क्रम-संख्या–168 (क)

रजिस्ट्रेशन नम्बर–एस०एस०पी० / एल०
डब्लू० / एन०पी०–91 / 2014–16
लाइसेन्स टू पोस्ट ऐट कन्सेशनल रेट

सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट

भाग—4, खण्ड (ख)

(परिनियत आदेश)

लखनऊ, मंगलवार, 23 अगस्त, 2022

भाद्रपद 1, 1944 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3

संख्या 2119/आठ-3–22-10 विविध-2019

लखनऊ, 23 अगस्त, 2022

अधिसूचना

प०आ०–470

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 9 की उपधारा (2) के खण्ड (घ) (बारह) के साथ पठित धारा 57 के खण्ड (च) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके .... विकास प्राधिकरण एतद्द्वारा निम्नलिखित उपविधि बनाते हैं, अर्थात् :–

.... विकास प्राधिकरण (हस्तान्तरणीय विकास अधिकारों की अनुज्ञा) उपविधि, 2022

संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ

1–(1) यह उपविधि .... विकास प्राधिकरण (हस्तान्तरणीय विकास अधिकारों की अनुज्ञा) उपविधि, 2022 कही जाएगी।

(2) इसका विस्तार .... विकास क्षेत्र मे होगा।

(3) यह गजट में प्रकाशन के दिनांक से लागू होगी।

510 RPH (Awas & Shahri Niyojan-3) (Niyamavali) 2022 data 4e

परिभाषायें

2–जब तक सन्दर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस उपविधि में,–

(एक) "अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 से है;

(दो) "सुविधा" के अन्तर्गत सड़क, पार्क और खुला स्थान, हरित पट्टी और/या योजना में यथा अभिहित सुविधाओं, सेवाओं, उपयोगिताओं और सुख साधनों सहित कोई अन्य सार्वजनिक कार्य अथवा जिसे सरकार द्वारा गजट में अधिसूचना द्वारा इस उपविधि के प्रयोजनार्थ सुविधा निर्दिष्ट किया जाए, सम्मिलित है;

(तीन) "आवेदक" का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है जो हस्तान्तरणीय विकास अधिकारों की अनुज्ञा के लिये प्राधिकरण में आवेदन करता है;

(चार) "प्राधिकरण" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 4 के अधीन गठित .... विकास प्राधिकरण से है;

(पाँच) "आधारिक एफ0ए0आर0" का तात्पर्य लागू भवन उपविधि के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा अनुमन्य निःशुल्क एफ0ए0आर0 से हैं;

(छः) "विकास" का तात्पर्य इसके व्याकरणिक विविधताओं सहित भूमि में, पर, के ऊपर या के नीचे किये जा रहे भवन निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य संक्रियाओं अथवा किसी भवन या भूमि में किये जाने वाले किसी आधारभूत परिवर्तन से है और इसमें पुनर्विकास भी सम्मिलित है;

(सात) "विकास क्षेत्र" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 3 के अधीन घोषित .... विकास क्षेत्र से है;

(आठ) "विकास अधिकार प्रमाण–पत्र" (जिसे आगे डी0आर0सी0 कहा गया है), का तात्पर्य उपाध्यक्ष द्वारा निर्गत किये गये प्रमाण–पत्र से है, जो भूमि के स्वामी को टी0डी0आर0 के रूप में अतिरिक्त या बढ़े हुए एफ0ए0आर0 के लिए पात्र बनाता है, जिसका वह स्वयं या इस उपविधि के अनुसार किसी अन्य व्यक्ति को हस्तान्तरित करने के लिए उपयोग कर सकता है;

(नौ) "तल क्षेत्रफल अनुपात" (जिसे आगे एफ0ए0आर0 कहा गया है) का तात्पर्य उस भागफल से है जो भूखण्ड के क्षेत्रफल से सभी तलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र (प्लिंथ एरिया) को भाग देकर प्राप्त हो;

(दस) "सरकार" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश सरकार से है;

(ग्यारह) "नगर पालिका क्षेत्र" का तात्पर्य किसी नगर निगम अथवा नगर परिषद अथवा नगर पंचायत के अधिसूचित क्षेत्र से है;

(बारह) "स्वामी" में कोई व्यक्ति सम्मिलित है, जिसका नाम सम्बन्धित प्राधिकरण के अभिलेखों में भूमि या भवन या उसके किसी भाग के स्वामी के रूप में अभिलिखित है;

(तेरह) "योजना" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 8 और 9 के अधीन तैयार की गयी क्रमशः महायोजना या क्षेत्रीय विकास परियोजना से है;

(चौदह) "सम्पत्ति" का तात्पर्य किसी भूखण्ड की भूमि और या भवन से है;

(पन्द्रह) "हस्तान्तरणीय विकास अधिकार" (जिसे आगे टी0डी0आर0 कहा गया है), का तात्पर्य किसी भूमि खण्ड के पृथकीकृत विकास समाव्यता को इस उपविधि के अधीन यथा विनिर्दिष्ट निबन्धनों और शर्तों के अधीन सम्बन्धित भू–स्वामी को प्रतिपूरक एफ0ए0आर0 के रूप में उपलब्ध कराने से है;

(सोलह) "उपाध्यक्ष" का तात्पर्य .... विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष से है।

टी0डी0आर0 हेतु पात्रता

3–टी0डी0आर0 हेतु पात्रता निम्नलिखित स्थितियों में होगी :–

(एक) जहाँ कोई भूमि, योजना में किसी सुविधा के लिये आरक्षित है, ऐसी भूमि का स्वामी टी0डी0आर0 प्राप्त करने के लिये पात्र होगा बशर्ते ऐसी भूमि उसके द्वारा प्राधिकरण को निःशुल्क एवं भारमुक्त अभ्यर्पित कर दी जाए :

परन्तु यह कि टी0डी0आर0 के प्रयोजनार्थ तल क्षेत्रफल (एफ0ए0आर0 क्रेडिट) निम्नलिखित के बराबर होगा :—

अभ्यर्पित भूमि का क्षेत्रफल x 2 x गुणन फैक्टर।

स्पष्टीकरण :— गुणन फैक्टर की गणना अभ्यर्पित भूमि के वर्तमान सर्किल रेट को टी0डी0आर0 के उपयोग हेतु प्रस्तावित भूमि के वर्तमान सर्किल रेट से विभाजित कर की जाएगी।

(दो) प्राधिकरण के पक्ष में भूमि का निःशुल्क हस्तान्तरण करने हेतु अधिकार अभिलेख को संशोधित किया जायेगा, जिस हेतु स्टाम्प शुल्क के भुगतान से छूट होगी।

(तीन) टी0डी0आर0 को प्रदान करने से आवेदक डी0आर0सी0 के रूप में अतिरिक्त तल क्षेत्रफल के लिए अधिकृत हो जायेगा, जिसका उपयोग वह स्वयं कर सकेगा अथवा इस उपविधि के अनुसार किसी अन्य व्यक्ति को हस्तान्तरणीय कर सकेगा।

(चार) टी0डी0आर0 की अनुमति उपाध्यक्ष द्वारा स्थानीय स्थितियों या आवश्यकताओं का आंकलन करने के पश्चात् ही दी जाएगी। उपरोक्त खण्ड (एक) में वर्णित स्थितियों में आवेदक को यह अधिकार स्वरूप उपलब्ध नहीं होगा :

परन्तु यह कि टी0डी0आर0 को अस्वीकार करने की दशा में उपाध्यक्ष आवेदन प्राप्त करने के तीस दिन के भीतर आवेदक को टी0डी0आर0 स्वीकार न करने के कारणों से सूचित करेगा।

(पाँच) किसी न्यायालय के आदेश द्वारा निषिद्ध या किसी भी प्रकार से न्यायाधीन कोई भूमि या भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन अर्जन के अन्तर्गत विवादित कोई भूमि टी0डी0आर0 की अनुमति के लिये अर्ह नहीं होगी।

टी0डी0आर0 की अनुज्ञा हेतु प्रक्रिया

4—टी0डी0आर0 की अनुमति के लिये निम्नलिखित प्रक्रिया का पालन किया जायेगा :—

(एक) जब कभी प्राधिकरण के विचार से योजना में चिन्हित किसी सुविधा का विकास करना समीचीन हो, तो प्राधिकरण ऐसी भूमि के स्वामियों को ऐसे प्रपत्र में एवं ऐसी रीति से, जैसा प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाय, एक नोटिस देगा;

(दो) नोटिस प्राप्त करने के पश्चात् आवेदक टी0डी0आर0 की अनुमति के लिये उपाध्यक्ष को विहित प्रारूप (परिशिष्ट—क) में 30 दिन के भीतर आवेदन करेगा;

(तीन) आवेदन के साथ रु0 1,000/— (रुपये एक हजार मात्र) का प्रोसेसिंग शुल्क देय होगा;

(चार) टी0डी0आर0 की अनुमति उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में गठित एक समिति की संस्तुति पर दी जायेगी, जिसमें निम्नलिखित सदस्य होंगे :—

- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 अथवा उसका प्रतिनिधि जो सहयुक्त/नगर नियोजक के पद से भिन्न न हो — सदस्य
- प्राधिकरण का मुख्य अभियन्ता/अभियांत्रिकी अनुभाग का प्रभारी — सदस्य
- जिला मजिस्ट्रेट का प्रतिनिधि जो परगना मजिस्ट्रेट के पद से निम्न न हो — सदस्य
- मुख्य नगर नियोजक/प्राधिकरण के नियोजन अनुभाग का प्रभारी — सदस्य—संयोजक

(पाँच) डी0आर0सी0 उपाध्यक्ष अथवा इस निमित्त उसके द्वारा प्राधिकृत प्राधिकरण के किसी अन्य अधिकारी द्वारा निर्गत किया जायेगा और इस उपविधि के अनुसार निम्नवत विनिर्दिष्ट होगा :–

(क) एफ0ए0आर0 क्रेडिट वर्ग मीटर में, अंकों और शब्दों में;

(ख) स्वामी द्वारा अभ्यर्पित की जाने वाली भूमि का वर्तमान सर्किल रेट;

(ग) उपविधि–3 (एक) और 5 (तीन) के अधीन क्रमशः उपबन्धित अन्य स्थानों पर टी0डी0आर0 की संगणना और उपयोग के लिये गुणन फैक्टर एवं गुणांक।

(छः) डी0आर0सी0 पचास वर्ग मीटर के गुणक में निर्गत की जायेगी परन्तु पचास वर्ग मीटर से कम या उसके बराबर की भूमि के क्षेत्रफल या उसके किसी भाग के लिये डी0आर0सी0 नहीं निर्गत की जायेगी;

(सात) डी0आर0सी0 को ब्लाक–चेन तकनीक के माध्यम से डीमैट एकाउन्ट में अनुरक्षित किया जाएगा। डी0आर0सी0 विहित प्रारूप (परिशिष्ट–ख) में जारी किया जाएगा, जो उपाध्यक्ष के अधिप्रमाणन के पश्चात् हस्तन्तरणीय "परक्राम्य पत्र" (निगोशिएबल इन्स्ट्रूमेन्ट) होगा;

(आठ) टी0डी0आर0 के एवज मे आवेदक द्वारा अभ्यर्पित की जाने वाली भूमि का अधिकार अभिलेख प्राधिकरण के पक्ष में संशोधित हो जाने के पश्चात् उपाध्यक्ष द्वारा डी0आर0सी0 निर्गत किया जाएगा :

परन्तु यह कि अधिकार अभिलेख के संशोधन के उपरान्त उपाध्यक्ष द्वारा तीस दिनों के भीतर इस उपविधि के उपबन्धो के अनुसार डी0आर0सी0 निर्गत किया जाएगा।

डी0आर0सी0 के उपयोग हेतु निबन्धन और शर्तें

5–(एक) यदि कोई डी0आर0सी0 धारक इसे किसी अन्य व्यक्ति को अन्तरित करना चाहता है, तो वह उपाध्यक्ष को उक्त प्रमाण–पत्र पर नये धारक अर्थात् अन्तरिती का नाम पृष्ठांकित करने के लिये आवेदन प्रस्तुत करेगा। यदि डी0आर0सी0 के अन्तरण के लिये अपेक्षित शर्तें आवेदन में पूरी की गयी हैं, तो उपाध्यक्ष विकास अधिकारों के हस्तान्तरण से सम्बन्धित सम्यक् रूप से पंजीकृत दस्तावेज सहित डी0आर0सी0 प्रस्तुत करने के लिये आवेदक को निर्देश देगा। सम्यक् रूप से पंजीकृत दस्तावेज सहित डी0आर0सी0 प्रस्तुत करने पर उपाध्यक्ष उक्त प्रमाण–प्रत्र पर नये धारक अर्थात् अन्तरिती का नाम पृष्ठांकित करेगा :

परन्तु यह कि डी0आर0सी0 के सम्पूर्ण अथवा अंश के प्रत्येक हस्तान्तरण हेतु डी0आर0सी0 धारक द्वारा प्राधिकरण को प्रति डी0आर0सी0 रु0 1,000/– शुल्क देय होगा;

(दो) कोई डी0आर0सी0 धारक, जो किसी भूखण्ड विशेष विशिष्ट पर टी0डी0आर0 का उपयोग करना चाहता है, निर्माण की अनुमति के लिए अपने आवेदन के साथ अपेक्षित सीमा तक डी0आर0सी0 संलग्न करेगा;

(तीन) टी0डी0आर0 का उपयोग आवासीय (ग्रुप हाउसिंग), व्यावसायिक, मिश्रित, कार्यालय, संस्थागत और सामुदायिक भू–उपयोग में रिसीविंग, भू–उपयोग के लिए विहित गुणांक जैसा कि नीचे दिया गया है, से गुणा करके किया जा सकेगा :–

रिसीविंग भू–उपयोग	गुणांक
ग्रुप हाउसिंग (आवासीय)	0.70
कार्यालय, संस्थागत और सामुदायिक सुविधाएं	0.60
मिश्रित उपयोग	0.50
व्यवसायिक	0.40

परन्तु यह कि डी0आर0सी0 को कृषि, मनोरंजन, भूखण्डीय विकास अथवा रो–हाउसिंग और औद्योगिक भू–उपयोग के लिए योजना में चिन्हित भूमि पर उपयोग की अनुमति नही दी जायेगी :

परन्तु यह और कि प्राधिकरण द्वारा अपने बोर्ड के अनुमोदन से योजना में टी0डी0आर0 'सेन्डिंग' एवं 'रिसीविंग' जोन्स का चिन्हीकरण किया जा सकेगा।

(चार) जहाँ कोई आवेदक टी0डी0आर0 का उपयोग करना चाहता है, तो वह निर्माण की अनुमति के लिए आवेदन के साथ डी0आर0सी0 उपाध्यक्ष को प्रस्तुत करेगा, जो निर्माण की अनुमति देने के पहले उपयोग के लिए प्रस्तावित डी0आर0सी0 को अंकों और शब्दों में उस पर पृष्ठांकित करेगा और निर्माण अनुज्ञा के दिए जाने के साथ ही यह मान लिया जायेगा कि डी0आर0सी0 का उपयोग कर लिया गया है। डी0आर0सी0 धारक विहित प्रारूप में (परिशिष्ट–ग) उपयोगिता प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करेगा;

(पाँच) डी0आर0सी0 के उपयोग पर रु0 5/– (रुपये पाँच मात्र) प्रति वर्ग मीटर परन्तु न्यूनतम रु0 1,000/– (रुपये एक हजार मात्र) शुल्क देय होगा;

(छः) डी0आर0सी0 के उपयोग की अनुमति उपविधि 4 (पाँच) के अधीन गठित समिति की संस्तुतियों पर दी जायेगी। समिति द्वारा विद्यमान अवसंरचना विशेष रूप से सड़क की चौड़ाई, जलापूर्ति, सीवरेज और ड्रेनेज की क्षमता आथवा टी0डी0आर0 के उपयोग के अनुरूप अवसंरचनाओं के विस्तार/सुदृढ़ीकरण की संभावना की सामर्थ्य के परीक्षणोंपरान्त अपनी संस्तुति दी जाएगी;

(सात) डी0आर0सी0 का उपयोग एक या अधिक भूखण्डों में, चाहे रिक्त हों या निर्माणाधीन हों या अतिरिक्त मंजिलों का निर्माण हो, इस प्रतिबन्ध के अधीन किया जा सकेगा कि लागू भवन उपविधियों के अनुसार सेट बैक, पार्किंग, संरचनात्मक सुरक्षा, अग्नि से सुरक्षा और भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाओं तथा उ0प्र0 अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का सम्वर्द्धन) अधिनियम, 2010 और भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के उपबन्धों एवं उनके अधीन निर्मित नियमों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा;

(आठ) डी0आर0सी का उपयोग योजना में यथा चिन्हित "निर्मित क्षेत्र", "विकसित क्षेत्र" और 'नये या अविकसित क्षेत्र' में किया जा सकेगा। सड़क की चौड़ाई के आधार रिसीविंग भू–उपयोगों में डी0आर0सी0 के उपयोग की अधिकतम सीमा (आधारिक एफ0ए0आर0 के प्रतिशत के रूप में) निम्नवत् होगी :–

सडक की विद्यमान चौड़ाई (मीटर में)	डी0आर0सी0 के उपयोग के लिये अधिकतम सीमा (आधारिक एफ0ए0आर0 के प्रतिशत के रूप में)		
	निर्मित क्षेत्र	विकसित क्षेत्र	नया/अविकसित क्षेत्र
12	20 प्रतिशत	अनुमन्य नहीं	अनुमन्य नहीं
12 से अधिक परन्तु 18 तक	30 प्रतिशत	33 प्रतिशत	33 प्रतिशत
18 से अधिक	40 प्रतिशत	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु यह कि एफ0ए0आर0 के रूप में डी0आर0सी0 के उपयोग की अधिकतम सीमा वही होगी, जो प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में क्रय–योग्य एफ0ए0आर0 के लिए निर्धारित है;

(नौ) रिसीविंग भूखण्ड पर घनत्व में अनुपातिक वृद्धि अनुमन्य होगी, जो लागू सघनता मानकों से अधिक होगी;

(दस) अवैध भवनों या संरचनाओं या निर्माण या भूमि के अवैध उपविभाजन से आच्छादित भूखण्डों में डी0आर0सी0 के उपयोग की अनुमति नहीं दी जायेगी;

(ग्यारह) उपाध्यक्ष निम्नलिखित परिस्थितियों में डी0आर0सी0 के उपयोग की अनुमति से इकार कर सकता है :–

(क) जहाँ उपाध्यक्ष को यह विश्वास करने का कारण हो कि डी0आर0सी0 के उपयोग का हस्तान्तरण कपटपूर्ण साधनों या तथ्यों के दुर्व्यपदेशन से प्राप्त किया गया है;

(ख) जहाँ आवेदन–पत्र के साथ मूल डी0आर0सी0 सम्यक् रूप से संलग्न नहीं की गयी है;

(ग) जहाँ उपयोगिता के आवेदन पर अंतरक और अंतरिती के सम्यक् रूप से हस्ताक्षर नहीं हैं;

(घ) जहाँ उपयोगिता का आवेदन इस उपविधि के अधीन दिये गये अन्य निर्बन्धनों और शर्तो के अनुपालन में नहीं है।

(बारह) किसी डी0आर0सी0 धारक की मृत्यु के मामले में डी0आर0सी0 का हस्तान्तरण विल/उत्तरजीवी प्रमाण–पत्र/विरासत प्रमाण–पत्र/वारिस प्रमाण–पत्र/उत्तराधिकार प्रमाण–पत्र और/या विल का प्रोबेट, जहाँ भी प्रयोज्य हो, प्रस्तुत करने पर ही किया जायेगा। डी0आर0सी0 में विधिक वारिस का नाम यथा प्रयोज्य पूर्वोक्त दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के पश्चात् ही सम्मिलित किया जायेगा;

(तेरह) जहाँ डी0आर0सी0 धारक अवयस्क है, उपयोगिता के हस्तान्तरण के लिये अनुमति पर तब तक विचार नहीं किया जायेगा, जब तक कि न्यायालय द्वारा नियुक्त संरक्षक द्वारा आवेदन नहीं किया जाता है;

(चौदह) उपाध्यक्ष डी0आर0सी0 की मार्केट में माँग और आपूर्ति की समय–समय पर समीक्षा करेगा और टी0डी0आर0 मार्केट के सुगम परिचालन के लिये, जब भी और जैसे भी आवश्यकता हो, हस्तक्षेप कर सकता है।

सामान्य निर्बन्धन और शर्तें

6–(एक) डी0आर0सी0 का उपयोग पचास वर्ग मीटर के गुणक में किया जाएगा;

(दो) डी0आर0सी0 को व्यक्तियों, लिमिटेड कम्पनियों, संविधिक निगमों या संस्थाओं और रजिस्ट्रीकृत न्यासों के नाम से निर्गत किया जायेगा परन्तु भागीदारी फर्मों, नामितियों, अभिकर्ताओं या ऐसे किसी अन्य व्यक्ति को निर्गत नहीं किया जायेगा;

(तीन) डी0आर0सी0 के उपयोग से सम्बन्धित प्रत्येक अनुरोध के लिये पृथक उपयोगिता प्रपत्र उपाध्यक्ष को प्रस्तुत करना होगा;

(चार) डी0आर0सी0 धारक, डी0आर0सी0 को बंधक, गिरवी दृष्टिबंधक नहीं करेगा या डी0आर0सी0 पर कोई भार या दावा सृजित नहीं करेगा;

(पाँच) डी0आर0सी0 के उपयोग की प्राप्ति स्वीकृति तब तक नहीं दी जायेगी, जब तक उपाध्यक्ष द्वारा डी0आर0सी0 के उपयोग की प्रविष्टि को अधिप्रमाणित नहीं किया जाय;

(छः) डी0आर0सी0 को उसके पूर्ण उपयोग के पश्चात् उपाध्यक्ष द्वारा निरस्त कर दिया जायेगा;

(सात) डी0आर0सी0 को विरूपित करने, खो जाने या नष्ट हो जाने के मामले में प्रोसेसिंग शुल्क के रूप में रुपये 1,000/– (रुपये एक हजार मात्र) प्रति डी0आर0सी0 के भुगतान करने पर और आवश्यक वचनबंध, क्षतिपूर्ति बंधपत्र, अन्वेषक साक्ष्य (प्रथम सूचना रिपोर्ट की प्रतिलिपि), आदि उपाध्यक्ष को प्रस्तुत करने पर इसके बदले दूसरी डी0आर0सी0 दी जा सकती है;

(आठ) यदि प्राधिकरण को अभ्यर्पित की जाने वाली भूमि पर कोई भवन या कृषि या उद्यान कृषि फसल लगी है, तो ऐसी भूमि के स्वामी को लागू विधियों के अनुसार मूल्यांकन की सम्यक् प्रक्रिया का पालन करते हुए प्राधिकरण द्वारा प्रतिकर दिया जायेगा।

डी0आर0सी0 का निरस्तीकरण

7–उपाध्यक्ष अभिलिखित किये जाने वाले कारणों से किसी डी0आर0सी0 को निरस्त कर सकता है और उसके अधीन किया गया कोई भी निर्माण निम्नलिखित परिस्थितियों में अनुमति के बिना किया गया समझा जायेगा :–

(एक) जहाँ डी0आर0सी0 तात्विक दुर्व्यपदेशन करके या किसी कपटपूर्ण कथन से या सूचना प्रस्तुत करने के फलस्वरूप प्राप्त की गयी हो;

(दो) जहाँ भूमि किसी भी रूप में विवादित है, जिससे स्वामित्व या विकास सम्बन्धी अधिकार निर्बन्धित होता हो या जहाँ भूमि के स्वामित्व पर कोई विवाद हो :

परन्तु यह कि आवेदक को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर दिये बिना कोई डी0आर0सी0 निरस्त नहीं की जायेगी।

8--कोई डी0आर0सी0 किसी डी0आर0सी0 धारक द्वारा उसका पूर्ण उपयोग किये जाने के दिनांक तक विधिमान्य रहेगी। डी0आर0सी0 की वैधता

स्पष्टीकरण :- इस प्रयोजन के लिये किसी भवन मानचित्र के अनुमोदन का दिनांक जिसके द्वारा डी0आर0सी0 का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है, उसके उपयोगिता का दिनांक होगा।

9--उपाध्यक्ष डी0आर0सी0 और उनके हस्तान्तरण का ऑनलाइन अभिलेख डीमैट एकाउन्ट में अनुरक्षित करेगा, जो लोकाधिकार क्षेत्र में भी उपलब्ध होगा। डी0आर0सी0 प्रदान करने, डी0आर0सी0 अंतरित करने और डी0आर0सी0 के उपयोग का रजिस्टर परिशिष्ट-'घ' में यथा विहित रूप में अनुरक्षित किया जाएगा। डी0आर0सी0 का रजिस्टर

10-कोई डी0आर0सी0 धारक, जो इसका दुरुपयोग करते हुए पाया गया हो, डी0आर0सी0 के अनुसार कुल भूमि के मूल्य पर आगणित धनराशि के दुगने के बराबर अर्थदण्ड से दण्डित किया जायेगा। शास्ति

11-(एक) उपाध्यक्ष के आदेश से क्षुब्ध कोई व्यक्ति उसके निर्णय से सूचित किये जाने के दिनाक से तीस दिन के भीतर प्राधिकरण के अध्यक्ष को अपील कर सकता है; अपील

(दो) अपील प्राप्त होने पर अपीलीय प्राधिकारी अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् ऐसा आदेश पारित करेगा, जैसा वह उचित समझे;

(तीन) अध्यक्ष के आदेश से क्षुब्ध कोई व्यक्ति इसकी जानकारी प्राप्त होने के दिनांक से तीस दिन के भीतर सरकार को अपील कर सकता है, जिसका निर्णय अन्तिम होगा।

12-उपाध्यक्ष द्वारा अपनी शक्तियों के प्रयोग में या कृत्यों के निर्वहन में इस उपविधि के निर्वचन से सम्बन्धित कोई कठिनाई उत्पन्न होती है तो उसे सरकार को निर्दिष्ट कर दिया जायेगा, जिसका निर्णय अन्तिम होगा। कठिनाई निवारण

13-विकास क्षेत्र के अन्तर्गत उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के नियंत्रणाधीन क्षेत्र/योजनाओं में इस उपविधि का क्रियान्वयन उक्त अधिनियम के अधिकारों की सीमा के अन्तर्गत उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा किया जायेगा। उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद के नियंत्रणाधीन क्षेत्र/योजनाओं में टी0डी0आर0 उपविधि का क्रियान्वयन

आज्ञा से,

नितिन रमेश गोकर्ण,

प्रमुख सचिव।

परिशिष्ट–क

विकास अधिकार प्रमाण–पत्र (डी0आर0सी0) के लिए आवेदन

[देखिये उपविधि–4(दो)]

प्रेषक,

भूमि के स्वामी का नाम ....

पता ....

सेवा में,

उपाध्यक्ष

.... विकास प्राधिकरण,

....

महोदय,

मैं/हम, भूमि क्षेत्रफल लगभग .... वर्गमीटर, खसरा/भूखण्ड संख्या .... ग्राम/वार्ड .... तहसील .... जिला .... जो आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा अधिसूचित .... (विकास क्षेत्र की महायोजना का नाम) में .... भू–उपयोग के लिये आरक्षित है, के आंशिक/पूर्ण अभ्यर्पण के बदले डी0आर0सी0 प्राप्त करना चाहते हैं।

मैं/हम इसके साथ निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करते हैं :–

(एक) विद्यमान निर्माण (यदि कोई हो) के विवरण सहित आवेदक द्वारा स्वामित्व में उपलब्ध भूमि की सीमा को प्रदर्शित करते हुए सजरा/साइट प्लान;

(दो) हक विलेख यह सिद्ध करने के लिए कि जिस भूमि के लिए डी0आर0सी0 का आवेदन किया जा रहा है, उस पर आवेदक का पूर्ण रूप से अधिकार है;

(तीन) किसी पंजीकृत वास्तुविद या किसी अभियन्ता द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित उस भूमि का क्षेत्रफल विवरण जिसके लिए आवेदन किया जा रहा है।

मैं/हम एतद्द्वारा कथन करते हैं कि डी0आर0सी0 के लिये आवेदन किये गये भूमि के किसी भाग के लिये इसके पूर्व कोई आर्थिक प्रतिकर या प्रतिपूरक एफ0ए0आर0 प्राप्त नहीं किया गया है।

मैं/हम उपविधि और इसके अधीन अधिसूचित शर्तों से सहमत हैं जिसमें यह शर्तें भी हैं कि यदि इसे किसी कपटपूर्ण प्रकार से प्राप्त किया गया है और बाद यह प्राधिकरण की जानकारी में आता है कि संदर्भित भूमि विल्लंगमित है या इसका हक मुकदमा के अधीन है, तो निर्गत की गयी डी0आर0सी0 को निरस्त किया जा सकता है।

संलग्नक : 1–

2–

3–

4–

दिनांक : भू–स्वामी के हस्ताक्षर

स्थान : नाम ....

परिशिष्ट–ख

उपाध्यक्ष कार्यालय

.... विकास प्राधिकरण

संख्या .... दिनांक ....

विकास अधिकार प्रमाण–पत्र (डी0आर0सी0)

[देखिये उपविधि–4(आठ)]

मैं .... उपाध्यक्ष .... विकास प्राधिकरण सत्यापित करता हूँ कि इस प्रमाण–पत्र में नाम दिया गया व्यक्ति/दिये गये व्यक्ति उ0प्र0 नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 के उपबन्धों के अधीन अनुमोदित .... महायोजना के अंश के अधीन .... विकास प्राधिकरण (अंतरणीय विकास अधिकारों की अनुज्ञा) उपविधि, 2022 की उपविधि–7 के उपबन्धों के अध्यधीन निर्गत विकास अधिकार प्रमाण–पत्र का रजिस्ट्रीकृत धारक है/हैं :–

1	उस भूमि की अवस्थिति और विवरण जिसके लिए टी0डी0आर0 स्वीकृत किया गया है। (ग्राम/वार्ड/खसरा/भूखण्ड संख्या, तहसील और जिला)	
2	लागू महायोजना के अनुसार उपयोग	
3	टी0डी0आर0 के बदले में आवेदक द्वारा निःशुल्क अभ्यर्पित की जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	
4	भूमि का वर्तमान सर्किल रेट (रुपये प्रति वर्ग मीटर)	
5	50 वर्ग मीटर (पचास वर्ग मीटर) के गुणक में एफ0ए0आर0 क्रेडिट अंकों और शब्दों में	

टिप्पणी :– अन्य स्थानों पर टी0डी0आर0 की संगणना और उपयोग, उपविधि-3 (एक) और 5 (तीन) के अधीन यथाउपबन्धित क्रमशः गुणन फैक्टर और गुणांक के अनुसार होगी।

डी0आर0सी0 धारक का नाम :

(1)

(2)

(3)

आज दिनांक .... माह .... वर्ष .... को कॉमल सील के अधीन दिया गया।

उपाध्यक्ष

.... विकास प्राधिकरण

परिशिष्ट–ग

विकास अधिकार प्रमाण–पत्र उपयोगिता प्रपत्र

[देखिये उपविधि–5(चार)]

मैं/हम अधोहस्ताक्षरी एतद्द्वारा अनुरोध करते हैं कि विकास अधिकार प्रमाण–पत्र संख्या .... दिनांक में उसमें विनिर्दिष्ट निर्बन्धन और शर्तों के अनुसार कुल उपलब्ध तल क्षेत्रफल (एफ0ए0आर0 क्रेडिट) (शब्दों में .... वर्ग मीटर, अंकों में .... वर्ग मीटर) है, का उपयोग करने की अनुमति प्रदान करें और नीचे दिये गये विवरण के अनुसार फर्श क्षेत्र का उपयोग करने की अनुमति दें :–

(क)	उस सम्पत्ति का विवरण जहाँ डी0आर0सी0 का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है। (राजस्व ग्राम का नाम/कालोनी/योजना, खसरा/भूखण्ड संख्या/तहसील और जिला)	....
(ख)	लागू महायोजना के अनुसार उपयोग	....
(ग)	भूमि का वर्तमान सर्किल रेट जहाँ डी0आर0सी0 का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है (रुपये .... प्रति वर्ग मीटर)	....
(घ)	उपयोग हेतु प्रस्तावित तल क्षेत्रफल, (अंकों में) (शब्दों में)	....

डी0आर0सी0 धारक का विवरण–

पूरा नाम	हस्ताक्षर
(1)	....
(2)	....
(3)	....

भू–स्वामी के हस्ताक्षर–

पब्लिक नोटरी द्वारा प्रमाणन

मैं एतद्द्वारा इसमें उल्लिखित डी0आर0सी0 धारकों के हस्ताक्षर प्रमाणित करता हूँ।

साक्षी के हस्ताक्षर–

1–नाम ....

पता ....

2–नाम ....

पता ....

दिनांक ....

स्थान ....

नाम ....

परिशिष्ट—घ

उपाध्यक्ष कार्यालय

.... विकास प्राधिकरण

....

विकास अधिकार प्रमाण—पत्र के उपयोग का रजिस्टर

(देखिये उपविधि—9)

क्रम संख्या	डी0आर0सी0 की संख्या	दिनांक और परमिट संख्या	अंतरक का नाम	डी0आर0सी0 के अनुसार तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	डी0आर0सी0 क्षेत्रफल (वर्ग मीटर) का अंतरण / उपयोग
1	2	3	4	5	6

डी0आर0सी0 का शेष क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	अंतरिती / अंतरितियों का नाम और पता	सम्पत्ति का विवरण जहाँ डी0आर0सी0 का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है	संदत अंतरण शुल्क (रुपये)	उपयोगिता प्रमाण पत्र संख्या और दिनांक	स्वीकर्ता प्राधिकारी के हस्ताक्षर
7	8	9	10	11	12

In exercise of the powers under clause (f) of section 57 *read* with clause (d) (xii) of sub-section (2) of section 9 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (Presidet's Act no. 11 of 1973), the .... Development Authority hereby makes the following bye-laws, namely :–

THE .... DEVELOPMENT AUTHORITY

(GRANT OF TRANSFERABLE DEVELOPMENT RIGHTS) BYE-LAWS, 2022

Short title, extent and commencement

1. (1) These bye-laws may be called the .... Development Authority (Grant of Transferable Development Rights) Bye-laws, 2022.

(2) They shall extend to the development area of ....

(3) They shall come into force on the date of their publication in the *Gazette.*

Definitions

2. In these bye-laws unless the context otherwise requires :-

(I) 'Act' means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973;

(II) 'Amenity' includes road, park and open space, green belt and/or any other public works including facilities, services, utilities and conveniences as designated in the plan or the Government may, by notification in the *Gazette* specify to be an amenity for the purposes of these bye-laws;

(III) 'Applicant' means a person who makes an application to the authority for the grant of TDR;

(IV) 'Authority' means the .... Development Authority constituted under section 4 of the Act;

(V) 'Basic FAR' means the free-of-cost FAR permitted by the authority as per the applicable Building Bye-laws;

(VI) 'Development' with its grammatical variations, means the carrying out of building, engineering, minig or other operations, in, on, over or under land, or the making of any material change in any building or land and includes redevelopment;

(VII) 'Development Area' meand the .... development area declared under section 3 of the Act;

(VIII) 'Development Right Certificate' (hereinafter referred to as DRC) means a certificate issued by the Vice-Chairman which entitles the owner of the land to additional or increased FAR in the form of TDR which he may use himself or transfer to any other person in accordance with these bye-laws;

(IX) 'Floor Area Ratio' (hereinafter referred to as FAR) means the quatient obtained by dividing the total covered area (plinth area) on all floors by the area of the plot;

(X) 'Governmemt' means the Government of Uttar Pradesh;

(XI) 'Municipal Area' means the notified area of a Municipal Corporation or a Municipal Council or a Municipal Panchayat;

(XII) 'Owner' includes any person whose name is recorded as owner of the land or building or part thereof in the records of the authority concerned;

(XIII) 'Plan' means the master plan or the zonal development plan prepared under section 8 and 9 of the Act, respectively;

(XIV) 'Property' means the land and or building on any plot;

(XV) 'Transferable Development rights' (hereinafter referred to as TDR) means the separated development potential of a parcel of land which is made available in the form of compensatory FAR to the owner of the land on such terms and conditions as specified under these bye-laws;

(XVI) 'Vice-Chairman' means the Vice-Chairman of the .... Development Authority.

3. Entitlement to TDR shall be in the following circumstances :– Entitlement to TDR

(I) Where any land is reserved for an amenity in the plan, the owner of such land shall be eligible for the award of TDR provided such land is surrendered to the authotity free-of-cost and free from all encumbrances :

Provided that the floor area (FAR credit) for the purpose of TDR shall be equal to –

Area of land surrendered x 2 x Multiplication Factor.

Explanation :– Multiplication Factor shall be arrived at by dividing the current circle rate of the land surrendered with the current circle rate of land where TDR is proposed to be utilized.

(II) The record of rights shall be corrected for free-of-cost transfer of land in the name of the authority which shall be exempt from payment of stamp duty;

(III) Award of TDR shall entitle the applicant to additional floor area in the form of DRC which he may use .himself or transfer to any other person in accordance with these bye-laws;

(IV) TDR shall be granted by the Vice-Chairman after assessing the local conditions or needs. It shall not be available to the applicant as a right or deemed in circumstances stated in clause (I) above :

Provided that in case of refusal of TDR, the Vice-Chairman shall inform the applicant in writing within thirty days of receiving the application the reasons for not granting the TDR.

(V) Any land prohibited by order of any Court or subjudice in any manner or land under acquisition under the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 or any other law for the time being in force, shall not be eligible for grant of TDR.

4. Following procedure shall be follwed for the grant of TDR :– procedure for grant of TDR

(I) Whenever the authority is of the opinion that it is expedient to construct or develop an amenity earmarked in the plan the authority shall serve a notice on the owners of such land in such form and in such manner as may be specified by the authority;

(II) The applicant shall apply for the grant of TDR to the Vice-Chairman on the prescribed format (Appendix-A) within 30 days from the receipt of the notice;

(III) A processing fee of Rs. 1,000/- (Rupees One Thousand only) shall be payable along with the application;

(IV) The TDR shall be granted on the recommendation of a committee constituted under the chairmanship of the Vice-Chairman consisting of following members :–

• Chief town and country planner, Uttar Pradesh or his representative not below the rank of Associate/Town Planner	Member
• Chief Engineer/In-charge of Engineering Section of the Authority	Member
• Representative of the District Magistrate not below the rank of Sub-Divisional Magistrate	Member
• Chief Town Planner/In-charge of Planning Section of the Authority	Member-Convener

(V) The DRC shall be issued by the Vice-Chairman or any officer of the authority empowerd by him in that behalf and would be specified in acordance with these bye-laws :–

(a) the FAR credit in square meters of floor area in figures and in words;

(b) the current circle rate of land to be surrendered by the owner;

(c) the multiplication factor and the co-efficient for computation and utilization of TDR at other locations as provided under bye-law-3 (I) and 5 (III), respectively.

(VI) The DRC shall be issued in the multiples of fifty square meters provided that no DRC shall be issued for a land area or part thereof less than or equal to fifty square meters;

(VII) The DRC shall be maintained in the Demat account using block-chain technology. A DRC shall be issued on the prescribed format (Appendix-B) and will be a transferable "negotiable instrument" after due authentication by the Vice-Chairman;

(VIII) The Vice-Chairman shall issue the DRC after the Record of Rights of the land to be surrendered by the applicant in *lieu* of TDR, has been corrected in the name of the authority :

Provided that the Vice-Chairman shall issue the DRC in accordance with the provisions of these bye-laws within thirty days from the date of correction of the Record of Rights.

Terms and conditions for utilization of DRC

5. (I) In case a DRC holder intends to transfer it to any other person, he shall submit the application to the Vice-Cairman for an endorsement of the new holder's name, *i.e.* transferee on the said certificate. If the applcation fulfills the conditions required for transfer of DRC, the Vice-Chairman shall direct the applicant to produce the DRC along with duly registered document relating to transfer of development rights. On production of DRC along with duly registered document, the Vice-Chairman shall endorse the new holder's name, *i.e.*, transferee on the said certificate :

Provided that for every transfer of DRC either in full or in part, a transfer fee of Rs. 1,000/- (Rupees One Thousand only) per DRC shall be payable to the authority by the holder of DRC.

(II) A holder of a DRC who desires to use the TDR on a particular plot of land, shall attach the valid DRCs to the extent required with his application for building permission;

(III) The TDR may be utilized in residential (group housing), commercial, mixed, offices, institutional and community facilities land use by multiplying with the co-efficient prescribed for the receiving land use as given below :–

Receiving land use	**Co-efficient**
• Group Housing (Residential)	0.70
• Offices, Institutional and community facilities	0.60
• Mixed use	0.50
• Commercial	0.40

Provided that utilization of DRC shall not be permitted in the agricultural, recreational, plotted residential or row housing and industrial land use proposed in the plan :

Provided further that the authority shall delineate the TDR 'sending' and 'receiving' zones in the plan with the approval of its Board.

(IV) Where an applicant seeks utilization of a TDR, he shall submit the DRC with the application for building permission to the Vice-Chairman, who shall endorse thereon writing in figures and words, the DRC proposed to be utilized, before granting building permission and DRC shall be deemed to have been utilized with the approval of building plan. The DRC holder shall submit utilization form on the prescribed format (Appendix-C);

(V) Utilization of DRC shall be charged @ of Rs. 5/- (Rupees Five ojly) per square meter subject to minimum of Rs. 1,000/- (Rupees One Thousand only);

(VI) Utilization of DRC shall be permitted on the recommendation of the committee constituted under bye-law-4 (V). The committee shall make its recommendation after examining the efficacy of existing infrastructure especially road width, water supply, sewerage and drainage or scope for augmentation/strengthening thereof commensurate with utilization of TDR;

(VII) DRC may be used in one or more plots of land whether vacant or under construction or built by the erection of additional storeys or in any other manner consistent with these bye-laws subject to compliance of set-backs, parking, structural safety, fire safety and other building requirements as per the applicabel Building Bye-laws, provisions of the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Act, 2010 and the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 and rules made thereunder;

(VIII) DRCs may be used in the 'built-up area', 'developed area' and 'new or undeveloped area' as earmarked in the plan. The maximum limit for utilization of DRC (as precentage of basic FAR) based on road width in receiving land uses shall be as given below :–

Existing road width (Meters)	Maximum limit for utilization of DRC (As percentage of basic FAR)		
	Built-up area	Developed area	New/Undeveloped area
12	20%	Not permissible	Not permissible
Above 12 but up to 18	30%	33%	33%
Above 18	40%	50%	50%

Provided that the maximum limit for utilization of DRC in terms of FAR shall be equal to the maximum limit of purchasable FAR as laid down in the applicable Building Bye-laws.

(IX) Proportionate increase in density in the receiving plot shall be permitted over and above the applicable density norms; .

(X) Utilization of DRC shall not be permitted in illegal buildings or structures or constructions or plots forming part of illegal sub-division of land;

(XI) The Vice-Chairman may refuse to permit utilization of .DRC in the following circumstances :–

(a) Where the Vice-Chairman has reason to believe that the transfer for utilization of DRC has been obtained by fraudulent means or misrepresentation of facts;

(b) Where the appliication is not duly accompanied by original DRC;

(c) Where the utilization application is not duly signed by the transferor and transferee;

(d) Where the utilization application does not comply with other terms and conditions laid down under these bye-laws.

(XII) In case of death of a DRC holder, the DRC shall be transferred only on production of will/survivor Certificate/Inheritance Certificate/Heirship Certificate/ Succession Certificate and/or probate of a will, wherever applicable. Names of the legal heirs shall be included in the DRC only after production of aforesaid documents, as applicable.

(XIII) Where the DRC holder is a minor, no permission for transfer for utilization shall be considered unless the application is made by the guardian appointed by the Court;

(XIV) The Vice-Chairman shall review from time to time the demand and supply of DRC in the market and may intervene as and when required for smooth operations of the TDR market.

General terms and conditions

6. (I) The utilization of DRC shall be in the multiples of fifty sqare meters;

(II) The DRC shall be issued in the name of individuals, limited companies, statutory corporations or institutions and registered trusts but not in the names of partnership firms, nominees, agents or any other such persons;

(III) For each request regarding utilization of the DRC, separate utilization form shall have to be submiteed to the Vice-Chairman;

(IV) The DRC holder shall not mortgage, pledge, hypothecate or create any charge or claim on the DRC;

(V) The utilization of DRC shall not be acknowledged unless and until the entry for utilization of DRC is authenticated by the Vice-Chairman;

(VI) The DRC shall be cancelled by the Vice-Chairman after its full utilization;

(VII) In case the DRC is defaced, lost or destroyed, the same may be replaced on payment of Rs. 1,000/- (Rupees One Thousand only) per DRC as processing fees and on submitting the necessary undertaking, indemnity bond, investigative evidence (copy of FIR), *etc.* to the Vice-Chairman;

(VIII) If any building or agricultural or horticultural crop is standing on the land to be surrendered to the authority, the owner of such land shall be compensated by the authority following due process of valuatiion as per applicable laws.

Cancellation of DRC

7. The Vice-Chairman may cancel a DRC for reasons to be recorded in writing and any work done thereunder shall be deemed to have been done without permission in the following circumstances :–

(I) Where DRC has been obtained in consequence of material misrepresentation made or any fraudulent statement or information furnished;

(II) Where the land is encumbered in any way restricting the ownership or development rights or where there is a dispute on the title of the land :

Provided that a DRC shall not be cancelled without affording to the applicant a reasonable opportunity of being heard.

Validity of DRC

8. A DRC shall be valid till the date of its full utilization by a DRC holder.

Explanation :– For this purpose, the date of approval of a building plan whereby the DRC is proposed to be utilized would be the date of its utilization.

Register of DRCs

9. The Vice-Chairman shall maintain online record of DRCs and their transfers in the Demat account and make available in the public domain. the register for the award of DRC, the transfer of DRC, and the utilization of DRC shall be maintained in the format as prescriced in Appendix-D.

10. A DRC holder found guilty of misusing it shall be punishable with a fine equal to double the amount calculated on the value of total land as per the DRC. Penalty

11. (I) Any person aggrieved by an order of the Vice-Chairman may within thiry days from the date of which the decision is communicated to him prefer an appeal to the Chairman of the authority; Appeals

(II) the appellate authority, on receipt of an appeal, shall after giving the appellant an opportunity of being heard, pass such order as it deems fit;

(III) any person aggrieved by an order of the Chairman may within thirty days fron the date of knowledge thereof, prefer an appeal to the Government whose decision shall be final.

12. if in, or in connection with, the exercise of its powers and discharge of its functions by the Vice-Chairman, any difficulty arises relating to the interpretation of these bye-laws, it shall be referred to the Goernment whose decision shall be final. Removal of difficulty

13. Implementaion of these bye-laws in the areas/schemes notified under the U.P. Housing and Development Board Act, 1965 but falling within the development area, shall be carried out by the U.P. Housing and Development Board subject to the limit of powers conferred under the above Act. Implimentation of TDR Bye-laws in the areas/schemes falling under the control of U.P. Housing and Development Board

Enclosure : Appendix-A, B, C and D

By order,
NITIN RAMESH GOKARN,
Pramukh Sachiv.

APPENDIX-A

Application for Development Rights Certificate (DRC)

[*See* Bye-law-4(II)]

From

Name of the owner of land

....

Address : ....

....

To

The Vice-Chairman,

.... Development Authority.

....

Sir

I/we intend to obtain DRC *in lieu of* surrender of the part/whole of the land extent about .... square meters, Khasra/Plot No. ...., Village/Ward ...., Tehsil ...., District .... which is reserved for .... land use in the Master Plan of .... (Name of development area) notified by the Housing and Urban Planning Department, Government of Uttar Pradesh.

I/we enclose herewith following documents :–

(I) Sajra/Site plan showing the extent of the land owned by the applicant along with the details of the existing construction (if any);

(II) Title deed to prove that the applicant has absolute right over the land for which DRC is applied for;

(III) Area statement of the land for which DRC is applied for, duly certified by a Registered Architect or an Engineer.

I/we hereby state that no monetary compensation or compensatory FAR has been obtained earlier for the part of the land applied for the DRC.

I/we agree with the bye-laws and conditions notified thereunder including the conditions that the DRC issued can be cancelled if it is obtained by any fraudulent manner and if it comes to the notice of the authority later that the land under reference is encumbered or the title is under litigation.

Encls : 1.

2.

3.

4.

Date ....

Place ....

Signature of the land owner

Name ....

APPENDIX-B

Office of the Vice-Chairman,

.... Development Authority

No. .... Date ....

DEVELOPMENT RIGHTS CERTIFICATE (DRC)

[*See* Bye-law-4(VIII)]

I, ... (Name) the Vice-Chairman, ... Development Authority, certify that the person (s) named in this certificate is/are the registered holder (s) of the Development Rights Certificate issued subject to the provision of bye-law No.-7 of .... Development Authority (Grant of Transferable Development Rights) Bye-laws, 2022 under part of .... Master Plan approved under the provisions of U.P. Urban Planning and Development Act, 1973.

1	Location and details of the land for which TDR has been granted (Village/Ward/Khasra/Plot No., Tehsil and District)	....
2	Land use as per the applicabel Master Plan	....
3	Area of land (square meters) to be surrendered free-of-cost by the applicant *in lieu of* TDR	....
4	Current circle rate of land (Rs. per sqm.)	....
5	FAR credit in the multiples of 50 sqm. (Fifty Square Meters) in words and in figures	....
NOTE :– Computation and utilization of TDR at other locations shall be in accordance with the multiplication factor and the co-efficient as provided under bye-law-3(I) and 5(III) respectively.		
Name of the DRC Holder (s) : (1) .... (2) .... (3)		

Given under common seal .... Day of .... Year ....

Vice-Chairman,

.... Development Authority.

APPENDIX-C

DEVELOPMENT RIGHTS CERTIFICATE UTILISATION FORM

[*See* Bye-law-5(IV)]

I/we, the undersigned do hereby request to allow to utilize the floor area measuring (in words .... sq. mts. in figures .... sq. mts.) out of the total floor area (FAR credit) available in the Development Rights Certificate No. .... dated .... in accordance with the terms and conditions specified therein and permit the said floor area to be utilized as per the details given below :–

A	Details of property where DRC is proposed to be utilized (Name of Revenue Village/Colony/Scheme,Khasra/Plot No., Tehsil and District)	....
B	Land use as per the applicabel Master Plan	....
C	Current circle rate of land where DRC is proposed to be utilized (Rs./sqm.)	....
D	Floor area to be utilized in sq. mts. (in figures) (in words)	....

Particulars of DRC Holder (s)

Name in full	**Signature**
(1)	....
(2)	....
(3)	....
(4)	....

Signature of the land owner

Attestation by Public Notary

I hereby attest the signature of the DRC holders mentioned herein.

Signature of Witness

1. Name ....
   Address ....
   ....
2. Name ....
   Address ....
   ....

Date ....

Place ....

Name ....

APPENDIX-D

Office of the Vice-Chairman,

.... Development Authority

....

Register of Utilization of Development Rights Certificate

(*See* Bye-law-9)

Sl. no.	DRC no.	Date and permit no.	Name of the transferor	Floor area in Sqm. as per DRC	Transfer/Utilization of DRC area (in Sqm.)
1	2	3	4	5	6

Balance area of DRC (in Sqm.)	Name and address of the transferee(s)	Details of property where DRC is proposed to be utilized	Transfer fee paid (Rs.)	Utilization form no. and date	Signature of sanctioning authority
7	8	9	10	11	12

पी0एस0यू0पी0--ए0पी0 510 राजपत्र--2022--(785)--599 प्रतियां (कम्प्यूटर / टी0 / ऑफसेट)।
पी0एस0यू0पी0--ए0पी0 5 सा0 आवास एवं शहरी नियोजन--2022--(786)--334 प्रतियां (कम्प्यूटर / टी0 / ऑफसेट)।

510 RPH (Awas & Shahri Niyojan-3) (Niyamavali) 2022 data 4e