के सर्किल रेट का भी प्रतिशत निर्धारित किया गया है जिसके आधार पर परिवर्तन शुल्क की गणना की जाती है। इस कोटिक्रम के अन्तर्गत ऐसे भू–उपयोग यथा सामुदायिक सुविधाएं यातायात एवं परिवहन, औद्योगिक तथा कार्यालय, आदि जिनके लिए सर्किल रेट उपलब्ध नहीं हैं, का निर्धारण संलग्न रेखाचित्र–1 में दी गई पद्धति के माध्यम से किया जा सकता है।

रेखाचित्र–1 में विभिन्न भू–उपयोगों को निम्न से उच्च क्रम में ग्.।गपे पर रखा गया है जबकि जिलाधिकाारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट (रू. प्रति वर्ग मीटर) को ल्.।गपे पर रखा गया है। उदाहरणस्वरूप, महोजनान्तर्गत किसी क्षेत्र में कृषि, आवासीय तथा व्यवसायिक उपयोगों के सर्किल रेट क्रमशः रू0 200/–रू0 550/– तथा रू0 1200/– प्रति वर्ग मीटर निर्धारित है जो रेखाचित्र–1 में च्मतचमदकपबनसंते क्रमशः 1, 5, तथा 7 द्वारा दर्शाए गए हैं। इसी प्रकार ग्.।गपे पर बिन्दु 2, 3, 4 तथा 6 पर च्मतचमदकपबनसंत कतूं करने पर क्रमशः सामुदायिक सुविधाएं, यातायात एव परिवहन, औद्योगिक तथा कार्यालय उपयोगों हेतु सर्किल रेट निर्धारित किया जा सकता है, जो वर्तमान प्रसंग में क्रमशः रू0 287.50, रू0 375.00 रू0 462.50 तथा रू0 875.00 होगा।

उपरोक्त पद्धति में के कारण यह सम्भावना है कि सर्किल रेट का निर्धारण शत–प्रतिशत सही न हो। इसके निराकरण हेतु विभिन्न उपयोगों के अनुसार निम्न फार्मूला प्रस्तावित है, जो ज्यॉमेट्री के सिद्धान्त पर आधारित है :–

सार्वजनिक सुविधा	= 0.75Xकृषि सर्किल रेट+0.25गआवासीय सर्किल रेट अर्थात् 0.75X200+0.25X550=रू0 287.50
यातायात एवं परिवहन	= 0.5Xकृषि सर्किल रेट+0.5Xआवासीय सर्किल रेट अर्थात् 0.5X200+0.5X550=रू0 375.00
औद्योगिक	= 0.25Xकृषि सर्किल रेट+0.75Xआवासीय सर्किल रेट अर्थात् 0.25X200+0.75X550=रू0 462.50
कार्यालय	= 0.5Xआवासीय रेट+0.5Xआवासीय सर्किल रेट अर्थात् 0.5X550+0.5X1200=रू0 875.00

इसी प्रकार उपरोक्त भू–उपयोगों से भिन्न महायोजना में विद्यमान ऐसे भू–उपयोग जिनके लिए जिलाधिकारी द्वारा सर्किल रेट निर्धारित नहीं है, का भी निर्धारण इस पद्धति के माध्यम से किया जा सकता है।

रेखाचित्र–1

ग्राफिक पद्धति द्वारा सर्किल रेट का निर्धारण

उपलब्ध सर्किल रेट (रुपये प्रति वर्गमीटर)

कृषि : 200

आवासीय : 550

व्यवसायिक : 1200

भू–उपयोग (निम्न से उच्च क्रम में)

फार्मूला :

सार्व. सुवि.सर्किल रेट	= A$ X1	= 0-75XA+0-25XR
याता. एवं परि. सर्किल रेट	= A$ X2	= 0-5XA+0-5XR
औद्यो.सर्किल रेट	= I+ X_3	= 0-25XA+0-75XR
कार्या सर्किल रेट	= I+ X_1	

= 0-5XR+0-5X C

Whereas :

A = कृषि सर्किल रेट

R = आवासीय सर्किल रेट

C = व्यवसायिक सर्किल रेट