ई-मेल

प्रेषक,

पी0 गुरूप्रसाद,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. प्रमुख सचिव,
पंचायतीराज विभाग,
उ0प्र0 शासन।

2. आवास आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

3. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

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

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊः दिनांकः 18 जून2026

विषयः- विकास प्राधिकरण क्षेत्रों में जिला पंचायतों द्वारा स्वीकृत किए गए मानचित्रों के विनियमतीकरण के संबंध में।

महोदय,

जिला पंचायतों द्वारा विकास प्राधिकरण के क्षेत्रों में मानचित्र स्वीकृत किए गए हैं और मौके पर निर्माण भी हो चुका है अथवा निर्माण गतिमान है, उनके सम्बन्ध में विकास प्राधिकरणों द्वारा भवन स्वामियों को उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के प्राविधानों के आलोक में नोटिस, ध्वस्तीकरण आदेश जारी किए जा रहे हैं। प्रदेश के विभिन्न विकास प्राधिकरणों के अधिसूचित क्षेत्रों की सीमा के अन्तर्गत जिला पंचायतों द्वारा स्वीकृत कर दिये जा रहे मानचित्रों के कारण उत्पन्न क्षेत्राधिकार संबन्धी विसंगतियों का निराकरण आवश्यक हो गया है।

2- उपर्युक्त वर्णित स्थिति के दृष्टिगत सम्यक विचारोपरान्त राज्यपाल उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-41 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त अधिकारों के अधीन विकास प्राधिकरणों को निम्न निर्देश देते हैं:-

जिला पंचायतों द्वारा विकास प्राधिकरण के क्षेत्रों में मानचित्र स्वीकृत किए गए हैं और मौके पर निर्माण भी हो चुका है अथवा निर्माण गतिमान है, उनके सम्बन्ध में चूंकि विकास प्राधिकरणों द्वारा भवन स्वामियों को उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के प्राविधानों के आलोक में नोटिस, ध्वस्तीकरण आदेश जारी किए जा रहे हैं। अतः प्राधिकरण क्षेत्रों में जिला पंचायतों द्वारा स्वीकृत किए गए मानचित्रों की वैधता पर जो प्रश्नचिन्ह लग रहे हैं उनके समाधान हेतु दिनांक 01 अप्रैल, 2026 की 'कट आफ डेट' निर्धारित करते हुए 12 माह की अवधि के अंतर्गत विकास प्राधिकरणों द्वारा निम्न तालिका के अनुसार शमन किया जाये:-

निर्माण की प्रकृति	महायोजना भू- उपयोग के अनुरूप निर्माण होने पर	महायोजना भू-उपयोग के प्रतिकूल निर्माण होने पर	
		जोनिंग रेग्युलेशन्स में अनुमन्य	भू-उपयोग परिवर्तन के साथ
यदि निर्माण (i) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुरूप है या (ii)जिला पंचायत की उपविधि के अनुरूप है या (iii)भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार शमनीय है।	प्राधिकरण द्वारा इसे वैध माना जायेगा जिस हेतु जिला पंचायतों द्वारा स्वीकृत मानचित्रों का विवरण प्राधिकरणों को उपलब्ध कराया जायेगा।	प्राधिकरण द्वारा इसे वैध माना जायेगा जिस हेतु जिला पंचायतों द्वारा स्वीकृत मानचित्रों का विवरण प्राधिकरणों को उपलब्ध कराया जायेगा।	प्राधिकरण द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराकर इसे वैध मानकर पंजीकरण कर लिया जायेगा। शमन हेतु निर्धारित अवधि तक भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में 75 प्रतिशत छूट होगी। भू-उपयोग परिवर्तन हेतु विकास प्राधिकरणों को शासन के अधिकारों का प्रतिनिधायन किया जायेगा।

टिप्पणी-

(1) ग्रीन, पार्क एवं खुले क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि पर निजी उपयोग हेतु निर्मित आवासीय भवनों को छोड़कर अन्य प्रकरणों में भू-स्वामी द्वारा समतुल्य भूमि उक्त भू-उपयोग हेतु आरक्षित करने पर विनियमितीकरण हेतु विचार किया जायेगा। ग्रीन, पार्क एवं खुले क्षेत्र में उक्त के फलस्वरूप होने वाली कमी की प्रतिपूर्ति हेतु भविष्य में तैयार की जाने वाली महायोजना में उक्त सीमा तक अतिरिक्त भूमि आरक्षित की

जाय।

(2) जलाशय, महायोजना मार्ग एवं शासकीय भूमि पर विनियमितीकरण नही किया जायेगा।

(3) 200 वर्गमीटर तक भू-खण्डों पर निर्मित आवासीय भवनों को भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में शत-प्रतिशत की छूट प्रदान की जायेगी।

3- जिला पंचायतों द्वारा दिनांक 01 अप्रैल, 2026 तक स्वीकृत मानचित्रों की प्रमाणिक सूची शासनादेश निर्गत करने के 15 दिन के अन्दर संबंधित प्राधिकरण तथा शासन को उपलब्ध कराया जायेगा, ताकि जिला पंचायतों द्वारा 'कट आफ डेट' की 'back dating' सम्भव न हो सके।

4- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उक्त निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

Digitally signed by
GURU PRASAD PORALA
18:52:33
(पी0 गुरूप्रसाद)
प्रमुख सचिव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः-

1. अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव, न्याय, वित्त, नगर विकास, राजस्व, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उ0प्र0 शासन।
2. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
3. जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ।
5. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ को इस निर्देश के साथ कि कृपया शासनादेश की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेब साइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
6. अपर मुख्य अधिकारी, सम्बंधित जिला पंचायत, उ0प्र0।
7. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
8. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

Digitally signed by
RAJESH KUMAR RAI
Date: 17-06-2026
(राजेश कुमार राय)
विशेष सचिव