

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

लखनऊ: दिनांक-21 अगस्त, 2001

विषय : महायोजना में निम्न भू-उपयोग से उच्च भू-उपयोग में परिवर्तन के लिए शुल्क का निर्धारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या 2245/9-आ-3-1998-26 एल.यू.सी./91 दिनांक 28 अगस्त, 1998 तथा उसके अनुक्रम में शासनादेश संख्या 895 (1)/9-आ-3-99-26 एल.यू.सी./91 टी.सी. दिनांक 31.7.1999 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें जिनके अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद की आवसीय दर व जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट में से जो अधिकतम हो, के आधार पर लिये जाने की व्यवस्था की गई है। शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि परिवर्तन शुल्क की वर्तमान दरें लघु स्तर के भू-उपयोग परिवर्तनों के लिए उपयुक्त हैं, परन्तु बल्क भूमि के लिए युक्तिसंगत नहीं है, क्योंकि भूखण्ड के आकार के बढ़ने के साथ-साथ शुद्ध उपयोगी क्षेत्रफल कम होता जाता है जबकि सुविधाओं एवं सेवाओं यथा सड़क, पार्क/ग्रीन बेल्ट आदि में क्षेत्रफल बढ़ता जाता है। इस प्रकार वर्तमान नीति के अनुसार बल्क भूमि हेतु सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर परिवर्तन शुल्क लिए जाने की दशा में विक्रय-योग्य भूमि की लागत अत्यधिक बढ़ जाती है। जिसके फलस्वरूप निजी/सहकारी क्षेत्र में आवासीय योजनाओं/नए टाउनशिप का विकास वायबल (टपंडिसम) होना सम्भव नहीं है। इसी प्रकार कृषि भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन करते समय आवासीय दर पर परिवर्तन शुल्क लिया जाना तर्कसंगत प्रतीत नहीं होता क्योंकि स्थिति के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन के उपरान्त भी विकास शुल्क की देयता होती है।

2 उपरोक्त के दृष्टिगत शासन द्वारा विचारोपरान्त यह औचित्यपूर्ण पया गया कि भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क विद्यमान भू-उपयोग के सर्किल रेट पर आधारित होना चाहिए और बल्क भूमि हेतु भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में कुछ छूट अनुमन्य होनी चाहिए जैसाकि नजूल भूमि के निस्तारण हेतु शासनादेश संख्या 2269/9-आ-4-98-704 एन/97 दिनांक 01.12.1998 में व्यवस्था की गई है। अतः भू-उपयोग से सम्बन्धित ऊपरीलिखित शासनादेशों दिनांक 28-8-1998 तथा दिनांक 31-7-1997 को अतिक्रमित करते हुये मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि महायोजना में निम्न भू-उपयोग से उच्च भू-उपयोग में परिवर्तन के लिए शुल्क भूमि के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर देय नहीं होगी, अपितु तालिका-1 के अनुसार लिया जाएगा :-

तालिका-1

क्र. सं.	भूमि का क्षेत्रफल (एकड़ में) प्रतिशत भूमि जिस पर परिवर्तन शुल्क देय होगा
1.	0.5 तक 100
2.	0.5 से अधिक व 0.75 तक 95 परन्तु 0.5 एकड़ के शुल्क से कम नहीं
3.	0.75 से अधिक व 1.00 तक परन्तु 0.75 एकड़ के शुल्क से कम नहीं 90
4.	1.0 से अधिक व 1.50 तक परन्तु 1.00 एकड़ के शुल्क से कम नहीं 85
5.	1.50 से अधिक व 2.00 तक परन्तु 1.50 एकड़ के शुल्क से कम नहीं 80
6.	2.00 से अधिक 5.00 तक परन्तु 2.00 एकड़ के शुल्क से कम नहीं 75
7.	5.00 से अधिक 70

महायोजना में उपयोग प्रस्तावित कृषि सामुदायिक आवासीय कार्यालय औद्योगिक व्यवसायिक (वर्तमान) सुविधाएं

1. कृषि/मनोरंजन — — 10/20/25: 50: 100: 40: 150:

उपयोग सहित (एफ.ए.आर. पर आधारित)

2. सामुदायिक सुविधाएं — — — 40: 75: 25: 125:

(बस/ट्रक अड्डा भी सम्मिलित होंगे)

3. आवासीय — — — — 50: 100:

4. कार्यालय — — — — — 50:

5. औद्योगिक — — — 25: 75: — 100:

6. व्यवसायिक — — — — — —

2. विभिन्न भू-उपयोगों की सघनता (Intensity) एवं उसके फलस्वरूप भूमि के मूल्य के मूल्य तथा जन-सुविधाओं पर पड़ने वाले प्रभाव के दृष्टिगत महायोजना में किसी एक भू-उपयोग से दूसरे भू-उपयोग में परिवर्तन के लिए शुल्क तालिका-2 में निर्धारित दरों के अनुसार लिया जाएगा :-

तालिका-2

सामुदायिक सुविधाएं (बस/ट्रक अड्डा भी सम्मिलित) भू-उपयोग में एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन अपेक्षाकृत कम अनुमन्य हैं, अतः कृषि (मनोरंजन भू-उपयोग सहित) से सामुदायिक सुविधाएं भू-उपयोग में परिवर्तन के लिए शुल्क की दरें एफ.ए.आर. पर ही आधारित होंगी। इस प्रकार कृषि (मनोरंजन भू-उपयोग सहित) से सामुदायिक सुविधाएं भू-उपयोग में परिवर्तन के फलस्वरूप यदि भू-स्वामी एफ.ए.आर. 15 तक चाहता है तो उसे 10 प्रतिशत शुल्क देय होगा तथा यदि एफ.ए.आर. 16 से 30 चाहता है तो उसे 20 प्रतिशत शुल्क देय होगा और यदि एफ.ए.आर. 30 से अधिक किन्तु महायोजना में निर्धारित एफ.ए.आर. से कम एफ.ए.आर. चाहता है तो उसे परिवर्तन शुल्क 25 प्रतिशत ही देय होगा।

परिवर्तन शुल्क भूमि के विद्यमान भू-उपयोग के लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार लिया जाएगा। किसी क्षेत्र में एक से अधिक सर्किल रेट निर्धारित होने की स्थिति में विद्यमान भू-उपयोग से सम्बन्धित सर्किल रेट के आधार पर ही भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता का आंकलन किया जाएगा। उदाहरणार्थ— एक ही क्षेत्र में कृषि भूमि का सर्किल रेट और आवासीय सर्किल रेट अलग-अलग निर्धारित होने की स्थिति में कृषि सर्किल रेट लागू होगा, यदि सम्बन्धित प्रकरण

महायोजना में उपयोग प्रस्तावित कृषि सामुदायिक आवासीय कार्यालय औद्योगिक व्यवसायिक

(वर्तमान) सुविधाएं

1. कृषि/मनोरंजन — — 10/20/25: 50: 100: 40: 150:

उपयोग सहित (एफ.ए.आर. पर आधारित)

2. सामुदायिक सुविधाएं — — — 40: 75: 25: 125:

(बस/ट्रक अड्डा भी सम्मिलित होंगे)

3. आवासीय — — — — 50: 100:

4. कार्यालय — — — — — 50:

5. औद्योगिक — — — 25: 75: — 100:

6. व्यवसायिक — — — — — —

3. भूमि का विद्यमान भू-उपयोग कृषि है। विद्यमान भू-उपयोग आवासीय होने पर आवासीय सर्किल रेट लागू होगा। यदि किसी क्षेत्र में एक ही सर्किल रेट है तो वही लागू होगा।

4. भू-उपयोग परिवर्तन हेतु उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13(2) के अन्तर्गत अन्तिम अधिसूचना जारी करने के पूर्व भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क सम्बन्धित भू-स्वामी से प्राधिकरण में जमा कराया जाएगा और प्राधिकरण द्वारा जब शासन को उक्त आशय की सूचना उपलब्ध करा दी जाएगी उसके पश्चात् ही भू-उपयोग परिवर्तन की गजट अधिसूचना जारी की जाएगी।

5. भू-उपयोग परिवर्तन स्वीकृत होने की दशा में सम्बन्धित भूखण्ड पर प्रस्तावित निर्माण हेतु सेट-बैक, भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर., पार्किंग तथा भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं भवन उपविधि के अनुसार लागू होंगे।

6. कृपया उपरोक्त आदेशों का अनुपालन तत्काल प्रभाव से सुनिश्चित किया जाए।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
प्रमुख सचिव

संख्या 3712 (1)/9-आ-3-2000-26 एल.यू.सी./91 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. निजी सचिव, मा. आवास मंत्री/राज्य आवास मंत्री जी के अवलोकनार्थ।
2. निजी सचिव, आयुक्त एवं प्रमुख सचिव, आवास एवं नगर विकास विभाग के अवलोकनार्थ।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
4. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु।
5. आवास विभाग के समस्त अनुभाग अधिकारी।

आज्ञा से,

यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव