<u>ड्राफ्ट</u>

उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति–2023

(लाइसेन्स आधारित प्रणाली)

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन

2023

28.06.2023

विषय–सूची

क्र.सं.	विषय	पृष्ठ संख्या
1.	पृष्ठभूमि	3
2.	उद्देश्य एवं आवश्यकता	4
3.	प्रस्तावित उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति	4
3.1	उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 के अन्तर्गत टाउनशिप का तात्पर्य	4–5
3.2	विकासकर्ताओं के लिए अर्हताएं	5–8
3.3	लाईसेन्स हेतु आवेदन एवं निर्गमन की प्रकिया	8–11
3.4	लैण्ड असेम्बली की प्रक्रिया	11–12
3.5	विकासकर्ताओं को इन्सेन्टिव	13–14
3.6	भू–स्वामियों/किसानों के हितों का संरक्षण	14
3.7	भू–उपयोग नियोजन तथा डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के मानक	15–18
3.8	डी.पी.आर. अनुमोदन, विकास अनुबंध, परियोजनावधि एवं पूर्णता प्रमाण–पत्र	18–21
3.9	भू–उपयोग परिवर्तन की प्रकिया	21
3.10	भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं का विकास	21–24
3.11	परफार्मेन्स गारण्टी	24–25
3.12	सम्पत्तियों का आवंटन/निस्तारण	25–26
3.13	ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग निर्माण के लिए अपेक्षाएं	26–29
3.14	विकासकर्ता की भूमिका एवं दायित्व	29–32
3.15	योजना के क्रियान्वयन हेतु महत्वपूर्ण माइलस्टोन्स	32–33
3.16	डिफाल्ट की स्थिति में विकासकर्ता के विरूद्ध कार्यवाही	33–34
3.17	राज्य सरकार तथा शासकीय अभिकरणों की भूमिका एवं दायित्व	34–36
3.18	अप्रत्याशित घटना (Force Majeure)	36
3.19	कठिनाई निवारण व्यवस्था	36
3.20	नीति की प्रयोज्यता	36

1. पृष्ठ भूमि

शहरों के नियोजित एवं सुस्थिर विकास के लिए आवास एवं उससे सम्बद्ध अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता अपरिहार्य है। सरकार का यह सामाजिक दायित्व है कि वह ऐसी परिस्थितियों का सृजन करे जिससे समाज के प्रत्येक परिवार को उसकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया हो सके। उल्लेखनीय है कि प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में समाज के विभिन्न आय वर्गों के लिए अफोर्डेबल हाउसिंग की मांग सबसे अधिक है, जिसे राज्य सरकार एवं शासकीय अभिकरणों के सीमित संसाधनों से पूर्ण किया जाना सम्भव नहीं है। अतएव, प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए शासनादेश संख्या–2711/आठ–1–05–34 विविध/03 दिनांक 21.5.2005 द्वारा भूमि अर्जन एवं विकास (इन्टीग्रेटेड टाउनशिप) की नीति जारी की गयी थी। उक्त नीति के क्रियान्वयन में समय–समय पर उत्पन्न कठिनाईयों के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद् व अन्य स्टेकहोल्डर्स/निजी विकासकर्ताओं से हुए कन्सलटेशन के क्रम में शासनादेश संख्या–520/8–3– 14–37 विविध/13, दिनांक 04.3.2014 द्वारा पुनरीक्षित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 जारी की गयी। इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005/2014 के अधीन प्रदेश के विभिन्न नगरों में कुल 25 इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास हेतु निजी विकासकर्ताओं को लाईसेन्स जारी किये गये, जिनके सापेक्ष एक परियोजना पूर्ण हुई है, जबकि 24 इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाएं क्रियाशील हैं।

इस सम्बन्ध में विकास प्राधिकरणों तथा निजी विकासकर्ताओं से प्राप्त फीडबैक के आधार पर यह परिलक्षित हुआ है कि भूमि जुटाव की कठिनाईयों, विकासकर्ताओं को समुचित इन्सेटिव्स अनुमन्य न होने तथा विकासकर्ताओं द्वारा विभिन्न स्वीकृतियों को प्राप्त करने में होने वाले विलम्ब के कारण भी इन परियोजनाओं की प्रगति धीमी रही है। देश के अन्य राज्यों यथा–महाराष्ट्र, गुजरात, राजस्थान, मध्य प्रदेश तथा आन्ध्र प्रदेश में लागू इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीतियों का अध्ययन/परीक्षण किया गया और यह पाया गया कि कतिपय राज्यों विशेषकर महाराष्ट्र, गुजरात तथा आन्ध्र प्रदेश में निजी विकासकर्ताओं को बेहतर इन्सेन्टिव्स (लैण्ड असेम्बली में सहायता, भू–उपयोग परिवर्तन व स्टैम्प ड्यूटी में छूट, आदि) प्रदान किये जा रहे हैं। अतः प्रदेश में लागू वर्तमान इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति को और अधिक व्यवहारिक एवं निजी पूंजी निवेश हेतु आकर्षक बनाने के लिए वर्तमान नीति के पुनरीक्षण की आवश्यकता अनुभव की गई है।

2. उद्देश्य एवं आवश्यकता

प्रदेश में शहरीकरण की नई चुनौतियों के दृष्टिगत समाज के विभिन्न वर्गों को अफोर्डेबल हाउसिंग मुहैया कराने, शहरों के पेरीफेरल क्षेत्रों में अव्यवस्थित विकास को नियंत्रित करने, शहरी नागरिकों के जीवन की गुणवत्ता में सुधार लाने, राज्य की अर्थव्यवस्था के अन्य सेक्टर्स (आई.टी.,बायो–टेक, बी.पी.ओ., आदि) में निवेश को आकर्षित करने, रोजगार के नए अवसरों के सृजन तथा पर्यावरण की दृष्टि से सुस्थिर टाउनशिप का विकास सुनिश्चित करने के लिए नई नीति का निर्धारण आवश्यक है। इस प्रकार राष्ट्रीय एवं राज्य आवास नीतियों में निर्धारित रणनीति के क्रम में उ0प्र0 टाउनशिप नीति–2023 का मुख्य उद्देश्य निजी पूंजी निवेश के माध्यम से सुनियोजित नगरीय विकास को प्रोत्साहित करना है, ताकि जन–सामान्य को उचित मूल्य पर आवास मुहैया हो सके और निवेशकर्ताओं को विभिन्न व्यवसायों के संचालन हेतु एक अनुकूल वातावरण उपलब्ध हो सके।उपरोक्त उद्देश्यों की पूर्ति हेतु विभाग द्वारा वर्तमान नीति के मूल्यांकन एवं देश के अन्य राज्यों में प्रचलित नीतियों के परीक्षणोपरान्त उ0प्र0 टाउनशिप नीति–2023 का प्रारूप तैयार किया गया, जिस पर विभिन्न स्टेकहोल्डर्स (विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद्, क्रेडाई तथा नरेडको आदि) से कन्सलटेशन कर एवं शासन में विभिन्न स्तरों पर आयोजित बैठकों में विचार–विमर्श के उपरान्त प्रारूप नीति को अन्तिम रूप दिया गया है। इसके अतिरिक्त नई नीति के प्रारूप को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर अपलोड कर समाचार पत्रों के माध्यम से प्रचार–प्रसार करते हुए दिनांक 08.9.2022 से 21.9.2022 की अवधि तक जनता से सुझाव भी आमंत्रित किए गए। प्राप्त सुझावों के आधार पर प्रारूप नीति की पुनः समीक्षा की गयी और उपयोगी सुझावों को समायोजित करते हुए नीति में आवश्यकतानुसार संशोधन किये। तत्क्रम में प्रदेश में प्रचलित वर्तमान इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति को अवक्रमित करते हुए उ0प्र0 टाउनशिप नीति, 2023 निर्धारित किये जाने का प्रस्ताव है।

3. प्रस्तावित उ.प्र. टाउनशिप नीति, 2023

3.1 उ0प्र0 टाउनशिप नीति, 2023 के अन्तर्गत टाउनशिप का तात्पर्य

(1) उ0प्र0 टाउनशिप नीति, 2023 नीति के अन्तर्गत '**टाउनशिप**' का तात्पर्य ऐसी सुनियोजित एवं विकसित टाउनशिप से है, जिसके अन्तर्गत समस्त भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं सहित रहने, कार्य करने एवं मनोरंजन सुविधाओं का एकीकृत रूप से प्राविधान हो। नीति के अन्तर्गत टाउनशिप का न्यूनतम क्षेत्रफल 02 लाख से कम आबादी के नगरों में 12.5 एकड़ व 02 लाख से अधिक आबादी के नगरों में 25 एकड़ होगा। परन्तु एन.सी.आर. के

अन्तर्गत लाईसेन्स हेतु टाउनशिप का न्यूनतम क्षेत्रफल 25 एकड़ ही होगा। नगर के आकार के प्रयोजनार्थ जनसंख्या का आधार वर्ष जनगणना, 2011 के अनुसार होगा। उ0प्र0 टाउनशिप नीति, 2023 के अन्तर्गत टाउनशिप के अधिकतम क्षेत्रफल पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा।

(2) टाउनशिप के विकास के लिए न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग से सुगम पहुँच की सुविधा, नियमित जल आपूर्ति, स्टार्म वाटर ड्रेनेज का निस्तारण एवं ऊर्जा की उपलब्धता होना आवश्यक है। टाउनशिप का विकास सामान्यतः महायोजनाओं के शहरीकरण क्षेत्र के अन्तर्गत तथा प्रदेश के तीव्र गति से विकसित हो रहे अर्बन मास ट्रान्जिट कॉरीडोर्स के साथ एवं ऐसे क्षेत्रों जहां विकास के नए ग्रोथ सेन्टर्स प्रकट हो रहे हैं, में प्रोत्साहित किया जाएगा।

3.2 विकासकर्ताओं के लिए अर्हताएं

(1) उ0प्र0 टाउनशिप नीति, 2023 के अधीन टाउनशिप के विकास के लिए निजी विकासकर्ता पात्र होंगे। 'निजी विकासकर्ता' का तात्पर्य किसी व्यक्ति, कम्पनी या संघ(एसोसिएशन), व्यक्तियों के निकाय चाहे निगमित हो या न हो, से है जिसके पास विकास के लिए भूमि है या जुटाव किया हो या क्रय या अन्यथा द्वारा भूमि रखने या जुटाव करने के लिए सहमत हो और जो इस नीति के अधीन लाइसेंस के लिए अर्ह हों।

(2) निजी विकासकर्ताओं द्वारा कन्सॉर्शियम बनाया जा सकेगा, जिसके सदस्यों की अधिकतम सीमा पर प्रतिबन्ध नही होगा, परन्तु कन्सॉर्शियम के एक सदस्य / कम्पनी को 'लीड मेम्बर' नामित किया जायेगा। कन्सॉर्शियम के समस्त सहभागी सदस्यों के मध्य निर्धारित प्रपत्र पर एम.ओ.यू. का निष्पादन अनिवार्य होगा, जो सम्बन्धित जनपद के सब–रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत होना चाहिए। कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. में कन्सॉर्शियम के कुल औसत वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ के सापेक्ष विभिन्न सदस्यों की व्यक्तिगत टर्नओवर एवं नेटवर्थ का अलग–अलग उल्लेख किया जायेगा। एम.ओ.यू. में उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त की अनुमति के बिना परिवर्तन अनुमन्य नही होगा।

(3) कन्सॉर्शियम में विभिन्न सदस्यों की शेयर होल्डिंग किसी भी अनुपात में हो सकती है, जिसका उनके औसत वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ से कोई सम्बन्ध (लिन्केज) नही होगा, किन्तु कन्सॉर्शियम के कुल वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ सम्बन्धी अर्हताओं में न्यूनतम 26 प्रतिशत अर्हता अकेले लीड मेम्बर द्वारा पूर्ण करना अनिवार्य है।

उदाहरण—

यदि किसी कन्सॉर्शियम द्वारा 200 एकड़ क्षेत्रफल के लाईसेन्स हेतु आवेदन किया जाता है, तो वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ सम्बन्धी अर्हता निम्नवत् होगीः—

• औसत वार्षिक टर्नओवर	रू. 150 करोड़
• नेटवर्थ (औसत वार्षिक टर्नओवर का 20 प्रतिशत)	रू. 30 करोड़
• लीड मेम्बर का न्यूनतम औसत वार्षिक टर्नओवर (रू. 150 करोड़ का 26 प्रतिशत)	रू. 39 करोड़
• लीड मेम्बर की न्यूनतम नेटवर्थ (रू. 30 करोड का 26 प्रतिशत)	रू. 7.80 करोड़
• कन्सॉर्शियम में लीड मेम्बर की न्यूनतम शेयरहोल्डिंग	26 प्रतिशत

शेष औसत वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ की पूर्ति किसी भी सदस्य (लीड मेम्बर सहित) द्वारा की जा सकती है, किन्तु उसका स्पष्ट उल्लेख कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. में होना चाहिए।

(4) टाउनशिप का क्षेत्रफल 50 एकड़ तक होने पर विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम का टर्नओवर किसी भी सेक्टर का हो सकता है तथा 50 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल हेतु कन्सॉर्शियम की स्थिति में लीड मेम्बर का सम्पूर्ण टर्न ओवर रियल इस्टेट सेक्टर का ही होगा और एकल विकासकर्ता कम्पनी होने पर भी सम्पूर्ण टर्नओवर रियल सेक्टर का ही होगा। परन्तु दोनों स्थितियों में गत वर्ष में नेटवर्थ पिछले 3 वर्षों के औसत वार्षिक टर्नओवर की न्यूनतम 20 प्रतिशत होनी चाहिए। टर्नओवर एवं नेटवर्थ की पुष्टि हेतु गत 3 वर्षों की ऑडिटेड बैलेन्स शीट एवं इन्स्टीट्यूट ऑफ चार्टर्ड एकाउटेन्स ऑफ इण्डिया में पंजीकृत चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट का प्रमाण—पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

(5) नीति के अन्तर्गत विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के गत तीन वर्षों के औसत वार्षिक टर्नओवर के आधार पर टाउनशिप के लिए प्रत्येक रू. 75 लाख टर्नओवर के सापेक्ष एक एकड़ लाइसेन्स क्षेत्रफल अनुमन्य होगाः—

उदाहरण–1	
• औसत वार्षिक टर्नओवर	रू. 30.00 करोड़
• नेटवर्थ	रू. 10.00 करोड़
• अनुमन्य लाईसेन्स एरिया	40 एकड़
उदाहरण–2	
• औसत वार्षिक टर्नओवर	रू. 30.00 करोड़
• नेटवर्थ	रू. 02.00 करोड़
• अनुमन्य लाईसेन्स एरिया	13.33 एकड़ (02 लाख से कम जनसंख्या वाले नगरों में)
उदाहरण–3	
• औसत वार्षिक टर्नओवर	रू. 30.00 करोड़
• नेटवर्थ	रू. 1.00 करोड़
• अनुमन्य लाईसेन्स एरिया	शून्य

(6) कन्सॉर्शियम को लाइसेंस जारी होने के उपरान्त 'लीड मेम्बर' के अतिरिक्त अन्य सदस्यों में उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा उसी दशा में परिवर्तन अनुमन्य होगा, जिससे मूल कन्सॉर्शियम की न्यूनतम अपेक्षित वित्तीय क्षमता पर ऋणात्मक प्रभाव न पड़े। कन्सॉर्शियम के सदस्यों में परिवर्तन की स्थिति में संशोधित एम.ओ.यू. प्रस्तुत करना होगा, जिसके सम्बन्ध में प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा अपनी सहमति/असहमति से एक माह के अन्दर विकासकर्ता को सूचित की जायेगी। अपरिहार्य परिस्थितियों में लीड मेम्बर में परिवर्तन हेतु प्राधिकरण बोर्ड/परिषद बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त प्रमुख सचिव/अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा इस शर्त के अधीन विचार किया जा सकेगा कि योजनान्तर्गत प्रथम डेवल्पमेन्ट एग्रीमेन्ट के अन्तर्गत समस्त विकास कार्य, ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण, सार्वजनिक सुविधाओं का विकास/निर्माण कार्य और योजनान्तर्गत स्थित ग्रामीण आबादियों (यदि हों) में अवस्थापना सुविधाओं का विकास/निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया हो। इसके अतिरिक्त उक्त समिति द्वारा इस नीति से सम्बन्धित विषयों पर मार्गदर्शन प्रदान करने एवं अन्य कठिनाईयों के निवारण हेतु भी आवश्यकतानुसार कार्यवाही की जाएगी।

(7) कोई भी कम्पनी कितने भी कन्सॉर्शियम का सदस्य हो सकती है, परन्तु एक से अधिक कन्सॉर्शियम में सदस्य होने की स्थिति में कम्पनी को इस आशय का शपथ–पत्र प्रस्तुत करना होगा कि उक्त सभी कन्सॉर्शियम में सम्मिलित कम्पनी की वित्तीय क्षमता का 'क्युमूलेटिव' योग उसकी मूल वित्तीय क्षमता से अधिक नहीं है तथा उक्त शपथ–पत्र कभी भी असत्य पाए जाने पर कन्सॉर्शियम का लाईसेन्स निरस्त कर दिया जाएगा। शपथ–पत्र में कम्पनी द्वारा प्रत्येक कन्सॉर्शियम में कम्पनी के आगणित टर्नओवर एवं नेटवर्थ का स्पष्ट उल्लेख किया जायेगा।

3.3 लाईसेन्स हेतु आवेदन एवं निर्गमन की प्रकिया

(1) लाईसेन्स प्राप्त करने हेतु प्रस्तावित टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि का स्वामित्व (रजिस्टर्ड सेल डीड) विकासकर्ता/ कन्सॉर्शियम के किसी भी सदस्य के पक्ष में होना आवश्यक है। यदि कन्सॉर्शियम में कोई व्यक्ति सदस्य हो, तो उसके स्वामित्व की भूमि की गणना उक्त 25 प्रतिशत में की जायेगी, परन्तु 'लैण्ड पूलिंग एग्रीमेन्ट' अथवा 'डेवल्पर एग्रीमेन्ट' अथवा 'एग्रीमेन्ट–टू–सेल' की भूमि इसमें शामिल नहीं होगी। विकासकर्ता/कन्सोर्शियम द्वारा लाईसेन्स प्राप्त करने हेतु निर्धारित प्रपत्र पर उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, आवास एवं विकास परिषद को आवेदन प्रस्तुत किया जाएगा, जिसके साथ प्रत्येक एक एकड़ अथवा उसके आंशिक भाग पर रू. 1000 (रू. एक हजार मात्र)+जी.एस.टी. 'नॉन–रिफण्डेबल प्रोसेसिंग फीस' जमा करनी होगी।

(2) पारदर्शिता एवं समयबद्धता सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत उ0प्र0 टाउनशिप नीति, 2023 के अन्तर्गत लाईसेन्स हेतु आवेदन, फीस जमा किया जाना, डी.पी.आर. व ले–आउट का अनुमोदन, मॉग पत्र निर्गत किया जाना तथा इस हेतु आवश्यक समस्त अनापत्तियॉ एवं छूट (स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन विभाग की छूट, विनिमय की कार्यवाही, आदि) प्रदान किये जाने संबंधी समस्त कार्यवाही प्राधिकरण/परिषद स्तर पर सिंगल विन्डो पोर्टल के माध्यम से ऑनलाईन की जायेगी। संबंधित प्राधिकरणों/परिषद द्वारा इस हेतु पोर्टल विकसित किये जाने की कार्यवाही की जायेगी।

(3) लाइसेन्स के लिए प्रस्तुत आवेदन पत्र का परीक्षण कर अपनी संस्तुति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत करने हेतु निम्नवत् समिति गठित की जायेगीः–

(i)	सचिव, विकास प्राधिकरण / अपर आवास आयुक्त	अध्यक्ष
(ii)	मुख्य अभियन्ता / वरिष्ठतम अभियन्ता, विकास प्राधिकरण / आवास एवं विकास परिषद	सदस्य
(iii)	वित्त नियन्त्रक / वरिष्ठतम वित्त अधिकारी, विकास प्राधिकरण / आवास एवं विकास परिषद	सदस्य
(iv)	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक अथवा उनके प्रतिनिधि, जो सहयुक्त नियोजक / नगर नियोजक से निम्न न हो	सदस्य
(v)	सम्बन्धित जनपद के जिलाधिकारी का प्रतिनिधि, जो अपर जिलाधिकारी से निम्न न हो	सदस्य
(vi)	मुख्य नगर नियोजक या वरिष्ठतम नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण / आवास एवं विकास परिषद	सदस्य–संयोजक

यदि लाइसेन्स हेतु प्रस्तुत आवेदन–पत्र समिति द्वारा अपूर्ण पाया जाता है, तो वांछित सूचनाएं उपलब्ध कराने के लिए विकासकर्ता को 30 दिन का समय दिया जाएगा। उक्त समय सीमान्तर्गत सूचनाएं प्राप्त न होने की दशा में समिति की संस्तुति पर उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त द्वारा आवेदन–पत्र निरस्त कर दिया जायेगा।

(4) लाईसेन्स प्राप्त करने हेतु प्रस्तुत आवेदन–पत्र अर्ह पाये जाने पर विकासकर्ता / कन्सॉर्शियम को लाईसेन्स फीस जमा करने के लिए सूचित किया जायेगा। सूचना प्राप्ति के 30 दिन के अन्दर विकासकर्ता द्वारा लाईसेन्स हेतु निर्धारित फीस जमा करनी होगी। लाईसेन्स फीस की दरें नगर के आकार के आधार पर निम्नवत् होंगी–

नगर का आकार (जनगणना–2011)	लाईसेन्स फीस
• 10 लाख एवं अधिक आबादी	रू. 2.00 लाख प्रति एकड़+जी.एस.टी.
• 5 लाख से अधिक परन्तु 10 लाख से कम	रू. 1.00 लाख प्रति एकड़+जी.एस.टी.
• 5 लाख से कम	रू. 0.50 लाख प्रति एकड़+जी.एस.टी.

लाईसेन्स फीस की धनराशि आवेदन–पत्र प्रस्तुत करने की तिथि को लागू दरों के अनुसार देय होगी। लाईसेन्स फीस की दरों का वार्षिक पुनरीक्षण विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा भारत सरकार के आयकर विभाग के मूल्य सूचकांक के आधार पर किया जाएगा।

(5) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को लाइसेन्स निर्गमन के पूर्व लाईसेन्स हेतु प्रस्तावित क्षेत्र के अन्तर्गत उसके स्वामित्व की किन्तु टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि प्रथम विकास अनुबन्ध निष्पादित होने तक विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बन्धक रखी जायेगी।

(6) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को लाईसेन्स निर्धारित प्रपत्र पर उपाध्यक्ष /आवास आयुक्त द्वारा स्वीकृत एवं निर्गत किया जाएगा, जिसकी सूचना प्राधिकरण/परिषद बोर्ड, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग तथा आवास बन्धु को प्रेषित की जाएगी। प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा लाईसेन्स निर्गमन की कार्यवाही विकासकर्ता द्वारा आवेदन–पत्र जमा करने की तिथि से 90 दिन के अन्दर पूर्ण कर ली जाएगी।

(7) एक बार निर्गत लाईसेन्स सम्पूर्ण परियोजना अवधि तक वैध होगा। 'परियोजना अवधि' का तात्पर्य लाइसेन्स निर्गमन की तिथि से योजना के समस्त विकास कार्य पूर्ण होने पर 'कम्प्लीशन सर्टिफिकेट' जारी होने की तिथि से है।

(8) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा प्रत्येक टाउनशिप के लिए पृथक लाईसेन्स प्राप्त करना आवश्यक होगा। विकासकर्ता एक या अधिक विकास क्षेत्र में एक या अधिक लाईसेन्स हेतु आवेदन कर सकता है और एक या अधिक कन्सॉर्शियम का सदस्य भी बन सकता है, परन्तु प्रत्येक लाईसेन्स उसकी वित्तीय क्षमता के अनुरूप होना चाहिए, जैसा कि प्रस्तर–3.2 (4) एवं (5) में प्राविधानित है।

(9) लाईसेन्स हेतु अनुमोदित कुल क्षेत्रफल में डी.पी.आर. अनुमोदन के पूर्व उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा युक्तिसंगत कारणों से कमी की जा सकती है, परन्तु कम हुए क्षेत्रफल के सापेक्ष लाइसेन्स फीस वापस नहीं की जायेगी। इसके अतिरिक्त भूमि क्रय/जुटाव में व्यवहारिक कठिनाई के दृष्टिगत स्थल की भौतिक सीमाओं में लाइसेन्स एरिया के कुल क्षेत्रफल में अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक परिवर्तन उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त के अनुमोदन से इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि विकासकर्ता के स्वामित्व की

25 प्रतिशत भूमि एवं उसके अन्तर्गत प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बन्धक रखी गयी 10 प्रतिशत भूमि लाईसेन्स क्षेत्र में ही रहनी चाहिए।

(10) विकास प्राधिकरण क्षेत्र के बाहर लाईसेन्स निर्गमन एवं टाउनशिप के विकास/निर्माण कार्यों के विनियमन हेतु आवास एवं विकास परिषद द्वारा कार्यवाही की जायेगी तथा इस प्रयोजनार्थ लाईसेन्स हेतु प्रस्तावित क्षेत्र को उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम के अधीन अधिसूचित किया जायेगा। आवास एवं विकास परिषद क्षेत्र में ले–आउट/मानचित्र स्वीकृति से सम्बन्धित शुल्क उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के सुसंगत नियमों के अनुसार देय होंगे।

(11) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा टाउनशिप के क्षेत्र में विस्तार के लिए आवेदन किया जा सकेगा, जो प्रस्तर संख्या–3.3 (2)के अनुसार गठित समिति की संस्तुति के आधार पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा निम्नलिखित शर्तों के अधीन केवल एक बार अनुमन्य होगाः–

(i) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा मूल लाईसेन्स क्षेत्रफल की न्यूनतम 75 प्रतिशत भूमि क्रय/असेम्बल कर ली गई हो तथा कम से कम एक विकास अनुबन्ध निष्पादित कर लिया गया हो।

(ii) परियोजना का विस्तारित क्षेत्रफल मूल अनुमोदित लाइसेंस क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।

(iii) विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्र पूर्व अनुमोदित टाउनशिप की निरन्तरता में होना आवश्यक है। यदि मूल टाउनशिप और विस्तारित क्षेत्र के मध्य कोई भौतिक बाधा हो, तो मूल टाउनशिप और विस्तारित क्षेत्र की परस्पर 'कनेक्टिविटी' सुनिश्चित करने पर ही विस्तार की अनुमति हेतु विचार किया जायेगा।

(iv) विस्तारित क्षेत्रफल के सापेक्ष मानक के अनुसार विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम की वित्तीय अर्हता पूर्ण होनी चाहिए।

(v) विस्तारित क्षेत्र हेतु विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा तत्समय प्रभावी दरों पर प्रोसेसिंग फीस एवं लाईसेन्स फीस देय होगी।

3.4 लैण्ड असेम्बली की प्रक्रिया

(1) प्रस्तावित टाउनशिप के लिए विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा भूमि स्वयं क्रय/असेम्बल की जाएगी तथा विकासकर्ता द्वारा परियोजना की 'एप्रोच रोड' के मार्गाधिकार के अन्तर्गत आने वाली भूमि का भी क्रय एवं विकास अपनी

लागत पर किया जायेगा। अपरिहार्य परिस्थितियों में परियोजना क्षेत्रफल की अधिकतम 20 प्रतिशत भूमि को अर्जन के माध्यम से उपलब्ध कराया जा सकेगा। अर्जन के माध्यम से उपलब्ध करायी जाने वाली भूमि में यदि रोड लिन्केज़ेज से आच्छादित भूमि है, तो उसे अर्जित करने हेतु प्राथमिकता दी जायेगी।

(2) विकासकर्ता / कन्सॉर्शियम द्वारा लाइसेन्स निर्गमन से पूर्व स्वयं क्रय की गई भूमि को छोड़ते हुए योजना का लाइसेंस निर्गत होने के बाद अवशेष भूमि के क्रय हेतु स्टॉम्प शुल्क में 50 प्रतिशत की छूट अनुमन्य होगी।

(3) योजनान्तर्गत ग्राम समाज, सीलिंग व अन्य शासकीय भूमि के विनिमय हेतु सम्बन्धित प्राधिकरण के बोर्ड को राजस्व संहिता के सुसंगत प्राविधानों के तहत सक्षम प्राधिकारी घोषित किया जायेगा। ऐसी भूमि के विनिमय हेतु विकासकर्ता द्वारा किसी उपयुक्त स्थान पर, जिसे समुचित पहुंच मार्ग की सुविधा उपलब्ध हो, पर एकजाई कर छोड़ते हुए ले–आउट प्लान में दर्शाते हुए प्रस्तुत किया जायेगा। विनिमय के संबंध में राजस्व विभाग के द्वारा निर्गत मार्गदर्शक सिद्धांतों के अनुरूप विनिमय प्रस्ताव उपयुक्त होने पर एवं जिलाधिकारी की संस्तुति प्राप्त होने पर बोर्ड द्वारा विनिमय स्वीकृत किया जा सकेगा, जिसका नामांतरण राजस्व अभिलेखों में जिलाधिकारी द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा। सम्पूर्ण कार्यवाही प्रस्ताव प्राप्त होने के 60 दिनों के अन्दर करना सुनिश्चित किया जायेगा।

(4) योजनान्तर्गत स्थित एस.सी. / एस.टी. के व्यक्तियों की भूमि का जिलाधिकारी द्वारा चिन्हीकरण किया जाएगा। ऐसी भूमि के विक्रय हेतु जिलाधिकारी की अनापत्ति के प्रतिबन्ध को लागू नहीं किया जायेगा यदि समतुल्य भूमि विनिमय के माध्यम से विकासकर्ता द्वारा इसी टाउनशिप में उपलब्ध करायी जायेगी। समतुल्य भूमि का तात्पर्य भूमि के मूल्य से विकास शुल्क एवं अभिकरण द्वारा निर्धारित समायोजन शुल्क घटाने के उपरान्त शेष धनराशि के मूल्य की भूमि से होगा। परन्तु यह भूमि 50 वर्गमीटर से कम नहीं होगी। विनियम के औपचारिक आदेश राजस्व संहिता / सुसंगत अधिनियम / सुसंगत शासनादेश के अन्तर्गत सक्षम स्तर से निर्गत किये जायेंगे। इसके अतिरिक्त यदि किसी एस0सी0 / एस0टी0 परिवार के आवास का अधिग्रहण किया जाता है तो उन्हें निःशुल्क ई.डब्ल्यू.एस. आवास उपलब्ध कराया जायेगा।

(5) विकासकर्ता / कन्सॉर्शियम द्वारा लाईसेन्स प्राप्त करने के उपरान्त 12.50 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु उ.प्र. राजस्व संहिता, 2006 के अधीन प्रचलित नियमों (समय–समय पर यथासंशोधित) के अनुसार छूट देय होगी।

(6) भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अधीन अर्जित / असेम्बल की जाने वाली भूमि से प्रभावित व्यक्तियों / परिवारों के लिए विकासकर्ता द्वारा राज्य सरकार की प्रचलित पुनर्वास एवं पुनर्स्थापन नीति का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

(7) लाईसेन्स जारी होने के उपरान्त, लाईसेन्स से आच्छादित भूमि को विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अपनी योजनाओं के लिए भूमि अर्जन के प्रस्ताव में शामिल नहीं करेंगे। इसी प्रकार विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद की योजना के लिए भूमि अधिग्रहण हेतु अधिसूचित भूमि के अन्तर्गत लाईसेन्स के लिए प्रस्तुत आवेदन स्वीकार्य नही होगा। विकासकर्ता को लाईसेन्स जारी होने के उपरान्त लाईसेन्स क्षेत्र में विकासकर्ता के अतिरिक्त अन्य किसी आवेदक को विकास/निर्माण की अनुज्ञा नहीं दी जाएगी और जिस विकासकर्ता को लाईसेन्स पहले जारी हो चुका है, के लाईसेन्स एरिया में किसी अन्य विकासकर्ता की 'ओवरलैपिंग' अनुमन्य नही होगी।

3.5 विकासकर्ताओं को इन्सेन्टिव

(1) लाईसेन्स एरिया के अन्तर्गत विकास/निर्माण सम्बन्धी पूर्ण अधिकार केवल विकासकर्ता/कन्सोर्शियम को होंगे अर्थात् लाईसेन्स हेतु प्रस्तावित क्षेत्र में लाईसेन्स धारक विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के अतिरिक्त किसी अन्य भू-स्वामी/ आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा स्वीकृत नही किया जायेगा तथा शासकीय अभिकरणों द्वारा उक्त क्षेत्र में अनधिकृत विकास/निर्माण को भी नियंत्रित किया जायेगा।

(2) टाउनशिप हेतु लैण्ड असेम्बली के लिए विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा भू-स्वामियों/किसानों से लैण्ड पूलिंग एग्रीमेन्ट/डेवल्पर एग्रीमेन्ट किया जा सकेगा।

(3) टाउनशिप का क्षेत्रफल 50 एकड़ से कम होने पर महायोजनान्तर्गत केवल आवासीय उपयोग में ही अनुमति प्रदान की जायेगी। टाउनशिप का क्षेत्रफल 50 एकड़ अथवा इससे अधिक होने पर महायोजनान्तर्गत 'कृषि' उपयोग में भी अनुमति प्रदान की जायेगी, जिस हेतु नियमानुसार 'आवासीय' में भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जाएगी। नगर के आकार के आधार पर भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में निम्नानुसार छूट अनुमन्य होगीः-

नगर का आकार (जनगणना, 2011)		अधिकतम छूट
(क)	5 लाख से अधिक परन्तु 10 लाख से कम आबादी के नगर	25 प्रतिशत छूट
(ख)	5 लाख से कम आबादी के नगर	50 प्रतिशत छूट

भू-उपयोग परिवर्तन की समयबद्ध कार्यवाही हेतु उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम की धारा-51 (1) के अन्तर्गत निहित शासन की शक्तियों का प्रतिनिधायन प्राधिकरण बोर्ड को किया जाएगा।

(4) टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार अनुमन्य होगा, जिसकी स्वीकृति उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त स्तर से देय होगी।

(5) विकासकर्ता को एक ही विकास क्षेत्र में एक से अधिक लाईसेन्स प्राप्त करने तथा एक से अधिक कन्सॉर्शियम में सदस्य बनने की सुविधा अनुमन्य होगी।

(6) टाउनशिप के नियोजन हेतु 'फ्लैक्सिबल लैण्डयूज नार्म्स' तथा डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के उच्च मानक निर्धारित किये गये हैं।

(7) लाईसेन्स निर्गमन एवं ले-आउट प्लान अनुमोदन की सरलीकृत प्रक्रिया निर्धारित है तथा उक्त कार्यवाही के लिए उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त अधिकृत होंगे।

(8) महायोजनान्तर्गत आवासीय के अतिरिक्त अन्य उपयोग की भूमि भी योजना में सम्मिलित होने की दशा में महायोजना मार्गों की भूमि को छोड़कर अवशेष उपयोगों की भूमि को योजनान्तर्गत ही भू-उपयोग परिवर्तन की नियमानुसार कार्यवाही करते हुए 'स्वैपिंग' किया जाना अनुमन्य होगा, जिस हेतु भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।

(9) भारत सरकार के वाणिज्य एवं उद्योग मन्त्रालय के उद्योग संवर्द्धन और आंतरिक व्यापार विभाग (डी.पी.आई.आई.टी.) द्वारा जारी प्रत्यक्ष विदेश नीति (एफ.डी.आई पालिसी) के अनुसार विदेशी निवेश (एफ.डी.आई.) की सुविधा अनुमन्य होगी।

(10) परियोजना से सम्बन्धित विभिन्न स्वीकृतियों हेतु 'ग्रीन चैनल' की व्यवस्था की जाएगी, जिसके अन्तर्गत समस्त स्वीकृतियां / अनापत्तियां ''सिंगल विन्डो सिस्टम'' के माध्यम से निर्गत की जाएंगी।

3.6 भू-स्वामियों / किसानों के हितों का संरक्षण

(1) भू-स्वामियों / किसानों द्वारा अपनी भूमि विकासकर्ता / कन्सॉर्शियम को विक्रय करने की बाध्यता नही है, बल्कि स्वेच्छानुसार ही विक्रय की जा सकती है अथवा लैण्ड पूलिंग एग्रीमेन्ट / डेवल्पर एग्रीमेन्ट किया जा सकता है।

(2) टाउनशिप के अन्दर स्थित ग्रामीण आबादियों के विकास हेतु विकासकर्ता द्वारा योजना की डी.पी.आर. के अन्तर्गत ही विस्तृत प्रस्ताव / कार्य-योजना शामिल की जाएगी तथा तद्नुसार ही विकास कार्य सम्पादित कराये जाएंगे।

(3) प्रस्तावित टाउनशिप के बाहर स्थित, ऐसी ग्रामीण आबादियां, जिनकी भूमि को विकासकर्ता द्वारा अपनी योजना के उपयोग में लाया जा रहा है, के विकास हेतु विकासकर्ता द्वारा इस नीति के प्रस्तर-3.14(7)(ख) की व्यवस्थानुसार धनराशि जमा करनी होगी, जिससे प्राधिकरण / आवास एवं विकास परिषद द्वारा विकास कार्य कराए जाएंगे।

(4) टाउनशिप के अन्तर्गत यदि भूमि का अधिग्रहण किया जाता है, तो प्रभावित भू–स्वामियों को प्रचलित भूमि अर्जन अधिनियम तथा उसके क्रम में राज्य सरकार द्वारा बनाये गये नियमों के अधीन समुचित प्रतिकर और नियमानुसार पुनर्स्थापन एवं पुनर्वास की सुविधाएं अनुमन्य होंगी।

3.7 भू–उपयोग नियोजन तथा डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के मानक

(1) टाउनशिप के अन्दर स्थित महायोजना मार्गों का निर्माण तथा पार्क एवं खुले क्षेत्रों / ग्रीनबेल्ट का विकास विकासकर्ता द्वारा अपने व्यय पर स्वयं कराया जायेगा।

(2) भू–उपयोग परिवर्तन अनुमन्य होने की दशा में 10 लाख एवं अधिक आबादी के नगरों में तत्समय प्रभावी नियमावली के आधार पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।

(3) टाउनशिप हेतु चयनित ऐसे स्थल जहाँ लाईसेन्स निर्गमन की तिथि को महायोजना लागू नही है, उनके लिए भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नही होगी और भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क भी देय नही होगा। इसके अतिरिक्त लाईसेन्स जारी होने के बाद यदि प्रथम बार महायोजना लागू होती है, तो लाइसेन्स से आच्छादित क्षेत्र को महायोजना में 'आवासीय' दर्शित किया जाएगा और ऐसे प्रकरणों में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।

(4) टाउनशिप के अन्तर्गत आवासीय, मिश्रित, व्यवसायिक, औद्योगिक (प्रदूषणमुक्त) संस्थागत, सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं उपयोगिताएं व मनोरंजन, पार्क एवं खुले क्षेत्र, क्रीड़ा–स्थल व जलाशय तथा यातायात एवं परिवहन व पार्किंग स्थल के लिए मानकों के अनुसार भूमि आरक्षित की जाएगी। 25 एकड़ एवं अधिक क्षेत्रफल के टाउनशिप के नियोजन हेतु भू–उपयोग के मानक निम्न तालिकानुसार होंगे:–

क्र. स.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (प्रतिशत)
1.	आवासीय	अधिकतम 50
2.	मिश्रित	अधिकतम 20
3.	व्यवसायिक	अधिकतम 10
4.	औद्योगिक (प्रदूषण रहित) संस्थागत, सार्वजनिक, अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं, उपयोगिताएं तथा मनोरंजन,	न्यूनतम 10
5.	पार्क एवं खुले क्षेत्र, क्रीड़ा स्थल तथा जलाशय	न्यूनतम 15
6.	यातायात एवं परिवहन तथा पार्किंग स्थल	न्यूनतम 15

टिप्पणीः—

(i) प्रस्तावित टाउनशिप के अन्तर्गत यदि महायोजना / जोनल प्लान स्तर की सड़कें तथा पार्क एवं खुले क्षेत्र / ग्रीन बेल्ट शामिल हो, तो ऐसी भूमि का क्षेत्रफल कुल लाईसेन्स एरिया से घटाने के उपरान्त नेट एरिया पर उपरोक्त तालिका में निर्धारित मानकों के अनुसार विभिन्न भू—उपयोगों हेतु भूमि आरक्षित की जायेगी, परन्तु लाईसेन्स फीस सम्पूर्ण लाईसेन्स क्षेत्रफल पर देय होगी।

(ii) उक्त टिप्पणी के बिन्दु संख्या (i) में उल्लिखित उपयोगों हेतु टी.डी. आर. उपविधि (जहां प्रभावी हो) के प्राविधान लागू होंगे।

(iii) 25 एकड़ से कम क्षेत्रफल के टाउनशिप में नियोजन के मानक प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगे।

(5) टाउनशिप के अन्तर्गत उपरोक्त तालिका में वर्णित भू—उपयोगों के विकास एवं निर्माण कार्यों हेतु डेन्सिटी, भू—आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक निम्नानुसार होंगेः—

डेन्सिटीः—	
(क) प्लाटेड डेवल्पमेप्ट	150 आवासीय ईकाईयां प्रति हेक्टेयर
(ख) ग्रुप हाउसिंग • 12 मीटर एवं अधिक किन्तु 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर	200 आवासीय ईकाईयां प्रति हेक्टेयर
• 18 मीटर एवं अधिक किन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर	250 आवासीय ईकाईयां प्रति हेक्टेयर
• 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर	330 आवासीय ईकाईयां प्रति हेक्टेयर

अधिकतम भू—आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

भू—उपयोग श्रेणी	भू—आच्छादन	एफ.ए.आर.
1. आवासीय		
(क) प्लाटेड डवेल्पमेन्ट	65 प्रतिशत	2.00
(ख) ग्रुप हाउसिंग	35 प्रतिशत	2.50
2. व्यवसायिक		
(क) 2500 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड	50 प्रतिशत	1.50
(ख) 2500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड	50 प्रतिशत	2.50
3. मिश्रित	40 प्रतिशत	3.00
4. कार्यालय एवं संस्थागत	35 प्रतिशत	2.50
5. औद्योगिक (प्रदूषणमुक्त)	50 प्रतिशत	2.00

6. सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएं	35 प्रतिशत	2.00
7. मनोरंजन	20 प्रतिशत	0.25

टिप्पणी–

(i) प्लाटेड डेवल्पमेन्ट को छोड़कर अन्य उपयोगों के लिए उपरोक्त तालिका में दिये गये एफ.ए.आर. के अतिरिक्त नियमानुसार 50 प्रतिशत क्रय–योग्य एफ.ए. आर. इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगा कि कय–योग्य सहित कुल एफ. ए.आर. 4.0 से अधिक नही होगा। क्रय–योग्य एफ.ए.आर. हेतु शुल्क की गणना अधिसूचना संख्या–3589/8–3–2011–11 विविध/08, दिनांक 04.8. 2011 में निर्धारित (समय–समय पर यथासंशोधित) फार्मूले के अनुसार की जायेगी, परन्तु उक्त अधिसूचना में मिश्रित, औद्योगिक तथा मनोरंजन भू–उपयोग के लिए क्रय–योग्य फैक्टर (गुणांक) निर्धारित नहीं हैं, जो निम्नवत् होंगे–

भू–उपयोग श्रेणी	क्रय–योग्य फैक्टर (गुणांक)
• मिश्रित	0.60
• औद्योगिक	0.40
• मनोरंजन	0.30

यदि उपरोक्त क्रय–योग्य फैक्टर (गुणांक) में भविष्य में कोई संशोधन होता है, तो संशोधित गुणांक लागू होंगे।

(ii) प्रस्तावित टाउनशिप का क्षेत्रफल 25 एकड़ अथवा अधिक होने पर 'सर्विस रोड' की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होगी।

(iii) मिश्रित उपयोग के लिए सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होगी।

(iv) योजनान्तर्गत अफोर्डेबल हाउसिंग के विकास/निर्माण हेतु प्रभावी अफोर्डेबल हाउसिंग उपविधि के प्राविधान लागू होंगे।

(6) भू–उपयोग मानकों के अनुसार पार्क एवं खुले क्षेत्रों का प्राविधान 'हैरार्किकल आर्डर' में करते हुए भूमि आरक्षित की जाएगी।

(7) टाउनशिप का नियोजन एवं अभिकल्पन भूमि के इष्टतम उपयोग तथा सुरक्षित पर्यावास के उददेश्यों की पूर्ति हेतु किया जाएगा।

(8) टाउनशिप के अन्तर्गत प्रस्तावित भू–उपयोगों में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता सम्बन्धित नगर की महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी तथा स्थल विकास/निर्माण की अन्य अपेक्षाएं एवं पार्किंग व्यवस्था के मानक सम्बन्धित क्षेत्र में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होगी। जहां महायोजना

लागू नहीं है, वहां शासन द्वारा जारी आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स एवं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (समय–समय पर यथा–संशोधित) का अनुपालन किया जाएगा।

(9) टाउनशिप के नियोजन में प्राकृतिक धरोहर क्षेत्रों यथा–वुडलैण्ड, वेटलैण्ड, फ्लड प्लेन, नदी/नालों के कॉरीडोर, वन्य जीव पर्यावास, आदि को पार्कों एवं खुले स्थानों तथा अन्य संगत विकास के साथ समायोजित किया जाएगा। योजनान्तर्गत ऊबड़–खाबड़ एवं अनुउपयोगी भूमि होने की दशा में उसका यथासम्भव उपयोग पार्क एवं खुले स्थल/ग्रीन बेल्ट के रूप में किया जाएगा।

(10) टाउनशिप रहने, कार्य करने एवं मनोरंजन की दृष्टि से स्वावलम्बी होगा, जिसके अन्तर्गत 'वाक–टू–वर्क' एवं नॉन–मोटराइज्ड ट्रान्सपोर्ट को प्रोत्साहित किया जाएगा, ताकि कार्बन उत्सर्जन को न्यून किया जा सके।

(11) टाउनशिप के अन्तर्गत समाज के सभी आय एवं आयु वर्गों के व्यक्तियों के लिए 'इन्क्लूसिव' सेवाओं का प्राविधान सुनिश्चित किया जाएगा।

(12) पर्यावरण की दृष्टि से सुस्थिर विकास हेतु न्यू–टाउनशिप 'एनर्जी–एफिशिएन्ट' होगा, जिसके नियोजन एवं विकास में जीरो वेस्ट निस्तारण, जल संरक्षण (रेन वाटर हार्वेस्टिंग, वाटर रिसाइक्लिंग), ग्रीन कवर, ग्रीन बिल्डिंग्स, सोलर पावर, आदि के उपयोग को अनिवार्य हिस्सा बनाया जाएगा।

(13) टाउनशिप के अन्तर्गत 18 मीटर एवं उनसे अधिक चौड़ी सड़कों से संलग्न भवनों पर साम्यता स्थापित करने हेतु निजी विकासकर्ता द्वारा 'फसाड कन्ट्रोल' को प्रोत्साहन दिया जाएगा।

3.8 डी.पी.आर. का अनुमोदन, विकास अनुबन्ध, परियोजनावधि एवं पूर्णता प्रमाण–पत्र

(1) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को लाईसेन्स जारी होने के उपरान्त योजना का क्षेत्रफल 50 एकड़ तक होने पर 01 वर्ष के अन्दर, 50 एकड़ से 100 एकड़ तक होने पर 18 माह तथा 100 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल होने पर प्रत्येक अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु 06 माह, किन्तु अधिकतम 03 वर्ष के अन्दर टाउनशिप की डी.पी.आर. प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत करनी होगी, जिस हेतु टाउनशिप की कुल भूमि का 60 प्रतिशत क्षेत्रफल विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के स्वामित्व में अनिवार्यतः होना आवश्यक है। इस 60 प्रतिशत भूमि में वह भूमि भी शामिल की जा सकेगी, जो विकासकर्ता/ कन्सॉर्शियम द्वारा किसानों के साथ 'लैण्ड पूलिंग एग्रीमेन्ट' अथवा 'डेवल्पर एग्रीमेन्ट' के रूप में पंजीकृत अनुबन्ध के माध्यम से असेम्बल की गई हो। विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि तथा अन्य के स्वामित्व की भूमि का विवरण सजरा मानचित्र एवं ले–आउट प्लान पर स्पष्टतः चिन्हित करते हुए प्रस्तुत किया जाएगा। डी.पी.आर. के अन्तर्गत लैण्डयूज़ प्लान, ले–आऊट प्लान, सर्कुलेशन प्लान एवं रोड क्रास–सेक्शन्स, पब्लिक ट्रान्सपोर्ट प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज यथा–जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, रेनवाटर हार्वेस्टिंग कूड़ा–निस्तारण व्यवस्था, लैण्डस्केप प्लान, अन्य जनसुविधाओं की विशिष्टियां

एवं प्लान, योजना का क्रियान्वयन चरणबद्ध रूप से पूर्ण करने हेतु समय–सारिणी, परियोजना लागत एवं वित्त–पोषण व्यवस्था, सम्पत्ति प्रबन्धन, टाउनशिप के रख–रखाव तथा पर्यावरणीय एवं सामाजिक प्रभाव के न्यूनीकरण हेतु प्रस्ताव शामिल होंगे।

(2) डी.पी.आर का परीक्षण इस नीति के प्रस्तर–3.3(3)में गठित समिति द्वारा किया जाएगा और उसकी संस्तुति के आधार पर आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा डी.पी.आर. पर अनुमोदन प्रदान किया जाएगा। समिति द्वारा उक्त कार्यवाही प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को डी.पी.आर. प्रस्तुत करने की तिथि से 60 दिन के अन्दर पूर्ण कर ली जाएगी।

(3) टाउनशिप का क्षेत्रफल 50 एकड़ तक होने पर विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. स्वीकृत होने की तिथि से 01 वर्ष के अन्दर तथा 50 एकड़ से अधिक होने पर अधिकतम 18 माह के अन्दर प्रथम चरण का ले–आउट प्लान स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया जाएगा। विकासकर्ता को निम्नानुसार चरणवद्ध रूप से भी ले–आउट प्लान स्वीकृत कराने की सुविधा प्रदान की जाएगी, परन्तु प्रतिबन्ध यह है कि प्रत्येक चरण में विकासकर्ता के पास न्यूनतम 75 प्रतिशत क्षेत्रफल का स्वामित्व (जिसके अन्तर्गत लैण्ड पूलिंग एग्रीमेन्ट अथवा डेवल्पर एग्रीमेन्ट की भूमि भी शामिल हो सकती हैं), होना चाहिए और विस्तारित क्षेत्र सहित प्रत्येक चरण का ले–आउट प्लान/डेवल्पमेन्ट एग्रीमेन्ट की भूमि निरन्तरता में होनी चाहिए। टाउनशिप के क्षेत्रफल के आधार पर विकास अनुबन्धों की संख्या निम्न तालिकानुसार होगीः–

क्षेत्रफल	ले–आउट प्लान/विकास अनुबन्ध की अधिकतम संख्या
• 50 एकड़ तक	01
• 100 एकड़ तक	02
• 200 एकड़ तक	04
• 200 एकड़ से अधिक	प्रत्येक अतिरिक्त 50 एकड़ हेतु 01 किन्तु अधिकतम 06

टिप्पणी–

विकासकर्ता द्वारा प्रत्येक चरण के ले–आउट प्लान में दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के भवनों तथा सामुदायिक सुविधाओं यथा–शैक्षिक, चिकित्सा, पुलिस स्टेशन, बस स्टाप, बस स्टेशन, आदि हेतु ले–आउट प्लान में भूमि अनिवार्य रूप से ऐसे स्थलों पर आरक्षित की जायेगी, जिसका स्वामित्व निर्विवाद रूप से विकासकर्ता के पक्ष में हो।

(4) ले–आउट प्लान की स्वीकृति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त के स्तर से दी जाएगी। विकासकर्ता के स्वामित्व वाली भूमि के अतिरिक्त शेष भूमि, जिसका पूर्ण स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में नही है, पर विकासकर्ता को 'डेवलपमेंट राइट्स' नही होंगे। ले–आउट प्लान की स्वीकृति के समय विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् के साथ निर्धारित प्रपत्र पर विकास अनुबन्ध (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निष्पादित किया जाएगा, जिसका मानक प्रपत्र अलग से जारी किया जाएगा। प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा ले–आउट प्लान की स्वीकृति और विकास अनुबन्ध की कार्यवाही एक साथ सम्पन्न कराना अनिवार्य होगा तथा उक्त कार्यवाही के पूर्ण होते ही लाइसेन्स जारी करने के समय प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में विकासकर्ता द्वारा बन्धक रखी गयी 10 प्रतिशत भूमि अवमुक्त कर दी जायेगी।

(5) टाउनशिप का क्षेत्रफल (विस्तारित क्षेत्र सहित) 50 एकड़ तक होने पर उसके समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य. ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण, सामुदायिक सुविधाओं एवं ग्रामीण आबादियों का विकास पूर्ण करने हेतु परियोजनावधि 04 वर्ष होगी, टाउनशिप का क्षेत्रफल 51–100 एकड़ होने पर परियोजनावधि 05 वर्ष, 101–200 एकड़ होने पर परियोजनावधि 06 वर्ष तथा 200 एकड़ से अधिक होने पर प्रत्येक अतिरिक्त 100 एकड़ हेतु 1 वर्ष अथवा अधिकतम 10 वर्ष होगी। डी.पी.आर. स्वीकृति के उपरान्त यदि विकासकर्ता द्वारा किसी न्यायालय के स्थगनादेश अथवा अन्य कारणों से लैण्ड असेम्बली समयबद्ध रूप से पूर्ण करने में असमर्थ रहता है, तो परियोजनावधि में विस्तार के सम्बन्ध में 'केस–टू–केस' आधार पर प्राधिकरण बोर्ड/आवास एवं विकास परिषद बोर्ड द्वारा निर्णय लिया जाएगा।

(6) विकास कार्यों का कियान्वयन डी.पी.आर. के अनुरूप एवं उसमें निर्धारित समय–सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को उक्त कार्यों के निरीक्षण का अधिकार होगा, जिस हेतु विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा नियमानुसार निरीक्षण शुल्क देय होगा। प्राधिकरण बोर्ड/आवास एवं विकास परिषद द्वारा इस हेतु यथोचित प्रक्रिया निर्धारित की जाएगी तथा यथावश्यकतानुसार स्वतन्त्र संस्था के माध्यम से भी उक्त कार्य कराया जा सकता है।

(7) प्रस्तावित टाउनशिप के किसी चरण के ले–आउट प्लान के अन्तर्गत विकासकर्ता द्वारा निम्न प्रतिबन्धो के अधीन आंशिक पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त किया जा सकेगा:–

(क) ले–आउट प्लान के जिस भाग के लिए आंशिक पूर्णता प्रमाण–पत्र हेतु आवेदन किया जाए, उसके अन्तर्गत समस्त अवस्थापना सुविधाएं यथा–सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युतीकरण, पार्क एवं खुले स्थल, कूड़ा–निस्तारण व्यवस्था, आदि का विकास पूर्ण कर लिया गया हो।

(ख) ले–आउट प्लान के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन तथा सामुदायिक सुविधाओं का प्रस्ताव होने की दशा में समानुपातिक रूप से उनका विकास / निर्माण पूर्ण कर लिया गया हो।

(8) पूर्णता प्रमाण–पत्र (आंशिक / पूर्ण) जारी होने के उपरान्त ही विकास प्राधिकरण / आवास एवं विकास परिषद द्वारा निजी व्यक्तियों के भवन मानचित्रों पर स्वीकृति प्रदान की जाएगी।

3.9 भू–उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया

(1) टाउनशिप हेतु चयनित स्थल आवासीय उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग में प्रस्तावित होने की दशा में डी.पी.आर. प्रस्तुत करने के साथ–साथ भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव भी प्रस्तुत करना होगा, जिसमें परियोजना में सम्मिलित समस्त भूमि से सम्बन्धित राजस्व ग्राम, खसरा संख्या, खसरावार क्षेत्रफल, स्वामित्व / असेम्बल की गई भूमि के खसरा संख्या एवं क्षेत्रफल तथा ग्राम समाज, आदि की भूमि का स्पष्ट विवरण उपलब्ध हो।

(2) परियोजनान्तर्गत सम्मिलित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन हेतु सम्बन्धित अभिकरण द्वारा उ.प्र. नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13 के अधीन उप धारा(3) तक की नियमानुसार कार्यवाही ले–आउट प्लान की स्वीकृति से पूर्व पूर्ण कराई जायेगी।

(3) ले–आउट प्लान की स्वीकृति के समय विकासकर्ता के स्वामित्व अथवा उसके द्वारा असेम्बल की गई भूमि के क्षेत्रफल के आधार पर तत्समय प्रभावी दर पर इस नीति की व्यवस्थानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराते हुए ऐसी भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन की अधिसूचना अधिनियम की धारा–13 (4) के अन्तर्गत प्रकाशित करायी जायेगी। स्वीकृत ले–आउट प्लान के अन्तर्गत जैसे–जैसे विकासकर्ता द्वारा समय–समय पर अग्रेतर भूमि का क्रय / जुटाव किया जायेगा, ऐसी भूमि के लिए तत्समय प्रभावी दर पर परिवर्तन शुल्क जमा कराते हुए भू–उपयोग परिवर्तन की अधिसूचना प्रकाशित करायी जाती रहेगी।

3.10 भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं का विकास

(1) टाउनशिप के अन्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित कराए जाएंगे।

स्पष्टीकरण (I) – भूमि के आन्तरिक विकास में मुख्यतः निम्नलिखित कार्य सम्मिलित होंगेः–

(क) भूमि का समतलीकरण (जहां आवश्यक हो),
(ख) सड़कें,
(ग) ड्रेनेज,
(घ) जलापूर्ति,
(ड.) सीवरेज,
(च) आन्तरिक विद्युतीकरण एवं स्ट्रीट लाइटिंग,
(छ) ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन,
(ज) पार्कों कीड़ा–स्थलों तथा तत्समान प्रयोजनों के लिए मानकों के अनुसार खुले स्थान का प्राविधान एवं वृक्षारोपण,
(झ) रेनवाटर हार्वेस्टिंग,
(ञ) शिक्षण एवं चिकित्सा सुविधाओं, सामुदायिक केन्द्रों तथा अन्य सार्वजनिक उपयोगिताओं एवं सेवाओं के लिए मानकों के अनुसार भूमि का आरक्षण।

स्पष्टीकरण (II) –

भूमि के वाह्य विकास में टाउनशिप के आन्तरिक विकास के प्रत्येक कार्यांश के सन्तोषजनक ढंग से पूर्ण एवं कार्यशील होने के लिए टाउनशिप की सीमा के अन्दर अथवा बाहर अपेक्षित कार्य शामिल होंगे। वाह्य विकास के मुख्य कार्यांश निम्नवत् होंगेः–

(क) महायोजना / प्रमुख मार्ग (24 मीटर एवं अधिक चौड़े)
(ख) सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था / मास रैपिड ट्रांसपोर्ट व्यवस्था
(ग) इलेक्ट्रिक सब–स्टेशन
(घ) जलापूर्ति का स्रोत तथा जल भण्डारण / वाटर ट्रीटमेंट प्लांट
(ङ) ट्रंक वाटर लाईन
(च) ट्रंक सीवर लाइन
(छ) ट्रंक ड्रेन / नाला
(ज) सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट
(झ) एफ्लूएन्ट ट्रीटमेन्ट प्लान्ट
(ञ) नॉन बायो डिग्रेडेबल अपशिष्ट का कलेक्शन एवं ट्रांसफर व्यवस्था

(2) टाउनशिप के लिए चयनित स्थल तक न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान पहुँच मार्ग की सुविधा उपलब्ध होनी चाहिए। विकासकर्ता द्वारा यदि कतिपय बाह्य विकास कार्यों जैसे–रोड कनेक्शन, जल–निकासी, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, आदि हेतु कनेक्टिविटी प्राप्त की जाती है, तो उसके लिए सम्बन्धित शासकीय अभिकरण को समानुपातिक व्यय देय होगा।

(3) भौतिक अवस्थापना सुविधाओं का प्राविधान निम्नवत् सुनिश्चित किया जाएगाः–

(I) रोड नेटवर्क एवं ट्रान्सपोर्टेशन

रोड नेटवर्क एक सुपरिभाषित हैरार्की से युक्त होगा जिसमें आर्टीरियल से लेकर कलेक्टर रोड तथा सर्विस रोड तक का प्राविधान किया जाएगा और टाउनशिप के अन्दर एवं बाहर के रोड नेटवर्क से समुचित लिन्केज स्थापित की जाएगी। टाउनशिप का क्षेत्रफल 25 एकड़ अथवा अधिक होने पर सर्विस रोड की न्यूनतम चौड़ाई 12.0 मीटर होगी। सड़कों का निर्माण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (यथासंशोधित) के प्राविधानों तथा उनकी विशिष्टियां इण्डियन रोड कांग्रेस / बी.आई.एस. के मानकों के अनुसार होगी। प्रस्तावित सड़कों के क्रास–सेक्शन्स के अन्तर्गत कैरिज–वे, मीडियन, फुटपाथ, ग्रीनवर्ज एवं पेड़ तथा यूटीलिटीज़ की स्थिति दर्शाई जाएगी। 'पब्लिक ट्रान्सपोर्ट' के लिए बस स्टॉप / स्टेशन सहित पर्याप्त प्राविधान किया जाएगा और रोड नेटवर्क एवं यातायात सुविधाओं को 'लैण्डयूज़ डिस्ट्रीब्यूशन' से भलीभांति समन्वित किया जाएगा। साइकल ट्रैक एवं पैदल संचलन (पेडेस्ट्रियन पाथवे) को प्रोत्साहित किया जाएगा।

(II) जलापूर्ति, सीवरेज एवं स्टार्म वाटर ड्रेनेज

जलापूर्ति, सीवरेज एवं स्टार्म वाटर ड्रेनेज का प्राविधान सुसंगत मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार किया जाएगा।

(III) इन्टीग्रेटेड वेस्ट मैनेजमेन्ट

योजनान्तर्गत जीरो वेस्ट पद्धति पर वेस्ट मैनेजमेन्ट सुनिश्चित किया जाएगा। अपशिष्ट प्रबन्धन के सम्बन्ध में टाउनशिप का पर्यावरण पर वाह्य प्रभाव शून्य होगा, जिस हेतु विकासकर्ता द्वारा इन्टीग्रेटेड वेस्ट मैनेजमेन्ट के लिए आधुनिक पद्धति पर समुचित उपाय योजनान्तर्गत ही किए जाएंगे। इसके अतिरिक्त कूड़े से ऊर्जा उत्पन्न करने की सम्भावनाओं पर भी विचार किया जाएगा।

(IV) विद्युत आपूर्ति एवं वितरण

विद्युत–वितरण प्रणाली आधुनिक कन्ट्रोल फैसिलिटीज के साथ पूर्णतः भूमिगत होगी। विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के अन्तर्गत विश्वस्त विद्युत वितरण की सुविधा 24x7 के मानक के आधार पर सुनिश्चित की जाएगी। सौर ऊर्जा के उपयोग को प्राथमिकता दी जाएगी तथा अवशेष आपूर्ति विकासकर्ता द्वारा विद्यमान सप्लाई सिस्टम से प्राप्त की जा सकती है।

(V) अन्य उपयोगिताएं

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

(VI) सामाजिक अवस्थापना सुविधाएं

विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के अन्तर्गत विभिन्न सामाजिक अवस्थापना सुविधाएं यथा–शिक्षा, चिकित्सा, मनोरंजन, पोस्ट ऑफिस, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन एवं अन्य सामुदायिक सुविधाओं का प्राविधान सम्बन्धित क्षेत्र में लागू भवन उपविधि में निहित मानकों के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त वेन्डिंग जोन फॉर स्ट्रीट वेन्डर्स, पार्किंग स्थल, बस यात्री शेल्टर्स, बस स्टेशन, बस पार्किंग वेज़, एम.एस.डब्लू. प्राइमरी ट्रांसफर स्टेशन का भी मानकों के अनुसार प्राविधान किया जायेगा।

3.11 परफार्मेन्स गारण्टी

(1) विकास कार्यों का क्रियान्वयन अनुमोदित डी.पी.आर. एवं विकास अनुबन्ध की शर्तो के अनुरूप और निर्धारित समय–सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता द्वारा विकास अनुबन्ध के निष्पादन के समय योजनान्तर्गत कुल विक्रय–योग्य क्षेत्रफल की 20 प्रतिशत भूमि (ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग एवं सुविधाओं हेतु आरक्षित भूमि को छोड़कर) प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बंधक रखी जाएगी अथवा उसके मूल्य के समतुल्य बैंक गारन्टी देनी होगी। बंधक रखी जाने वाली भूमि का स्वामित्व निर्विवाद रूप से विकासकर्ता के पक्ष में होना चाहिए। बंधक रखी गई 20 प्रतिशत भूमि पर विकासकर्ता को विकास करने का अधिकार होगा, परन्तु उस पर निर्मित/सृजित किसी सम्पत्ति को विक्रय करने अथवा उसमें 'थर्ड पार्टी इन्ट्रेस्ट' उत्पन्न करने का अधिकार नही होगा। विकासकर्ता द्वारा विशिष्टियों के अनुरूप जैसे–जैसे विकास कार्य पूर्ण किए जाएंगे, उसी अनुपात में बैंक गारण्टी/बंधक रखी गई भूमि विकासकर्ता के पक्ष में अवमुक्त की जाएगी।

स्पष्टीकरण—विकास कार्य पूर्ण होने का तात्पर्य टाउनशिप के अन्तर्गत प्रस्तावित सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत—आपूर्ति, पार्क, क्रीडा स्थल एवं ग्रीन बेल्ट तथा सामुदायिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं, आदि के कार्यशील होने से है।

(2) विकास प्राधिकरण / आवास एवं विकास परिषद द्वारा टाउनशिप की कुल विकय—योग्य भूमि का 20 प्रतिशत भाग अपने पक्ष में बन्धक / गिरवी रखने हेतु विकासकर्ता कम्पनी से निर्धारित प्रपत्र पर पंजीकृत अनुबन्ध निष्पादित कराया जाएगा। विकासकर्ता द्वारा यदि कोई विकास कार्य अधूरा छोड़ा जाता है, तो उसे प्राधिकरण / परिषद द्वारा बन्धक रखी गई भूमि के विक्रय से प्राप्त धनराशि से पूर्ण कराया जाएगा।

(3) विकास अनुबन्ध निष्पादित होने के 90 दिन के अन्दर विकासकर्ता द्वारा निष्पादित विकास अनुबन्ध के अनुसार यदि सम्पूर्ण परियोजना को रेरा में पंजीकृत कराया जाता है, तो परफार्मेन्स गारन्टी हेतु प्राधिकरण के पक्ष में उपरोक्त प्रस्तर—3.11 (1) की व्यवस्थानुसार परफार्मेन्स गारन्टी के रूप में 20 प्रतिशत व क्रय—योग्य भूमि बन्धक रखना आवश्यक नहीं होगा।

3.12 सम्पत्तियों का आवंटन / निस्तारण

(1) विकासकर्ता / कन्सॉर्शियम को अपनी योजनान्तर्गत भवनों / फ्लैट्स / अन्य विकसित सम्पत्तियों के आवंटन, विक्रय अथवा अग्रिम धनराशि प्राप्त करने का अधिकार डिटेल्ड ले—आउट प्लान की स्वीकृति पश्चात् ही अनुमन्य होगा।

(2) विकासकर्ता द्वारा आवंटियों को विकसित सम्पत्तियों का कब्जा दिए जाने से पूर्व हस्तान्तरण विलेखों का निबन्धन कराना अनिवार्य होगा।

(3) योजनान्तर्गत भूमि विकास के उपरांत विक्रय की जाने वाली सम्पत्तियों पर विकासकर्ता / आवंटियों द्वारा नियमानुसार स्टाम्प शुल्क देय होगा।

(4) अर्जन के माध्यम से उपलब्ध कराई गयी भूमि विकासकर्ता को लीज पर आवंटित की जायेगी, जिसे विकास कार्य पूर्ण होने पर नियमानुसार शुल्क लेकर फ्री—होल्ड किया जा सकेगा।

(5) योजनान्तर्गत दुर्बल आय एवं अल्प आय वर्गों हेतु निर्मित भवनों तथा सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं हेतु सृजित सम्पत्तियों का आवंटन / निस्तारण प्रभावी शासनादेशों के अनुसार किया जाएगा।

(6) पारदर्शिता सुनिश्चित किये जाने हेतु विकासकर्ता / कन्सॉर्शियम द्वारा एक ऑनलाईन डैशबोर्ड विकसित किया जायेगा। उक्त डैशबोर्ड पर अपनी परियोजना / ले—आउट के अन्तर्गत भवनों / फ्लैट्स / प्लाट्स तथा अन्य विकसित

सम्पत्तियों के आवंटन, विक्रय की कार्यवाही दर्शित करते हुये समस्त कार्यवाही को अद्यतन रखा जायेगा। डैशबोर्ड पर अंकित सूचनायें हितबद्ध आवंटी के लिए लॉगिन पासवर्ड के माध्यम से सुलभ कराया जाना सुनिश्चित किया जायेगा तथा टाउनशिप की समस्त सामुदायिक सुविधाओं की प्रगति का विवरण अद्यतन रखते हुये जन सामान्य को सुलभ कराया जाना भी सुनिश्चित किया जायेगा। संबंधित विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा उक्त डैशबोर्ड पर विभिन्न कार्यवाहियों का अनुश्रवण किया जायेगा।

3.13 ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग निर्माण के लिए अपेक्षाएं

विकासकर्ता द्वारा शासनादेश संख्या–3188/आठ–1–13–80 विविध/2010, दिनांक 05.12.2013 एवं समय–समय पर यथासंशोधित शासकीय नीति के अनुसार आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवासीय सुविधा अनिवार्य रूप से उपलब्ध करायी जायेंगी। सुलभ सन्दर्भ हेतु उक्त नीति के प्राविधान निम्नवत् हैं:–

(1) **लाभार्थी की आय सीमा**

ई.डब्ल्यू.एस. परिवार की वार्षिक आय रू. 3.0 लाख तक तथा एल.आई.जी. परिवार की वार्षिक आय रू. 3.0 लाख से अधिक परन्तु रू. 6.0 लाख तक होगी। भविष्य में हडको/भारत सरकार द्वारा उक्त मानक पुनरीक्षित करने पर उसे यथावत् लागू होगी।

(2) **आवासीय इकाईयों का 'बिल्ट–अप एरिया'**

ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के लिए 'बिल्ट–अप एरिया' के लिए मानक निम्नवत होंगे:–

क्र.सं.	आय वर्ग	आवासीय ईकाई का बिल्ट–अप एरिया (वर्ग मीटर)
1.	ई.डब्ल्यू.एस.	35 से 40
2.	एल.आई.जी.	41 से 48

प्रतिबन्ध यह है कि भूखण्डीय विकास में भी भूखण्ड पर यथास्थिति ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कर उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा तथा भवन निर्माण की लागत 'सीलिंग कास्ट' में सम्मिलित होगी। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण ग्रुप हाउसिंग के रूप में भी किया जा सकेगा। ग्रुप हाउसिंग के रूप में निर्मित किए जा रहे ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन चार से अधिक मंजिलों के साथ भी निर्मित किए जा सकते हैं।

स्पष्टीकरण–'बिल्ट–अप एरिया' से तात्पर्य आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्रफल से है, जिसमें दीवारें, कमरे, बाथरूम, रसोईघर, बालकनी आदि से आच्छादित क्षेत्रफल सम्मिलित होगा, जो भवन स्वामी के एकान्तिक कब्जे (एक्सक्लुसिव पोजैशन) में होगा। बिल्ट–अप एरिया के अन्तर्गत ''साझा क्षेत्रों और सुविधाओं'' (कामन एरियाज एण्ड फैसिलिटीज) का ''अविभाजित हित'' (अनडिवाइडेड इन्ट्रेस्ट) सम्मिलित नही किया जाएगा।

(3) **योजनान्तर्गत ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का प्रतिशत**

विकासकर्ता द्वारा (भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग) योजना में प्रस्तावित कुल आवासीय इकाइयों (भूखण्ड अथवा फ्लैट) का न्यूनतम 10–10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) कमशः ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण टाउनशिप के अन्दर करना अनिवार्य होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार कय–योग्य एफ.ए.आर. लिया जाता है, वहां उक्त अतिरिक्त एफ.ए.आर. के सापेक्ष भी समानुपातिक रूप से ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण किया जाना होगा।

(4) **आवासीय इकाइयों की 'सीलिंग कॉस्ट'**

शासनादेश संख्या–3268 / आठ–1–16–80 विविध / 2017, दिनांक 24.10.2016 के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का सीलिंग मूल्य क्रमशः रू. 4.50 लाख तथा रू. 9.00 लाख निर्धारित है। उक्त सीलिंग मूल्य इस प्रतिबन्ध के अधीन होगा कि उक्त सीलिंग कास्ट ई.डब्लू.एस. भवन के 35 वर्ग मीटर 'बिल्ट–अप एरिया' तथा एल.आई.जी. भवन के 41 वर्ग मीटर 'बिल्ट–अप एरिया' के लिए प्रभावी होगी। 'बिल्ट–अप एरिया' उक्त से अधिक होने पर भवनों के वास्तविक 'बिल्ट–अप एरिया' के सापेक्ष ''प्रो–राटा'' (समानुपातिक) आधार पर सीलिंग कॉस्ट आंकलित की जाएगी। दस लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में सीलिंग कॉस्ट 20 प्रतिशत अधिक होगी। सीलिंग कॉस्ट को विकास प्राधिकरण / आवास एवं विकास परिषद् द्वारा प्रत्येक वर्ष आयकर विभाग, भारत सरकार के 'कॉस्ट इन्फलेशन इन्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा।

(5) **भवनों के निर्माण हेतु 'परफार्मेन्स गारन्टी'**

विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण / आवास एवं विकास परिषद के साथ विकास अनुबन्ध निष्पादन के समय ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के निर्माण के सापेक्ष 'परफार्मेन्स गारन्टी' देय होगी। बैंक गारन्टी होने की दशा में उसकी धनराशि सम्बन्धित योजना में कुल विकय–योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि मूल्य के बराबर होगी और भूमि मूल्य की गणना वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर की जाएगी। बैंक गारण्टी की वैधता अवधि न्यूनतम 02 वर्ष होगी। बैंक

गारण्टी की समयावधि पूर्ण होने के पूर्व ही विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा इसके नवीनीकरण की कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी, ताकि बैंक गारन्टी ''लैप्स'' न होने पाए। बैंक गारण्टी के स्थान पर यह विकल्प होगा कि विकासकर्ता द्वारा योजना के विक्रय–योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बन्धक/गिरवी रखी जा सकती है। यह भूमि आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्यों के सापेक्ष बंधक/गिरवी रखी जाने वाली 20 प्रतिशत भूमि के अतिरिक्त होगी। बंधक/गिरवी रखी जाने वाली 10 प्रतिशत भूमि को ले–आऊट पर चिन्हित करते हुए "मोर्टगेज डीड" निष्पादित करनी होगी, जिसे ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के निर्माण की प्रगति के साथ–साथ समानुपातिक रूप से अधिकतम तीन चरणों में अवमुक्त किया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा यदि ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण नही किया जाता है अथवा अधूरा छोड़ा जाता है, तो प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा बैंक गारण्टी को जब्त कर एवं भुना कर अथवा बन्धक रखी गई दस प्रतिशत भूमि के विक्रय से प्राप्त धनराशि से ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण कराया जाएगा। डिफाल्टर विकासकर्ता के विरुद्ध नियमानुसार यथोचित दण्डात्मक कार्यवाही भी की जायेगी।

(6) विकासकर्ताओं को 'इन्सेन्टिव'

विकासकर्ता को ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एफ.ए.आर. जो बेसिक एफ.ए.आर. (+) क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के अतिरिक्त होगा, उसी योजनान्तर्गत अनुमन्य होगा एवं उसके सापेक्ष समानुपातिक रूप से आवासीय इकाइयां भी अनुमन्य होंगी। विकासकर्ता को अनुमन्य अतिरिक्त निःशुल्क एफ.ए.आर. के आधार पर योजना के ले–आउट प्लान/भवन मानचित्र सशर्त अनुमोदित किए जायेंगे, परन्तु 'इन्सेन्टिव' के रूप में अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने पर ही अनुमन्य होगा।

(7) भवनों के आवंटन की प्रक्रिया

लाभार्थियों के चयन की कार्यवाही समय से शासन द्वारा समय–समय पर घोषित/संशोधित नीति के अनुसार पारदर्शी लाटरी प्रक्रिया के माध्यम से की जायेगी। भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण होने के साथ ही लाभार्थियों को भवनों का आवंटन लागू शासनादेशों के अनुसार किया जाएगा परन्तु प्रथम आवंटन से शेष भवनों का प्राथमिकता के आधार पर आवंटन किये जाने हेतु विकासकर्ता को अधिकृत किया जाएगा।

(8) भवनों के विक्रय / हस्तान्तरण पर रोक

ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का आवंटन 'लीज होल्ड' के आधार पर किया जाएगा, जिसके विक्रय / हस्तान्तरण पर आवंटन की तिथि से 05 वर्षों अथवा देय लागत जमा करने की तिथि, जो भी बाद में हो, तक प्रतिबन्ध रहेगा तथा उक्त अवधि के पश्चात् लाभार्थी के पक्ष में फ्री-होल्ड किया जा सकेगा। परन्तु किसी बैंक / वित्तीय संस्थान द्वारा उक्त भवनों के लिए दिए गए ऋण की वसूली हेतु बंधक रखे गए भवन की नीलामी / विक्रय की स्थिति में उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा।

(9) नियोजन एवं भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं

टाउनशिप के अन्तर्गत निर्मित किये जाने वाले ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन एफ.ए.आर. तथा डेन्सिटी के प्राविधानों से मुक्त रहेंगे। भवनों के नियोजन तथा अभिकल्पन एवं निर्माण की अन्य अपेक्षाएं विकास प्राधिकरणों / आवास एवं विकास परिषद में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगी। इसके अतिरिक्त टाउनशिप के अन्तर्गत जहां ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण 'क्लस्टर' के रूप में किया जाए, वहां मानकों के अनुसार सामुदायिक सुविधाएं यथा-स्कूल, स्वास्थ्य केन्द्र, पार्क, कूड़ा-एकत्रीकरण स्थल, इत्यादि का अनिवार्य रूप से प्राविधान किया जाएगा। ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों की गुणवत्ता सुनिश्चित किये जाने हेतु संबंधित प्राधिकरण द्वारा सिविल कन्सट्रक्शन क्षेत्र की विशेषज्ञ संस्था से थर्ड पार्टी गुणवत्ता ऑडिट कराये जाने के उपरान्त ही आबंटन की कार्यवाही की जायेगी।

3.14 विकासकर्ता की भूमिका एवं दायित्व

(1) विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के लिए निर्धारित लैण्डयूज़ प्लानिंग नार्म्स का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा तथा परियोजना की डी.पी.आर. इन्ही नार्म्स के आधार पर तैयार कर प्राधिकरण / आवास परिषद को स्वीकृति हेतु प्रस्तुत की जाएगी।

(2) विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप की सुरक्षा एवं 'सस्टेनेबिलिटी' हेतु टाउनशिप के नियोजन और महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं के विकास एवं निर्माण कार्यों में डिजास्टर मैनेजमेंट, निःशक्त जन कल्याण, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, अग्नि शमन व्यवस्था, आदि से सम्बन्धित शासकीय नीतियों तथा बी.आई.एस. एवं आई.एस. के सुसंगत कोड का अनिवार्य रूप से अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा। अग्निशमन सम्बन्धी मानकों के अनुसार वांछित 'इक्विपमेन्ट' विकासकर्ता द्वारा निजी व्यय पर अग्निशमन विभाग को उपलब्ध कराना होगा।

(3) विकास कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व प्रस्तावित टाउनशिप परियोजना के सम्बन्ध में समस्त विधिक स्टेट्यूटरी एवं नियमानुसार वांछित अन्य अनापत्ति प्रमाण–पत्र सिंगल विन्डो पोर्टल के माध्यम से आनलाईन सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किए जाएंगे।

(4) विकासकर्ता द्वारा स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत टाउनशिप के अन्तर्गत आवासीय भूमि पर स्वविवेक के आधार प्लाटेड डेवल्पमेन्ट अथवा ग्रुप हाउसिंग का विकास / निर्माण किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त ई.डब्लू.एस. एवं एल. आई.जी. हाउसिंग को छोड़कर अन्य सम्पत्तियों (विकसित भूखण्डों / निर्मित भवनों) के रूप में आवंटन / विक्रय हेतु विकासकर्ता स्वतन्त्र होगा।

(5) विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के अन्तर्गत प्रस्तर–3.13 के अनुसार ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए भवनों का निर्माण सुनिश्चित किया जायेगा। इस हेतु टाउनशिप के अन्तर्गत ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनो का जितना दायित्व बनता है, का भी मानचित्र विकासकर्ता द्वारा प्रत्येक चरण के ले–आउट प्लान के साथ स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा।

(6) टाउनशिप के अन्तर्गत पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन तथा विद्युत सब–स्टेशन हेतु प्रभावी शासनादेशों के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूमि सम्बन्धित संस्थाओं को उपलब्ध करायी जाएगी। इसके अतिरिक्त अन्य सामुदायिक सुविधाओं यथा–पोस्ट आफिस, टेलीफोन एक्सचेंज, स्कूल तथा अस्पताल, आदि के लिए शासन द्वारा समय–समय पर जारी आवंटन एवं मूल्य निर्धारण नीति के अनुसार भूमि उपलब्ध करायी जाएगी।

(7) प्रस्तावित टाउनशिप के अन्तर्गत आने वाली ग्रामीण आवादियों अथवा ऐसी ग्रामीण आबादियां, जो टाउनशिप के अन्दर नही आ रही हैं परन्तु विकासकर्ता द्वारा उस राजस्व ग्राम की भूमि को अपनी योजना के उपयोग में लाया जा रहा है, के विकास हेतु शासनादेश संख्या–2157 / आठ–1–11–184 विविध / 2010, दिनांक 22.7.2011 के अधीन जारी दिशा–निर्देशों तथा समय–समय पर जारी अन्य शासनादेशों के अनुसार निम्नानुसार कार्यवाही की जाएगीः–

(क) टाउनशिप के अन्दर स्थित ग्रामीण आबादियों के विकास पर आने वाले व्यय की प्रतिपूर्ति विकासकर्ता द्वारा अपनी योजना अन्तर्गत 'क्रास सब्सिडाइजेशन' के माध्यम से की जाएगी। विकासकर्ता द्वारा समस्त अवस्थापना सुविधाओं यथा–लिंक रोड, पेरीफेरल एवं आन्तरिक सड़कें, मार्ग–प्रकाश व्यवस्था, ड्रेनेज, सीवेज निस्तारण, जलापूर्ति तथा तालाबों / पोखरों / जलाशयों का जीर्णोद्धार / संरक्षण, आदि से सम्बन्धित कार्य स्वयं कराए जाएंगे। इसके अतिरिक्त सामाजिक अवस्थापना सुविधाएं यथा–प्राथमिक पाठशाला, डिस्पेन्सरी, सामुदायिक केन्द्र के लिए मानकों के

अनुसार भूमि उपलब्ध करायी जाएगी और डिस्पेन्सरी के अतिरिक्त अन्य सभी सुविधाओं के भवनों का निर्माण विकासकर्ता द्वारा स्वयं कराया जाएगा, जबकि डिस्पेन्सरी हेतु विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध कराई गई भूमि पर भवन का निर्माण चिकित्सा विभाग द्वारा कराया जाएगा।

(ख) ऐसी ग्रामीण आबादियां जो टाउनशिप के अन्दर नही आ रही हैं, परन्तु विकासकर्ता द्वारा उस राजस्व ग्राम की भूमि को अपनी योजना के उपयोग में लाया जा रहा है, ऐसे प्रकरणों में ग्रामीण आबादी के विकास के लिए विकासकर्ता द्वारा क्रय/अधिग्रहीत भूमि के 'ग्रास–एरिया' पर रू. 1.8 लाख प्रति एकड़, जिसे प्रत्येक वर्ष कॉस्ट इण्डेक्स के आधार पर पुनरीक्षित किया जा सकेगा, की दर से धनराशि प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद में जमा करनी होगी। सम्बन्धित क्षेत्र में एक से अधिक विकासकर्ता की टाउनशिप्स प्रस्तावित होने की दशा में समस्त विकासकर्ताओं द्वारा समानुपातिक रूप से विकास कार्यो/धनराशि का वहन करना होगा। विकासकर्ताओं द्वारा जमा की गयी धनराशि को विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा एक अलग बैंक खाते में रखा जायेगा, जिसके सम्बन्ध में उचित माध्यम (यथा–समाचार पत्रों) द्वारा पब्लिक इन्फार्मेशन भी जारी की जायेगी तथा जमा धनराशि से विकास कार्य विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा ही कराए जाएंगे।

(8) टाउनशिप के विकास के फलस्वरूप सम्बन्धित नगर की विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं पर बढ़ने वाले दबाव के दृष्टिगत उनके सम्बर्द्धन एवं सुदृढीकरण हेतु विकासकर्ता द्वारा विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को ले–आउट प्लान की स्वीकृति के समय नगरीय विकास प्रभार नियमावली, 2014 (समय–समय पर यथासंशोधित) में निर्धारित दरों पर नगरीय विकास प्रभार देय होगा।

(9) प्रस्तावित टाउनशिप के भू–उपयोग नियोजन, विकास/निर्माण कार्यों और आपरेशन एवं मेन्टीनेन्स में जल और ऊर्जा के संरक्षण, सोलर इनर्जी के उपयोग, प्रदूषण नियन्त्रण, जीरो वेस्ट तथा 'ग्रीन कवर' के रख–रखाव हेतु समुचित प्राविधान किए जाएंगे। टाउनशिप परियोजना के सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

(10) विकसित टाउनशिप की सेवाओं का स्थानीय निकाय को हस्तांतरण होने तक उनके रख–रखाव हेतु विकासकर्ता एवं विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के मध्य अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा, जिसके अन्तर्गत यह स्पष्ट रूप से प्राविधानित होगा की रख–रखाव की धनराशि कितनी होगी और उसके स्रोत क्या होंगे। रख–रखाव हेतु वसूल की जाने वाली धनराशि एक 'एस्क्रो एकाउन्ट' में जमा की जाएगी। टाउनशिप की सेवाओं यथा–सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज,

सीवरेज, विद्युत–आपूर्ति, कूड़ा–निस्तारण, संचार व्यवस्था, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, पार्क एवं खुले स्थल, आदि के रख–रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा कराए जाएंगे तथा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा किया जाएगा और सुनिश्चित किया जाएगा कि रख–रखाव हेतु वसूल की गई धनराशि अनुमन्य कार्यों पर ही व्यय की जाए। रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली के कार्यशील रहने के सम्बन्ध में प्राधिकरण/परिषद द्वारा नियमित रूप से निरीक्षण एवं अनुश्रवण भी सुनिश्चित किया जाएगा। विकसित टाउनशिप का स्थानीय निकाय को रख–रखाव के लिए हस्तान्तरण होने तक सम्बन्धित स्थानीय निकाय अधिनियमों के अधीन गृह कर एवं जल कर में छूट अनुमन्य होगी। टाउनशिप की सेवाओं के रख–रखाव हेतु सम्बन्धित स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण के पूर्व विकासकर्ता द्वारा मापदण्डों के अनुरूप सामान्य सेवाओं को ठीक कराया जाएगा।

इसके अतिरिक्त टाउनशिप के अन्तर्गत निर्मित अपार्टमेन्ट्स/ग्रुप हाउसिंग भवनों के रख–रखाव हेतु जब तक अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन/रेज़ीडेन्ट वैलफेयर एसोसिएशन नही बनता है, तब तक प्रचलित अपार्टमेन्ट अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार ऐसे भवनों में कॉमन सुविधाओं का रख–रखाव विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा, जिसके लिए अलग 'एस्क्रो एकाउन्ट' की व्यवस्था की जायेगी तथा कॉमन सुविधाओं के हस्तान्तरण के समय 'एस्क्रो एकाउन्ट' में जमा धनराशि सहित सम्बन्धित रेज़ीडेन्ट वैलफेयर एसोसिएशन को हस्तान्तरित की जाएगी।

(11) विकासकर्ता द्वारा उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट अधिनियम, 2010, भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 एवं उनके अधीन बनाई गयी नियमावलियों तथा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973/उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् अधिनियम, 1965 के सुसंगत प्राविधानों का अनुपालन किया जाएगा।

3.15 योजना के क्रियान्वयन हेतु महत्वपूर्ण माइलस्टोन्स

डी.पी.आर. की स्वीकृति के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा योजना के विभिन्न चरणों से सम्बन्धित कार्य निम्न माइलस्टोन्स के अनुसार पूर्ण किये जायेंगेः–

क्र. सं.	कार्य का चरण	टाउनशिप के क्षेत्रफल के आधार पर माईलस्टोन्स			
		50 एकड़ तक	51–100 एकड़ तक	101–200 एकड़ तक	200 एकड़ से अधिक
1.	डी.पी.आर. स्वीकृति की तिथि	D	D	D	D

2.	प्रथम विकास अनुबन्ध निष्पादन	D+12 माह	D+18 माह	D+18 माह	D+18 माह
3.	द्वितीय विकास अनुबन्ध निष्पादन	–	D+24 माह	D+24 माह	D+24 माह
4.	तृतीय विकास अनुबन्ध निष्पादन	–	–	D+30 माह	D+30 माह
5.	चतुर्थ विकास अनुबन्ध निष्पादन	–	–	D+36 माह	D+42 माह
6.	अवस्थापना विकास, ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल. आई.जी. भवनों का निर्माण, सामुदायिक सुविधाओं तथा ग्रामीण आबादियों के विकास कार्य पूर्ण करना	D+4 वर्ष	D+5 वर्ष	D+6 वर्ष	D+6 वर्ष तथा 200 एकड़ से अधिक होने पर प्रति 100 एकड़ हेतु 01 अतिरिक्त वर्ष किन्तु सम्पूर्ण परियोजना पूर्ण करने की अधिकतम अवधि 10 वर्ष

टिप्पणीः उपरोक्त माइलस्टोन्स के अन्तर्गत विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद में डी.पी.आर. अथवा ले–आउट प्लान जमा हो जाने के उपरान्त स्वीकृति एवं विकास अनुबन्ध निष्पादन में लगने वाला समय शामिल नहीं होगा, परन्तु डी.पी.आर. /ले–आउट प्लान/विकास अनुबन्ध की स्वीकृति के सम्बन्ध में यदि विकासकर्ता को आपत्तियां सूचित की जाती हैं, तो उनके निराकरण में लगने वाला समय माइलस्टोन्स में निर्धारित समय–सीमा में शामिल होगा।

3.16 डिफाल्ट की स्थिति में विकासकर्ता के विरूद्ध कार्यवाही

विकासकर्ता द्वारा नीति के विभिन्न प्राविधानों तथा टाइमलाईन्स का अनुपालन न करने की दशा में उसके विरुद्ध निम्नानुसार कार्यवाही की जायेगीः–

(1) लाइसेन्स जारी होने के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. प्रस्तुत करने अथवा प्रथम विकास अनुबन्ध के निष्पादन के लिए यदि प्रस्तर–3.15 में निर्धारित माइलस्टोन्स का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो एक माह का 'शो–कॉज नोसि' देकर उसका लाइसेन्स निरस्त कर दिया जायेगा और विकासकर्ता के स्वामित्व की विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बन्धक रखी गयी 10 प्रतिशत भूमि जब्त कर ली जायेगी।

(2) यदि अनुमोदित परियोजना अवधि में टाउनशिप के विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाते है, तो परियोजना पूर्ण करने हेतु प्राधिकरण बोर्ड द्वारा समय विस्तार शुल्क, जो अविकसित भूमि क्षेत्रफल पर रू. 50,000 प्रति एकड़ की दर से देय होगा, सहित अधिकतम 02 वर्ष की अतिरिक्त अवधि प्रदान की जा सकेगी। इस प्रयोजनार्थ, टाउनशिप के अन्तर्गत प्राविधानित मूलभूत भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं से युक्त विकसित क्षेत्र का आंकलन शासन द्वारा निर्धारित ग्रेडिंग सिस्टम के आधार पर किया जाएगा और टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल में से विकसित क्षेत्र को घटाते हुए अवशेष अविकसित क्षेत्र पर समय विस्तार शुल्क देय होगा। पुनरीक्षित अवधि में भी योजना पूर्ण न होने पर लाइसेन्स निरस्त कर दिया जायेगा तथा बंधक रखी भूमि को विक्रय कर/बैंक गारन्टी को जब्त कर योजना के अवशेष कार्यों को प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् द्वारा पूर्ण कराया जायेगा, किन्तु सम्पूर्ण योजना यदि विकासकर्ता द्वारा रेरा में पंजीकृत करा ली गयी है, तो रेरा अधिनियम के प्राविधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जाएगी।

(3) परियोजना निरस्तीकरण की दशा में राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त विभिन्न छूटें यथा–स्टाम्प शुल्क में छूट, राजस्व संहिता के अधीन 12.50 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु छूट, आदि की वापसी हेतु सम्बन्धित विभागों के नियमों एवं शर्तों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

(4) लाइसेंस निर्गमन के पश्चात टाउनशिप हेतु चयनित स्थल का भू–उपयोग जहां प्रथम बार बनाई गयी महायोजना में आवासीय प्रस्तावित किया गया है, तो परियोजना के निरस्तीकरण की दशा में लाइसेंस क्षेत्र से आच्छादित स्थल का भू–उपयोग महायोजना में 'आवासीय' से 'कृषि' में प्रत्यावर्तित माना जाएगा/किया जाएगा।

(5) ऐसी परियोजनाएं, जहां इस नीति के अधीन महायोजनान्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क में छूट प्रदान की गयी है, के निरस्तीकरण की दशा में परिवर्तित भू–उपयोग को महायोजना के मूल उपयोग में प्रत्यावर्तित कर दिया जाएगा तथा विकासकर्ता द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में जमा की गयी धनराशि जब्त कर ली जाएगी।

(6) विकासकर्ता द्वारा यदि नगरीय विकास शुल्क अथवा अन्य देय शुल्कों का भुगतान नहीं किया जाता है, तो उनकी वसूली अधिनियम में निहित व्यवस्थानुसार भू–राजस्व के बकाये की भांति की जायेगी।

(7) विकासकर्ता द्वारा लाइसेन्स प्राप्त करने के उपरान्त एवं प्रथम विकास अनुबन्ध के निष्पादन के पूर्व यदि इस नीति से निर्गम (एक्जिट) करना चाहता है, तो उसके स्वामित्व की प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बन्धक रखी गयी 10 प्रतिशत भूमि में से 05 प्रतिशत भूमि जब्त कर ली जायेगी।

3.17 राज्य सरकार तथा शासकीय अभिकरणों की भूमिका एवं दायित्व

(1) पारदर्शिता एवं समयबद्धता सुनिश्चित किये जाने हेतु उ0प्र0 टाउनशिप नीति, 2023 के अन्तर्गत लाईसेन्स हेतु आवेदन, फीस जमा किये जाने, डी.पी.आर. व ले–आउट का अनुमोदन प्रदान किये जाने, मॉग पत्र निर्गत किये जाने तथा टाउनशिप के विकास हेतु आवश्यक समस्त प्रकार की अनापत्तिया(NOC) एवं छूट (स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन विभाग की छूट, विनिमय की कार्यवाही, आदि) प्रदान किये की कार्यवाही प्राधिकरण / परिषद स्तर पर सिंगल विन्डो पोर्टल के माध्यम से ऑनलाईन की जायेगी। संबंधित प्राधिकरणों / परिषद द्वारा इस हेतु पोर्टल विकसित किये जाने की कार्यवाही की जायेगी।

(2) राज्य सरकार एवं इसके अभिकरणों की भूमिका 'सुविधाप्रदायक' एवं रेगुलेटर के रूप में उस सीमा तक होगी, जिससे कि इस नीति के अधीन जनकल्याण से सम्बन्धित उद्देश्यों की पूर्ति सुनिश्चित हो सके। इस प्रयोजनार्थ, विकास प्राधिकरण / आवास एवं विकास परिषद् द्वारा टाउनशिप परियोजना हेतु राज्य सरकार के विभिन्न विभागों / संस्थाओं से समन्वय सुनिश्चित करना, परियोजना स्वीकृतियों हेतु 'सिंगल विन्डो क्लीयरेन्स' की व्यवस्था करना, स्थानीय स्तर पर परियोजना का अनुश्रवण तथा क्रियान्वयन में होने वाली कठिनाईयों के निवारण हेतु प्रयास करना, लाइसेन्स क्षेत्र में अवैध निर्माण को नियंत्रित करना, आदि शामिल होंगे। इस नीति के अधीन विकसित की जाने वाली टाउनशिप्स भविष्य में राज्य सरकार के ऊपर दायित्व न बन जाएं, इस हेतु अवस्थापना का नियोजन एवं अभिकल्पन इस प्रकार सुनिश्चित कराया जाएगा कि शैक्षिक एवं चिकित्सा सुविधाओं व जनकल्याण के अन्य आर्थिक पहलुओं के दृष्टिगत विकसित टाउनशिप समुचित रूप से स्वावलम्बी हो। राज्य सरकार एवं इसके अभिकरणों का यह सुनिश्चित करने का भी दायित्व होगा कि इन्टीग्रेटेड टाउनशिप आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग की हाऊसिंग एवं अनौपचारिक क्षेत्र के 'सर्विस प्रोवाइडर्स' के लिए आवश्यक प्राविधानों सहित नगरीय निर्धनों के लिए 'इनक्लूसिव' हो।

(3) राज्य सरकार एवं उसके अभिकरणों द्वारा विभिन्न 'रेगुलेटरी' नियन्त्रणों यथा–भूमि जुटाव सम्बन्धी अनापत्तियां, विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अनुज्ञाएं और पर्यावरणीय स्वीकृतियां त्वरित गति से निर्गत की जाएंगी।

(4) अपरिहार्य परिस्थितियों में टाउनशिप के क्षेत्रफल की अधिकतम 20 प्रतिशत भूमि, जिसमें रोड नेटवर्क एवं लिंकेजेज की भूमि को प्राथमिकता दी जाएगी, के जुटाव में राज्य सरकार की प्रचलित नीति के अनुसार अर्जन की कार्यवाही की जाएगी।

(5) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा निजी व्यक्तियों के भवन मानचित्रों पर पूर्णता प्रमाण–पत्र (आंशिक/पूर्ण) जारी होने के उपरान्त ही स्वीकृति प्रदान की जाएगी।

(6) डी.पी.आर. के अन्तर्गत दिए गए 'टाइम–शेडयूल' के अनुसार परियोजना क्रियान्वयन की भौतिक एवं वित्तीय प्रगति के अनुश्रवण हेतु प्राधिकरण/ आवास एवं विकास परिषद द्वारा उचित व्यवस्था स्थापित की जाएगी, ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि नीति के अधीन टाउनशिप के लिए निर्धारित मानकों एवं अपेक्षाओं का अनुपालन सुनिश्चित हो रहा है।

(7) निजी विकासकर्ताओं के शेयर होल्डिंग अथवा सम्पत्ति आवंटन से सम्बन्धित विवादों, मुकदमों में राज्य सरकार अथवा इसके अभिकरण पक्षकार नही होंगे। ऐसे वादों का निस्तारण 'सिविल कोर्ट ऑफ लॉ' में ही सुनिश्चित किया जाना होगा।

3.18 अप्रत्याशित घटना (Force Majeure)

(1) यदि लाइसेन्स के जारी रहने के दौरान किसी भी समय, लाइसेन्स के तहत किसी भी दायित्व के किसी भी पक्ष द्वारा पूर्ण या आंशिक रूप से प्रदर्शन को किसी भी युद्ध, या दंगे या प्राकृतिक आपदाओं के कारण रोका या विलंबित किया जाएगा, तो लाइसेन्सी द्वारा 07 दिनों के भीतर प्रत्येक अप्रत्याशित घटना के घटित होने और समाप्त होने की स्थिति की सूचना ई–मेल के माध्यम से प्रथम पक्ष (उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद्) को दी जायेगी।

(2) लाइसेन्सी अप्रत्याशित घटना से प्रभावित अवधि के अतिरिक्त उक्त उप प्रस्तर–(1)में उल्लिखित समय के विस्तार का दावा नहीं करेगा।

3.19 कठिनाई निवारण व्यवस्था

उ0प्र0 टाउनशिप नीति, 2023 के प्रभावी क्रियान्वयन में उत्पन्न व्यवहारिक कठिनाईयों के निराकरण हेतु स्थानीय स्तर पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जायेगी, जबकि नीति से सम्बन्धित विषयों पर मार्गदर्शन प्रदान किये जाने, कन्सोर्शियम के लीड मेम्बर के परिवर्तन के संबंध में विचार किये जाने एवं अन्य कठिनाईयों के निवारण हेतु प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जाएगी।

3.20 नीति की प्रयोज्यता

यह नीति निजी पूंजी निवेश के माध्यम से सुनियोजित नगरीय विकास हेतु टाउनशिप/योजनाओं के विकास के लिए सम्पूर्ण प्रदेश में (औद्योगिक विकास प्राधिकरणों एवं एक्सप्रेसवेज़ औद्योगिक विकास प्राधिकरणों को छोड़कर) लागू

होगी। पूर्व निर्गत इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अधीन स्वीकृत परियोजनाओं का क्रियान्वयन उक्त नीति की व्यवस्थानुसार ही सुनिश्चित किया जाएगा।