उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3
संख्या–366/2025–8–3099/356/2023 पार्ट–1
लखनऊः दिनॉकः 28 फरवरी, 2025

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11, सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (2–ख) और धारा–20क के साथ पठित धारा 55 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, विकास क्षेत्रों में विशेष सुख–सुविधा शुल्क उद्गृहीत करने और उसके सुधार तथा अनुरक्षण का उपबंध करने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थातः–

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विशेष सुख–सुविधा शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2024

संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और लागू होना

1. (1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विशेष सुख–सुविधा शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2024 कही जाएगी।

(2) यह सरकारी गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।

(3) यह उन समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी जहाँ सरकार ने सरकारी गजट में अधिसूचना द्वारा अधिनियम के उपबन्धों के अधीन विशेष सुख–सुविधा परियोजनाओं का दायित्व ग्रहण करने के अपने आशय को घोषित किया है।

परिभाषायें

2. (1) जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में,–

(क) "अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 और उसके पश्चात्वर्ती संशोधनों से है;

(ख) "आवेदक" का तात्पर्य भवन परमिट या विकास परमिट प्राप्त करने के लिए अधिनियम की धारा 15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;

(ग) "प्राधिकरण" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 4 के अधीन गठित प्राधिकरण से है;

(घ) "भवन परमिट" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन योजना के अनुसार किसी विशिष्ट स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भवन के निर्माण या पुनर्निर्माण को अग्रसर करने के निमित्त प्राधिकार से है;

(ड.) "विकास परमिट" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विन्यास मानचित्र के अनुसार भूमि के किसी विनिर्दिष्ट खण्ड के विकास या पुनर्विकास को अग्रसर करने के लिए प्राप्त प्राधिकार से है;

(च) "सरकार" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश सरकार से है;

(छ) "विशेष सुख–सुविधा विकास निधि" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 20–क के अधीन स्थापित निधि से है;

(ज) "उपाध्यक्ष" का तात्पर्य विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष से है।

(2) इस नियमावली में प्रयुक्त और अपरिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित अन्य समस्त शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो अधिनियम में उनके लिए क्रमशः समनुदेशित हैं।

विशेष सुख–सुविधा शुल्क का उद्ग्रहण

3. (1) जहाँ अधिनियम की धारा 15 के अधीन विकास परमिट या भवन परमिट प्राप्त करने के लिए प्राधिकरण को कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया हो, वहाँ इस नियमावली के अनुसार विशेष सुख–सुविधा शुल्क उद्गृहीत किया जायेगा।

(2) जहाँ अधिनियम के अधीन सरकार द्वारा विशेष सुख–सुविधा शुल्क के संदाय से पूर्ण या आंशिक छूट प्रदान की गयी हो वहाँ विशेष सुख–सुविधा शुल्क, छूट की सीमा तक उद्ग्रहणीय नहीं होगा।

विशेष सुख–सुविधा शुल्क का निर्धारण और दरें

4. (1) विशेष सुख–सुविधा शुल्क, भूमि खण्ड के कुल क्षेत्रफल को नीचे उपनियम (2) में दिये गये दरों से गुणांकित करके निर्धारित और संगृहीत किया जायेगा।

(2) प्रत्येक सुख–सुविधा परियोजना के लिए विशेष सुख–सुविधा शुल्क की दरें, उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 (समय–समय पर यथा संशोधित) के अधीन विभिन्न विकास क्षेत्रों के लिए विहित लागू विकास शुल्क का अनधिक 25 प्रतिशत होंगी।

(3) उप–नियम (2) के उपबंधों के अध्यधीन, एक या उससे अधिक विशेष सुख–सुविधा परियोजनाओं के मामले में, विशेष सुख–सुविधा शुल्क की वास्तविक धनराशि, अधिनियम की धारा 20–क की उपधारा–(3) के अधीन गठित बोर्ड द्वारा अवधारित की जायेगी। बोर्ड, ऐसी समयावधि का विनिश्चय भी करेगा जिसके दौरान विशेष सुख–सुविधा शुल्क का संग्रह किया जायेगा अथवा बोर्ड, जब भी वह उचित समझे,

विशेष सुख–सुविधा शुल्क का संग्रह न करने का प्रस्ताव भी कर सकता है।

विशेष सुख–सुविधा शुल्क का संदाय

5. (1) अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अध्यधीन आवेदक को अधिनियम की धारा 15 के अधीन अनुज्ञा प्रदान किये जाने के पूर्व प्राधिकरण द्वारा यथा उद्गृहीत विशेष सुख–सुविधा शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि का संदाय करना होगाः

परन्तु यह कि 1.0 हेक्टेयर (10 हजार वर्गमीटर) से अधिक के आकार वाले भू–खण्ड के लिए, यदि आवेदक कुल देय धनराशि के समतुल्य बैंक की गारण्टी देता है तो प्राधिकरण का उपाध्यक्ष विशेष सुख–सुविधा शुल्क को साधारण ब्याज की 12 प्रतिशत वार्षिक दर से अधिकतम दो वर्ष की अवधि में, किस्तों में संदाय करने की अनुज्ञा दे सकता है। बैंक गारण्टी विशेष सुख–सुविधा शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि के संदाय के पश्चात अवमुक्त की जायेगीः

परन्तु यह और कि किस्तों के यथा–समय संदाय में व्यतिक्रम की दशा में आवेदक 15 प्रतिशत वार्षिक चक्रवृद्धि के दर से शास्तिक ब्याज का संदाय करने का दायी होगा।

(2) विशेष सुख–सुविधा शुल्क की ब्याज सहित सम्पूर्ण धनराशि का विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर संदाय करने में आवेदक के असफल रहने की दशा में स्वीकृत अनुज्ञा व्यपगत मानी जायेगी।

पी0 गुरूप्रसाद
प्रमुख सचिव

संख्या–366(1)/2025–8–3099/356/2023 पार्ट–1–तद्दिनांक

प्रतिलिपिः– संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि कृपया इस अधिसूचना को दिनांक 28.02.2025 के असाधारण गजट विधायी परिशिष्ट भाग–4 खण्ड–ख 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–366(2)/2025–8–3099/356/2023 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।
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,

(गिरीश चन्द्र मिश्र)
संयुक्त 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.366/2025/8-3099/356/2023 Part-1 dated28..February, 2025.

Notification

No. 366/2025/8-3099/356/2023 Part-1

Lucknow; Dated: 28 February, 2025.

In exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of section 55 read with sub-section (2-B) of section 15 and section 20-A 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 provide for levy of special amenity fee in development areas and improvement and maintenance thereof, namely:-

The Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Special Amenity 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 Special Amenity 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 development areas where the Government has, by notification in the official Gazette, declared its intent to undertake special amenity projects under the provisions of the Act.

Definitions

2. (1) In these rules unless the context otherwise requires,—

(a) "Act" means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 and subsequent amendments thereof;

(b) "Applicant" means any person or body making an application under section 15of the Act to obtain building permit or development permit;

(c) "Authority" means the Development Authority constituted under section 4 of the Act;

(d) "Building permit" means authorization to proceed with construction or reconstruction of a specific building at a particular site in accordance with the building plan approved by the Authority;

(e) "Development permit" means authorization to proceed with development or redevelopment of a specific parcel of land in accordance with the lay-out plan approved by the Authority;

(f) "Government" means the Government of Uttar Pradesh;

(g) "Special Amenities Development Fund" means the fund established under section 20-A of the Act;

(h) "Vice-Chairman" means Vice-Chairman of the Development Authority.

(2) All other words and expressions used and not defined in these rules but defined in the Act shall have the same meanings as respectively assigned to them in the Act.

Levy of special amenity fee

3. (1) The special amenity fee shall be levied in accordance with these rules where an application is submitted to the Authority for obtaining development permit or building permit under

section 15 of the Act.

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

Assessment and rates of special amenity fee

4. (1) The special amenity fee shall be assessed and collected on the basis of gross area of the land parcel multiplied by the rates set out in sub-rule (2) below.

(2) The rates of special amenity fee shall not exceed 25 percent of the applicable development fee prescribed for different development areas under the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) Rules, 2014 (as amended from time to time) for each of the special amenity project.

(3) Subject to the provisions of sub-rule (2), the actual amount of special amenity fee, in case of one or more special amenity projects, shall be determined by the Board constituted as per sub-section (3) of section 20-A of the Act. The Board shall also decide the span of time during which special amenity fee shall be collected or the Board may resolve to cease collecting the special amenity fee whenever it deems fit.

Payment of special amenity fee

5. (1) Subject to the provisions of the Act and these rules, the applicant shall pay full amount of special amenity fee as levied by the Authority prior to the grant of permission under section 15 of the Act:

Provided that for a plot size of more than 1.0 hectares (10,000 square meters), the Vice-Chairman of the Authority may permit payment of special amenity fee in installments over a period of maximum two years with 12 percent annual

rate of simple interest, if the applicant furnishes a bank guarantee equivalent to the total amount due as security to the Authority. The bank guarantee shall be released after payment of the full amount of special amenity fee:

Provided further that in case of default in timely payment of installments, the applicant shall be liable to pay a penal interest at the rate of 15 percent per annum compounded annually.

(2) In case the applicant fails to pay the entire sum of special amenity fee along with interest within the specified period, the permission granted shall be deemed to have lapsed.

By order,

(P. Guruprasad)
Principal Secretary.