



# सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

## असाधारण

विधायी परिशिष्ट

भाग-4, खण्ड (क)

(सामान्य परिनियम नियम)

लखनऊ, शुक्रवार, 2 जनवरी, 2026

पौष 12, 1947 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

संख्या आई/1192555/2026-8-3099-408-2025

लखनऊ, 2 जनवरी, 2026

अधिसूचना

सा0प0नि0-2

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1 सन् 1904) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (2-क) के साथ पठित धारा 55 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 में संशोधन किये जाने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात:-

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास  
(विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण)  
(द्वितीय संशोधन) नियमावली, 2025

- 1-(1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) (द्वितीय संशोधन) नियमावली, 2025 कही जायेगी।
- (2) यह सरकारी गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।
- (3) यह उत्तर प्रदेश राज्य में समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।

संक्षिप्त नाम,  
प्रारम्भ और  
लागू

नियम 2 का  
संशोधन

2- उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 (जिसे आगे "उक्त नियमावली" कहा गया है) में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये विद्यमान नियम-2 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात:-

#### स्तम्भ-1

##### विद्यमान नियम

2 (1) (क) 'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है;

(ख) 'आवेदक' का तात्पर्य अधिनियम की धारा 14 में निर्दिष्ट अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा 15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;

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

(घ) 'निर्मित क्षेत्र' का तात्पर्य महायोजना में यथाप्रदर्शित या प्राधिकरण द्वारा इस रूप में रेखाचित्रित किसी विकास क्षेत्र के भीतर आने वाले क्षेत्र से है;

(ङ) 'विकसित क्षेत्र' का तात्पर्य किसी विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले ऐसे क्षेत्र से है जहां सभी सुविधाएं यथा, सड़क, जल प्रदाय, जल निकास, मल वहन प्रणाली, विद्युत, ठोस अपशिष्ट निस्तारण, पार्क और खुले स्थान एवं सामुदायिक सुविधाएं आदि किसी अनुमोदित विन्यास के अनुसार प्रदान की गयी हो, और प्राधिकरण द्वारा इस रूप में रेखाचित्रित की गई हों;

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

(छ) 'निवास एकक' का तात्पर्य रहने, भोजन बनाने एवं सफाई सम्बन्धी आवश्यकताओं के लिए पृथक् सुविधाओं से युक्त किसी स्वतंत्र आवास एकक से है;

#### स्तम्भ-2

##### एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम

2 (1) (क) 'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है;

(ख) 'आवेदक' का तात्पर्य अधिनियम की धारा 14 में निर्दिष्ट अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा 15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;

(ग) 'भवन परमिट' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन योजना के अनुसार किसी विशिष्ट स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भवन के निर्माण एवं पुनर्निर्माण को अग्रसर करने के लिए निमित्त प्राधिकार से है;

(घ) महायोजना के सन्दर्भ में "निर्मित क्षेत्र (महायोजना)" का तात्पर्य विकास क्षेत्र के भीतर स्थित ऐसे सघन आबादी वाले क्षेत्र से है, जिसमें से अधिकांश क्षेत्र को वाणिज्यिक, औद्योगिक, आवासीय या अन्य क्षेत्रों के रूप में विकसित किया गया हो यहाँ सड़क, जलापूर्ति, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति आदि जैसी सभी आवश्यक सुविधाएँ उपलब्ध होती हैं और प्राधिकरण द्वारा अपनी महायोजना के अधीन निर्मित क्षेत्र के रूप में चिन्हांकित है;

(ङ) 'विकास परमिट' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के अनुसार भूमि के किसी विनिर्दिष्ट खण्ड के विकास या पुनर्विकास को अग्रसर करने के लिए प्राप्त प्राधिकार से है;

(च) 'निवास एकक' का तात्पर्य किसी भवन या उसके किसी भाग से है जिसे पूर्ण रूपेण या मुख्य रूप से एक परिवार के आवासीय प्रयोजनों के लिए अभिकल्पित (डिजाइन) या उपयोग किया गया हो;

(छ) "तल क्षेत्र अनुपात (जिसे आगे "एफ0ए0आर0" कहा गया है)" का तात्पर्य भवन उप-विधियों द्वारा विशेष रूप से छूट प्राप्त क्षेत्रों को छोड़कर, सभी तलों के संयुक्त आच्छादित क्षेत्र (कुर्सी/प्लिन्थ क्षेत्र) को भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से विभाजित करके प्राप्त भागफल से है, अर्थात् :- तल क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0)=सभी तलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र/भूखण्ड का क्षेत्रफल।

### स्तम्भ-1

#### विद्यमान नियम

(ज) 'तल क्षेत्रफल अनुपात' (एफ0ए0आर0) का तात्पर्य समस्त तल क्षेत्रों पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) को भूखण्ड के क्षेत्रफल द्वारा विभाजित करने के पश्चात् प्राप्त भागफल से है;

(झ) 'सामूहिक आवास' का तात्पर्य ऐसे सामूहिक या बहुमंजिला भवनों से है जिनमें प्रत्येक फर्श पर एक या उससे अधिक स्वतंत्र निवास एकक हों, जहां भूमि, खुले स्थान परिचालन क्षेत्र एवं सामान्य सुविधायें संयुक्त रूप से उपलब्ध हों;

### स्तम्भ-2

#### एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम

(एक) "मूल एफ0ए0आर0" या बी0एफ0ए0आर0. का तात्पर्य उस एफ0ए0आर0 से है, जो निःशुल्क अनुमन्य हो;

(दो) "क्रय-योग्य एफ0ए0आर0" का तात्पर्य महायोजना/क्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों में अनुमन्य एफ0ए0आर0 के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ0ए0आर0 से है, जो आवेदक द्वारा विहित शुल्क के भुगतान पर क्रय किया जा सकता है;

(तीन) "प्रीमियम क्रय-योग्य एफ0ए0आर0" का तात्पर्य महायोजना/क्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों में क्रय-योग्य एफ0ए0आर0 के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ0ए0आर0 से है;

(चार) "अधिकतम अनुमन्य एफ0ए0आर0" (एम0एफ0ए0आर0) का तात्पर्य मूल एफ0ए0आर0, (बी0एफ0ए0आर0) क्रय-योग्य एफ0ए0आर0 (पी0एफ0ए0आर0) तथा प्रीमियम क्रय-योग्य एफ0ए0आर0, (पी0पी0एफ0ए0आर0) के कुल योग से है;

(ज) (एक) "सामूहिक आवास में आवासीय भवनों या बहुमंजिला भवनों का समूह सम्मिलित है" जिसमें प्रत्येक तल पर एक या एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय इकाइयां हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल एवं परिवहन मार्गों का साझाकरण और सह-स्वामित्व हो;

(दो) "बहु-इकाई (मल्टी-यूनिट)" का तात्पर्य ऐसे आवासीय भवन से हैं, जिसमें एक तल पर एक या एक से अधिक स्वतन्त्र आवासीय इकाइयां हों, जिसमें चार या इससे कम मंजिलें हों, और जिनकी ऊंचाई 17.5 मीटर (अनिवार्य स्टिल्ट सहित) से अधिक न हो;

(झ) "अभिन्यास रेखांकन/उप-विभाजन रेखांकन" का तात्पर्य किसी भूमि या उसके किसी भाग को विक्रय या अन्यथा हेतु एक से अधिक भूखण्डों में उप-विभाजित करने से है, जिसमें सड़कों का विन्यास, भूखण्डों की माप सेट-बैक लाइन के साथ एवं विकास की विधि (जैसे रो-हाउसिंग, सेमी-डीटैच्ड गुप हाउसिंग) दर्शायी गई हो तथा सभी भूखण्डों के आकार, उपयोग, क्षेत्रफल का विवरण दिया गया हो;

**स्तम्भ-1****विद्यमान नियम**

(अ) 'क्रय योग्य एफ0ए0आर0' का तात्पर्य अतिरिक्त एफ0ए0आर0 (जो अनुज्ञेय एफ0ए0आर0 से अधिक हो) से है, जो किसी आवेदक द्वारा प्राधिकरण के भवन उपविधि के उपबन्धों के अनुसार विनिर्दिष्ट प्रभार का भुगतान करके क्रय किया जा सकता है;

(ट) 'क्रय योग्य निवास एककों' का तात्पर्य अतिरिक्त निवास एककों (जो अनुज्ञेय निवास एककों से अधिक हो) से है, जो किसी आवेदक द्वारा प्राधिकरण के भवन उपविधियों में यथाविनिर्दिष्ट प्रभारों का भुगतान करके क्रय किये जा सकते हैं;

(ठ) 'पुनर्विकास' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विन्यास के अनुसार नवीन विकास या निर्माण के द्वारा पूर्व विद्यमान उपयोगों का नवीकरण या प्रतिस्थापन करके किसी स्थल पर पुनरुद्धार या नवनिर्माण करने से है;

(ड) 'विन्यास' का तात्पर्य नक्शा से है, जिसमें विक्रय या किसी अन्य प्रयोजन के लिए किसी भूमि या उसके भाग के एक से अधिक गाटा या भूखण्ड में किये उप-विभाजन को प्रदर्शित किया गया हो;

(ढ) 'विक्रय योग्य भूमि' का तात्पर्य किसी विन्यास में विद्यमान विकसित भूमि से है, जिसमें सड़क के अन्तर्गत क्षेत्र, पार्क और खुले स्थान ग्रीन बेल्ट और अन्य ऐसी भूमि नहीं है जो सामान्यतः विक्रय योग्य नहीं है;

(ण) 'अविकसित क्षेत्र' का तात्पर्य 'निर्मित' और 'विकसित क्षेत्र' से भिन्न किसी विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र से है।

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

नियम 3 का संशोधन 3- उक्त नियमावली में नियम-3 के परन्तुक में -

(क) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये खण्ड-(एक) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

**स्तम्भ-एक**  
**विद्यमान खण्ड**

3-(1) जहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित विन्यास के भीतर स्थित भूखण्ड पर भवन परमिट के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया हो और उसके लिए विकास शुल्क या नगरीय विकास प्रभार का भुगतान पहले ही कर दिया गया हो, प्रतिबन्ध यह है कि घनत्व में कोई वृद्धि न हुई हो।

**स्पष्टीकरण:**

यह स्पष्ट किया जाता है कि जहां किसी भूखण्ड के उप-विभाजन के लिए या तीन या उससे कम पूर्व-विद्यमान निवास एकको वाले किसी भू-खण्ड पर चार या उससे अधिक निवास एककों के निर्माण के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया हो वहां उसे विकास शुल्क के भुगतान से छूट नहीं प्रदान की जायेगी।

**स्तम्भ-2****एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम**

(अ) 'क्रय योग्य निवास एककों' का तात्पर्य अतिरिक्त निवास एककों (जो अनुज्ञेय निवास एककों से अधिक हो) से है, जो किसी आवेदक द्वारा प्राधिकरण के भवन उपविधियों में यथाविनिर्दिष्ट प्रभारों का भुगतान करके क्रय किये जा सकते हैं;

(ट) 'पुनर्विकास' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के अनुसार नवीन विकास या निर्माण के द्वारा पूर्व विद्यमान उपयोगों का नवीकरण या प्रतिस्थापन करके किसी स्थल पर पुनरुद्धार या नवनिर्माण करने से है;

(ठ) 'विक्रय योग्य भूमि' का तात्पर्य किसी अभिन्यास रेखांकन में विद्यमान विकसित भूमि से है, जिसमें सड़क के अन्तर्गत क्षेत्र, पार्क और खुले स्थान हरित पट्टी (ग्रीन बेल्ट) और अन्य ऐसी भूमि नहीं है जो सामान्यतः विक्रय योग्य नहीं है;

(ड) 'अविकसित क्षेत्र' का तात्पर्य 'निर्मित' और 'विकसित क्षेत्र' से भिन्न किसी विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र से है;

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

**स्तम्भ-दो**  
**एतद्वारा प्रतिस्थापित खण्ड**

3-(1) जहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अथवा विकसित अभिन्यास के भीतर स्थित भूखण्ड पर भवन परमिट के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया हो और उसके लिए विकास शुल्क या नगरीय विकास प्रभार का भुगतान पहले ही कर दिया गया हो, परन्तु घनत्व में कोई वृद्धि न हुई हो।

**स्पष्टीकरण:**

यह स्पष्ट किया जाता है कि जहां किसी भूखण्ड के उप-विभाजन के लिए या तीन या उससे कम पूर्व-विद्यमान निवास एककों वाले किसी भू-खण्ड पर चार या उससे अधिक निवास एककों के निर्माण के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया हो वहां उसे विकास शुल्क के भुगतान से छूट नहीं प्रदान की जायेगी।

(ख) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये खण्ड (2) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

#### स्तम्भ-1

##### (वर्तमान खण्ड)

(दो) जहां कोई आवेदन प्राधिकरण द्वारा आवंटित ऐसे भूखण्ड पर भवन परमिट के लिए प्रस्तुत किया गया हो, जिसके सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा विकास लागत की वसूली पहले ही कर ली गयी हो।

(ग) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये खण्ड (छह) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

#### स्तम्भ-1

##### (वर्तमान खण्ड)

(छह) जहां अधिनियम के अधीन अथवा मा0 मंत्रिपरिषद के अनुमोदन से जारी शासनादेश के माध्यम से राज्य सरकार द्वारा विकास शुल्क के भुगतान से पूर्ण या आंशिक छूट प्रदान की गयी हो, वहां विकास शुल्क छूट की सीमा तक उद्ग्रहणीय नहीं होगा।

4-उक्त नियमावली में नियम 4 में-

(क) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उपनियम (3) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उपनियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

#### स्तम्भ-1

##### (विद्यमान उपनियम)

(3) विकास क्षेत्र में कहीं भी चार अथवा उससे अधिक निवास एकको या अपार्टमेंटों के लिए जिसमें सामूहिक आवास भी सम्मिलित हैं, के भवन परमिट हेतु आवेदन की दशा में 100 निवास एकक प्रति हेक्टेयर की सघनता तक विकास शुल्क उपनियम (1) में यथा संगणित विकास शुल्क का 100 प्रतिशत होगा और प्रत्येक अतिरिक्त निवास एककों और उसके भाग के लिए नीचे दी गयी सारणी के अनुसार 5 प्रतिशत होगा।

| सघनता<br>(निवास एककों की संख्या प्रति हेक्टेयर)                                    | पूर्वोक्त<br>4(1)<br>में यथा<br>संगणित<br>विकास<br>शुल्क<br>प्रतिशत |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 100 तक                                                                             | 100                                                                 |
| 100 से अधिक और 125 तक                                                              | 105                                                                 |
| 125 से अधिक और 150 तक                                                              | 110                                                                 |
| 150 से अधिक और 175 तक                                                              | 115                                                                 |
| 175 से अधिक और 200 तक इत्यादि                                                      | 120                                                                 |
| अर्थात् (प्रत्येक अतिरिक्त 25<br>निवास एककों या उसके भाग के लिए<br>5 प्रतिशत अधिक) |                                                                     |
| 325 से अधिक और अधिकतम 330<br>तक                                                    | 150                                                                 |

#### स्तम्भ-2

##### (एतद्वारा प्रतिस्थापित खण्ड)

(दो) निकाल दिया गया।

#### स्तम्भ-2

##### (एतद्वारा प्रतिस्थापित खण्ड)

(छह) जहां अधिनियम के अधीन राज्य सरकार द्वारा विकास शुल्क के भुगतान से पूर्ण या आंशिक छूट प्रदान की गयी हो, वहां विकास शुल्क ऐसी छूट की सीमा तक उद्ग्रहणीय नहीं होगा।

नियम 4 का  
संशोधन

#### स्तम्भ-2

##### (एतद्वारा प्रतिस्थापित उपनियम)

(3) विकास क्षेत्र में कहीं भी चार अथवा उससे अधिक निवास एककों या/बहु-इकाई (मल्टी-यूनिट)/ अपार्टमेंटों के लिए जिसमें सामूहिक आवास भी सम्मिलित हैं, के भवन परमिट हेतु आवेदन की दशा में 100 निवास एकक प्रति हेक्टेयर की सघनता तक विकास शुल्क उपनियम (1) में यथा संगणित विकास शुल्क का 100 प्रतिशत होगा और प्रत्येक अतिरिक्त निवास एककों और उसके भाग के लिए नीचे दी गयी सारणी के अनुसार 5 प्रतिशत होगा।

| सघनता<br>(निवास एककों की संख्या प्रति हेक्टेयर)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | पूर्वोक्त<br>4(1)<br>में यथा<br>संगणित<br>विकास<br>शुल्क<br>प्रतिशत |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 100 तक                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 100                                                                 |
| 100 से अधिक और 125 तक                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 105                                                                 |
| 125 से अधिक और 150 तक                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 110                                                                 |
| 150 से अधिक और 175 तक                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 115                                                                 |
| 175 से अधिक और 200 तक इत्यादि                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 120                                                                 |
| अर्थात् (प्रत्येक अतिरिक्त 25 निवास एककों या<br>उसके भाग के लिए 5 प्रतिशत अधिक)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                     |
| टिप्पणी :-<br>(एक) किफायती आवास योजनाओं के लिए घनत्व-आधारित गणना लागू नहीं होगी।<br>(दो) विकास क्षेत्र में कहीं भी (अनुमोदित/स्वीकृत अभिन्यास के अंदर) सामूहिक आवास सहित चार या अधिक आवासीय इकाईयों / बहु - इकाईयों / अपार्टमेंटों के लिए भवन परमिट हेतु आवेदन के मामले में, नियम 4 के उपनियम (3) में यथा संगणित विकास शुल्क के प्रतिशत से 100 घटाया जाना चाहिए। इस प्रकार प्राप्त कारक का उपयोग विकास शुल्क की गणना के लिए किया जाएगा। |                                                                     |

(ख) नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उपनियम (4) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उपनियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:-

**स्तम्भ-1**

**(विद्यमान उपनियम)**

(4) उपनियम (2) और (3) के उपबन्धों के अधीन आच्छादित निर्मित क्षेत्र से भिन्न निर्मित क्षेत्र में भवन परमिट हेतु आवेदन की दशा में विकास शुल्क उपनियम (1) में यथा संगणित विकास शुल्क का 10 प्रतिशत होगा।

**स्तम्भ-2**

**(एतद्वारा प्रतिस्थापित उपनियम)**

(4) उपनियम (2) और (3) के उपबन्धों के अधीन आच्छादित निर्मित क्षेत्र (महायोजना) से भिन्न निर्मित क्षेत्र में भवन परमिट हेतु आवेदन की दशा में विकास शुल्क उपनियम (1) में यथा संगणित विकास शुल्क का 10 प्रतिशत होगा।

अनुसूची-क  
और  
अनुसूची-ख का  
संशोधन

5-उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये अनुसूची-क और अनुसूची-ख के स्थान पर स्तम्भ-2 में दी गयी अनुसूची रख दी जायेगी, अर्थात्:-

**स्तम्भ-1**

**(विद्यमान अनुसूची)**

**अनुसूची-क**

(नियम 5 देखें)

| क्र० सं० | विकास क्षेत्र                                                                                                           | विकास शुल्क (रु० प्रति वर्ग मी०) |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1        | गाजियाबाद                                                                                                               | 2500                             |
| 2        | लखनऊ, कानपुर, आगरा                                                                                                      | 1400                             |
| 3        | वाराणसी, इलाहाबाद, मेरठ                                                                                                 | 1000                             |
| 4        | मुरादाबाद, बरेली, अलीगढ़, गोरखपुर, बुलन्दशहर-खुर्जा, हापुड़-पिलखुवा, बागपत-बडौत-खेकड़ा, सहारनपुर, मथुरा-वृन्दावन, झांसी | 700                              |
| 5        | मुजफ्फरनगर, फिरोजबाद - शिकोहाबाद, अयोध्या - फैजाबाद, रायबरेली, बांदा, रामपुर, उन्नाव-शुक्लागंज, उरई, आजमगढ़             | 400                              |

**स्तम्भ-2**

**(एतद्वारा प्रतिस्थापित अनुसूची)**

**अनुसूची**

(नियम 5 देखें)

| क्र० सं० | विकास क्षेत्र                                                                                                                                                                                                                   | विकास शुल्क (रु० प्रति वर्ग मी०) |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1        | गाजियाबाद                                                                                                                                                                                                                       | 4170                             |
| 2        | लखनऊ, कानपुर, आगरा                                                                                                                                                                                                              | 2475                             |
| 3        | वाराणसी, प्रयागराज, मेरठ, मुरादाबाद, जगरौला, बरेली, लोनी, मोदीनगर, मुरादनगर                                                                                                                                                     | 1510                             |
| 4        | अलीगढ़, गोरखपुर, बुलन्दशहर, सिकन्दराबाद, न्यू सिकन्दराबाद, खुर्जा, सहारनपुर, मथुरा-वृन्दावन, झांसी, मुजफ्फरनगर, शामली, खतौली, हापुड़-पिलखुवा, बागपत-बडौत-खेकड़ा, फिरोजाबाद-शिकोहाबाद, उन्नाव-शुक्लागंज, प० दीनदयाल उपाध्याय नगर | 1070                             |
| 5        | अयोध्या, रायबरेली, बांदा, रामपुर, उरई, आजमगढ़, बस्ती, मीरजापुर, बिदूर, अकबरपुर माती, फतेहपुर - सीकरी, कोसीकला - छाता - चौमुहां-नन्दगांव, गोवर्धन - राधाकुण्ड, गढ़मुक्तेश्वर, जहांगीराबाद, शिकारपुर                              | 755                              |

स्तम्भ—एक  
(विद्यमान अनुसूची)  
अनुसूची—ख  
(नियम 5 देखें)

स्तम्भ—दो  
(एतद्वारा प्रतिस्थापित अनुसूची)  
अनुसूची  
(नियम 5 देखें)

| क्र० सं० | विकास क्षेत्र                                                                                                                                                                                                                   | विकास शुल्क<br>(रु० प्रति वर्ग मी०) |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1        | गाजियाबाद                                                                                                                                                                                                                       | 3208                                |
| 2        | लखनऊ, कानपुर, आगरा                                                                                                                                                                                                              | 2040                                |
| 3        | वाराणसी, प्रयागराज, मेरठ, मुरादाबाद, गजरौला, बरेली, लोनी, मोदीनगर, मुरादनगर                                                                                                                                                     | 1200                                |
| 4        | अलीगढ़, गोरखपुर, बुलन्दशहर, सिकन्दराबाद, न्यू सिकन्दराबाद, खुर्जा, सहारनपुर, मथुरा—वृन्दावन, झांसी, मुजफ्फरनगर, शामली, खतौली, हापुड़—पिलखुवा, बागपत—बडौत—खेकड़ा, फिरोजाबाद—शिकोहाबाद, उन्नाव—शुक्लागंज, प० दीनदयाल उपाध्याय नगर | 850                                 |
| 5        | अयोध्या, रायबरेली, बांदा, रामपुर, उरई, आजमगढ़, बरसी, मीरजापुर, बिठूर, अकबरपुर, माती, फतेहपुर—सीकरी, कोसीकला—छाता—चौमुहां—नन्दगांव, गोवर्धन—राधाकुण्ड, गढ़मुक्तेश्वर, जहांगीराबाद, शिकारपुर                                      | 500                                 |

आज्ञा से,  
पी० गुरुप्रसाद,  
प्रमुख सचिव।

-----

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 -1/1192555/8-3099/408/2025 dated January 2, 2026.

No.1/1192555/2026-8-3099/408/2025

*Dated Lucknow, January 2, 2026*

IN exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of Section 55 read with sub-section (2-A) of Section 15 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973) read with Section 21 of the Uttar Pradesh General Clauses Act, 1904 (U.P. Act no. 1 of 1904) the Governor is pleased to make the following rules with a view to amend the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) Rules, 2014, namely:—

THE UTTAR PRADESH URBAN PLANNING AND DEVELOPMENT  
(ASSESSMENT, LEVY AND COLLECTION OF DEVELOPMENT FEE)

(SECOND AMENDMENT) RULES, 2025

1.(1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) (Second Amendment) Rules, 2025.

Short title,  
commencement and  
application

(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 the development areas in the State of Uttar Pradesh.

Amendment of  
rule 2

2. In the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) Rules, 2014 (hereinafter referred to as the "said rules") for rule 2 set out in Column-I below, the rule as set out in Column-II shall be *substituted*, namely:-

#### COLUMN-I

##### *Existing rule*

2(1) (a) 'Act' means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973;

(b) 'Applicant' means any person or body making an application under Section 15 of the Act to obtain permission referred to in Section 14 of the Act;

(c) 'Building Permit' means authorization to proceed with construction or re-construction of a specific building at a particular site in accordance with the building plan approved by the Authority;

(d) 'Built-up Area' means the area within a development area as shown in the master plan or which has been delineated as such by the Authority;

(e) 'Developed Area' means the area within a development area where all facilities like road, water supply, drainage, sewerage, electricity, solid waste disposal, parks and open spaces and community facilities, etc. have been provided in accordance with an approved layout plan and has been delineated as such by the Authority;

(f) 'Development Permit' means authorization to proceed with development or re-development of a specific parcel of land in accordance with the lay-out plan approved by the Authority;

#### COLUMN-II

##### *Rule as hereby substituted*

2(1) (a) 'Act' means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973;

(b) 'Applicant' means any person or body making an application under Section 15 of the Act to obtain permission referred to in Section 14 of the Act;

(c) 'Building Permit' means authorization to proceed with construction or re-construction of a specific building at a particular site in accordance with the building plan approved by the Authority;

(d) "Built up area (Master Plan)" in the context of Master Plan means such densely populated area situated within the development area, most of which has been developed as commercial, industrial, residential or other areas. Here, all the necessary facilities like roads, water supply, sewerage, electricity supply etc. are available and have been demarcated as built-up area by the authority under its master plan.

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

(f) "Dwelling Unit" means a building or a portion thereof which is designed or used wholly or principally for residential purposes for one family;

### COLUMN-I

#### *Existing rule*

(g) 'Dwelling Unit' means an independent housing unit with separate facilities for living, cooking and sanitary requirements;

(h) 'Floor Area Ratio' (FAR) means the quotient obtained by dividing the total covered area (plinth area) on all floors by the area of the plot;

(i) 'Group Housing' means group or multi-storied buildings having one or more independent dwelling units on each floor where land, open spaces, circulation area and common facilities are jointly owned;

### COLUMN-II

#### *Rule as hereby substituted*

(g) "Floor Area Ratio (hereinafter referred to as "FAR")" means the quotient obtained by dividing the combined covered area (plinth area) of all floors, excepting areas specifically exempted by the Building Byelaws, by the total area of the plot, viz.: – Floor Area Ratio (FAR)=Total covered area on all floors/Plot Area.

(i) "Basic FAR" or "BFAR" means the FAR which is permissible without any fee;

(ii) "Purchasable FAR" means the additional FAR permissible to the extent specified over the permissible FAR in the Master Plan/Regional Plan/Building Construction and Development Byelaws, which can be purchased by the applicant on payment of prescribed fee;

(iii) "Premium purchasable FAR" means the additional FAR permissible to the extent specified over the purchasable FAR in the Master Plan/Regional Plan/ Building Construction and Development Byelaws;

(iv) "Maximum Permissible FAR (MFAR)" means the sum total of Basic FAR (BFAR), Purchasable FAR (PFAR) and, Premium Purchasable FAR (PPFAR);

(h) (i) "Group Housing" include group of residential buildings or multi-storey buildings having one or more independent residential units on each floor and in which there is sharing and co-ownership of land and services, open space and transportation routes;

(ii) Multi-unit refers to residential building having one or more independent residential units on one floor with four or less storeys and height not exceeding 17.5-meters (including mandatory stilt);

(i) "Lay-out plan/sub-division plan" means sub-dividing of any land or part thereof into more than one plot for sale or otherwise, in which the configuration of roads, measurement of plots along with set-back lines and method of development (e.g. row-housing, semi-detached detached group housing) should be shown and details of size, use, area of all the plots should be given."

| <u>COLUMN-I</u><br><i>Existing rule</i>                                                                                                                                                                                               | <u>COLUMN-II</u><br><i>Rule as hereby substituted</i>                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (j) 'Purchasable FAR' means additional FAR (over and above the permissible FAR) which may be purchased by an applicant on payment of specified charges in accordance with the provisions of the Building Bye-laws of the Authority;   | (j) 'Purchasable Dwelling Units' mean additional dwelling units (over and above the permissible dwelling units) which may be purchased by an applicant on payment of charges as specified in the Building Bye-laws of the Authority; |
| (k) 'Purchasable Dwelling Units' mean additional dwelling units (over and above the permissible dwelling units) which may be purchased by and applicant on payment of charges as specified in the Building Bye-laws of the Authority; | (k) 'Redevelopment' means rehabilitation or new construction on a site by renovating or replacing pre-existing uses with new development or construction in accordance with a layout plan approved by the Authority;                 |
| (l) 'Redevelopment' means rehabilitation or new construction on a site by renovating or replacing pre-existing uses with new development or construction in accordance with a layout plan approved by the Authority;                  | (l) 'Salable Land' means the developed land in a lay-out plan excluding the area under roads, parks and open spaces, green belt and other such land which is generally not salable;                                                  |
| (m) 'Layout Plan' means a plan showing sub-division of any land or portion thereof into more than one plot or parcel for the purpose of sale or otherwise;                                                                            | (m) 'Undeveloped Area' means the area within a development area other than 'built-up' and 'developed area'.                                                                                                                          |
| (n) 'Salable Land' means the developed land in a lay-out plan excluding the area under roads, parks and open spaces, green belt and other such land which is generally not salable;                                                   |                                                                                                                                                                                                                                      |
| (o) 'Undeveloped Area' means the area within a development area other than 'built-up' and 'developed area';                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                      |
| (2) Words and expressions, not defined in these rules but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act,                                                                                       | (2) Words and expressions not defined in these rules but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.                                                                                       |

3. In the said rules, in the proviso to rule 3,

Amendment  
of rule 3

(a) *for* clause (i) set out in Column-I below, the clause as set out in Column-II shall be *substituted*, namely:-

COLUMN-I

(Existing Clause)

(i) Where an application is submitted for building permit on a plot situated within a lay out approved by the Competent Authority and for which development fee or city development charge has already been paid, provided there is no increase in the density.

COLUMN-II

(Clause as hereby substituted)

(i) Where an application is submitted for building permit on a plot situated within a lay out approved or developed by the Competent Authority and for which development fee or city development charge has already been paid, provided there is no increase in the density.

**Explanation:** it is clarified that where an application is submitted for sub-division of a plot or construction of four or more dwelling units on a plot with three or less pre-existing dwelling units, it shall not be exempt from payment of development fee.

**Explanation:** it is clarified that where an application is submitted for sub-division of a plot or construction of four or more dwelling units on a plot with three or less pre-existing dwelling units, it shall not be exempt from payment of development fee.

(b) *for* clause (ii) set out in Column-I below, the clause as set out in Column-II shall be *substituted*, namely:-

COLUMN-I

(Existing Clause)

(ii) Where an application is submitted for building permit on a plot allotted by the Authority in respect of which the cost of development has already been realized by the authority.

COLUMN-II

(Clause as hereby substituted)

(ii) *Omitted;*

(c) *for* clause (vi) set out in Column-I below, the clause as set out in Column-II shall be *substituted*, namely:-

COLUMN-I

(Existing Clause)

(vi) Where total or partial exemption from payment of development fee has been granted by the State Government under the Act or through Government Order issued with the approval of the Cabinet, the development fee to the extent of such exemption shall not be leviable.

COLUMN-II

(Clause as hereby substituted)

(vi) Where total or partial exemption from payment of development fee has been granted by the State Government under the Act, the development fee to the extent of such exemption shall not be leviable.

Amendment of  
rule 4

4. In the said rules, in rule 4,—

(a) for sub-rule (3) set out in Column-I below, the sub-rule as set out in Column-II shall be *substituted*, namely:—

**COLUMN-I**

*(Existing sub-rule)*

(3) In case of an application for building permit for four or more dwelling units/apartments including group housing anywhere in the development area, the development fee up to a density of 100 dwelling units per hectare shall be 100% of the development fee as calculated in sub-rule (1) and 5% higher for every additional 25 dwelling units or part thereof as per the table given below:

| Density<br>(No. of Dwelling<br>units per hectare)                       | percent of<br>Development fee<br>as calculated in<br>4(1) above |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| up to 100                                                               | 100                                                             |
| Above 100 and up to 125                                                 | 105                                                             |
| Above 125 and up to 150                                                 | 110                                                             |
| Above 150 and up to 175                                                 | 115                                                             |
| Above 175 and up to 200                                                 | 120                                                             |
| And so on ( <i>i.e.</i> 5% more for every additional 25 dwelling units) |                                                                 |
| Above 325 and up to maximum 330                                         | 150                                                             |

**COLUMN-II**

*(Sub-rule as hereby substituted)*

(3) In case of an application for building permit for four or more dwelling units/multi-units/ apartments including group housing anywhere in the development area, the development fee up to a density of 100 dwelling units per hectare shall be 100% of the development fee as calculated in sub-rule (1) and 5% higher for every additional 25 dwelling units or part thereof as per the table given below:

| Density<br>(No. of Dwelling<br>Units per hectare)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Percent of<br>Development fee as<br>calculated in 4(1)<br>above |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| up to 100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 100                                                             |
| Above 100 and up to 125                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 105                                                             |
| Above 125 and up to 150                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 110                                                             |
| Above 150 and up to 175                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 115                                                             |
| Above 175 and up to 200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 120                                                             |
| And so on ( <i>i.e.</i> 5% more for every additional 25 dwelling units)                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                 |
| <b>Note:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 |
| (i) For affordable housing schemes, density- based calculation shall not be applicable.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                 |
| (ii) In case of an application for building permit for four or more dwelling units/multi-units/apartments including group housing anywhere in the development area (inside approved/sanctioned layouts), the percent of development fee as calculated in sub-rule (3) of rule 4 should be subtracted by 100. The factor so obtained shall be used to calculate the development fees. |                                                                 |

(b) for sub-rule (4) set out in Column-I below, the sub-rule as set out in Column-II shall be *substituted*, namely:-

### COLUMN-I

(Existing sub-rule)

(4) In case of an application for building permit in the built-up area other than those covered under the provisions of sub-rule (2) and (3), the development fee shall be 10% of the development fee as calculated in sub-rule (1).

### COLUMN-II

(Sub-rule as hereby substituted)

(4) In case of an application for building permit in the built-up area (Master Plan) other than those covered under the provisions of sub-rules (2) and (3), the development fee shall be 10% of the development fee as calculated in sub-rule (1).

5. In the said rules, for Schedule-A and Schedule-B set out in Column-I below, the Schedule as set out in Column-II shall be *substituted*, namely:-

### COLUMN-I

(Existing Schedules)

#### SCHEDULE-A

(See Rule-5)

| Sl. no. | Development Area                                                                                                                          | Development fee (Rs. Per Sqm.) |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1       | Ghaziabad                                                                                                                                 | 2500                           |
| 2       | Lucknow, Kanpur, Agra                                                                                                                     | 1400                           |
| 3       | Varanasi, Allahabad, Meerut,                                                                                                              | 1000                           |
| 4       | Moradabad, Bareilly, Aligarh, Gorakhpur, Bulandshahar, Khurja, Hapur-Pilakhua, Baghpat-Barot-Khekra, Sharanpur, Mathura-Vrindavan, Jhansi | 700                            |
| 5       | Muzaffarnagar, Firozabad-Shikohabad, Ayodhya-Faozabad, Raebareli, Banda, Rampur, Unnao-Shuklaganj, Urai, Azamgarh                         | 400                            |

### COLUMN-II

(Schedule as hereby substituted)

#### SCHEDULE

(See Rule-5)

| Sl. no. | Development Area                                                                                                                                                                                                                                            | Development fee (Rs. Per Sqm.) |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1       | Ghaziabad                                                                                                                                                                                                                                                   | 4170                           |
| 2       | Lucknow, Kanpur, Agra                                                                                                                                                                                                                                       | 2475                           |
| 3       | Varanasi, Prayagraj, Merut, Moradabad, Gajraula, Bareilly, Loni, Modinagar, Muradnagar                                                                                                                                                                      | 1510                           |
| 4       | Aligarh, Gorakhpur, Bulandshahar, Sikandrabad, New-Sikandrabad, Khurja, Saharanpur, Mathura-Vrindavan, Jhansi, Muzaffarnagar, Shamli, Khatauli, Hapur-Pilakhua, Baghpat-Barot-Khekra, Firozabad-Shikohabad, Unnao-Shuklaganj, Pt. Deendayal Upadhyaya Nagar | 1070                           |
| 5       | Ayodhya, Raibareli, Banda, Rampur, Orai, Azamgarh, Basti, Mirzapur, Bithoor, Akbarpur Mati, Fatehpur-Sikri, Kosikalan-Chhata-Chaumuhan-Nandgaon, Govardhan-Radhakund, Garhmukteshwar, Jahangirabad, Shikarpur                                               | 755                            |

Amendment of Schedule-A and Schedule-B

## SCHEDULE-B

(See Rule-5)

| Sl. no. | Development Area                                                                                                                                                                                                                                            | Development fee (Rs. Per Sqm.) |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1       | Ghaziabad                                                                                                                                                                                                                                                   | 3208                           |
| 2       | Lucknow, Kanpur, Agra                                                                                                                                                                                                                                       | 2040                           |
| 3       | Varanasi, Prayagraj, Merut, Moradabad, Gajraula, Bareilly, Loni, Modinagar, Muradnagar                                                                                                                                                                      | 1200                           |
| 4       | Aligarh, Gorakhpur, Bulandshahar, Sikandrabad, New-Sikandrabad, Khurja, Saharanpur, Mathura-Vrindavan, Jhansi, Muzaffarnagar, Shamli, Khatauli, Hapur-Pilakhua, Baghpat-Barot-Khekra, Firozabad-Shikohabad, Unnao-Shuklaganj, Pt. Deendayal Upadhyaya Nagar | 850                            |
| 5       | Ayodhya, Raibareli, Banda, Rampur, Orai, Azamgarh, Basti, Mirzapur, Bithoor, Akbarpur Mati, Fatehpur-Sikri, Kosikalan-Chhata-Chaumuhan-Nandgaon, Govardhan-Radhakund, Garhmukteshwar, Jahangirabad, Shikarpur                                               | 500                            |

By order,  
P. GURUPRASAD,  
Pramukh Sachiv.

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 335 राजपत्र-2026-(1014)-599 प्रतियां (डी०टी०पी०/ऑफसेट)।

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 12 सा० आवास एवं शहरी नियो-2026-(1015)-1245+100=1345 प्रति (डी०टी०पी०/ऑफसेट)।