

प्रेषक

अरुण कुमार सिन्हा  
प्रमुख सचिव  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1- आवास आयुक्त,  
उ0प्र0आवास एवं विकास परिषद,  
उ0प्र0।

2- उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उ0प्र0।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 20 जनवरी, 2010

विषय :- उ0प्र0 में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से न्यू टाउनशिप के विकास हेतु शासनादेश संख्या-2426/8-3-09-57विविध/09,दिनांक-05.06.09द्वारा निर्धारित नीति में संशोधन।

महोदय,

उ0प्र0 में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से न्यू टाउनशिप के विकास हेतु शासनादेश संख्या-2426/8-3-09-57विविध/09,दिनांक-05.06.09 द्वारा नीति निर्धारित की गयी है। विकासकर्ताओं से प्रस्ताव समाचार-पत्रों में विज्ञापन के अतिरिक्त ई-मेल के माध्यम से आमंत्रित किये गये थे तथा राष्ट्रीय एवं प्रदेश स्तर के विकासकर्ताओं से सम्पर्क भी किया गया। इसी सम्बन्ध में मुम्बई में आयोजित यू0पी0 इन्वेस्टमीट में भी विकासकर्ताओं को नीति के सम्बन्ध में जानकारी दी गयी थी। प्रस्तावों के आमंत्रण हेतु जारी विज्ञापन में विकासकर्ताओं के साथ प्री-बिड मीट का आयोजन दिनांक18.11.09 को किया गया, जिसमें विकासकर्ताओं के प्रतिनिधियों द्वारा कतिपय सुझाव दिये गये। उन सुझावों पर दिनांक 25.11.09 को अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त की अध्यक्षता में गठित समिति में विचार-विमर्श किया गया। उक्त बैठक में नीति के कतिपय बिन्दुओं पर संशोधन का निर्णय लिया गया।

2- अतः इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि न्यू टाउनशिप के विकास हेतु निर्धारित नीति विषयक शासनादेश सं0-2426/8-3-09-57 विविध/09, दिनांक 05.06.09 में निम्नवत् सारणी के कालम-2 के अनुसार संशोधन किया जाता है:-

क्रसं.	विद्यमान प्राविधान	संशोधन
	1	2
1.	2. 'न्यू-टाउनशिप' की लोकेशन हेतु मापदण्ड- 2.1 'न्यू-टाउनशिप' का विकास विद्यमान विकास क्षेत्रों, औद्योगिक विकास क्षेत्रों तथा अन्य अधिसूचित	2. 'न्यू-टाउनशिप' की लोकेशन हेतु मापदण्ड- 2.1 'न्यू-टाउनशिप' का विकास विद्यमान विकास क्षेत्रों, औद्योगिक विकास क्षेत्रों

	<p>✓नगरपालिका क्षेत्रों की सीमा के बाहर निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा:—</p> <p>(I) किसी पूर्व अनुमोदित टाउनशिप से 3.0 कि.मी. की दूरी के अन्दर अगले 10 वर्षों तक दूसरे टाउनशिप का विकास किसी विकासकर्ता कम्पनी अथवा विकास प्राधिकरण को अनुमन्य नहीं होगा।</p>	<p>तथा अन्य अधिसूचित ✓नगरपालिका क्षेत्रों की सीमा के बाहर निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा:—</p> <p>(I) किसी पूर्व अनुमोदित टाउनशिप से 3.0 कि.मी. की दूरी के अन्दर अगले 10 वर्षों तक दूसरे टाउनशिप का विकास किसी विकासकर्ता कम्पनी अथवा विकास प्राधिकरण को <b>पूर्व अनुमोदित टाउनशिप के विकासकर्ता से लिखित सहमति प्राप्त होने पर ही अनुमन्य होगी।</b></p>
<p>2.</p>	<p>4. प्रस्ताव देने हेतु अर्हताएं—</p> <p>‘न्यू टाउनशिप’ के विकास के लिए प्रस्ताव देने हेतु विकासकर्ता की अर्हताएं निम्नवत् होंगी:—</p> <p>4.1 विकासकर्ता कम्पनी, भारतीय कम्पनी अधिनियम, 1956 के अधीन पंजीकृत होनी चाहिए। ‘कम्पनी’ का तात्पर्य उक्त अधिनियम की धारा-3 में परिभाषित ‘कम्पनी’ से है।</p> <p>4.2 कन्सॉर्शियम बनाए जाने की दशा में सहभागी कम्पनियों की अधिकतम संख्या <b>05</b> होगी तथा उनके मध्य निर्धारित प्रारूप पर एम.ओ.यू. का निष्पादन आवश्यक है, जो सब-रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत होना चाहिए। कन्सॉर्शियम के लीड मेम्बर की न्यूनतम अंशपूंजी 26 प्रतिशत होगी। कन्सॉर्शियम का</p>	<p>4. प्रस्ताव देने हेतु अर्हताएं —</p> <p>‘न्यू टाउनशिप’ के विकास के लिए प्रस्ताव देने हेतु विकासकर्ता की अर्हताएं निम्नवत् होंगी:—</p> <p>4.1 विकासकर्ता कम्पनी, भारतीय कम्पनी अधिनियम, 1956 के अधीन पंजीकृत होनी चाहिए। ‘कम्पनी’ का तात्पर्य उक्त अधिनियम की धारा-3 में परिभाषित ‘कम्पनी’ से है।</p> <p>4.2 कन्सॉर्शियम बनाए जाने की दशा में सहभागी कम्पनियों की अधिकतम संख्या <b>07</b> होगी तथा उनके मध्य निर्धारित प्रारूप पर एम.ओ.यू. का निष्पादन आवश्यक है। <b>प्राइवेट इक्वीटी फण्ड्स के प्रबन्धन से सम्बन्धित पंजीकृत कम्पनियां भी कन्सॉर्सियम की सदस्य हो सकती हैं।</b> कन्सॉर्शियम के लीड मेम्बर की न्यूनतम अंशपूंजी 26 प्रतिशत होगी। कन्सॉर्शियम का चयन</p>

	<p>चयन होने की तिथि से एक माह में एस.पी.वी. का गठन अनिवार्य होगा तथा कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. के लिए जो प्राविधान अनिवार्य रखे गये हैं, वह एस.पी.वी. पर भी लागू होंगे। कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. का प्रारूप आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा निर्धारित किया जाएगा।</p> <p>4.3 विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्सियम का गत तीन वर्षों में न्यूनतम वार्षिक नेटवर्थ रु. 100 करोड़ होना चाहिए, जो अनुवर्ती वर्षों में गिरावट के रूप में नहीं होना चाहिए तथा गत तीनों वर्षों में प्रति वर्ष शुद्ध लाभ (Net Profit) भी धनात्मक (Positive) होना चाहिए।</p>	<p>होने की तिथि से एक माह में एस.पी.वी. का गठन <b>एक पंजीकृत कम्पनी के रूप में</b> अनिवार्य होगा तथा कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. के लिए जो प्राविधान अनिवार्य रखे गये हैं, वह एस.पी.वी. पर भी लागू होंगे। कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. का प्रारूप आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा निर्धारित किया जाएगा।</p> <p>4.3 <b>विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्सियम का गत तीन वर्षों का औसत वार्षिक नेटवर्थ न्यूनतम रु. 100 करोड़ होना चाहिए</b>, जो अनुवर्ती वर्षों में गिरावट के रूप में नहीं होना चाहिए तथा गत तीनों वर्षों में प्रति वर्ष शुद्ध लाभ (Net Profit) भी धनात्मक (Positive) होना चाहिए।</p>
<p>3.</p>	<p>8. भूमि जुटाव की व्यवस्था</p> <p>8.2 भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अधीन अर्जित भूमि विकासकर्ता कम्पनी /कन्सार्शियम को हस्तान्तरण की तिथि से 90 वर्ष की लीज पर (सब-लीज़ करने के अधिकार सहित) उपलब्ध करायी जायेगी, जिसके लिए विकासकर्ता कम्पनी द्वारा नियमानुसार लीज रेंट देय होगा। इस नीति के अधीन टाउनशिप की सम्पूर्ण भूमि पर प्रथम क्रय/हस्तान्तरण पर विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम को स्टैम्प ड्यूटी से छूट देय होगी, जिसके संबंध में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा इस नीति के मा.</p>	<p>8. भूमि जुटाव की व्यवस्था</p> <p>8.2 भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अधीन अर्जित भूमि विकासकर्ता कम्पनी/ कन्सार्शियम को हस्तान्तरण की तिथि से 90 वर्ष की लीज पर (सब-लीज़ करने के अधिकार सहित) उपलब्ध करायी जायेगी। <b>विकासकर्ता द्वारा परियोजना को समयान्तर्गत पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत होने पर इसे स्वतः फ्री-होल्ड में निःशुल्क परिवर्तित माना जायेगा।</b> इस नीति के अधीन टाउनशिप की सम्पूर्ण भूमि पर प्रथम क्रय/हस्तान्तरण पर विकासकर्ता कम्पनी /कन्सॉर्शियम को स्टैम्प ड्यूटी से छूट देय होगी, जिसके संबंध में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा इस नीति के मा. मंत्रिपरिषद</p>

	मंत्रिपरिषद से अनुमोदनोपरांत आदेश निर्गत किया जायेगा।	से अनुमोदनोपरांत आदेश निर्गत किया जायेगा।																																													
4.	<p>10. लैण्ड-यूज, डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर के मानक—</p> <p>10.1 न्यू-टाउनशिप के लिए लैण्डयूज प्लानिंग नार्म्स निम्नवत होंगे:—</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>क्र. सं.</th> <th>भू-उपयोग</th> <th>न्यूनतम क्षेत्रफल (प्रतिशत में)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>आवासीय</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>व्यवसायिक</td> <td>05</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>संस्थागत (इन्स्टीटयूशनल)</td> <td>05</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>औद्योगिक (प्रदूषण मुक्त)</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>सार्वजनिक सुविधाएं एवं सेवाएं</td> <td>08</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>मनोरंजन</td> <td>02</td> </tr> <tr> <td>7.</td> <td>ग्रीन कवर/पार्क, खुले क्षेत्र, क्रीड़ा-स्थल एवं जलाशय</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>8.</td> <td>यातायात एवं संचार</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table> <p>नोट: उपरोक्त भू-उपयोग का वर्गीकरण 85 प्रतिशत तक सीमित है। परियोजना को आकर्षक बनाने की दृष्टि से शेष 15 प्रतिशत भूमि को किसी अन्य उपयोग के अन्तर्गत समायोजित किए जाने की स्वतंत्रता विकासकर्ता कम्पनी/ कन्सॉर्शियम को दी गई है।</p>	क्र. सं.	भू-उपयोग	न्यूनतम क्षेत्रफल (प्रतिशत में)	1.	आवासीय	20	2.	व्यवसायिक	05	3.	संस्थागत (इन्स्टीटयूशनल)	05	4.	औद्योगिक (प्रदूषण मुक्त)	10	5.	सार्वजनिक सुविधाएं एवं सेवाएं	08	6.	मनोरंजन	02	7.	ग्रीन कवर/पार्क, खुले क्षेत्र, क्रीड़ा-स्थल एवं जलाशय	20	8.	यातायात एवं संचार	15	<p>10. लैण्ड-यूज, डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर के मानक—</p> <p>10.1 न्यू-टाउनशिप के लिए लैण्डयूज प्लानिंग नार्म्स निम्नवत होंगे:—</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>क्र. सं.</th> <th>भू-उपयोग</th> <th>न्यूनतम क्षेत्रफल (प्रतिशत में)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>आवासीय</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>व्यवसायिक</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>(i) संस्थागत (इन्स्टीटयूशनल) (ii) औद्योगिक (प्रदूषण मुक्त) (iii) सार्वजनिक सुविधाएं एवं सेवाएं (iv) मनोरंजन</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>ग्रीन कवर/पार्क, खुले क्षेत्र, क्रीड़ा-स्थल एवं जलाशय</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>यातायात एवं संचार</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table> <p>नोट: उपरोक्त भू-उपयोग का वर्गीकरण 72.5 प्रतिशत तक सीमित है। परियोजना को आकर्षक बनाने की दृष्टि से शेष 27.5 प्रतिशत भूमि को किसी अन्य उपयोग के अन्तर्गत समायोजित किए जाने की स्वतंत्रता विकासकर्ता कम्पनी / कन्सॉर्शियम को दी गई है।</p>	क्र. सं.	भू-उपयोग	न्यूनतम क्षेत्रफल (प्रतिशत में)	1.	आवासीय	20	2.	व्यवसायिक	2.5	3.	(i) संस्थागत (इन्स्टीटयूशनल) (ii) औद्योगिक (प्रदूषण मुक्त) (iii) सार्वजनिक सुविधाएं एवं सेवाएं (iv) मनोरंजन	15	4.	ग्रीन कवर/पार्क, खुले क्षेत्र, क्रीड़ा-स्थल एवं जलाशय	15	5.	यातायात एवं संचार	20
क्र. सं.	भू-उपयोग	न्यूनतम क्षेत्रफल (प्रतिशत में)																																													
1.	आवासीय	20																																													
2.	व्यवसायिक	05																																													
3.	संस्थागत (इन्स्टीटयूशनल)	05																																													
4.	औद्योगिक (प्रदूषण मुक्त)	10																																													
5.	सार्वजनिक सुविधाएं एवं सेवाएं	08																																													
6.	मनोरंजन	02																																													
7.	ग्रीन कवर/पार्क, खुले क्षेत्र, क्रीड़ा-स्थल एवं जलाशय	20																																													
8.	यातायात एवं संचार	15																																													
क्र. सं.	भू-उपयोग	न्यूनतम क्षेत्रफल (प्रतिशत में)																																													
1.	आवासीय	20																																													
2.	व्यवसायिक	2.5																																													
3.	(i) संस्थागत (इन्स्टीटयूशनल) (ii) औद्योगिक (प्रदूषण मुक्त) (iii) सार्वजनिक सुविधाएं एवं सेवाएं (iv) मनोरंजन	15																																													
4.	ग्रीन कवर/पार्क, खुले क्षेत्र, क्रीड़ा-स्थल एवं जलाशय	15																																													
5.	यातायात एवं संचार	20																																													
5.	<p>12. परियोजना अवधि</p> <p>12.1 टाउनशिप के आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य प्रथम 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' हस्ताक्षरित होने की तिथि से 05 वर्ष में पूर्ण करने होंगे। 1000 एकड़ के टाउनशिप के विकास कार्य तीन चरणों में, 1000 एकड़ से अधिक एवं 3000 एकड़ तक क्षेत्रफल होने पर</p>	<p>12. परियोजना अवधि</p> <p>12.1 टाउनशिप के आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य प्रथम 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' हस्ताक्षरित होने की तिथि से 10 वर्ष में पूर्ण करने होंगे जिसमें प्रथम 05 वर्ष में विकासकर्ता को अनिवार्य रूप से भूमि असेम्बली पूर्ण करनी होगी तथा न्यूनतम 300 एकड़ क्षेत्र पर अनुमोदित डी.पी.आर.</p>																																													

	अधिकतम 4 चरणों में तथा 3000 एकड़ से अधिक होने पर अधिकतम 5 चरणों में पूर्ण करने होंगे।	के अनुसार समस्त विकास कार्य पूर्ण करने होंगे। 1000 एकड़ के टाउनशिप के विकास कार्य तीन चरणों में, 1000 एकड़ से अधिक एवं 3000 एकड़ तक क्षेत्रफल होने पर अधिकतम 4 चरणों में तथा 3000 एकड़ से अधिक होने पर अधिकतम 5 चरणों में पूर्ण करने होंगे।
--	---	---

3— कृपया उपरोक्तानुसार अग्रतर कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करे।

भवदीय

(अरुण कुमार सिन्हा)

प्रमुख सचिव

**संख्या एवं दिनांक तदैव।**

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. मंत्रि मण्डलीय सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
2. मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
3. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश शासन।
4. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
5. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
6. महा निरीक्षक निबन्धन एवं पंजीयन, उत्तर प्रदेश इलाहाबाद।
7. अध्यक्ष, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद।
8. समस्त अध्यक्ष/मण्डलायुक्त, विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
9. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
10. समस्त अध्यक्ष विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण उत्तर प्रदेश।
11. समस्त अध्यक्ष, नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
12. समस्त विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
13. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
14. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
15. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास संघ, उत्तर प्रदेश।
16. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग।
17. अपर निदेशक, आवास बन्धु को इस निर्देश के साथ कि प्रश्नगत शासनादेश को सर्व सम्बन्धितों को प्रेषित कराने के साथ-साथ इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के वेबसाइट पर अपलोड भी कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(राम निरंजन)

अनु सचिव

प्रेषक,

**श्रीकृष्ण,**  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. **आवास आयुक्त,**  
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।
2. **उपाध्यक्ष,**  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक: 05 जून, 2009

**विषय:-उत्तर प्रदेश में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से न्यू-टाउनशिप के विकास हेतु नीति का निर्धारण।**

महोदय,

उत्तर प्रदेश में नगरीकरण की तीव्र प्रक्रिया के परिणामस्वरूप बड़े शहरों में आवास एवं अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित समस्याएं गम्भीर होती जा रही हैं। ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजना (2007-12) अवधि में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में 15.84 लाख आवासीय इकाइयों अर्थात् प्रति वर्ष लगभग 3.16 लाख आवासीय इकाइयों की मांग का आंकलन है, जिसके सापेक्ष शासकीय अभिकरणों विशेषकर विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद की वार्षिक क्षमता अधिकतम एक लाख इकाइयों है। शासकीय अभिकरणों की सीमित क्षमता एवं वित्तीय संसाधनों के अभाव तथा विद्यमान नगरों में अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढीकरण/संवर्द्धन की सीमित सम्भावनाओं के दृष्टिगत नगरीय जनसंख्या को मांग के सापेक्ष आवास एवं उससे सम्बद्ध जन-सुविधाएं मुहैया कराना सरकार के समक्ष एक बहुत बड़ी चुनौती है। ऐसी परिस्थिति में नागरिकों को एक स्वास्थ्यकर पर्यावरण में आवास एवं अवस्थापना सुविधाएं मुहैया कराने हेतु शहरी नियोजन के नए समाधान के रूप में न्यू-टाउनशिप का विकास एक नई आशा है।

'न्यू-टाउनशिप' आधुनिक सुविधाओं और कुशल यातायात एवं परिवहन प्रणाली से युक्त तथा आर्थिक एवं पर्यावरण की दृष्टि से 'सस्टेनेबल' नगर होंगे, जो विद्यमान नगरीय क्षेत्रों के चारों ओर उपनगरों (सेटेलाइट टाउन्स) के रूप में विकसित किए जा सकते हैं। न्यू-टाउनशिप के विकास के फलस्वरूप प्रदेश में बड़े पैमाने पर हाउसिंग स्टॉक सृजित होगा, रोजगार के नए अवसर उपलब्ध होंगे, बड़े शहरों के विकेन्द्रीकरण को प्रोत्साहन मिलेगा तथा 'मल्टीप्लायर' प्रभाव के कारण अर्थव्यवस्था के अन्य सेक्टरों में भी निजी पूँजी निवेश आकर्षित होगा। प्रदेश की नगरीय जनसंख्या के आकार तथा आवास एवं अवस्थापना सुविधाओं की वर्तमान कमी व भावी मांग को देखते हुए न्यू-टाउनशिप के विकास की असीम सम्भावनाएं हैं, अतः राज्य सरकार एवं इसके अभिकरणों द्वारा 'सुविधाप्रदायक' की भूमिका निभाते हुए निजी क्षेत्र में न्यू-टाउनशिप के विकास को प्रोत्साहित किया जाना औचित्यपूर्ण है।

उपरोक्त के दृष्टिगत प्रदेश में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से 'न्यू-टाउनशिप' के विकास के लिए नीति निम्नवत् निर्धारित की जाती है:-

### 1. 'न्यू-टाउनशिप' विकास प्राधिकरण का गठन

प्रदेश में 'न्यू-टाउनशिप' हेतु घोषित किए जाने वाले विकास क्षेत्रों के लिए उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 के अधीन राज्य स्तर पर प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन के प्रशासनिक नियन्त्रण एवं उनकी अध्यक्षता में न्यू-टाउनशिप विकास प्राधिकरण के गठन तथा पदों के सृजन हेतु आदेश अलग से निर्गत किए जाएंगे।

### 2. 'न्यू-टाउनशिप' की लोकेशन हेतु मापदण्ड

2.1 'न्यू-टाउनशिप' का विकास विद्यमान विकास क्षेत्रों, औद्योगिक विकास क्षेत्रों तथा अन्य अधिसूचित/नगरपालिका क्षेत्रों की सीमा के बाहर निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा:-

- (I) किसी पूर्व अनुमोदित टाउनशिप से 3.0 कि.मी. की दूरी के अन्दर अगले 10 वर्षों तक दूसरे टाउनशिप का विकास किसी विकासकर्ता कम्पनी अथवा विकास प्राधिकरण को अनुमन्य नहीं होगा।
- (II) उत्तर प्रदेश एक्सप्रेसवेज़ औद्योगिक विकास प्राधिकरण की परियोजनाओं के अधीन चिन्हित 'लैण्ड पार्सल्स' से 3.0 कि.मी. के अन्दर इस नीति के अधीन किसी नए टाउनशिप का विकास अनुमन्य नहीं होगा।
- (III) उपरोक्त (I) और (II) में निहित शर्तों का अनुपालन होने की स्थिति में ही न्यू-टाउनशिप के प्रस्ताव अनुमोदित किए जाएंगे। अनुमन्य किए जाने वाले टाउनशिप की अधिकतम संख्या पर प्रतिबन्ध नहीं होगा।

2.2 'न्यू टाउनशिप' के लिए नेशनल/स्टेट हाई-वे से पहुँच की सुविधा उपलब्ध होनी चाहिए, जो यथासम्भव 'क्लोवरलीफ' के माध्यम से हो, ताकि हाई-वे पर यातायात के सुगम प्रवाह में बाधा उत्पन्न न हो। इसके अतिरिक्त स्थल पर/आस-पास जलापूर्ति एवं विद्युत-आपूर्ति तथा जल एवं मल-निस्तारण की उचित व्यवस्था उपलब्ध होनी चाहिए।

### 3. क्षेत्रफल एवं पूँजी निवेश सम्बन्धी मानक

3.1 'न्यू-टाउनशिप' का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 एकड़ होगा।

3.2 'न्यू-टाउनशिप' के विकास में रूपये 1000 करोड़ का न्यूनतम पूँजी निवेश आवश्यक होगा, जिसमें भूमि अर्जन के प्रतिकर की देय धनराशि शामिल नहीं होगी। टाउनशिप का क्षेत्रफल 1000 एकड़ से अधिक होने पर न्यूनतम पूँजी निवेश की मात्रा भी समानुपातिक रूप से अधिक होगी। न्यूनतम पूँजी निवेश के सम्बंध में विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा निर्धारित प्रपत्र पर 'फाइनेन्सिंग प्लान' प्रस्तुत करना होगा, जिसका प्रारूप आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा निर्धारित किया जाएगा।

3.3 किसी विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम को गत तीन वर्षों के प्रत्येक 100 करोड़ रूपये वार्षिक नेटवर्थ पर 1000 एकड़ के टाउनशिप का विकास अनुमन्य होगा। टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार अथवा एक से अधिक टाउनशिप में किसी विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम को अनुमन्य कुल क्षेत्रफल की गणना गत तीन वर्षों के कुल औसत नेटवर्थ के आधार पर अन्य परियोजनाओं हेतु पूर्व वचनबद्ध

(Committed) नेटवर्थ को घटाते हुए समानुपातिक रूप से की जाएगी, जिसके सम्बन्ध में चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।

#### 4. प्रस्ताव देने हेतु अर्हताएं

‘न्यू टाउनशिप’ के विकास के लिए प्रस्ताव देने हेतु विकासकर्ता की अर्हताएं निम्नवत् होंगी:—

- 4.1 विकासकर्ता कम्पनी, भारतीय कम्पनी अधिनियम, 1956 के अधीन पंजीकृत होनी चाहिए। ‘कम्पनी’ का तात्पर्य उक्त अधिनियम की धारा-3 में परिभाषित ‘कम्पनी’ से है।
- 4.2 कन्सॉर्शियम बनाए जाने की दशा में सहभागी कम्पनियों की अधिकतम संख्या 5 होगी तथा उनके मध्य निर्धारित प्रारूप पर एम.ओ.यू. का निष्पादन आवश्यक है, जो सब-रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत होना चाहिए। कन्सॉर्शियम के लीड मेम्बर की न्यूनतम अंशपूंजी 26 प्रतिशत होगी। कन्सॉर्शियम का चयन होने की तिथि से एक माह में एस.पी.वी. का गठन अनिवार्य होगा तथा कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. के लिए जो प्राविधान अनिवार्य रखे गये हैं, वह एस.पी.वी. पर भी लागू होंगे। कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. का प्रारूप आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा निर्धारित किया जाएगा।
- 4.3 विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम का गत तीन वर्षों में न्यूनतम वार्षिक नेटवर्थ रु. 100 करोड़ होना चाहिए, जो अनुवर्ती वर्षों में गिरावट के रूप में नहीं होना चाहिए तथा गत तीनों वर्षों में प्रति वर्ष शुद्ध लाभ (Net Profit) भी धनात्मक (Positive) होना चाहिए।
- 4.4 विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम को गत 07 वर्षों में रियल इस्टेट/इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेन्ट में निर्धारित अनुभव प्राप्त होना चाहिए। रियल इस्टेट डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत टाउनशिप, कालोनी, सिटी/डिस्ट्रिक्ट सेन्टर, औद्योगिक टाउनशिप का विकास तथा रियल इस्टेट डेवलपमेन्ट से सम्बन्धित अन्य कार्यो यथा-सम्पत्तियों की मार्केटिंग, मैनेजमेन्ट एवं टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव का अनुभव शामिल होगा। इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत एक्सप्रेस-वेज, ऊर्जा (पावर), टेलीकाम, पोर्ट्स, एयरपोर्ट्स, रेलवेज, इण्डस्ट्रियल/आई.टी. पार्क्स, एस.ई.जेड. टन्नेल, पाइपलाइन्स, सिंचाई (इरीगेशन), जलापूर्ति एवं सीवरेज से सम्बन्धित परियोजनाओं के क्रियान्वयन का अनुभव शामिल होगा।

#### 5. प्रस्ताव आमन्त्रण की प्रक्रिया

- 5.1 ‘न्यू-टाउनशिप’ का विकास एवं विनियमन उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 के प्राविधानों के अधीन सुनिश्चित किया जाएगा, अतः न्यू-टाउनशिप के विकास की नीति को प्रदेश सरकार की “पब्लिक-प्राइवेट-पार्टनरशिप” गाइडलाइन्स के कार्य क्षेत्र से बाहर रखा जाएगा।
- 5.2 ‘न्यू-टाउनशिप’ हेतु प्रस्ताव आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा आवश्यकतानुसार ख्याति प्राप्त एवं अनुभवी विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सॉर्शियम से राष्ट्रीय स्तर के समाचार-पत्रों में विज्ञापन देकर आवास बन्धु के माध्यम से आमंत्रित किए जाएंगे।
- 5.3 प्रस्ताव आमन्त्रण, उनके मूल्यांकन एवं विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम के चयन की कार्यवाही ‘डाक्युमेन्ट फार सबमिशन आफ प्रपोजल्स’ में विहित प्रक्रियानुसार की जाएगी। उक्त डाक्युमेन्ट का प्रारूप आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा निर्धारित किया जाएगा।



## 6. विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम के चयन की प्रक्रिया

6.1 विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम से प्राप्त प्रस्तावों का मूल्यांकन उनकी वित्तीय क्षमता, तकनीकी योग्यता, रियल इस्टेट/इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेन्ट में अनुभव, टाउनशिप का 'कन्सेप्चुवल प्लान एवं विज़न' के आधार पर किया जाएगा, जिस हेतु मापदण्ड निम्नवत् होंगे:-

क्र.सं.	मूल्यांकन हेतु मापदण्ड	अधिकतम अंक
1.	वित्तीय क्षमता (नेटवर्थ के आधार पर)	50
2.	कम्पनी प्रोफाइल एवं टेक्निकल रिसोर्स	05
3.	रियल इस्टेट/इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेन्ट में गत 7 वर्षों का अनुभव	40
4.	प्रस्तावित टाउनशिप का 'कन्सेप्चुवल प्लान एवं विज़न'	05
योग		100

नोट: (I) उपरोक्त मापदण्डों के आधार पर विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा 'प्री-क्वालीफिकेशन' हेतु न्यूनतम 60 प्रतिशत अंक प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

(II) रियल इस्टेट/इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेन्ट से सम्बन्धित परियोजनाओं के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा सक्षम प्राधिकारी का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा तथा परियोजनाओं की लागत का प्रमाणीकरण किसी मान्यता प्राप्त वाह्य एजेन्सी/चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट, जिसे न्यूनतम 10 वर्ष का अनुभव हो, से कराना होगा।

6.2 'प्री-क्वालीफाइड' विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम में से ऐसे विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम का चयन किया जाएगा, जिसके द्वारा टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल के सापेक्ष लैण्ड प्रीमियम के रूप में प्रति एकड़ की दर से विकास प्राधिकरण को अधिक धनराशि दी जाएगी। उक्त धनराशि का 10 प्रतिशत भुगतान "डाउनपेमेन्ट" के रूप में तथा अवशेष धनराशि का भुगतान 05 वार्षिक समान किश्तों में प्रचलित ब्याज दर सहित किया जा सकेगा।

6.3 प्रस्तावों के मूल्यांकन एवं विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम के चयन हेतु प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जाएगी, जिसमें अधिशासी निदेशक आवास बन्धु, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उत्तर प्रदेश, प्रधानाचार्य, गवर्नमेन्ट आर्किटेक्चर कालेज लखनऊ, इन्स्टीट्यूट ऑफ इन्जीनियरिंग एण्ड टेक्नालॉजी, लखनऊ के सिविल इन्जीनियरिंग विभाग के विभागाध्यक्ष, इण्डियन इन्स्टीट्यूट ऑफ चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट्स ऑफ इण्डिया के लखनऊ में स्थानीय प्रतिनिधि सदस्य तथा अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु सदस्य-सचिव होंगे।

6.4 न्यू-टाउनशिप एवं एक्सप्रेस-वेज़ के अधीन अधिसूचित क्षेत्रों में 'डेवलपमेन्ट राइट्स' से सम्बन्धित 'ओवरलैपिंग' के प्रकरणों में समन्वय एवं समाधान सुनिश्चित करने हेतु मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जाएगी।

## 7. एम.ओ.यू. निष्पादन सम्बन्धी अपेक्षाएं

- 7.1 विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा चयन के उपरान्त 30 दिन के अन्दर विकास प्राधिकरण के साथ निर्धारित प्रारूप पर एम.ओ.यू. निष्पादित किया जाएगा। एम.ओ.यू. का प्रारूप आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा अलग से जारी किया जाएगा।
- 7.2 विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा यदि चयन के 30 दिन के अन्दर एम.ओ.यू. निष्पादित नहीं किया जाता है, तो उसके चयन के निरस्तीकरण के सम्बन्ध में प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा निर्णय लिया जाएगा।
- 7.3 प्रस्तावित नीति एवं एम.ओ.यू. के प्राविधानों के क्रियान्वयन हेतु 'सब्सटीट्यूशन एग्रीमेन्ट' (Substitution Agreement) की व्यवस्था की जाएगी।

## 8. भूमि जुटाव की व्यवस्था

- 8.1 'न्यू-टाउनशिप' हेतु विकास प्राधिकरण द्वारा भूमि का अर्जन प्रदेश में लागू भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्राविधानों के अधीन किया जाएगा और इस कार्यवाही में प्रदेश सरकार की पुनर्वास नीति का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा। यथासम्भव यह प्रयास किया जाएगा कि अधिक से अधिक भूमि प्रदेश सरकार की करार नियमावली के तहत आपसी समझौते के आधार पर क़य की जाए। आपसी समझौते के आधार पर भूमि मूल्य के निर्धारण में विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा सक्रिय भूमिका निभायी जाएगी। भूमि अर्जन की समस्त लागत विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा वहन की जाएगी तथा अर्जन हेतु अग्रिम (Upfront) धनराशि देय होगी। टाउनशिप की कुल भूमि का 90 प्रतिशत भाग अर्जित हो जाने पर सम्पूर्ण भूमि अर्जित मान ली जाएगी। अर्जन की दर में किसी न्यायालय द्वारा वृद्धि किये जाने अथवा अधिग्रहण सम्बन्धी किसी विवाद के फलस्वरूप उत्पन्न किसी भी देयता का पूर्ण दायित्व विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम का होगा।
- 8.2 भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अधीन अर्जित भूमि विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम को हस्तान्तरण की तिथि से 90 वर्ष की लीज पर (सब-लीज करने के अधिकार सहित) उपलब्ध करायी जायेगी, जिसके लिए विकासकर्ता कम्पनी द्वारा नियमानुसार लीज रेंट देय होगा। इस नीति के अधीन टाउनशिप की सम्पूर्ण भूमि पर प्रथम क़य/हस्तान्तरण पर विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम को स्टैम्प ड्यूटी से छूट देय होगी, जिसके संबंध में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा इस नीति के मा. मंत्रिपरिषद से अनुमोदनोपरांत आदेश निर्गत किया जायेगा।
- 8.3 विकास प्राधिकरण द्वारा अपने आकस्मिक दायित्वों एवं इस प्रकृति के अन्य व्यय के वहन हेतु एक 'कारपस फण्ड' सृजित किया जाएगा, जिसमें विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा टाउनशिप के लिए उत्तरोत्तर (Progressively) अर्जित की जाने वाली कुल भूमि की अर्जन लागत के 1.0 प्रतिशत की दर से अंशदान दिया जाएगा।
- 8.4 न्यू-टाउनशिप का एकीकृत विकास सुनिश्चित करने के उद्देश्य से ग्राम समाज एवं अन्य सार्वजनिक उपयोग की भूमि (तालाब/जलाशय को छोड़कर) यथा-चरागाह, रास्ता, आदि के पुनर्ग्रहण हेतु विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा विकास प्राधिकरण के माध्यम से जिलाधिकारी को प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाएगा, जिस पर जिलाधिकारी द्वारा अधिकतम 60 दिनों के अन्दर पुनर्ग्रहण की कार्यवाही पूर्ण कर ली जाएगी। भूमि का पुनर्ग्रहण सर्वप्रथम विकास प्राधिकरण के पक्ष में किया जाएगा, जो

तत्पश्चात प्राधिकरण द्वारा विकासकर्ता कम्पनी को निर्धारित शर्तों के अनुसार लीज़ पर आवंटित की जाएगी।

- 8.5 भूमि अर्जन के फलस्वरूप हुए विस्थापितों के पुनर्वास हेतु विकासकर्ता द्वारा राज्य सरकार की पुनर्वास नीति के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त अनुसूचित जाति/जनजाति के व्यक्तियों की अर्जित भूमि का 10 प्रतिशत विकसित भूमि के रूप में इस शर्त सहित उन्हें निःशुल्क आवंटित की जाएगी कि भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 50 वर्गमीटर होगा और अनुमन्य प्रतिकर का भुगतान भी किया जाएगा।
- 8.6 शासकीय अभिकरणों द्वारा अपनी योजनाओं के लिए अर्जित अथवा भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा-4 अथवा आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 की धारा-28 के अधीन अधिसूचित भूमि न्यू-टाउनशिप के विकास हेतु किसी विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम को उपलब्ध नहीं करायी जाएगी।
9. न्यू-टाउनशिप हेतु भू-उपयोग निर्धारण, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क/नगरीय विकास शुल्क में छूट
- 9.1 न्यू-टाउनशिप के लिए इस नीति के अधीन निर्धारित लैण्ड यूज़ मानकों के अनुसार भू-उपयोग अनुमन्य होंगे, जिसके लिए परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।
- 9.2 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन.सी.आर.) के उत्तर प्रदेश प्रभाग के अन्तर्गत न्यू-टाउनशिप के विकास हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव तत्समय प्रभावी एन.सी.आर. प्लान/उत्तर प्रदेश उप-क्षेत्रीय योजना के अनुरूप होने पर ही अनुमोदित किये जायेंगे अन्यथा एन.सी.आर. प्लानिंग बोर्ड की सहमति/अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक होगा।
- 9.3 न्यू-टाउनशिप नीति के अन्तर्गत विकसित की जाने वाली न्यू टाउनशिप हेतु कोई नगरीय विकास शुल्क देय नहीं होगा।

#### 10. लैण्ड-यूज़, डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर के मानक

10.1 न्यू-टाउनशिप के लिए लैण्डयूज़ प्लानिंग नार्म्स निम्नवत होंगे:-

क्र. सं.	भू-उपयोग	न्यूनतम क्षेत्रफल (प्रतिशत में)
1.	आवासीय	20
2.	व्यवसायिक	05
3.	संस्थागत (इन्स्टीट्यूशनल)	05
4.	औद्योगिक (प्रदूषण मुक्त)	10
5.	सार्वजनिक सुविधाएं एवं सेवाएं	08
6.	मनोरंजन	02
7.	ग्रीन कवर/पार्क, खुले क्षेत्र, क्रीड़ा-स्थल एवं जलाशय	20
8.	यातायात एवं संचार	15

**नोट:** उपरोक्त भू-उपयोग का वर्गीकरण 85 प्रतिशत तक सीमित है। परियोजना को आकर्षक बनाने की दृष्टि से शेष 15 प्रतिशत भूमि को किसी अन्य उपयोग के

अन्तर्गत समायोजित किए जाने की स्वतंत्रता विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम को दी गई है।

10.2 विभिन्न भू-उपयोगों के अन्तर्गत मुख्यतः निम्न उपयोग/क्रियाएं अनुमन्य होंगी:-

- (I) आवासीय:-एकल आवास तथा ग्रुप हाउसिंग एवं अनुषांगिक उपयोग।
- (II) व्यवसायिक:-दुकानें, शोरूम, शापिंग माल्स, होटल, सिनेमा/मल्टीप्लेक्स तथा कार्यालय, आदि।
- (III) संस्थागत (इस्टीट्यूशनल):-शिक्षण/तकनीकी/प्रबन्धन/रिसर्च संस्थाएं, मेडिकल/डेन्टल कालेज, अस्पताल, बैंक, कार्यालय, कन्वेंशन सेन्टर, आदि।
- (IV) सार्वजनिक सुविधाएं एवं सेवाएं:- डाक एवं तारघर, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, सामुदायिक केन्द्र, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, माइक्रोवेब/वायरलेस/मोबाइल केन्द्र, सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट, डम्पिंग ग्राउण्ड, आदि।
- (V) औद्योगिक (प्रदूषणमुक्त):-इलेक्ट्रानिक्स, आई.टी. यूनिट्स, आई.टी./बायोटेक पार्क, एस.ई.जेड. तथा अन्य प्रदूषण रहित सेवा उद्योग।
- (VI) मनोरंजन:-एम्पूजमेन्ट पार्क, क्लब, गोल्फ क्लब, रेसकोर्स, स्वीमिंग पूल, चिड़ियाघर, एक्वेरियम, आदि।
- (VII) ग्रीन कवर/पार्क एवं खुले स्थल, प्लेग्राउण्ड एवं जलाशय:-पार्क, प्लेग्राउण्ड, स्टेडियम, पिकनिक स्थल, नर्सरी, आदि।
- (VIII) यातायात एवं संचार:-सड़कें, पार्किंग स्थल, बस स्टॉप/स्टेशन, टैक्सी/टेम्पो स्टैण्ड, मोटर वर्कशाप, मोटर ड्राइविंग प्रशिक्षण केन्द्र, आदि।

उपरोक्त के अतिरिक्त विभिन्न भू-उपयोगों के अन्तर्गत अन्य अनुषांगिक क्रियाओं की अनुमति शासन द्वारा जारी आदर्श ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार देय होगी।

10.3 विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा प्रस्तर-10.1 में दिए गए लैंडयूज प्लानिंग नार्म्स के अनुसार टाउनशिप का ले-आउट प्लान इस प्रकार तैयार किया जाएगा ताकि टाउनशिप के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर 2.5 एफ.ए.आर. प्राप्त हो सके। अविक्रयशील (नान-सेलेबल) भूमि यथा-पार्क एवं खुले स्थल, सड़कें आदि के क्षेत्रफल के सापेक्ष देय एफ.ए.आर. अन्य भू-उपयोगों में स्थानान्तरणीय (ट्रॉसफरैबल) होगा। विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत भौतिक एवं अवस्थापना सुविधाओं का विकास अनुमन्य एफ.ए.आर. के समानुपातिक किया जाएगा, जिसके सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण द्वारा ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय आवश्यक प्राविधान सुनिश्चित कराए जाएंगे।

10.4 न्यू-टाउनशिप के अन्तर्गत आवासीय भू-उपयोग के लिए नेट डेन्सिटी 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर अनुमन्य होगी।

10.5 टाउनशिप के समस्त विकास एवं निर्माण कार्य विकास प्राधिकरण के बिल्डिंग बाईलाज़ के अनुसार कार्यान्वित किए जाएंगे। बिल्डिंग बाईलाज़ का निर्धारण आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा किया जाएगा।

## 11. कन्सेप्चुअल डी.पी.आर एवं ले-आउट प्लान का अनुमोदन

11.1 विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा एम.ओ.यू. के निष्पादन की तिथि से 180 दिन के अन्दर टाउनशिप की 'कन्सेप्चुअल डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट' (डी.पी.आर.) विकास

प्राधिकरण को प्रस्तुत की जाएगी। डी.पी.आर. के परीक्षण हेतु शासन द्वारा एक समिति गठित की जायेगी, जिसकी संस्तुति के आधार पर डी.पी.आर. के अनुमोदन के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा 30 दिन के अन्दर निर्णय लिया जायेगा। 'कन्सेप्चुवल डी.पी.आर.' के अन्तर्गत टाउनशिप का 'ले-आउट प्लान', लैण्डयूज प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज प्लान, मानक एवं विषिष्टियाँ, रिसोर्स मोबिलाईजेशन, सम्पत्ति प्रबन्धन तथा आपरेषन एण्ड मेन्टीनेन्स, आदि के डिटेल्स, टाउनशिप के विकास एवं निर्माण कार्यों को क्रियान्वित करने हेतु 'फेजिंग' तथा प्रत्येक फेज के कार्य प्रारम्भ एवं पूर्ण किए जाने का टाइम-शिड्यूल शामिल होगा।

- 11.2 विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा टाउनशिप का विकास चरणबद्ध रूप से किया जा सकेगा। प्रत्येक चरण में न्यूनतम 300 एकड़ भूमि विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम के पक्ष में हस्तान्तरण हो जाने पर 'डिटेल्ड ले-आउट प्लान' स्वीकृति हेतु विकास प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जाएगा। प्रत्येक चरण का ले-आउट प्लान भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापनाओं तथा पार्क एवं खुले क्षेत्रों के प्राविधान की दृष्टि से 'सेल्फ-कन्टेन्ड' सेक्टर/नेबरहुड होगा।
- 11.3 प्रस्तावित टाउनशिप परियोजना के सम्बन्ध में समस्त विधिक 'स्टेट्यूटरी' एवं नियमानुसार वांछित अन्य अनापत्ति प्रमाण-पत्र विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा सक्षम प्राधिकारी से स्वयं प्राप्त किए जाएंगे।

## 12. परियोजना अवधि

- 12.1 टाउनशिप के आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य प्रथम 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' हस्ताक्षरित होने की तिथि से 05 वर्ष में पूर्ण करने होंगे। 1000 एकड़ के टाउनशिप के विकास कार्य तीन चरणों में, 1000 एकड़ से अधिक एवं 3000 एकड़ तक क्षेत्रफल होने पर अधिकतम 4 चरणों में तथा 3000 एकड़ से अधिक होने पर अधिकतम 5 चरणों में पूर्ण करने होंगे।
- 12.2 टाउनशिप में विस्तार अनुमन्य होने की दशा में विस्तारित क्षेत्रफल सहित टाउनशिप के विकास कार्य अधिकतम 10 वर्ष के अन्दर पूर्ण करने होंगे, जिसकी गणना प्रथम 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' हस्ताक्षरित होने की तिथि से की जाएगी।
- 12.3 टाउनशिप के विकास कार्य पूर्ण करने में अपरिहार्य कारणोंवश विलम्ब होने की दशा में 'केस-टु-केस' के आधार पर परियोजना अवधि में विस्तार प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन की अध्यक्षता में गठित समिति के अनुमोदन से अनुमन्य होगा।

## 13. डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट एवं परफार्मेन्स गारण्टी

- 13.1 'डिटेल्ड ले-आउट प्लान' की स्वीकृति के समय विकासकर्ता कम्पनी/ कन्सॉर्शियम द्वारा विकास प्राधिकरण के साथ 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' निष्पादित किया जायेगा, जिसका प्रारूप आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा निर्धारित किया जाएगा। विकास प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक अनुवर्ती चरण का 'डिटेल्ड ले-आउट प्लान' विकासकर्ता कम्पनी/ कन्सॉर्शियम के पक्ष में निर्धारित मात्रा में भूमि हस्तान्तरित हो जाने पर ही स्वीकृत किया जायेगा तथा प्रत्येक चरण के लिए अलग 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' हस्ताक्षरित किया जाएगा। 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' पर भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची-1बी के अनुच्छेद 5(सी) के अनुसार रु. 100/- मात्र का स्टाम्प शुल्क प्रभार्य होगा।

- 13.2 परियोजना का क्रियान्वयन अनुमोदित डी.पी.आर. के प्राविधानों के अनुरूप पूर्ण कराने के लिए विकास प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक चरण की कुल विक्रयशील भूमि का 25 प्रतिशत विक्रय-योग्य भूमि अपने पक्ष में बन्धक रखने की कार्यवाही प्रचलित नियमों/अधिनियमों में प्राविधानित व्यवस्थानुसार सुनिश्चित की जाएगी। बन्धक विलेख 'रजिस्टर्ड' होगा तथा बन्धक-पत्र के निष्पादन के समय नियमानुसार बन्धक-पत्र पर देय स्टाम्प शुल्क प्रभार्य होगा। बन्धक/गिरवी रखी गयी भूमि विभिन्न सर्विसेज के कार्यशील होने पर उसी अनुपात में अवमुक्त की जायेगी। विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा यदि कोई विकास कार्य अधूरा छोड़ा जाता है, तो उसे विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त भूमि के विक्रय से प्राप्त धनराशि से पूर्ण कराया जाएगा।
- 13.3 परियोजना का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुरूप एवं उसमें निर्धारित समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए विकास प्राधिकरण को उक्त कार्यों के निरीक्षण का अधिकार होगा, जिस हेतु विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा विकास प्राधिकरण को नियमानुसार निरीक्षण शुल्क देय होगा।

#### 14. भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं का विकास

- 14.1 अवस्थापना सुविधाओं यथा-जलापूर्ति, विद्युत्-आपूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज तथा सालिड वेस्ट मैनेजमेन्ट के नियोजन एवं अभिकल्पन में नेशनल बिल्डिंग कोड-2005, आई.एस. कोड तथा अन्य सुसंगत कोड का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा। जलापूर्ति की व्यवस्था आवासीय एवं गैर- आवासीय मांग हेतु 150-200 लीटर प्रति व्यक्ति प्रतिदिन (एल.पी.सी.डी.) की दर से 24X7 के मानक, विद्युत्-आपूर्ति 24X7 के मानक के आधार पर, कुशल यातायात एवं परिवहन प्रणाली और आधुनिक इन्टीग्रेटेड सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी। ड्रेनेज के अन्तिम बिन्दु तक निस्तारण तथा सीवरेज ट्रीटमेन्ट एवं निस्तारण की स्वतन्त्र व्यवस्था करनी होगी। सर्कुलेशन सिस्टम का नियोजन एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं और सेवाओं का प्राविधान विकास प्राधिकरण के बिल्डिंग बाईलाज के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा।
- 14.2 टाउनशिप से सम्बन्धित समस्त आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य डी.पी.आर./ले-आउट प्लान में निर्धारित मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किए जायेंगे। परन्तु कतिपय ट्रंक सुविधाओं हेतु यदि किसी शासकीय अभिकरण से कनेक्टिविटी प्राप्त की जानी हो, तो निर्धारित दरों पर भुगतान कर प्राप्त की जा सकेगी।
- 14.3 विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा सामुदायिक सुविधाओं यथा-विद्युत सब-स्टेशन, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, पोस्ट आफिस, टेलीफोन एक्सचेंज, आदि का मानकों के अनुसार निर्माण कर विकास प्राधिकरण के माध्यम से सम्बन्धित विभाग को निःशुल्क उपलब्ध कराई जायेंगी।
- 14.4 प्रस्तावित टाउनशिप के अन्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों के लिए विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा मौलिक जन सुविधाओं यथा-सड़कें, जल-निकासी, जलापूर्ति, सेनीटेशन एवं विद्युत्-आपूर्ति, आदि से निःशुल्क 'कनेक्टिविटी' उपलब्ध कराई जाएगी।
- 14.5 विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा यदि विद्युत-वितरण का कार्य सीधे किया जाता है, तो ऐसी दशा में उसे उत्तर प्रदेश विद्युत नियामक आयोग से विद्युत वितरण लाइसेन्स प्राप्त करना होगा।

## 15. सम्पत्तियों का आवंटन/निस्तारण

- 15.1 'कन्सेप्टुवल् डी.पी.आर.' के अनुमोदन के आधार पर विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम को योजना के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं होगा तथा योजनान्तर्गत भूखण्डों/भवनों/फ्लैट्स/अन्य सम्पत्तियों के आवंटन, विक्रय अथवा अग्रिम धनराशि प्राप्त करने अथवा लीज करने का भी अधिकार नहीं होगा। विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम को योजना की 'लॉन्विंग, बुकिंग, आदि भूमि की व्यवस्था तथा 'डिटेल्ड ले-आउट प्लान' स्वीकृत होने के उपरान्त ही अनुमन्य होगी। यदि भारतीय रिजर्व बैंक के सुसंगत रेगुलेशन के अन्तर्गत विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम पब्लिक से डिपॉजिट ले सकती हो, तो उस सुविधा का उपयोग वे नियमानुसार करने के लिए स्वतन्त्र होंगे।
- 15.2 विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा आवंटियों को विकसित सम्पत्तियों का कब्जा दिए जाने से पूर्व हस्तान्तरण विलेखों का निबन्धन कराना अनिवार्य होगा।
- 15.3 विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा भूमि विकास के उपरान्त विक्रय की जाने वाली सम्पत्तियों पर नियमानुसार स्टाम्प शुल्क देय होगा एवं प्रचलित दरों पर विकास प्राधिकरण को फ्री-होल्ड परिवर्तन शुल्क देय होगा।
- 15.4 विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा टाउनशिप के सम्पूर्ण क्षेत्रफल के सापेक्ष पूर्व निर्धारित मानक एवं लागत के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. के लिए 5 आवासीय इकाई प्रति एकड़ तथा एल.आई.जी. के लिए भी 5 आवासीय इकाई प्रति एकड़ की दर से निर्मित की जाएंगी। इन भवनों के मानक एवं लागत विभागीय मन्त्री जी के अनुमोदन से एक समिति गठित कर तय किए जाएंगे। विकासकर्ता कम्पनी द्वारा प्रत्येक चरण में उक्त भवनों का निर्माण समानुपातिक रूप से किया जाएगा एवं इन भवनों को अन्य उच्च उपयोगों के सापेक्ष 'क्रास-सब्सिडाइज़' किया जा सकेगा। योजनान्तर्गत निर्मित किए जाने वाले ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. की संख्या का 10 प्रतिशत उक्त आय वर्गों को आवंटन करने का प्राधिकरण को प्रथम अधिकार होगा, अन्यथा निर्धारित लागत पर इनका विक्रय/निस्तारण विकासकर्ता कम्पनी द्वारा स्वयं किया जाएगा।

## 16. शासकीय नीतियों का अनुपालन

- 16.1 टाउनशिप के नियोजन तथा महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं और विकास एवं निर्माण कार्यों में विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा डिजास्टर मैनेजमेन्ट, निःशक्त जन-कल्याण, रेन-वाटर हार्वेस्टिंग, अग्नि शमन व्यवस्था, आदि से सम्बन्धित शासकीय नीतियों तथा बी.आई.एस. एवं आई.एस. के सुसंगत कोड का अनिवार्य रूप से अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।
- 16.2 न्यू-टाउनशिप पर्यावरण के दृष्टिकोण से 'सस्टेनेबल' होगा, जिस हेतु टाउनशिप के नियोजन, विकास एवं निर्माण कार्यों तथा आपरेशन एवं मेन्टीनेन्स में जल और ऊर्जा के संरक्षण, प्रदूषण नियंत्रण तथा 'ग्रीन कवर' के रख-रखाव हेतु समुचित प्राविधान किये जायेंगे।
- 16.3 न्यू-टाउनशिप के लिए आवश्यक होने पर विद्युत् उत्पादन की पृथक व्यवस्था हेतु विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम को राज्य सरकार की प्रचलित ऊर्जा नीति, सपटित

विद्युत अधिनियम, 2003 एवं उत्तर प्रदेश विद्युत नियामक आयोग द्वारा जारी नियमावली के अधीन अनुमति देय होगी।

## 17. टाउनशिप में विस्तार की अनुमति

- 17.1 विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम का जिन शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन चयन हुआ है, उन्हीं के आधार पर टाउनशिप के क्षेत्रफल में अधिकतम 30 प्रतिशत विस्तार विद्यमान विकास क्षेत्रों, औद्योगिक विकास क्षेत्रों (उ.प्र. एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरणों की परियोजनाओं के अधीन चिन्हित लैण्ड पार्सल्स के 3.0 कि.मी. के बाहर) तथा अन्य अधिसूचित क्षेत्रों/नगरपालिका क्षेत्रों की सीमा के बाहर अनुमन्य होगा। विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल पूर्व चयनित स्थल की निरन्तरता में एवं काम्पैक्ट आकार में होना चाहिए, ताकि सम्पूर्ण क्षेत्रफल का इन्टीग्रेटेड ले-आउट प्लान बनाया जाना सुनिश्चित हो सके। यदि किसी पूर्व अनुमोदित टाउनशिप के स्थल से लगी हुई भूमि पर नये टाउनशिप का प्रस्ताव आता है, तो पूर्व चयनित विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम को टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार के लिए प्राथमिकता दी जायेगी।
- 17.2 टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार सम्बन्धी प्रस्ताव 'डाक्यूमेंट फार सबमिशन ऑफ प्रपोजेल्स' के अनुसार प्रस्तुत किए जाएंगे, जिन पर प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा निर्णय लिया जाएगा। विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्र के लिए इस नीति की व्यवस्थानुसार स्टैम्प ड्यूटी से छूट अनुमन्य होगी तथा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क एवं सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज देय नहीं होंगे।
- 17.3 टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार अनुमन्य होने की दशा में विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के साथ पूर्व में किए गए एम.ओ.यू. को सम्मिलित करते हुए टाउनशिप के सम्पूर्ण क्षेत्रफल के लिए एक पुनरीक्षित एम.ओ.यू. निष्पादित करना होगा, जिसका प्रारूप आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा निर्धारित किया जाएगा।

## 18. विकसित टाउनशिप का रख-रखाव

विकसित टाउनशिप का रख-रखाव विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा स्वयं/ अधिकृत कम्पनी द्वारा किया जाएगा, जिसके लिए विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम को आवंटियों से रख-रखाव व्यय वसूल करने का अधिकार होगा। विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा विकसित सम्पत्तियों की बुकिंग/आवंटन के समय यह घोषित करना अनिवार्य होगा कि रख-रखाव व्यय किन-किन सेवाओं के लिए लिया जाएगा एवं उसकी वार्षिक/एकमुश्त धनराशि क्या होगी। इस सम्बन्ध में विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा डी.पी.आर./डिटेल्ड ले-आउट प्लान में भी तदनुसार स्पष्ट उल्लेख किया जाएगा।

## 19. वर्तमान हाईटेक टाउनशिप नीति के संबंध में व्यवस्था

वर्तमान हाईटेक टाउनशिप नीति भावी परियोजनाओं के लिए लागू नहीं होगी, परन्तु इसके अधीन पूर्व में चयनित विकासकर्ता कम्पनियां/कन्सॉर्शियम इसी नीति एवं उसके अधीन निष्पादित एम.ओ.यू. के प्राविधानों से शासित होंगे।

**संलग्नक:** उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

(श्रीकृष्ण)  
प्रमुख सचिव।



**संख्या एवं दिनांक: तदैव**

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:—

1. मंत्रिमण्डलीय सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
2. मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
3. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश शासन।
4. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
5. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
6. महानिरीक्षक, निबन्धन एवं पंजीयन, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद।
7. अध्यक्ष, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद।
8. समस्त अध्यक्ष/मण्डलायुक्त, विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
9. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
10. समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
11. समस्त अध्यक्ष, नियन्त्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
12. समस्त विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
13. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
14. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
15. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास संघ, उत्तर प्रदेश।
16. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग।
17. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

**(राम निरंजन)**  
अनु सचिव