

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 पूर्व अनुमोदित टाउनशिप के विकासकर्ता से लिखित सहमति प्राप्त होने पर ही अनुमन्य होगी।</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 05 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 07 होगी तथा उनके मध्य निर्धारित प्रारूप पर एम.ओ.यू. का निष्पादन आवश्यक है। प्राइवेट इक्वीटी फण्ड्स के प्रबन्धन से सम्बन्धित पंजीकृत कम्पनियां भी कन्सॉर्सियम की सदस्य हो सकती हैं। 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/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।</p>	<p>होने की तिथि से एक माह में एस.पी.वी. का गठन एक पंजीकृत कम्पनी के रूप में 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/कन्सॉर्शियम का गत तीन वर्षों का औसत वार्षिक नेटवर्थ न्यूनतम 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>3.</p>	<p>8. भूमि जुटाव की व्यवस्था</p> <p>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 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/कन्सॉर्शियम को हस्तान्तरण की तिथि से 90 वर्ष की लीज पर (सब-लीज करने के अधिकार सहित) उपलब्ध करायी जायेगी। विकासकर्ता द्वारा परियोजना को समयान्तर्गत पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत होने पर इसे स्वतः फ्री-होल्ड में निःशुल्क परिवर्तित माना जायेगा। 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