ई-मेल
संख्या-I/1169492/2025/8-3099/310/2025

प्रेषक,

पी0 गुरूप्रसाद,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 **लखनऊः दिनांकः 10 दिसम्बर, 2025**

विषयः- **मा0 मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण योजना के संबंध में महायोजना में दर्शित कृषि भू-उपयोग से आवासीय में भू-उपयोग परिवर्तन के लिए उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 में प्रदत्त शक्तियों का प्रतिनिधायन।**

महोदय,

आप अवगत हैं कि प्रदेश में नये शहरों के समग्र एवं समुचित विकास हेतु शासनादेश संख्या-384/आठ-1-2023-1450/2022 टी.सी.-1 दिनांक 06.04.2023 द्वारा लागू की गयी मा0 मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण/नये शहर प्रोत्साहन योजना लागू की गयी है। योजना के अन्तर्गत गोरखपुर, अलीगढ़, आगरा, बरेली, झांसी अयोध्या, मेरठ, वाराणसी, मुरादाबाद, कानपुर, सहारनपुर, मथुरा-वृन्दावन, फिरोजाबाद-शिकोहाबाद, लखनऊ, बुलन्दशहर-खुर्जा, बॉदा, गाजियाबाद, हापुड़-पिलखुवा, बागपत-बड़ौत-खेकड़ा एवं रामपुर विकास प्राधिकरण को सीड कैपिटल के रूप में धनराशि आवंटित की गयी है, जिसके क्रम में उक्त विकास प्राधिकरणों के स्तर पर आवासीय परियोजनाओं हेतु भूमि जुटाव/डी.पी.आर. तैयार किये जाने की कार्यवाही गतिमान है। विकास प्राधिकरणों द्वारा किये जा रहे भूमि जुटाव के अन्तर्गत स्वाभाविक रूप से महायोजना में दर्शित कृषि उपयोग की भूमि भी सम्मिलित है जिसे उत्तर प्रदेश नियोजन एवं विकास अधिनियम की धारा-13 के अन्तर्गत शासन की अनुमति के उपरान्त ही आवासीय में परिवर्तित किया जा सकता है।

2- उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 में किसी विकास क्षेत्र की महायोजना और क्षेत्रीय विकास योजना में संशोधन किये जाने की शक्ति राज्य सरकार में निहित है। प्रदेश में सुनियोजित नगरीय विकास हेतु निजी पूँजी निवेश के माध्यम से टाउनशिप के विकास के लिए आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के शासनादेश संख्या-1559/आठ-3-23-172 विविध/2016 टी.सी. दिनांक 05.07.2023 द्वारा उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 (लाइसेंस आधारित प्रणाली) निर्गत की गई है, जिसके प्रस्तर-3.5(3) के प्राविधानों को लागू किये जाने के लिए 50 एकड़ या इससे अधिक की परियोजनाओं की स्थिति में महायोजना में 'कृषि' दर्शित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन आवासीय में किये जाने हेतु शासनादेश संख्या-आई/508639/2024-8-3099/1811/2020 दिनांक 29.02.2024 द्वारा उक्त अधिनियम की धारा-13 के अन्तर्गत शासन को प्रदत्त शक्तियों का प्रतिनिधायन विकास प्राधिकरण बोर्ड को किया गया है।

3- उपर्युक्त वर्णित स्थिति में जहाँ एक ओर निजी विकासकर्ता जिसके द्वारा उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 के अन्तर्गत लाइसेन्स प्राप्त किया गया हो, उसे प्राधिकरण बोर्ड के माध्यम से ही भू-

उपयोग परिवर्तन की अनुमति प्राप्त हो जा रही है, वही दूसरी ओर प्रदेश के विकास प्राधिकरण को अपनी योजनाओं हेतु भू उपयोग परिवर्तन के लिये शासन स्तर से अनुमोदन प्राप्त करना आवश्यक है, जिससे भूमि जुटाव तथा भू उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया का अनुपालन कराने में लगने वाले समय के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा नियोजित की जाने वाली भूमि का मूल्य बढ़ जाना स्वाभाविक है जिससे योजनाओं के पूर्ण होने में विलम्ब हो सकता है।

4- अतएव उपर्युक्त वर्णित स्थिति के दृष्टिगत श्री राज्यपाल उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-51 की उपधारा (1) में प्रदत्त शक्तियों के अधीन केवल मा0 मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण/नये शहर प्रोत्साहन योजना हेतु विकास प्राधिकरण के स्वामित्व की भूमि को महायोजना में दर्शित 'कृषि' भू-उपयोग से 'आवासीय' में भू-उपयोग परिवर्तन के लिए उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अन्तर्गत महायोजना/क्षेत्रीय विकास योजना में भू-उपयोग परिवर्तन की शासन की शक्तियों का प्रतिनिधायन विकास प्राधिकरण बोर्ड को किये जाने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं।

भवदीय,
Digitally signed by
Guru Prasad Porala
Date: 09-12-2025
21:59:49
(पी0 गुरूप्रसाद)
प्रमुख सचिव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
2. आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
3. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
4. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
5. जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
6. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ।
7. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ को इस निर्देश के साथ कि कृपया शासनादेश की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेब साइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
8. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
9. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
पी0 गुरूप्रसाद
प्रमुख सचिव