



उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
संख्या-84/2025/122/2025-8-3099/406/2023 पार्ट-1
लखनऊ: दिनांक: 28 जनवरी, 2025

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा(2) के साथ पठित धारा 55 की उपधारा(2) के खण्ड(ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, समाघात शुल्क उद्गृहीत किये जाने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात्:-

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (समाघात शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2024

- संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और लागू**
1. (1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (समाघात शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2024 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।
- परिभाषायें**
2. (1) जब तक कि सन्दर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में,-
- (क) 'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) से है;
- (ख) "आवेदक" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 14 में निर्दिष्ट अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा 15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;
- (ग) "अनुमोदन" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा दिये गये अनुमोदन से है;
- (घ) "प्राधिकरण" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 4 के अधीन गठित विकास प्राधिकरण से है;
- (ङ) "भवन" में कोई संरचना, निर्माण अथवा संरचना या निर्माण का भाग सम्मिलित है, जो आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों के लिये उपयोग किये जाने हेतु आशयित है भले ही वह वास्तविक उपयोग में हो या न हो;
- (च) "निर्मित क्षेत्रफल" का तात्पर्य किसी विकास क्षेत्र के भीतर प्राधिकरण द्वारा महायोजना में निर्मित क्षेत्र के रूप में चिन्हित या इस प्रकार वर्णित किसी क्षेत्र से है;
- (छ) "आच्छादित क्षेत्रफल" का तात्पर्य किसी भवन के समस्त तलों पर निर्मित क्षेत्रफल से है;
- (ज) "विकास" का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूपभेदों और संकेतों सहित किसी भूमि में या उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य संक्रिया करना या किसी भवन या भूमि में कोई तात्त्विक परिवर्तन

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

करने से है और इसमें पुनः विकास भी सम्मिलित है;

- (झ) "विकास क्षेत्र" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 3 के अधीन घोषित किसी विकास क्षेत्र से है;
- (ञ) "सरकार" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश सरकार से है;
- (ट) "भूमि उपयोग अधिक्रम" का तात्पर्य परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली में आधारित निम्नतर से उच्चतर तथा उच्चतर से निम्नतर विभिन्न भूमि उपयोग के क्रम से है;
- (ठ) "समाघात शुल्क" का तात्पर्य परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली के अनुसार निम्नतर भूमि उपयोग में उच्चतर उपयोग या क्रियाकलाप के लिये अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा 15 की उपधारा(2) के अधीन किसी व्यक्ति या निकाय से उद्गृहीत किये जाने वाले शुल्क से है;
- (ड) "अभिन्यास रेखांकन" का तात्पर्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित उपविभाजन रेखांकन से है जिसमें विक्रय या अन्यथा प्रयोजन के लिये किसी भूमि या उसके किसी भाग का विभाजन एक से अधिक भू-खण्ड या भूमि के खण्ड में प्रदर्शित किया गया हो;
- (ढ) "भूमि उपयोग" का तात्पर्य भूमि के ऐसे उपयोग से है जिसके लिये महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना या अभिन्यास रेखांकन के उपबंधों के अनुसार भूमि या भवन का उपयोग किया जाता है या उपयोग किये जाने के लिये आशयित है;
- (ण) "महायोजना" का तात्पर्य अधिनियम के उपबंधों के अनुसार तैयार की गयी प्राधिकरण की अधिकारिता के भीतर भूमि के विकास के लिये किसी योजना से है;
- (त) "स्वामी" में कोई ऐसा व्यक्ति सम्मिलित है जिसका नाम संबंधित प्राधिकरण के अभिलेखों में भूमि या भवन या इसके भाग के स्वामी के रूप में अभिलिखित है;
- (थ) "धारा" का तात्पर्य अधिनियम की किसी धारा से है;
- (द) "सशर्त अनुमन्य उपयोग" का तात्पर्य ऐसे उपयोग अथवा क्रियाकलाप से है जिसकी अनुमति किसी विशिष्ट भूमि उपयोग में परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली में दिये गये निबंधनों और शर्तों के अनुपालन के अधधीन दी जाय;
- (ध) "सामान्यतः अनुमन्य उपयोग" का तात्पर्य ऐसे भूमि उपयोग या क्रियाकलाप से है जिसकी अनुमति किसी विशिष्ट भूमि उपयोग में परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली के अनुसार बिना किसी शर्त के दी जाय;
- (न) "विशेष अनुमति के साथ अनुमन्य उपयोग" का तात्पर्य ऐसे उपयोग या क्रियाकलाप से है जिसकी अनुमति विशिष्ट उपयोग में प्राधिकरण के बोर्ड के अनुमोदन से दी जाए;

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है ।

- (प) "परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली" का तात्पर्य किसी महायोजना या क्षेत्रीय विकास योजना में विभिन्न भूमि उपयोग में अनुमन्य उपयोग या क्रियाकलापों को विहित करते हुये भूमि उपयोग का परिक्षेत्रीयकरण और विनियम बनाने से है;
- (फ) "परिक्षेत्रीय विकास योजना" का तात्पर्य अधिनियम के उपबंधों के अनुसार तैयार की गयी किसी परिक्षेत्र की योजना से है;
- (ब) "परिक्षेत्र" का तात्पर्य उन खण्डों में से किसी एक से है जिसमें इस अधिनियम के अधीन विकास के प्रयोजनों के लिये विकास क्षेत्र का विभाजन किया जा सकेगा।
2. (2) इस नियमावली में अपरिभाषित परन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो उनके लिये अधिनियम में क्रमशः समनुदेशित हैं।
3. (1) जहां महायोजना या क्षेत्रीय विकास योजना में चिन्हित निम्न भूमि उपयोग में उच्च उपयोग या क्रियाकलाप की अनुज्ञा के लिये कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया हो वहां प्राधिकरण द्वारा नियमावली के अनुसार समाघात शुल्क का उद्ग्रहण किया जायेगा:
- परन्तु यह कि निम्नलिखित दशाओ में समाघात शुल्क लागू नहीं होगा या उद्ग्रहण नहीं किया जायेगा :-
- (क) ऐसे उपयोग या क्रियाकलाप के लिये जो प्राधिकरण के "सामान्यतः" या "सशर्त" या "विशेष अनुमति" से निर्मित क्षेत्र में अनुमन्य है;
- (ख) सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं विशेषकर गैर-आवासीय एवं दातव्य क्रियाओं/उपयोगों, जो कृषि/हरित पट्टी/पार्क एवं खुले स्थल और आवासीय भू-उपयोग (ग्रामीण आबादी सहित) जोन्स में अनुमन्य हैं;
- (ग) औद्योगिक क्रियाओं विशेषकर सेवा एवं कुटीर उद्योग, जो कृषि/हरित पट्टी/पार्क एवं खुले स्थल, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं और यातायात एवं परिवहन भू-उपयोग जोन्स में अनुमन्य हैं;
- (घ) आवासीय क्रियाओं विशेषकर समूह आवास, जो औद्योगिक श्रमिकों एवं प्रबन्धन स्टाफ के लिए औद्योगिक भू-उपयोग जोन में अनुमन्य हैं;
- (ङ.) ऐसे उपयोग या क्रियाकलाप के लिये जो विभिन्न भूमि उपयोग में अस्थायी आधार पर अनुमन्य हैं;
- (च) क्षेत्र या भूमिखण्ड जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत किसी विन्यास मानचित्र का भाग नहीं बनाते हैं;
- (छ) ऐसे उपयोग और क्रियाकलाप के लिये जो सरकार द्वारा समय-समय पर जारी विविध नीतियों के अन्तर्गत छूट प्राप्त हैं।
- (2) जहां अधिनियम के अधीन सरकार द्वारा समाघात शुल्क के संदाय से पूर्ण

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

अथवा आंशिक छूट स्वीकृत की गयी हो, तो ऐसी छूट की सीमा तक समाघात शुल्क का उद्ग्रहण नहीं किया जायेगा।

- (3) किसी विशिष्ट भूमि उपयोग में विविध उपयोगों अथवा क्रियाकलापों की अनुमन्यता लागू परिक्षेत्रीय विनियमावली के अनुसार होगी।

समाघात
शुल्क
निर्धारण
और दर

4. (1) जहां नियम 3 के अधीन कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया है, वहां जिला मजिस्ट्रेट द्वारा जारी, भूमि के विद्यमान उपयोग के वर्तमान सर्किल दर के आधार पर भूमि खण्ड के कुल क्षेत्रफल पर समाघात शुल्क का निर्धारण और संग्रह किया जायेगा।
- (2) विभिन्न उपयोगों और क्रियाकलापों के लिये समाघात शुल्क का निर्धारण नीचे सारणी में दिये गये विविध भूमि उपयोगों के लिये विहित 'समाघात शुल्क सह-कुशल' आधार पर किया जायेगा:

भूमि उपयोग परिक्षेत्र (निम्नतर से उच्चतर)								
क्रम सं०	उपयोग/ क्रियाकलाप (निम्न से उच्च)	कृषि, हरित पट्टी/ सीमा, पार्क और खेल का मैदान	सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक सुविधायें	यातायात और परिवहन	औद्योगिक	आवासीय और गांव की आबादी	कार्यालय	वाणिज्यिक
		1	2	3	4	5	6	7
1.	कृषि, हरित पट्टी/ सीमा, पार्क और खेल का मैदान	लागू नहीं	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं
2.	सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक सुविधायें	0.25	लागू नहीं	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं	0.25	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं
3.	यातायात और परिवहन	0.30	0.10	लागू नहीं	भुगतान देय नहीं	0.30	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं
4.	औद्योगिक	0.40	0.25	0.25	लागू नहीं	0.40	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं
5.	आवासीय	0.50	0.40	0.40	0.25	लागू नहीं	भुगतान देय नहीं	भुगतान देय नहीं
6.	कार्यालय	1.00	0.75	0.75	0.75	0.50	लागू नहीं	भुगतान देय नहीं
7.	वाणिज्यिक	1.50	1.25	1.25	1.00	1.00	0.50	लागू नहीं

- (3) समाघात शुल्क की गणना निम्नलिखित सूत्र के अनुसार की जायेगी:-

- (क) ऐसे उपयोगों और क्रियाकलापों के लिये जो 'सामान्यतया' या 'सशर्त' अनुमन्य हैं:

$$\text{भूखण्ड क्षेत्रफल} \times \text{सर्किल दर} \times \text{समाघात शुल्क सह-कुशल} \times 0.25$$

- (ख) ऐसे उपयोगों और क्रियाकलापों के लिये जो प्राधिकरण के बोर्ड के अनुमोदन से विशेष अनुमति से अनुमन्य हैं:

$$\text{भूखण्ड क्षेत्रफल} \times \text{सर्किल दर} \times \text{समाघात शुल्क सह-कुशल} \times 0.50$$

अनुमोदन
के स्वीकृति
के लिये
प्रक्रिया

5. (1) सभी प्रकार के उपयोगों और क्रियाकलापों के लिये चाहे "सामान्यतया" या "सशर्त" या "विशेष अनुमति से" अनुमन्य है, प्राधिकरण आम जनता से आपत्तियां और सुझाव आमंत्रित करते हुए विकास क्षेत्र में प्रसार वाले कम से कम दो समाचार पत्रों में एक नोटिस प्रकाशित करायेगा। आपत्तियां और सुझाव प्रस्तुत करने के लिये न्यूनतम अवधि नोटिस के प्रकाशन के दिनांक से 30 दिनों की होगी।
- (2) आपत्तियां और सुझाव, यदि कोई हों, पर उपाध्यक्ष द्वारा इस निमित्त गठित

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

की जाने वाली एक समिति द्वारा विचार किया जायेगा:

परन्तु यह कि आवेदन को इसकी प्राप्ति के दिनांक से अधिकतम 60 दिनों की अवधि के भीतर निस्तारित किया जायेगा।

- (3) "सामान्यतया" या "सशर्त" अनुमन्य उपयोग के संबंध में अनुमोदन के मामले में उपाध्यक्ष और 'विशेष अनुमति के साथ अनुमन्य' उपयोग के संबंध में अनुमोदन के मामले में प्राधिकरण, जैसा भी मामला हो, समाघात शुल्क की धनराशि की गणना करेगा और इसका संदाय करने के लिये आवेदक को 15 दिनों के भीतर डिमान्ड नोटिस जारी की जायेगी।
- समाघात शुल्क का संदाय** 6. (1) अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अधीन अनुमोदन की स्वीकृति से पूर्व यथास्थिति उपाध्यक्ष या प्राधिकरण द्वारा जारी डिमान्ड नोटिस के अनुसार आवेदक समाघात शुल्क की पूरी धनराशि का संदाय करेगा।
- (2) समाघात शुल्क की मद में प्राधिकरण द्वारा प्राप्त किये गये धनराशि के 90 प्रतिशत को प्राधिकरण स्तर पर स्थापित अवसंरचना विकास निधि में अवसंरचना के सुधार और सुदृढीकरण के लिये वित्तपोषण और भुगतान करने के लिये जमा किया जायेगा, जबकि शेष 10 प्रतिशत प्राधिकरण का अंश होगा।
- बकाया की वसूली** 7. इस नियमावली के अधीन समाघात शुल्क के मद में प्राधिकरण को देय किसी धनराशि को अधिनियम की धारा 40 के उपबन्धों के अनुसार वसूल किया जायेगा।
- समाघात शुल्क का वार्षिक विवरण** 8. उपाध्यक्ष, पूर्ववर्ती वर्ष के लिये समाघात शुल्क के संबंध में एक लिखित विवरण प्राधिकरण के बोर्ड को प्रस्तुत करेगा जिसमें प्राधिकरण द्वारा संगृहीत की गयी कुल धनराशि की सूचना होगी। ऐसा विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में प्राधिकरण के बोर्ड की होने वाली प्रथम बैठक में यथा संभव प्रस्तुत किया जायेगा और इसकी एक प्रति सरकार को भी प्रेषित की जायेगी।

पी0 गुरुप्रसाद
प्रमुख सचिव

संख्या-84 / 2025 / 122(1) / 2025-8-3099 / 406 / 2023 पार्ट-1-तद्दिनांक

प्रतिलिपि:- संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि कृपया इस अधिसूचना को दिनांक 28.01.2025 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

संख्या-84 / 2025 / 122(2) / 2025-8-3099 / 406 / 2023 पार्ट-1-तद्दिनांक

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।

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

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,
अरुण कुमार
अनु सचिव

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

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.84/2025/122/2025/8-3099/406/2023 Part-1 dated 28 January, 2025.

Notification

No. 84/2025/122/2025/8-3099/406/2023 Part-1

Lucknow; Dated: 28 January, 2025.

In exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of section 55 read with sub-section (2) of section 15 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973), the Governor is pleased to make the following rules, with a view to levy Impact Fee, namely:-

The Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Impact Fee) Rules, 2024

Short title, commencement and application

1. (1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Impact Fee) Rules, 2024.
- (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.

Definitions

2. (1) In these rules, unless the context otherwise requires,—
 - (a) "Act" means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 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;
 - (c) "Approval" means approved by the Authority;
 - (d) "Authority" means the development authority constituted under section 4 of the Act;
 - (e) "Building" includes any structure or erection or part of a structure or erection which is intended to be used for residential, industrial, commercial or other purposes, whether in actual use or not;
 - (f) "Built-up area" means the area within a development area as earmarked in the master plan or has been delineated as such by the Authority;
 - (g) "Covered Area" means the total built-up area on all the floors of a building;

- (h) "Development" with its grammatical variations and connotations, means the carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land or the making of any material change in any building or land, and includes re-development;
 - (i) "Development Area" means the area declared as development area under section 3 of the Act;
 - (j) "Government" means the Government of Uttar Pradesh;
 - (k) "Hierarchy of land uses" means order of various land uses from lower to higher and vice-versa as determined in the zoning regulations;
 - (l) "Impact Fee" means a fee levied upon a person or a body under sub-section (2) of section 15 of the Act for seeking permission for a higher use or activity in a lower land use in accordance with the zoning regulations;
 - (m) "Layout plan" means a sub-division plan approved by the competent authority showing division of any land or portion thereof into more than one plot or parcel for the purpose of sale or otherwise;
 - (n) "Land use" means the use of land for which land or building is used or intended to be used as per the provisions of master plan or the zonal development plan or the layout plan;
 - (o) "Master Plan" means a plan for the development of land within the jurisdiction of the Authority prepared in accordance with the provisions of the Act;
 - (p) "Owner" includes any person whose name is recorded as owner of the land or building or part thereof in the records of the concerned Authority;
 - (q) "Section" means a section of the Act;
 - (r) "Use permissible conditionally" means the use or activity which may be permitted in a particular land use subject to compliance of terms and conditions laid down in the zoning regulations;
 - (s) "Use permissible generally" means use or activity which may be permitted in a particular land use without any condition in accordance with the zoning regulations;
 - (t) "Use permissible with special permission" means use or activity which may be permitted in a particular land use with the approval of the Board of the Authority;
 - (u) "Zoning regulations" means zoning of land use and regulations prescribing the uses or activities permissible in different land uses in a master plan or a zonal development plan;
 - (v) "Zonal Development Plan" means a plan of a zone prepared in accordance with the provisions of the Act;
-

(w) "Zone" means any of the divisions in which a development area may be divided for the purposes of development under the Act.

2. (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 impact fee

3. (1) Impact fee shall be levied by the Authority in accordance with these rules where an application is submitted for permission of higher use or activity in a lower land use earmarked in the master plan or zonal development plan:

Provided that impact fee shall not be applicable or levied in the following circumstances:-

- (a) for uses or activities which are permissible in the built-up area 'generally' or 'conditionally' or 'with special permission' of the Authority;
- (b) for public and semi-public facilities especially non-commercial and charitable activities/uses permissible in the agriculture/green belt/parks and open spaces, and residential land use (including village abadi) zones;
- (c) for industrial activities especially service and cottage industries permissible in the agriculture/green belt/parks and open spaces, public and semi-public facilities, and traffic and transportation land use zones;
- (d) for residential activities especially group housing for the industrial workers and management staff in the industrial land use zone;
- (e) for uses or activities which are permissible on temporary basis in different land uses;
- (f) areas or land parcels which do not form part of any layout plan sanctioned by the competent authority;
- (g) for uses or activities exempted under various policies issued by the Government from time to time.

(2) Where total or partial exemption from payment of impact fee has been granted by the Government under the Act, the impact fee to the extent of such exemption shall not be leviable.

(3) The permissibility of various uses or activities in a particular land use shall be as per the applicable zoning regulations.

Assessment and rates of impact fee

4. (1) Where an application is submitted under rule 3, the impact fee shall be assessed and collected on the gross area of the land parcel on the basis of present circle rate of existing use of land issued by the District Magistrate.

(2) Assessment of impact fee for different uses or activities shall be carried out on the basis of 'impact fee co-efficient' prescribed for various land uses as given in the table below:-

Sl. No.	Use/activity (Lower to Higher)	Land use Zones (Lower to Higher)						
		Agriculture, green belt/verge, parks & playgrounds	Public and Semi-Public Facilities	Traffic and Transport	Industrial	Residential & Village Abadi	Offices	Commercial
		1	2	3	4	5	6	7
1.	Agriculture, Green belt/verge, parks & playgrounds	NA*	NP**	NP	NP	NP	NP	NP
2.	Public & Semi-public facilities	0.25	NA	NP	NP	0.25	NP	NP
3.	Traffic & Transport	0.30	0.10	NA	NP	0.30	NP	NP
4.	Industrial	0.40	0.25	0.25	NA	0.40	NP	NP
5.	Residential	0.50	0.40	0.40	0.25	NA	NP	NP
6.	Offices	1.00	0.75	0.75	0.75	0.50	NA	NP
7.	Commercial	1.50	1.25	1.25	1.00	1.00	0.50	NA

* NA: Not Applicable
** NP: Not Payable

(3) Impact fee shall be calculated in accordance with the following formulae:

- (a) for uses or activities which are permissible 'generally' or 'conditionally':

$$\text{Plot Area} \times \text{Circle Rate} \times \text{Impact Fee coefficient} \times 0.25$$

- (b) for uses or activities which are permissible with special permission with the approval of the Board of the Authority:

$$\text{Plot Area} \times \text{Circle Rate} \times \text{Impact Fee coefficient} \times 0.50$$

Procedure for grant 5. of approval

(1) For all types of uses or activities, whether permissible 'generally' or 'conditionally' or 'with special permission', the Authority shall publish a notice in at least two newspapers having circulation in the development area inviting objections and suggestions from the public. The minimum duration for submission of objections and suggestions shall be 30 days from the date of publication of the notice.

(2) Objections and suggestions, if any, shall be considered by a committee to be constituted by the Vice-Chairman in this behalf:

Provided that the application shall be disposed of within a maximum period of 60 days from the date of its receipt.

(3) In case of approval in respect of the uses permissible 'generally' or 'conditionally' the Vice-Chairman and for the uses 'permissible with special permission' the Authority, as the case may be, shall calculate the amount of impact fee and issue demand notice within 15 days to the applicant for payment of the same.

- Payment of Impact Fee**
6. (1) Subject to the provisions of the Act and these rules, the applicant shall pay the full amount of impact fee upfront as per the demand notice issued by the Vice-Chairman or the Authority, as the case may be, prior to grant of approval.
- (2) 90 percent of the money received by the Authority on account of impact fee shall be credited to the Infrastructure Development Fund established at the Authority level to help fund and pay for the improvement and strengthening of infrastructure whereas, remaining 10 percent shall be Authority's share.
- Recovery of Arrears**
7. Any amount due to the Authority on account of impact fee under these rules shall be recovered in accordance with the provisions of section 40 of the Act.
- Annual Statement of Impact Fee**
8. The Vice-Chairman shall furnish to the Board of the Authority a written statement in respect of impact fee for the preceding year which shall contain information regarding the total amount collected by the Authority. 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 Government.
-

P. Guruprasad
Principal Secretary