

उत्तर प्रदेश शासन  
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3  
संख्या-123/2025-8-3099/406/2023  
लखनऊ: दिनांक: 28 जनवरी, 2025

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11 सन् 1973) की धारा-15 की उपधारा(2) के साथ पठित धारा-55 की उपधारा(2) के खण्ड(ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस उद्ग्रहण करने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं; अर्थात्:-

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2024

- संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और लागू होना 1. (1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2024 कही जायेगी।
- (2) यह गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।
- (3) यह उत्तर प्रदेश राज्य में समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।
- परिभाषायें 2. (1) जब तक कि सन्दर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में,-
- (क) "अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11, सन् 1973) से है;
- (ख) "आवेदक" का तात्पर्य अधिनियम की धारा-14 में निर्दिष्ट अनुमति प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा-15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;
- (ग) "अनुमोदन" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा दिये गये अनुमोदन से है;
- (घ) "प्राधिकरण" का तात्पर्य अधिनियम की धारा-4 के अधीन गठित विकास प्राधिकरण से है;
- (ङ.) "भवन" में कोई संरचना, निर्माण अथवा संरचना या निर्माण का भाग सम्मिलित है, जो आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों के लिये उपयोग किये जाने हेतु आशयित है चाहे वास्तविक प्रयोग में हो या न हो;
- (च) भवन उपविधि का तात्पर्य अधिनियम की धारा-57 के अधीन

बनायी गयी उपविधि से है;

- (छ) "निर्माण संक्रिया" में पुनर्निर्माण संक्रिया, भवन में संरचनात्मक परिवर्तन या भवन का परिवर्धन और अन्य संक्रिया सम्मिलित है जो सामान्यतया भवन के सन्निर्माण के संबंध में की जाती है;
- (ज) "भवन परमिट" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन योजना के अनुसार किसी विशेष स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भवन के सन्निर्माण या पुनर्निर्माण को प्रारंभ करने के लिये प्राधिकृत करने से है;
- (झ) "आच्छादित क्षेत्रफल" का तात्पर्य किसी भवन के समस्त तलों पर कुल निर्मित क्षेत्रफल से है;
- (ञ) "विकास" का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूप भेदों तथा संकेतों सहित किसी भूमि या उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य संक्रिया करना या किसी भवन या भूमि में कोई तात्विक परिवर्तन करने से है और इसमें पुनः विकास भी सम्मिलित है;
- (ट) "विकास क्षेत्र" का तात्पर्य अधिनियम की धारा-3 के अधीन घोषित विकास क्षेत्र से है;
- (ठ) "विकास परमिट" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अभिन्यास रेखांकन के अनुसार अनुमोदित किसी विशेष स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भूमि खण्ड को विकास या पुनः विकास को शुरू करने के लिये प्राधिकृत करने से है;
- (ड) "फर्शीय क्षेत्रफल" का तात्पर्य भवन के किसी भी तल पर आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) से है;
- (ढ) "फर्शीय क्षेत्रफल अनुपात", (जिसे आगे "एफ0ए0आर0" कहा गया है), का तात्पर्य समस्त फर्शी पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) को भूखण्ड के क्षेत्रफल द्वारा विभाजित करने के पश्चात् प्राप्त भागफल से है;
- (ण) "सरकार" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश की सरकार से है;
- (त) "समूह आवास" का तात्पर्य ऐसे समूह या बहुमंजिले भवन से है जिसमें प्रत्येक फर्शी पर एक या एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय इकाईयां हों और जिनमें भूमि, खुले स्थान, आवागमन के रास्ते और साझा सुविधायें सहरस्वामित्व में हों;
- (थ) "निरीक्षण फीस" का तात्पर्य अधिनियम की धारा-25 की उपधारा (1) में विनिर्दिष्ट किसी या समस्त प्रयोजनों के लिये किसी भी व्यक्ति या निकाय पर उद्ग्रहीत किये जाने वाली फीस से है;
- (द) "अभिन्यास रेखांकन" का तात्पर्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित उपविभाजन रेखांकन से है जिसमें विक्रय या

अन्यथा प्रयोजन के लिये किसी भूमि या उसके किसी भाग का विभाजन एक से अधिक भूखण्ड या भूमि के खण्ड में प्रदर्शित किया गया हो;

(ध) "स्वामी" के अन्तर्गत ऐसा व्यक्ति सम्मिलित है जिसका नाम संबंधित प्राधिकरण के अभिलेखों में भूमि या भवन या इसके भाग के स्वामी के रूप में अभिलिखित है;

(न) "पुनः विकास" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के अनुसार पूर्व से विद्यमान उपयोगों को नवीन विकास या निर्माण द्वारा नव सज्जित करके या बदल करके किसी स्थल पर पुनर्वास या नवनिर्माण करने से है;

(प) "धारा" का तात्पर्य अधिनियम की किसी धारा से है।

(2) इस नियमावली में अपरिभाषित परन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो उनके लिये अधिनियम में क्रमशः समनुदेशित है।

फीस का  
निर्धारण,  
उद्ग्रहण और  
संग्रहण

3. (1) जहाँ विकास परमिट या भवन परमिट प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा-15 की उपधारा(1) के अधीन प्राधिकरण को कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया है तो इस नियमावली के अनुसार विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का निर्धारण और उद्ग्रहण किया जायेगा।

(2) फीस अग्रिम में संदेय होगी और रसीद की सम्यक् रूप से अधिप्रमाणित एक प्रति या आनलाइन भुगतान के स्क्रीन शाट, जिसमें धनराशि रुपये में, संव्यवहार संख्या और दिनांक प्रदर्शित हो, को अनुमति के लिये आवेदन के साथ प्रस्तुत किया जायेगा।

(3) कोई भी आवेदन तब तक विधिमान्य नहीं समझा जायेगा जब तक कि आवेदक ने अनुमति के लिये आवेदन के साथ अपेक्षित फीस का भुगतान न कर दिया हो।

(4) आवेदन में कोई त्रुटि और कमी होने के कारण विकास परमिट या भवन परमिट जारी न होने के मामले में, संदाय की गयी फीस को आवेदक को वापस नहीं किया जायेगा परन्तु आपत्ति/अस्वीकृति आदेश की प्राप्ति के दिनांक से 6 माह के भीतर प्राधिकरण द्वारा उठायी गयी सभी आपत्तियों को दूर करने के पश्चात उसे किसी अतिरिक्त फीस के बिना रेखांकन को पुनः प्रस्तुत करने की अनुमति दी जायेगी और उसके पश्चात उसको पुनः फीस का संदाय करना होगा।

(5) आवेदक स्वीकृति के पूर्व किसी भी समय अपने आवेदन और रेखांकन को वापस ले सकता है और इस प्रकार वापस ले लेने के कारण ऐसे आवेदन के संबंध में समस्त कार्यवाही समाप्त हो जायेगी परन्तु, संदाय की गयी फीस प्रतिदेय नहीं होगी।

- (6) जहां पूर्व में अनुमोदित रेखांकन के पुनरीक्षण के लिये कोई आवेदन प्रस्तुत किया जाता है तो इस नियमावली के अनुसार अपेक्षित फीस का संदाय करने हेतु आवेदक उत्तरदायी होगा।
- (7) जहां अधिनियम के अधीन सरकार द्वारा विकास परमिट फीस या भवन परमिट फीस के संदाय से पूर्ण अथवा आंशिक छूट स्वीकृत की गयी हो तो ऐसी छूट की सीमा तक परमिट फीस उद्ग्रहीत नहीं की जायेगी।

**फीस की दरें 4.**

अधिनियम की धारा-15 की उपधारा(1) के अधीन यथास्थिति विकास परमिट या भवन परमिट के लिये अनुमति हेतु आवेदन के साथ संदेय फीस निम्नवत होगी:-

**(1.) विकास परमिट फीस:**

- (क) अभिन्यास रेखांकन के मामले में अभिन्यास रेखांकन के कुल क्षेत्रफल के आधार पर विकास परमिट फीस की गणना की जायेगी और इसकी दरें नीचे सारणी में दिये अनुसार होंगी:-

भूमि का क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	विकास परमिट फीस (रूपये में)
(एक) 1.0 हेक्टेयर तक भूमि के विकास के लिये	10,000/-
(दो) 1.0 हेक्टेयर से अधिक और 2.5 हेक्टेयर तक	20,000/-
(तीन) 2.5 हेक्टेयर से अधिक और 5.0 हेक्टेयर तक	30,000/-
(चार) 5.0 हेक्टेयर से अधिक	30,000 + इसके ऊपर प्रत्येक 5.00 हेक्टेयर अतिरिक्त या इसके भाग के लिये रु. 15000/-

- (ख) किसी साफ्टवेयर सेवा प्रदाता द्वारा रेखांकन के आनलाइन अनुमोदन के मामले में साफ्टवेयर सेवा प्रदाता के साथ निष्पादित करार के अनुसार अभिन्यास रेखांकन के कुल क्षेत्रफल पर ऊपर खण्ड (क) में विनिर्दिष्ट फीस के अतिरिक्त संवीक्षा फीस संदेय होगी।

- (ग) विकास परमिट की विधिमान्यता लागू भवन उपविधि में विनिर्दिष्ट के अनुसार होगी।

- (घ) विकास परमिट की विधिमान्यता अवधि के विस्तार के लिये फीस उपरोक्त खण्ड (क) में विनिर्दिष्ट फीस के 50 प्रतिशत के बराबर होगी। इसके अलावा नियम-3 के अनुसार शत प्रतिशत निरीक्षण फीस भी संदेय होगी।

**(2.) भवन परमिट फीस:**

- (क) भवन परमिट के मामले में कुल प्रस्तावित आच्छादित क्षेत्रफल के आधार पर भिन्न-भिन्न भूमि उपयोग के भवन रेखांकन के लिये फीस की गणना की जायेगी और इसकी दरें नीचे सारणी में दिये अनुसार होंगी:

भूमि उपयोग/क्रियाकलाप	भवन परमिट फीस (रूपये प्रति वर्ग मीटर)
(एक) वाणिज्यिक/शापिंग काम्प्लेक्स/शापिंग माल, सिनेमा/मल्टीप्लेक्स, मिश्रित उपयोग, कार्यालय उपयोग	30/-
(दो) समूह आवास	15/-
(तीन) भूखण्ड आवासीय और अन्य उपयोग	5/-

- (ख) किसी साफ्टवेयर सेवा प्रदाता द्वारा रेखांकन के आनलाइन अनुमोदन के मामले में साफ्टवेयर सेवा प्रदाता के साथ निष्पादित करार के अनुसार भवन के कुल आच्छादित क्षेत्रफल पर ऊपर खण्ड(क) में विनिर्दिष्ट फीस के अतिरिक्त संवीक्षा फीस संदेय होगी।
- (ग) किसी भवन के पुनर्निर्माण, उसमें वृद्धि या परिवर्तन के लिये प्रभार्य फीस नवीन भवन के निर्माण के लिये फीस के समान होगी।
- (घ) फीस की गणना करने के प्रयोजनार्थ भूगोह के अधीन आच्छादित क्षेत्रफल को आच्छादित क्षेत्रफल के रूप में आगणित किया जायेगा।
- (ङ.) विकास परमिट की विधिमान्यता अवधि लागू भवन उपविधि में विनिर्दिष्ट के अनुसार होगी।
- (च) भवन परमिट की विधिमान्यता अवधि के विस्तार के लिये फीस ऊपर खण्ड(क) में यथा विनिर्दिष्ट फीस के 50 प्रतिशत के बराबर होगी। इसके अलावा नियम-3 के अनुसार शत प्रतिशत निरीक्षण फीस भी संदेय होगी।

### (3.) निरीक्षण फीस:

- (क) विकास परमिट के मामले में निरीक्षण फीस की दर अभिन्यास रेखांकन के कुल क्षेत्रफल पर रूपये 10/- प्रतिवर्ग मीटर संदेय होगी।
- (ख) भवन परमिट के मामले में निरीक्षण फीस की दर सभी प्रकार के भवन रेखांकन, चाहे एक मंजिला या बहुमंजिला हो, भवन के कुल फर्शीय क्षेत्रफल पर रूपये 20/- प्रतिवर्ग मीटर संदेय होगी।

फीस का संदाय 5.

अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अध्याधीन आवेदक यथास्थिति विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का संदाय अधिनियम की धारा-15 के अधीन अनुमति की स्वीकृति से पूर्व करेगा।

बकाया की वसूली 6.

इस नियमावली के अधीन किसी फीस के मदों में प्राधिकरण को देय किसी धनराशि को अधिनियम की धारा-40 के

- उपबन्धों के अनुसार वसूल किया जायेगा।
- फीस का 7. वार्षिक विवरण** उपाध्यक्ष पूर्ववर्ती वर्ष के लिये विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस के संबंध में एक लिखित विवरण प्राधिकरण के बोर्ड को प्रस्तुत करेगा, जिसमें प्राधिकरण द्वारा एकत्र की गयी कुल धनराशि की सूचना होगी। ऐसा विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में प्राधिकरण के बोर्ड की होने वाली प्रथम बैठक में यथासंभव प्रस्तुत किया जायेगा और इसकी एक प्रति सरकार को भी भेजी जायेगी।

**पी० गुरुप्रसाद**  
प्रमुख सचिव।

संख्या-123(1)/2025-8-3099/406/2023-तददिनांक

**प्रतिलिपि:-** संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि कृपया इस अधिसूचना को दिनांक 28.01.2025 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,

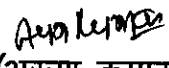
**राजेश कुमार राय**  
विशेष सचिव।

संख्या-123(2)/2025-8-3099/406/2023-तददिनांक

**प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-**

1. अपर मुख्य सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
2. अपर मुख्य सचिव, मा० 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, उ०प्र० 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,  
  
(अरुण कुमार)  
अनु सचिव