उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3
संख्या 4824/8–3–09–09विविध/09
लखनऊ : दिनांक :14 जनवरी, 2010

अधिसूचना

विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 1997 को अतिक्रमित करते हुए उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम (परिष्कारों सहित पुनः अधिनियमित) अधिनियम, 1974 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–30 सन् 1974) द्वारा परिष्कारों सहित यथा पुनः अधिनियमित उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या–11 सन् 1973) की धारा–57 के खण्ड (ख, ख) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके श्री राज्यपाल .... विकास प्राधिकरण, अपराधों का शमन उपविधि, 2009 राज्य सरकार के पूर्वानुमोदन से अधिनियम की धारा–32 के अधीन अपराधों के शमन हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त निर्धारित करने के लिए निम्नलिखित उपविधि बनाते हैं:–

.......................विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 2009

1. संक्षिप्त नाम एवं प्रारम्भ

1.1 यह उपविधि . . . . विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 2009 कही जाएगी।

1.2 इसका विस्तार सम्पूर्ण . . . . विकास क्षेत्र पर होगा।

1.3 यह उपविधि दिनांक 14.01.2010 से प्रवृत्त होगी।

2. अपराधों का शमन

2.1 उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन दण्डनीय किसी भी अपराध की शमन कार्यवाही संस्थित होने से पूर्व अथवा दौरान कार्यवाही उपाध्यक्ष .... विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा धारा–32 के अधीन विशेष आदेश द्वारा प्राधिकृत किसी प्राधिकारी द्वारा की जा सकेगी।

2.2 शमन योग्य निर्माण से सम्बन्धित अपराध का शमन इस प्रतिबन्ध के साथ किया जाएगा कि अशमनीय निर्माण से सम्बन्धित अपराध को अभियुक्त आगे गतिमान नहीं रखेगा तथा अशमनीय अवैध निर्माण अथवा विकास कार्य अथवा उपरोक्त शमनीय अपराध का शमन करने के आदेश देने वाले अधिकारी द्वारा निर्दिष्ट अवधि के भीतर, जो 30 दिन से अधिक न होगी, समाप्त कर देगा, अन्यथा उसके विरूद्ध पुनः अभियोजन एवं ध्वस्तीकरण की कार्यवाही हेतु विकास प्राधिकरण स्वतन्त्र होगा।

3. अनुज्ञा देना अथवा अनुज्ञा देने से इन्कार करना

3.1 अवैध निर्माण अथवा विकास कार्य के शमन की अनुज्ञा देने अथवा अनुज्ञा देने से इन्कार करने में उपाध्यक्ष, ... विकास प्राधिकरण या उसके द्वारा इस निमित्त सामान्य या विशेष आदेश द्वारा प्राधिकृत कोई अधिकारी यह सुनिश्चित करेगा कि :–

3.1.1 अवैध निर्माण कहॉ किया गया है यथा बेसमेन्ट, सेमी–बेसमेन्ट, भूतल, प्रथम तल या अनुवर्ती तलों पर तथा संलग्न भवनों की संरचनात्मक सुरक्षा, प्रकाश एवं संवातन व गोपनीयता पर उसका क्या प्रभाव है?

3.1.2 क्या बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य सीमा से अधिक किया गया है, यदि हॉ, तो संलग्न सम्पत्तियों एवं विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं पर उसका क्या प्रभाव है?

3.1.3 क्या निर्माण की अनुमति इससे पहले अस्वीकार की जा चुकी है, यदि हॉ, तो वर्तमान में शमन किए जाने का औचित्य?

3.1.4 क्या निर्माण विद्यमान बिल्डिंग लाईन के प्रतिकूल है, यदि हॉ, तो उसका क्या प्रभाव है?

3.1.5 क्या निर्माण रोड साईड लैण्ड कन्ट्रोल एक्ट से प्रभावित है, यदि हॉ, तो क्या उसके लिए सक्षम प्राधिकारी से अनापत्ति ली गई है?

3.2 निम्नलिखित अपराध शमनीय नहीं होंगे:–

3.2.1 सार्वजनिक व अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं यथा–सड़क, रेलवे लाइन, पार्क, ग्रीनवर्ज़, आदि हेतु आरक्षित अथवा उनसे सम्बन्धित भूमि पर किया गया निर्माण।

3.2.2 महायोजना या जोनल डेवलपमेन्ट प्लान या ले–आउट प्लान या लीज़ में निर्धारित भू–उपयोग के विपरीत किया गया निर्माण।

3.2.3 अवैध भू–उपविभाजन जिसका नियमितीकरण नहीं हुआ है, के अन्तर्गत स्थित भूखण्ड पर अथवा भवन में किया गया निर्माण।

3.2.4 सरकारी या सार्वजनिक भूमि पर बिना सम्बन्धित विभाग की अनुमति से किया गया निर्माण।

3.2.5 विवादित भूमि पर किया गया निर्माण।

3.2.6 स्टिल्ट फ्लोर तथा पार्किंग हेतु आरक्षित क्षेत्र के अन्तर्गत किया गया निर्माण।

3.2.7 भूतल सहित तीन मंजिल से अधिक अथवा 12 मीटर से ऊँचे भवनों तथा 500 वर्ग मीटर से अधिक भू–आच्छादनयुक्त अवस्थापना सुविधाओं के भवनों में भूकम्परोधी व्यवस्था के बिना किया गया निर्माण।

3.2.8 चार मंजिल से अधिक तल अथवा 15 मीटर एवं अधिक ऊँचाई के भवनों और विशिष्ट भवन यथा–शैक्षिक, असेम्बली, संस्थागत, औद्योगिक, संग्रहण एवं संकटमय उपयोग वाले भवनों तथा उपर्युक्त उपयोगों के मिश्रित अधिवासों वाले भवनों जिनका भू–आच्छादन 500 वर्गमीटर से अधिक हो, में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अपेक्षानुसार अग्निषमन व्यवस्था एवं न्यूनतम निर्धारित सेट–बैक के बिना किया गया निर्माण।

3.2.9 पूर्व निर्मित भवनों में ऐसे संरचनात्मक परिवर्तन/परिवर्धन अथवा पुनर्निर्माण, जिसके फलस्वरूप भू–आच्छादन, एफ.ए.आर., ऊँचाई, सेट–बैक, भवन की दृढ़ता,आदि प्रतिकूल रूप से प्रभावित होते हों, में स्थानीय अग्निशमन प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त किए बिना किया गया निर्माण।

3.2.10 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत तलों की संख्या परिवर्तित किए बिना अनुमन्य ऊंचाई का 10 प्रतिशत से अधिक ऊँचाई का निर्माण।

3.2.11 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत निवास–योग्य कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल, न्यूनतम चौड़ाई एवं आन्तरिक ऊँचाई 10 प्रतिशत से अधिक कम होने तथा ऐसे भवनों जिनमें मैकेनिकल वेन्टीलेशन की व्यवस्था नही है, प्रकाश एवं संवातन का क्षेत्रफल न्यूनतम निर्धारित मानकों से 10 प्रतिशत से अधिक कम होने पर किया गया निर्माण।

3.2.12 हेरिटेज़ जोन, संरक्षित स्मारकों तथा नागरिक उड्डयन क्षेत्र अथवा प्रतिबन्धित ऊँचाई के क्षेत्र में भवन की ऊँचाई के उल्लंघन स्वरूप किया गया निर्माण।

3.2.13 भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार अपेक्षित पार्किंग व्यवस्था न होने पर किया गया निर्माण।

3.2.14 समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग) तथा अन्य बहुमंजिले भवनों में सह–स्वामित्व की भूमि एवं सर्व–सामान्य सेवाओं (कामन सर्विसेज) हेतु आरक्षित क्षेत्र के अन्तर्गत किया गया निर्माण।

3.2.15 300 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के समस्त प्रकृति के भवनों में रूफ–टॉफ रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था के बिना किया गया निर्माण।

3.2.16 महायोजना/जोनल प्लान/ले–आउट प्लान में चिन्हित अथवा राजस्व अभिलेखों में दर्ज तालाब/जलाशय, नदी, नाले, आदि से आच्छादित भूमि पर किया गया निर्माण।

3.2.17 भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अपेक्षानुसार कार्यात्मक भवनों तथा 500 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भवनों में सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र की स्थापना के बिना किया गया निर्माण।

3.2.18 जन–उपयोगी भवनों एवं सार्वजनिक सुविधा स्थलों के अन्तर्गत शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की सुरक्षा, प्रयोज्यता तथा सुगम्यता हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अपेक्षाओं के उल्लघंन स्वरूप किया गया निर्माण।

3.3 मानचित्र में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य निर्माण एवं अवैध निर्माण अलग–अलग दर्शाए जाएंगे। 'फ्रन्ट', 'साइड' एवं पीछे के सेट बैक में अनधिकृत निर्माण मुख्य भवन की निरन्तरता (Contiguity) में ही शमनीय होगा तथा अनुमन्य भू–आच्छादन एवं तल क्षेत्रफल से अधिक निर्माण निम्नलिखित सीमा तक शमनीय होगा :–

3.3.1 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में फ्रन्ट सेट–बैक के कुल क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत तक परन्तु अधिकतम 1.0 मीटर चौड़ाई तक किया गया निर्माण।

3.3.2 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में पीछे के सेट–बैक के क्षेत्रफल का अधिकतम 10 प्रतिशत (अनुमन्य 40 प्रतिशत के अतिरिक्त) तक निर्माण।

3.3.3 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत आवासीय भवनों में साइड सेट–बैक में सेट–बैक की चौड़ाई का अधिकतम 25 प्रतिशत तक निर्माण।

3.3.4 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत अन्य भवनों यथा–व्यवसायिक, औद्योगिक, कार्यालय, संस्थागत एवं सामुदायिक सुविधाओं, आदि में अनुमन्य भू–आच्छादन के अतिरिक्त फ्रन्ट, रियर एवं साइड सैट–बैक में क्रमशः प्रस्तर–3.3.1 से 3.3.3 में शमन हेतु निर्धारित सीमा से प्रतिबन्धित रहते हुए भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 10 प्रतिशत तक निर्माण।

3.3.5 ग्रुप हाउसिंग तथा बहुमंजिले व्यवसायिक, कार्यालय एवं संस्थागत भवनों में अग्निशमन सुरक्षा हेतु वांछित न्यूनतम सैट–बैक कम न होने की दशा में अनुमन्य भू–आच्छादन का अधिकतम 10 प्रतिशत तक अतिरिक्त निर्माण।

3.3.6 सभी प्रकृति के भवनों यथा–भूखण्डीय विकास, ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय, संस्थागत, औद्योगिक एवं अन्य निर्माण के लिए अनुमन्य तल क्षेत्रफल का अधिकतम 10 प्रतिशत तक निर्माण।

3.3.7 निर्मित क्षेत्र, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाओं के लिए अधिसूचना संख्या 5136/8–3–2008–11विविध/08, दिनांक 25.9.2008 के प्रस्तर–4(3) में गठित समिति की संस्तुति के आधार पर प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन से क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्य सीमा तक किया गया निर्माण।

3.3.8 बेसमेन्ट के अन्तर्गत अनुमन्य सीमा से अधिकतम 20 प्रतिशत तक निर्माण।

3.3.9 कम्पाउन्ड–वाल की ऊँचाई अनुमन्य सीमा से अधिकतम 10 प्रतिशत तक निर्माण।

3.3.10 भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत तलों की संख्या परिवर्तित किए बिना अनुमन्य सीमा से अधिकतम 10 प्रतिशत ऊंचाई तक निर्माण।

3.3.11 आवासीय भवनों में अनुमन्य इकाइयों के अतिरिक्त शमनीय इकाइयों की अधिकतम संख्या भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नवत होगीः–

(क) भूखण्डीय विकास में अधिकतम एक इकाई।

(ख) ग्रुप हाउसिंग में शमनीय अतिरिक्त एफ.ए.आर./क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के प्रतिशत के सापेक्ष समानुपातिक इकाईयां।

3.3.12 सभी भू–उपयोगों के भवनों में सम्बन्धित विकास क्षेत्र की प्रभावी महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'सामान्यतः अनुमन्य' एवं 'सशर्त अनुमन्य' क्रियाओं/उपयोगों के अनुरूप किया गया निर्माण।

4. शमन शुल्क की अनुसूची भिन्न–भिन्न प्रकृति के अवैध निर्माण एवं विकास कार्यो के लिए शमन शुल्क की गणना संलग्न अनुसूची में दी गई दरों के अनुसार होगी।

5. शमन शुल्क की गणना

5.1 यदि किसी मामले में शमनीय निर्माण एक से अधिक प्रकृति के अवैध निर्माण के अन्तर्गत आता है, तो शमन शुल्क प्रत्येक प्रकृति के अवैध निर्माण के लिए देय शुल्क को जोड़कर लिया जाएगा। इसके अतिरिक्त प्रत्येक तल हेतु शमन शुल्क की गणना अलग–अलग की जाएगी, परन्तु शमनीय भू–आच्छादन हेतु तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) के रूप में अलग से शमन शुल्क देय नही होगा।

5.2 अवैध निर्माण के शमन हेतु निर्माणकर्ता द्वारा शमन मानचित्र के साथ अनुसूची के अनुसार शमन शुल्क की धनराशि निर्माणकर्ता द्वारा एकमुश्त अथवा ब्याज सहित किश्तों में जैसा प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाए, जमा की जाएगी। साथ ही प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अन्य शुल्क तथा अशमनीय भाग के ध्वस्तीकरण हेतु शपथ–पत्र भी जमा किए जाएंगे एवं तदुपरान्त ही मानचित्र शमन की कार्यवाही की जाएगी। शमन शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि जमा होने पर ही शमन मानचित्र निर्गत किया जाएगा। शमन हेतु प्राधिकृत अधिकारी द्वारा मानचित्र पर स्वीकृति सम्बन्धी शर्तें अनिवार्य रूप से अंकित की जाएंगी।

6. शमन हेतु प्रस्तुत मानचित्र में प्रदर्षित भवन अथवा उसका कोई भाग जो शमनीय सीमान्तर्गत है, ध्वस्त नही किया जाएगा परन्तु अशमनीय भाग को विकास प्राधिकरण द्वारा विधि अनुसार ध्वस्त किए जाने पर कोई प्रतिबन्ध नही होगा।

7. मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त शमन किए गए भाग के सम्बन्ध में उ. प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–27 के अधीन कार्यवाही समाप्त हो जाएगी; यदि शमन किए गए भाग के ध्वस्तीकरण का आदेश पारित किया गया हो, तो वह समाप्त माना जाएगा। शेष अशमनीय भाग निर्माणकर्ता द्वारा स्वयं अपने व्यय पर हटाया जाएगा, अन्यथा विकास प्राधिकरण द्वारा ध्वस्त किया जाएगा एवं उस पर होने वाला व्यय नियमानुसार निर्माणकर्ता से वसूल किया जाएगा।

8. **शमन शुल्क की वसूली** नियम–5.2 के अन्तर्गत आरोपित शमन शुल्क की धनराशि निर्माणकर्ता द्वारा एकमुश्त अथवा ब्याज सहित ऐसी किस्तों में जैसी विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की जाए, जमा की जाएगी तथा सम्पूर्ण धनराशि जमा हो जाने पर ही शमन की कार्यवाही पूर्ण मानी जाएगी। ब्याज सहित किस्तों की धनराशि के निर्धारण एवं जमा करने के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण द्वारा पृथक से नियम बनाया जा सकता है।

9. **शमन किए गए निर्माण का संहत विवरण** शमन किए गए अवैध निर्माण के विवरण शमन हेतु प्राधिकृत अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रपत्र में सारिणीबद्ध किए जाएंगे और उनका संहत विवरण विकास प्राधिकरण बोर्ड की बैठक में सूचनार्थ प्रस्तुत किया जाएगा।

10. शमन हेतु विचाराधीन आवेदनों का निस्तारण भी इसी उपविधि के प्राविधानों के अधीन किया जाएगा।

11. नियम–5.2 के अन्तर्गत आरोपित शमन शुल्क तथा नियम–7 के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा ध्वस्तीकरण की कार्यवाही पर किए गए व्यय की वसूली उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–40 के अनुसार की जाएगी।

टिप्पणीः

(1) आवेदक द्वारा शमन की सुविधा प्राप्त करने हेतु यदि विधिवत आवेदन नहीं किया जाता है, तो अवैध निर्माण के ध्वस्तीकरण हेतु विकास प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी।

(2) जहॉ अग्निशमन विभाग, पुरातत्व विभाग, एयरपोर्ट अथारिटी ऑफ इण्डिया, नेशनल हाई–वे अथारिटी ऑफ इण्डिया/लोक निर्माण विभाग, पर्यावरण निदेशालय, प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड, आदि से अनापत्ति प्रमाण–पत्र की आवश्यकता होगी, वहॉ उक्त अनापत्ति की प्राप्ति के उपरान्त ही शमन की कार्यवाही पर विचार किया जाएगा।

(3) भूमि के मूल्य का आंकलन शमन मानचित्र स्वीकृति की तिथि को प्राधिकरण की प्रचलित आवासीय दर पर किया जाएगा; जहॉ यह दर उपलब्ध नही होगी वहॉ जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट लागू होगा। समस्त प्रकृति के निर्माण हेतु शमन शुल्क की गणना में भूमि की आवासीय दर ही ली जाएगी।

(4) अनुसूची में अंकित दरों के अनुसार शमन शुल्क की गणना करते समय भूमि मूल्य एक बार अनिवार्य रूप से लिया जाएगा, परन्तु प्रत्येक अनुवर्ती/उच्च तलों पर नही लिया जाएगा।

(5) मिश्रित भू–उपयोग में शमनीय निर्माण हेतु शमन शुल्क उपयोग की प्रकृति के आधार पर देय होगा।

(6) क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के लिए नियमानुसार देय शुल्क के अतिरिक्त अनुसूची के क्रमांक–2 के अन्तर्गत निर्धारित दरों पर शमन शुल्क भी देय होगा, परन्तु प्रथम 10 प्रतिशत क्रय–योग्य एफ.ए.आर. हेतु क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय नही होगा।

(7) शमनीय एफ.ए.आर./क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष नियमानुसार अतिरिक्त पार्किंग व्यवस्था का प्राविधान करना अनिवार्य होगा।

(8) बेसमेन्ट में किए गए अवैध निर्माण का उपयोग भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में अनुमन्य उपयोग से भिन्न होने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी तथा अवैध निर्माण उपयोग की प्रकृति के आधार पर इस प्रतिबन्ध के साथ शमनीय होगा कि पार्किंग हेतु मानकों के अनुसार भूखण्ड के अन्दर व्यवस्था उपलब्ध हो।

(9) सेट–बैक क्षेत्र में शमनीय सीमा तक ही प्रोजेक्शन यथा–छज्जा/बॉलकनी, आदि शमनीय होंगे।

(10) अशमनीय भाग के ध्वस्तीकरण हेतु शपथ–पत्र के अनुसार यदि आवेदक द्वारा निर्धारित अवधि में अवैध निर्माण ध्वस्त नही किया जाता है, तो निर्धारित अवधि के उपरान्त प्राधिकरण द्वारा ध्वस्तीकरण की कार्यवाही करके पक्ष से ध्वस्तीकरण का व्यय वसूल किया जाएगा। यदि निर्धारित अवधि के अन्दर पक्ष द्वारा ध्वस्तीकरण व्यय का भुगतान नही किया जाता है, तो प्राधिकरण द्वारा उसकी वसूली भू–राजस्व बकाए की भांति की जाएगी।

(11) इस शमन उपविधि के लागू होने की तिथि से पूर्व शमन हेतु विचाराधीन प्रकरणों का निस्तारण पूर्व में प्रभावी विकास प्राधिकरण शमन उपविधि के प्राविधानों के अधीन सुनिश्चित किया जाएगा।

आज्ञा से,

संलग्नकः अनुसूची

(अरूण कुमार सिन्हा)
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, लखनऊ को इस अभ्युक्ति के साथ प्रेषित कि उक्त अधिसूचना को साधारण गजट में दिनांक जनवरी, 2010 के अंक में प्रकाशित कराने तथा अधिसूचना की 100 (सौ) मुद्रित प्रतियॉ शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा सें,

(राम निरंजन)
अनु सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. प्रमुख सचिव, गृह, उत्तर प्रदेश शासन।
2. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद।
4. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
5. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
6. समस्त नियंत्रक प्राधिकारी/जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
7. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
8. समस्त मुख्य अग्नि शमन अधिकारी, उत्तर प्रदेश।

9. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
10. अपर निदेशक, आवास बन्धु को इस निर्देश के साथ कि प्रश्नगत उपविधि को सर्व सम्बन्धितों को प्रेषित कराने के साथ–साथ इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के बेवसाइट पर अपलोड भी कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(राम निरंजन)
अनु सचिव

शमन शुल्क की अनुसूची (नियम संख्या–4)

क्र.स.	निर्माण की प्रकृति	विभिन्न भू–उपयोगों हेतु शमन शुल्क की दरें				
		आवासीय	व्यवसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाएं / अन्य
1	2	3	4	5	6	7
1.	अनुमन्य भू–आच्छादन एवं तल क्षेत्र अनुपात के अन्तर्गत बिना अनुमति निर्माण करने पर	1.1 100 वर्ग.मी. तक के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रू. 10 प्रति वर्ग.मी.	आवासीय का दो गुना	आवासीय का 1.5 गुना	आवासीय का 0.40 गुना	आवासीय का 0.50 गुना
		1.2 101–300 वर्ग. मी. के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रू. 15 प्रति वर्ग.मी.	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		1.3 301–500 वर्ग. मी. के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रू. 20 प्रति वर्ग.मी.	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		1.4 501–2000 वर्ग. मी. के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रू. 25 प्रति वर्ग.मी.	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		1.5 2000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल / ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रू. 25 प्रति वर्ग.मी.	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		1.6 अनुमन्य इकाइयों से अतिरिक्त शमनीय इकाइयों पर रू. 50,000 प्रति इकाई।	–	–	–	–

[Type text]

2.	अनुमन्य भू–आच्छादन के अन्तर्गत अतिरिक्त तल क्षेत्र (एफ.ए.आर.) पर	भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग–दोनो प्रकृति के निर्माण में रू. 200 प्रति वर्ग. मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत।	रू. 400 प्रति वर्ग. मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	रू. 300 प्रति वर्ग. मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत	रू. 150 प्रति वर्ग. मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत	रू. 150 प्रति वर्ग. मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
3.	अनुमन्य भू–आच्छादन से अतिरिक्त भू–आच्छादन पर					
	(क) ग्रुप हाउसिंग एवं अन्य बहुमंजिले भवनों में प्रत्येक दिशा में	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 200 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 150 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
	(ख) भूखण्डीय विकास					
	(1) फ्रन्ट सेट बैक में	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 200 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 150 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
	(2) पार्श्व (साइड) सेट बैक में	भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 150 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 40 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
	(3) पीछे के सेट बैक में	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 20 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 25 प्रतिशत
4.	अनुमन्य सीमा से अतिरिक्त बेसमेन्ट के निर्माण पर	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 20 प्रतिशत	भूमि मूल्य का 25 प्रतिशत

5.	**कमरे की आन्तरिक ऊॅंचाई न्यूनतम निर्धारित ऊॅंचाई से कम होने पर**	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 100 प्रति व. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 200 प्रति व. मी	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 150 प्रति व. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 50 प्रति व. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 75 प्रति व. मी.
6.	**कमरे की चौड़ाई न्यूनतम निर्धारित चौड़ाई से कम होने पर**	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 50 प्रति व. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 100 प्रति व. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 75 प्रति व. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 20 प्रति व. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 25 प्रति व. मी.
7.	**कमरे का क्षेत्रफल विहित क्षेत्रफल से कम होने पर**	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 50 प्रति व. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 100 प्रति व. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 75 प्रति व. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 20 प्रति व. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 25 प्रति व. मी.
8.	**कमरे में प्रकाश तथा संवातन की व्यवस्था विहित क्षेत्रफल से कम होने पर**	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 50 प्रति व. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 100 प्रति व. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 75 प्रति व. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 20 प्रति व. मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू. 25 प्रति व. मी.
9.	**कम्पाउन्ड वाल की ऊंचाई निर्धारित ऊंचाई से अधिक होने पर**	रू. 50 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रू. 5,000/—	रू. 100 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रू. 10,000/—	रू. 150 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रू. 7,500/—	रू. 20 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रू. 1,000/—	रू. 25 प्रति रनिंग मीटर परन्तु न्यूनतम रू. 2,500/—
10.	**बिना स्वीकृत भू—विभाजन/ विकास कार्य, जो भवन उपविधि के अनुरूप हो**	विक्रय—योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 1.0 प्रतिशत	विक्रय—योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 2.0 प्रतिशत	विक्रय—योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 1.5 प्रतिशत	विक्रय—योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 0.40 प्रतिशत	विक्रय—योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 0.50 प्रतिशत

11.	**एक एकड़ से अधिक का भू–विभाजन जिसकी स्वीकृति नियमानुसार अनुमन्य न हो।**	डप विभाजित भूखण्ड के अन्तर्गत सड़के, पार्क एवं खुले स्थल तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं हेतु नियमों के अनुसार वांछित क्षेत्रफल में की गयी कमी के समतुल्य भूमि मूल्य का दो–गुना शमन शुल्क लिया जायेगा।
12.	**एक एकड़ से अधिक का भू–विभाजन जिसकी स्वीकृति नियमानुसार अनुमन्य न हो।**	ऐसे प्रकरणों में शासन द्वारा जारी अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण की गाइडलाइन्स के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

टिप्पणी :

(1) उक्त प्रकृति के निर्माणों के अतिरिक्त अन्य अवैध निर्माण जो उपविधि अथवा निर्देषों के विपरीत हों अथवा जिसकी स्वीकृति न दी गई हो (यथा–पोर्च, बालकनी, छज्जे, आदि) परन्तु शमनीय हो, पर रू. 200/– प्रति वर्ग मीटर की दर से शमन शुल्क लिया जाएगा। व्यवसायिक हेतु इसकी दरें दोगुनी, कार्यालय हेतु 1.5 गुना, औद्योगिक हेतु 0.40 गुना, सुविधाएं एवं अन्य उपयोगों में 0.50 गुना होंगी।

(2) महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'सामान्यतः' एवं 'सशर्त अनुमन्य' क्रियाओ/उपयोगों के शमन हेतु नियमानुसार देय प्रभाव शुल्क के अतिरिक्त प्रभाव शुल्क का दस प्रतिशत शुल्क भी देय होगा।

(3) चैरिटेबल संस्थाएं जिन्हें आयकर अधिनियम, 1961 की धारा–80 (जी) के अन्तर्गत छूट प्राप्त हो तथा सार्वजनिक क्षेत्र द्वारा प्राविधानित सुविधाओं एवं सेवाओं और शिक्षण संस्थाओं हेतु शमन शुल्क की दर आवासीय दर की 50 प्रतिशत होगी।

(4) भूखण्डीय विकास में तलों की संख्या परिवर्तित किये बिना भवन की ऊचाई अनुमन्य ऊचाई से 10 प्रतिशत तक अधिक होने की दशा में रू. 2500/– प्रति मीटर ऊचाई की दर से शमन शुल्क देय होगा।

(5) अनधिकृत निर्माण के शमन हेतु जो दरें भूमि मूल्य पर आधारित नहीं है, अर्थात प्रति वर्ग मीटर के आधार पर निर्धारित है, को प्रत्येक वर्ष 'कास्ट इन्डेक्स' के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अद्यावधिक किया जायेगा।

(राम निरंजन)
अनु सचिव