

ई-मेल

प्रेषक,

उदय भानु त्रिपाठी,  
विशेष सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,  
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,  
लखनऊ, गाजियाबाद, कानपुर, सहारनपुर, आगरा,  
मथुरा-वृन्दावन, मुजफ्फरनगर, मुरादाबाद, मेरठ  
एवं प्रयागराज विकास प्राधिकरण।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,  
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,  
उ0प्र0 लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक: 23 जुलाई, 2024

विषय:- इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 के अन्तर्गत स्वीकृत परियोजनाओं के डी.पी.आर. संशोधन एवं समयावधि विस्तार हेतु नीति निर्धारित किये जाने के संबंध में।

महोदय,

कृपया इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 के अन्तर्गत स्वीकृत परियोजनाओं के डी.पी.आर. संशोधन एवं समयावधि विस्तार हेतु नीति निर्धारित किये जाने संबंधी प्रकरण में अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में दिनांक 18.07.2024 को सम्पन्न बैठक में हुये विचार-विमर्श का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। उक्त बैठक में निदेशक, आवास बन्धु द्वारा इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 एवं 2014 के अधीन क्रियाशील परियोजनाओं को पूर्ण कराने हेतु डी.पी.आर. संशोधन एवं परियोजनावधि में विस्तार के संबंध में नीति निर्धारण से संबंधित प्रस्तुतीकरण (छायाप्रति संलग्न) किया गया। निदेशक, आवास बन्धु के अनुसार प्रकरण में अभी तक सभी अभिकरणों से पूर्ण सूचना अभी तक प्राप्त नहीं हुई है जबकि कतिपय परियोजनाओं के विकास कार्यों आदि के संबंध में विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना की संबंधित अभिकरणों द्वारा बिना अपने स्तर से पुष्टि किये प्रेषित गयी है।

2- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उक्त प्रस्तुतीकरण के अन्तर्गत नीति के प्रारूप के संबंध में अपना अभिमत एवं नीति से आच्छादित परियोजनाओं के विकास कार्यों आदि के संबंध में विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना की पुष्टि अभिकरण स्तर से करते हुए आवास बन्धु एवं शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

Signed by

भवदीय,

Udai Bhanu Tripathi

Date: 23-07-2024 17:43: (उदय भानु त्रिपाठी)

विशेष सचिव

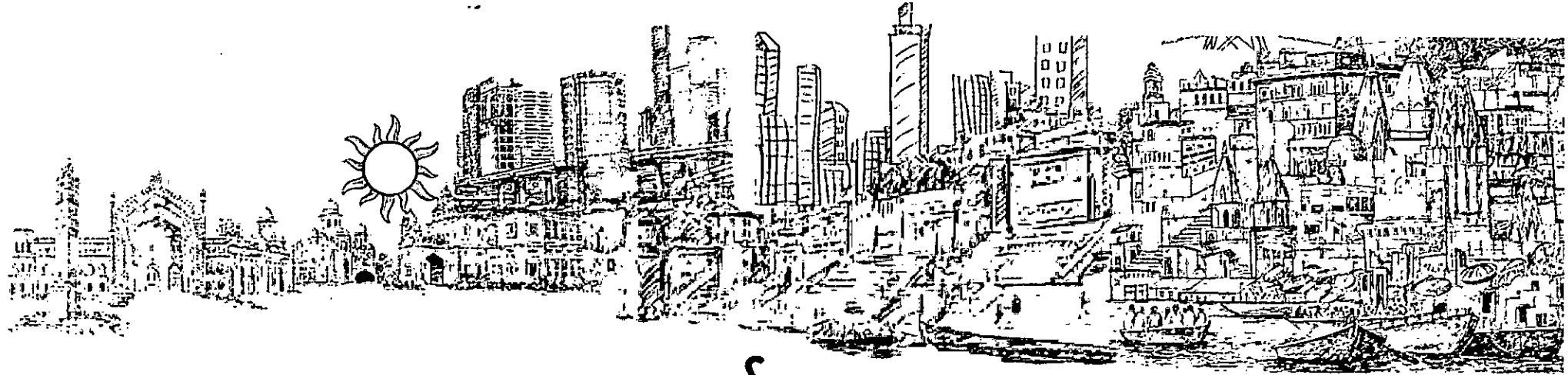
प्रतिलिपि:-निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से,  
उदय भानु त्रिपाठी  
विशेष सचिव



# आवास एवं शहरी नियोजन विभाग

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 एवं 2014 के अधीन क्रियाशील परियोजनाओं को पूर्ण कराने हेतु डी.पी.आर. संशोधन एवं परियोजनावधि में विस्तार के सम्बन्ध में नीति निर्धारण से सम्बन्धित प्रस्तुतीकरण



जुलाई 18, 2024

## इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं की प्रगति:

| क्र.सं. | विवरण                | इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 | इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 | योग |
|---------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----|
| 1.      | स्वीकृत परियोजनाएं   | 22                              | 18                              | 40  |
| 2.      | पूर्ण परियोजनाएं     | 5                               | 0                               | 5   |
| 3.      | निष्क्रिय परियोजनाएं | 3                               | 15                              | 18  |
| 4.      | कार्यशील परियोजनाएं  | 14                              | 3                               | 17  |

## पूर्ण परियोजनाएं

- इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 के अधीन स्वीकृत परियोजनाओं में से पूर्ण हुई परियोजनाओं का विवरण:

| क्र. सं. | शासकीय अभिकरण/<br>विकासकर्ता का नाम | लाइसेंस निर्गमन तिथि | परियोजना क्षेत्रफल<br>(एकड़) | पूर्ण करने की तिथि |
|----------|-------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------|
| (क)      | लखनऊ विकास प्राधिकरण:               |                      |                              |                    |
| (1)      | एल्लिको सिटी प्रा.लि.               | 24.10.2008           | 33.07                        | सूचना अप्राप्त     |
| (2)      | ईमार एम.जी.एफ. लैण्ड लि.            | 28.4.2009            | 226.37                       | 22.12.2023         |



- इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 के अधीन स्वीकृत परियोजनाओं में से पूर्ण हुई परियोजनाओं का विवरण:

| क्र.सं.   | शासकीय<br>अभिकरण/विकासकर्ता का<br>नाम | लाइसेंस निर्गमन तिथि   | परियोजना क्षेत्रफल<br>(एकड़) | पूर्ण करने<br>की तिथि |
|---|---------------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------|
| (ख)   | आवास एवं विकास परिषद:                 |                        |                              |                       |
|   | (1)                                   | डी.एल.एफ.              | 20.8.2011                    | 252.697               |
| (ग)   | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण:            |                        |                              |                       |
|   | (1)                                   | अग्रवाल एसो. प्रमोटर्स | 29.5.2006                    | 185.00                |
| (घ)   | सहारनपुर विकास प्राधिकरण:             |                        |                              |                       |
|   | (1)                                   | पैरामाउण्ट प्रोपबिल्ड  | 2.6.006                      | 99.26                 |
| • इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 के अधीन स्वीकृत परियोजनाओं में से अभी तक कोई भी परियोजना पूर्ण नहीं हुई है। |                                       |                        |                              |                       |

## निष्क्रिय परियोजनाएं

- इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति 2005 के अधीन निष्क्रिय परियोजनाओं का विवरण:

| क्र.सं. | शासकीय अभिकरण/विकासकर्ता का नाम | लाइसेंस निर्गमन तिथि          |                |
|---------|---------------------------------|-------------------------------|----------------|
| (क)     | आवास एवं विकास परिषद:           |                               |                |
|         | (1)                             | एलाईन्स प्रमोटर्स, गाज़ियाबाद | 08.2.2007      |
|         | (2)                             | ओपस बिल्डटेक, गाज़ियाबाद      | 17.2.2009      |
| (ख)     | कानपुर विकास प्राधिकरण:         |                               |                |
|         | (1)                             | रतन पार्श्व नाथ डेवलपर्स,     | सूचना अप्राप्त |
| योग     | 3                               |                               |                |

• इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 के अधीन निष्क्रिय परियोजनाओं का विवरण:

| क्र.सं. | शासकीय अभिकरण/विकासकर्ता का नाम            | लाइसेंस निर्गमन तिथि |
|---------|--|----------------------|
| (क)     | आवास एवं विकास परिषद:                      |                      |
|         | (1) सामिया बिल्डर्स, गोण्डा                | 15.3.2017            |
| (ख)     | मुरादाबाद विकास प्राधिकरण:                 |                      |
|         | (1) चड्ढा-इन्फ्राटेक                       | 25.1.2016            |
|         | (2) निश्चय हाउसिंग                         | 13.1.2020            |
| (ग)     | लखनऊ विकास प्राधिकरण:                      |                      |
|         | (1) स्वास्तिक मल्टीट्रेड (ग्राम-शिवलर)     | 16.9.2015            |
|         | (2) ओमेगा इन्फ्राबिल्ड                     | 27.6.2015            |
|         | (3) स्वास्तिक मल्टीट्रेड (ग्राम-सिद्धपुरा) | 16.9.2015            |
|         | (4) अमरावती रेजीडेंसी प्रा.लि.             | 9.8.2019             |
|         | (5) अमरावती होम्स                          | 15.7.2023            |



- इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 के अधीन निष्क्रिय परियोजनाओं का विवरण:

| क्र.सं. | शासकीय अभिकरण/विकासकर्ता का नाम  | लाइसेंस निर्गमन तिथि |
|---------|----------------------------------|----------------------|
| (ग)     | लखनऊ विकास प्राधिकरण:            |                      |
| (6)     | एन्डीज टाउन प्लानर्स प्रा.लि.    | 7.7.2015             |
| (7)     | शिप्रा इस्टेट प्रा.लि.           | 18.9.2015            |
| (8)     | तुलसियानी कन्सट्रक्शन्स प्रा.लि. | 18.8.2015            |
| (9)     | श्रीराज इन्फ्रा                  | 6.10.2021            |
| (घ)     | कानपुर विकास प्राधिकरण:          |                      |
| (1)     | आसाम इन्ट्रेड                    | 14.3.2021            |
| (2)     | एम.वी.आर. हाउसिंग                | 6.10.2015            |
| (3)     | एस.एम.ए. इन्फ्रा. प्रोजेक्ट      | 16.9.2016            |
| योग     | 15                               |                      |



## इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं को पूर्ण करने में विलम्ब के मुख्य कारण:

- शासन द्वारा भूमि अर्जन/जुटाव की प्रक्रिया में समय-समय पर परिवर्तन
- वर्ष 2013 में नया भूमि अर्जन अधिनियम लागू हो जाने के फलस्वरूप भूमि अधिग्रहण में प्रक्रियात्मक जटिलताएं
- कतिपय परियोजनाओं के अन्तर्गत स्थित ग्राम समाज तथा स्थानीय निकाय के प्रबन्धन में निहित भूमि का समयबद्ध पुनर्ग्रहण न होना
- परियोजनान्तर्गत स्थित अनुसूचित जाति/जनजाति की भूमि के क्रय/विनिमय हेतु जिलाधिकारी से अनुमति प्राप्त करने में प्रक्रियात्मक जटिलता के कारण विकासकर्ताओं को "काम्पेक्ट" आकार एवं निरन्तरता में भूमि क्रय/जुटाव में विलम्ब
- नीति के अन्तर्गत परियोजना अवधि में विस्तार हेतु स्पष्ट प्राविधान न होने के कारण कतिपय परियोजनाओं के विकास/निर्माण कार्य अवरूद्ध



## निर्णय हेतु विचारणीय बिन्दु:

- निष्क्रिय परियोजनाओं की प्रगति शून्य होने के कारण इनके लाइसेंस निरस्त किये जाने हेतु सम्बन्धित शासकीय अभिकरण द्वारा अन्तिम "शो-कॉज़ नोटिस" देकर नीति के प्राविधानों के अन्तर्गत तत्काल कार्यवाही की जाए और ऐसे विकासकर्ताओं को दी गयी सुविधाएं वापस ली जायें। इसके अतिरिक्त लाइसेंस निर्गमन के समय यदि विकासकर्ता के स्वामित्व की 10 प्रतिशत भूमि शासकीय अभिकरण के पक्ष में बन्धक रखी गयी है, तो उसे जब्त किया जाये
- वर्तमान में क्रियाशील परियोजनाओं के लाइसेंस क्षेत्र को कम किया जाना, परन्तु कटौती के उपरान्त परियोजना का क्षेत्रफल 12.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए तथा क्षेत्रफल में कटौती के फलस्वरूप टाउनशिप स्तर की भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं के प्रस्तावों पर भी कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ना चाहिए
- प्रस्तावित टाउनशिप के लिए विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा भूमि का स्वयं क्रय/असेम्बल किया जाना, अपरिहार्य परिस्थितियों में परियोजना क्षेत्रफल की अधिकतम 20 प्रतिशत भूमि विशेष रूप से अपूर्ण सड़कें/महायोजना मार्ग तथा टाउनशिप स्तर की अवस्थापनाओं हेतु आरक्षित भूमि को अर्जन के माध्यम से उपलब्ध कराया जा सकेगा
- इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु योजना क्षेत्र के बाहर स्थित विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि जो कि योजना की निरन्तरता में हो, को इस शर्त के साथ पुनरीक्षित योजना की डी.पी.आर. में सम्मिलित किये जाने पर विचार किया जा सकता है, की ऐसी भूमि का क्षेत्रफल पुनरीक्षित परियोजना के क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत से अधिक न हो



- योजनान्तर्गत ग्राम समाज, सीलिंग व अन्य शासकीय भूमि के विनिमय हेतु सम्बन्धित प्राधिकरण के बोर्ड को राजस्व संहिता के सुसंगत प्राविधानों के तहत सक्षम प्राधिकारी घोषित किया जाना। ऐसी भूमि के विनिमय हेतु जिलाधिकारी की संस्तुति प्राप्त होने पर बोर्ड द्वारा विनिमय स्वीकृत किया जा सकेगा। उक्त कार्यवाही प्रस्ताव प्राप्त होने के 60 दिनों के अन्दर सुनिश्चित की जायेगी
- योजनान्तर्गत स्थित एस.सी./एस.टी. के व्यक्तियों की भूमि के विक्रय हेतु जिलाधिकारी की अनापत्ति के प्रतिबन्ध को लागू नहीं किया जायेगा तथा समतुल्य भूमि विनिमय के माध्यम से विकासकर्ता द्वारा इसी टाउनशिप में उपलब्ध करायी जायेगी। समतुल्य भूमि 50 वर्ग मीटर से कम नहीं होगी। एस.सी./एस.टी. परिवार के आवास के अधिग्रहण की निःशुल्क ई.डब्ल्यू.एस. आवास उपलब्ध कराया जाना
- विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा लाईसेन्स प्राप्त करने के उपरान्त 12.50 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु उ.प्र. राजस्व संहिता, 2006 के अधीन प्रचलित नियमों (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार छूट
- पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. एवं निष्पादित विकास अनुबन्ध को निरस्त करते हुए संशोधित डी.पी.आर. प्रस्तुत की जाएगी एवं नया विकास अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा



- परियोजना के पुनर्निर्धारित क्षेत्रफल के आधार पर संशोधित डी.पी.आर. एवं ले-आउट प्लान इस नीति के निर्धारण की तिथि से 3 माह के अन्दर शासकीय अभिकरण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया जाना। परन्तु जहां "थर्ड-पार्टी इन्ट्रेस्ट" सृजित हो चुका है, वहां ले-आउट प्लान में परिवर्तन/पुनरीक्षण अनुमन्य नहीं होगा। यदि अपरिहार्य परिस्थितियों में ले-आउट प्लान में परिवर्तन आवश्यक हो, तो प्रभावी नियमावली के अधीन ले-आउट प्लान में संशोधन हेतु कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी
- परियोजना का अविकसित क्षेत्रफल 25 एकड़ तक होने पर अधिकतम 3 वर्ष में तथा 25 एकड़ से अधिक होने पर अधिकतम 5 वर्ष में समस्त विकास कार्य पूर्ण करने हेतु समय विस्तार तथा स्वीकृत 'इम्प्लीमेंटेशन शेड्यूल' के अनुसार विकास प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक माह परियोजना के क्रियान्वयन की प्रगति का अनुश्रवण और शासन स्तर पर प्रत्येक 3 माह में समस्त परियोजनाओं के प्रगति की समीक्षा
- इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजना का प्रत्येक चरण भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं जैसे-बिजली, जलापूर्ति, सड़क, मार्ग प्रकाश व्यवस्था, सीवरेज व ड्रेनेज, पार्क एवं खुले स्थल, आदि से परिपूर्ण होगा तथा परियोजना के प्रत्येक चरण का डिटेल्ड ले-आउट प्लान तभी स्वीकृत किया जाएगा जबकि मूलभूत सुविधाओं और विशेषकर बिजलीघर तथा एस.टी.पी. के प्रस्ताव विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि पर हों। परियोजना के अन्य विकास कार्यों की प्रगति के अनुपात में मूलभूत सुविधाओं का विकास/निर्माण भी किया जाएगा

- ऐसी परियोजनाएं, जिनकी अवधि समाप्त हो चुकी हो, उन्हें पूर्ण किये जाने हेतु 'केस-टू-केस' आधार पर रू. 80,000/- प्रति एकड़ (अविकसित क्षेत्रफल पर) की दर से समय विस्तार शुल्क आरोपित करते हुए शासकीय अभिकरण के बोर्ड द्वारा समयवृद्धि प्रदान की जा सकेगी
- इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं की मूलभूत भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं के विकास से युक्त क्षेत्र को 'विकसित'/'अविकसित' परिभाषित किये जाने तथा विकसित क्षेत्र के आगणन/चिन्हीकरण हेतु मैट्रिक्स का निर्धारण
- विकासकर्ता द्वारा समय विस्तार शुल्क का भुगतान एकमुश्त अथवा उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा 4 छमाही किस्तों में सम्बन्धित वित्तीय वर्ष के 01 अप्रैल को एक वर्ष हेतु प्रभावी स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया की निर्धारित मार्जिनल कॉस्ट आफ फण्ड्स बेस्ड लेंडिंग रेट (एम.सी.एल.आर.) प्लस 1.0 प्रतिशत ब्याज दर सहित अनुमन्य किया जा सकेगा। विकासकर्ता द्वारा समय विस्तार शुल्क का भुगतान संशोधित डी.पी.आर. की स्वीकृति के समय किया जाएगा
- इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं को पूर्ण करने में यदि मा. न्यायालय के स्थगनादेश नियामक/शासकीय अभिकरण की कार्यवाही के फलस्वरूप विलम्ब हुआ हो, तो ऐसी अवधि को जीरो पीरियड माना जायेगा, जिसका निर्धारण विकासकर्ता द्वारा आवेदन किये जाने के दिनांक से विलम्बतम 30 दिन के अन्दर शासकीय अभिकरण के बोर्ड स्तर से लिया जाएगा और कृत कार्यवाही की सूचना शासन को उपलब्ध करायी जाएगी



- परियोजना अवधि समाप्त होने के पश्चात् अग्रेत्तर समयवृद्धि हेतु नीति में व्यवस्था न होने के कारण परियोजना अवधि न बढ़ाये जाने की अवस्था में पुनः नीति निर्धारित होने तक की नोशनल अवधि को परियोजना हेतु प्रदान की गयी समयवृद्धि में नहीं जोड़ा जाएगा
- परियोजना के अविकसित क्षेत्रफल की विकासकर्ता के स्वामित्व की 25 प्रतिशत विक्रय-योग्य भूमि परफार्मेंन्स गारन्टी हेतु शासकीय अभिकरण के पक्ष में बंधक रखी जाएगी। विकासकर्ता द्वारा परियोजना से सम्बन्धित कोई विकास कार्य यदि अधूरा छोड़ा जाता है, तो शासकीय अभिकरण द्वारा बन्धक रखी गयी भूमि का विक्रय कर परियोजना के अवशेष विकास कार्यों को पूर्ण कराया जायेगा
- लाइसेंस क्षेत्र के अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृत कराये बिना हो रहे अनाधिकृत निर्माण के नियन्त्रण/हटाने के लिए सम्बन्धित शासकीय अभिकरण एवं जिला प्रशासन द्वारा कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी



## विभिन्न छूटों की वापसी तथा अवमुक्त भूमि के सुनियोजित विकास हेतु प्रस्ताव:

- इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति 2005/2014 के अधीन विकासकर्ताओं को अनुमन्य विभिन्न छूटों की वापसी तथा परियोजनाओं से अवमुक्त भूमि के सुनियोजित विकास हेतु शासनादेश संख्या-आई/389998/2023, दिनांक 18.9.2023 के माध्यम से जो नीति क्रियाशील हाई-टेक टाउनशिप परियोजनाओं से अवमुक्त भूमि के सुनियोजित विकास के सम्बन्ध में जारी की गयी है, के अनुसार कार्यवाही किये जाने का प्रस्ताव है
- निरस्तीकरण योग्य इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं के अन्तर्गत अधिग्रहीत, पुनर्ग्रहीत एवं विनिमय, आदि के माध्यम से विकासकर्ता के पास उपलब्ध भूमि अथवा 12.5 एकड़ से अधिक भूमि क्रय हेतु प्रदत्त छूट से आच्छादित क्रय की गयी भूमि को सम्बन्धित विकासकर्ता से शपथ-पत्र के माध्यम से अनापत्ति/सहमति प्राप्त कर सुसंगत शासनादेश अथवा लीज डीड की शर्तों के अनुसार उक्त भूमि को विकासकर्ता से बिना किसी प्रतिकर/मूल्य से प्राप्त कर सम्बन्धित शासकीय अभिकरण को उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में कार्यवाही



धन्यवाद