

सेवा में,

प्रमुख सचिव  
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग  
उ०प्र० शासन, लखनऊ

विषय :- उ०प्र० नगर योजना और विकास (अम्बार शुल्क का निर्धारण, उदग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली 2020 (प्रारूप) में संशोधन करने हेतु सुझाव।

श्रीमन,

**सादर अभिनन्दन**

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में सविनय निम्नवत निवेदन है:-

- 1- उ०प्र० नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत शासन द्वारा उ०प्र० नगर योजना और विकास (अम्बार शुल्क का निर्धारण, उदग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2020 (प्रारूप) बनायी गयी है।
- 2- उक्त नियमावली 2020 (प्रारूप) में संशोधन की आवश्यकता है।
- 3- संलग्नक में अपेक्षित संशोधन एवं उसके आधारों का सविनय उल्लेख है।

**अतः सविनय प्रार्थना है कि उपर्युक्त सुझावों के आलोक में नियमावली में संशोधन करने की अति कृपा करें।**

आपसे यह भी सविनय अनुरोध है कि उक्त सुझावों को व्यक्तिगत रूप से आपके समक्ष रखने हेतु कोई समय व दिनांक भी नियत कर अवगत कराने का कष्ट करें ताकि हम लखनऊ आकर आपके समक्ष समस्त तथ्यों को रख सकें।

शुभकामनाओं सहित

कृते - आगरा सिटी रेडिको



के०सी० जैन, अध्यक्ष  
शंकर प्लाजा, संजय प्लेस,  
आगरा-282 002  
ई-मेल kishanjain@gmail.com  
मो० 9412263072

संलग्नक : यथोपरि

Suggested Changes in the Draft UP Urban Planning & Development (Assessment, Levy and Collection of Stacking Fee) Rules, 2020			
Provision	Existing Provisions	Proposed Provisions	Justification for Change
<b>Rule 3</b>	(1) Stacking fee shall be levied in accordance with these rules where an application is submitted to the Authority for obtaining building permit for all types and categories of building plans e.g., plotted development, multi-storied, group housing, commercial, mixed use, offices, institutional, industrial, educational and public and semi-public uses.	No Suggested Change	NIL
		<p><b>A new proviso to Rule 3(1) be added as below:-</b></p> <p>“Provided that no stacking fee shall be levied where the construction permit is in respect of a plot in a private scheme/colony where the scheme or colony has not been handed over to the concerned Nagar Nigam, Nagar Palika Parishad or Nagar Panchayat, as the case may be, for the maintenance of their services.”</p>	<p>(i) Section 2(kk) of the UP Urban Planning &amp; Development Act as well as draft Rule 2(1)(e) defines ‘stacking fee’, which is a fee <i>for keeping building material on the <u>land of the Authority</u> or on a <u>public street</u> or <u>public place</u>.</i></p> <p>(ii) If a person does not keep building materials on the land of the Authority or on a public street or on public place, no levy of stacking fee can be made.</p>

(3)

			<p>(iii) Where a colony/scheme on privately owned land has been developed and it has not been handed over to the Urban Local Body for the maintenance of its services, the roads and the open spaces of the colony/scheme continue to be owned by the private developer, who is to maintain the roads and open spaces also.</p> <p>(iv) As such, no stacking fee is leviable in case of stacking of construction building material on the road/open space of a private colony, which has not been handed over for the maintenance of its services.</p> <p>(v) The GO No. 4416/9-AA-3-98-33Camp/98 dated 08.11.2002 of the UP Government is in force, which also requires that no stacking fee is chargeable, if the private colony or township has not been handed over to the local body.</p>
--	--	--	--

(4)

			<p>(vi) The above GO categorically lays down as below:-</p> <p>“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 कॉलोनी अथवा टाउनशिप का हस्तान्तरण स्थानीय निकाय को न कर दिया जाए।”</p> <p>(vii) While making the stacking fee rules, the above salutary provisions of the GO dated 08.11.2002 should become its part. As it would be against S. 2(kk) of the Act as well as Rule 2 (1)(e) of the Rules.</p>
--	--	--	---

Provision	Existing Provisions	Proposed Provisions	Justification for Change
		<p><b>One more new proviso to Rule 3(1) be added as below:-</b></p> <p>“Provided that no stacking fee shall be levied where the construction permit is in respect of a plot of a land exceeding 2,000 sq. mtrs. if the applicant gives an affidavit to the effect that he would stack the building construction material on his plot, of which he is the owner or lessee or the legal representatives and also furnishes an undertaking stating the following:-</p> <p>(a) In the event of the applicant, using the public place, road or government land for stacking the building material, the stacking fee shall be payable by him in lump sum alongwith 15 percent annual interest thereon (six monthly compounding) from the date of the building permit to the date of its payment to the Authority within one month from the date of issue of demand letter by the Authority.</p>	<p>(i) The aforesaid GO No. 4416/9-AA-3-98-33Camp/98 dated 08.11.2002 also requires that no stacking fee be levied if the area of the plot of the construction permit is more than 2,000 sq. mtrs. and the applicant gives his affidavit and undertaking.</p> <p>(ii) The above GO, in its para 3(2) envisages as follows:-</p> <p>“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 शर्तों के साथ अण्डरटेकिंग देने पर अम्बार शुल्क से छूट दी जा सकेगी।”</p> <p>(iii) As an applicant, holding more than 2,000 sq. mtrs. of land, generally stacks building construction materials on his own land, therefore the above GO makes a reasonable provision by exempting the applicant from the payment of the stacking fee, if the applicant gives an affidavit and undertaking for stacking the building construction material on his own land.</p>

(6)

		<p>(b) In the event of not complying with the demand letter, mentioned in (a) above, the entire dues will be recoverable along with compound interest like the arrears of land revenue.</p> <p>(c) Such unauthorized encroachment on public land / road under Section 26-A of Uttar Pradesh City Planning and Development Act, 1973 by way of keeping the building construction material without payment of stacking charges will be cognizable offense and action will be taken against the applicant accordingly.”</p>	<p>(iv) Notably, Draft Rule 7 also provides a safety measures and penal provisions in the cases of the non-adherence of the undertaking by the applicant.</p> <p>(v) Significantly, section 2(kk) of the Act as well as the Draft Rule 2(1)(e) would be attracted for the levy of the stacking fee, only where building material is kept on the land of the Authority or on a public street or public place and it cannot be attracted, where building construction material is stacked on one’s private land.</p> <p>(vi) The suggested proviso should be incorporated in Rule 3 and such step would be in conformity with the above GO dated 08.11.2002, which is applicable for last 18 years and still in force in UP.</p>
--	--	--	--

Provision	Existing Provisions	Proposed Provisions	Justification for Change
<b>Rule 8</b>	<p>(1) The amount of stacking fee levied in respect of an area which is not being developed or has not been developed by the Authority, shall be transferred to the Local Authority within whose local limits such area is situated.</p> <p>(2) Stacking fee shall not be transferred in respect of such schemes or colonies which have not been handed over to the concerned Nagar Nigam, Nagar Palika Parishad or Nagar Panchayat, as the case may be, for maintenance of their services.</p>	<p>The following sub-rule (3) of Rule 8 the added as below:-</p> <p>“(3) The amount collected as stacking fee shall be majorly spent in the maintenance of the public streets for which the stacking charges have been collected.”</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• The amount collected as stacking fee is meant majorly for the maintenance of roads.</li> <li>• Therefore, an inbuilt provision in the rules for spending the amount collected as stacking fee for the maintenance of the roads would be a piece of sound executive decision.</li> <li>• Accordingly, it is suggested that sub-rule (3) be added in the scheme of rule 8 of the Rules.</li> </ul>

प्रेषक,

जे.एस.मिश्र,  
सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक-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 अन्तर्गत 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 :-

- 1- शासनादेश संख्या 175/9-आ-3-98-33काम्प/98 दिनांक 5.2.1998
- 2- शासनादेश संख्या 548/9-आ-3-98-33काम्प/98 दिनांक 7.3.1998



3— शासनादेश संख्या 3138/9-आ-3-98-33काम्प/98 दिनांक 13.10.1998

2. शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है 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 है। 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 कि प्रतिपूर्ति हेतु ली जाती है, अतः ऐसी कॉलोनियाँ 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 कॉलोनी 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 हैं :-

1— समस्त प्रकृति के भवन मानचित्रों (चाहे वह एक तल के भवन के लिए हो अथवा बहुखण्डों भवन के लिए) की स्वीकृति के समय प्रस्तावित आच्छादित क्षेत्रफल पर रु. 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 शर्तों के साथ अण्डरटेकिंग देने पर अम्बार शुल्क से छूट दी जा सकेगी :-**

(10)

(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 से सम्पूर्ण देयकों को 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 विरुद्ध तदनुसार कार्यवाही की जाएगी।

- 3- **निजी क्षेत्र में अथवा लाइसेन्स के आधार पर विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् 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 परिषद् द्वारा केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग द्वारा घोषित "कॉस्ट इन्डेक्स" के आधार पर आवश्यकतानुसार अद्यावधिक किया जाएगा।
- 6- 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, उ०प्र० सहकारी आवास संघ।
- 5- अध्यक्ष यू०पी० रेडिको।
- 6- अध्यक्ष, उ०प्र० आर्कीटेक्ट एसोसिएशन।
- 7- अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु।

आज्ञा से  
**संजीव कुमार**  
विशेष सचिव