

प्रेषक,

जे. एस. मिश्र,  
सचिव,  
उत्तर प्रदेश शारान।

कार्यालय के वि० प्रा०  
क्रमांक 13/05/03  
दिनांक 26/5/03

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

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 21 मई, 2005

विषय : प्रदेश के नगरीय क्षेत्र में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रदेश में तीव्र गति से हो रहे नगरीकरण के कारण नगरीय क्षेत्रों में आवास एवं अवस्थापना सुविधाओं पर अत्यधिक दबाव बढ़ रहा है। दसवीं पंचवर्षीय योजनावधि में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में कुल 16 लाख आवासीय इकाइयों अर्थात् प्रति वर्ष 3.2 लाख आवासीय इकाइयों की माँग का आंकलन है। शासकीय अभिकरणों की सीमित क्षमता एवं वित्तीय संसाधनों के अभाव के दृष्टिगत उक्त माँग के सापेक्ष भूखण्डों एवं भवनों की आपूर्ति सुनिश्चित करने तथा नए हाउसिंग स्टॉक के सृजन हेतु निजी पूंजी निवेश को प्रोत्साहित किया जाना अत्यन्त आवश्यक हो गया है।

2. प्रदेश की शहरी आवास नीति में सरकार की भूमिका 'निर्माता' के स्थान पर 'सुविधाप्रदायक' के रूप में निर्धारित की गई है तथा निजी क्षेत्र द्वारा किए जा रहे विकास एवं निर्माण कार्यों में आ रही कठिनाइयों व बाधाओं के निराकरण एवं प्रक्रियाओं के सरलीकरण पर बल दिया गया है। अतः शहरी आवास नीति के अनुरूप आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास कार्यों में निजी क्षेत्र की सहभागिता सुनिश्चित करने एवं निजी पूंजी निवेश को प्रोत्साहन देने हेतु सरकार द्वारा प्राथमिकता के आधार पर "सुविधामूलक" एवं "अनुकूल" वातावरण का सृजन किया जाना आवश्यक है, ताकि समाज के सभी वर्गों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार एक स्वस्थ पर्यावरण में आवासीय सुविधा सुलभ करायी जा सके।

3. उपरोक्त उद्देश्य की पूर्ति हेतु प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में सुनियोजित रूप से आवासीय योजनाओं के विकास में निजी पूंजी निवेश आकर्षित/प्रोत्साहित करने हेतु शासन द्वारा निम्न नीति निर्धारित की जाती है :-

3.1 निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं की वित्तीय क्षमता, तकनीकी योग्यता एवं अनुभव के आधार पर तीन श्रेणियों- 'क', 'ख' एवं 'ग' में पंजीकरण आवास बन्धु/विकास

ds

hm

प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् अथवा शासन द्वारा नामित अभिकरण में किया जायेगा। श्रेणी 'क' में पंजीकरण की अर्हता विगत तीन वर्षों में विकासकर्ता का 'रियल एस्टेट सेक्टर' में न्यूनतम वार्षिक टर्न ओवर रु. 25 करोड़, श्रेणी 'ख' हेतु न्यूनतम वार्षिक टर्न ओवर रु. 15 करोड़ तथा श्रेणी 'ग' हेतु न्यूनतम वार्षिक टर्न ओवर रु. 5 करोड़ की अर्हता होगी।

- 3.2 पंजीकृत विकासकर्ताओं को आवासीय योजनाओं हेतु विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् अथवा शासन द्वारा नामित अभिकरण, जिसे आगे 'शासकीय अभिकरण' कहा गया है, द्वारा निम्न प्रणालियों के माध्यम से भूमि उपलब्धता (लैण्ड असेम्बली) एवं विकास में सुविधा प्रदान की जाएगी :-

अ- 'बल्क' भूमि आवंटन प्रणाली

- (1) शासकीय अभिकरण द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1994 एवं यथासम्भव करार नियमावली, 1997 के अधीन भूस्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर भूमि अर्जित की जाएगी।
- (2) शासकीय अभिकरण द्वारा भूमि की एकीकृत विकास योजना/ले-आउट प्लान तैयार किया जाएगा जिसके अन्तर्गत 25 एकड़ से 100 एकड़ तक के "माइयूल्स" बनाए जाएंगे।
- (3) भूमि का आरक्षित मूल्य कुल अर्जन व्यय में 10 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय सम्मिलित करते हुए निर्धारित किया जाएगा।
- (4) विभिन्न माइयूल्स के लिए भूमि के आरक्षित मूल्य पर पंजीकृत विकासकर्ताओं से फाइनेन्शियल बिड्स अर्नेस्ट मनी के साथ सील्ड कवर में आन्त्रित की जाएगी एवं उच्चतम बिड के आधार पर चयनित विकासकर्ताओं को माइयूल्स (बल्क भूमि) का आवंटन "एग््रीमेन्ट-टु-डेवलप लीज" के आधार पर किया जाएगा।
- (5) शासकीय अभिकरण एवं पंजीकृत विकासकर्ता के मध्य विकास हेतु किये जाने वाले अनुबन्ध (एग््रीमेन्ट-टु-डेवलप-ऑन लीज) पर विकासकर्ता द्वारा 1.0 प्रतिशत स्टाम्प शुल्क देय होगा।
- (6) शासकीय अभिकरण द्वारा अपनी योजनाओं हेतु अर्जित, परन्तु वर्तमान में उपलब्ध भूमि में से भी पंजीकृत विकासकर्ताओं को अधिकतम 25 प्रतिशत भूमि इस नीति के अधीन निर्धारित उपरोक्त प्रक्रियानुसार आवंटित की जाएगी।
- (7) विकासकर्ता द्वारा भूमि का नियोजन एवं योजना का कियान्वयन नगर विशेष की महायोजना गाइडलाईन्स तथा प्रचलित "बिल्डिंग बाई-लाज" के अनुसार किया जाएगा।
- (8) विकासकर्ता द्वारा योजना की डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डी.पी.आर.) शासकीय अभिकरण को प्रस्तुत की जाएगी; जिसमें योजना का ले-आउट प्लान, लैण्ड यूज प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज की विशिष्टियाँ एवं प्लान, 5 वर्षों में योजना का कियान्वयन पूर्ण करने हेतु समय-सारिणी, वित्त पोषण व्यवस्था, सम्पत्ति प्रबन्धन एवं रख-रखाव, इत्यादि से सम्बन्धित विवरण शामिल होंगे।

du

hmd

- (9) शासकीय अभिकरण द्वारा डी.पी.आर. पर 30 दिन के अन्दर अनुमोदन प्रदान कर दिया जाएगा।
- (10) शाराकीय अभिकरण एवं विगतसकता के मध्य उचित बिन्दु-(5) के अनुसार निष्पादित किए जाने वाले अनुबन्ध के अन्तर्गत योजना का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुरूप एवं उसमें निर्धारित समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा आन्तरिक विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने से सम्बन्धित सभी आवश्यक शर्तें एवं प्रतिबन्ध शामिल किए जाएंगे।
- (11) योजनान्तर्गत वाद्य विकास कार्य शाराकीय अभिकरण द्वारा निष्पादित कराए जाएंगे जिसके लिए विकासकर्ता द्वारा शासकीय अभिकरण को विभिन्न मदों हेतु निर्धारित दरों पर वाद्य विगतस शुल्क देना होगा।
- (12) योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा किये जाएंगे।
- (13) विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भवन/भूखण्ड आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भवन/भूखण्ड अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण द्वारा पूर्व निर्धारित लागत पर एवं मानकों के अनुसार अनिवार्य रूप से निर्मित कर विक्रय किये जायेंगे।

"इस प्रकार विकासकर्ता द्वारा प्रशुभगत 20 प्रतिशत भवन/भूखण्ड वास्तविक रूप से आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को विक्रय किया जाना सुनिश्चित किया जाएगा।"

- (14) मू-अर्जन के फलस्वरूप विस्थापित मू-स्वामियों/किसानों के पुनर्वास हेतु विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत प्रत्येक परिवार को (आवेदन करने की दशा में) प्रदेश सरकार की पुनर्वास नीति/शासनादेशों के प्राविधानों के अनुसार आवश्यक कार्यवाही की जाएगी।
- (15) योजना हेतु अर्जित भूमि के अन्तर्गत स्थित आबादी को समायोजित करते हुए विकासकर्ता द्वारा उनके लिए आवश्यक जनसुविधाएं उपलब्ध कराई जाएंगी।
- (16) योजनान्तर्गत निर्धारित मानकों के अनुसार पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, कूड़ा घर, सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट तथा विद्युत् सब-स्टेशन प्रस्तावित किये जायेंगे; जिनके लिए विकासकर्ता द्वारा निःशुल्क भूमि उपलब्ध करायी जायेगी। इसके अतिरिक्त अन्य प्रस्तावित सामुदायिक सुविधाओं यथा- पोस्ट आफिस, टेलीफोन एक्सचेंज, राजकीय प्राथमिक पाठशाला, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, आदि के लिए शासन द्वारा समय-समय पर निर्धारित नीति के अनुसार भूमि उपलब्ध कराई जाएगी।
- (17) योजनान्तर्गत भूमि विकास एवं सम्पत्तियों के विक्रय का दायित्व विकासकर्ता का होगा। आवंटियों के पक्ष में हस्तान्तरण विलेख शासकीय अभिकरण द्वारा निष्पादित किए जाएंगे; जिसे हेतु आवंटियों द्वारा शाराग को निर्मानुसार "स्टाम्प शुल्क" एवं शासकीय अभिकरण को "फी-होल्ड" शुल्क देय होगा।

dr

hr

(18) योजना की 25 प्रतिशत भूमि एवं उस पर निर्मित सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार शासकीय अभिकरण द्वारा अपने पास रोक कर रखा जाएगा; जिससे भू-अर्जन अथवा विकास व्ययों की यदि कोई देयता बनती है, तो उसकी प्रतिपूर्ति की जा सके। विकासकर्ता द्वारा निशुल्कियों के अनुरूप विकास कार्य जैसे-जैसे पूर्ण किए जाएंगे एवं शासकीय अभिकरण को देयता का भुगतान किया जाएगा, उसी अनुपात में सम्पत्तियों के हस्तान्तरण का अधिकार पुनः विकासकर्ता को उपलब्ध होता जाएगा।

(19) विकसित योजना की सेवाओं का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक उनका रख-रखाव विकासकर्ता द्वारा किया जाएगा; जिसके लिए विकासकर्ता को आवंटियों से यथोचित रख-रखाव व्यय लेने का अधिकार होगा।

**ब- लाईसेन्स आधारित विकास अनुज्ञा प्रणाली**

- (1) शासकीय अभिकरण द्वारा पंजीकृत विकासकर्ता को 'लाईसेन्स' के आधार पर न्यूनतम 50 एकड़ भूमि कय एवं विकास करने की अनुज्ञा निर्धारित लाईसेन्स शुल्क लेकर प्रदान की जायेगी। लाईसेन्स शुल्क लिए जाने हेतु उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् अधिनियम, 1965 तथा अन्य संगत अधिनियमों में आवश्यक प्राविधान किये जाएंगे।
- (2) विकासकर्ता द्वारा भूमि जुटाव हेतु प्रत्येक स्थल के लिए पृथक लाईसेन्स प्राप्त किया जाएगा जो दो वर्षों के लिए वैध होगा एवं जिसका नवीनीकरण निर्धारित शुल्क के भुगतान पर एक और वर्ष के लिए किया जा सकेगा।
- (3) विकासकर्ता को लाईसेन्स अनुज्ञा प्रदान करने के साथ ही भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा-4 अथवा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973/उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् अधिनियम, 1965 के सुसंगत प्राविधानों के अधीन संबंधित अभिकरणों द्वारा भू-अर्जन हेतु अधिसूचना जारी की जायेगी; जिसके लिए विकासकर्ता द्वारा प्रतिकर के रूप में दौचित अग्रिम धनराशि एवं उसका 10 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय शासकीय अभिकरण के पास जमा किया जाएगा।
- (4) तत्पश्चात् विकासकर्ता द्वारा न्यूनतम 60 प्रतिशत भूमि कय कर लिए जाने पर योजना हेतु आवश्यक शेष भूमि का अर्जन शासकीय अभिकरण द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अधीन किया जायेगा। इस हेतु अपेक्षित अर्जन व्यय एवं अपेक्षित समानुपातिक प्रशासनिक व्यय का भुगतान विकासकर्ता द्वारा शासकीय अभिकरण को किया जायेगा। उक्त अर्जन व्यय के अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क एवं भविष्य में भू-अर्जन की दर में किसी न्यायालय द्वारा वृद्धि किये जाने अथवा अर्जन सम्बन्धी किसी विवाद के फलस्वरूप उत्पन्न किसी भी देयता का दायित्व विकासकर्ता का होगा।

*Dr*

*hmv*

- (5) पंजीकृत तितप्रराकर्ताओं के साथ किये जाने वाले एप्रीमेंट में यह शर्त स्पष्ट रूप से उल्लिखित की जाएगी कि उनके द्वारा भू-धारकों से सीधे भूमि का कया करने समय संबंधित भू-धारकों को पितों का संरक्षण सुनिश्चित किया जाय।
- (6) इस प्रणाली के अधीन आवासीय योजनाओं के कियान्वयन हेतु पंजीकृत विकासकर्ता द्वारा कर एवं निबन्धन विभाग की अधिसूचना संख्या: क.नि.5-2716/11-2003-500(87)/2001 दिनांक 22 मई, 2003 के प्रस्तर-(1) के अनुसार स्टाम्प शुल्क देय होगा।
- (7) योजनान्तर्गत ग्राम समाज अथवा नगर निगम के प्रबन्धन में निहित भूमि का नियमानुसार पुनर्ग्रहण करके तद्विषयक नियमों/शारणादेशों से अधीन सम्बन्धित विकासकर्ता को आवंटित एवं हस्तान्तरित की जाएगी। उक्त भूमि का स्टाम्प शुल्क सहित समस्त व्यय विकासकर्ता द्वारा वहन किया जाएगा।
- (8) विकासकर्ता द्वारा भूमि का नियोजन एवं योजना का कियान्वयन नगर विशेष की महायोजना गाइडलाइन्स तथा प्रचलित "बिल्डिंग बाई-लाज" के अनुसार किया जाएगा।
- (9) विकासकर्ता द्वारा योजना की डिटेल प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डी.पी.आर.) शासकीय अभिकरण को प्रस्तुत की जाएगी; जिसके अन्तर्गत ले-आउट प्लान, लैण्ड यूज प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज की विशिष्टियाँ एवं प्लान, 05 वर्षों में योजना का कियान्वयन पूर्ण करने हेतु समय-सारिणी, वित्त पोषण व्यवस्था, सम्पत्ति प्रबन्धन एवं रख-रखाव, इत्यादि से सम्बन्धित विवरण शामिल होंगे।
- (10) शासकीय अभिकरण द्वारा डी.पी.आर. पर 30 दिन के अन्दर अनुमोदन प्रदान कर दिया जाएगा।
- (11) योजना का कियान्वयन डी.पी.आर. के अनुरूप एवं उसमें निर्धारित समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए शासकीय अभिकरण द्वारा विकासकर्ता के साथ अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा।
- (12) योजना के आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा स्वयं कियान्वित कराये जायेंगे; जिनकी समस्त लागत विकासकर्ता द्वारा वहन की जाएगी। यदि योजना में कतिपय ट्रंक सेवाओं जैसे रोड, कनेक्शन, जल-निकासी, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज आदि हेतु 'कनेक्टिविटी' प्राप्त की जाती है, तो उसके लिए विकासकर्ता द्वारा शासकीय अभिकरण को समानुपातिक व्यय देय होगा। इसके अतिरिक्त नगर स्तरीय विशिष्ट अवस्थापना परियोजनाओं हेतु भी विकासकर्ता द्वारा शासकीय अभिकरण को निर्धारित दर पर विकास शुल्क देय होगा।
- (13) विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भवन/भूखण्ड आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भवन/भूखण्ड अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को

hmv

शासकीय अभिकरण द्वारा पूर्व निर्धारित लागत पर एवं मानकों के अनुसार अनिवार्य रूप से निर्मित कर विक्रय किये जाएंगे।

इस प्रकार विकासकर्ता द्वारा प्रशंगता 20 प्रतिशत भवन/भूखण्ड वारताविक रूप से आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को विक्रय किया जाना सुनिश्चित किया जाएगा।

(14) योजनान्तर्गत निर्धारित मानकों के अनुसार पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन तथा विद्युत् सब-स्टेशन प्रस्तावित किये जायेंगे, जिनके लिए विकासकर्ता द्वारा निःशुल्क भूमि उपलब्ध करायी जायेगी। इसके अतिरिक्त अन्य प्रस्तावित सामुदायिक सुविधाओं यथा- पोस्ट आफिस, टेलीफोन एक्सचेंज, राजकीय प्राथमिक पाठशाला, प्राथमिक स्वास्थ्य केंद्र आदि को लिए शासन द्वारा शासन द्वारा जारी आगंतक एवं मूल्य निर्धारण नीति के अनुसार भूमि उपलब्ध कराई जाएगी।

(15) भू-अर्जन के फलस्वरूप विस्थापित भू-स्वामियों/किसानों के पुनर्वास हेतु विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत प्रत्येक परिवार को (आवेदन करने की दशा में) प्रदेश सरकार की पुनर्वास नीति/शासनादेशों के प्राविधानों के अनुसार आवश्यक कार्यवाही की जाएगी।

(16) योजना हेतु अर्जित भूमि के अन्तर्गत स्थित आबादी को समायोजित करते हुए विकासकर्ता द्वारा उनके लिए आवश्यक जनसुविधाएं उपलब्ध कराई जाएंगी।

(17) योजना की 25 प्रतिशत भूमि एवं उरा पर निर्मित सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार शासकीय अभिकरण द्वारा अपने पास रोक कर रखा जाएगा जिससे भू-अर्जन अथवा विकास कार्यों की यदि कोई देयता बनती है, तो उसकी प्रतिपूर्ति की जा सके। विकासकर्ता द्वारा विशिष्टियों के अनुरूप विकास कार्य जैसे-जैसे पूर्ण किए जाएंगे एवं शासकीय अभिकरण की देयता का भुगतान किया जाएगा, उसी अनुपात में सम्पत्तियों के उत्तरान्तरण का अधिकार पुनः विकासकर्ता को उपलब्ध होता जाएगा।

(18) विकसित योजना की सेवाओं का स्थानीय निकायों को हस्तान्तरण होने तक उनका रख-रखाव विकासकर्ता द्वारा किया जाएगा; जिसके लिए विकासकर्ता को आवंटियों से यथोचित रख-रखाव व्यय लेने का अधिकार होगा।

4. उपर्युक्त दोनों प्रणालियों के अधीन आवासीय योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु बाह्य विकास शुल्क के साथ-साथ बाह्य विकास की विभिन्न मदों हेतु युक्तिसंगत दरों का विश्लेषण कर सन्निहित वास्तविक व्यय के आधार पर बाह्य विकास शुल्क की गणना हेतु शासन द्वारा मापदण्ड निर्धारित किये जाएंगे।

5. विकासकर्ता को विद्युत्-आपूर्ति की सुविधा सुधैया कराने के लिए उत्तर प्रदेश पावर कॉरपोरेशन लिमिटेड द्वारा विद्युत् कनेक्शन एवं आवश्यक विद्युत् गैर प्राथमिकता को आधार पर एवं समयबद्ध रूप से स्वीकृत किये जाएंगे तथा विकासकर्ता को विद्युतीकरण सम्बन्धी कार्यों को स्वयं क्रियान्वित किए जाने की अनुमति निर्धारित मापदण्ड पूर्ण करने पर

Dr

km

नियमानुसार पर्यवेक्षण शुल्क लेकर उत्तर प्रदेश पावर कारपोरेशन लिमिटेड द्वारा प्रदान की जाएगी।

- 6. निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं को पंजीकरण के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश एवं प्रक्रिया तथा योजना नियन्त्रण हेतु शारासीय अभिकरण एवं विकासकर्ता के मध्य निष्पादित किए जाने वाले अनुबन्ध का प्रारूप शासन द्वारा पृथक से जारी किया जाएगा।
- 7. कृपया प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अधीन निर्धारित उपरोक्त व्यवस्थानुसार प्रभावी कार्यवाही सुनिश्चित करते हुए कृत कार्यवाही से शासन को अवगत कराने का कष्ट करें।

भवदीय,  
 21-5-05  
 जे. एस. मिश्र  
 सचिव

संख्या : 27/1/01 / आठ-1-05-34 विविध / 2003 तददिनोंक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- 1. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 2. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 3. समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 4. समस्त नियन्त्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
- 5. समस्त भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,  
 21-5-05  
 जे. एस. मिश्र  
 सचिव

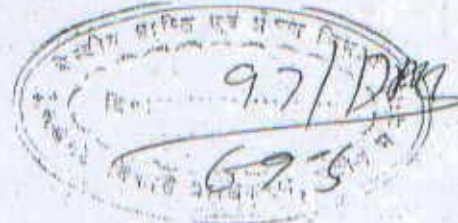
संख्या : 27/1/01 / आठ-1-05-34 विविध / 2003 तददिनोंक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- 1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश शासन।
- 2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन, उत्तर प्रदेश शासन।
- 3. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
- 4. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
- 5. महानिरीक्षक, निबन्धन एवं पंजीयन, उत्तर प्रदेश।
- 6. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ, लखनऊ।
- 7. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
- 8. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी, आवास संघ, उत्तर प्रदेश।
- 9. समस्त अनुभाग, आवासा एवं शहरी नियोजन विभाग।
- 10. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की गार्ड फाइल हेतु।

आज्ञा से,  
 21-5-05  
 जे. एस. मिश्र  
 सचिव

ds



संख्या : 3812 / आठ-1-05-34 विविध / 03 महत्वपूर्ण

महोदय

प्रेषक,

अविनाश कृ. श्रीवास्तव,  
सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

5449  
P. C. 12.9.05

26.8.05

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 3 अगस्त, 2005

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

विषय :- प्रदेश के नगरीय क्षेत्र में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास नीति।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या : 2711 / आठ-1-05-34 विविध / 2003, दिनांक 21.05.05 के क्रम में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उक्त शासनादेश द्वारा निर्गत नीति के क्रियान्वयन हेतु निम्न दिशा-निर्देश दिये जाते हैं :-

स्वापन / C/P

पंजीकरण के मार्ग-निर्देश :

नीति संबंधी शासनादेश दिनांक 21.05.05 के अनुसार निजी विकासकर्ताओं का पंजीकरण 3 श्रेणियों : क, ख एवं ग में उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद / अभिकरण द्वारा अपने कार्यक्षेत्र के अंतर्गत निम्न शर्तों एवं प्रक्रिया के अधीन किया जायेगा :-

09/08/2005  
06/08/2005  
613 / C.P. / 2005  
12-9-2005

1. पंजीकृत कम्पनी, पंजीकृत ऑनरशिप / पार्टनरशिप फर्म, सोल प्रोपराइटर, कन्सोर्सियम आफ कम्पनीज को योजना के तहत पंजीकरण हेतु अर्ह माना जायेगा।
2. गत तीन वर्षों में 'रियल एस्टेट' सेक्टर में न्यूनतम वार्षिक टर्न ओवर श्रेणी 'क' हेतु रु. 25 करोड़, श्रेणी 'ख' हेतु रु. 15 करोड़ तथा श्रेणी 'ग' हेतु रु. 5 करोड़ होगा।
3. गत 3 वर्षों में नेट वर्थ पाजिटिव (Positive) हो, साथ ही गत वर्ष के अन्त में नेट वर्थ, टर्न ओवर का 20 प्रतिशत न्यूनतम होना चाहिए।
4. गत तीन वर्षों की आडिटेड बैलेंसशीट देना होगा।
5. पंजीकरण धनराशि श्रेणी 'क', 'ख' एवं 'ग' हेतु क्रमशः 1 लाख, 5 लाख तथा 10 लाख होगा तथा पंजीकरण 5 वर्षों के लिए 'रियल एस्टेट' के विकास में न्यूनतम 5 वर्षों का अनुभव।



7. तकनीकी स्टाफ की उपस्थिति निम्नानुसार हो :-

- ◆ श्रेणी 'क' : 05 सिविल अभियन्ता (डिग्रीधारी), 01 विद्युत अभियन्ता (डिग्रीधारी), 01 वास्तुविद् नियोजक (डिग्रीधारी) तथा प्रत्येक डिग्रीध अभियन्ता के साथ न्यूनतम 01 अवर अभियन्ता व अन्य सपोर्ट स्टाफ
- ◆ श्रेणी 'ख' : 03 सिविल अभियन्ता (डिग्रीधारी), 01 विद्युत अभियन्ता (डिग्रीधारी), 01 वास्तुविद् नियोजक (डिग्रीधारी) तथा प्रत्येक डिग्रीध अभियन्ता पर न्यूनतम 01 अवर अभियन्ता व अन्य सपोर्ट स्टाफ।
- ◆ श्रेणी 'ग' : 02 सिविल अभियन्ता (डिग्रीधारी), 01 वास्तुविद् नियोजक (डिग्रीधारी), न्यूनतम 02 अवर अभियन्ता व अन्य सपोर्ट स्टाफ।

#### लाइसेन्स शुल्क का निर्धारण :

लाइसेन्स आधारित प्रणाली के अधीन लाइसेन्स शुल्क का निर्धारण कलेक्टर के उस क्षेत्र से संबंधित भूमि के प्रचलित सर्किल रेट का 10 प्रतिशत लिया जाये जो कि संबंधित प्राधिकरण के अवस्थापना विकास निधि में जमा होगा।

#### वाह्य विकास शुल्क का निर्धारण :

- (1) बलक भूमि आवंटन प्रणाली के अधीन शासकीय अभिकरण द्वारा तब प्रकार भूमि को निजी विकासकर्ताओं को निविदा के आधार पर आवंटित किए की व्यवस्था है।

प्रथम : शासकीय अभिकरण द्वारा वाह्य रूप से विकसित भूमि का आवंटन ऐसी भूमि के आरक्षित मूल्य पर निजी विकासकर्ता से निविदा आमंत्रित व आवंटित किया जायेगा। भूमि के मूल्य में चूंकि वाह्य विकास कार्य की लागत शामिल है, अतः ऐसे मामले में वाह्य विकास शुल्क देय नहीं होगा।

द्वितीय : दूसरी प्रकृति की भूमि के मामले में शासकीय अभिकरण द्वारा अधिग्रहीत/भू-स्वामियों से समझौते के आधार पर अर्जित करके निजी विकासकर्ता को निविदा के माध्यम से आवंटित की जायेगी। चूंकि ऐसी पर वाह्य विकास कार्य प्राधिकरण द्वारा ही कराये जाने की व्यवस्था है। ऐसी स्थिति में भूमि के आरक्षित मूल्य में प्रस्तावित वाह्य विकास कार्यों लागत शामिल की जायेगी और ऐसे वाह्य विकास कार्यों की लागत अनुमोदन मुख्य सचिव की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति में निर्धारित जायेगा।

- (2) लाइसेन्स आधारित प्रणाली के अधीन आंतरिक एवं वाह्य विकास कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा ही किये जायेंगे। इसके अतिरिक्त कतिपय नए विकास

शुल्क देय होगा परन्तु निजी विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित योजना के फलस्वरूप चूंकि नगर की विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं पर दबाव बढ़ेगा। अतः 'नगरीय विकास शुल्क' देय होगा, जो कलेक्टर के उस क्षेत्र से संबंधित भूमि के प्रचलित सर्किल रेट का 35 प्रतिशत होगा तथा जिसे विकास अनुज्ञा जारी करने से पूर्व एकमुश्त जमा कराना होगा। नगरीय विकास शुल्क की दरों का पुनरीक्षण वार्षिक आधार पर किया जायेगा।

3— अतः कृपया उपर्युक्तानुसार निर्धारित नीति का व्यापक प्रसार-प्रचार करते हुए योजना तत्काल लागू की जाये।

भवदीय

अविनाश कु. श्रीवास्तव  
सचिव

संख्या : 3812 (1)/आठ-1-05, तददिनांक।

- प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-
1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश शासन।
  2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
  3. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
  4. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश शासन।
  5. महानिरीक्षक, निबन्धन एवं पंजीयन, उत्तर प्रदेश।
  6. स्टाम्प समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
  7. लखनऊ जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
  8. समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
  9. समस्त नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
  10. समस्त भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
  11. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश, लखनऊ को इस आशय से कि योजना का व्यापक प्रचार-प्रसार अविलम्ब करें।
  12. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
  13. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास संघ, उत्तर प्रदेश।
  14. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
  15. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

0/11

(अजय कुमार सिंह)

संख्या : 5873 / आठ-1-05-34विधि / 03टीसी-।

प्रेषक,

सुरजीत कौर सन्धू,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक 29 दिसम्बर, 2005

विषय :- उत्तर प्रदेश में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन/लैण्ड असेम्बली एवं विकास की नीति के क्रियान्वयन हेतु प्रक्रियाओं का निर्धारण।

महोदय,

उत्तर प्रदेश विकास परिषद की संस्तुतियों के क्रम में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन/लैण्ड असेम्बली एवं विकास हेतु शासनादेश दिनांक 21.5.2005 द्वारा नीति घोषित की गई है। उक्त नीति के अनुपालन में निजी विकासकर्ताओं के पंजीकरण, लाइसेंस शुल्क एवं नगरीय विकास शुल्क के निर्धारण हेतु मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की संस्तुतियों के क्रम में शासनादेश दिनांक 3.8.2005 द्वारा दिशा-निर्देश निर्गत किए जा चुके हैं।

नीति के क्रियान्वयन में प्रक्रियात्मक एकरूपता एवं पारदर्शिता के दृष्टिगत कतिपय बिन्दुओं यथा : भूमि आवंटन/भूमि असेम्बली की अधिकतम सीमा, अर्नेस्ट मनी, लाइसेंस नवीनीकरण शुल्क, वाह्य विकास शुल्क की गणना हेतु मापदण्ड आदि के संबंध में दिशा-निर्देश अपेक्षित हैं। उक्त के अतिरिक्त शासनादेश दिनांक 03.08.05 द्वारा निर्धारित लाइसेंस शुल्क एवं नगरीय विकास शुल्क की गणना में सम्भावित कठिनाइयों के दृष्टिगत भी नीति के प्राविधानों के आलोक में दिशा-निर्देश अपेक्षित हैं। तत्क्रम में मुख्य सचिव की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की दिनांक 04.10.05 को सम्पन्न बैठक में लिये गये निर्णय तथा की गयी संस्तुतियों के आलोक में सम्यक् विचारोपरान्त लिये गये निर्णयों के क्रम में उत्तर प्रदेश में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय र

अर्जन/लेण्ड असेम्बली एवं विकास नीति के क्रियान्वयन हेतु प्रक्रिया का निर्धारण निम्नवत् किया जाता है :-

(1) लाईसेन्स शुल्क/लाईसेन्स नवीनीकरण शुल्क

शासनादेश संख्या: 3812/आठ-1-05-34 विविध/03, दिनांक 3.8.2005 के अनुसार लाईसेन्स आधारित प्रणाली के अधीन लाईसेन्स शुल्क जिलाधिकारी के उस क्षेत्र से सम्बन्धित भूमि के प्रचलित सर्किल रेट का 10 प्रतिशत निर्धारित है। इस सम्बन्ध में एक नगर के अन्तर्गत एक ही क्षेत्र में एक से अधिक सर्किल रेट होने तथा प्रदेश के विभिन्न नगरों के सर्किल रेट भिन्नताएं होने के कारण लाईसेन्स शुल्क की गणना में विसंगतियों/कठिनाइयों के निराकरण/नगरों के आकार एवं प्रक्रियात्मक सरलीकरण के दृष्टिगत लाईसेन्स शुल्क निम्नानुसार पुनर्निर्धारित किया जाता है :-

(क) नगर निगम वाले नगरों में रु. 40 हजार प्रति एकड़।

(ख) अन्य नगरों में रु. 20 हजार प्रति एकड़।

(ग) नवीनीकरण शुल्क की धनराशि लाईसेन्स शुल्क की 50 प्रतिशत होगी, परन्तु भूमि के अर्जन/पुनर्ग्रहण में यदि शासकीय अभिकरण के स्तर से विलम्ब होता है, तो लाईसेन्स नवीनीकरण शुल्क नहीं लिया जाएगा, बशर्ते विकासकर्ता ने अपने हिस्से की 60 प्रतिशत भूमि क्रय/असेम्बल कर ली हो।

(घ) एक ही स्थल हेतु लाईसेन्स के लिए एक से अधिक विकासकर्ताओं से आवेदन प्राप्त होने की दशा में लाईसेन्स हेतु उस विकासकर्ता को वरीयता दी जाएगी, जिसके पास न्यूनतम 60 प्रतिशत भूमि उपलब्ध हो। परन्तु किसी भी विकासकर्ता के पास यदि 60 प्रतिशत भूमि उपलब्ध न हो, तो लाईसेन्स शुल्क नीलामी के माध्यम से तय किया जाएगा तथा नीलामी हेतु लाईसेन्स शुल्क का न्यूनतम आरक्षित मूल्य नगर के आकार के आधार पर उपर्युक्त प्रस्तर-(1)क एवं (1)ख के निर्धारित शुल्क के बराबर होगा।

(च) लाईसेन्स शुल्क की दरों का वार्षिक पुनरीक्षण भारत सरकार द्वारा घोषित मूल्य सूचकांक के आधार पर किया जाएगा।

(2) नगरीय विकास शुल्क

शासनादेश संख्या: 3812/आठ-1-05-34 विविध/03, दिनांक 3.8.2005 के अनुसार लाईसेन्स आधारित प्रणाली के अधीन पंजीकृत विकासकर्ता से नगरीय विकास शुल्क लिए जाने की व्यवस्था है, जे

जिलाधिकारी के उस क्षेत्र से सम्बन्धित भूमि 35 प्रचलित सर्किल रेट का 35 प्रतिशत होगा। परन्तु उपर्युक्त प्रस्तर-1 में इंगित विसंगतियों एवं कठिनाईयों के दृष्टिगत नगरीय विकास शुल्क निम्नानुसार पुनर्निर्धारित किया जाता है :-

- (क) नगर निगम वाले नगरों में रु. 1.5 लाख प्रति एकड़।
- (ख) अन्य नगरों में रु. 50 हजार प्रति एकड़।
- (ग) उक्त शुल्क से प्राप्त धनराशि शासकीय अभिकरण द्वारा 'नगरीय विकास शुल्क' के नाम से अलग खाते में जमा की जाएगी एवं नगरीय अवस्थागना सुविधाओं के विकास में उपयोग की जाएगी।
- (घ) नगरीय विकास शुल्क की दरों का वार्षिक पुनरीक्षण भारत सरकार द्वारा घोषित मूल्य सूचकांक के आधार पर किया जाएगा।

(3) वाह्य विकास शुल्क की गणना हेतु मापदण्ड

नीति विषयक शासनादेश दिनांक 21.5.2005 के अनुसार वाह्य विकास की विभिन्न मदों हेतु युक्ति संगत दरों का विश्लेषण कर सन्निहित वास्तविक व्यय के आधार पर वाह्य विकास शुल्क की गणना के लिए मापदण्ड निर्धारित किए जाने की अपेक्षा है। इस हेतु वाह्य विकास के अन्तर्गत आने वाली विभिन्न ट्रंक सेवाओं यथा महायोजना/जोन्ल/सेक्टर मार्ग, नाले, वाटर वर्क्स एवं वाटर मेन, ट्रंक सीवर तथा सीवेज निस्तारण एवं उपचार, विद्युत सब-स्टेशन, हरित पट्टी एवं क्षेत्रीय पार्कों का विकास, सामुदायिक सुविधाएं (पुलिस स्टेशन, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, सामुदायिक केन्द्र, आदि हेतु भूमि की निःशुल्क व्यवस्था), योजनान्तर्गत ग्रामीण आबादियों का विकास, गारबेज उम्बिंग स्थल, आदि मदों हेतु भूमि की आवश्यकता सहित लखनऊ नगर को आधार मानकर की गयी गणना के अनुसार वाह्य विकास शुल्क की दर ग्रास एरिया पर रु. 385 प्रति वर्ग मीटर ऑकलित की गई है, जिसके आधार पर प्रदेश के विभिन्न नगरों हेतु वाह्य विकास शुल्क की गणना के सम्बन्ध में निम्नवत् मापदण्ड निर्धारित किया जाता है :-

(क) वाह्य विकास शुल्क की दर ग्रास एरिया पर रु. 385 प्रति वर्ग मीटर ऑकलित है जो गणना की सुविधा की दृष्टि से रु. 400 प्रति वर्ग मीटर होगी।

(ख) कुछ विशिष्ट मदों जैसे ड्रेनेज, ट्रंक सीवर, वाह्य विकास शुल्क की दरें संलग्नक-1

जो भी सुविधा शासकीय अभिकरण से विकासकर्ता को प्राविधान हों, केवल उसी के लिए शुल्क लिया जायेगा।

(ग) उपर्युक्त के अतिरिक्त कतिपय कार्यान्वयन यथा रेलवे कासिंग, ओवर ब्रिज, भूमिगत मार्ग, नदी पुल निर्माण, बन्धे का निर्माण, व्यवस्था, आदि से यदि योजना सीधे लाभान्वित होती हो सम्बन्धित सुविधा हेतु विकासकर्ता द्वारा समानुपातिक व्यय देय होगा।

(4) भूमि आवंटन/ 'असेम्बली' हेतु अधिकतम क्षेत्रफल

नीति विषयक शासनादेश दिनांक 21.5.2005 के अनुसार विकासकर्ताओं की वित्तीय क्षमता, तकनीकी योग्यता एवं अनुभव के आधार पर तीन श्रेणियों—'क', 'ख' एवं 'ग' में पंजीकरण किए जाने का प्राविधान है। उक्त श्रेणियों में पंजीकरण की अर्हता विगत तीन वर्षों में न्यूनतम वार्षिक टर्न ओवर कमशः रु. 25 करोड़, रु. 15 करोड़ व रु. 5 करोड़ निर्धारित पंजीकृत विकासकर्ताओं को शासकीय अभिकरण द्वारा निम्न दो प्रणालियों माध्यम से 'लैण्ड असेम्बली' एवं विकास में सुविधा प्रदान किए जाने व्यवस्था है :-

(अ) बल्क भूमि आवंटन प्रणाली

(ब) लाईसेन्स आधारित विकास अनुज्ञा प्रणाली

परन्तु विभिन्न श्रेणियों हेतु निर्धारित 'टर्न ओवर' के मानक में सम्बन्ध नहीं है और न ही उक्त दोनों प्रणालियों के अधीन विभिन्न श्रेणियों के विकासकर्ताओं को भूमि आवंटन/ 'असेम्बली' की अधिकतम सीमा निर्धारित है। इसके अतिरिक्त लाईसेन्स आधारित विकास अनुज्ञा प्रणाली के अधीन भूमि कय हेतु न्यूनतम 50 एकड़ की सीमा निर्धारित है, जिसके कारण श्रेणी—'सी' में पंजीकृत विकासकर्ता इस प्रणाली के अधीन योजना क्रियान्वित नहीं कर सकेंगे। अतः आवासीय योजनाओं के क्रियान्वयन में एक स्वस्थ प्रतिस्पर्धा सुनिश्चित करने के उद्देश्य से विकासकर्ताओं के श्रेणीवार पंजीकरण हेतु न्यूनतम 'टर्न ओवर' के पुनर्निर्धारण तथा भूमि आवंटन/ 'असेम्बली' की अधिकतम सीमा निम्नवत् निर्धारित होगी :-

(क) श्रेणी 'क' 'ख' एवं 'ग' में पंजीकरण हेतु विगत तीन वर्षों में न्यूनतम वार्षिक 'टर्न ओवर' कमशः रु. 20 करोड़, रु. 10 करोड़ व रु. 5 करोड़ होगा।

(ख) श्रेणी 'ग' में पंजीकृत विकासकर्ताओं को लाईसेन्स आधारित विकास अनुज्ञा प्रणाली के अधीन भूमि कय एवं विकास हेतु निर्धारित न्यूनतम 50 एकड़ के मानक को घटा कर 25

- (ग) किसी भी विकासकर्ता को दूसरा लाईसेन्स तभी जारी किया जाए, जब पूर्व में जारी लाईसेन्स के अधीन कय/असेम्बल भूमि पर आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य पूर्ण हो जाएं।
- (घ) बल्क भूमि आवंटन प्रणाली के अधीन श्रेणी 'क', 'ख' एवं 'ग' में पंजीकृत विकासकर्ताओं हेतु भूमि आवंटन का अधिकतम क्षेत्रफल क्रमशः 100 एकड़, 50 एकड़ तथा 25 एकड़ होगा।
- (च) लाईसेन्स आधारित प्रणाली के अधीन श्रेणी 'क', 'ख' एवं 'ग' में पंजीकृत विकासकर्ताओं हेतु भूमि कय/असेम्बली एवं विकास का अधिकतम क्षेत्रफल क्रमशः 100 एकड़ से अधिक, 51 से 100 एकड़ तथा 25 से 50 एकड़ होगा।

(5) धारा-4 की अधिसूचना के पूर्व कय की गई भूमि हेतु लाईसेन्स अनुज्ञा शासनादेश दिनांक 21.5.2005 के अनुसार भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा-4 के जारी होने के पूर्व किसी भी विकासकर्ता द्वारा कय की गई भूमि हेतु लाईसेन्स जारी किए जाने के सम्बन्ध में स्थिति स्पष्ट नहीं है। अतः यह निर्णय लिया गया है कि यदि पंजीकृत विकासकर्ता द्वारा लाईसेन्स हेतु आवेदन पत्र दिया हो एवं धारा-4 की अधिसूचना जारी होने के पूर्व उसके द्वारा भूमि कय/असेम्बल कर ली गई हो तथा उसकी रजिस्टर्ड 'सेल डीड' करा ली गई हो, तो ऐसी भूमि को धारा-4 की अधिसूचना में शामिल नहीं किया जाएगा।

(6) भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क

नीति विषयक शासनादेश दिनांक 21.5.2005 में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता के सम्बन्ध में स्थिति स्पष्ट नहीं है। उक्त के अतिरिक्त वर्तमान में लागू कतिपय नगरों की पुनरीक्षित महायोजनाओं में जिस भूमि का भू-उपयोग कृषि से आवासीय में परिवर्तित हो चुका है, के लिए भी कृषि भूमि के जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट का 50 प्रतिशत भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय है। इस सम्बन्ध में एक नगर के अन्तर्गत एक ही क्षेत्र में एक से अधिक सर्किल रेट होने तथा प्रदेश के विभिन्न नगरों के सर्किल रेट में भिन्नताएं होने के कारण परिवर्तन शुल्क की गणना में विसंगतियों के साथ-साथ कठिनाई उत्पन्न होगी, जिससे निजी विकासकर्ता हतोत्साहित होंगे। अतः नगरों के आकार एवं प्रक्रियात्मक सरलीकरण के उद्देश्य से इस नीति के अधीन भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क निम्नानुसार लिया जायेगा :-

- (क) नगर निगम वाले नगरों में रु. 100 प्रति वर्ग मीटर।
- (ख) अन्य नगरों में रु. 50 प्रति वर्ग मीटर।

(ग) परिवर्तन शुल्क की दरों का वार्षिक पुनरीक्षण भारत सरकार द्वारा घोषित मूल्य सूचकांक के आधार पर किया जाएगा।

(7) लाईसेन्स प्रणाली के अधीन भूमि अर्जन हेतु धारा-4 की अधिसूचना

नीति विषयक शासनादेश दिनांक 21.5.2005 में लाईसेन्स आधारित विकास अनुज्ञा प्रणाली के अनुसार विकासकर्ता को लाईसेन्स अनुज्ञा प्रदान करने के साथ ही भू-अर्जन हेतु भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा-4 की अधिसूचना जारी किए जाने का प्राविधान है। परन्तु इस प्रणाली के अधीन विकासकर्ता द्वारा चूंकि न्यूनतम 60 प्रतिशत भूमि स्वयं क्रय करना अनिवार्य है, अतः उक्त के दृष्टिगत प्रारम्भ में ही धारा-4 की अधिसूचना जारी किए जाने का औचित्य नहीं है। अतः वर्णित स्थिति के दृष्टिगत यह निर्णय लिया गया है कि विकासकर्ता द्वारा न्यूनतम 60 प्रतिशत भूमि स्वयं क्रय/असेम्बल कर लिए जाने के उपरान्त ही अवशेष 40 प्रतिशत भूमि अर्जन/पुनर्ग्रहण हेतु शासकीय अभिकरण द्वारा धारा-4 की अधिसूचना जारी की जाएगी एवं इस प्रकार से अर्जित भूमि विकासकर्ता को फ्री-होल्ड के रूप में उपलब्ध कराई जाएगी। परन्तु अर्जन के माध्यम से भूमि तभी उपलब्ध कराई जाएगी जब शासकीय अभिकरण यह सुनिश्चित कर ले कि विकासकर्ता के स्वतः प्रयासों से आगे भूमि क्रय करना सम्भव नहीं हो रहा है।

(8) भूकम्परोधी विकास एवं निर्माण सुनिश्चित किया जाना

योजना के भू-उपयोग नियोजन एवं निर्माण कार्यों में भूकम्परोधी व्यवस्था सुनिश्चित करने हेतु विकासकर्ता द्वारा बी.आई.एस. मानकों एवं आई.एस. कोड व सुसंगत शासनादेशों का अनिवार्य रूप से अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा तथा विकास एवं निर्माण कार्यों के पर्यवेक्षण हेतु निर्धारित अर्हता अनुभव प्राप्त स्ट्रक्चरल इंजीनियर और प्राइवेट आर्कीटेक्ट द्वारा भूकम्परोधी व्यवस्था से सम्बन्धित शासनादेश में निर्धारित प्रक्रियानुसार सर्टीफिकेट उपलब्ध कराया जाएगा।

(9) विकास कार्यों की पूर्णता हेतु परफार्मेंस गारन्टी

शासनादेश दिनांक 21.5.2005 के अनुसार लाईसेन्स आधारित प्रणाली के अधीन योजना की 25 प्रतिशत भूमि एवं उस पर निर्मित सम्पत्तियों के विकास का अधिकार शासकीय अभिकरण द्वारा अपने पास रोक कर रखे जाने का प्राविधान है, ताकि भू-अर्जन अथवा विकास कार्यों की यदि कोई देयत बनती है, तो उसकी प्रतिपूर्ति की जा सके। परन्तु उपर्युक्त बिन्दु सख्या-17 के अनुसार शासकीय अभिकरण द्वारा विकासकर्ता को अवशेष अर्जित/पुनर्ग्रहण कर फ्री-होल्ड के रूप में उपलब्ध कराई जाएगी, जिसे



कारण भूमि के हस्तान्तरण का अधिकार रोकने की शर्त युक्तिसंगत नहीं होगी। अतः परफार्मेन्स गारन्टी लिए जाने हेतु निम्नवत् व्यवस्था निर्धारित की जाती है :-

(क) विकासकर्ता द्वारा योजना की 25 प्रतिशत भूमि शासकीय अभिकरण के पक्ष में बन्धक रखी जाएगी अथवा भूमि की कुल लागत के 25 प्रतिशत धनराशि के समतुल्य बैंक गारन्टी दी जाएगी।

(ख) बन्धक रखी गई भूमि पर विकासकर्ता को विकास कार्य करने का अधिकार होगा, परन्तु विक्रय का अधिकार नहीं होगा। विकासकर्ता द्वारा विशिष्टियों के अनुरूप जैसे-जैसे विकास कार्य पूर्ण किए जाएंगे, उसी अनुपात में बन्धक रखी भूमि विकासकर्ता के पक्ष में अवमुक्त की जाएगी। विकास कार्य पूर्ण होने का तात्पर्य योजनान्तर्गत प्रस्तावित सड़कें, जलापूर्ति, सीवररेज, ड्रेनेज तथा विद्युत्-आपूर्ति के कार्यशील होने से है।

(10) राज्य सरकार द्वारा नियन्त्रण

प्रक्रियात्मक एकरूपता एवं पारदर्शिता के दृष्टिगत बल्क भूमि आवंटन प्रणाली के अधीन 'फाइनेन्शियल बिड्स' तय करने हेतु विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद स्तर पर एक समिति गठित किया जाएगा। समिति के स्वरूप एवं कार्यक्षेत्र के सम्बन्ध में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा पृथक से शासनादेश निर्गत किया जाएगा।

(11) विकास क्षेत्रों के बाहर शासकीय अभिकरण का नामांकन

विकास क्षेत्रों एवं विशेष विकास क्षेत्रों के अन्तर्गत इस नीति का कियान्वयन सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/विशेष विकास प्राधिकरण द्वारा सुनिश्चित किया जाएगा, जबकि अन्य नगरों में उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद शासकीय अभिकरण होगा। यदि भविष्य में किसी नगर हेतु विकास प्राधिकरण/अन्य अभिकरण गठित किया जाता है, तो उक्त नगर में आवास एवं विकास परिषद के स्थान पर नवगठित अभिकरण ही शासकीय अभिकरण होगा। अन्य ग्रामीण क्षेत्रों में योजनाओं के नियोजन एवं अभिकल्पन (प्लानिंग एवं डिजाइनिंग) तथा तकनीकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र देने हेतु मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश अधिकृत होंगे।

(12) शासकीय अभिकरण एवं विकासकर्ता के मध्य होने वाले अनुबन्ध का प्रारूप

शासनादेश दिनांक 21.5.2005 के अनुसार योजना का कियान्वयन डी.पी.आर. के अनुरूप एवं उसमें निर्धारित सनय-सारिणी के अनुसार विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए

एवं विकासकर्ता के माध्य अनुबन्ध निष्पादित किए जाने का प्राविधान प्रक्रियात्मक एकरूपता के दृष्टिगत अनुबन्ध का प्रारूप शासन स्तर से पत्र से जारी होना है। इस सम्बन्ध में प्रश्नगत नीति के प्राविधानों के अन्तर्गत आवास बन्धु द्वारा 'बल्क भूमि आवंटन प्रणाली' तथा 'लाईसेन्स आधारित विकास अनुज्ञा प्रणाली' हेतु अनुबन्ध के प्रारूप तैयार किए गए हैं, संलग्नक-2 व 3 पर उपलब्ध हैं, जिसमें अनुबन्ध के अन्तर्गत डी.पी. जमा करने एवं अनुमोदन की प्रक्रिया, परियोजना क्रियान्वयन समय-सारिणी निर्धारण, विकास एवं निर्माण कार्यों की विशिष्टियां व मात्रा, भूकम्परोधी व्यवस्था, गुणवत्ता नियन्त्रण, वाह्य विकास शुल्क की देयता आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्गों हेतु भूखण्डों/भूखण्डों के विकास/निर्माण की अनिवार्यता, भू-अर्जन से विस्थापित परिवारों के पुनर्वासन, ग्रामीण आबादियों के लिए मौलिक सेवाओं का प्राविधान सार्वजनिक सुविधाओं एवं सेवाओं से सम्बन्धित भूमि का शासकीय अभिकरण को हस्तान्तरण, सेवाओं के अनुसंधान हेतु व्यवस्था, विकास कार्यों का पूर्ण प्रमाण-पत्र, परफार्मेन्स गारन्टी, श्रम एवं अन्य संगत कानूनों का अनुपालन, कन्सीलेशन एवं आर्बीट्रेशन, फोर्स-मेजर, आदि से सम्बन्धित सभी आवश्यक शर्तें एवं प्रतिबन्ध शामिल किए गए हैं।

(13) विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु डाक्युमेन्ट

शासनादेश दिनांक 21.5.2005 के अनुसार विकासकर्ताओं की वित्तीय क्षमता तकनीकी योग्यता एवं अनुभव के आधार पर तीन श्रेणियों- 'क', 'ख' एवं 'ग' में पंजीकरण किए जाने का प्राविधान है। इसके अतिरिक्त निम्नलिखित विकासकर्ताओं के पंजीकरण के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 3812/आठ-1-05-34 विविध/03, दिनांक 3.8.2005 द्वारा दिशा-निर्देश निर्गत किए जा चुके हैं। उल्लेखनीय है कि इस नीति के क्रियान्वयन हेतु शासकीय अभिकरणों द्वारा सर्वप्रथम निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं के निर्धारित प्रक्रियानुसार पंजीकरण किया जाना है। अतः प्रक्रियात्मक एकरूपता के दृष्टिगत विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु डाक्युमेन्ट का प्रारूप तैयार किया गया है, जो संलग्नक-4 पर उपलब्ध है। उक्त डाक्युमेन्ट के अन्तर्गत पंजीकरण हेतु आवेदन पत्र के जमा करने एवं मूल्यांकन की प्रक्रिया विकासकर्ताओं के पंजीकरण के सम्बन्ध में मार्ग-निर्देश, आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन एवं विकास की नीति, विकासकर्ताओं के लिए दिशा-निर्देश तथा आवेदन-पत्र जमा करने हेतु प्रारूप शामिल किए गए हैं।

2- उत्तर प्रदेश में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन/लैण्ड असेम्बली एवं विकास नीति के क्रियान्वयन हेतु प्रक्रिया निर्धारण के क्रियान्वयन में स्टाम्प शुल्क की देयता कर एवं निबन्धन विभाग द्वारा

निर्गत अधिसूचना दिनांक 22.05.03 तथा स्टाम्प शुल्क अधिनियम, 1899 के अनुसार देय होगी।

3- अतः उपर्युक्त वर्णित स्थिति में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उत्तर प्रदेश में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन/लैण्ड असेम्बली एवं विकास की नीति के क्रियान्वयन हेतु प्रक्रिया के निर्धारण के क्रियान्वयन हेतु उपर्युक्तानुसार दिये गये निर्देशों/निर्धारित प्रक्रिया के अनुरूप कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

संलग्नक : यथोपरि।

भवदीया

(सुरजीत कौर सन्धू)  
प्रमुख सचिव

संख्या : 5873(1)/आठ-1-05, तददिनांक।

- प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-
1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
  2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
  3. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
  4. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
  5. महानिरीक्षक, निबन्धन एवं पंजीयन, उत्तर प्रदेश।
  6. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास संघ, उत्तर प्रदेश।
  7. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
  8. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
  9. समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
  10. समस्त नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
  11. समस्त भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
  12. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन, उत्तर प्रदेश।
  13. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
  14. समस्त अनुभाग-आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश शासन।
  15. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शिव जनम चौधरी)  
अनुसचिव

संख्या-5457/ 8-3-2005-48विविध / 2005

प्रेषक,

सुरजीत कौर सन्धू,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1-आवास आयुक्त,

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,  
उत्तर प्रदेश।

2-उपाध्यक्ष,

समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक: 30 दिसम्बर, 2005

विषय:- हाईटेक टाउनशिप तथा निजी पूंजीनिवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं (इन्टीग्रेटेड आवासीय नीति) के विकास हेतु भूमि अर्जन/ लैण्ड असेम्बली की प्रक्रिया के निर्धारण के सम्बंध में।

महोदय,

उत्तर प्रदेश में हाईटेक टाउनशिप विकसित करने के लिए निजी पूंजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु शासनादेश संख्या-6087/ 9-आ-1-2003-34वि./ 2003 दिनांक 22.11.2003 द्वारा नीति का निर्धारण किया गया है। उक्त शासनादेश के क्रम में दिनांक 1.7.2004 को नीति में आंशिक संशोधन करते हुए शासनादेश निर्गत किया गया है। शासनादेश संख्या-2712/ आठ-1-05 दिनांक 21.5.2005 द्वारा हाईटेक टाउनशिप के विकास हेतु विकासकर्ता कम्पनी/ कन्सोर्शियम का चयन किया गया है।

2- प्रदेश के नगरीय क्षेत्र में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के सम्बंध में शासनादेश संख्या-2711/ 8-1-05-34विविध/ 2003 दिनांक 21.5.2005 द्वारा दिशानिर्देश निर्गत किए गये हैं। उक्त शासनादेश के क्रम में निजी विकासकर्ता कम्पनियों के पंजीकरण हेतु-मार्ग निर्देश शासनादेश संख्या-3812/ 8-1-05-34विविध/ 2003 दिनांक 3.8.2005 द्वारा निर्गत किए गये हैं।

3- हाईटेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड आवासीय नीति के विकास हेतु भूमि अर्जन/ लैण्ड असेम्बली के सम्बंध में दिनांक 24.10.2005 को मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक हुयी जिसमें निर्णय लिया गया कि निजी क्षेत्र को आवासीय क्षेत्र में निवेश को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से यह आवश्यक है कि भू-अर्जन अधिनियम-1894 के अन्तर्गत जहाँ धारा-4 तथा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद के अधिनियम-1965 की धारा-28 के अधीन अधिसूचित क्षेत्र को यदि लैण्ड बैंक हेतु अर्जित करने का प्रस्ताव है तो ऐसी भूमि को बोर्ड से अनुमोदनोपरान्त 'हाईटेक टाउनशिप' हेतु धारा-6 तथा धारा-32 से छोड़ा जा सकता है। उच्च स्तरीय समिति द्वारा यह निर्णय भी लिया गया कि लाइसेंस माडल में शासकीय अभिकरण द्वारा भू-अर्जन अधिनियम-1894 की धारा-4 तथा आवास एवं

विकास परिषद अधिनियम-1965 की धारा-28 ( धारा-4 के समकक्ष ) के अधीन अधिसूचित भूमि के अन्तर्गत यदि कोई पंजीकृत लाइसेन्स होल्डर विकासकर्ता द्वारा कम से कम 60 प्रतिशत भूमि क्य कर ली गयी है एवं उसकी रजिस्टर्ड सेल डीड करा ली गयी है तो ऐसी भूमि को धारा-6 तथा धारा-32 ( धारा-6 के समकक्ष ) में सम्मिलित नहीं किया जाएगा। उक्त सम्बंध में यह प्रतिबन्ध आरोपित करने का निर्णय लिया गया कि भूमि अर्जन एवं उसके विकास में शासकीय अभिकरण द्वारा किए गये व्यय की प्रतिपूर्ति निजी विकासकर्ता द्वारा की जाएगी। तथा यदि भूमि का अधिग्रहण आवासीय योजना से भिन्न किसी विशिष्ट प्रयोजन यथा-स्टेडियम, संस्थागत भवन, सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक सुविधा आदि के लिए किया जा रहा हो तो ऐसी भूमि को धारा-6 एवं धारा-32 से मुक्त नहीं किया जाएगा।

4- उपर्युक्त निर्गत शासनादेशों तथा उच्च स्तरीय समिति के निर्णय के क्रम में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि हाईटेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड आवासीय नीति के क्रियान्वयन हेतु भूमि अर्जन/ लैण्ड असेम्बली की प्रक्रिया को और सरल एवं प्रभावी बनाये जाने के उद्देश्य से शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त निम्नवत नीति निर्धारित की जाती है:-

(1) हाईटेक टाउनशिप नीति के क्रियान्वयन के सम्बंध में:

(क) शासकीय अभिकरण ( विकास प्राधिकरण तथा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद) द्वारा भू-अर्जन अधिनियम-1894 की धारा-4 तथा आवास एवं विकास परिषद अधिनियम-1965 की धारा-28 (धारा-4 के समकक्ष) के अधीन अधिसूचित भूमि यदि लैण्ड बैंक हेतु अर्जित किए जाने का प्रस्ताव हो तो ऐसी भूमि को बोर्ड से अनुमोदनोपरान्त "हाईटेक टाउनशिप" हेतु धारा-6 तथा धारा-32 से छोड़ा जा सकता है।

(ख) परन्तु भूमि का अधिग्रहण आवासीय योजना से भिन्न किसी अन्य विशिष्ट प्रयोजन यथा-स्टेडियम, संस्थागत भवन, सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक सुविधा आदि के लिए प्रस्तावित हो, तो ऐसी भूमि को छोड़ा नहीं जाएगा,

(ग) इस सम्बंध में यह भी स्पष्ट करना है कि सम्बंधित विकासकर्ता द्वारा सम्बंधित शासकीय अभिकरण को ऐसी छोड़ी जा रही भूमि की लागत के समतुल्य धनराशि का भुगतान करना होगा जो शासकीय अभिकरण द्वारा भूमि अर्जन की कार्यवाही में व्यय की जा चुकी हो ताकि उसकी प्रतिपूर्ति हो सके।

(2) इन्टीग्रेटेड हाउसिंग स्कीम के सम्बंध में:

(क) लाइसेंस माडल में शासकीय अभिकरण द्वारा भू-अर्जन अधिनियम-1894 की धारा-4 तथा आवास एवं विकास परिषद अधिनियम-1965 की धारा-28 ( धारा-4 के समकक्ष ) के अधीन अधिसूचित भूमि के अन्तर्गत यदि कोई पंजीकृत लाइसेन्स होल्डर विकासकर्ता द्वारा कम से कम 60 प्रतिशत भूमि क्य कर ली गयी है एवं उसकी रजिस्टर्ड सेल डीड करा ली गयी है तो ऐसी भूमि को धारा-6 तथा धारा-32 ( धारा-6 के समकक्ष ) में सम्मिलित नहीं किया जाएगा।

(ख) इस सम्बंध में यह भी स्पष्ट करना है कि सम्बंधित विकासकर्ता द्वारा सम्बंधित शासकीय अभिकरण को ऐसी भूमि की लागत के समतुल्य धनराशि का भुगतान करना होगा जो शासकीय अभिकरण द्वारा भूमि अर्जन की कार्यवाही में व्यय की जा चुकी हो ताकि उसकी प्रतिपूर्ति हो सके।

(ग) यदि भूमि का अधिग्रहण आवासीय योजना से भिन्न किसी अन्य विशिष्ट प्रयोजन यथा-स्टेडियम, संस्थागत भवन, सार्वजनिक/अर्धसार्वजनिक सुविधा आदि के लिए प्रस्तावित हो तो ऐसी भूमि को धारा-6 एवं धारा-32 ( धारा-6 के समकक्ष ) से मुक्त नहीं किया जाएगा।

(घ) विकासकर्ता द्वारा असेम्बल की जाने वाली अवशेष 40 प्रतिशत भूमि का अर्जन शासकीय अभिकरण द्वारा करार नियमावली के अनुसार किया जाएगा।

5- कृपया प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में हाईटेक एवं आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की उपर्युक्त निर्धारित नीतियों के अनुपालन में प्रभावी कार्यवाही सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

( सुरजीत कौर सन्धू )  
प्रमुख सचिव।

संख्या- (1) / 8-3-2005-3448 विविध / 2005 तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को अनुपालनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु

प्रेषित:-

- 1- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 2- समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 3- समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 4- समस्त नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
- 5- समस्त भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,

( शिवजनम चौधरी )  
अनु सचिव।

उत्तर प्रदेश शासन  
 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1  
 संख्या : 5873/आठ-1-05-34विविध/03टीसी-1  
 लखनऊ : दिनांक 12 जनवरी, 2006

कार्यालय-ज्ञाप

उत्तर प्रदेश में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन/लैंड असेम्बली एवं विकास की नीति के क्रियान्वयन हेतु प्रक्रियाओं के निर्धारित से संबंधित शासनादेश संख्या : 5873/आठ-1-05-34विविध/03टीसी-1, दिनांक : 29 दिसम्बर, 2005 के प्रस्तर-1(10) की व्यवस्थानुरूप राज्य सरकार द्वारा नियंत्रण के अंतर्गत समिति का गठन निम्नवत् किया जाता है :-

- |     |   |         |
|-----|---|---------|
| (1) | संबंधित विकास प्राधिकरण/परिषद के उपाध्यक्ष/आयुक्त   | अध्यक्ष |
| (2) | संबंधित विकास प्राधिकरण/परिषद के मुख्य अभियन्ता (मुख्य अभियन्ता न होने की स्थिति में प्रभारी अधिकारी) | सदस्य   |
| (3) | संबंधित विकास प्राधिकरण/परिषद के वित्त नियंत्रक   | सदस्य   |
| (4) | मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक (शासन के प्रतिनिधि के रूप में)   | सदस्य   |
| (5) | संबंधित विकास प्राधिकरण/परिषद का मुख्य नगर नियोजक/प्रभारी नियोजक/मुख्य वास्तुविद                      | सदस्य   |

2- उपर्युक्तानुसार गठित समिति का कार्यक्षेत्र निम्नवत् होगा :-

- (1) नीति के अधीन निजी विकासकर्ताओं के पंजीयन हेतु प्राप्त आवेदन पत्रों का परीक्षणोपरान्त अन्तिम निर्णय लेना।
- (2) बल्क भूमि आवंटन प्रणाली के अधीन आमंत्रित फाइनेंशियल बिड्स के संबंध में निर्णय लेना।
- (3) लाइसेंस प्रणाली के अंतर्गत प्राप्त आवेदनों का परीक्षण एवं संस्तुति करना।

(सुरजीत कौर संधू)

प्रेषक,

संख्या : 2236 / आठ-1-06-45विविध / 06

के० एल० मीना,  
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-1

लखनऊ : दिनांक : 28 अप्रैल, 2006

विषय :- प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिये भूमि अर्जन एवं विकास की नीति में स्पष्टीकरण/ संशोधन के संबंध में।

महोदय,

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति शासनादेश संख्या-2711/आठ-1-05-34विविध/2003 दिनांक 21-5-2005 द्वारा घोषित की गयी है। उक्त नीति के क्रम में नीति के क्रियान्वयन हेतु शासनादेश संख्या: 5873/आठ-1-05-34विविध/2003 दिनांक 29.12.2005 के अधीन प्रक्रियाओं का निर्धारण किया गया है। नीति के क्रियान्वयन हेतु निर्गत उक्त शासनादेश द्वारा लाईसेन्स शुल्क/लाईसेन्स नवीनीकरण शुल्क, नगरीय विकास शुल्क, वाह्य विकास शुल्क की गणना हेतु मापदण्ड, भूमि आवंटन/असेम्बली हेतु अधिकतम क्षेत्रफल, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, विकास कार्यों की पूर्णता हेतु परफार्मेंन्स गारन्टी, आदि का निर्धारण किया गया है। इसके अतिरिक्त राज्य सरकार द्वारा नियन्त्रण, विकास क्षेत्रों के बाहर शासकीय अभिकरण का नामांकन, विकासकर्ता एवं शासकीय अभिकरण के मध्य निष्पादित होने वाले अनुबन्ध तथा विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु डाक्युमेन्ट का प्रारूप निर्धारित कर विस्तृत दिशा-निर्देश जारी किए गए हैं।

2- उक्त नीति के अनुपालन में विकास प्राधिकरणों/शासकीय अभिकरणों द्वारा निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गई है। परन्तु नीति विषयक शासनादेश दिनांक 21.5.2005 में जारी शासनादेश दिनांक 29.12.2005 के कतिपय प्रावधानों के अधीन भूमि के क्षेत्रफल का निर्धारण, लाइसेंस हेतु विकासकर्ता के



पास न्यूनतम भूमि की उपलब्धता, डी.पी.आर. का अनुमोदन, एक से अधिक लाइसेंस जारी करने के संबंध में स्पष्टीकरण, महायोजना स्तर की सुविधाओं का विकास सुनिश्चित किया जाना, कन्सॉर्सियम के टर्न ओवर आदि के संबंध में स्थिति स्पष्ट नहीं है। फलस्वरूप नीति के अग्रतर क्रियान्वयन में कठिनाई आ रही है। उक्त के अतिरिक्त सम्पूर्ण प्रदेश में पारदर्शिता एवं प्रक्रियात्मक एकता के दृष्टिगत लाइसेंस के आवेदन, निर्गमन एवं निरस्तीकरण हेतु प्रपत्र निर्धारित किये जाने की भी आवश्यकता है।

3- अतः इस संबंध में उपर्युक्त वर्णित स्थिति के आलोक में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रदेश के नगरीय क्षेत्र में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति (इण्टीग्रेटेड टाउनशिप) के समुचित क्रियान्वयन हेतु पूर्व निर्धारित प्रक्रियाओं में निम्नवत स्पष्टीकरण/संशोधन किया जाता है :-

(1) लाइसेंस प्रणाली के अधीन भूमि के क्षेत्रफल का निर्धारण।

नीति विषयक शासनादेश दिनांक 21.05.2005 तथा उसके क्रम में जारी शासनादेश दिनांक 29.12.2005 में प्राविधानित लाइसेंस प्रणाली के अन्तर्गत निजी विकासकर्ताओं को उनकी वित्तीय एवं तकनीकी क्षमता तथा अनुभव के आधार पर तीन श्रेणियों- 'क', 'ख' एवं 'ग' में पंजीकृत किये जाने की व्यवस्था है तथा भूमि क्रय/असेम्बली के लिये क्षेत्रफल की सीमा निम्नवत् निर्धारित है :-

विकासकर्ता की श्रेणी	गत तीन वर्षों में वार्षिक टर्न-ओवर (रु. करोड़ में)	भूमि क्रय/असेम्बली हेतु क्षेत्रफल (एकड़ में)
क	20	100 से अधिक
ख	10	51-100
ग	05	25-50

उपर्युक्त से स्पष्ट है कि श्रेणी 'क' के विकासकर्ता हेतु भूमि के अधिकतम क्षेत्रफल की सीमा निर्धारित नहीं है। अतः उक्त श्रेणी हेतु टर्न ओवर के अनुपात में अधिकतम 500 एकड़ तक निम्नानुसार भूमि क्षेत्रफल की सीमा निर्धारित की जाती है :-

गत तीनों वर्षों का वार्षिक टर्न-ओवर (रूपये करोड़)	क्षेत्रफल (एकड़)
20	100 से अधिक

30	200 से अधिक परन्तु 300 तक
40	300 से अधिक परन्तु 400 तक
50	400 से अधिक परन्तु 500 तक

उपर्युक्तानुसार विभिन्न श्रेणियों में पंजीकृत विकासकर्ता निर्धारित न्यूनतम एवं अधिकतम क्षेत्रफल के अंतर्गत लाइसेंस के लिए आवेदन कर सकते हैं। बशर्त कय की जा रही भूमि निरन्तरता में हो।

(2) लाइसेन्स हेतु विकासकर्ता के पास न्यूनतम भूमि की उपलब्धता

नीति विषयक शासनादेश दिनांक 21 मई, 2005 के अनुसार शासकीय अभिकरण द्वारा पंजीकृत विकासकर्ताओं को लाइसेन्स जारी किये जाने की व्यवस्था है। परन्तु उक्त शासनादेश में लाइसेन्स जारी करने हेतु विकासकर्ता के पास भूमि उपलब्ध होना अनिवार्य नहीं है, जिसके कारण यह सम्भावित है कि विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण कराने के उपरान्त समयबद्ध रूप से भूमि कय/असेम्बल न की जाए तथा लाइसेन्स का दुरुपयोग भी किया जा सकता है। उक्त के अतिरिक्त लाइसेन्स प्राप्त करने के लिए आवेदनपत्रों की संख्या भी अनावश्यक रूप से बढ़ सकती है, जिसके फलस्वरूप शासकीय अभिकरण को यह तय करना कठिन होगा कि किस क्षेत्र में कौन से विकासकर्ता को लाइसेन्स जारी किया जाए।

उल्लेखनीय है कि शासनादेश दिनांक 21.05.05 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा न्यूनतम 60 प्रतिशत भूमि स्वयं कय/असेम्बल किया जाना अनिवार्य है। अतः उपर्युक्त समस्याओं के निराकरण एवं एकरूपता के दृष्टिगत लाइसेंस जारी करने हेतु विकासकर्ता के पास न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि, जिसका रजिस्टर्ड सेलडीड हो, उपलब्ध होनी चाहिए।

(3) डी.पी.आर. का अनुमोदन

लाइसेंस प्रणाली के अधीन शासकीय अभिकरण एवं विकासकर्ता के मध्य होने वाले डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार शत-प्रतिशत भूमि कय/असेम्बल कर लेने के पश्चात् ही डी.पी.आर. (जिसके अंतर्गत ले-आउट प्लान भी शामिल होगा) पर अनुमोदन प्रदान किये जाने की व्यवस्था है। परन्तु भूमि अधिग्रहण में चूंकि अधिक समय लगता है, अतः योजनाओं का क्रियान्वयन यथाशीघ्र प्रारम्भ करने के दृष्टिगत डी.पी.आर. का अनुमोदन विकासकर्ता के पास 60 प्रतिशत भूमि की रजिस्टर्ड सेलडीड होने पर किया जायेगा, अवशेष 40 प्रतिशत भूमि का लैण्ड यज प्लान दर्शाया जायेगा जिसके अन्तर्गत 40 प्रतिशत भूमि विकास

अधिग्रहीत हो जाने पर शेष भूमि का ले-आउट प्लान अनुमोदित किया जायेगा। उक्त के अतिरिक्त भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्राविधानों के तहत समझौते के आधार पर जिलाधिकारी जो भी दर निर्धारित करेंगे उसकी धनराशि भी विकासकर्ता द्वारा देय होगी। ऐसी भूमि उक्त अधिनियम की धारा-41 के अधीन विकासकर्ता के पक्ष में अर्जित की जायेगी तथा इस हेतु विकासकर्ता/कन्सार्सियम को कम्पनी अधिनियम के अधीन कम्पनी के रूप में पंजीकरण कराना अनिवार्य होगा। विकासकर्ता को अपनी योजनांतर्गत भूखण्डों/भवनों/ फ्लैट्स/सम्पत्तियों के आवंटन के क्रय/विक्रय अथवा अग्रिम धनराशि प्राप्त करने का अधिकार प्रथम फेज के ले-आउट प्लान की स्वीकृति एवं डेवलपमेंट एग्रीमेंट सम्पादित होने के उपरान्त ही प्राप्त होगा।

(4) एक से अधिक लाइसेंस जारी करने के संबंध में स्पष्टीकरण

नीति विषयक शासनादेश दिनांक 21.05.05 के अनुसार विभिन्न श्रेणियों (क, ख एवं ग) में विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु वार्षिक टर्न-ओवर, नेटवर्थ एवं तकनीकी क्षमता के मानक निर्धारित किये गये हैं तथा किसी एक विकासकर्ता का एक से अधिक कन्सार्सियम में पंजीकरण पर प्रतिबन्ध है। इस संबंध में आवासीय योजनाओं के क्रियान्वयन में स्वस्थ प्रतिस्पर्धा को बढ़ावा देने के उद्देश्य से यह व्यवस्था निर्धारित की जाती है कि यदि विकासकर्ता द्वारा पूर्व में प्राप्त लाइसेंस के अधीन योजना के समस्त वाह्य विकास कार्य पूर्ण कर लिये जाते हैं अथवा वाह्य विकास कार्यों की सम्पूर्ण लागत विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद/शासकीय अभिकरण में जमा कर दी जाती है तो वह उसी नगर में दूसरा लाइसेंस प्राप्त करने हेतु पात्र होगा। उक्त के अतिरिक्त किसी विकासकर्ता का टर्न-ओवर यदि सरप्लस हो तो उसे टर्न-ओवर के अनुपात में अधिकतम दो नगरों में लाइसेंस जारी किये जा सकते हैं।

(5) महायोजना स्तर की सुविधाओं का विकास सुनिश्चित किया जाना

विकासकर्ता द्वारा क्रय/असेम्बल की गयी भूमि के अंतर्गत यदि महायोजना मार्ग, पार्क/ग्रीनबेल्ट या महायोजना स्तर की अन्य सुविधा/उपयोग प्रस्तावित हों तो उसका विकास संबंधित विकासकर्ता द्वारा अपने व्यय पर किया जायेगा एवं उसका रख-रखाव भी उसके द्वारा ही किया जायेगा। उक्त के अतिरिक्त महायोजना में आरम्भ के क्षेत्र जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 20 एकड़ हो, उनके लिए नियमानुसार कम्पन्सेटरी एफ.ए.आर. देय होगा। यदि उक्त

द्वारा कय की गयी हो। कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. का उपयोग योजना की विकयशील भूमि के अंतर्गत विभिन्न उपयोगों के लिए समानुपातिक रूप से किया जा सकेगा। कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. अनुमन्य किये जाने की दशा में विकासकर्ता द्वारा अपनी योजनांतर्गत अवस्थापना सुविधाओं की विशिष्टियाँ बढ़े हुए एफ.ए.आर. के अनुरूप रखी जायेंगी।

(6) कन्सार्सियम के टर्न-ओवर का स्पष्टीकरण

लाइसेंस प्रणाली के अधीन विकासकर्ताओं का विभिन्न श्रेणियों में पंजीकरण हेतु रियल स्टेट सेक्टर में निर्धारित न्यूनतम वार्षिक टर्न-ओवर होना अनिवार्य है। इस संबंध में निर्णय लिया गया कि कन्सार्सियम बनाये जाने पर रियल स्टेट, जिसमें कालोनी/टाउनशिप विकास, ग्रुप हाउसिंग, शापिंग माल/व्यावसायिक काम्प्लेक्स एवं मल्टीप्लेक्स, कार्यालय काम्प्लेक्स, सामुदायिक सुविधायें आदि शामिल हैं, में न्यूनतम 80 प्रतिशत टर्न-ओवर होना अनिवार्य है, जबकि शेष 20 प्रतिशत टर्न ओवर सिटी डेवलपमेंट तथा सिविल कान्स्ट्रक्शन यथा- सड़के, फ्लाई ओवर एवं पुल तथा अन्य इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट आदि से संबंधित कार्यों का हो सकता है।

(7) लाइसेंस से संबंधित प्रपत्रों का निर्धारण

शासनादेश दिनांक 29.12.05 के अधीन निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु प्रपत्र निर्धारित है एवं पंजीकरण के संबंध में दिशा-निर्देश दिये गये हैं, परन्तु विकासकर्ताओं के पंजीकरण की कार्यवाही पूर्ण हो जाने के उपरान्त लाइसेंस के लिए आवेदन, लाइसेंस के निर्गमन, लाइसेंस अस्वीकार किये जाने एवं निरस्तीकरण हेतु प्रपत्र निर्धारित नहीं हैं। अतः प्रक्रियात्मक एकरूपता के दृष्टिगत

निम्नवत प्रपत्र निर्धारित किये गये हैं, जो संलग्न हैं :-

- (क) लाइसेंस के लिए आवेदन पत्र का प्रारूप (प्रपत्र-1) ।
- (ख) लाइसेंस निर्गमन हेतु प्रारूप (प्रपत्र-2) ।
- (ग) लाइसेंस अस्वीकार किए जाने हेतु प्रारूप (प्रपत्र-3) ।
- (घ) लाइसेंस के निरस्तीकरण हेतु नोटिस का प्रारूप (प्रपत्र-4)

(8) डेवलपमेंट एग्रीमेंट एवं पंजीकरण डोक्युमेंट में संशोधन

शासनादेश संख्या : 5873/आठ-1-05-24विविध/0  
29.12.05 के साथ जारी डेवलपमेंट एग्रीमेंट के प्रा

विकासकर्ताओं के पंजीकरण से संबंधित डाक्युमेंट तदनुसार संशोधित किये जायेंगे ।

4- अतः वर्णित स्थिति में अनुरोध है कि कृपया उत्तर प्रदेश में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन / लैंड असेम्बली एवं विकास की नीति के क्रियान्वयन हेतु उपर्युक्तानुसार दिये गये निर्देशों / निर्धारित प्रक्रिया के अनुरूप कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें ।

भवदीय

के० एल० मीना  
सचिव

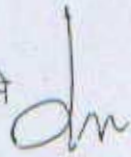
संख्या : 2236 (1)/आठ-1-06, तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु

प्रेषित :-

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

आज्ञा से



(शिव जनम चौधरी)  
अनुसचिव

संख्या : 6710/आठ-1-06-77विधि/06

प्रेषक,

के.एल. मीना  
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-1

लखनऊ : दिनांक : 10 अक्टूबर, 2006

विषय :-

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन एवं विकास नीति (इण्टीग्रेटेड आवासीय नीति) के अंतर्गत विकासकर्ताओं द्वारा कय की जाने वाली भूमि उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा-154 के प्राविधानों के अधीन अधिकारों का प्रतिनिधायन।

इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासनादेश संख्या : 2015/आठ-1-06-45विधि/06, दिनांक 18.05.06 द्वारा उत्तर प्रदेश में हाईटेक टाउनशिप विकसित करने के लिए निजी पूंजीनिवेश के प्रोत्साहन हेतु "हाईटेक टाउनशिप नीति 2006" दिनांक 18.05.06 घोषित की गयी है। उक्त नीति विषयक शासनादेश के प्रस्तर-6.13 में उ.प्र. जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा-154 में छूट दिये जाने के संबंध में निम्नलिखित व्यवस्था दी गयी है :-

"उ.प्र. जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा-154 के अधीन 12.5 एकड़ से अधिक भूमि के संकमण हेतु वर्तमान व्यवस्थानुसार मण्डलायुक्तों को अधिकृत किया गया है, जिस हेतु राजस्व विभाग के शासनादेश दिनांक 9-1-1989 तथा शासनादेश दिनांक 6-3-1997 में व्यवस्था निहित है। परन्तु भूमि के संकमण की प्रक्रिया में होने वाले विलम्ब के दृष्टिगत इस नीति के अधीन विकासकर्ता कम्पनी से एम.ओ.यू. हस्ताक्षरित होने के उपरान्त टाउनशिप हेतु चिन्हित भूमि का प्रस्ताव उच्च स्तरीय समिति को प्रस्तुत किया जायेगा एवं उक्त अधिनियम की धारा-154 के प्राविधानों से छूट उच्चस्तरीय समिति के अनुमोदन से देय होगी।"

2- निजी विकासकर्ताओं को प्रोत्साहन देने के उद्देश्य से प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन एवं विकास नीति (इण्टीग्रेटेड आवासीय नीति) भी शासनादेश दिनांक 21.05.05 द्वारा घोषित की गयी है। जिसके अनुसार निजी विकासकर्ता कम्पनियों न्यूनतम 25 एकड़ से 500 एकड़ तक के क्षेत्रफल में विकास कार्य कर सकती है। विकास पंजीकरण का कार्य विकास प्राधिकरण स्तर पर किया जा रहा विभिन्न प्राधिकरणों एवं निजी विकासकर्ता कम्पनियों द्वारा शासन

AVAS-1//GO-5

तथ्य लाया गया है कि यदि इण्टीग्रेटेड टाउनशिप में 30प्र0 जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम-1950 की धारा-154 के अधीन 12.5 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु जो व्यवस्था हाईटेक टाउनशिप नीति-2006 हेतु प्राविधानित की गयी है वही व्यवस्था प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन एवं विकास नीति (इन्टीग्रेटेड नीति) लागू नहीं की गयी तो भूमि के संक्रमण/जुटाव के संबंध में प्रक्रियागत विलम्ब की सम्भावना बनी रहेगी।

4- अस्तु इस संबंध में शासन स्तर पर सम्यक् विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन एवं विकास नीति (इण्टीग्रेटेड आवासीय नीति) में भूमि के संक्रमण की प्रक्रिया में होने वाले विलम्ब के दृष्टिगत इस नीति के अधीन विकासकर्ता कम्पनी द्वारा टाउनशिप हेतु चिन्हित भूमि का प्रस्ताव शासन द्वारा गठित उच्च स्तरीय समिति को प्रस्तुत किया जायेगा एवं उक्त अधिनियम की धारा-154 के प्राविधानों से छूट उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदन से देय होगी।  
भवदीय

के.एल. मीना  
सचिव

संख्या : 6710(1)/आठ-1-06, तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

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

आज्ञा से



(शिव जन्म  
अनुसचिव

संख्या 148 /ST/CAP/संख्या

उत्तर प्रदेश सरकार 349

27-2-08

राजस्व अनुभाग-1

संख्या-148/एक-1/2008-राजस्व-1

लखनऊ : दिनांक : 01 फरवरी, 2008

अधिसूचना

485  
दिनांक 01/2/08

नयी हाईटेक टाउनशिप नीति-2007, दिनांक 17.9.2007 को घोषित होने और मुख्य सचिव की अध्यक्षता में उच्च स्तरीय समिति के कार्यालय झाप संख्या-3872(1) /आठ-1-07-34विविधि/03 दिनांक 17.9.2007 द्वारा पुनर्गठन के फलस्वरूप, अब अधिसूचना संख्या-265/एक-1/2007-12(19)/2006-120-रा. दिनांक 15 मार्च, 2007 को तात्कालिक प्रभाव से संशोधित करते हुए, उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या-1 सन् 1951) की धारा-321 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल, उत्तर प्रदेश के सम्पूर्ण क्षेत्र या उसके किन्हीं भागों, जिन पर उक्त अधिनियम लागू होता है, के लिए मुख्य सचिव की अध्यक्षता में कार्यालय झाप संख्या-3872(1)/आठ-1-07-34विविधि/03, दिनांक 17 सितम्बर, 2007 द्वारा गठित उच्च स्तरीय समिति को, हाईटेक टाउनशिप नीति तथा इन्टीग्रेटेड आवासीय नीति के अन्तर्गत भूमि अर्जन या क्रय के प्रयोजन के लिए उक्त अधिनियम की धारा-154 की उपधारा (1) में यथा उल्लिखित उत्तर प्रदेश में 5.0586 हेक्टेअर (12.50 एकड़) से अधिक भूमि के लिए अनुमति प्रदान करने की उक्त अधिनियम की धारा-154 की उपधारा-(2) के अधीन राज्य सरकार द्वारा प्रयोक्तव्य शक्ति यदि ऐसा अंतरण सामान्य जनता के हित में हो, प्रत्यायोजित करते हैं।

(पंकज अग्रवाल)  
प्रमुख सचिव।

संख्या-148(1)/एक-1/2008-राजस्व-1, तददिनांक।

प्रतिलिपि:-

- 1- संयुक्त निदेशक, प्रभारी मुद्रण एवं लेखन सामग्री, उत्तर प्रदेश, लखनऊ को अधिसूचना के अंग्रेजी अनुवाद सहित आगामी असाधारण गजट के विधायी परिशिष्ट के भाग-4 खण्ड (ख) में प्रकाशनार्थ।
- 2- मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
- 3- प्रमुख सचिव, उत्तर प्रदेश शासन आवास एवं शहरी नियोजन विभाग।
- 4- आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, महात्मा गान्धी मार्ग, लखनऊ।
- 5- सगस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 6- सगस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 7- आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
- 8- गार्ड बुक।

आज्ञा से  
(अमर नाथ)  
अनुसचिव।



संख्या 106 /ST/CAP/कंप

सर्वोच्च प्राथमिकता

संख्या-5065 / 8-3-2007-94विविधि / 2007

प्रेषक.

शंकर अग्रवाल,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1-आवास आयुक्त,

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,  
उत्तर प्रदेश, लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

2-उपाध्यक्ष,

सगरत विकास प्राधिकरण,  
उ.प्र.।

लखनऊ: दिनांक 5 फरवरी, 2008

विषय: प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन एवं विकास नीति (इन्टीग्रेटेड आवासीय नीति) के अन्तर्गत विकासकर्ताओं द्वारा कय की जाने वाली भूमि के संबंध में उ.प्र. जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम-1950 की धारा-154 के प्राविधानों के अधीन अधिकारों का प्रतिनिधायन।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-6710/आठ-1-06-77विविध/06

दिनांक 10.10.2006 का कृपया संदर्भ ग्रहण करें।

2- उक्त शासनादेश के क्रम में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन एवं विकास नीति (इन्टीग्रेटेड आवासीय नीति) के अन्तर्गत विकासकर्ताओं द्वारा कय की जाने वाली भूमि के संबंध में उ.प्र. जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम-1950 की धारा-154 के प्राविधानों के अधीन 12.5 एकड़ से अधिक भूमि कय करने की अनुमति मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में कार्यालय ज्ञाप संख्या-3872(1)/आठ-1-07-34विविध/2003 दिनांक 17.9.2007 द्वारा गठित समिति के अनुमोदन से प्रदान की जायेगी।

3- कृपया उपर्युक्त निर्देशों के अनुपालन में उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों में इन्टीग्रेटेड आवासीय नीति के अन्तर्गत रजिस्टर्ड विकासकर्ता कंपनियों को निर्धारित प्रारूपों पर आवेदन पत्र प्रस्तुत करने के लिए निर्देशित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

( शंकर अग्रवाल )  
प्रमुख सचिव।

संजीव कश्यप 17.2.08

प्रभारी

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग

Shukla-G.O.-07(1043)

1223  
15/5/08

सर्वोच्च प्राथमिकता

संख्या-2819/8-3-2008-59विविध./08

प्रेषक,  
हरमिन्दर राज सिंह,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

- सेवा में,
- ✓ 1-आवास आयुक्त,  
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ, 30प्र0।
  - 2-उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।
  - 3- समस्त जिलाधिकारी,  
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ: दिनांक 9 मई, 2008  
 विषय: उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम 1950 की धारा-154(2) के  
 अधीन 12.5 एकड़ से अधिक भूमि के संकमण हेतु उपलब्ध करायी जाने वाली सूचनाओं हेतु  
 प्रारूप के सम्बन्ध में।

महोदय,  
 उपर्युक्त विषय में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश और  
 भूमि व्यवस्था अधिनियम 1950 की धारा-154(2) के अधीन 12.5 एकड़ से अधिक भूमि के संकमण  
 हेतु संशोधित/नवीन प्रारूप का निर्धारण कर दिया गया है। उक्त संशोधित/नवीन प्रारूप की प्रति  
 संलग्न कर प्रेषित करते हुए अनुरोध है कि कृपया संबंधित विकासकर्ता कम्पनियों को निर्धारित  
 प्रारूप पर सूचनायें उपलब्ध कराने हेतु अपने स्तर से निर्देशित करने का कष्ट करें। यह भी  
 निर्देशित किया जाता है कि संलग्न प्रारूप के भाग-(ख) में जिलाधिकारी द्वारा उपलब्ध करायी जाने  
 वाली सूचनायें विकास प्राधिकरण/उत्तर प्रदेश आवास विकास परिषद के माध्यम से प्रत्येक दशा में  
 शासन को उपलब्ध करायी जायें ताकि समस्त सूचनायें एक ही अभिकरण से शासन को प्राप्त हो  
 सकें।

2- यह भी निर्देशित किया जाता है कि जिन विकासकर्ता कम्पनियों के धारा-154(2) से छूट  
 के अनुरोध पर शासन स्तर पर विचार किया जा रहा है, उनके सम्बन्ध में निर्धारित प्रारूप पर  
 सूचनाएं प्रत्येक दशा में दिनांक 19.5.2008 तक निश्चित रूप से उपलब्ध कराने का कष्ट करें।  
 कृपया उक्त कार्यवाही निर्धारित समयसीमा के भीतर सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।  
 संलग्नक: यथोक्त।

भवदीय,  
 09/05/08

(हरमिन्दर राज सिंह)  
 प्रमुख सचिव।

ADP (AMU)

*(Signature)*

संख्या एवं दिनांक तदैव।

13.5.08  
 प्रतिलिपि:-

संजीव कुमार मुख् नगर एवं ग्राम नियोजक को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।  
 प्रभूरी मुख् नगर एवं ग्राम नियोजक को इस आशय से प्रेषित कि कृपया ई-मेल के माध्यम से संलग्न  
 वास्तु कला अनुमतिदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि कृपया ई-मेल के माध्यम से संलग्न  
 प्रारूप समस्त अभिकरणों को प्रेषित कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(हरमिन्दर राज सिंह)  
 प्रमुख सचिव।

उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम 1950 की धारा-154(2) के अधीन 12.5 एकड़ से अधिक भूमि के संकमण हेतु उपलब्ध कराया जाने वाले विवरण का प्रारूप ।

प्रारूप-1

(विस्तृत सूचना)

(क)

- 1- आवेदक/आवेदक संस्था का नाम तथा पूरा पता:
- 2- सम्बंधित प्राधिकरण/उ.प्र.आवास एवं विकास परिषद में :-
  - 1-रजिस्ट्रेशन की तिथि:
  - 2-लाइसेंस की तिथि (यदि निर्गत हो):
- 3- परियोजना की अनुमानित लागत तथा उसकी पूर्ति किस प्रकार प्रस्तावित है:
- 4- महायोजना मानचित्र पर स्थल की स्थिति/साइट मैप :
- 5- भूमि का संकमण किस प्रयोजन के लिए प्रस्तावित है :
- 6- प्रारम्भिक प्रोजेक्ट रिपोर्ट (योजना का लेआउट प्लान, लैंड यूज एनालिसिस, पहुँच मार्ग, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज तथा सालिडवेस्ट मैनेजमेंट सेवाओं के अनुसंधान एवं रख-रखाव की व्यवस्था)
- 7- संकमण के लिए प्रस्तावित भूमि की स्थिति और उसका विवरण:

जिला	तहसील	परगना	ग्राम	गाटा सं.	क्षेत्रफल (एकड़ में)	खातेदारों की श्रेणी जिनसे भूमि कय की जानी है	खातेदार का नाम व पता

(ख) जिलाधिकारी द्वारा उपलब्ध करायी जाने वाली सूचना / अभिलेख:-

- 8- भूमि के प्रस्तावित अन्तरण का प्रकार:-
  - (क) विक्रय पत्र
  - (ख) दान पत्र

- 9- क्या अन्तरिती के विरुद्ध प्रदेश में धारा-154(2) के उल्लंघन का कोई मामला विचाराधीन है अथवा नहीं? (इस संबंध में आवेदक/आवेदक संस्था द्वारा शपथ पत्र दिया जायेगा)
- 10- संक्रमण हेतु प्रस्तावित भूमि में स्थित धार्मिक स्थल/संरक्षित स्मारक स्थित हो, तो उसका विवरण :
- 11- क्या प्रस्तावित संक्रमण के फलस्वरूप निकटवर्ती क्षेत्र में जन साधारण पर किसी प्रतिकूल प्रभाव के पड़ने की संभावना है?
- 12- क्या भूमि के प्रस्तावित संक्रमण से आस-पास में कानून और व्यवस्था की स्थिति कुप्रभावित होगी अथवा नहीं?
- 13- जिस भूमि का संक्रमण प्रस्तावित है उसके भू-स्वामियों का विवरण:-
- (क) कुल खातेदारों की संख्या :
- (ख) अनुसूचित जाति/जनजाति के खातेदारों की संख्या :
- (ग) अनुसूचित जाति/जनजाति के खातेदारों की संख्या का प्रतिशत :
- (घ) कुल क्षेत्रफल :
- (ङ.) अनुसूचित जाति/जनजाति के खातेदारों द्वारा धृत भूमि का क्षेत्रफल :
- (च) अनुसूचित जाति/जनजाति के खातेदारों की भूमि का प्रतिशत :
- (छ) असंक्रमणीय अधिकार वाले भूमिधर हैं ? यदि हैं तो उनकी संख्या :
- 14 - संक्रमण के लिए प्रस्तावित भूमि से सम्बंधित खतौनी के प्रमाणित उद्धरण:
- 15- जिलाधिकारी की अभ्युक्ति एवं संस्तुति:

प्रेषक,

हरमिन्दर राज सिंह,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1-आवास आयुक्त,

उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,

2-उपाध्यक्ष,

समस्त विकास प्राधिकरण,

उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक 9 जुलाई, 2008

विषय: इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अधीन बल्क भूमि के आवंटन के सम्बंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति से सम्बंधित शासनादेश संख्या-2711/8-1-05-34विविध/2003, दिनांक 21.5.2005 का कृपया संदर्भ ग्रहण करें। उक्त शासनादेश दिनांक 21.5.2005 द्वारा 'बल्क' भूमि आवंटन प्रणाली के अधीन विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं हेतु अर्जित, परन्तु वर्तमान में उपलब्ध भूमि में से अधिकतम 25 प्रतिशत भूमि पंजीकृत विकासकर्ताओं को फाइनेन्शियल विडिंग के माध्यम से 'एग्रीमेंट-टू-डेवलप ऑन-लीज' पर आवंटित किए जाने की व्यवस्था की गयी है। उल्लेखनीय है कि प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में 11वीं पंचवर्षीय योजना अवधि में अनुमानित 15.84 लाख आवासीय इकाइयों में से निजी क्षेत्र के लिए 55 प्रतिशत आवासीय इकाइयों के सृजन का लक्ष्य निर्धारित है। उक्त उद्देश्य की पूर्ति हेतु निजी क्षेत्र के साथ-साथ 'पब्लिक-प्राइवेट-पार्टनरशिप' को भी प्रोत्साहित किया जाना आवश्यक है।

3- अतः इस सम्बंध में उक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि वर्तमान में 'बल्क' भूमि आवंटन प्रणाली के अन्तर्गत निर्धारित 25 प्रतिशत की सीमा को यथावत रखते हुए पंजीकृत विकासकर्ताओं को विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपनी किसी योजना में अधिकतम 50 प्रतिशत तक भूमि 'बल्क' सेल के माध्यम से बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त आवंटित की जा सकेगी। बल्क सेल के माध्यम से आवंटित भूमि के लिए निम्न प्रतिबन्ध लागू होंगे :-

- (1) भूमि का क्षेत्रफल 50 एकड़ तक होने पर पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 24 मी. एवं 50 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल होने पर पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 30 मी. होगी तथा योजनान्तर्गत आन्तरिक मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मी. होगी।
- (2) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा भूमि की एकीकृत विकास योजना/ले-आउट प्लान तैयार करने के उपरान्त ही निजी

Shukla G.O.-08(eos)

Shukla G.O.-08(eos)

संजीव कश्यप  
प्रभारी  
वास्तु कला अनुभाग

संजीव कश्यप  
प्रभारी  
वास्तु कला अनुभाग

विकासकर्ताओं को भूमि का आवंटन किया जायेगा, जिसके अन्तर्गत 25 एकड़ से 100 एकड़ तक के माइयूल होंगे। एकीकृत विकास योजना के अन्तर्गत नियमानुसार जोनल/सेक्टर स्तर तक की सड़कों, पार्क एवं खुले क्षेत्रों तथा सामुदायिक सुविधाओं के लिए नियोजन मानकों के अनुसार भूमि आरक्षित की जाएगी। बल्क सेल के रूप में आवंटित भूमि पर ग्रुप हाउसिंग का प्रस्ताव होने की स्थिति में 2.5 एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा जो योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य किया जायेगा कि यह योजनान्तर्गत अन्य उपयोगों यथा व्यावसायिक, कार्यालय, औद्योगिक, संस्थागत एवं सामुदायिक सुविधाओं के निर्माण में प्रत्येक उपयोग हेतु अनुमन्य अधिकतम एफ.ए.आर. की सीमान्तर्गत ही होगा।

- (3) विकसित टाउनशिप का समुचित रूप से एवं सतत आधार पर रख-रखाव सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता तथा सम्बंधित शासकीय अभिकरण के मध्य 'ज्वाइन्ट वेन्चर एग्रीमेंट' निष्पादित किया जाएगा। आवंटियों से वसूल की जाने वाली एकमुश्त अनुसूचना की धनराशि तथा वार्षिक यूजर चार्ज 'एस्को एकाउन्ट' में जमा किए जाएंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव से सम्बंधित कार्य विकासकर्ता द्वारा किए जायेंगे तथा 'ज्वाइन्ट वेन्चर' द्वारा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण किया जाएगा और यह सुनिश्चित किया जाएगा कि रख-रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यों पर ही व्यय की जाए। यह प्राविधान 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' में भी सम्मिलित किए जाएंगे।

उक्त प्राविधानों को तत्काल प्रभाव से लागू करते हुए आदेशों का तत्परतापूर्वक अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

भवदीय,



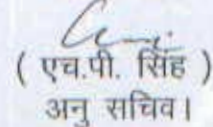
( हरमिन्दर राज सिंह )  
प्रमुख सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 2- अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 3- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
- 4- अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु।

आज्ञा से,



( एच.पी. सिंह )  
अनु सचिव।

संख्या: 1859/आठ-1-07-33विधिघ /

प्रेषक,

श्री हरमिन्दर राज सिंह,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक: 27-अगस्त, 2008

विषय: उत्तर प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की (इन्टीग्रेटेड टाउनशिप) नीति में संशोधन के सम्बन्ध में।

महोदय,

मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की (इन्टीग्रेटेड टाउनशिप) नीति के निर्धारण एवं उसमें स्पष्टीकरण/संशोधन के सम्बन्ध में शासन द्वारा समय-समय पर निम्न शासनादेश जारी किए गए हैं:-

- (I) शासनादेश संख्या: 2711/आठ-1-05-34विधिघ/03, दिनांक 21 मई, 2005
- (II) शासनादेश संख्या: 5873/आठ-1-05-34 विधिघ/03टी.सी.-1, दिनांक 29.12.2005
- (III) कार्यालय ज्ञाप संख्या: 5873/आठ-1-05-34विधिघ/03टी.सी.-1, दिनांक 12.1.2006
- (IV) कार्यालय ज्ञाप संख्या 6168/आठ-1-06-57विधिघ/06 दिनांक 22 अगस्त, 2008
- (V) शासनादेश संख्या: 2236/आठ-1-06-45 विधिघ/06, दिनांक 28 अप्रैल, 2006
- (VI) शासनादेश संख्या: 6710/आठ-1-06-77विधिघ/06, दिनांक 10 अक्टूबर, 2006

2. इस सम्बन्ध में प्रश्नगत नीति के क्रियान्वयन में आ रही कठिनाईयों के निराकरण हेतु शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त उपरोक्त शासनादेशों में प्राविधानित कतिपय व्यवस्थाओं को जनहित में निम्नानुसार संशोधित किया जाता है:-

- (1) प्रदेश में किस नगर/क्षेत्र में इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के कितने लाईसेंस अनुमन्य होंगे एवं उनके अधिकतम क्षेत्रफल का निर्धारण शासन द्वारा मुख्य सचिव की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की संस्तुति के आधार पर किया जायेगा। उपरोक्तानुसार निर्धारित स्थानों के लिये प्रतिस्पर्धात्मक निविदा प्रक्रिया (Competitive Biding Process) के माध्यम से निविदाये आमंत्रित कर विकासकर्ता का चयन किया जायेगा। इस संबंध में संबंधित प्रपत्रों में यथावश्यक संशोधन यथासमय अलग से निर्गत किया जायेगा।

जो विकासकर्ता दिनांक 12.08.2008 तक पंजीकृत है तथा उनमें से कितने विकासकर्ताओं द्वारा लाईसेंस के लिए आवेदन पत्र प्रस्तुत कर दिये गये हैं, के सम्बन्ध में आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा पूर्ण विवरण शासन को तत्काल उपलब्ध कराया जायेगा, ताकि शासन स्तर पर अग्रिम कार्यवाही की जा सके।


श्री आर.ए.ए.  
29/08/08

- (2) शासकीय अभिकरणों द्वारा विकासकर्ताओं के लिए भूमि कय की प्रक्रिया सुविधाजनक बनाने हेतु निम्न कार्यवाही की जाएगी:-
- (I) विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर 75 प्रतिशत भूमि स्वयं कय की जाएगी तथा अवशेष 25 प्रतिशत भूमि के कय में शासकीय अभिकरणों द्वारा 'फॉसिलिटेटर' की भूमिका निभाई जाएगी।
  - (II) भू-अर्जन से प्रभावित व्यक्तियों/परिवारों को विकासकर्ता द्वारा राज्य सरकार की पुनर्वास नीति के अनुसार आवश्यक सुविधाएं उपलब्ध करायी जाएंगी।
  - (III) लाईसेन्सधारक विकासकर्ता द्वारा अपनी योजना हेतु चिन्हित क्षेत्र का इन्टीग्रेटेड विकास सुनिश्चित करने के दृष्टिगत उक्त क्षेत्र में विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अपनी योजनाओं के लिए भूमि अर्जन का प्रस्ताव नहीं लायेंगे। इसी प्रकार किसी विकासकर्ता द्वारा विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद की योजना के लिए अधिसूचित भूमि के अन्तर्गत लाईसेन्स के लिए प्रस्तुत आवेदन ('फाइनेन्शियल बिडिंग' के माध्यम से 'ब्लक सेल' में आवंटित भूमि को छोड़कर) स्वीकार्य नहीं होगा, ताकि उक्त अभिकरणों द्वारा प्रस्तावित योजनाओं की निरन्तरता प्रभावित न हो।
- (3) चयनित विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम को गत 03 वर्षों के वार्षिक टर्न-ओवर के आधार पर प्रत्येक रूपये 5 करोड़ टर्न-ओवर के सापेक्ष 50 एकड़ भूमि कय एवं विकास करने की अनुमति इस प्रतिबन्ध के साथ दी जाएगी कि किसी एक लाईसेंस के अधीन श्रेणी 'क', 'ख' एवं 'ग' में चयनित विकासकर्ताओं के लिए भूमि का क्षेत्रफल कमशः 500 एकड़, 100 एकड़ तथा 50 एकड़ से अधिक नहीं होगा।
- (4) चयनित विकासकर्ता को 200 एकड़ से कम क्षेत्रफल के लिए लाईसेन्स केवल महायोजना में प्रस्तावित शहरीकरण क्षेत्र के अन्तर्गत ही जारी किया जाएगा जबकि 200 एकड़ से अधिक के लिए महायोजना क्षेत्र के बाहर भी लाईसेन्स देने हेतु विचार किया जाएगा। महायोजना क्षेत्र के बाहर अथवा महायोजना क्षेत्र के अन्तर्गत जहां आवश्यक हो, अधिनियम के प्राविधानों के अधीन आवासीय भू-उपयोग परिवर्तन हेतु कार्यवाही की जाएगी, जिस हेतु विकासकर्ता द्वारा शासनादेश संख्या-3712/9-आ.-3-2000-26 एल.यू.सी./91, दिनांक 21.08.2001 में निहित व्यवस्थानुसार परिवर्तन शुल्क देय होगा।
- (5) उ.प्र. जमींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा-154(2) के अधीन 12.5 एकड़ से अधिक भूमि के संकमण हेतु शासनादेश संख्या: 2819/8-3-2008-59विधि/08, दिनांक 09.5.2008 द्वारा जारी संशोधित/नवीन प्रपत्र पर विकासकर्ता से नियमानुसार समस्त सूचनाएं प्राप्त हो जाने पर उच्च स्तरीय समिति के स्तर से छूट देय होगी, परन्तु उच्च स्तरीय समिति द्वारा चयनित विकासकर्ता को लाईसेंस जारी करने पर तभी विचार किया जाएगा, जब उसके द्वारा न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि कय कर लाईसेंस हेतु निर्धारित प्रपत्र पर आवेदन-पत्र प्रस्तुत कर दिया जाए।
- (6) नीति के अधीन प्रस्तावित आवासीय योजना/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के नियोजन एवं क्रियान्वयन हेतु लैण्ड यूज, डेन्सिटी व एफ.ए.आर. के मानक सामान्य से उच्चतर निर्धारित होंगे जिसके आदेश पृथक से निर्गत किये जायेंगे।



- (7) इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के लिए डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के मानक चूँकि सामान्य से उच्चतर अनुमन्य होंगे फलस्वरूप सम्बन्धित नगर की विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं पर बढ़ने वाले दबाव के दृष्टिगत उनके सम्बर्द्धन एवं सुदृढीकरण हेतु नगरीय विकास शुल्क की दर नगर निगम वाले नगरों में रू. 3.0 लाख प्रति एकड़ तथा अन्य नगरों में रू. 1.0 लाख प्रति एकड़ होगी।
- (8) विकास कार्यों की पूर्णता सुनिश्चित करने हेतु 'परफार्मेंस गारन्टी' के रूप में विकासकर्ता कम्पनी द्वारा योजना के कुल विक्रय-योग्य क्षेत्रफल की 25 प्रतिशत भूमि शासकीय अभिकरण के पक्ष में बन्धक रखी जाएगी। शासकीय अभिकरण के पक्ष में बन्धक रखी गई उक्त भूमि में से 20 प्रतिशत भूमि को तभी अवमुक्त किया जाएगा, जब परियोजना के सभी विकास कार्य एवं शर्तें पूर्ण हो गयीं हों, विशेषकर विकासकर्ता कम्पनी द्वारा भूगर्भ जलसंरक्षण (वाटर रिचार्ज) व्यवस्था इस प्रकार सुनिश्चित कर दी गयी हो कि दोहन किए गए जल के सापेक्ष 120 प्रतिशत की रिचार्जिंग के माध्यम से आपूर्ति हो गई हो। इसके अतिरिक्त बन्धक रखी गई भूमि में से शेष 5 प्रतिशत विक्रय-योग्य भूमि को शासन की अपेक्षानुसार टाउनशिप/योजना के रख-रखाव की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए परफार्मेंस गारन्टी के रूप में रोक कर रखा जाएगा।
- (9) विकसित टाउनशिप/योजना का समुचित रूप से एवं सतत् आधार पर रख-रखाव सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता तथा सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के मध्य 'ज्वाइन्ट वेन्चर' अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा। आवंटियों से वसूल की जाने वाली एकमुश्त अनुरक्षण की धनराशि तथा वार्षिक यूजर चार्ज 'एस्को एकाउन्ट' में जमा किए जाएंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा कियान्वित किए जाएंगे तथा 'ज्वाइन्ट वेन्चर' द्वारा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण किया जाएगा और सुनिश्चित किया जाएगा कि रख-रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यों पर ही व्यय की जाए। यह प्राविधान 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' में भी सम्मिलित किए जाएंगे।

3. अतः मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के सुसंगत प्राविधानों को तदसीमा तक संशोधित समझा जाए और इसके कियान्वयन हेतु उपरोक्त निर्देशों/निर्धारित प्रक्रियानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाए।

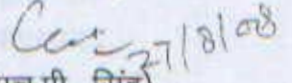
भवदीय,  
  
27/08/08  
(हरमिन्दर राज सिंह)  
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक: तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

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

आज्ञा से,

  
(एच.पी. सिंह)  
अनु सचिव

To: CAP

संख्या: झ० झ० 193/510-3- /08

प्रेषक,

श्री श्रीकृष्ण,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश,

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-३

दिनांक : 21 अक्टूबर / 2008

विषय : शासनादेश संख्या: 1859/आठ-1-07-33विविध/08 दिनांक 27 अगस्त, 2008 का शुद्धि-पत्र  
महोदय,

प्रस्तर-1 में "जो विकासकर्ता दिनांक 12.08.2008 तक पंजीकृत है" के स्थान पर "जिन विकासकर्ताओं के आवेदन-पत्र दिनांक 27.08.2008 को पंजीकरण के लिए विचाराधीन थे।" पढ़ा जाय।  
कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करें।

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।

कमश: पञ्च-३ तं

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

आज्ञा से,

  
(एच. पी. सिंह) 11/11/08  
अनु सचिव

संख्या-6470/8-3-2008

प्रेषक,  
एच.पी. सिंह,  
अनु सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

57 13.10.9

सेवा में,  
आवास आयुक्त,  
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,  
उ0प्र0, लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ : दिनांक : 12 जनवरी, 2009  
विषय: मै0 एलायंस प्रमोटर्स लि0 द्वारा चिन्हांकित भूमि को अधिसूचित किये जाने के उपरांत अधिग्रहण की अग्रिम कार्यवाही किये जाने के संबंध में।  
महोदय,

उपर्युक्त विषयक अपने पत्रांक-217एसटी/सी.ए.पी. कैम्प, दिनांक 22.12.2008 का कृपया संदर्भ ग्रहण करें।

2- इस सम्बंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासनादेश संख्या-1859, दिनांक-27.08.08 के पूर्व शासनादेश दिनांक-29.12.05 में उल्लिखित व्यवस्था प्रभावित थी जिसके अन्तर्गत विकासकर्ता कम्पनियों द्वारा पंजीकरण कराते हुए लाइसेन्स प्राप्त किया गया है। अतः ऐसे प्रकरणों में जिनमें विकासकर्ता कम्पनी द्वारा लाइसेन्स दिनांक-27.08.08 के पूर्व प्राप्त कर लिया गया था, उनमें शासनादेश दिनांक-29.12.05 में उल्लिखित व्यवस्था के अनुसार अर्थात 60 प्रतिशत भूमि विकासकर्ता कम्पनी द्वारा स्वयं कय कर लेने के उपरांत 40 प्रतिशत भूमि के अर्जन/पुनर्ग्रहण हेतु शासकीय अभिकरण द्वारा धारा-4/धारा-28 की अधिसूचना जारी किया जाना न्याय संगत होगा। मै0 एलायंस प्रमोटर्स लि0 को लाइसेन्स दिनांक-27.08.08 के पूर्व निर्गत किया जा चुका है। अतः उन्हें शासनादेश दिनांक-29.12.05 में उपलब्ध व्यवस्थानुसार कार्यवाही कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

(एच.पी. सिंह)  
अनु सचिव।

SAP

13/1/2009  
CAP

1402/21/48 2009

1402 1.9.09

6991

उत्तर प्रदेश शासन

कर एवं निबन्धन अनुभाग-5

संख्या-क0नि0-53219/11-2009-500(54)-2009

लखनऊ: दिनांक: 17 अगस्त, 2009

29387  
0299109

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश में अपनी प्रवृत्ति के सम्बन्ध में यथा संशोधित भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (अधिनियम संख्या 2, सन 1899) की धारा 9 की उपधारा (1) के खण्ड (क) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल औद्योगिक विकास निगम उत्तर प्रदेश द्वारा शासनादेश संख्या-1820/77-3-09-286एन/7, दिनांक 22 मई, 2009 द्वारा निर्गत आर्थिक मंदी नीति से आच्छादित वृहद एवं मध्यम स्तर की समेकित विकास परियोजनाओं के सम्बन्ध में औद्योगिक विकास निगम उत्तर प्रदेश आवास विकास परिषद एवं उत्तर प्रदेश के सभी प्राधिकरणों द्वारा विकासकर्ता के पक्ष में निष्पादित लिखतों पर विज्ञप्ति के गजट में प्रकाशन के दिनांक से प्रभार्य स्टाम्प शुल्क से निम्न शर्तों के अधीन छूट प्रदान करते हैं:-

(क) सम्बंधित विभाग का प्रमुख सचिव/सचिव या उसके द्वारा नाम निर्दिष्ट व्यक्ति जो विशेष सचिव के स्तर से कम न हो, यह प्रमाणित करेगा कि परियोजना उपरोक्त नीति से आच्छादित है और विकासकर्ता उक्त नीति के अधीन स्टाम्प शुल्क से छूट प्राप्त करने का हकदार है। लिखत के रजिस्ट्रीकरण के समय इस आशय का एक प्रमाण-पत्र प्रस्तुत किया जायेगा।

(ख) प्रभार्य स्टाम्प-शुल्क में छूट केवल परियोजना के विकासकर्ता को अनुमत्त होगी, परन्तु वृहद स्तर की परियोजना के मामले में स्टाम्प शुल्क से छूट विकासकर्ता द्वारा राज्यसरकार द्वारा अनुमत उप पट्टेदार के पक्ष में कोर आर्थिक गतिविधि के लिये निष्पादित भूमि अन्तरण की प्रथम लिखत पर भी प्राप्त होगी। इस सम्बन्ध में सम्बंधित विभाग द्वारा भी प्रमाण-पत्र जारी किया जायेगा।

(ग) ऐसी परियोजनाओं जिनके सम्बन्ध में इस अधिसूचना के पूर्व छूट या कमी मिल चुकी है, उनकी समीक्षा नहीं की जायेगी।

(घ) किसी लिखत पर पहले से ही संदत्त किसी स्टाम्प शुल्क को वापस नहीं किया जायेगा।

(ङ) यदि परियोजना का क्रियान्वयन न हो तो राजस्व हानि की प्रतिपूर्ति करने के लिए सम्बंधित विभाग द्वारा स्टाम्प शुल्क छूट सम्बन्धी प्रमाण-पत्र

सायेन

W

31.8.09

सं० 200-200- (सं० 3)  
1 अ. वा. नि.

Me  
19

6  
011915

SAP  
इ. नाईकाशन में  
रखवाते।

9519

1008-VIKR

Signature

5.9.09

आवंटी/विकासकर्ता/उपपट्टेदार द्वारा बैंक गारण्टी प्रस्तुत करने पर ही जारी किया जायेगा।

### स्पष्टीकरण

इस अधिसूचना के प्रयोजन के लिए -

- (1) "वृहद स्तरीय परियोजना" का तात्पर्य 500 हेक्टेअर क्षेत्रफल या उससे अधिक क्षेत्रफल की परियोजना से है।
- (2) "मध्यम स्तरीय परियोजना" का तात्पर्य 100 हेक्टेअर या उससे ऊपर 500 हेक्टेअर तक परियोजना से है।

भाड़ा से,  
  
(देश दीपक वर्मा)  
प्रमुख सचिव।

**UTTAR PRADESH SHASAN  
KAR EVAM NIBANDHAN ANUBHAG-5**

The Governor is pleased to order the publication of the following English translation of the Government notification no. K.N.5- 3279 / XI- 2009-500(54)-2009 dated August 17, 2009 for general information :-

**NOTIFICATION**

No.K.N.5-3279/XI-2009-500(54)-2009

Dated Lucknow August 17, 2009

In exercise of the powers under clause (a) of sub section (1) of section 9 of the Indian Stamp Act, 1899 (Act no.2 of 1899) as amended from time to time in its application to Uttar Pradesh the Governor is pleased to remit with effect from the date of publication of this notification in the Gazette' the Stamp duty chargeable in respect of the instruments of transfer of lands executed by the Industrial Development Corporation, Uttar Pradesh Awas Vikas Parishad and all development authorities in Uttar Pradesh in favour of, developers of the large and medium scale Integrated Development Projects covered by the policy of economic recession under G.O. N0 1820/77-3-09-286N/7 dated 22 May,2009 issued by the Industrial Development Department of Government of Uttar Pradesh subject to following conditions:-

(a) The Principal Secretary/Secretary of concern department or his nominee not below the rank of Special Secretary shall certify that Project falls under the said policy and the developer entitled to remission of stamp duty thereunder . A certificate to this effect will be produced at the time of registration of instrument.

(b) The remission of stamp duty shall be admissible only to the developer of the project, but incase of large scale projects, the remission of stamp duty shall be admissible on the first instrument of transfer of land executed by developer in favour of sub-lessee permitted by State Government for core economic activity. The certificate in this respect will also be issued by concerned department



- (c) Any project in which remission or reduction has already been given prior to this notification need not be reviewed.
- (d) Any stamp duty which has been paid on any instrument shall not be refunded.
- (e) Certificate of remission be issued by concerned department only after production of Bank Guarantee by the allottee /developer/ sub-lessee to recoup revenue losses if the project is not implemented

**EXPLANATION:**

**For the purposes of this notification :-**

- (1) "Large scale projects" means projects having area of five hundred hectare or above.
- (2) "Medium scale projects" means projects having area of one hundred hectare or above up to five hundred hectare .

By Order,

  
(Desh Deepak Verma)  
Pramukh Sachiva.

संख्या- 3279 (1)/11-5-2009-500(54)/2009 तददिनांक:

प्रतिलिपि हिन्दी तथा अंग्रेजी, अधिसूचना की प्रति सहित संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि वे इसे दिनांक 17.8.09 के असाधारण गजट के भाग-4 के खण्ड (ख) में अवश्य प्रकाशित करा दें और तत्पश्चात गजट की दो सौ प्रतियां महानिरीक्षक निबन्धन, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद और एक सौ प्रतियां शासन के इस विभाग को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(वीरेन्द्र प्रताप सिंह)

विशेष सचिव

संख्या- 3279 (2)/11-5-2009-500(54)/2009 तददिनांक:

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित-

(1) अवरस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।

(2) प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।

(3) प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।

(4) प्रमुख सचिव, कृषि विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।

(5) प्रमुख सचिव, नगर विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।

(6) प्रमुख सचिव, पंचायती राज विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।

(7) मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा, ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्ध नगर।

(8) आयुक्त स्टाम्प, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद/शिविर लखनऊ को इस अपेक्षा से कि वे अपने समस्त सम्बन्धित अधीनस्थों को तदनुसार अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु निर्देश निर्गत करें।

(9) आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, 104 महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ।

(10) निदेशक, सूडा, नवचेतना भवन, अशोक मार्ग, लखनऊ।

(11) प्रबन्ध निदेशक, उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम, लखनपुर, कानपुर नगर।

(12) निदेशक, उद्योग निदेशालय, कानपुर नगर।

(13) समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।

(14) समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।

(15) सूचना निदेशक, उत्तर प्रदेश, सूचना निदेशालय, लखनऊ।

(16) अधिशासी निदेशक, उद्योग बन्धु, 12 सी माल एवेन्यू, लखनऊ।

(17) शासकीय हस्तान्तरक, न्याय विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।

(18) विधायी अनुभाग-1, उत्तर प्रदेश शासन।

आज्ञा से,

(वीरेन्द्र प्रताप सिंह)  
विशेष सचिव।

प्रेषक,

एच0पी0 सिंह  
अनु सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

R  
भाव ले 3388  
दिनांक 02/09/09

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक: 20 अगस्त, 2009

विषय: उत्तर प्रदेश में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से हाईटेक टाउनशिप, व इन्टीग्रेटेड टाउन शिप के विकास हेतु कय की जा रही भूमि पर स्टाम्प शुल्क के निर्धारण का स्पष्टीकरण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक के सम्बन्ध में शासन स्तर पर सम्यक विचारोपरान्त स्टाम्प शुल्क के निर्धारण के सम्बन्ध में शासनदेश संख्या-2835/आठ-1-09-68विविध/09, दिनांक-11 अगस्त 2009 के माध्यम से आवश्यक दिशा निर्देश निर्गत किया गया है। उक्त शासनादेश दिनांक-11 अगस्त 2009 की छायाप्रति संलग्न कर प्रेषित करते हुये मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासनदेश में उल्लिखित व्यवस्था के अनुसार अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

संलग्नक-यथोक्त

भवदीय

(एच0पी0सिंह)  
अनु सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग।
- 2- निदेशक अनुश्रवण, आवास बन्धु को इस आशय के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत शासनादेश दिनांक-11 अगस्त 2009 को आवास बन्धु के बेवसाइट पर अपलोड करते हुये समस्त अभिकरणों/सम्बन्धितों को सूचित करना सुनिश्चित करें।

आज्ञा से,

(एच0पी0सिंह)

SAP

श्री H T व. I. T. S. पन्नावती

में रखवाये।  
3/9/2009  
CAP

प्रेषक,

हरमिन्दर राज सिंह,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त,  
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी,  
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ दिनांक: 11 अगस्त, 2009

विषय: उत्तर प्रदेश में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से हाई-टेक टाउनशिप व इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास हेतु कय की जा रही भूमि पर स्टाम्प शुल्क के निर्धारण का स्पष्टीकरण।

महोदय,

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय निर्माण हेतु शासन द्वारा हाई-टेक टाउनशिप तथा इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति संचालित की गई है जिसके अन्तर्गत विकासकर्ता कम्पनियों को प्रोत्साहनस्वरूप कतिपय रिगायतें दी गई हैं। उक्त नीति के अन्तर्गत चयनित विकासकर्ता कम्पनियों द्वारा परियोजनान्तर्गत भूमि का कय किया जा रहा है। कतिपय जनपदों में उक्त परियोजनाओं के अन्तर्गत किसानों से सीधे कय की जा रही भूमि, जिसका वर्तमान स्वरूप एवं भू-उपयोग कृषि है, पर आवासीय दर पर स्टाम्प ड्यूटी की मांग किए जाने का तथ्य शासन के संज्ञान में लाया गया है।

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कर एवं निबन्धन अनुभाग-5 के शासनादेश संख्या-क.नि.-5-1420/11-99-500 (36)/99 दिनांक 16 अगस्त, 1999 में यह स्पष्ट व्यवस्था है कि अचल सम्पत्ति के भविष्य में सम्भावित उपयोग तथा कंता का भूमि को कय करने के पीछे भविष्य में उसका क्या उद्देश्य है, इसको बाजार मूल्य के आगणन का आधार बनाया जाना विधिक रूप से पुष्ट नहीं है। अतः अचल सम्पत्ति के भविष्य में सम्भावित उपयोग को बाजार मूल्य के निर्धारण व उसके आगणन को आधार नहीं बनाया जाएगा। हाई-टेक टाउनशिप तथा इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं का आकार बड़ा होने के कारण परियोजना क्षेत्र में कृषि भूमि का कय विकासकर्ता कम्पनियों द्वारा किया जाता है। उक्त भूमि का वर्तमान स्वरूप व भू-उपयोग कृषि होने के कारण उपरोक्त शासनादेश दिनांक

16 अगस्त, 1999 में दी गई व्यवस्था के अनुसार कृषि भूमि हेतु निर्धारित स्टाम्प ड्यूटी ली जानी चाहिए क्योंकि भूमि का वर्तमान भू-उपयोग कृषि ही है। अतः कृषि भू-उपयोग हेतु सुनिश्चित किया जाए कि कर एवं निबन्धन विभाग के शासनादेश दिनांक 16 अगस्त, 1999 में दिहित व्यवस्था के अनुसार कृषि भू-उपयोग की भूमि के कर के लिए विदितसद्वार्ता कानूननियों से कृषि भू-उपयोग हेतु निर्धारित स्टाम्प ड्यूटी लिया जाए।

3. कृपया तदनुसार कार्यवाही कर शासन को अवगत कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

(उत्तरिन्कर राय सिंह)  
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक उपरोक्त।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनाार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित—

1. प्रमुख सचिव, राजस्व, उत्तर प्रदेश शासन।
2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन विभाग उत्तर प्रदेश शासन
3. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,

(एच. पी. सिंह)  
अनु सचिव