

उत्तर प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास (इन्टीग्रेटेड टाउनशिप) की नीति के अधीन लाईसेन्स आधारित प्रणाली के पुनर्निर्धारण हेतु प्रस्ताव।

1. उद्देश्य एवं आवश्यकता

1.1 शहरों के सुस्थिर विकास के लिए आवास एवं उससे सम्बद्ध अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता अपरिहार्य है। सरकार के लिए यह आवश्यक है कि वह ऐसी परिस्थितियों का सृजन करे जिससे समाज के प्रत्येक परिवार को उसकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया हो सके। विदित है कि प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में आवास की निरन्तर बढ़ रही मांग को सरकार के सीमित संसाधनों से पूर्ण किया जाना सम्भव नहीं है, अतः उसे पूरा करने के लिए राष्ट्रीय एवं राज्य आवास नीतियों में निर्धारित रणनीति के अनुरूप सार्वजनिक क्षेत्र के साथ-साथ निजी क्षेत्र की सहभागिता पर विशेष बल दिया जाना आवश्यक है। तत्कम में इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति का मुख्य उद्देश्य निजी पूंजी निवेश के माध्यम से सुनियोजित नगरीय विकास को प्रोत्साहित करना है, ताकि जन-सामान्य को उचित मूल्य पर आवास मुहैया हो सके और निवेशकर्ताओं को विभिन्न व्यवसायों के सम्पादन हेतु एक अनुकूल वातावरण उपलब्ध हो सके। इन्टीग्रेटेड टाउनशिप्स के विकास के फलस्वरूप समस्त हितबद्ध व्यक्ति यथा-भू-स्वामी, विकासकर्ता, शासकीय अभिकरण एवं जनता संयुक्त रूप से लाभान्वित होंगे।

1.2 प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास (इन्टीग्रेटेड टाउनशिप) की नीति के अन्तर्गत लाईसेन्स आधारित प्रणाली के निर्धारण एवं उसमें स्पष्टीकरण/संशोधन के सम्बन्ध में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा समय-समय पर निम्न शासनादेश जारी किए गए हैं:-

- (I) शासनादेश संख्या: 2711/आठ-1-05-34विविध/03, दिनांक 21.05.2005
- (II) शासनादेश संख्या: 5873/आठ-1-05-34विविध/03, दिनांक 29.12.2005
- (III) शासनादेश संख्या: 5873/आठ-1-05-34विविध/03, दिनांक 12.01.2006
- (IV) शासनादेश संख्या: 6168/आठ-1-06-53विविध/06, दिनांक 22.08.2006
- (V) शासनादेश संख्या: 2236/आठ-1-06-45विविध/06, दिनांक 28.04.2006
- (VI) शासनादेश संख्या: 6710/आठ-1-06-77विविध/06, दिनांक 10.10.2006
- (VII) शासनादेश संख्या: 1859/आठ-1-07-33विविध/06, दिनांक 27.08.2008
- (VIII) शासनादेश संख्या: 5397(2)/8-3-08-33विविध/03, दिनांक 02.12.2008

लाईसेन्स प्रणाली में संशोधन के सम्बन्ध में शासन द्वारा समय-समय पर जारी शासनादेशों के कतिपय प्राविधान स्पष्ट न होने तथा शासनादेश दिनांक 27.8.2008 जारी होने के उपरान्त कई बार भ्रामक स्थिति उत्पन्न हो जाती है और यह निर्णय लेने में कठिनाई होती है कि भिन्न-भिन्न तिथियों में पंजीकृत अथवा

लाईसेन्सधारक विकासकर्ताओं के प्रकरणों में किस शासनादेश के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही की जाए। इसके अतिरिक्त शासनादेश दिनांक 27.8.2008 के अधीन विकासकर्ताओं के चयन हेतु प्रतिस्पर्धात्मक निविदा की प्रक्रिया लागू कर दिए जाने के कारण नीति के क्रियान्वयन में व्यवहारिक कठिनाई उत्पन्न हो रही है। अतः इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति विषयक उपरोक्त शासनादेशों के अन्तर्गत लाईसेन्स प्रणाली से सम्बन्धित प्राविधानों को अतिक्रमित करते हुए निजी क्षेत्र में आवासीय योजनाओं/टाउनशिप के विकास के लिए नई नीति का निर्धारण किया जाना आवश्यक है।

2. इन्टीग्रेटेड टाउनशिप का तात्पर्य

- 2.1 इन्टीग्रेटेड टाउनशिप का तात्पर्य किसी लाईसेन्सधारक विकासकर्ता द्वारा न्यूनतम 25 एकड़ एवं अधिकतम 500 एकड़ क्षेत्रफल में 'सेल्फ-कन्टेन्ड' रूप में नियोजित एवं विकसित टाउनशिप से है, जिसके अन्तर्गत रहने, कार्य करने, मनोरंजन एवं समस्त अवस्थापना सुविधाओं, उपयोगिताओं और सेवाओं का प्राविधान इस नीति के प्राविधानों के अनुसार किया गया हो।
- 2.2 इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास के लिए एयरपोर्ट, रेलवेज तथा हाईवेज से सुगम पहुँच की व्यवस्था, जल एवं ऊर्जा की विश्वस्त उपलब्धता तथा उच्च स्तरीय चिकित्सा एवं शिक्षा सुविधाओं की उपलब्धता आवश्यक है। अतः इन्टीग्रेटेड टाउनशिप का विकास सामान्यतः महायोजनाओं के अन्तर्गत प्रस्तावित शहरीकरण क्षेत्र, विद्यमान नगरों की 'पेरीफेरी' पर अथवा प्रदेश के तीव्र गति से विकसित हो रहे 'अर्बन कॉरीडोर्स' एवं ऐसे क्षेत्रों जहाँ विकास के नए 'ग्रोथ सेन्टर्स' प्रकट हो रहे हैं और 'रीजनल इन्फ्रास्ट्रक्चर' स्तरीय सुविधाएं उपलब्ध हैं, में प्रोत्साहित किया जाएगा।

3. विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु अर्हताएं एवं प्रक्रिया:

- 3.1 इस नीति के अधीन पंजीकरण हेतु विकासकर्ता कम्पनी, पंजीकृत ओनरशिप/ पार्टनरशिप फर्म, सोल प्रोपराइटरशिप इन्टिटी तथा कन्सॉर्शियम पात्र होंगे। विकासकर्ता कम्पनी, भारतीय कम्पनी अधिनियम, 1950 के अधीन तथा ओनरशिप/ पार्टनरशिप फर्म 'रजिस्ट्रार ऑफ फर्म्स' में पंजीकृत होनी चाहिए।
- 3.2 पंजीकरण हेतु पात्र 'इन्टिटीज' द्वारा कन्सॉर्शियम बनाया जा सकेगा, जिसके लिए कन्सॉर्शियम के समस्त सहभागी सदस्यों के मध्य रु. 100/- के स्टाम्प पेपर पर निर्धारित प्रपत्र पर एम.ओ.यू. का निष्पादन अनिवार्य होगा, जो सम्बन्धित जनपद के सब-रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत होना चाहिए। कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. का मानक प्रपत्र अलग से जारी किया जाएगा।
- 3.3 कन्सॉर्शियम के सदस्यों की अधिकतम संख्या 5 होगी, जिसमें कन्सॉर्शियम के 'लीड मेम्बर' की न्यूनतम अंश पूंजी 26 प्रतिशत होगी। कन्सॉर्शियम के पंजीकरण के उपरान्त "लीड मेम्बर" के अतिरिक्त अन्य सदस्यों में उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा उसी दशा में परिवर्तन अनुमन्य होगा, जिससे मूल कन्सॉर्शियम की न्यूनतम अपेक्षित वित्तीय एवं तकनीकी क्षमता पर ऋणात्मक प्रभाव न पड़े। कन्सॉर्शियम के सदस्यों में परिवर्तन की स्थिति में कन्सॉर्शियम का संशोधित एम.ओ.यू. प्रस्तुत करना होगा, जिसके सम्बन्ध में प्राधिकरण/परिषद द्वारा अपनी सहमति/आपत्ति एक माह के अन्दर आवेदक को सूचित की जाएगी। निर्धारित अवधि में प्राधिकरण/परिषद द्वारा सहमति/आपत्ति सूचित न किए जाने की स्थिति में कन्सॉर्शियम में परिवर्तन स्वतः

अनुमन्य (डीमंड परमिटेड) होगा। इसके अतिरिक्त इस नीति के अधीन पंजीकृत कन्सॉर्शियम का कोई सदस्य किसी अन्य कन्सॉर्शियम में तभी सदस्य हो सकता है, जब पूर्व प्रदत्त लाइसेन्स के अधीन अनुमोदित परियोजना पूर्ण हो जाए।

- 3.4 विकासकर्ताओं/कन्सॉर्शियम का पंजीकरण उनकी वित्तीय एवं तकनीकी क्षमतानुसार तीन श्रेणियों—‘क’, ‘ख’ एवं ‘ग’ में किया जाएगा। उक्त श्रेणियों में विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु टाउनशिप के क्षेत्रफल के आधार पर वित्तीय क्षमता निम्नवत् होगी:—

तालिका-3.4

क्र.सं.	विकासकर्ता की श्रेणी	टाउनशिप का क्षेत्रफल (एकड़ में)	गत 3 वर्षों में औसत वार्षिक नेटवर्थ (रु. करोड़ में)
1.	क	201-500	40
2.	ख	101-200	20
3.	ग	25-100	10

टिप्पणी:—‘नेटवर्थ का तात्पर्य Paid up Capital + Reserves-Losses, if any) से है।

- 3.5 श्रेणी—‘क’, ‘ख’ एवं ‘ग’ के अन्तर्गत पंजीकरण हेतु विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम का विगत 5 वर्षों में रियल इस्टेट एवं कोर इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट में न्यूनतम निवेश क्रमशः रु. 100 करोड़, रु. 50 करोड़ एवं रु. 20 करोड़ होना चाहिए। विकासकर्ता के अनुभव में केवल पूर्णता प्राप्त परियोजनाएं ही शामिल होंगी, जिनके अनुसार विकासकर्ता का न्यूनतम 26 प्रतिशत ‘स्टेक’ होना अनिवार्य है। न्यूनतम निवेश की पुष्टि हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कम्प्लीशन सर्टीफिकेट की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। कन्सॉर्शियम बनाए जाने की दशा में पंजीकरण हेतु निर्धारित तकनीकी क्षमता ‘लीड मेम्बर’ द्वारा पूर्ण की जाएगी।

स्पष्टीकरण:—‘रियल इस्टेट’ के अन्तर्गत टाउनशिप, आवासीय कालोनी, सिटी सेन्टर/डिस्ट्रिक्ट सेन्टर, औद्योगिक टाउनशिप/औद्योगिक आस्थान का विकास तथा सम्पत्तियों की मार्केटिंग, प्रबन्धन एवं विकसित योजनाओं का रख-रखाव शामिल होगा। ‘कोर इन्फ्रास्ट्रक्चर’ के अन्तर्गत टेलीकॉम, पावर, पोर्ट, एअरपोर्ट, रेलवेज, इण्डस्ट्रियल पार्क, मेट्रो रेल, लॉजिस्टिक पार्क, वृहद सिंचाई परियोजना तथा जलापूर्ति एवं सीवरेज से सम्बन्धित परियोजनाएं शामिल होंगी।

- 3.6 श्रेणी ‘क’, ‘ख’ एवं ‘ग’ में पंजीकरण हेतु विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा क्रमशः रु. 20.00 लाख, रु. 10.00 लाख तथा रु. 5.00 लाख की ‘नान-रिफण्डेबल’ धनराशि पंजीकरण शुल्क के रूप में विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को देय होगी। उक्त शुल्क का वार्षिक पुनरीक्षण प्राधिकरण/परिषद द्वारा भारत सरकार के मूल्य सूचकांक के आधार पर किया जाएगा।
- 3.7 पंजीकरण 01 वर्ष के लिए वैध होगा जिसका नवीनीकरण अधिकतम एक वर्ष के लिए अनुमन्य होगा। पंजीकरण की अवधि पूर्ण हो जाने के उपरान्त एक माह के अन्दर नवीनीकरण कराना होगा, जिसके लिए देय शुल्क की धनराशि पंजीकरण शुल्क का

50 प्रतिशत होगी। विकासकर्ता द्वारा लाइसेन्स प्राप्त कर लिए जाने के बाद पंजीकरण अथवा उसके नवीनीकरण की अवधि समाप्त होने पर पुनः पंजीकरण कराना आवश्यक नहीं होगा।

- 3.8 विकास प्राधिकरण क्षेत्रान्तर्गत विकासकर्ताओं/कन्सॉर्शियम का पंजीकरण सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा तथा अन्य क्षेत्रों में आवास एवं विकास परिषद द्वारा किया जाएगा। पंजीकरण हेतु वर्ष में दो बार (जनवरी तथा जुलाई में) अथवा शासन के निर्देशों के अनुसार स्थानीय समाचार-पत्रों में विज्ञापन के माध्यम से आवेदन-पत्र आमन्त्रित किए जाएंगे।
- 3.9 विकासकर्ताओं/कन्सॉर्शियम के पंजीकरण हेतु प्राप्त आवेदनों का परीक्षण कर संस्तुति प्रस्तुत करने हेतु निम्न समिति होगी:—
- | | |
|---|--------------------|
| (I) उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त | : अध्यक्ष |
| (II) मुख्य अभियन्ता, सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/आवास परिषद | : सदस्य |
| (III) वित्त नियन्त्रक, सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/आवास परिषद | : सदस्य |
| (IV) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक अथवा उनके प्रतिनिधि | : सदस्य |
| (V) सम्बन्धित जनपद के जिलाधिकारी का प्रतिनिधि | : सदस्य |
| (VI) आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद का प्रतिनिधि | : सदस्य |
| (VII) मुख्य नगर नियोजक, सम्बन्धित प्राधिकरण/आवास परिषद | : सदस्य—
संयोजक |
- 3.10 उपरोक्त समिति द्वारा विकासकर्ताओं/कन्सॉर्शियम के आवेदनों का परीक्षण 'डाक्यूमेन्ट फॉर रजिस्ट्रेशन ऑफ प्राइवेट डेवलपर्स' में निर्धारित प्रक्रियानुसार किया जाएगा, जिसका प्रारूप अलग से जारी किया जाएगा। समिति की संस्तुति के आधार पर विकासकर्ता को पंजीकरण प्रमाण-पत्र उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त के हस्ताक्षर से जारी किया जाएगा। पंजीकरण की कार्यवाही आवेदन-पत्र जमा करने की तिथि से 30 दिन के अन्दर पूर्ण की जाएगी, जिसकी सूचना शासन तथा आवास बन्धु को प्रेषित की जाएगी। इसके अतिरिक्त सूचना का अधिकार अधिनियम के प्राविधानों के अनुपालन में उक्त सूचना प्राधिकरण/परिषद के 'वेबसाइट' पर भी 'अपलोड' की जाएगी तथा इस नीति के अधीन अपेक्षित विभिन्न प्रक्रियाओं के परिशीलन एवं समयबद्ध अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु विकास प्राधिकरण तथा आवास एवं विकास परिषद में एक 'नोडल अधिकारी' भी नामित किया जाएगा।
- 3.11 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम का पंजीकरण उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा निम्न परिस्थितियों में निरस्त किया जा सकता है:—
- | |
|--|
| (I) पंजीकरण की अवधि समाप्त हो जाने पर यदि विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा उसका नवीनीकरण नहीं कराया जाता है, तो पंजीकरण स्वतः निरस्त (डीमड लैप्स्ड) माना जाएगा। |
| (II) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को किसी शासकीय अभिकरण द्वारा 'ब्लैक लिस्ट' करने पर उसका पंजीकरण निरस्त किया जा सकता है। |

- (III) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के दिवालिया हो जाने पर उसका पंजीकरण निरस्त किया जा सकता है।
- (IV) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा किसी तथ्य को छिपाने, फर्जी दस्तावेज़ प्रस्तुत करने अथवा जालसाज़ी किए जाने की दशा में उसका पंजीकरण निरस्त किया जा सकता है।

4. लाईसेन्स हेतु आवेदन एवं निर्गमन की प्रक्रिया:

- 4.1 पंजीकृत विकासकर्ता द्वारा लाईसेन्स हेतु निर्धारित प्रपत्र पर प्राधिकरण/परिषद को आवेदन प्रस्तुत किया जाएगा, जिसका परीक्षण उपरोक्त प्रस्तर-3.9 में गठित समिति द्वारा किया जाएगा। यदि लाईसेन्स हेतु प्रस्तुत आवेदन-पत्र समिति द्वारा अपूर्ण पाया जाता है, तो वांछित सूचनाएं उपलब्ध कराने के लिए विकासकर्ता को 30 दिन का समय दिया जाएगा। उक्त समय सीमान्तर्गत सूचनाएं प्राप्त न होने की दशा में आवेदन-पत्र स्वीकार्य नहीं होगा। आवेदन-पत्र नियमानुसार पाए जाने की स्थिति में समिति द्वारा लाईसेन्स निर्गमन के सम्बन्ध में प्राधिकरण/परिषद बोर्ड को संस्तुति प्रस्तुत की जाएगी।
- 4.2 विभिन्न श्रेणियों में पंजीकृत विकासकर्ताओं को लाईसेन्स का क्षेत्रफल तालिका-3.4 के अनुसार इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगा कि गत 03 वर्षों के औसत वार्षिक नेटवर्थ के आधार पर प्रत्येक रूपये 10 करोड़ नेटवर्थ के सापेक्ष 100 एकड़ भूमि क़य एवं विकास की अनुमति देय होगी।
- 4.3 यदि किन्हीं विकासकर्ताओं/कन्सॉर्शियम द्वारा एक ही स्थल के लिए अथवा किसी स्थल पर 'ओवर-लैप' करते हुए लाईसेन्स के लिए आवेदन प्रस्तुत किये जाते हैं, तो लाईसेन्स की अनुज्ञा प्रति एकड़ लाईसेन्स फ़ीस की दर पर 'बिडिंग' के माध्यम से प्रदान की जाएगी।
- 4.4 लाईसेन्स के लिए अर्ह पाए जाने की दशा में विकासकर्ता द्वारा नगर निगम वाले नगरों में रू. 2.0 लाख प्रति एकड़ तथा अन्य नगरों में रू. 1.0 लाख प्रति एकड़ लाईसेन्स शुल्क प्राधिकरण/परिषद को देय होगा। लाईसेन्स शुल्क की दरों का वार्षिक पुनरीक्षण प्राधिकरण/परिषद द्वारा भारत सरकार के मूल्य सूचकांक के आधार पर किया जाएगा।
- 4.5 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को जारी किए जाने वाले लाईसेन्स का अनुमोदन प्राधिकरण/परिषद बोर्ड के स्तर से प्राप्त किया जाएगा, जो उपाध्यक्ष/आयुक्त के हस्ताक्षर से निर्धारित प्रपत्र पर निर्गत किया जाएगा और उसकी सूचना शासन तथा आवास बन्धु को प्रेषित की जाएगी। प्राधिकरण/परिषद द्वारा लाईसेन्स निर्गमन की कार्यवाही विकासकर्ता द्वारा आवेदन-पत्र जमा करने की तिथि से 60 दिन के अन्दर पूर्ण कर ली जाएगी।
- 4.6 लाईसेन्स 05 वर्ष (परियोजनावधि) के लिए वैध होगा, जिसका नवीनीकरण अधिकतम 01 वर्ष के लिए अनुमन्य होगा। लाईसेन्स नवीनीकरण हेतु विकासकर्ता द्वारा नवीनीकरण शुल्क के रूप में लाईसेन्स शुल्क की 50 प्रतिशत धनराशि प्राधिकरण/परिषद को देय होगी।
- 4.7 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा प्रत्येक योजना/टाउनशिप के लिए पृथक लाईसेन्स प्राप्त करना होगा। किसी एक नगर में दूसरा लाईसेन्स तभी अनुमन्य होगा, जब पूर्व

निर्गत लाईसेन्स के अधीन क्रियान्वित की जा रही परियोजना की कुल लागत की न्यूनतम 60 प्रतिशत धनराशि निवेशित कर ली गई हो। परन्तु एक से अधिक नगरों में नेटवर्थ के अनुपात में अतिरिक्त लाईसेन्स समकालिक प्रदान किए जा सकेंगे।

- 4.8 लाईसेन्स हेतु अनुमोदित कुल क्षेत्रफल एवं स्थल की सीमाओं में अधिकतम 5 प्रतिशत तक परिवर्तन प्राधिकरण/परिषद बोर्ड के अनुमोदन से अनुमन्य होगा।
- 4.9 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को टाउनशिप/योजना के क्षेत्र में विस्तार निम्न शर्तों के अधीन अनुमन्य होगा:—
- (I) टाउनशिप/योजना के विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्र पूर्व अनुमोदित योजना की निरन्तरता में होना चाहिए,
 - (II) पूर्व अनुमोदित लाईसेन्स के अधीन क्रियान्वित की जा रही परियोजना की कुल लागत की न्यूनतम 60 प्रतिशत धनराशि निवेशित होनी चाहिए,
 - (III) विस्तारित क्षेत्रफल के सापेक्ष मानक के अनुसार नेटवर्थ उपलब्ध होना चाहिए,
 - (IV) विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल मूल अनुमोदित क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिए,
 - (V) टाउनशिप/योजना के समस्त विकास कार्य विस्तारित क्षेत्रफल सहित अधिकतम 7 वर्ष की अवधि में पूर्ण करने होंगे। उक्त अवधि की गणना विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को लाईसेन्स निर्गमन की तिथि से की जाएगी।
 - (VI) टाउनशिप/योजना के लिए विस्तार एक ही बार अनुमन्य होगा, जो प्रस्तर संख्या-3.9 के अन्तर्गत समिति की संस्तुति के आधार पर देय होगा।
- 4.10 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम का लाईसेन्स प्राधिकरण/परिषद बोर्ड द्वारा निम्न परिस्थितियों में निरस्त किया जा सकता है:—
- (I) लाईसेन्स की वैधता अवधि समाप्त होने पर यदि नवीनीकरण नहीं कराया जाता है,
 - (II) लाईसेन्स निर्गमन अथवा उसके नवीनीकरण की तिथि से एक वर्ष के अन्दर योजना की डी.पी.आर. प्राधिकरण/परिषद को स्वीकृति हेतु प्रस्तुत नहीं की जाती है,
 - (III) डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट की प्रतिबद्धताओं के अनुपालन में विकास एवं निर्माण कार्य हेतु निर्धारित समय-सीमा का अनुपालन न करने अथवा उनकी गुणवत्ता डी.पी.आर. में अनुमोदित विशिष्टियों से निम्न स्तर की पाए जाने अथवा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण डी.पी.आर. के अधीन अनुमोदित समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण न करने पर अथवा सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं यथा-पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन तथा विद्युत सब-स्टेशन हेतु निःशुल्क भूमि प्राधिकरण/परिषद को डी.पी.आर. में निर्धारित समय-सीमा के अन्तर्गत हस्तान्तरित न करने की स्थिति में।

परन्तु लाईसेन्स निरस्तीकरण के पूर्व उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा विकासकर्ता को 'शो-कॉज' हेतु एक माह का नोटिस देने के उपरान्त ही निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी।

5. लैण्ड असेम्बली की प्रक्रिया:

- 5.1 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा लाईसेन्स जारी होने की तिथि से एक वर्ष के अन्दर टाउनशिप की न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि भू-स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर स्वयं क्रय की जाएगी, जिस हेतु भूमि अध्याप्ति अधिनियम, 1894 की धारा-4 की अधिसूचना आवश्यक नहीं होगी। तत्पश्चात अवशेष भूमि को यथावश्यकतानुसार धारा-4 के अधीन अधिसूचित किया जाएगा। धारा-4 की अधिसूचना हेतु प्रस्तावित भूमि को विकासकर्ता द्वारा सजरा मानचित्र पर चिह्नित कर राजस्व ग्राम, तहसील एवं जनपद के अनुसार खसरा संख्याएं एवं उनके क्षेत्रफल का विवरण प्राधिकरण/आवास परिषद को भूमि अर्जन मूल्य की 10 प्रतिशत धनराशि सहित प्रस्तुत किया जाएगा। प्राधिकरण/परिषद द्वारा उक्त प्रस्ताव का परीक्षण कर 15 दिन के अन्दर जिलाधिकारी कार्यालय को अग्रसारित किया जाएगा। प्राधिकरण की संस्तुति पर अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित भूमि को धारा-4 के अधीन अधिसूचित किया जाएगा और उसके उपरान्त भी विकासकर्ता द्वारा अधिक से अधिक भूमि किसानों/भू-स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर स्वयं क्रय की जाएगी। इसके पश्चात भी यदि अवशेष भूमि बचती है, तो उसका अधिग्रहण उक्त अधिनियम की धारा-6 के अन्तर्गत किया जाएगा।
- 5.2 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा स्वयं क्रय की जाने वाली भूमि पर प्रचलित नियमों के अनुसार स्टाम्प शुल्क देय होगा।
- 5.3 टाउनशिप के अन्तर्गत ग्राम समाज के स्वामित्व की भूमि यथा-चकरोड, चरागाह अथवा अन्य भूमि, जो सामान्यतः छोटे-छोटे टुकड़ों में होती है, उसके सम्बन्ध में प्राधिकरण/आवास परिषद को यह अधिकार होगा कि ऐसी समस्त भूमि को एकजुट करके टाउनशिप के अन्दर अथवा बाहर उपयुक्त लोकेशन में नियमानुसार विनिमय के माध्यम से एक स्थान पर विकासकर्ता से आरक्षित कराया जाए और उसके लिए पहुंच मार्ग की व्यवस्था भी सुनिश्चित की जाए।
- 5.4 विकास प्राधिकरण/परिषद के पक्ष में पुनर्ग्रहीत भूमि अथवा अधिग्रहीत भूमि विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को 90 वर्ष की लीज पर आवंटित की जाएगी। इसी प्रकार अर्बन सीलिंग की सरप्लस भूमि यदि टाउनशिप की सीमान्तर्गत आती है, तो उसे प्राधिकरण/आवास परिषद के माध्यम से विकासकर्ता को 90 वर्ष की लीज पर आवंटित किया जाएगा। लीज पर दी जाने वाली भूमि के लिए प्रथम क्रय/हस्तान्तरण पर विकासकर्ता को स्टाम्प शुल्क से छूट देय होगी। अर्जित/पुनर्ग्रहीत भूमि पर समस्त विकास कार्य पूर्ण होने के उपरान्त उसे नियमानुसार 'फ्री-होल्ड' किया जा सकेगा। लीज की शर्तों का उल्लंघन होने की दशा में उक्त भूमि पर प्राधिकरण/आवास परिषद को 'री-इन्ट्री' का अधिकार होगा।
- 5.5 टाउनशिप/योजना स्थल के अन्तर्गत अनुसूचित जाति/जनजाति के व्यक्तियों की भूमि को स्वेच्छा से क्रय करने की अनुमति यदि सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को नहीं दी जाती है, तो प्रतिस्थापन के रूप में उतनी भूमि आस-पास के उपयुक्त क्षेत्र में क्रय कर विनिमय के माध्यम से उपलब्ध कराने की अनुमति होगी, जिस पर स्टाम्प ड्यूटी देय नहीं होगी।

- 5.6 विकासकर्ता द्वारा लाईसेन्स प्राप्त करने के उपरान्त अधिकतम 12.50 एकड़ भूमि क्रय कर लेने पर उ. प्र. जमींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा-154(2) के अधीन 12.50 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु निर्धारित प्रपत्र पर प्रस्ताव विकास प्राधिकरण तथा जिलाधिकारी को प्रस्तुत किया जाएगा। प्राधिकरण तथा जिलाधिकारी की संस्तुति के आधार पर उक्त अधिनियम के अधीन छूट मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदन से देय होगी।
- 5.7 भूमि अर्जन की प्रक्रिया से प्रभावित व्यक्तियों/परिवारों के लिए विकासकर्ता द्वारा राज्य सरकार की पुनर्वास एवं पुनर्स्थापन नीति-2010 (समय-समय पर यथासंशोधित) का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।
- 5.8 लाईसेन्स जारी होने के उपरान्त उस क्षेत्र में विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अपनी योजनाओं के लिए भूमि अर्जन का प्रस्ताव नहीं लाएंगे। इसी प्रकार किसी विकासकर्ता द्वारा विकास प्राधिकरण/आवास परिषद की योजना के लिए अधिसूचित भूमि के अन्तर्गत लाईसेन्स के लिए आवेदन प्रस्तुत नहीं किया जाएगा।

6. भू-उपयोग परिवर्तन एवं शुल्क की देयता

- 6.1 टाउनशिप हेतु चयनित स्थल का महायोजनान्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन आवश्यक होने पर नियमानुसार "आवासीय" भू-उपयोग में परिवर्तन हेतु कार्यवाही की जाएगी, परन्तु महायोजना में प्रस्तावित सड़क, पार्क एवं खुले स्थल / ग्रीन बेल्ट या नगर स्तर की अन्य जन सुविधा/उपयोग यथा-बस टर्मिनल, एस.टी.पी., फायर स्टेशन, इलैक्ट्रिक सब-स्टेशन, आदि हेतु आरक्षित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा, अपितु विकासकर्ता को उन्हें टाउनशिप में यथावत् समायोजित करना होगा। उपरोक्त उपयोगों के अन्तर्गत विकासकर्ता द्वारा क्रय की गई भूमि के सापेक्ष नियमानुसार कम्पेन्सेटरी एफ.ए.आर. देय होगा।
- 6.2 भू-उपयोग परिवर्तन अनुमन्य होने की दशा में विकासकर्ता द्वारा शासनादेश संख्या: 3712/9-आ-3-2000-26 एल.यू.सी./91, दिनांक 21.8.2001 में निहित दरों के अनुसार टाउनशिप योजना के कुल क्षेत्रफल में से सड़कों तथा पार्क एवं खुले क्षेत्रों/ग्रीन बेल्ट हेतु आरक्षित भूमि को घटाते हुए अवशेष क्षेत्रफल पर परिवर्तन शुल्क देय होगा।
- 6.3 टाउनशिप हेतु चयनित ऐसे स्थल जो किसी महायोजना का भाग नहीं हैं अथवा वहां महायोजना लागू नहीं है, उनके लिए भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया लागू नहीं होगी और न ही परिवर्तन शुल्क देय होगा।

7. भू-उपयोग नियोजन, घनत्व एवं एफ.ए.आर. के मानक

- 7.1 इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अन्तर्गत आवासीय, व्यवसायिक, संस्थागत, प्रदूषणमुक्त औद्योगिक, मनोरंजन, शिक्षा एवं चिकित्सा सुविधाएं, पार्क एवं क्रीड़ा-स्थल तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं के लिए अनिवार्य रूप से मानकों के अनुसार भूमि आरक्षित की जाएगी। टाउनशिप के नियोजन हेतु भू-उपयोग के मानक तालिका संख्या-7.1 के अनुसार निम्नवत् होंगे:-

तालिका-7.1

क्र.सं.	भू-उपयोग	100 एकड़ तक के टाउनशिप हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल (प्रतिशत में)	100 एकड़ से अधिक टाउनशिप हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल (प्रतिशत में)
1.	आवासीय	35	32
2.	व्यवसायिक	03	03
3.	औद्योगिक (प्रदूषण रहित) संस्थागत, मनोरंजनात्मक, सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं	12	15
4.	पार्क, खुले स्थल एवं क्रीड़ा-स्थल	15	15
5.	यातायात एवं परिवहन	20	25
योग		85	90

टिप्पणी:—(I) 100 एकड़ तक के टाउनशिप में शेष 15 प्रतिशत भूमि को तथा 100 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल के टाउनशिप में शेष 10 प्रतिशत भूमि को विकासकर्ता उपरोक्त किसी भी उपयोग में इस प्रतिबन्ध के अधीन समायोजित करने हेतु स्वतंत्र होगा कि व्यवसायिक उपयोग 06 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।

(II) पार्क एवं खुले स्थलों हेतु आरक्षित क्षेत्रफल के अन्तर्गत न्यूनतम 05 प्रतिशत भूमि पर 'सिटी फॉरेस्ट' का विकास किया जाएगा।

7.2 टाउनशिप के अन्तर्गत विकास एवं निर्माण कार्यों हेतु डेन्सिटी, भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक निम्नवत् होंगे:—

तालिका-7.2

(क) नेट डेन्सिटी	
• प्लॉटेड डेवलपमेंट	अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
• ग्रुप हाउसिंग	अधिकतम 330 इकाईयाँ / 1650 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर

(ख) भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

क्र. सं.	भू-उपयोग की श्रेणी	अधिकतम भू-आच्छादन	अधिकतम एफ.ए.आर.
1.	आवासीय		
	• प्लॉटेड डेवलपमेंट	65	2.00
	• ग्रुप हाउसिंग	35	2.50

2.	व्यवसायिक		
	● सिटी सेन्टर	30	3.00
	● जोनल शॉपिंग सेन्टर	50	2.50
	● सेक्टर शॉपिंग सेन्टर	50	1.75
3.	प्रोफेशनल/व्यावसायिक कार्यालय	30	2.50
4.	औद्योगिक (प्रदूषण मुक्त)	50	1.20
5.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	35	2.00
6.	मनोरंजन	10	0.15

स्पष्टीकरण: उपरोक्त तालिका में दिए गए एफ.ए.आर. के अतिरिक्त 50 प्रतिशत क्य-योग्य एफ.ए.आर. 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़कों पर इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगा कि बेसिक, कम्पेनसेटरी एवं क्य-योग्य एफ.ए.आर. सहित कुल एफ.ए.आर. 4.00 से अधिक नहीं होगा।

- 7.3 भू-उपयोग मानकों के अनुसार पार्क एवं खुले क्षेत्रों का प्राविधान 'हैरार्किकल' आर्डर में किया जाएगा, जिसके अन्तर्गत 'नेबरहुड' से लेकर टाउनशिप स्तर तक के पार्क एवं खुले क्षेत्र प्रस्तावित हों।
- 7.4 इन्टीग्रेटेड टाउनशिप का नियोजन एवं अभिकल्पन उच्च स्तरीय अर्बन डिज़ाइन के सिद्धान्तों पर आधारित होगा, जिसके फलस्वरूप सम्पूर्ण टाउनशिप का एक सुदृढ़ स्वरूप एवं पहचान प्रतिबिम्बित हो।
- 7.5 टाउनशिप के अन्तर्गत प्रस्तावित भू-उपयोगों में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता सम्बन्धित नगर की महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी तथा स्थल विकास एवं निर्माण की अपेक्षाएं सम्बन्धित क्षेत्र में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगी। जहां महायोजना लागू नहीं है, वहां शासन द्वारा जारी आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स एवं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि का अनुपालन किया जाएगा।

8. डी.पी.आर. का अनुमोदन, विकास अनुबन्ध एवं परियोजनावधि

- 8.1 लाईसेन्स जारी होने के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा एक वर्ष के अन्दर टाउनशिप की डी.पी.आर. प्राधिकरण/परिषद के अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जाएगी, जिसके लिए टाउनशिप की कुल भूमि का 60 प्रतिशत क्षेत्रफल विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के स्वामित्व में होना अनिवार्य है। डी.पी.आर. के अन्तर्गत ले-आऊट प्लान, लैण्डयूज़ प्लान, सर्कुलेशन प्लान एवं रोड कास सेक्शन्स, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज़ यथा-जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, कूड़ा निस्तारण व्यवस्था तथा अन्य जनसुविधाओं की विशिष्टियां एवं प्लान, योजना का क्रियान्वयन अधिकतम दो चरणों के अन्तर्गत पूर्ण करने हेतु चरणबद्ध समय-सारिणी (प्रत्येक चरण के प्रारम्भ एवं पूर्ण करने की तिथि एवं प्रत्येक चरण में भूमि क्य, विकास कार्य, सम्पत्ति निस्तारण के 'पर्ट-चार्ट' सहित), परियोजना लागत एवं वित्त पोषण व्यवस्था,

सम्पत्ति प्रबन्धन, टाउनशिप के रख-रखाव तथा पर्यावरणीय एवं सामाजिक प्रभाव के न्यूनीकरण हेतु प्रस्ताव शामिल होंगे।

- 8.2 डी.पी.आर. का परीक्षण विकासकर्ताओं के पंजीकरण/लाईसेन्स आवेदनों के परीक्षण हेतु उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त की अध्यक्षता में इस नीति के प्रस्तर-3.9 में गठित समिति द्वारा किया जाएगा और उसकी संस्तुति के आधार पर प्राधिकरण/परिषद बोर्ड द्वारा डी.पी.आर. पर अनुमोदन प्रदान किया जाएगा। उक्त कार्यवाही प्राधिकरण/परिषद को डी.पी.आर. प्रस्तुत करने की तिथि से 30 दिन के अन्दर पूर्ण कर ली जाएगी।
- 8.3 डी.पी.आर. के अन्तर्गत प्रथम चरण अर्थात् टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल की 60 प्रतिशत भूमि जिसका स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में है, का डिटेल्ड ले-आउट प्लान भी प्रस्तुत किया जाएगा। डिटेल्ड ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/आवास परिषद के साथ निर्धारित प्रपत्र पर विकास अनुबन्ध (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निष्पादित किया जाएगा।
- 8.4 टाउनशिप का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु परियोजनावधि 5 वर्ष होगी, जिसकी गणना लाईसेन्स निर्गमन की तिथि से की जाएगी। विकासकर्ता द्वारा सम्पूर्ण टाउनशिप/योजना का विकास एक चरण में भी पूर्ण किया जा सकता है।
- 8.5 विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. के अन्तर्गत प्रतिबद्ध टाइम-शेड्यूल में डिफाल्ट होने की दशा में परियोजना अवधि में विस्तार अनुमन्य किए जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण/परिषद की संस्तुति के आधार पर मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति द्वारा निर्णय लिया जाएगा। विकासकर्ता द्वारा यदि डी.पी.आर. में दिये गये टाइम-शेड्यूल के अनुसार परियोजनावधि के सापेक्ष प्रत्येक वर्ष अनुपातिक रूप से भूमि का जुटाव एवं विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो उस सीमा तक लैण्ड बैंक के लिए दी गई अनुमति निरस्त कर दी जाएगी बशर्ते शासन/प्राधिकरण/परिषद के स्तर से अपेक्षित प्रतिबद्धताएं यथा-ग्राम समाज भूमि का पुनर्ग्रहण, यू.पी.जेड.एल.आर. एक्ट के अधीन छूट, अवशेष भूमि का अधिग्रहण, आदि की कार्यवाही पूर्ण कर ली गई हो।
- 8.6 विकास कार्यों 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/आवास परिषद को उक्त कार्यों के निरीक्षण का अधिकार होगा, जिस हेतु विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा नियमानुसार निरीक्षण शुल्क देय होगा।

9. भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं का विकास

- 9.1 टाउनशिप के अन्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित कराए जाएंगे।

स्पष्टीकरण (I)—भूमि के आन्तरिक विकास में निम्नलिखित कार्य सम्मिलित होंगे:—

- (क) भूमि का समतलीकरण (जहां आवश्यक हो),
- (ख) सड़कें,

- (ग) ड्रेनेज,
- (घ) जलापूर्ति,
- (ङ.) सीवरेज
- (च) स्ट्रीट-लाइटिंग,
- (छ) सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल,
- (ज) पार्को, क्रीडा-स्थलों तथा तत्समान प्रयोजनों के लिए मानकों के अनुसार खुले स्थान का प्राविधान,
- (झ) रेनवाटर हार्वेस्टिंग,
- (ञ) शिक्षण एवं चिकित्सा सुविधाओं, सामुदायिक केन्द्रों तथा अन्य सार्वजनिक उपयोगिताओं एवं सेवाओं के लिए मानकों के अनुसार भूमि का आरक्षण।

स्पष्टीकरण (II)—भूमि के वाह्य विकास में टाउनशिप के आन्तरिक विकास के प्रत्येक कार्यान्वयन के सन्तोषजनक ढंग से पूर्ण एवं कार्यशील होने के लिए टाउनशिप की सीमा के अन्दर अथवा बाहर अपेक्षित कार्य शामिल होंगे। वाह्य विकास के कार्यान्वयन निम्नवत होंगे:—

- (क) महायोजना/प्रमुख मार्ग (30 मीटर एवं अधिक चौड़े)
- (ख) इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन
- (ग) जलापूर्ति का स्रोत
- (घ) ट्रंक वाटर लाईन
- (ङ) ट्रंक सीवर लाइन
- (च) ट्रंक ड्रेन/नाला
- (छ) सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट
- (ज) कामन एफ्लूएन्ट ट्रीटमेन्ट प्लान्ट
- (झ) सॉलिड वेस्ट डम्पिंग स्थल

9.2 विकासकर्ता द्वारा यदि कतिपय वाह्य विकास कार्य जैसे—रोड कनेक्शन, जल-निकासी, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, आदि हेतु 'कनेक्टिविटी' प्राप्त की जाती है, तो उसके लिए विकासकर्ता द्वारा सम्बन्धित शासकीय अभिकरण को समानुपातिक व्यय देय होगा। टाउनशिप के लिए पहुँच मार्ग/महायोजना मार्ग लाईसेन्स क्षेत्र की सीमा के बाहर स्थित होने की दशा में उसका निर्माण प्राधिकरण/परिषद द्वारा कराया जाएगा, जिसकी समानुपातिक लागत 15 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय सहित विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा वहन की जाएगी। इसके अतिरिक्त डी.पी.आर. के अनुमोदन के समय नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं यथा—रिंग रोड, बंधा निर्माण, फ्लार्ड-ओवर, मेट्रो, आदि के लिए प्रस्ताव होने की दशा में उसकी समानुपातिक लागत भी विकासकर्ता द्वारा वहन की जाएगी।

9.3 भौतिक अवस्थापना सुविधाओं का प्राविधान निम्नवत् सुनिश्चित किया जाएगा:—

(I) रोड नेटवर्क एवं ट्रान्सपोर्टेशन

रोड नेटवर्क एक सुपरिभाषित हैराकी से युक्त होगा जिसमें आर्टीरियल से लेकर कलेक्टर रोड तथा सर्विस रोड तक का प्राविधान किया जाएगा और टाउनशिप के अन्दर एवं बाहर के रोड नेटवर्क से समुचित लिन्केज स्थापित की जाएगी। सड़कों का निर्माण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों तथा उनकी विशिष्टियां इण्डियन रोड कांग्रेस के मानकों के अनुसार होंगी। प्रस्तावित सड़कों के क्रास-सेक्शन्स के अन्तर्गत कैरिज-वे, मीडियन, फुटपाथ, ग्रीनवर्ज एवं पेड़ तथा यूटीलिटीज की स्थिति दर्शाई जाएगी। 'पब्लिक ट्रान्सपोर्ट' के लिए बस स्टॉप/स्टेशन सहित पर्याप्त प्राविधान किया जाएगा और रोड नेटवर्क एवं यातायात सुविधाओं को 'लैण्डयूज डिस्ट्रीब्यूशन' से भलीभांति समन्वित किया जाएगा। आवश्यकतानुसार साइकिल ट्रैक एवं पैदल संचलन क्षेत्र भी नियोजित किए जाएंगे।

(II) जलापूर्ति

विकासकर्ता द्वारा आवासीय एवं गैर-आवासीय मांग हेतु 150-200 लीटर प्रति व्यक्ति प्रति दिन की दर से 24x7 के मानक के अनुसार जलापूर्ति प्रणाली स्थापित की जाएगी जिसमें जल के उपचार, संग्रहण एवं वितरण 'नेटवर्क' की व्यवस्था हो। इन सुविधाओं की क्षमता टाउनशिप की जनसंख्या, आर्थिक क्रियाओं में कार्यरत श्रमिक शक्ति तथा अग्निशमन आवश्यकताओं के आधार पर निर्धारित की जाएगी। इसके अतिरिक्त 'लैण्डस्केपिंग' एवं बागवानी, इत्यादि कार्यों के लिए 'वाटर रिसाइक्लिंग' का प्राविधान सुनिश्चित किया जाएगा।

(III) सीवरेज

विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के अन्तर्गत भूमिगत सीवरेज सिस्टम का प्राविधान पर्याप्त ढाल के साथ किया जाएगा। ट्रंक सीवर से 'कनेक्टिविटी' उपलब्ध न होने की दशा में सीवेज ट्रीटमेन्ट हेतु एस.टी.पी. का प्राविधान करना अनिवार्य होगा। उपचारित जल के लगभग 80 प्रतिशत अंश की रिसाइक्लिंग, पर्यावरण नामर्स के अनुसार बागवानी एवं फ्लशिंग कार्यों के लिए की जाएगी। एस.टी.पी. की लोकेशन वायु की प्रचलित दिशा के आधार पर तय की जाएगी और उसके चारों ओर सघन वृक्षारोपण किया जाएगा।

(IV) स्टार्म वाटर ड्रेनेज

ड्रेनेज सिस्टम का अभिकल्पन मिट्टी की विशेषताओं विशेषकर जल सोखने की क्षमता, पार्क एवं खुले क्षेत्रों तथा अन्य गैर-आवासीय उपयोगों के क्षेत्रफल को दृष्टिगत रखते हुए किया जाएगा। स्टार्म वाटर ड्रेनेज का अभिकल्पन 1.2 से.मी. से 2.5 से.मी. वृष्टि (रेनफ़ाल) प्रति घंटा की दर से किया जाएगा। विकासकर्ता द्वारा ड्रेनेज के अन्तिम बिन्दु तक निस्तारण की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

(V) इन्टीग्रेटेड वेस्ट मैनेजमेन्ट

अपशिष्ट प्रबन्धन के सम्बन्ध में टाउनशिप का पर्यावरण पर वाह्य प्रभाव शून्य होगा, जिस हेतु विकासकर्ता द्वारा इन्टीग्रेटेड वेस्ट मैनेजमेन्ट के लिए समुचित

उपाय किए जाएंगे और उसके माध्यम से अधिक से अधिक सम्भव कूड़े की 'रिसाइक्लिंग' की जाएगी। सेनेट्री लैण्डफिल साइट के लिए टाउनशिप से दूर उपयुक्त स्थलों की व्यवस्था की जाएगी। इसके अतिरिक्त कूड़े से ऊर्जा उत्पन्न करने की सम्भावनाओं पर भी विचार किया जाएगा।

(VI) विद्युत-आपूर्ति एवं वितरण

विद्युत-वितरण प्रणाली आधुनिक कन्ट्रोल फैसिलिटीज़ के साथ पूर्णतः भूमिगत होगी तथा विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के अन्तर्गत विश्वस्त विद्युत वितरण की सुविधा 24x7 के मानक के आधार पर सुनिश्चित की जाएगी। इस हेतु विकासकर्ता द्वारा विद्यमान सप्लाय सिस्टम से विद्युत की आपूर्ति प्राप्त की जा सकती है। 100 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल के टाउनशिप हेतु आवश्यक लोड तथा अनवरत विद्युत आपूर्ति सुनिश्चित करने हेतु विकासकर्ता द्वारा विद्युत अधिनियम, 2003 के प्राविधानों के अनुसार पॉवर ट्रेडिंग कारपोरेशन से विद्युत क्रय की जा सकती है अथवा कैप्टिव पॉवर जनरेशन की व्यवस्था भी की जा सकती है।

(VII) अन्य उपयोगिताएं

घरेलू एवं वाणिज्यिक उपयोग के लिए आवश्यकतानुसार पाइपयुक्त गैस लाइन का प्राविधान तथा सी.एन.जी. फिलिंग स्टेशन के लिए मानकों के अनुसार भूमि आरक्षित की जाएगी। इसके अतिरिक्त पार्क एवं क्रीड़ा स्थलों के लिए आरक्षित भूमि, जलाशयों तथा 'सिटी फारेस्ट' का विकास शासकीय नीतियों के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा।

(VIII) यूटीलिटी डक्ट का प्राविधान

भूमिगत अवस्थापना सुविधाओं यथा-जलापूर्ति, सीवरेज एवं ड्रेनेज तथा संचार सुविधाओं के लिए टाउनशिप के अन्तर्गत सड़कों के किनारे लोक निर्माण विभाग, उत्तर प्रदेश की विशिष्टियों के अनुसार भूमिगत 'यूटीलिटी डक्ट' का प्राविधान किया जाएगा।

(IX) सामाजिक अवस्थापना सुविधाएं

विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के अन्तर्गत विभिन्न सामाजिक अवस्थापना सुविधाएं यथा-शिक्षा, चिकित्सा, मनोरन्जन, पोस्ट ऑफिस, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन एवं अन्य सामुदायिक सुविधाओं का प्राविधान सम्बन्धित क्षेत्र में लागू भवन उपविधि में निहित प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा।

10. परफार्मेंस गारण्टी

10.1 टाउनशिप का क्रियान्वयन अनुमोदित डी.पी.आर. के अनुरूप एवं उसमें निर्धारित समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत प्रत्येक भू-उपयोग श्रेणी की 25 प्रतिशत विक्रय-योग्य भूमि (ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. को छोड़कर) प्राधिकरण/परिषद के पक्ष में बंधक रखी जाएगी। बंधक रखी गई भूमि पर विकासकर्ता को विकास करने का अधिकार होगा, परन्तु उसे विक्रय करने अथवा उसमें 'थर्ड पार्टी इन्ट्रेस्ट' उत्पन्न करने का अधिकार नहीं होगा। विकासकर्ता द्वारा विशिष्टियों के अनुरूप जैसे-जैसे विकास कार्य (ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों

के निर्माण सहित) पूर्ण किए जाएंगे, उसी अनुपात में बंधक रखी भूमि विकासकर्ता के पक्ष में अवमुक्त की जाएगी।

स्पष्टीकरण:- विकास कार्य पूर्ण होने का तात्पर्य टाउनशिप के अन्तर्गत प्रस्तावित सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, पार्क एवं ग्रीन बेल्ट तथा सामुदायिक सुविधाओं के कार्यशील होने से है।

10.2 प्राधिकरण/परिषद द्वारा टाउनशिप की कुल विक्रयशील भूमि का 25 प्रतिशत भाग अपने पक्ष में बन्धक/गिरवी रखने हेतु विकासकर्ता कम्पनी से निर्धारित प्रपत्र पर अनुबन्ध निष्पादित कराया जाएगा। विकासकर्ता द्वारा यदि कोई विकास कार्य अधूरा छोड़ा जाता है, तो उसे प्राधिकरण/परिषद द्वारा बन्धक रखी गई भूमि के विक्रय से प्राप्त धनराशि से पूर्ण कराया जाएगा। ऐसी स्थिति में सम्बन्धित विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के समस्त सदस्यों को ब्लैक-लिस्ट करते हुए प्रदेश में आगामी 5 वर्षों तक भूमि विकास एवं निर्माण से सम्बन्धित किसी प्रकार के कार्यों की अनुमति नहीं दी जाएगी।

11. सम्पत्तियों का आवंटन/निस्तारण

11.1 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को अपनी योजनान्तर्गत भवनों/फ्लैट्स/अन्य विकसित सम्पत्तियों के आवंटन, विक्रय अथवा अग्रिम धनराशि प्राप्त करने का अधिकार डिटेल्ड ले-आउट प्लान की स्वीकृति एवं 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' हस्ताक्षरित होने के पश्चात ही अनुमन्य होगा।

11.2 आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग तथा सामुदायिक सुविधाओं यथा-पोस्ट आफिस, टेलीफोन एक्सचेंज, राजकीय प्राथमिक पाठशाला तथा प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, आदि से सम्बन्धित भवनों/सम्पत्तियों को छोड़कर योजनान्तर्गत सृजित अन्य भवनों एवं सम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण व बिक्री का अधिकार विकासकर्ता का होगा।

11.3 विकासकर्ता द्वारा आवंटियों को विकसित सम्पत्तियों का कब्जा दिए जाने से पूर्व हस्तान्तरण विलेखों का निबन्ध कराना अनिवार्य होगा।

11.4 योजनान्तर्गत भूमि विकास के उपरांत विक्रय की जाने वाली सम्पत्तियों पर विकासकर्ता/आवंटियों द्वारा नियमानुसार स्टाम्प शुल्क देय होगा एवं प्रचलित दरों पर विकास प्राधिकरण/आवास परिषद को फ्री-होल्ड परिवर्तन शुल्क देय होगा।

12. विकासकर्ता की भूमिका एवं दायित्व

12.1 विकासकर्ता द्वारा इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के लिए निर्धारित लैण्डयूज प्लानिंग नामर्स का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा तथा परियोजना की डी.पी.आर. इन्ही नामर्स के आधार पर तैयार कर प्राधिकरण को स्वीकृति हेतु प्रस्तुत की जाएगी।

12.2 विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप की सुरक्षा एवं 'सस्टेनबिलिटी' हेतु टाउनशिप के नियोजन और महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं के विकास एवं निर्माण कार्यों में विकासकर्ता द्वारा डिजास्टर मैनेजमेंट, निःशक्त जन-कल्याण, रेनवाटर 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। अग्निशमन सम्बन्धी मानकों के अनुसार वांछित 'इक्विपमेन्ट' विकासकर्ता द्वारा निजी व्यय पर अग्निशमन विभाग को उपलब्ध कराना होगा।

- 12.3 विकास कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व प्रस्तावित टाउनशिप परियोजना के सम्बन्ध में समस्त विधिक स्टेट्यूटरी एवं नियमानुसार वांछित अन्य अनापत्ति प्रमाण-पत्र विकासकर्ता द्वारा सक्षम प्राधिकारी से स्वयं प्राप्त किए जाएंगे।
- 12.4 विकासकर्ता द्वारा अवस्थापना विकास के साथ-साथ आवासीय उपयोग हेतु आरक्षित भूमि पर शत-प्रतिशत भवनों का निर्माण करना अनिवार्य है, जिसमें न्यूनतम 25 प्रतिशत निर्माण ग्रुप हाउसिंग के रूप में होगा। स्थानीय आवश्यकता के दृष्टिगत विकासकर्ता द्वारा सम्पूर्ण भूमि पर भी ग्रुप हाउसिंग का निर्माण किया जा सकता है। आवासीय सम्पत्तियों का विक्रय विकसित भूखण्डों के रूप में न होकर केवल निर्मित भवनों के रूप में ही किया जाएगा। अन्य सम्पत्तियों यथा-व्यावसायिक, संस्थागत सुविधाओं से सम्बन्धित भूमि को विकसित भूखण्डों के आवंटन/विक्रय पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा।
- 12.5 विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के सम्पूर्ण क्षेत्रफल के सापेक्ष प्रति एकड़ 5 भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 5 भवन अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों के लिए निर्मित किए जाएंगे जिनके मानक निम्नवत् होंगे:-

तालिका-12.5

अपेक्षाएं	प्रस्तावित मानक	
	ई.डब्ल्यू.एस.	एल.आई.जी
1. भूखण्डीय विकास		
● भूखण्ड का क्षेत्रफल	25 से 40 वर्ग मीटर	41 से 60 वर्ग मीटर
● डेन्सिटी	250 इकाईयों प्रति हेक्टेयर / 1250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर	150 इकाईयों प्रति हेक्टेयर / 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
● अधिकतम भू-आच्छादन	75 प्रतिशत	75 प्रतिशत
● एफ.ए.आर.	2.00	2.00
2. ग्रुप हाउसिंग		
● प्लिंथ एरिया	20 से 35 वर्गमीटर	36 से 45 वर्गमीटर
● डेन्सिटी	650 इकाईयां प्रति हेक्टेयर / 3250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर	500 इकाईयां प्रति हेक्टेयर / 2500 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
● अधिकतम भू-आच्छादन	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
● एफ.ए.आर.	2.00	2.00
● भवन की अधिकतम ऊंचाई	15 मीटर	15 मीटर
3. पार्किंग व्यवस्था	मोटर साईकिल / स्कूटर / साईकिल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्गमीटर क्षेत्रफल	प्रत्येक 4 इकाईयों पर 01 'समान कार स्थल' जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्गमीटर होगा।

- 12.6 ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए निर्मित भवनों की अधिकतम लागत (कॉस्ट सीलिंग) क्रमशः रू. 2.00 लाख एवं रू. 4.25 लाख होगी, जिसे आवश्यकतानुसार भारत सरकार के मूल्य सूचकांक के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा। योजनान्तर्गत निर्मित भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गों के लाभार्थियों को शासन द्वारा गठित समिति के माध्यम से किया जाएगा। ई.डब्लू.एस. के लाभार्थी की मासिक आय सीमा रू. 5000 तक तथा एल.आई.जी. लाभार्थी की रू. 5100 से रू. 10,000 तक होगी।
- 12.7 टाउनशिप के अन्तर्गत पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन तथा विद्युत सब-स्टेशन हेतु विकासकर्ता द्वारा निःशुल्क भूमि सम्बन्धित संस्थाओं को प्राधिकरण/परिषद के माध्यम से उपलब्ध करायी जाएगी। इसके अतिरिक्त अन्य सामुदायिक सुविधाओं यथा-पोस्ट आफिस, टेलीफोन एक्सचेंज, राजकीय प्राथमिक पाठशाला तथा प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, आदि के लिए शासन द्वारा समय-समय पर जारी आवंटन एवं मूल्य निर्धारण नीति के अनुसार भूमि उपलब्ध करायी जाएगी।
- 12.8 प्रस्तावित टाउनशिप के अन्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों के लिए विकासकर्ता कम्पनी द्वारा निम्न मानकों के अनुसार मौलिक सेवाएं एवं सुविधाएं निःशुल्क उपलब्ध कराई जाएंगी:-
- (I) ग्रामीण आबादी को टाउनशिप से पृथक करने तथा उसके चारों ओर अतिक्रमण/अनधिकृत निर्माण रोकने हेतु न्यूनतम 09 मीटर चौड़े पेरीफेरल रोड का निर्माण किया जाएगा और उसे टाउनशिप के रोड नेटवर्क से उपयुक्त स्थानों पर 'कनेक्टिविटी' प्रदान की जाएगी।
 - (II) आबादी की आन्तरिक सड़कों/गलियों का सीमेन्ट-कंक्रीट से निर्माण किया जाएगा एवं उनके साथ-साथ नाली (के.सी. ड्रेन) का प्राविधान किया जाएगा, जिसे टाउनशिप के ड्रेनेज नेटवर्क से 'कनेक्टिविटी' प्रदान की जाएगी।
 - (III) आबादी के अन्दर विद्युतीकरण (स्ट्रीट लाइटिंग) की व्यवस्था।
 - (IV) ग्रामीण आबादी को टाउनशिप के सीवरेज नेटवर्क से 'कनेक्टिविटी' प्रदान की जाएगी और गांव के आकार के अनुसार सुलभ/सामुदायिक शौचालय का निर्माण किया जाएगा, जिसके अन्तर्गत प्रत्येक 25 व्यक्तियों पर एक सीट की व्यवस्था होगी।
 - (V) जलापूर्ति हेतु टाउनशिप के जलापूर्ति नेटवर्क से 'कनेक्टिविटी' प्रदान की जाएगी तथा प्रत्येक 25 परिवारों पर 01 स्टैंडपोस्ट का प्राविधान किया जाएगा।
 - (VI) प्राथमिक स्कूल के लिए न्यूनतम 500 वर्गमीटर भूमि आरक्षित की जाएगी।
 - (VII) पंचायत घर/बहुद्देशीय सामुदायिक भवन तथा डिस्पेन्सरी को संयुक्त रूप से नियोजित किया जा सकता है, जिनके लिए न्यूनतम 500 वर्गमीटर भूमि आरक्षित की जाएगी।
 - (VIII) पार्क हेतु प्रत्येक व्यक्ति पर 0.5 वर्गमीटर भूमि आरक्षित की जाएगी।
 - (IX) कूड़ा-निस्तारण के लिए प्रत्येक 500 व्यक्तियों पर 15 वर्गमीटर भूमि आरक्षित की जाएगी।

- 12.9 टाउनशिप के विकास के फलस्वरूप सम्बन्धित नगर की विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं पर बढ़ने वाले दबाव के दृष्टिगत उनके सम्वर्द्धन एवं सुदृढीकरण हेतु विकासकर्ता द्वारा विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद को डी.पी.आर. की स्वीकृति के समय प्रचलित नियमों के अनुसार नगरीय विकास प्रभार देय होगा। नगरीय विकास प्रभार टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल में से सड़कों तथा पार्क एवं खुले क्षेत्रों/ग्रीन बेल्ट के क्षेत्र को घटाने के पश्चात् अवशेष क्षेत्र पर प्रति एकड़ की दर से देय होगा, जो नगर निगम वाले नगरों में रू. 4 लाख तथा अन्य नगरों में रू. 1.5 लाख प्रति एकड़ होगा, जिसका वार्षिक पुनरीक्षण भारत सरकार के मूल्य सूचकांक के आधार पर प्राधिकरण/परिषद द्वारा किया जाएगा। नगरीय विकास प्रभार की कुल धनराशि का 25 प्रतिशत भुगतान डी.पी.आर. के अनुमोदन के समय एकमुश्त किया जाएगा तथा अवशेष 04 छमाही किश्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर सहित किया जा सकेगा। किश्तों के भुगतान में विलम्ब होने पर 18 प्रतिशत की दर से दण्ड ब्याज देय होगा।
- 12.10 प्रस्तावित टाउनशिप के भू-उपयोग नियोजन, विकास/निर्माण कार्यों और आपरेशन एवं मेन्टीनेन्स में जल और ऊर्जा के संरक्षण, सोलर इनर्जी के उपयोग, प्रदूषण नियन्त्रण तथा 'ग्रीन कवर' के रख-रखाव हेतु समुचित प्राविधान किए जाएंगे। टाउनशिप परियोजना के सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
- 12.11 विकसित टाउनशिप के लिए पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी होने के उपरान्त उसका समुचित एवं सतत आधार पर रख-रखाव सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता तथा सम्बन्धित प्राधिकरण/परिषद के मध्य अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा। उक्त अनुबन्ध के अनुपालन में विकासकर्ता द्वारा आवंटियों से वसूल की जाने वाली एकमुश्त अनुरक्षण की धनराशि एक 'एस्को एकाउन्ट' में जमा की जाएगी। विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. के अन्तर्गत अनुरक्षण की धनराशि एवं उसकी गणना का स्पष्ट उल्लेख किया जाएगा। टाउनशिप की सेवाओं यथा-सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, कूड़ा-निस्तारण, संचार व्यवस्था, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, पार्क एवं खुले स्थल, आदि के रख-रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा कराए जाएंगे तथा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण प्राधिकरण/परिषद द्वारा किया जाएगा और सुनिश्चित किया जाएगा कि रख-रखाव हेतु वसूल की गई धनराशि अनुमन्य कार्यों पर ही व्यय की जाए। विकसित टाउनशिप/योजना स्थानीय निकाय को रख-रखाव हेतु हस्तान्तरित किए जाने के समय 'एस्को एकाउन्ट' जमा धनराशि सहित स्थानीय निकाय को हस्तान्तरित किया जाएगा।
- 13. राज्य सरकार एवं शासकीय अभिकरणों की भूमिका एवं दायित्व**
- 13.1 राज्य सरकार एवं इसके अभिकरणों की भूमिका 'सुविधा प्रदायक' एवं 'रेगुलेटर' के रूप में उस सीमा तक होगी जिससे कि इस नीति के अधीन जनकल्याण से सम्बन्धित उद्देश्यों की पूर्ति सुनिश्चित हो सके। इस नीति के अधीन विकसित की जाने वाली टाउनशिप्स भविष्य में राज्य सरकार के ऊपर दायित्व न बन जाएं, इस हेतु अवस्थापना का नियोजन एवं अभिकल्पन इस प्रकार सुनिश्चित कराया जाएगा कि शैक्षिक एवं चिकित्सा सुविधाओं व जनकल्याण के अन्य आर्थिक पहलुओं के दृष्टिगत इन्टीग्रेटेड टाउनशिप्स समुचित रूप से स्वावलम्बी हों। राज्य सरकार एवं इसके अभिकरणों का यह सुनिश्चित करने का भी दायित्व होगा कि इन्टीग्रेटेड

टाउनशिप आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग की हाऊसिंग एवं अनौपचारिक क्षेत्र के 'सर्विस प्रोवाइडर्स' के लिए आवश्यक प्राविधानों सहित नगरीय निर्धनों के लिए 'इनक्लूसिव' हो।

- 13.2 राज्य सरकार एवं उसके अभिकरणों द्वारा विभिन्न 'रेगुलेटरी' नियन्त्रणों यथा-भूमि जुटाव सम्बन्धी अनापत्तियां, विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अनुज्ञाएं और पर्यावरणीय स्वीकृतियां त्वरित गति से निर्गत की जाएंगी।
- 13.3 विकासकर्ता द्वारा यद्यपि भू-स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर बाजार मूल्य पर भूमि क्रय की जाएगी, तथापि आवश्यक होने पर भूमि के क्रय/असेम्बली में सरकार द्वारा सहयोग प्रदान किया जाएगा, विशेषकर टाउनशिप परियोजना के अन्तर्गत भूमि के ऐसे अवशेष टुकड़ों के अधिग्रहण/पुनर्ग्रहण में सहयोग दिया जाएगा, ताकि टाउनशिप का एकीकृत विकास सुनिश्चित हो सके।
- 13.4 शासकीय अभिकरणों द्वारा यह भी सुनिश्चित किया जाएगा कि इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के लिए चयनित स्थल के अन्तर्गत एवं उसके चारों ओर के क्षेत्र में किसी प्रकार के अव्यवस्थित एवं अनधिकृत निर्माण न होने पाएं।
- 13.5 डी.पी.आर. के अन्तर्गत दिए गए 'टाइम-शेडयूल' के अनुसार परियोजना क्रियान्वयन की भौतिक एवं वित्तीय प्रगति के अनुश्रवण हेतु प्राधिकरण/परिषद द्वारा उचित व्यवस्था स्थापित की जाएगी, ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि नीति के अधीन टाउनशिप के लिए निर्धारित मानकों एवं अपेक्षाओं का अनुपालन सुनिश्चित हो रहा है। परियोजना क्रियान्वयन के अनुश्रवण हेतु प्राधिकरण/आवास परिषद/आवास बन्धु स्तर पर प्रोजेक्ट मैनेजमेंट कन्सलटेन्ट (पी.एम.सी.) नियुक्त किया जाएगा, जिसका व्यय विकासकर्ता द्वारा अपनी योजना क्षेत्रफल के आधार पर समानुपातिक रूप से वहन किया जाएगा।
- 13.6 निजी विकासकर्ताओं के शेयर होल्डिंग अथवा सम्पत्ति आवंटन से सम्बन्धित विवादों/मुकदमों में राज्य सरकार अथवा इसके अभिकरण पक्षकार नहीं होंगे। ऐसेवादों का निस्तारण 'सिविल कोर्ट ऑफ लॉ' में ही सुनिश्चित किया जाना होगा।

14. नीति की प्रयोज्यता

- 14.1 यह नीति निजी पूंजी निवेश के माध्यम से नयी टाउनशिप/योजनाओं के विकास के लिए सम्पूर्ण प्रदेश में (औद्योगिक विकास प्राधिकरणों एवं एक्सप्रेसवेज़ औद्योगिक विकास प्राधिकरणों को छोड़कर) लागू होगी।
- 14.2 पूर्व नीति के अधीन पंजीकृत/लाईसेन्सधारक विकासकर्ता जिनके टाउनशिप की डी.पी.आर. अभी अनुमोदित नहीं हैं, नई नीति का लाभ उठाने के लिए पात्र होंगे। परन्तु इस हेतु उन्हें नई नीति के जारी होने की तिथि से 3 माह के अन्दर प्राधिकरण/परिषद के समक्ष आवेदन करना अनिवार्य होगा और नये पंजीकरण शुल्क की धनराशि प्राधिकरण/परिषद में जमा करनी होगी। यदि लाईसेन्स फीस पूर्व में जमा की जा चुकी है, तो उसे वर्तमान में देय फीस की धनराशि के सापेक्ष समायोजित किया जाएगा।