संख्या–1612/9–आ–1–1998

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–1

लखनऊ : दिनांक : 02 मई, 1998

विषय : सुदृढ़ीकरण शुल्क लिए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि शासनादेश संख्या 5748/11–5–86–52 मिस/ दिनॉ 12.8.1986 के अनुसार नगर के पुराने विकसित क्षेत्राों में सुविधाओं के विस्तार एवं सुदृढ़ीकरण हेतु निम्न सुदृढ़ीकरण शुल्क वसूल किये जाने का प्राविधान हैः–

1. जिन क्षेत्रों में सीवर व्यवस्था है वहॉ पर 5 रूपये प्रति वर्ग फुट की दर से।
2. जिन क्षेत्रों में सीवर व्यवस्था नहीं है वहॉ पर 3 रूपये प्रति वर्ग फुट की दर से।

इस सम्बन्ध में शासन के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि विकास की विभिन्न मदों हेतु सम्बन्धित संस्थाओं जैसे कि सीवरेज एवं जलापूर्ति की व्यवस्था के लिए जलसंस्थान, सड़कों आदि के लिए नगर निगम तथा विद्युत व्यवस्था के लिए राज्य विद्युत परिषद द्वारा भी सुदृढ़ीकरण शुल्क अथवा उसके सामानान्तरण शुल्क लिया जाता है जिसके करण निजी निर्माताओं तथा अन्य निर्माण/विकासकर्ताओं द्वारा उक्त शुल्क की दोहरी देयता होती है। ऐसे निर्माताओं का तर्क है कि या तो अन्य संस्थायें इस प्रकार का शुल्क न लें अथवा प्राधिकरण इसे संशोधित करे। उक्त स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए सुदृढ़ीकरण शुल्क लिए जाने हेतु शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त निम्न व्यवस्था निर्धारित की जाती है :

1. विकास शुल्क, अवस्थापनाओं के विकास के लिए देय होता है इस प्रकार यह शुल्क सामान्य रूप से अविकसित क्षेत्रों में लागू होता है जहॉ अवस्थापना अविकसित है अथवा विकसित की जा रही है परन्तु भूमि मूल्य में स्थानीय विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद में लागू विकास शुल्क सम्मिलिति नहीं है। तदनुसार यह विकास शुल्क प्राधिकरण/आवास विकास परिषद के योजना क्षेत्र में आरोपित नहीं होता है। इसी प्रकार विकसित क्षत्रों, जहॉ अवस्थापनाऐं पूर्व में ही विकसित हैं, में भी देय नहीं होता।
2. बढ़ती हुई नगरीय जनसंख्याके कारण जहॉ नये क्षेत्र विकसितकिये जा रहे हैं, वहीं दूसरी ओर सम्पूर्ण नगरीय क्षेत्र, जिसमें पूर्व में विकसित क्षेत्र भी सम्मिलित है, की अवस्थापनाओं पर दबाब बढ़ता है, तथा उन्हें सुदृढ़ करने संवृद्धि करने अथवा पुनर्विकसितकरने की आवश्यकता होती है। ऐसे विकास के लिए, लिये जाने वाले विकास शुल्क की उपरोक्त बिन्दु–1 से भिन्नता बनाये रखने के लिए, इसे सुदृढ़ीकरण शुल्क के नाम से आरोपित किया जा है। यह शुल्कउन विभिन्न एजेन्सियों द्वारा अपने अपने अधिकार क्षेत्र में लिया जाता है, जो सुविधा विशेष/अवस्थापना के लिए उत्तरदायी हैं यथा जलसंस्थान, नगर निगम विद्युत परिषद इत्यादि। विकास प्राधिकरणों द्वारा भी उनके विकास क्षेत्र में सम्मिलित सम्पूर्ण नगर क्षेत्र में विभिन विकास कार्य किये जाते हैं, यथा सड़क/चौराहा सुधार, पार्किंग विकास, ओवर ब्रिज/फ्लाई ओवर, पुल निर्माण, पार्को का विकास!सौन्दर्यीकरण, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट इत्यादि का क्रियान्वयन किया है जिससे नगर के समस्त क्षेत्र लाभान्वित होते हैं। ऐसे व्यय की प्रतिपूर्ति हेतु सुदृढ़ीकरण शुल्क लिया जाना आवश्यक है। जो कार्य अन्य संस्थायें जैसे जलसंस्थान, नगर निगम, विद्युत परिषद करती है, उनके सम्बन्ध में सुदृढ़ीकरण शुल्क वही संस्था लेगी।
3. उपरोक्त प्रस्तर–2 के दृष्टिगत वर्तमान दरों में संशोधन कर सिकास प्राधिकरणों द्वारा पुरोने विकसित क्षेत्रों मं सुदृढ़ीकरण शुल्क भवन निमार्ण की स्वीकृति हेतु प्राप्त मानचित्रों से प्रस्तावित आच्छादित तल क्षेत्र पर 26 रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से वसूल किया जायेगा।
4. शुल्क से प्राप्त धनराशि का उपयोग नगर के विकास में सुनिश्चित करने के उद्देश्य से यह धनराशि इस प्रयोजन हेतु पृथक से खोले गये अवस्थापना विकास खाते में जमा की जायेगी। प्राधिकरण के उपध्यक्ष तथा लेखा के वरिष्ठ अधिकारी का अत्तरदायित्व होगा कि वे यह धनराशि किसी अन्य कार्य में व्यय न होने दें।
5. उक्त शासनादेश सभी मानचित्रों के सम्बन्ध में लागू होगा चाहे वह एक तल के भवन के लिए हों अथवा बहुख्ण्डी/बहुमंजिला भवन के लिए हों। परनतु 100 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखंड इस शुल्क से मुक्त रहेंगे।
6. उक्त शासनादेश उन मानचित्रों पर लागू होगा जो स्वीकृति उपरान्त अभी तक रिलीज नहीं किये गये हैं।

7. जिन प्रकरणों में मानचित्रों को अण्डरटेकिंग देकर रिलीज करा लिया गया है उनमें भी उपराक्तानुसार ही धनराशि देय होगी, परन्तु मानचित्र रिलीज होने की तिथि से पैसा जामा करने की तिथि तक 15 प्रतिशत ब्याज सहित वसूल किया जायेगा।

8. उक्त दर वर्तमान कास्ट इण्डेक्स पर आधरित है। अतः विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपने स्तर पर प्रत्येक वर्ष केन्द्रीय लोक निर्माण द्वारा घोषित कास्ट इन्डेक्स के आधार पर उक्त दर को अद्यावधिक किया जावेगा।

कृपया उक्त आदेशों के अनुसार तात्कालिक प्रभाव से कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–1612/(1)/9–आ–1–1998 तददिनॉक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

(1). मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्रम कनयाजन विभाग, उत्तर प्रदेश, लखनऊ
(2). सभी अध्यक्ष, नगर पालिका परिषद/ नगर पंचायत।
(3). सभी नगर निगमों के मुख्य नगर अधिकारी।
(4). अध्यक्ष, उत्तर प्रदेश राज्य विद्युत परिषद।
(5). मुख्य अभियंता, उत्तर प्रदेश जल निगम तथा सभी महाप्रबन्धक, जलसंस्थान।

आज्ञा से,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव