संख्या–4416/9–आ–3–98–33काम्प/98

प्रेषक,

जे.एस.मिश्र,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3 लखनऊः दिनाँक–08 नवम्बर, 2002

विषय : भवन निर्माण हेतु प्रस्तुत मानचित्रों पर ली जाने वाली अम्बार फीस की दरों के निर्धारण के सम्बन्ध में।

महोदय,

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (संशोधन) अधिनियम, 1997 की धारा–2 (टट) के अनुसार अम्बार शुल्क का तात्पर्य ऐसी फीस से है जो किसी ऐसे व्यक्ति या निकाय पर जो प्राधिकरण की भूमि पर या किसी सार्वजनिक मार्ग, सार्वजनिक स्थान पर भवन निर्माण सामग्री रखने के लिए धारा–15 के अधीन उद्ग्रहीत की जाए। उक्त अधिनियम की धारा–15(2)(क) में यह भी व्यवस्था है कि प्राधिकरण विकास शुल्क, नामान्तरण प्रभार, अम्बार फीस और जल फीस को ऐसी रीति से और ऐसी दर पर जो विहित की जाए, उद्ग्रहीत करने का हकदार होगा। परन्तु किसी ऐसे क्षेत्र के सम्बन्ध में जिसे प्राधिकरण द्वारा विकसित नहीं किया जा रहा है या विकसित नहीं किया गया है, उद्ग्रहीत अम्बार फीस की धनराशि स्थानीय प्राधिकारी, जिसकी स्थानीय सीमा में ऐसा क्षेत्र स्थित हो, को अन्तरित कर दी जाएगी। उक्त प्राविधानों के अनुपालन में शासन द्वारा अम्बार शुल्क की दरों के निर्धारण के सम्बन्ध में निम्न शासनादेश जारी किए गए हैं :–

(i) शासनादेश संख्या 175/9–आ–3–98–33काम्प/98 दिनांक 5.2.1998

(ii) शासनादेश संख्या 548/9–आ–3–98–33काम्प/98 दिनांक 7.3.1998

(iv) शासनादेश संख्या 3138/9–आ–3–98–33काम्प/98 दिनांक 13.10.1998

2. शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया हे कि निजी क्षेत्र में विकसित किसी कालोनी अथवा टाउनशिप का विकास पूर्ण होकर जब तक उसे रख–रखाव हेतु स्थानीय निकाय को हस्तान्तरित नहीं कर दिया जाता, तब तक सड़कों एवं अन्य सेवाओं का रख–रखाव निजी विकासकर्ता/निर्माता द्वारा स्वयं किया जाता हैं। अतः अधिनियम में निहित प्राविधानों के अनुसार ऐसे प्रकरणों में अम्बार शुल्क नहीं लिया जाना चाहिए। इस सम्बन्ध में शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त यह औचित्यपूर्ण पाया गया कि अम्बार फीस चूँकि भवन निर्माण सामग्री अम्बार किए जाने से हुई क्षति के कारण सार्वजनिक स्थल या मार्ग के पुनरोद्धार पर आने वाले व्यय की प्रतिपूर्ति हेतु ली जाती है; अतः ऐसी कालोनियाँ अथवा टाउनशिप, जिनका विकास एवं निर्माण अथवा रख–रखाव निजी विकासकर्ताओं द्वारा किया जा रहा है, में तब तक अम्बार फीस नहीं ली जानी चाहिए जब तक ऐसी कालोनी अथवा टाउनशिप का हस्तान्तरण स्थानीय निकाय को न कर दिया जाए।

3. अतएव, अम्बार फीस की दरों के निर्धारण हेतु उपरिलिखित शासनादेशों में निहित प्राविधानों को समायोजित करते हुए राज्यपाल महोदय उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–41(1) के अधीन निम्न व्यवस्था लागू किए जाने के निदेश देते है :–

(1) समस्त प्रकृति के भवन मानचित्रों (वाहे वह एक तल के भवन के लिए हो अथवा बहुखण्डी भवन के लिए) की स्वीकृति के समय प्रस्तावित आच्छादित क्षेत्रफल पर रू. 11/– प्रति वर्ग मीटर की दर से अम्बार फीस वसूल की जाएगी,

(2) 2000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए यदि कोई निर्माणकर्ता/ विकासकर्ता यह शपथ–पत्र देता है कि वह अपनी भवन निर्माण सामग्री अथवा भूमि विकास से सम्बन्धित सामग्री निजी भूखण्ड (निजी भूखण्ड से तात्पर्य ऐसे भूखण्ड से है जिसके विषय में उसके पक्ष में बैनामा अथवा पट्टा हो या उसका उत्तराधिकारी हो) पर ही रखेगा तो ऐसे प्रकरण में निर्माणकर्ता/विकासकर्ता से निम्न शर्तो के साथ अण्डरटेकिंग देने पर अम्बार शुल्क से छूट दी जा सकेगी :–

(अ) निर्माणकर्ता/विकासकर्ता द्वारा सार्वजनिक स्थल, मार्ग अथवा सरकारी भूमि का उपयोग सामग्री अम्बार करने की दशा में, वह सम्बन्धित अभिकरण द्वारा मानचित्र अवमुक्त होने की तिथि से देय शुल्क तथा उस पर 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज (अर्द्ध–वार्षिक चक्रवृद्धि) सम्बन्धित अभिकरण की निधि में मांग पत्र निर्गत होने की तिथि से एक माह के अन्दर एकमुश्त जमा करेगा,

(ब) उक्त (अ) में वर्णित माँग पत्र सम्यक अनुपालन न होने की स्थिति में सम्पूर्ण देयकों की वसूली राजस्व के बकाए की भांति ही चक्रवृद्धि ब्याज सहित वसूल की जाएगी,

(स) ऐसे अप्राधिकृत, अम्बारण उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–26–क के अन्तर्गत सार्वजनिक भूमि/मार्ग पर अतिक्रमण होने के कारण संज्ञेय अपराध होंगे और दोषियों के विरूद्ध तद्नुसार कार्यवाही की जाएगी।

(3) निजी क्षेत्र में अथवा लाइसेन्स के आधार पर विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा आवंटित भूमि पर विकसित कालोनी अथवा टाउनशिप के अन्तर्गत निर्मित होने वाले भवनों हेतु निर्माणकर्ता द्वारा अम्बार फीस तभी देय होगी जब ऐसी कालोनी अथवा टाउनशिप सम्बन्धित स्थानीय निकाय को रख–रखाव हेतु हस्तान्तरित कर दिया जाए।

(4) यह शासनादेश उन मानचित्रों पर भी लागू होगा जो स्वीकृति के उपरान्त अभी निर्गत नहीं किए गए हैं।

(5) अम्बार फीस की दर को विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग द्वारा घोषित ''कॉस्ट इन्डेक्स'' के आधार पर आवश्यकतानुसार अद्यावधिक किया जाएगा।

4. उपर्युक्त आदेश तत्काल प्रभाव से लागू होंगे।

भवदीय,

जे.एस.मिश्र
सचिव।
संख्या :– (1)/9–आ–3–98–33काम्प/98 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

2. आवास आयुक्त, आवास एवं विकास परिषद्, उत्तर प्रदेश।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
4. प्रबन्ध निदेशक, उ.प्र. सहकारी आवास संघ।
5. अध्यक्ष, यूपीरेडको।
6. अध्यक्ष, उ.प्र. आकीटेक्ट एसोसिएशन।
7. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु।

आज्ञा से,

संजीव कुमार
विशेष सचिव