संख्या–भा0स0–473/9–आ–3–26–एल.यू.सी./91

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 लखनऊः दिनाँक : 4 फरवरी, 2002

विषय : महायोजनान्तर्गत विद्यमान भू–उपयोगों हेतु सर्किल रेट निर्धारित न होने की स्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग में परिवर्तन शुल्क के निर्धारण से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 3712/9–आ–3–26–एल.यू.सी./91 दिनांक 21.8.2001 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। उक्त शासनादेश के प्रस्तर–3 में यह व्यवस्था है कि परिवर्तन शुल्क भूमि के विद्यमान भू–उपयोग के लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार लिया जायेगा। विदित है कि जिलाधिकारी द्वारा सामान्यतः कृषि, आवासीय तथा व्यवसायिक भू–उपयोगों हेतु सर्किल रेट निर्धारित किए जाते हैं जबकि महायोजना में इससे भिन्न कई भू–उपयोग यथा सामुदायिक सुविधाएं, यातायात एवं परिवहन, औद्योगिक तथा कार्यालय, आदि प्रस्तावित होते हैं। इन भू–उपयोगों हेतु सर्किल रेट निर्धारित न होने के कारण कई बार शासन/विकास प्राधिकरण के समक्ष यह निर्णय लेने में कठिनाई होती है कि परिवर्तन शुल्क की गणना किस सर्किल रेट के आधार पर की जाए। अतः शासन

द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि जिन भू–उपयोगों के लिए जिलाधिकारी द्वारा सर्किल रेट निर्धारित नहीं है, में परिवर्तन शुल्क हेतु किस दर को आधार माना जाए, के लिए नीति निर्धारित की जाए।

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि अधिमान्यतः (च्तममितमदजपंससल) समस्त भू–उपयोगों हेतु जिलाधिकारी द्वारा ही सर्किल रेट निर्धारित किए जाने चाहिए। परन्तु महायोजनान्तर्गत विद्यमान ऐसे भू–उपयो जिनके लिए जिलाधिकारी द्वारा सर्किल रेट निर्धारित नहीं है, का निर्धारण निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 3712/9–आ–3–2000–26 एल.यू.सी./91 दिनांक 21.8.2001 में विभिन्न भू–उपयोगों के परस्पर कोटिक्रम तथा परिवर्तन शुल्क की गणना हेतु दिए गए सर्किल रेट के प्रतिशत के आधार पर निर्धारित किया जा सकता है। उक्त शासनादेश में विभिन्न भू–उपयोगों का परस्पर कोटिक्रम (निम्न से उच्च क्रम में) निम्नानुसार निर्धारित किया गया हैः–

(1) कृषि, (2) सामुदायिक सुविधाएं (3) औद्योगिक, (4) आवासीय, (5) कार्यालय, (6) व्यवसायिक।

उपरोक्त कोटिक्रम के अतिरिक्त प्रश्नगत शासनादेश में एक भू–उपयोग से दूसरे भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु भूमि के सर्किल रेट का भी प्रतिशत निर्धारित किया गया है जिसके आधार पर परिवर्तन शुल्क की गणना की जाती है। इस कोटिक्रम के अन्तर्गत ऐसे भू–उपयोग जिनके लिए सर्किल रेट उपलब्ध नहीं हैं यथा सामुदायिक सुविधाएं, यातायात एवं परिवहन, औद्योगिक तथा कार्यालय, आदि का निर्धारण निम्न फार्मूला के अनुसार किया जाए :–

सार्वजनिक सुविधा	= 0.75गकृषि सर्किल रेट+0.25ग आवासीय सर्किल रेट
यातायात एवं परिवहन	₹ = 0.5गकृषि सर्किल रेट+0.5ग आवासीय सर्किल रेट
औद्योगिक	= 0.25गकृषि सर्किल रेट+0.75ग आवासीय सर्किल रेट
कार्यालय	= 0.5गआवासीय रेट+0.5ग आवासीय सर्किल रेट

उपरोक्त फार्मूला ज्यॉमेट्री के सिद्धान्त पर आधारित है जिसे रेखाचित्र–1 में स्पष्ट किया गया है तथा उसके अनुसार विभिन्न भू–उपयोगों हेत सर्किल रेट के निर्धारण से सम्बन्धित उदाहरण संलग्नक–1 में दिए गये हैं। इसी प्रकार महायोजना में विद्यमान अन्य भू–उपयोग जिनके लिए जिलाधिकारी द्वारा सर्किल रेट निर्धारित नही है, का भी निर्धारण इस पद्धति के माध्यम से किया जा सकता है।

3. कृपया उपरोक्त आदेशों का तत्काल प्रभाव से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

संलग्नक : उपरोक्तानुसार (दो पृष्ठ)।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता

प्रमुख सचिव।

संख्या 473 (1)/9–आ–3–26–एल.यू.सी./91 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनाथ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. निजी सचिव, मा. आवास मंत्री/राज्य आवास मंत्री जी, उ.प्र. शासन।

2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।

3. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु।

4. आवास भिागा के समस्त अधिकारी।

आज्ञा से,

यज्ञवीर सिंह चौहान

उप सचिव।

महायोजनान्तर्गत विद्यमान भू–उपयोग जिनके लिए सर्किल रेट निर्धारित नहीं है, में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना हेतु सर्किल रेट का निर्धारण

(शासनादेश संख्या /9–आ–3–26–एल.यू.सी./91, दिनांक 02.2002)

महायोजनान्तर्गत विद्यमान ऐसे भू–उपयोग जिनके लिए जिलाधिकारी द्वारा सर्किल रेट निर्धारित नही है, का निर्धारण निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 3712/9–आ–3–2000–26 एल.यू.सी./91 दिनांक 21.8.2001 में विभिन्न भू–उपयोगों के परस्पर कोटिक्रम तथा परिवर्तन शुल्क की गणना हेतु दिए गए सर्किल रेट के प्रतिशत के आधार पर निर्धारित किया जा सकता है। उक्त शासनादेश में विभिन्न भू–उपयोगों का परस्पर कोटिक्रम (निम्न से उच्च क्रम में) निम्नानुसार निर्धारित किया गया है:–

(1) कृषि, (2) सामुदायिक सुविधाएं (3) औद्योगिक, (4) आवासीय, (5) कार्यालय, (6) व्यवसायिक।

उपरोक्त कोटिक्रम के अतिरिक्त प्रश्नगत शासनादेश में एक भू–उपयोग से दूसरे भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु भूमि के सर्किल रेट का भी प्रतिशत निर्धारित किया गया है जिसके आधार पर परिवर्तन शुल्क की गणना की जाती है। इस कोटिक्रम के अन्तर्गत ऐसे भू–उपयोग यथा सामुदायिक सुविधाएं यातायात एवं परिवहन, औद्योगिक तथा कार्यालय, आदि जिनके लिए सर्किल रेट उपलब्ध नहीं हैं, का निर्धारण संलग्न रेखाचित्र–1 में दी गई पद्धति के माध्यम से किया जा सकता है।

रेखाचित्र–1 में विभिन्न भू–उपयोगों को निम्न से उच्च क्रम में ग्.।गपे पर रखा गया है जबकि जिलाधिकाारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट (रू. प्रति वर्ग मीटर) को ल्.।गपे पर रखा गया है। उदाहरणस्वरूप, महोजनान्तर्गत किसी क्षेत्र में कृषि, आवासीय तथा व्यवसायिक उपयोगों के सर्किल रेट क्रमशः रू0 200/–रू0 550/– तथा रू0 1200/– प्रति वर्ग मीटर निर्धारित है जो रेखाचित्र–1 में च्मतचमदकपबनसंते क्रमशः 1, 5, तथा 7 द्वारा दर्शाए गए हैं। इसी प्रकार ग्.।गपे पर बिन्दु 2, 3, 4 तथा 6 पर च्मतचमदकपबनसंत कतूं करने पर क्रमशः सामुदायिक सुविधाएं, यातायात एव परिवहन, औद्योगिक तथा कार्यालय उपयोगों हेतु सर्किल रेट निर्धारित किया जा सकता है, जो वर्तमान प्रसंग में क्रमशः रू0 287.50, रू0 375.00 रू0 462.50 तथा रू0 875.00 होगा।

उपरोक्त पद्धति में के कारण यह सम्भावना है कि सर्किल रेट का निर्धारण शत–प्रतिशत सही न हो। इसके निराकरण हेतु विभिन्न उपयोगों के अनुसार निम्न फार्मूला प्रस्तावित है, जो ज्यॉमेट्री के सिद्धान्त पर आधारित है :–

सार्वजनिक सुविधा	= 0.75Xकृषि सर्किल रेट+0.25गआवासीय सर्किल रेट अर्थात् 0.75X200+0.25X550=रू0 287.50
यातायात एवं परिवहन	= 0.5Xकृषि सर्किल रेट+0.5Xआवासीय सर्किल रेट अर्थात् 0.5X200+0.5X550=रू0 375.00
औद्योगिक	= 0.25Xकृषि सर्किल रेट+0.75Xआवासीय सर्किल रेट अर्थात् 0.25X200+0.75X550=रू0 462.50
कार्यालय	= 0.5Xआवासीय रेट+0.5Xआवासीय सर्किल रेट अर्थात् 0.5X550+0.5X1200=रू0 875.00

इसी प्रकार उपरोक्त भू–उपयोगों से भिन्न महायोजना में विद्यमान ऐसे भू–उपयोग जिनके लिए जिलाधिकारी द्वारा सर्किल रेट निर्धारित नहीं है, का भी निर्धारण इस पद्धति के माध्यम से किया जा सकता है।

रेखाचित्र–1

ग्राफिक पद्धति द्वारा सर्किल रेट का निर्धारण

उपलब्ध सर्किल रेट (रुपये प्रति वर्गमीटर)

कृषि : 200

आवासीय : 550

व्यवसायिक : 1200

भू–उपयोग (निम्न से उच्च क्रम में)

फार्मूला :

सार्व. सुवि.सर्किल रेट	= A$ X1	= 0-75XA+0-25XR
याता. एवं परि. सर्किल रेट	= A$ X2	= 0-5XA+0-5XR
औद्यो.सर्किल रेट	= I+ X_3	= 0-25XA+0-75XR
कार्या सर्किल रेट	= I+ X_1	

= 0-5XR+0-5X C

Whereas :

A = कृषि सर्किल रेट

R = आवासीय सर्किल रेट

C = व्यवसायिक सर्किल रेट

संख्या–538 / व–आ–3–2002–240काम्प / 2001

प्रेषक,

यज्ञवीर सिंह चौहान,

विशेष सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष

समस्त विकास प्राधिकरण,

उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3 लखनऊः दिनाँक–8 फरवरी,2002

विषय : स्कूल / शिक्षण संस्थाओं से भूखण्ड के क्षेत्रफल के बजाय निर्मित क्षेत्र के आधार पर विकास शुल्क लिए जाने के सम्बंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या–4108 / 9–आ–3–2001–26 एल.यू.सी. / 99 दिनांक 26 दिसम्बर, 2001 का संदर्भ ग्रहण करें। जिसके द्वारा विद्यालयों / शिक्षण संस्थाओं के प्रकरणों में मानचित्र स्वीकृति के समय भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल के बजाय उसी भाग के लिए विकास शुल्क लिए जाने के निदेश दिए गये थे, जिस पर निर्माण प्रस्तावित है अथवा जिस भू–भाग का एफ.ए.आर. वह उपयोग करे, जो भी अधिक हो।

इस सम्बंध में मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि उपर्युक्त शासनादेश दिनाँक 26 दिसम्बर, 2001 में प्रदत्त छूट बेसिक टेलीफोन सर्विसेज जिसे इन्फ्रास्ट्रक्चर सुविधा में अनुमन्य किया गया है, से सम्बंधित निर्माण पर भी कर दी जाये। कृपया शासन के उपरोक्त निर्णयानुसार अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित की जाए।

शासनादेश दिनांक 26 दिसम्बर, 2001 इस सीमा तक संशोधित समझा जाए।

भवदीय,

यज्ञवीर सिंह चौहान

विशेष सचिव।

संख्या एवं दिनाँक तदैव।

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

2. अपर निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।

3. आवास विभाग केन्द्र के समस्त अधिकारी एवं अनुभाग।

4. रिलायन्स इन्फोकाम लि0 7–8 भूतल, सरन चैम्बर, –11,5, लखनऊ। 226001

आज्ञा से,

यज्ञवीर सिंह चौहान

विशेष सचिव।

संख्या–1656 / 9–आ–3–2002–145टी0वी0पी0 / 65

प्रेषक,

संजीव कुमार,

विशेष सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,

उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3 लखनऊः दिनाँक–24 जून, 2002

विषय : मानचित्र बनाये जाने की फीस की दरों का पुनरीक्षण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या–928 / 9–आ–3–92–145 टी0वी0पी0 65 दिनांक 8 मई, 1992 (प्रति संलग्न) में आंशिक संशोधन करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि ले–आउट तथा ब्लाक प्लान हेतु मानचित्र बनाये जाने की फीस दरों को 01 जून, 2002 से पुनरीक्षित किए जाने का शासन द्वारा निर्णय लिया गया है। मानचित्र बनाये जाने की फीस की पुनरीक्षित दरें निम्न प्रकार होंगी :–

रीजनल प्लान तथा मास्टर प्लान के अनुरूप	**पुनरीक्षित फीस की दरें**
ले–आउट तथा ब्लाक प्लान तैयार करना।	
(क) 25 एकड़ तक (10 हैक्टेयर)	रू0–750 / – प्रति हैक्टेयर तथा न्यूनतम रू0–5000 / –
(ख) 25 एकड़ से अधिक किन्तु 100एकड़ तक (10 हैक्टेयर से अधिककिन्तु 40 हेक्टेयर तक)	रू0–625 / – प्रति हैक्टेयर
(ग) 101 एकड़ से 500 एकड़ तक (41 हैक्टेयर से 200 हैक्टेयर तक)	रू0–500 / – प्रति हैक्टेयर
(घ) 500 एकड़ से अधिक (201 हैक्टेयर से अधिक)	रू0–330 / – प्रति हैक्टेयर
(च) लेबलिंग के अतिरिक्त कार्य हेतु	भौतिक सर्वेक्षण मूल्य का 15 प्रतिशत अतिरिक्त

2. शासनादेश संख्या–928/9–आ–3–92–145 टी0वी0पी0/65 दिनांक 08 मई, 1992 उपरोक्तानुसार यथासंशोधित रूप में पढ़ा जाए।

3. अनुरोध है कि प्रश्नगत पुनरीक्षित दरों के अनुसार अग्रेतर कार्यवाही करने का कष्ट करें।

भवदीय,

संजीव कुमार

विशेष सचिव।

संख्या :– संख्या–1656(1)/9–आ–3–2002–145टी.वी.पी/65, तद्दिनांक।

प्रतिलिपि महालेखाकार (प्रथम) उ0प्र0 इलाहाबाद को सूचनार्थ प्रेषित।

आज्ञा से,

जावेद एहतेशाम

उप सचिव।

संख्या :– 1656(2)/9–आ–3–2002–145टी.वी.पी/65, तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. समस्त जिलाधिकारी, उ0प्र0।

2. समस्त विभागाध्यक्ष, उ0प्र0।

3. समस्त प्रमुख कार्यालयाध्यक्ष, उ0प्र0।

4. सचिवालय के समस्त अनुभाग।

आज्ञा से,

जावेद एहतेशाम

उप सचिव।

संख्या–2533 / 9–आ–2–2002

प्रेषक,

जे.एस.मिश्र,

सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद्,

लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,

समस्त विकास प्राधिकरण।

3. अध्यक्ष,

समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण।

आवास अनुभाग–2 लखनऊः दिनाँक–03 सितम्बर, 2002

विषय : विभिन्न समाचार पत्रों में आवास विकास परिषद, विभिन्न विकास प्राधिकरण एवं विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा दिए जाने वाले विज्ञापनों की दरों का निर्धारण किए जाने के सम्बंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या–1395(1) / 9–आ–2–2002, दिनांक–30–7–2002 का कृपया संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।

2. समाचार पत्रों में आवास विकास परिषद, विभिन्न विकास प्राधिकरणों एवं विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों के द्वारा दिए जाने वाले विज्ञापन डी.ए.वी.पी. की दरों अथवा सूचना विभाग के द्वारा तय की गई दरों से न्यूनतम के आधार पर किए जाने संबंधी उपर्युक्त शासनादेश दिनांक–30–7–2002 के अनुक्रम में आवास विकास परिषद, कानपुर, बरेली, गाजियाबाद विकास प्राधिकरणों के उपाध्यक्षों से संदर्भ प्राप्त हुयें है कि अति महत्व एवं आकस्मिक प्रकृति के प्रकरणों में समाचार पत्रों द्वारा उपरोक्त दर पर प्राथमिकता पर विज्ञापन प्रकाशित करने में असमर्थता व्यक्त की जा रही है।

3. आवास विकास परिषद एवं विभिन्न प्राधिकरणों के द्वारा किए गए अनुरोध के परिप्रेक्ष्य में शासन स्तर पर इस विषय में पुनः सम्यक रूप से विचार किए जाने के उपरांत मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि सामान्य रूप से आवास विकास परिषद एवं विकास प्राधिकरणों/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों से निर्गत होने वाले विज्ञापनों पर उपरोक्त व्यवस्था लागू रहेगी। परन्तु आवास एवं विकास परिषद एवं विकास प्राधिकरणों/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों के व्यवसायिक हितों की दृष्टि से अथवा शासन के किसी निर्देश अथवा योजना के कार्यान्वयन हेतु अल्प अवधि में प्रचार–प्रसार की आवश्यकता होने या अन्य किसी स्थानीय आकस्मिक प्राथमिकता के दृष्टिगत व्यवसायिक दर पर विज्ञापन निर्गत करने हेतु आवास आयुक्त अथवा उपाध्यक्ष्ज्ञ, विकास प्राधिकरण के स्वयं के विवेक को सीमित करने की शासन की कोई मंशा नहीं है। वरन् मुख्य अभिप्राय यह है कि अत्यंत आवश्यक एवं अपरिहार्य परिस्थितियों में ही व्यवसायिक दर पर विज्ञापन दिया जाए अन्यथा नहीं, ताकि परिषद एवं प्राधिकरणों के कार्यसंचालन में मितव्ययिता हो सके।

4. उपरोक्त के आलोक में दिनांक–30.7.2002 का शासनादेश संशोधित माना जायेगा। कृपया तदनुसार अवगत होते हुए अग्रेतर कार्यवाही करने का कष्ट करें।

भवदीय,

जे.एस.मिश्र

सचिव।

संख्या व दिनांक–तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. समस्त अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

2. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु।

3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

संजय भूसरेड्डी

विशेष सचिव।

संख्या–3399 / 9–आ–3–2002–275काम्प / 97

प्रेषक,

जे.एस.मिश्र,

सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष, 2. अध्यक्ष,

समस्त विकास प्राधिकरण, समस्त विशेष क्षेत्र विकास, प्राधिकरण

उत्तर प्रदेश। उत्तर प्रदेश।

3. आवास आयुक्त,

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,

लखनऊ।

आवास अनुभाग–3 लखनऊः दिनाँक–19 अक्टूबर, 2002

विषय : सार्वजनिक संस्थाओं के भवन मानचित्रों की स्वीकृति में शुल्कों में रियायत दिये जाने के सम्बंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या–1305 / 9–आ–3–98–275 काम्प / 97, दिनांक 21.5.98 की ओर आपका ध्यान आकृष्ट करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन के संज्ञान में आया है कि कतिपय चैरिटेबल संस्थाओं द्वारा उक्त शासनादेश दिनांक 21.5.98 के अन्तर्गत भवन मानचित्र स्वीकृति के संबंध में लिये जाने वाले विभिन्न शुल्कों में छूट प्रदान किये जाने का आवेदन किया जा रहा है, जबकि ऐसी संस्था में बिना लाभ–हानि के सेवारत संस्थाओं की श्रेणी में नहीं रखी जा सकती है।

2– अतः उक्त शासनादेश संख्या–1305 / 9–आ–3–98–275 काम्प / 97, दिनांक 21.5.98 में आंशिक संशोधन करते हुए यह स्पष्ट किया जाता है कि भवन मानचित्र स्वीकृत करते समय लिये जाने वाले विभिन्न शुल्कों में छूट प्रदान किये जाने की सुविधा केवल उन्हीं चेरिटेबुल संस्थाओं को अनुमन्य होगी जो विधवा, निराश्रित महिलाओं हेतु संरक्षण गृहों, कृष्ठ रोग पीड़ित, मूक बधिर, वृद्ध भिखारियों, असहाय एवं अपाहिज व्यक्तियों के लिए चिकित्सालयों, अनाथालयों, शैक्षिक संस्थाओं इत्यादि का संचालन करती हो। वस्तुतः ऐसी दातव्य (चैरिटेबल) व अध्यात्मिक / धार्मिक, सामाजिक, संस्थाओं जो बिना किसी लाभ–हानि के सेवारत है एवं जिनका किसी प्रकार से भी व्यवसायिक उपयोग नहीं किया जा रहा है, मात्र ऐसी संस्थाओं द्वारा प्रस्तुत भवन निर्माण मानचित्रों पर परमिट शुल्क / विकास शुल्क / सुदृढ़ीकरण

शुल्क की आगणित धनराशि का 35 प्रतिशत जमा कराकर मानचित्र पर स्वीकृति दी जाएगी। उक्त छूट उन्हीं चैरिटेबल संस्थाओं को अनुमन्य होगी जिन्हें आयकर अधिनियम, 1961 की धारा–80–जी के अन्तर्गत छूट प्रदान की गयी हो तथा मानचित्र स्वीकृति के समय भी यह छूट उपलब्ध हो। पूर्व निर्गत शासनादेश दिनांक 21 मई, 1998 को इस सीमा तक संशोधित समझा जाए तथा इसका कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

भवदीय,

जे.एस.मिश्र

सचिव।

संख्या :– 3399(1)/9–आ–3–2002–275काम्प/97 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।

2. समस्त जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकरण, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।

3. उ0प्र0 आवास बन्धु।

आज्ञा से,

संजीव कुमार

विशेष सचिव।

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

संख्या–2120/9–आ–3–2002–33काम्प/98टी0सी0

प्रेषक,

जे.एस.मिश्र,

सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,

समस्त विकास प्राधिकरण,

उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊः दिनाँक–28 नवम्बर, 2002

विषय : भवन निर्माण मानचित्र पर लिए जाने वाले अम्बार फीस की दरों का निर्धारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या–175/9–आ–3–98–33काम्प/98दिनांक 05.02.98 एवं संशोधित शासनादेश संख्या–548/9–आ–3–98–33 काम्प/ 98 दिनांक 07 मार्च, 98 की ओर आपका ध्यान आकृष्ट करते हुए कतिपय विकास प्राधिकरणों द्वारा उक्त शासनादेशों में निहित व्यवस्था के संदर्भ में कुछ जिज्ञासायें/स्थिति स्पष्ट किये जाने का अनुरोध किया गया है।

2. इस सम्बंध में शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपर्युक्त शासनादेश दिनांक 05.2.98 एवं दिनांक 07.3.98 के संदर्भ में उठाये गये बिन्दुओं पर स्थिति निम्नानुसार स्पष्ट की जाती है :–

(1) भवन निर्माण मानचित्र पर लिए जाने वाले अम्बार शुल्क उस एजेन्सी को हस्तांतरित की जाए, जिसका मार्ग/स्थल उस अम्बार से प्रभावित हो रहा हो एवं उस मार्ग/स्थल का रख–रखाव उसी एजेन्सी द्वारा किया जाता रहा हो।

(2) उक्त शासनादेश में भवन निर्माण मानचित्र हेतु अम्बार शुल्क के निर्धारण के सम्बंध में यह स्पष्ट किया जाना है कि यह व्यवस्था सभी प्रकार के भवनों पर समान रूप से लागू है।

उपर्युक्त शासनादेशों को इस सीमा तक संशोधित समझा जाए एवं तद्नुसार अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

भवदीय,

जे.एस.मिश्र

सचिव।

संख्या :– 2120/9–आ–3–2002–33काम्प/98 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।

2. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण को उनके पत्र संख्या–डी.जी.एम./2002/च्तवर/पी0एल0जी0/टी0एफ0सी0/338 दिनांक 25.5.2002 के संदर्भ में।

3. आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश/गार्ड फाइल।

4. उपाध्यक्ष, वाराणसी विकास प्राधिकरण को उनके पत्र संख्या–316/वि0प्रा0/प्र0अभि0 (भवन) 2001–2002 दिनांक 04 जनवरी, 2002 के संदर्भ में।

आज्ञा से,

संजीव कुमार

विशेष सचिव।

संख्या–4605 / 9–आ–5–93–545डीए / 91

प्रेषक,

सत्य प्रकाश शर्मा,

अनु सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
2. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश, लखनऊ।

आवास अनुभाग–5 लखनऊः दिनाँक–4 सितम्बर, 1993

विषय : सरकारी कर्मचारियों पर अनिर्माण शुल्क आरोपित न किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर शासनादेश संख्या–3485 / 37–2–एचबी (271) / 85, दिनांक 7.8.1985 के संदर्भ में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उक्त शासनादेश द्वारा सरकारी कर्मचारियों को आवंटित भूखण्डों पर निर्धारित समय के अन्दर भवन का निर्माण न कराये जाने पर उदार दृष्टिकोण अपनाते हुए सरकारी कर्मचारियों पर अनिर्माण शुल्क आरोपित न किये जाने के निर्देश दिये गये हैं।

2. शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाये गये हैं कि उक्त शासनादेश द्वारा उपलब्ध करायी गयी सुविधा का लाभ सेवा निवृत्त सरकारी कर्मचारियों को नहीं दिया जा रहा है। अतः स्पष्ट किया जाता है कि उक्त सुविधा दोनों श्रेणियों यथा सेवारत एवं सेवानिवृत्त सरकारी कर्मचारियों को उक्त शासनादेश की तिथि अर्थात 7.8.1985 से अनुमन्य होगी।

3. यह भी स्पष्ट किया जाता है कि जिन मामलों में आरोपित अनिर्माण शुल्क जमा कराया जा चुका है वह इससे प्रभावी न होंगे।

भवदीय,

सत्य प्रकाश शर्मा
अनु सचिव।