संख्या–2711/आठ–1–05–34विविध/2003

प्रेषक,

जे. एस. मिश्र,
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 21 मई, 2005

विषय: प्रदेश के नगरीय क्षेत्र में निजी पूँजी 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 इकाईयों 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 पूँजी 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 प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद 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 रू. 25 करोड़, श्रेणी 'ख' हेतु न्यूनतम वार्षिक टर्न ओवर रू. 15 करोड़ तथा श्रेणी 'ग' हेतु न्यूनतम वार्षिक टर्न ओवर रू. 5 करोड़ की अर्हता होगी।

3.2 पंजीकृत विकास कर्ताओं 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, 1894 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 "माड्यूल्स" बनाए जाएंगे।

(3) भूमि का आरक्षित मूल्य कुल अर्जन व्यय में 10 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय सम्मिलित करते हुए निर्धारित किया जाएगा।

(4) विभिन्न माड्यूल्स के लिए भूमि के आरक्षित मूल्य पर पंजीकृत विकासकर्ताओं से फाइनेन्शियल बिड्स अर्नेस्ट मनी के साथ सील्ड कवर में आमन्त्रित की जाएगी एवं उच्चतम बिड के आधार पर चयनित विकासकर्ताओं को माड्यूल्स (बल्क भूमि) का आवंटन "एग्रीमेन्ट–टु–डेवलप लीज" के आधार पर किया जाएगा।

(5) शासकीय अभिकरण एवं पंजीकृत विकासकर्ता के मध्य विकास हेतु किये जाने वाले अनुबन्ध (एग्रीमेन्ट–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 क्रियान्वयन नगर विशेष की महायोजना गाइडलाईन्स तथा प्रचलित "बिल्डिंग बाई–लाज" के अनुसार किया जाएगा।

(8) विकासकर्ता द्वारा योजना की डिटेल 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 क्रियान्वयन पूर्ण करने हेतु समय–सारिणी, वित्त पोषण व्यवस्था, सम्पत्ति प्रबन्धन एवं रख–रखाव, इत्यादि से सम्बन्धित विवरण शामिल होंगे।

(9) शासकीय अभिकरण द्वारा डी.पी.आर. पर 30 दिन के अन्दर अनुमोदन प्रदान कर दिया जाएगा।

(10) शासकीय अभिकरण एवं विकासकर्ता के मध्य उक्त 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 वाह्य विकास कार्य शासकीय अभिकरण द्वारा निष्पादित कराए जाएंगे जिसके लिए विकासकर्ता द्वारा शासकीय अभिकरण को विभिन्न मदों हेतु निर्धारित दरों पर वाह्य विकास शुल्क देय 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 प्रश्नगत 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) 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।

(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 विद्युत सब–स्टेशन प्रस्तावित किये जायेंगे, जिनके लिए विकासकर्ता द्वारा निःशुल्क भूमि उपलब्ध करायी जायेगी। इसके अतिरिक्त अन्य प्रस्तावित सामुदायिक सुविधाओं यथा–पोस्ट आफिस, टेलीफ़ोन एक्सचेन्ज, 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, जिस हेतु आवंटी द्वारा शासन को नियमानुसार "स्टाम्प शुल्क" एवं शासकीय अभिकरण को "फ्री–होल्ड" शुल्क देय होगा।

(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 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 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।

लाईसेन्स आधारित विकास अनुज्ञा प्रणाली

(1) शासकीय अभिकरण द्वारा पंजीकृत विकासकर्ता को 'लाईसेन्स' के आधार पर न्यूनतम 50 एकड़ भूमि क्रय 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 वर्षो 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 परिषद 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 वॉछित अग्रिम धनराशि एवं उसका 10 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय शासकीय अभिकरण के पास जमा किया जाएगा।

(4) तत्पश्चात् विकासकर्ता द्वारा न्यूनतम 60 प्रतिशत भूमि क्रय 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।

(5) पंजीकृत विकासकर्ताओं के साथ किये जाने वाले एग्रीमेंट में यह शर्त स्पष्ट रूप से उल्लिखित की जाएगी कि उनके द्वारा भू–धारकों से सीधे भूमि क्रय करते समय संबंधित भू–धारकों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित किया जाय।

(6) इस प्रणाली के अधीन आवासीय योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु पंजीकृत विकासकर्ता द्वारा कर एवं निबन्धन विभाग की अधिसूचना संख्याः 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 निकाय के प्रबन्धन में निहित भूमि का नियमानुसार पुनर्ग्रहण करके तद्विषयक नियमों/शासनादेशों के 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 क्रियान्वयन नगर विशेष की महायोजना गाइडलाईन्स 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 यूज़ प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज की विशिष्टियाँ एवं प्लान, 05 वर्षों में योजना का क्रियान्वयन 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 क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुरूप एवं उसमें निर्धारित समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए शासकीय अभिकरण द्वारा विकासकर्ता के साथ अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा।

(12) योजना के आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा स्वयं क्रियान्वित 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 शासकीय अभिकरण द्वारा पूर्व निर्धारित लागत पर एवं मानकों के अनुसार अनिवार्य रूप से निर्मित कर विक्रय किये जायेंगे।

इस प्रकार विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत 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) योजनान्तर्गत निर्धारित मानकों के अनुसार पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन तथा विद्युत सब स्टेशन प्रस्तावित किये जायेंगे, जिनके लिए विकासकर्ता द्वारा निःशुल्क भूमि उपलब्ध करायी जायेगी। इसके अतिरिक्त अन्य प्रस्तावित सामुदायिक सुविधाओं यथा पोस्ट आफिस, टेलीफोन एक्सचेन्ज, राजकीय प्राथमिक पाठशाला, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र आदि के लिए शासन द्वारा समय समय पर जारी आवंटन 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 उस पर निर्मित सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार शासकीय अभिकरण द्वारा अपने पास रोक कर रखा जाएगा जिससे भू-अर्जन अथवा विकास कार्यो 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 हस्तान्तरण का अधिकार पुनः विकासकर्ता को उपलब्ध होता जाएगा।

(18) विकसित योजना की सेवाओं के 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 वाह्य विकास शुल्क के साथ-साथ वाह्य विकास की विभिन्न मदों हेतु युक्तिसंगत दरों का विश्लेषण कर सन्निहित वास्तविक व्यय के आधार पर वाह्य विकास शुल्क की गणना हेतु शासन द्वारा मापदण्ड निर्धारित किये जाएंगे।

5. विकासकर्ता को विद्युत-आपूर्ति की सुविधा मुहैया कराने के लिए उत्तर प्रदेश पावर कारपोरेशन लिमिटेड द्वारा विद्युत कनेक्शन एवं आवश्यक विद्युत भार प्राथमिकता के आधार पर एवं समयबद्ध रूप से स्वीकृत किये जायेंगे तथा विकासकर्ता को विद्युतीकरण सम्बन्धी कार्यो को स्वयं क्रियान्वित किए जाने की अनुमति निर्धारित मापदण्ड पूर्ण करने पर नियमानुसार पर्यवेक्षण शुल्क लेकर उत्तर प्रदेश पावर कारपोरेशन लिमिटेड द्वारा प्रदान की जाएगी।

6 निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं के पंजीकरण के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश एवं प्रक्रिया तथा योजना क्रियान्वयन हेतु शासकीय 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,

ह/–

जे. एस. मिश्र

सचिव

संख्या : 2711(1)/आठ–1–05–34 विविध/2003 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

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,

ह/–

जे. एस. मिश्र

सचिव

संख्या : 2711(2)/आठ–1–05–34 विविध/2003 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

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, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग।
10. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की गार्ड फाइल हेतु।

आज्ञा से,

ह/–

जे. एस. मिश्र

सचिव

महत्वपूर्ण

संख्या : 3812 / आठ–1–05–34विविध / 03

प्रेषक,

अविनाश कु. श्रीवास्तव,
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 : 4 अगस्त, 2005

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

महोदय,

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

पंजीकरण के मार्ग–निर्देश :

नीति संबंधी शासनादेश दिनाँक 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 :–

1. पंजीकृत कम्पनी, पंजीकृत ओनरशिप / पार्टनरशिप फर्म, सोल प्रोपराइटर, कन्शोर्सियम 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 रू. 25 करोड़, श्रेणी 'ख' हेतु रू. 15 करोड़ तथा श्रेणी 'ग' हेतु रू. 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 बैलेसशीट देना होगा।
5. पंजीकरण धनराशि श्रेणी : 'क', 'ख' एवं 'ग' हेतु क्रमशः रू. 5 लाख, 3 लाख तथा 1 लाख होगा तथा पंजीकरण 5 वर्षों के लिए मान्य होगा।
6. 'रियल एस्टेट' के विकास में न्यूनतम 5 वर्षों का अनुभव।

[illegible] स्टाफ की [illegible] निम्नानुसार हो :

- श्रेणी 'क' : 05 सिविल अभियन्ता (डिग्रीधारी), 01 विद्युत अभियन्ता (डिग्रीधारी), 01 वास्तुविद् नियोजक (डिग्रीधारी) तथा प्रत्येक डिग्रीधारी 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) [illegible] 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 [illegible] जो कि संबंधित प्राधिकरण के अवस्थापना विकास निधि में जमा होगा।

वाह्य विकास शुल्क का निर्धारण :

(1) बल्क भूमि आवंटन प्रणाली के अधीन शासकीय अभिकरण द्वारा दो प्रकार की भूमि को निजी विकासकर्ताओं को निविदा के आधार पर आवंटित [illegible] 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 करके आवंटित किया जायेगा। भूमि के मूल्य में चूँकि 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 भूमि अधिग्रहीत/भू-स्वामियों से समझौते के आधार पर अर्जित करके निजी विकासकर्ता को निविदा के माध्यम से आवंटित की जायेगी। चूंकि ऐसी भूमि पर वाह्य विकास कार्य प्राधिकरण द्वारा ही कराये जाने की व्यवस्था है। अतः ऐसी स्थिति में भूमि के आरक्षित मूल्य में प्रस्तावित वाह्य विकास [illegible] की लागत शामिल की जायेगी और ऐसे वाह्य विकास कार्यों [illegible] का अनुमोदन मुख्य सचिव की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति में किया जायेगा।

(2) लाइसेन्स आधारित प्रणाली के अधीन आंतरिक एवं वाह्य विकास कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा ही किये जायेंगे। इसके अतिरिक्त कतिपय ट्रंक सेवाओं जैसे [illegible] क्नेक्शन, जल निकास, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज आदि हेतु 'कनेक्टिविटी' प्राप्त किये जाने की दशा में संबंधित अभिकरण का यथास्थिति वास्तविक/समानुपातिक [illegible]

शा[illegible] होगा परन्तु निजी वि[illegible]सकर्ता द्वारा प्रस्तावि[illegible] योजना के फलस्वरूप चूँकि 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, तद्दिनाँक।

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. समस्त 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,

(अजय कुमार सिंह)
अनुसचिव