

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
संख्या-आई/1192555/2026-8-3099/408/2025
लखनऊ: दिनांक: 02 जनवरी, 2026

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1 सन् 1904) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (2-क) के साथ पठित धारा 55 की उपधारा(2) के खण्ड(ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 में संशोधन किये जाने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात्:-

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) (द्वितीय संशोधन) नियमावली, 2025

संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और लागू	1.	(1)	यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) (द्वितीय संशोधन) नियमावली, 2025 कही जायेगी।
		(2)	यह सरकारी गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।
		(3)	यह उत्तर प्रदेश राज्य में समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।

नियम 2 का संशोधन 2. उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 (जिसे आगे "उक्त नियमावली" कहा गया है) में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये नियम-2 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1			स्तम्भ-2		
विद्यमान नियम			एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम		
2(1)	(क)	'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है;	2(1)	(क)	'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है;
	(ख)	'आवेदक' का तात्पर्य अधिनियम की धारा-14 में निर्दिष्ट अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए अधिनियम की धारा-15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;		(ख)	'आवेदक' का तात्पर्य अधिनियम की धारा-14 में निर्दिष्ट अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए अधिनियम की धारा-15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;
	(ग)	'भवन परमिट' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन योजना के अनुसार किसी विशिष्ट स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भवन के निर्माण एवं पुनर्निर्माण को अग्रसर करने के निमित्त प्राधिकार		(ग)	'भवन परमिट' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन योजना के अनुसार किसी विशिष्ट स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भवन के निर्माण एवं पुनर्निर्माण को अग्रसर करने के निमित्त प्राधिकार से है;
				(घ)	महायोजना के सन्दर्भ में "निर्मित क्षेत्र (महायोजना)" का तात्पर्य विकास क्षेत्र के भीतर स्थित ऐसे सघन आबादी वाले क्षेत्र से है, जिसमें से अधिकांश क्षेत्र को वाणिज्यिक, औद्योगिक,

	से है;		आवासीय या अन्य क्षेत्रों के रूप में विकसित किया गया हो यहाँ सड़क, जलापूर्ति, सीवरेंज, विद्युत आपूर्ति आदि जैसी सभी आवश्यक सुविधाएँ उपलब्ध होती हैं और प्राधिकरण द्वारा अपनी महायोजना के अधीन निर्मित क्षेत्र के रूप में चिह्नित हैं;
(घ)	'निर्मित क्षेत्र' का तात्पर्य महायोजना में यथा प्रदर्शित या प्राधिकरण द्वारा इस रूप में रेखाचित्रित किसी विकास क्षेत्र के भीतर आने वाले क्षेत्र से है;	(ड.)	'विकास परमिट' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के अनुसार भूमि के किसी विनिर्दिष्ट खण्ड के विकास या पुनर्विकास को अग्रसर करने के लिए प्राप्त प्राधिकार से है;
(ड.)	'विकसित क्षेत्र' का तात्पर्य किसी विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले ऐसे क्षेत्र से है जहाँ सभी सुविधाएँ यथा, सड़क, जल प्रदाय, जल निकास, मल वहन प्रणाली, विद्युत, ठोस अपशिष्ट निस्तारण, पार्क और खुले स्थान एवं सामुदायिक सुविधाएँ आदि किसी अनुमोदित विन्यास के अनुसार प्रदान की गयी हों, और प्राधिकरण द्वारा इस रूप में रेखाचित्रित की गई हों;	(च)	"निवास एकक" का तात्पर्य किसी भवन या उसके किसी भाग से है जिसे पूर्ण रूपेण या मुख्य रूप से एक परिवार के आवासीय प्रयोजनों के लिए अभिकल्पित (डिज़ाइन) या उपयोग किया गया हो;
(च)	'विकास परमिट' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विन्यास के अनुसार भूमि के किसी विनिर्दिष्ट खण्ड के विकास या पुनर्विकास को अग्रसर करने के लिए प्राप्त प्राधिकार से है;	(छ)	"तल क्षेत्र अनुपात (जिसे आगे "एफ.ए.आर." कहा गया है)" का तात्पर्य भवन उप-विधियों द्वारा विशेष रूप से छूट प्राप्त क्षेत्रों को छोड़कर, सभी तलों के संयुक्त आच्छादित क्षेत्र (कुर्सी/प्लिन्थ क्षेत्र) को भूखंड के कुल क्षेत्रफल से विभाजित करके प्राप्त भागफल से है, अर्थात:-तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)=सभी तलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र/भूखंड का क्षेत्रफल। (एक) "मूल एफ.ए.आर." या वी.एफ.ए.आर. का तात्पर्य उस एफ.ए.आर. से है, जो निःशुल्क अनुमन्य हो; (दो) "क्रय-योग्य एफ.ए.आर." का तात्पर्य महायोजना/क्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों में अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है, जो आवेदक द्वारा विहित शुल्क के भुगतान पर क्रय किया जा सकता है; (तीन) "प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर." का तात्पर्य महायोजना/क्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है; (चार) "अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर." (एम.एफ.ए.आर.) का तात्पर्य मूल एफ.ए.आर., (वी.एफ.ए.आर.) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. (पी.एफ.ए.आर.) तथा प्रीमियम क्रय-योग्य एफ.ए.आर. (पी.पी.एफ.ए.आर.) के कुल योग से है;
(छ)	'निवास एकक' का तात्पर्य रहने, भोजन बनाने एवं सफाई सम्बन्धी आवश्यकताओं के लिए पृथक् सुविधाओं से युक्त किसी स्वतंत्र आवास एकक से है;		
(ज)	'तल क्षेत्रफल अनुपात' (एफ.ए.आर.) का तात्पर्य समस्त तल क्षेत्रों पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) को भूखण्ड के क्षेत्रफल द्वारा विभाजित करने के पश्चात् प्राप्त भागफल से है;	(ज)	(एक) "सामूहिक आवास में आवासीय भवनों या बहुमंजिला भवनों का समूह सम्मिलित है" जिसमें प्रत्येक तल पर एक या एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय इकाइयाँ हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल एवं परिवहन मार्गों का साझाकरण और सह-स्वामित्व हो; (दो) "बहु-इकाई (मल्टी-यूनिट)" का तात्पर्य ऐसे आवासीय भवन से है, जिसमें एक तल पर एक या एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय
(झ)	'सामूहिक आवास' का तात्पर्य ऐसे सामूहिक या बहुमंजिला भवनों से है जिनमें प्रत्येक फर्श पर एक या उससे अधिक स्वतंत्र निवास एकक हों, जहाँ भूमि, खुले स्थान परिचालन क्षेत्र एवं सामान्य सुविधाएँ संयुक्त रूप से उपलब्ध हों;		
(ञ)	'क्रय योग्य एफ.ए.आर.' का तात्पर्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. (जो अनुज्ञेय एफ.ए.आर. से अधिक हो) से है, जो किसी आवेदक द्वारा प्राधिकरण के भवन उपविधि के उपबन्धों के अनुसार विनिर्दिष्ट प्रभार का भुगतान करके क्रय किया जा सकता है;		

	(ट)	'क्रय योग्य निवास एककों' का तात्पर्य अतिरिक्त निवास एककों (जो अनुज्ञेय निवास एककों से अधिक हों) से है, जो किसी आवेदक द्वारा प्राधिकरण के भवन उपविधियों में यथाविनिर्दिष्ट प्रभारों का भुगतान करके क्रय किये जा सकते हैं;			इकाइयां हों, जिसमें चार या इससे कम मंजिलें हों, और जिनकी ऊंचाई 17.5 मीटर (अनिवार्य स्टिल्ट सहित) से अधिक न हो;
	(ठ)	'पुनर्विकास' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विन्यास के अनुसार नवीन विकास या निर्माण के द्वारा पूर्व विद्यमान उपयोगों का नवीकरण या प्रतिस्थापन करके किसी स्थल पर पुनरुद्धार या नवनिर्माण करने से है;	(झ)		"अभिन्यास रेखांकन/उप-विभाजन रेखांकन" का तात्पर्य किसी भूमि या उसके किसी भाग को विक्रय या अन्यथा हेतु एक से अधिक भूखंडों में उप-विभाजित करने से है, जिसमें सड़कों का विन्यास, भूखंडों की माप सेट-बैक लाइन के साथ एवं विकास की विधि (जैसे रो-हाउसिंग, सेमी-डीटेच्ड ग्रुप हाउसिंग) दर्शायी गई हो तथा सभी भूखंडों के आकार, उपयोग, क्षेत्रफल का विवरण दिया गया हो;
	(ड)	'विन्यास' का तात्पर्य नक्शा से है, जिसमें विक्रय या किसी अन्य प्रयोजन के लिए किसी भूमि या उसके भाग के एक से अधिक गाटा या भूखण्ड में किये उप-विभाजन को प्रदर्शित किया गया हो;	(ञ)		'क्रय योग्य निवास एककों' का तात्पर्य अतिरिक्त निवास एककों (जो अनुज्ञेय निवास एककों से अधिक हों) से है, जो किसी आवेदक द्वारा प्राधिकरण के भवन उपविधियों में यथाविनिर्दिष्ट प्रभारों का भुगतान करके क्रय किये जा सकते हैं;
	(ढ)	'विक्रय योग्य भूमि' का तात्पर्य किसी विन्यास में विद्यमान विकसित भूमि से है, जिसमें सड़क के अन्तर्गत क्षेत्र, पार्क और खुले स्थान ग्रीन बेल्ट और अन्य ऐसी भूमि नहीं है जो सामान्यतः विक्रय योग्य नहीं है;	(ट)		'पुनर्विकास' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के अनुसार नवीन विकास या निर्माण के द्वारा पूर्व विद्यमान उपयोगों का नवीकरण या प्रतिस्थापन करके किसी स्थल पर पुनरुद्धार या नवनिर्माण करने से है;
	(ण)	'अविकसित क्षेत्र' का तात्पर्य 'निर्मित' और 'विकसित क्षेत्र' से भिन्न किसी विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र से है।	(ठ)		'विक्रय योग्य भूमि' का तात्पर्य किसी अभिन्यास रेखांकन में विद्यमान विकसित भूमि से है, जिसमें सड़क के अन्तर्गत क्षेत्र, पार्क और खुले स्थान हरित पट्टी (ग्रीन बेल्ट) और अन्य ऐसी भूमि नहीं है जो सामान्यतः विक्रय योग्य नहीं है;
	(ण)	'अविकसित क्षेत्र' का तात्पर्य 'निर्मित' और 'विकसित क्षेत्र' से भिन्न किसी विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र से है।	(ड)		'अविकसित क्षेत्र' का तात्पर्य 'निर्मित' और 'विकसित क्षेत्र' से भिन्न किसी विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र से है;
2.	(2)	इस नियमावली में अपरिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो उनके लिये अधिनियम में क्रमशः समनुदेशित हैं।	(2)		इस नियमावली में अपरिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो उनके लिये अधिनियम में क्रमशः समनुदेशित हैं।

नियम 3 का
संशोधन

3. उक्त नियमावली में नियम-3 के परन्तुक में-

(क) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये खण्ड-(एक) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात:-

स्तम्भ-1	स्तम्भ-2
विद्यमान खण्ड	एतद्वारा प्रतिस्थापित खण्ड
3(1) जहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित विन्यास के भीतर स्थित भूखण्ड पर भवन परमिट के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया हो और उसके लिए विकास शुल्क या नगरीय	3(1) जहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अथवा विकसित अभिन्यास के भीतर स्थित भूखण्ड पर भवन परमिट के लिए आवेदन प्रस्तुत किया

विकास प्रभार का भुगतान पहले ही कर दिया गया हो, प्रतिबन्ध यह है कि घनत्व में कोई वृद्धि न हुई हो। स्पष्टीकरण: यह स्पष्ट किया जाता है कि जहां किसी भूखण्ड के उप-विभाजन के लिए या तीन या उससे कम पूर्व-विद्यमान निवास एकको वाले किसी भू-खण्ड पर चार या उससे अधिक निवास एककों के निर्माण के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया हो वहां उसे विकास शुल्क के भुगतान से छूट नहीं प्रदान की जायेगी।	गया हो और उसके लिए विकास शुल्क या नगरीय विकास प्रभार का भुगतान पहले ही कर दिया गया हो, परन्तु घनत्व में कोई वृद्धि न हुई हो। स्पष्टीकरण: यह स्पष्ट किया जाता है कि जहां किसी भूखण्ड के उप-विभाजन के लिए या तीन या उससे कम पूर्व-विद्यमान निवास एककों वाले किसी भू-खण्ड पर चार या उससे अधिक निवास एककों के निर्माण के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया हो वहां उसे विकास शुल्क के भुगतान से छूट नहीं प्रदान की जायेगी।
---	--

(ख) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये खण्ड-(2) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1	स्तम्भ-2
वर्तमान खण्ड	एतद्वारा प्रतिस्थापित खण्ड
(दो) जहां कोई आवेदन प्राधिकरण द्वारा आवंटित ऐसे भूखण्ड पर भवन परमिट के लिए प्रस्तुत किया गया हो, जिसके सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा विकास लागत की वसूली पहले ही कर ली गयी हो।	(दो) निकाल दिया गया।

(ग) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये खण्ड-(छह) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1	स्तम्भ-2
वर्तमान खण्ड	एतद्वारा प्रतिस्थापित खण्ड
(छह) जहां अधिनियम के अधीन अथवा मा0 मंत्रिपरिषद के अनुमोदन से जारी शासनादेश के माध्यम से राज्य सरकार द्वारा विकास शुल्क के भुगतान से पूर्ण या आंशिक छूट प्रदान की गयी हो, वहां विकास शुल्क छूट की सीमा तक उद्ग्रहणीय नहीं होगा।	(छह) जहां अधिनियम के अधीन राज्य सरकार द्वारा विकास शुल्क के भुगतान से पूर्ण या आंशिक छूट प्रदान की गयी हो, वहां विकास शुल्क ऐसी छूट की सीमा तक उद्ग्रहणीय नहीं होगा।

नियम 4 का
संशोधन

4. उक्त नियमावली में नियम-4 में-

(क) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप नियम-(3) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उप नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1	स्तम्भ-2																												
विद्यमान उप नियम	एतद्वारा प्रतिस्थापित उप नियम																												
<p>(3) विकास क्षेत्र में कहीं भी चार अथवा उससे अधिक निवास एककों या अपार्टमेंटों के लिए जिसमें सामूहिक आवास भी सम्मिलित हैं, के भवन परमिट हेतु आवेदन की दशा में 100 निवास एकक प्रति हेक्टेयर की सघनता तक विकास शुल्क उपनियम-(1) में यथा संगणित विकास शुल्क का 100 प्रतिशत होगा और प्रत्येक अतिरिक्त निवास एककों और उसके भाग के लिए नीचे दी गयी सारणी के अनुसार 5 प्रतिशत होगा।</p> <table border="1"> <tr> <th>सघनता (निवास एककों की संख्या प्रति हेक्टेयर)</th><th>पूर्वोक्त 4(1) में यथा संगणित विकास शुल्क प्रतिशत</th></tr> <tr> <td>100 तक</td><td>100</td></tr> <tr> <td>100 से अधिक और 125 तक</td><td>105</td></tr> <tr> <td>125 से अधिक और 150 तक</td><td>110</td></tr> <tr> <td>150 से अधिक और 175 तक</td><td>115</td></tr> <tr> <td>175 से अधिक और 200 तक इत्यादि</td><td>120</td></tr> <tr> <td>अर्थात् (प्रत्येक अतिरिक्त 25 निवास एककों या उसके भाग के लिए 5 प्रतिशत अधिक)</td><td></td></tr> <tr> <td>325 से अधिक और अधिकतम 330 तक</td><td>150</td></tr> </table>	सघनता (निवास एककों की संख्या प्रति हेक्टेयर)	पूर्वोक्त 4(1) में यथा संगणित विकास शुल्क प्रतिशत	100 तक	100	100 से अधिक और 125 तक	105	125 से अधिक और 150 तक	110	150 से अधिक और 175 तक	115	175 से अधिक और 200 तक इत्यादि	120	अर्थात् (प्रत्येक अतिरिक्त 25 निवास एककों या उसके भाग के लिए 5 प्रतिशत अधिक)		325 से अधिक और अधिकतम 330 तक	150	<p>(3) विकास क्षेत्र में कहीं भी चार अथवा उससे अधिक निवास एककों या/बहु-इकाई (मल्टी-यूनिट)/ अपार्टमेंटों के लिए जिसमें सामूहिक आवास भी सम्मिलित हैं, के भवन परमिट हेतु आवेदन की दशा में 100 निवास एकक प्रति हेक्टेयर की सघनता तक विकास शुल्क उपनियम-(1) में यथा संगणित विकास शुल्क का 100 प्रतिशत होगा और प्रत्येक अतिरिक्त निवास एककों और उसके भाग के लिए नीचे दी गयी सारणी के अनुसार 5 प्रतिशत होगा।</p> <table border="1"> <tr> <th>सघनता (निवास एककों की संख्या प्रति हेक्टेयर)</th><th>पूर्वोक्त 4(1) में यथा संगणित विकास शुल्क प्रतिशत</th></tr> <tr> <td>100 तक</td><td>100</td></tr> <tr> <td>100 से अधिक और 125 तक</td><td>105</td></tr> <tr> <td>125 से अधिक और 150 तक</td><td>110</td></tr> <tr> <td>150 से अधिक और 175 तक</td><td>115</td></tr> <tr> <td>175 से अधिक और 200 तक इत्यादि</td><td>120</td></tr> </table> <p>अर्थात् (प्रत्येक अतिरिक्त 25 निवास एककों या उसके भाग के लिए 5 प्रतिशत अधिक)</p> <p>टिप्पणी:- (एक) किफायती आवास योजनाओं के लिए घनत्व-आधारित गणना लागू नहीं होगी। (दो) विकास क्षेत्र में कहीं भी (अनुमोदित/स्वीकृत अभिन्यास के अंदर) सामूहिक आवास सहित चार या अधिक आवासीय इकाईयों/बहु-इकाईयों/ अपार्टमेंटों के लिए भवन परमिट हेतु आवेदन के मामले में, नियम-4 के उप नियम (3) में यथा संगणित विकास शुल्क के प्रतिशत से 100 घटाया जाना चाहिए। इस प्रकार प्राप्त कारक का उपयोग विकास शुल्क की गणना के लिए किया जाएगा।</p>	सघनता (निवास एककों की संख्या प्रति हेक्टेयर)	पूर्वोक्त 4(1) में यथा संगणित विकास शुल्क प्रतिशत	100 तक	100	100 से अधिक और 125 तक	105	125 से अधिक और 150 तक	110	150 से अधिक और 175 तक	115	175 से अधिक और 200 तक इत्यादि	120
सघनता (निवास एककों की संख्या प्रति हेक्टेयर)	पूर्वोक्त 4(1) में यथा संगणित विकास शुल्क प्रतिशत																												
100 तक	100																												
100 से अधिक और 125 तक	105																												
125 से अधिक और 150 तक	110																												
150 से अधिक और 175 तक	115																												
175 से अधिक और 200 तक इत्यादि	120																												
अर्थात् (प्रत्येक अतिरिक्त 25 निवास एककों या उसके भाग के लिए 5 प्रतिशत अधिक)																													
325 से अधिक और अधिकतम 330 तक	150																												
सघनता (निवास एककों की संख्या प्रति हेक्टेयर)	पूर्वोक्त 4(1) में यथा संगणित विकास शुल्क प्रतिशत																												
100 तक	100																												
100 से अधिक और 125 तक	105																												
125 से अधिक और 150 तक	110																												
150 से अधिक और 175 तक	115																												
175 से अधिक और 200 तक इत्यादि	120																												

(ख) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप नियम-(4) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उप नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

स्तम्भ-1	स्तम्भ-2
विद्यमान उप नियम	एतद्वारा प्रतिस्थापित उप नियम
(4) उपनियम (2) और (3) के उपबन्धों के	(4) उपनियम (2) और (3) के उपबन्धों

अधीन आच्छादित निर्मित क्षेत्र से भिन्न निर्मित क्षेत्र में भवन परमिट हेतु आवेदन की दशा में विकास शुल्क उपनियम (1) में, यथा संगणित विकास शुल्क का 10 प्रतिशत होगा।	के अधीन आच्छादित निर्मित क्षेत्र (महायोजना) से भिन्न निर्मित क्षेत्र में भवन परमिट हेतु आवेदन की दशा में विकास शुल्क उपनियम (1) में यथा संगणित विकास शुल्क का 10 प्रतिशत होगा।
---	--

अनुसूची-क और 5. उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये अनुसूची-क
अनुसूची-ख का और अनुसूची-ख के स्थान पर स्तम्भ-2 में दी गयी अनुसूची
संशोधन रख दी जायेगी, अर्थात्:-

स्तम्भ-1			स्तम्भ-2		
विद्यमान अनुसूची			एतद्वारा प्रतिस्थापित अनुसूची		
अनुसूची-क (नियम-5 देखें)			अनुसूची (नियम-5 देखें)		
क्र. सं.	विकास क्षेत्र	विकास शुल्क (रु. प्रति वर्ग मी.)	क्र. सं.	विकास क्षेत्र	विकास शुल्क (रु. प्रति वर्ग मी.)
1.	गाजियाबाद	2500	1.	गाजियाबाद	4170
2.	लखनऊ, कानपुर, आगरा	1400	2.	लखनऊ, कानपुर, आगरा	2475
3.	वाराणसी, इलाहाबाद, मेरठ	1000	3.	वाराणसी, प्रयागराज, मेरठ, मुरादाबाद, जगरीला, बरेली, लोनी, मोदीनगर, मुरादनगर	1510
4.	मुरादाबाद, बरेली, अलीगढ़, गोरखपुर, बुलन्दशहर-खुर्जा, हापुड़-पिलखुवा, बागपत-बडौत-खेकड़ा, सहारनपुर, मथुरा-वृन्दावन, झांसी	700	4.	अलीगढ़, गोरखपुर, बुलन्दशहर, सिकन्दराबाद, न्यू सिकन्दराबाद, खुर्जा, सहारनपुर, मथुरा-वृन्दावन, झांसी, मुजफ्फरनगर, शामली, खतौली, हापुड़-पिलखुवा, बागपत-बडौत-खेकड़ा, फिरोजाबाद-शिकोहाबाद, उन्नाव-शुक्लागंज, पं. दीनदयाल उपाध्याय नगर	1070
5.	मुजफ्फरनगर, फिरोजाबाद-शिकोहाबाद, अयोध्या-फैजाबाद, रायबरेली, बौदा, रामपुर, उन्नाव-शुक्लागंज, उरई, आजमगढ़	400	5.	अयोध्या, रायबरेली, बौदा, रामपुर, उरई, आजमगढ़, बस्ती, मीरजापुर, बिदूर, अकबरपुर, माती, फतेहपुर-सीकरी, कोसीकला-छाता-चौमुहां-नन्दगांव, गोवर्धन-राधाकुण्ड, गढ़मुक्तेश्वर, जहांगीराबाद, शिकारपुर	755
अनुसूची-ख (नियम-5 देखें)					
क्र. सं.	विकास क्षेत्र	विकास शुल्क (रु. प्रति वर्ग मी.)			
1.	गाजियाबाद	3208			
2.	लखनऊ, कानपुर, आगरा	2040			
3.	वाराणसी, प्रयागराज, मेरठ, मुरादाबाद, जगरीला, बरेली, लोनी, मोदीनगर, मुरादनगर	1200			
4.	अलीगढ़, गोरखपुर, बुलन्दशहर, सिकन्दराबाद, न्यू सिकन्दराबाद, खुर्जा, सहारनपुर, मथुरा-वृन्दावन, झांसी, मुजफ्फरनगर, शामली, खतौली, हापुड़-पिलखुवा, बागपत-बडौत-खेकड़ा, फिरोजाबाद-शिकोहाबाद, उन्नाव-शुक्लागंज, पं. दीनदयाल उपाध्याय नगर	850			

5.	अयोध्या, रायबरेली, बौदा, रामपुर, उरई, आजमगढ़, बस्ती, मीरजापुर, बिदूर, अकबरपुर, माती, फतेहपुर-सीकरी, कोसीकला-छाता-चौमुहां-नन्दगांव, गोवर्धन-राधाकुण्ड, गढ़मुक्तेश्वर, जहांगीराबाद, शिकारपुर	500	
----	--	-----	--

पी0 गुरुप्रसाद

प्रमुख सचिव

प्रतिलिपि:- संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि कृपया इस अधिसूचना को दिनांक 02.01.2026 के असाधारण गजट विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड-क में प्रकाशित कराते हुए 5-5 प्रति सम्बन्धित विभागों तथा 100 प्रतियां आवास एवं शहरी नियोजन विभाग को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

राजेश कुमार राय

विशेष सचिव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अपर मुख्य सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
2. अपर मुख्य सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
3. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन लखनऊ।
4. कृषि उत्पादन आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
5. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
6. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश, शासन लखनऊ।
7. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश, आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
8. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
9. समस्त जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
10. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
11. सचिव, उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।
12. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
13. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
14. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
15. निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि अधिसूचना की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर प्रकाशित कराने का कष्ट करें।
16. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

Digitally signed by

RAJESH KUMAR RAI

(राजेश कुमार राय)

Date: 02-01-2026

विशेष सचिव

Uttar Pradesh Shasan
Aawaas 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 -1/1192555 /8-3099/408/2025 dated :02 January, 2026

Notification

No.1/1192555/2026-8-3099/408/2025

Lucknow; Dated: **02 January, 2026**

In exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of section 55 read with sub-section (2-A) of section 15 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973) read with section 21 of the Uttar Pradesh General Clauses Act, 1904 (U.P. Act no. 1 of 1904) the Governor is pleased to make the following rules with a view to amend the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) Rules, 2014, namely :-

The Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) (Second Amendment) Rules, 2025

Short title, commencement and application 1.(1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) (Second Amendment) Rules, 2025.

(2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the Official Gazette.

(3) They shall be applicable to all the development areas in the State of Uttar Pradesh.

Amendment of rule 2 2. In the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) Rules, 2014 (hereinafter referred to as the "said rules") for rule 2 set out in Column-I below, the rule as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I			Column-II		
Existing rule			Rule as hereby substituted		
2(1)	(a)	'Act' means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973	2(1)	(a)	'Act' means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973
	(b)	'Applicant' means any person or body making an application under section 15 of the Act to obtain permission referred to in section 14 of the Act;		(b)	'Applicant' means any person or body making an application under section 15 of the Act to obtain permission referred to in section 14 of the Act;

(c)	'Building Permit' means authorization to proceed with construction or re-construction of a specific building at a particular site in accordance with the building plan approved by the Authority;	(c)	'Building Permit' means authorization to proceed with construction or re-construction of a specific building at a particular site in accordance with the building plan approved by the Authority;
(d)	'Built-up Area' means the area within a development area as shown in the master plan or which has been delineated as such by the Authority;	(d)	"Built up area (Master Plan)" in the context of Master Plan means such densely populated area situated within the development area, most of which has been developed as commercial, industrial, residential, or other areas. Here, all the necessary facilities like roads, water supply, sewerage, electricity supply etc. are available and have been demarcated as built-up area by the authority under its master plan.
(e)	Developed Area' means the area within a development area where all facilities like road, water supply, drainage, sewerage, electricity, solid waste disposal, parks and open spaces and community facilities, etc. have been provided in accordance with an approved layout plan and has been delineated as such by the Authority;	(e)	'Development Permit' means authorization to proceed with development or re-development of a specific parcel of land in accordance with the lay-out plan approved by the Authority;
(f)	'Development Permit' means authorization to proceed with development or re-development of a specific parcel of land in accordance with the lay-out plan approved by the Authority;	(f)	"Dwelling Unit" means a building or a portion thereof which is designed or used wholly or principally for residential purposes for one family;
(g)	'Dwelling Unit' means an independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitary requirements;	(g)	"Floor Area Ratio (hereinafter referred to as "FAR")" means the quotient obtained by dividing the combined covered area (plinth area) of all floors, excepting areas specifically exempted by the Building Byelaws, by the total area of the plot, viz.: - Floor Area Ratio (FAR) = Total covered area on all floors/ Plot Area. (i) "Basic FAR" or "BFAR" means the FAR which is permissible without any fee;
(h)	'Floor Area Ratio' (FAR) means the quotient obtained by dividing the total covered area (plinth area) on all floors by the area of the plot;		
(i)	'Group Housing' means group or multi-storied buildings having one or more independent dwelling units on each floor where land, open spaces, circulation area and common facilities are jointly owned;		
(j)	'Purchasable FAR' means additional		

		FAR (over and above the permissible FAR) which may be purchased by an applicant on payment of specified charges in accordance with the provisions of the Building Bye-laws of the Authority;			(ii) "Purchasable FAR" means the additional FAR permissible to the extent specified over the permissible FAR in the Master Plan/Regional Plan/Building Construction and Development Byelaws, which can be purchased by the applicant on payment of prescribed fee;
	(k)	'Purchasable Dwelling Units' mean additional dwelling units (over and above the permissible dwelling units) which may be purchased by an applicant on payment of charges as specified in the Building Bye-laws of the Authority;			(iii) "Premium purchasable FAR" means the additional FAR permissible to the extent specified over the purchasable FAR in the Master Plan/Regional Plan/ Building Construction and Development Byelaws;
	(l)	'Redevelopment' means rehabilitation or new construction on a site by renovating or replacing pre-existing uses with new development or construction in accordance with a layout plan approved by the Authority;			(iv) "Maximum Permissible FAR (MFAR)" means the sum total of Basic FAR (BFAR), Purchasable FAR (PFAR) and, Premium Purchasable FAR (PPFAR);
	(m)	'Layout Plan' means a plan showing sub-division of any land or portion thereof into more than one plot or parcel for the purpose of sale or otherwise;		(h)	(i) "Group Housing" include group of residential buildings or multi-storey buildings having one or more independent residential units on each floor and in which there is sharing and co-ownership of land and services, open space and transportation routes;
	(n)	'Salable Land' means the developed land in a lay-out plan excluding the area under roads, parks and open spaces, green belt and other such land which is generally not salable;			(ii) Multi-unit refers to residential building having one or more independent residential units on one floor with four or less storeys and height not exceeding 17.5-meters (including mandatory stilt) ;
	(o)	'Undeveloped Area' means the area within a development area other than 'built-up' and 'developed area';			
(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.		(i)	"Lay-out plan/sub-division plan" means sub-dividing of any land or part thereof into more than one plot for sale or otherwise, in which the configuration of roads, measurement of plots along with set-back lines and method of development (e.g. row-housing, semi-detached detached group

			housing) should be shown and details of size, use, area of all the plots should be given."
	(j)	'Purchasable Dwelling Units' mean additional dwelling units (over and above the permissible dwelling units) which may be purchased by an applicant on payment of charges as specified in the Building Bye-laws of the Authority;	
	(k)	Redevelopment' means rehabilitation or new construction on a site by renovating or replacing pre-existing uses with new development or construction in accordance with a layout plan approved by the Authority;	
	(l)	'Salable Land' means the developed land in a lay-out plan excluding the area under roads, parks and open spaces, green belt and other such land which is generally not salable;	
	(m)	'Undeveloped Area' means the area within a development area other than 'built-up' and 'developed area'.	
(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.		

**Amendment
of rule 3**

3. In the said rules, in the proviso to rule 3,

(a) for clause (i) set out in Column-I below, the clause as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I Existing clause	Column-II Clause as hereby substituted
(i) Where an application is submitted for building permit on a plot situated within a lay out approved by the Competent Authority and for which development fee or city development charge has already been paid, provided there is no increase in the density.	(i) Where an application is submitted for building permit on a plot situated within a lay out approved or developed by the Competent Authority and for which development fee or city development charge has already been paid, provided there is no increase in the density.

Explanation: It is clarified that where an application is submitted for sub-division of a plot or construction of four or more dwelling units on a plot with three or less pre-existing dwelling units, it shall not be exempt from payment of development fee.	Explanation: It is clarified that where an application is submitted for sub-division of a plot or construction of four or more dwelling units on a plot with three or less pre-existing dwelling units, it shall not be exempt from payment of development fee.
---	---

(b) for clause (ii) set out in Column-I below, the clause as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I Existing clause	Column-II Clause as hereby substituted
(ii) Where an application is submitted for building permit on a plot allotted by the Authority in respect of which the cost of development has already been realized by the Authority.	(ii) Omitted;

(c) for clause (vi) set out in Column-I below, the clause as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I Existing clause	Column-II Clause as hereby substituted
(vi) Where total or partial exemption from payment of development fee has been granted by the State Government under the Act or through Government Order issued with the approval of the Cabinet, the development fee to the extent of such exemption shall not be leviable.	(vi) Where total or partial exemption from payment of development fee has been granted by the State Government under the Act, the development fee to the extent of such exemption shall not be leviable.

**Amendment
of rule 4**

4. In the said rules, in rule 4,-

(a) for sub-rule (3) set out in Column-I below, the sub-rule as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I Existing sub-rule	Column-II Sub-rule as hereby substituted				
(3) In case of an application for building permit for four or more dwelling units/apartments including group housing anywhere in the development area, the development fee up to a density of 100 dwelling units per hectare shall be 100% of the development fee as calculated in sub-rule (1) and 5% higher for every additional 25 dwelling units or part thereof as per the table given below:	(3) In case of an application for building permit for four or more dwelling units/multi-units/apartments including group housing anywhere in the development area, the development fee up to a density of 100 dwelling units per hectare shall be 100% of the development fee as calculated in sub-rule (1) and 5% higher for every additional 25 dwelling units or part thereof as per the table given below:				
<table border="1"> <tr> <th>Density (No. of Dwelling Units)</th><th>Per cent of Development Fee</th></tr> </table>	Density (No. of Dwelling Units)	Per cent of Development Fee	<table border="1"> <tr> <th>Density (No. of Dwelling Units per</th><th>Percent of Development Fee as</th></tr> </table>	Density (No. of Dwelling Units per	Percent of Development Fee as
Density (No. of Dwelling Units)	Per cent of Development Fee				
Density (No. of Dwelling Units per	Percent of Development Fee as				

per hectare)	as calculated in 4(1) above)	hectare)	calculated in 4(1) above)
Up to 100	100	Up to 100	100
Above 100 and up to 125	105	Above 100 and up to 125	105
Above 125 and up to 150	110	Above 125 and up to 150	110
Above 150 and up to 175	115	Above 150 and up to 175	115
Above 175 and up to 200	120	Above 175 and up to 200	120
And so on (i.e. 5% more for every additional 25 dwelling units)		And so on (i.e. 5% more for every additional 25 dwelling units)	
Above 325 and up to maximum 330	150	Note: (i) For affordable housing schemes, density-based calculation shall not be applicable. (ii) In case of an application for building permit for four or more dwelling units/ multi-units/apartments including group housing anywhere in the development area (inside approved/sanctioned layouts), the percent of development fee as calculated in sub-rule (3) of rule 4 should be subtracted by 100. The factor so obtained shall be used to calculate the development fees.	

(b) for sub-rule (4) set out in Column-I below, the sub-rule as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I	Column-II
Existing sub-rule	Sub-rule as hereby substituted
(4) In case of an application for building permit in the built-up area other than those covered under the provisions of sub-rule (2) and (3), the development fee shall be 10% of the development fee as calculated in sub-rule (1).	(4) In case of an application for building permit in the built-up area (Master Plan) other than those covered under the provisions of sub-rules (2) and (3), the development fee shall be 10% of the development fee as calculated in sub-rule (1).

Amendment of Schedule-A and Schedule-B

5. In the said rules, for Schedule-A and Schedule-B set out in Column-I below, the Schedule as set out in Column-II shall be substituted, namely:-

Column-I			Column-II		
Existing Schedules			Schedule as hereby substituted		
Schedule-A (See Rule-5)			Schedule (See Rule-5)		
Sl. No.	Development Area	Development Fee (Rs. Per Sqm.)	Sl. No.	Development Area	Development Fee (Rs. Per Sqm.)
1.	Ghaziabad	2500	1.	Ghaziabad	4170
2.	Lucknow, Kanpur, Agra	1400	2.	Lucknow, Kanpur, Agra	2475
3.	Varanasi, Allahabad, Meerut.	1000	3.	Varanasi, Prayagraj, Meerut, Moradabad, Gajraula, Bareilly, Loni, Modinagar, Muradnagar	1510
4.	Moradabad, Bareilly, Aligarh, Gorakhpur, Bulandshahar, Khurja, Hapur-Pilakhu, Baghpat-Barot-	700	4.	Aligarh, Gorakhpur,	1070

	Khekra, Saharanpur, Mathura-Vrindavan, Jhansi			Bulandshahar, Sikandrabad, New-Sikandrabad, Khurja, Saharanpur, Mathura-Vrindavan, Jhansi, Muzaffarnagar, Shamli, Khatauli, Hapur-Pilakhua, Baghpat-Barot-Khekra, Firozabad-Shikohabad, Unnao-Shuklaganj, Pt. Deendayal Upadhyaya Nagar	
5.	Muzaffarnagar, Firozabad-Shikohabad, Ayodhya-Faizabad, Raebareli, Banda, Rampur, Unnao-Shuklaganj, Urai, Azamgarh	400			
Schedule-B (See Rule-5)					
Sl. No.	Development Area	Development Fee (Rs. Per Sqm.)			
1.	Ghaziabad	3208			
2.	Lucknow, Kanpur, Agra	2040			
3.	Varanasi, Prayagraj, Meerut, Moradabad, Gajraula, Bareilly, Loni, Modinagar, Muradnagar	1200			
4.	Aligarh, Gorakhpur, Bulandshahar, Sikandrabad, New-Sikandrabad, Khurja, Saharanpur, Mathura-Vrindavan, Jhansi, Muzaffarnagar, Shamli, Khatauli, Hapur-Pilakhua, Baghpat-Barot-Khekra, Firozabad-Shikohabad, Unnao-Shuklaganj, Pt. Deendayal Upadhyaya Nagar	850			
5.	Ayodhya, Raibareli, Banda, Rampur, Orai, Azamgarh, Basti, Mirzapur, Bithoor, Akbarpur mati, Fatehpur-Sikri, Kosikalan-Chhata-Chaumuhan-Nandgaon, Govardhan- Radhakund, Garhmukteshwar, Jahangirabad, Shikarpur	500			
				5.	Ayodhya, Raibareli, Banda, Rampur, Orai, Azamgarh, Basti, Mirzapur, Bithoor, Akbarpur mati, Fatehpur-Sikri, Kosikalan-Chhata-Chaumuhan-Nandgaon, Govardhan- Radhakund, Garhmukteshwar, Jahangirabad, Shikarpur
					755

By order,

Digitally signed by
GURU PRASAD PORALA

(Date: 01-03-2026)

Principal Secretary.