गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,

विकास पथ, गाजियाबाद।

(ISO 9001:2015 एवं ISO 14001:2015 प्रमाणित संस्था)

पत्रांक : 435 / 4/PAO / 2022–23 दिनांक : 17-03-2023

कार्यालय आदेश

कृपया शमन उपविधि 2009 के अनुसूची नियम–4 में दी गयी दरें तालिका के फुटनोट 5 में जो दरें भूमि मूल्य आधारित नहीं है, को प्रत्येक वर्ष कास्ट इन्डेक्स के आधार पर अध्यावधिक किये जाने का प्राविधान है।

अतः इसी प्राविधान को दृष्टिगत रखते हुए उपाध्यक्ष महोदय के अनुमोदन आदेश दिनांक 14.03.2023 के क्रम में कास्ट इन्डेक्स के आधार पर शमन उपविधि–2009 की अनुसूची नियम–4 की दरों को वर्ष 2023–24 के लिए निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

शमन शुल्क की अनुसूची (नियम संख्या–4) वित्तीय वर्ष 2023–24 के संशोधित शमन शुल्क की दरें –

क. सं.	निर्माण की प्रकृति	विभिन्न भू–उपयोगों हेतु शमन शुल्क की दरें				
		आवासीय	व्यवसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाए /अन्य
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1.	अनुमन्य भू–आच्छादन एवं तल क्षेत्र अनुपात के अन्तर्गत बिना अनुमति निर्माण करने पर	1.1 100 वर्ग मी. तक के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रू0 25.00 प्रति वर्ग मी.	आवासीय का दो गुना	आवासीय का 1.5 गुना	आवासीय का 0.40 गुना	आवासीय का 0.50 गुना
		1.2 101 से 300 वर्ग मी. तक के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रू0 36.00 प्रति वर्ग मी.	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		1.3 301 से 500 वर्ग मी. तक के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रू0 47.00 प्रति वर्ग मी.	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		1.4 501 से 2000वर्ग मी. तक के भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रू0 57.00 प्रति वर्ग मी.	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		1.5 2000 वर्ग मी. से अधिक क्षेत्रफल/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु रू0 57.00 प्रति वर्ग मी.	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		1.6 अनुमन्य इकाइयों से अतिरित शमनीय इकाइयों पर रू0 112304.00 प्रति इकाई।	–	–	–	–

2.	अनुमन्य भू–आच्छादन के अन्तर्गत अतिरिकत तल क्षेत्र (एफ.ए.आर.) पर	भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिग दोनों प्रकृति के निर्माण में रू0 452.00 प्रति वर्ग मीटर तथा अतिरित तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 50%	रू0 904.00 प्रति वर्ग मी. तथा अतिरित तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 100%	रू0 680.00 प्रति वर्ग मी. तथा अतिरित तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 75 %	रू0339.00 प्रति वर्ग मी. तथा अतिरित तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 40 %	रू0 339.00 प्रति वर्ग मी. तथा अतिरित तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 50 %
3.	अनुमन्य भू–आच्छादन से अतिरिक्त भू–आच्छादन पर	आवासीय	व्यवसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाए /अन्य
	(क) ग्रुप आउसिंग एवं अन्य बहुमंजिले भवनों में प्रत्येक दिशा में	भूमि मूल्य का 100%	भूमि मूल्य का 200%	भूमि मूल्य का 150%	भूमि मूल्य का 40%	भूमि मूल्य का 50%
	(ख) भूखण्डीय विकास	आवासीय	व्यवसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सुविधाए /अन्य
	(1) फन्ट सेट बैक में	भूमि मूल्य का 100%	भूमि मूल्य का 200%	भूमि मूल्य का 150%	भूमि मूल्य का 40%	भूमि मूल्य का 50%
	(2) पार्श्व (साइड) सेट बैक में	भूमि मूल्य का 75%	भूमि मूल्य का 150%	भूमि मूल्य का 100%	भूमि मूल्य का 40%	भूमि मूल्य का 50%
	(3) पीछे के सेट बैक में	भूमि मूल्य का 50%	भूमि मूल्य का 100%	भूमि मूल्य का 75%	भूमि मूल्य का 20%	भूमि मूल्य का 25%
4.	अनुमन्य सीमा से अतिरिक्त बेसमेन्ट के निर्माण पर	भूमि मूल्य का 50%	भूमि मूल्य का 100%	भूमि मूल्य का 75%	भूमि मूल्य का 20%	भूमि मूल्य का 25%
5.	कमरे की आन्तरिक ऊँचाई न्यूनतम निर्धारित ऊँचाई से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 229.00 प्रति वर्ग मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 452.00 प्रति वर्ग मी	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 339.00 प्रति वर्ग मी	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0115.00 प्रति वर्ग.मी	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 167.00 प्रति वर्ग मी
6.	कमरे की चौड़ाई न्यूनतम निर्धारित चौड़ाई से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 110.00 प्रति वर्ग मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 229.00 प्रति वर्ग मी	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 167.00 प्रति वर्ग मी	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 47.00 प्रति वर्ग.मी	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 57.00 प्रति वर्ग मी
7.	कमरे का क्षेत्रफल विहित क्षेत्रफल से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 110.00 प्रति वर्ग मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 229.00 प्रति वर्ग मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 167.00 प्रति वर्ग मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 47.00 प्रति वर्ग.मी	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 57.00 प्रति वर्ग मी
8.	कमरे में प्रकाश तथा संवायतन की व्यवस्था विहित क्षेत्रफल से कम होने पर	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 110.00 प्रति वर्ग मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 229.00 प्रति वर्ग मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 167.00 प्रति वर्ग मी.	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 47.00 प्रति वर्ग.मी	कमरे के क्षेत्रफल पर रू0 57.00 प्रति वर्ग मी
9.	कम्पाउण्ड वाल की ऊँचाई निर्धारित ऊँचाई से अधिक होने पर	रू0 115.00 प्रति रनिंग मी. परन्तु न्यूनतम रू0 11357.00	रू0 229.00 प्रति रनिंग मी. परन्तु न्यूनतम रू0 22598.00	रू0 339.00 प्रति रनिंग मी. परन्तु न्यूनतम रू0 16869.00	रू0 47.00 प्रति रनिंग मी. परन्तु न्यूनतम रू0 2293.00	रू0 57.00 प्रति रनिंग मी. परन्तु न्यूनतम रू0 5653.00
10.	बिना स्वीकृत भू–विभाजन/ विकास कार्य, जो भवन अपविधि के अनुरूप हो	विकय–योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 1.0%	विकय–योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 2.0%	विकय–योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 1.5%	विकय–योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 0.40%	विकय–योग्य क्षेत्रफल पर भूमि मूल्य का 0.50%
11.	एक एकड़ तक का भू–विभाजन जिसकी स्वीकृति नियमानुसार अनुमन्य न हो	उप–विभाजित भूखण्ड के अन्तर्गत सड़कें, पार्क एवं खुले स्थल तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं हेतु नियमों के अनुसार वांछित क्षेत्रफल में की गयी कमी के समतुल्य भूमि मूल्य का दो गुना शमन शुल्क लिया जायेगा।				

12.	एक एकड़ से अधिक का भू–विभाजन जिसकी स्वीकृति नियमानुसार अनुमन्य न हो	ऐसे प्रकरणों में शासन द्वारा जारी अनाधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण की गाइडलाइन्स के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

टिप्पणी:

1– उक्त प्रकृति के निर्माण के अतिरिक्त अन्य अवैध निर्माण जो उपविधि अथवा निर्देशों के विपरीत हों अथवा जिसकी स्वीकृति न दी गई हो (यथा–पोर्च, बालकनी, छज्जे आदि) परन्तु शमनीय हो, पर रू0 452/– प्रति वर्ग मीटर की दर से शमन शुल्क लिया जाएगा। व्यावसायिक हेतु इसकी दरें दोगुनी कार्यालय हेतु 1.5 गुना, औद्योगिक हेतु 0.40 गुना, सुविधाओं एवं अन्य उपयोगों में 0.50 गुना होंगी।

2– महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'समान्यतः अनुमन्य' एवं 'सशर्त अनुमन्य' क्रियाओं/उपयोगों के शमन हेतु नियमानुसार देय प्रभाव शुल्क के अतिरिक्त प्रभाव शुल्क का 10 प्रतिशत शमन शुल्क भी देय होगा।

3– चैरिटेबल संस्थाएं जिन्हें आयकर अधिनियम, 1961 की धारा–80 (जी) के अन्तर्गत छूट प्राप्त हो तथा सार्वजनिक क्षेत्र द्वारा प्राविधानित सुविधाओं एवं सेवाओं और शिक्षण संस्थाओं हेतु शमन शुल्क की दर अनुसूची के कॉलम–7 में निर्धारित दर की 50 प्रतिशत होगी।

4– भूखण्डीय विकास में तलों की संख्या परिवर्तित किये बिना भवन की ऊँचाई अनुमन्य ऊँचाई से 10 प्रतिशत तक अधिक होने की दशा में रू0 5620/– प्रति मीटर ऊँचाई की दर से शमन शुल्क देय होगा।

5– अनाधिकृत के निर्माण के शमन हेतु जो दरें भूमि मूल्य पर आधारित नहीं है, अर्थात प्रति वर्ग मीटर के आधार पर निर्धारित है, को प्रत्येक वर्ष कास्ट इन्डेक्स के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अद्यावधिक किया जायेगा।

उपरोक्त दरें दिनांक 01.04.2023 से प्रभावी होंगी।

(बृजेश कुमार) 6.3.23
सचिव

पृष्ठांकनः /4/पी0ए0–टी/2022–23 दिनांक

प्रतिलिपि :–

1. उपाध्यक्ष महोदय को उनके उपरोक्तानुसार अनुमोदन के क्रम में सादर अवलोकनार्थ।
2. वित्त नियन्त्रक को सूचनार्थ।
3. निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु –

- मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक/मुख्य अभियन्ता/विशेष कार्याधिकारी/समस्त जोन प्रभारी/अधिशासी अभियन्ता/समस्त सहायक अभियन्ता (प्रवर्तन)/समस्त अवर अभियन्ता (प्रवर्तन)
- कार्यालय अधीक्षक को गार्ड फाईल में रखने हेतु।

सचिव