उत्तर प्रदेश शासन

औद्योगिक विकास अनुभाग-6

संख्या- 27/2026/713/77-6-2026-01(निजी बिजनेस पार्क योजना)/2025

लखनऊ : दिनांक 24 मार्च, 2026

भारतीय संविधान के अनुच्छेद 162 के अन्तर्गत कार्यपालिका शक्तियों का प्रयोग करते हुए श्री राज्यपाल "**उत्तर प्रदेश निजी बिजनेस पार्क विकास योजना-2025**" को प्रख्यापित करने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं।

2- प्रश्नगत योजना "**उत्तर प्रदेश निजी बिजनेस पार्क विकास योजना-2025**" की प्रति संलग्न है।

(आलोक कुमार)
अपर मुख्य सचिव।

संख्या- 27/2026/713(1)/77-6-2022-01(निजी बिजनेस पार्क योजना)/2025, तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. महालेखाकार, उत्तर प्रदेश, प्रयागराज।
2. समस्त अपर मुख्य सचिवसचिव/प्रमुख सचिव/, उत्तर प्रदेश शासन।
3. स्टाफ ऑफिसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
4. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
5. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, इन्वेस्ट यू0पी0
6. समस्त मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
7. समस्त मण्डलायुक्तजिलाधिकारी/, उत्तर प्रदेश।
8. समस्त विभागाध्यक्ष, उत्तर प्रदेश।
9. प्रबन्ध निदेशक, पिकप।
10. आयुक्त एवं निदेशक, उद्योग, उद्योग निदेशालय, कानपुर।
11. निदेशक, सूचना एवं जन सम्पर्क विभाग, उत्तर प्रदेश, प्रयागराज।
12. समस्त अनुभाग, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग।
13. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(राज कुमार)
संयुक्त सचिव।

संलग्नक

उत्तर प्रदेश निजी बिज़नेस पार्क विकास योजना -2025

प्रस्तावना

उत्तर प्रदेश सरकार बहुराष्ट्रीय निगमों, आईटी क्षेत्र के अग्रणी तथा नवोन्मेषी उद्यमों को आकर्षित करने हेतु राज्य के प्रमुख नगरों में विश्व-स्तरीय निजी बिज़नेस पार्क्स के विकास की आवश्यकता को मान्यता देती है। समृद्ध मानव संसाधन, सतत उन्नत होती अवस्थापना तथा रणनीतिक भौगोलिक स्थिति के साथ राज्य ऐसे विकास हेतु उपयुक्त रूप से स्थित है।

इन पार्कों में वैश्विक निगमों हेतु कार्यालय, अनुसंधान एवं विकास केंद्र, वैश्विक क्षमता केंद्रों तथा संचालन केंद्रों की स्थापना करने के लिए संचालन हेतु तैयार (रेडी-टू-ऑपरेट) एवं प्लग-एंड-प्ले सुविधाएँ उपलब्ध कराई जाएँगी जो सेवा एवं प्रौद्योगिकी क्षेत्रों में तीव्र विस्तार को प्रोत्साहन प्रदान करेंगी।

वर्तमान में, आधुनिक एवं उपयोग हेतु तैयार (रेडी-टू-यूज़) अवस्थापना के अभाव के कारण परियोजनाओं में विलम्ब होता है तथा लागत में वृद्धि होती है। निजी बिज़नेस पार्क्स का विकास इस अंतराल को कम करते हुए उत्तर प्रदेश को वैश्विक आईटी एवं सेवा उद्योगों हेतु एक प्रमुख गंतव्य के रूप में उभरने में सक्षम बनाएगा। यह योजना निवेश, रोजगार सृजन तथा सतत आर्थिक विकास को प्रोत्साहित करने हेतु सहायक वित्तीय तथा शासकीय रूपरेखा के माध्यम से निजी क्षेत्र की भागीदारी को प्रोत्साहन प्रदान करती है।

महाराष्ट्र, कर्नाटक, तमिलनाडु, गुजरात एवं तेलंगाना जैसे अन्य राज्यों ने सार्वजनिक-निजी भागीदारी आधारित बिज़नेस पार्क विकास मॉडल को सफलतापूर्वक क्रियान्वित किया हैजिसके परिणामस्वरूप अवस्थापना की उपलब्धता, निवेश आकर्षण तथा संचालन दक्षता में उल्लेखनीय सुधार हुआ है। उत्तर प्रदेश का उद्देश्य इन सर्वोत्तम प्रथाओं को राज्य की स्थानीय परिस्थितियों एवं उपलब्ध अवसरों के अनुरूप अनुकरण एवं अनुकूलित करना है।

प्रमुख लाभ

ऐसे बिज़नेस पार्क नवाचार-आधारित पारिस्थितिकी तंत्र के रूप में कार्य करेंगेजो नॉलेज-बेस्ड उद्योगों को आकर्षित करेंगे, प्रौद्योगिकी हस्तांतरण को बढ़ावा देंगे, अनुसंधान क्षमताओं में वृद्धि करेंगे तथा उद्यमिता को प्रोत्साहित करेंगे। यह उत्तर प्रदेश की व्यापक औद्योगिक निवेश नीतियों का पूरक बनेगाजिससे समावेशी शहरी विकास को बढ़ावा मिलेगा, राज्य की प्रतिस्पर्धात्मकता में वृद्धि होगी तथा राष्ट्रीय एवं वैश्विक आर्थिक प्रवृत्तियों के अनुरूप सतत विकास सुनिश्चित होगा। विश्व-स्तरीय, प्लग-एंड-प्ले बिज़नेस पार्क्स की स्थापना से निम्नलिखित लाभ प्राप्त होंगे:

- **शीघ्र औद्योगिक सेटअप:**प्लग-एंड-प्ले सुविधाओं के माध्यम से आद्योगिक इकाईयों की त्वरित स्थापना को समक्ष बनाता है जिससे समय-सीमा एवं लागत दोनों में कमी आती है।

- **निवेश प्रोत्साहन:** आधुनिक, संचालन हेतु तैयार अवस्थापना की उपलब्धता द्वारा घरेलू एवं विदेशी निवेशकों को आकर्षित किया जाएगा।
- **रोजगार सृजन:** निर्माण, संचालन तथा किरायेदार (tenant) उद्योगों में नएरोजगार के अवसर सृजित करता है।
- **राज्य का राजस्व:** भूमि प्रीमियम, लाइसेंस शुल्क तथा राजस्व साझा करने की व्यवस्था द्वारा आवर्ती राजस्व सृजित किया जाएगा।
- **सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम एवं स्टार्ट-अप को समर्थन:** किफायती एवं लचीले स्थानजो नवाचार तथा लघु व्यवसायों के विकास को प्रोत्साहित करते हैं।
- **औद्योगिक क्लस्टरिंग:** इस योजना में उद्योग समूह के माध्यम से तालमेल एवं एकीकृत पारिस्थितिकी तंत्र को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- **साझा जोखिम मॉडल:** इसके माध्यम से सरकार एवं विकासकर्ताओं के मध्य उत्तरदायित्वों तथा जोखिमों का संतुलन स्थापित किया जाएगा।

इस योजना से उत्तर प्रदेश की औद्योगिक क्षमता में महत्वपूर्ण वृद्धि, वृहद स्तर पर निवेश आकर्षण, निर्यात में वृद्धि तथा हजारों रोजगार सृजित होने की संभावना हैजिससे समावेशी एवं सतत आर्थिक विकास में योगदान होगा। यह योजना सतत शहरी विकास, आधुनिक अवस्थापना तथा महत्वपूर्ण विदेशी निवेश को बढ़ावा देगीजिससे उत्तर प्रदेश एक आकर्षक निवेश गंतव्य के रूप में उदीयमान होगा।

लक्षित उद्योग एवं संबंधित प्राधिकारी

- सूचना प्रौद्योगिकी एवं नॉलेज-बेस्ड उद्योग (बीपीओज,वैश्विक क्षमता केंद्रों, टेक्नोलॉजी पार्क्स)।
- अनुसंधान एवं विकास केंद्र।
- उपर्युक्त उद्योगों से सम्बन्धित आनुषांगिक एवं समर्थन सेवाएँ।

उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा ***औद्योगिक विकास प्राधिकरणों, आवास विकास परिषद, आवास विकास प्राधिकरणों, तथा अन्य सरकारी भू-स्वामित्व वालेविभाग औरएजेंसियों द्वारा प्रबंधित राज्य-स्वामित्व वाली भूमि पर निजी बिज़नेस पार्क्स की सुविधा,*** विकास एवं संचालन हेतु एक समग्र योजना प्रस्तुत की जा रही है।

इस योजना का उद्देश्य प्रतिष्ठित रियल एस्टेट निवेश ट्रस्ट, निजी विकासकर्ताओं तथा बिज़नेस पार्क अवस्थापना में विशेषज्ञता वाले कंसोर्टियम (संघ) को आकर्षित करना है जिससे विश्व-स्तरीय मानक, त्वरित परियोजना निष्पादन तथा पारस्परिक रूप से लाभकारी वित्तीय शर्तें सुनिश्चित की जा सकें।

2. रूपरेखा

प्रस्तावित उत्तर प्रदेश निजी व्यावसायिक पार्क विकास योजना के लिए राजस्व साझाकरण मॉडल, किराये के पट्टे के मॉडल से बेहतर है क्योंकि यह डेवलपर और सरकार के बीच प्रदर्शन-आधारित वित्तीय संबंध बनाता है, जिससे पार्क के उपयोग और राजस्व सृजन को अधिकतम करने के लिए प्रोत्साहनों का समन्वय होता है। एक निश्चित किराये के पट्टे के बजाय, जिसमें पार्क के प्रदर्शन की परवाह किए बिना एक पूर्व निर्धारित राशि ली जाती है, राजस्व साझाकरण मॉडल का अर्थ है कि

सरकार पूरी पट्टे अवधि के दौरान सरकारी भूमि को पट्टे पर देने से सकल राजस्व का एक निश्चित प्रतिशत अर्जित करती है।

यह डेवलपर को राजस्व बढ़ाने के लिए सक्रिय रूप से विपणन और स्थान का पूर्ण उपयोग करने के लिए प्रोत्साहित करता है, जिससे दोनों पक्षों को लाभ होता है।इस योजना में किराये के पट्टे की तुलना में राजस्व साझाकरण मॉडल के प्रमुख लाभों में शामिल हैं -

►**साझा जोखिम-प्रतिफल**:सरकार और डेवलपर व्यावसायिक जोखिम व लाभ साझा करते हैं–कम अधिभोग पर सरकार सुरक्षित रहती है, अधिक होने पर दोनों को अधिक लाभ मिलता है।

►**डेवलपर को अधिक अधिभोग का प्रोत्साहन**: भुगतान वास्तविक राजस्व से जुड़ा होने पर डेवलपर बेहतर किरायेदार और उच्च पट्टा दरें लाने के लिए प्रेरित होता है, जिससे तेज औद्योगिक स्थापना और रोजगार बढ़ता है।

►**लचीला और बाजार-अनुकूल**: राजस्व हिस्सेदारी किराए की स्थिर दरों की तुलना में बाजार उतार-चढ़ाव को बेहतर संभालती है और विभिन्न आर्थिक परिस्थितियों में मॉडल को व्यवहार्य रखती है।

►**निवेश आकर्षण**: अग्रिम प्रीमियम व राजस्व हिस्सेदारी के संयुक्त मानदंड प्रतिस्पर्धी व पारदर्शी बोली माहौल बनाते हैं और राज्य तथा डेवलपर–दोनों के लिए बेहतर मूल्य सुनिश्चित करते हैं।

►**सतत विकास**: सरकारी राजस्व को पार्क की सफलता से जोड़कर यह मॉडल विश्व-स्तरीय अवसंरचना, मॉड्यूलर विस्तार और समावेशी विकास को बढ़ावा देता है।

इस योजना का उद्देश्य अग्रणी भारतीय राज्यों में सिद्ध एक सुदृढ़ मॉडल के साथ उत्तर प्रदेश में बिजनेस पार्क विकास प्रोत्साहित करना है तथा उच्च अवस्थापना एवं परिचालन सुगमता के साथ उत्तर प्रदेश को एक पसंदीदा निवेश गंतव्य के रूप में स्थापित हो सके।

3. योजना का अवलोकनपात्रता (सांकेतिक)

(क) **पात्र बोलीदाताओं** में केवल प्रतिष्ठित निजी विकासकर्ता, सार्वजनिक रूप से सूचीबद्ध कंपनियाँ, रियल एस्टेट निवेश ट्रस्ट (आरईआईटी), अथवा उनके संघ सम्मिलित होंगे जो भारत अथवा विदेश में वृहद स्तर पर वाणिज्यिक, सूचना प्रौद्योगिकी अथवा बिज़नेस पार्क परियोजनाओं के विकास, संचालन तथा प्रबंधन का स्पष्ट अनुभव हो। कंसोर्टियम बोलियों को भी (संघ)अनुमति दी जाएगी, जिसमें प्रमुख सदस्य, जिसका न्यूनतम 51% इक्विटी हिस्सेदारी होनी चाहिए तथा प्रमुख सदस्य स्वतंत्र रूप से पात्रता मानदंडों को पूर्ण करना होगा।

पात्र बोलीदाता के पास निम्नलिखित **न्यूनतम पात्रता मानदंड** होने चाहिए -

(i) नवीनतम लेखापरीक्षित वित्तीय विवरणों के अनुसार नेटवर्थ ₹1,000 करोड़ (अथवा समतुल्य विदेशी मुद्रा) से कम नहीं होना चाहित; एवं

(ii) 3 (तीन) पूर्ववर्ती वित्तीय वर्षों में न्यूनतम ₹500 करोड़ औसत वार्षिक टर्नओवर होना चाहिए।

(iii) बोलीदाता (अथवा संघ के प्रकरण में प्रमुख सदस्य) को रियल एस्टेट विकास एवं वाणिज्यिक / बिज़नेस पार्क परिसंपत्तियों के प्रबंधन में न्यूनतम 7 (सात) वर्षों से कार्यरत होना चाहिए।

(iv) बोलीदाता के पास मास्टर प्लानिंग, डिजाइन, परियोजना प्रबंधन, लीजिंग तथा बिजनेस पार्कों की सुविधा प्रबंधन में आंतरिक अथवा संबद्ध विशेषज्ञता होनी चाहिए जो पूर्व में निष्पादित परियोजनाओं के माध्यम से प्रमाणित हो।

<u>नोट :</u>उपरोक्त पात्रता गंभीर और अनुभवी डेवलपर्स को प्रोत्साहित करने के लिए है, तथा बड़े पैमाने पर रियल एस्टेट डेवलपर्स को हतोत्साहित करने के लिए है। ***ये डेवलपर्स की पात्रता को परिभाषित करने के लिए सुझावात्मक मानदंड हैं। डेवलपर्स की पात्रता मानदंडों को परिभाषित करने से संबंधित अन्य नियम और शर्तें संबंधित औद्योगिक विकास प्राधिकरणों/भूमि स्वामित्व वाली नोडल एजेंसियों द्वारा सुनिश्चित की जाएंगी।***

3.2. परियोजना की संरचना

(क) इस योजना को अवस्थापना वितरण में निजी क्षेत्र की भागीदारी एवं दक्षता को प्रोत्साहित करने हेतु **डिज़ाइन, निर्माण, वित्त, संचालन एवं हस्तांतरण (DBFOT)**मॉडल के अंतर्गत कार्यान्वित किया जाएगा।

(ख) प्रत्येक बिज़नेस पार्क को **45 वर्षों की रियायत अनुबंध अवधि** पर विकसित किया जाएगा, जिसे अतिरिक्त 45 वर्षों हेतु बढ़ाया जा सकता है। इसके उपरांत, विकसित की गई संपत्तियां उत्तर प्रदेश सरकार को वापस हस्तांतरित हो जाएंगी।

(ग) प्रत्येक पार्क हेतु **लगभग (न्यूनतम) एकड़ 10** भूमि पार्सल चिन्हित किए जाएंगे जिसमें विशेष स्थानों पर भूमि की उपलब्धता एवं उपयुक्तता के आधार पर लचीलापन अनुमत होगा।

(घ) विकासकर्ता की **न्यूनतम विकास दायित्व (MDO)** स्वीकृत महायोजना के अनुसार फ्लोर एरिया रेशियो (FAR) के निश्चित चरणबद्ध प्रतिशतों को पूर्ण करने से जुड़ी होगी जिसमें विशेष माइलस्टोन लक्ष्यों को रियायत अनुबंध में स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट किया जाएगा।

(ङ) **निर्माण समय सीमा:**अनुबंधित माइलस्टोन के अनुसार चरणबद्ध फ्लोर एरिया रेश्यो उपलब्धियों हेतु सामान्यत: आंशिक फ्लोस एरिया रेश्यो पूर्ण करने के माइलस्टोन नियत तिथि से 2 वर्ष के भीतर तथा पूर्ण फ्लोर एरिया रेश्योलक्ष्य 3 वर्ष के भीतर प्राप्त करना होगा। ***माइलस्टोन की अंतिम रूपरेखा प्राधिकरण/ भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी द्वारा निर्धारित की जाएगी।*** इस सम्बन्ध में उपयुक्त MDO अवधी, समय सीमा, FAR milestones का विस्तारित उल्लेख प्राधिकरण द्वारा concessionaire agreement/ RFP में किया जायेगा| भू-खण्ड के आकार के अनुसार चरणों की संख्या नियत की गई है-

- 10 एकड़ तक: एकल चरण, जिसमें संपूर्ण अनुमेय FAR और आवश्यक आंतरिक अवसंरचना निर्धारित समय में पूरी की जाए।
- 10-15 एकड़: दो चरणों में विकास।
- 15 एकड़ से अधिक: व्यवहार्यता के आधार पर तीन या अधिक चरण।

यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि सम्बंधित प्राधिकरण द्वारा MDO अवधी अथवा उपरोक्त सुझावित चरणों में बंदलाव प्रोजेक्ट फिजिबिलिटी अध्ययन अनुसार निविदा में तय किया जायेगा।

(च) विकासकर्ता परियोजना की योजना निर्माण, वित्तपोषण करना तथा अनुमोदित महायोजना एवं डिज़ाइन मानकों के अनुसार परियोजना को क्रियान्वित करने हेतु उत्तरदायी होगा।

(छ) पार्क के भीतर अनुमत उपयोग

(i) बिजनेस पार्क को औद्योगिक, वाणिज्यिक एवं सेवा गतिविधियों के मिश्रण का समर्थन करने वाले एकीकृत व्यावसायिक पारिस्थितिकी तंत्र के रूप में नियोजित किया जाएगा।

(ii) प्राधिकरण / भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी की महायोजना के अनुसार भू-आच्छादन के अधीन भूमि उपयोग निम्नानुसार होगा:

(अ) न्यूनतम 50% वैश्विक क्षमता केंद्रों के साथ सूचना प्रौद्योगिकी / नॉलेज-बेस्ड सेवा इकाइयों हेतु विशेष आरक्षित।

(ब) अधिकतम 10% फूड कोर्ट, रिटेल आउटलेट एवं आवश्यक सहायक सुविधाओं हेतु आरक्षित।

यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि सम्बंधित प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट फिजिबिलिटी अध्ययन अनुसार निविदा में उल्लेखित नॉन -कोर एक्टिविटीज का ग्राउंड कवरेज का प्रतिशत एवं उसमे सम्मिलित एक्टिविटीज का व्याख्यान में बदलाव किया जा सकेगा।

(iii) शेष भूमि प्रशिक्षण केन्द्रों, कौशल विकास केन्द्रों, आनुषांगिक एवं समर्थन सेवाओं हेतु होगी जो प्रत्यक्ष रूप से मुख्य सूचना प्रौद्योगिकी /वैश्विक क्षमता केंद्र/ नॉलेज-बेस्ड क्षेत्रों से लिंक्ड होंगी।

(ज) <u>इस योजना के अंतर्गत वित्तीय रूपरेखा निम्नलिखित घटकों का समावेश होगा-</u>

उपयुक्त न्यूनतम आय की दरें, निम्नलिखित घटकों में, टेक्नो कमर्शियल अध्ययन के आधार पर प्राधिकरण द्वारा concessionaire agreement/ RFP में किया जायेगा-

i. **अपफ्रंट लैंड प्रीमियम:** बोलीदाताओं द्वारा रियायत प्रदान किए जाने पर प्राधिकरण / भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी को प्रचलित भूमि लागत के कुछ प्रतिशत एकमुश्त, **अपफ्रंट लैंड प्रीमियम** प्रस्तावित किया जाएगा। जो की न्यूनतम सांकेतिक 5% सुझावित है| 5% से अधिक **वित्तीय निविदा के एकल मानदंड** के रूप में मूल्यांकन किया जाएगा। इस मानदंड का कुल मूल्यांकन में 50% महत्व होगा।

ii. **राजस्व भागीदारी:** विकासकर्ता को प्राधिकरण / भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी को केवल लीजिंग ऑपरेशंस से प्राप्त वार्म-शेल्ड स्पेस **के सकल राजस्व** का कुछ प्रतिशत **राजस्व भुगतान** करना प्रस्तावित किया जाएगा, जो की न्यूनतम सांकेतिक **7%** से अधिक सुझावित है। **7% से अधिक प्रस्तावित प्रतिशत को वित्तीय निविदा का दूसरा मानदंड** माना जाएगा। इस मानदंड का कुल मूल्यांकन में भी 50% महत्व होगा।

iii. बोलीदाता का चयन संपूर्ण संयुक्त भारित अंक (Combined Weighted Score) के आधार पर किया जाएगा जिसमें **50% भार अप फ्रंट लैंड प्रीमियम एवं 50% भार राजस्व भागीदारी** पर होगा। सर्वोच्च कुल अंक (H1) प्राप्त करने वाला बोलीदाता निविदा जीतने वाला होगा।

(झ)विकासकर्ता **वास्तविक लागत के अनुसार** रखरखाव लागत या किराये के शुल्क का न्यूनतम 5%(यह दर सांकेतिक सुझाव है) लगा सकता है।यह दरें प्राधिकरण द्वारा अध्ययन के आधार पर concessionaire agreement/ RFP में किया जायेगा|

(ञ) बोली प्रस्तुत करने के समय अथवा नियुक्ति तिथि के 2 वर्षों के भीतर (अर्थात निर्माण का प्रथम लक्ष्य प्राप्त करने),विकासकर्ता को प्रस्तावित पार्क के पट्टे योग्य क्षेत्र के न्यूनतम 20% को आच्छादित करने वाले न्यूनतम 2 फॉर्च्यून ग्लोबल 500/ फार्च्यून इंडिया 500/ बहुराष्ट्रीय निगम(MNC) किरायेदारों से लेटर ऑफ इंटेंड अथवा समकक्ष प्रतिबद्धताएं प्राप्त करनी होंगी।

<u>नोट:</u>

(1) प्रस्तावित व्यावसायिक पार्कों के लिए न्यूनतम भूमि का आकार 10 एकड़ रखा गया है क्योंकि इन पार्कों का उद्देश्य आईटी/आईटीईएस, जीसीसी और संबंधित इकाइयों के लिए डेवलपर्स को आकर्षित करना है, जहाँ पार्क मुख्यत: ऊर्ध्वाधर रूप से विकसित होते हैं, जबकि औद्योगिक पार्क क्षैतिज रूप से विकसित होते हैं। मौजूदा औद्योगिक नीति के अनुसार, ऐसे औद्योगिक पार्कों को न्यूनतम 20-30 एकड़ के आकार के साथ बढावा दिया जाता है, इसलिए व्यावसायिक पार्कों का आकार न्यूनतम 10 एकड़ रखा गया है।

(2) रियायत अवधि 45 वर्ष रखी गई है, यह देखते हुए कि अन्य राज्यों में ऐसे पार्कों के लिए पट्टा अवधि 30-50 वर्ष है (उदाहरण के लिए तेलंगाना/आंध्र और महारष्ट्र में 33 वर्ष, तमिलनाडु में 45 वर्ष)

(3) न्यूनतम अग्रिम भूमि प्रीमियम 5% और न्यूनतम राजस्व हिस्सेदारी 7% रखी गई है, यह ध्यान में रखते हुए कि संबंधित भूमि स्वामित्व एजेंसी के लिए अनुमानित NPV और IRR सकारात्मक है। वित्तीय मॉडलिंग में अनुमान के अनुसार, इससे कम प्रतिशत पर NPV और IRR नकारात्मक हो जाता है, जैसा कि इस प्रस्तावित मसौदे के साथ संलग्न वित्तीय मॉडलिंग में अनुमान लगाया गया है।

(4) उपरोक्त के अलावा बोली मानदंडों को परिभाषित करने से संबंधित अन्य नियम और शर्तें संबंधित औद्योगिक विकास प्राधिकरणों भूमि स्वामित्व वाली नोडल एजेंसियों द्वारा /सुनिश्चित की जाएंगी, उपरोक्त से संबंधित **प्रारूप संलग्न** हैं।

4. डेवलपर और भूमि स्वामित्व एजेंसी के उत्तरदायित्व

4.1. विकासकर्ता के उत्तरदायित्व

(क)रियायतग्राही, रियायत अवधि में पूर्ण बिजनेस पार्क की योजना, डिज़ाइन, वित्तपोषण, निर्माण, संचालन, रखरखाव तथा हस्तांतरण हेतु पूर्ण उत्तरदायित्वों का वहन करेगा।

(ख)रियायतग्राही परियोजना के डिजाइन (विकासकर्ता), निष्पादन, संचालन एवं रखरखाव हेतु व्यापक उत्तरदायित्व वहन करेगा जिसमें निम्नलिखित सम्मिलित हैं परन्तु इन्हीं तक सीमित नहीं हैं:

i. निर्माण एवं संचालन हेतु आवश्यक सभी **वैधानिक अनुमोदन, स्वीकृतियां तथा परमिट** प्राप्त करना।

ii. अनुमन्य भवन सहिंता एवं उद्योग सर्वोत्तम प्रथाओं के अनुरूप विस्तृत **लेआउट, वास्तुशिल्प एवं संरचनात्मक डिज़ाइन्स** तैयार करना एवं प्रस्तुत करना।

iii. रियायत अनुबंध के अनुसार निर्माण माइलस्टोंस को **समय पर पूर्ण करना** सुनिश्चित करना।

iv. इष्टतम अधिभोग सुनिश्चित करने हेतु पात्र उद्योगों, सेवा प्रदाताओं एवं उद्यमों को निर्मित स्थानों का **विपणन एवं लीज पर देना**।

v. संपूर्ण रियायत अवधि में समस्त अवस्थापना, सामान्य उपयोगिताओं एवं सुविधाओं का **संचालन तथा रखरखाव करना**।

vi. निर्माण एवं संचालन में सभी **वैधानिक,श्रम, सुरक्षा एवं पर्यावरण सम्बन्धी विनियमों** का अनुपालन करना।

vii. रियायत अवधि पूर्ण होने पर विकसित संपत्ति को संबद्ध अवस्थापना सहित अच्छी स्थिति में सरकार को **हस्तांतरित** करना।

(ग) विकसित किए जाने वाले **पार्क को मास्टर प्लान, ज़ोनिंग मानदंडों, भवन उपनियमों, पर्यावरण मानदंडों और संबंधित भूमि स्वामित्व एजेंसी द्वारा जारी विनियमों का अनुपालन करना होगा।** डेवलपर को भूमि स्वामित्व एजेंसी द्वारा निर्धारित गुणवत्ता मानकों, बुनियादी ढाँचे के विनिर्देशों और सेवा-प्रदान मानकों का पालन करना आवश्यक है। सभी स्वीकृतियां विकास अवधि के दौरान बैध रखी जानी चाहिए, और प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर अनुपालन रिपोर्ट की आवश्यकता हो सकती है।

(घ) चयनित डेवलपर पार्क के संचालन के लिए आवश्यक **आंतरिक अवसंरचना** और उपयोगिताओं के विकास के लिए जिम्मेदार होगा, जिसमें जल आपूर्ति, सीवेज प्रणाली, बिजली वितरण, अपशिष्ट प्रबंधन और सड़कें आदि शामिल हैं, जो संबंधित भूमि स्वामित्व एजेंसी द्वारा निर्धारित मानदंडों को पूरा करना चाहिए।

4.2. सरकार / प्राधिकरण (भूमि स्वामित्व एजेंसी) के दायित्व

(1) सरकार अथवा नामित औद्योगिक विकास प्राधिकरण/भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी जो भूमि-स्वामित्व एजेंसी है निम्नलिखित दायित्वों की पूर्ति करके परियोजना के सुचारू कार्यान्वयन को सुगम बनाएगी:-

(क) औद्योगिक एवं वाणिज्यिक प्रयोजनों हेतु सभी आवश्यक भू-उपयोग परिवर्तन के साथ भार-मुक्त भूमि का प्राविधान।

(ख) समन्वित सिंगल विंडो मैकेनिज्म के माध्यम से सम्बन्धित विभागों से अनुमोदन एवं स्वीकृति की सुविधा।

(ग) परियोजना पर्यवेक्षण एवं गुणवत्ता आश्वासन हेतु एक **स्वतंत्र अभियंता अथवा परियोजना प्रबंधन परामर्शदाता (*PMC*)**की नियुक्ति।

(घ) वित्तीय समापन प्राप्त करने में सहायता, वैधानिक एवं विनियामक रूपरेखा का अनुपालन सुनिश्चित करना।

(ङ) समय सीमा एवं गुणवत्ता मानकों का अनुपालन-सुनिश्चित करने हेतु विकासकर्ता के सहयोग से नियमित प्रगति समीक्षाएं एवं प्रदर्शन मूल्यांकन करना।

(2) संबंधित भूमि स्वामित्व एजेंसी पार्क के संचालन के लिए आवश्यक **बाहय अवसंरचना और उपयोगिताओं के विकास** के लिए जिम्मेदार होगी, जिसमें उनके मास्टर प्लानिंग के अनुसार जल और सीवरेज/नाली के लिए ट्रंक लाइनें, जल आपूर्ति का स्रोत, बिजली फीडर, सब-स्टेशन और ट्रांसमिशन लाइनें, अपशिष्ट प्रबंधन के लिए अन्य ट्रंक अवसंरचना, पहुंच मार्ग आदि शामिल हैं।

5.प्रशासनिक ढाँचा

5.1. यह योजना माननीय मंत्रिमंडल के अनुमोदन पर सरकार द्वारा अधिसूचना की तिथि से प्रभावी होगी। एक बार अधिसूचित होने के बाद, ***संबंधित सरकारी भूमि स्वामित्व एजेंसियां*** उत्तर प्रदेश में बिजनेस पार्कों के विकास के लिए इस योजना को अपनाएंगी।

5.2. IT/ ITeS और GCC इकाइयों की जरूरतों को पूरा करने वाले बिज़नेस पार्कों की स्थापना के लिए बड़ी भूमि आवश्यकताओं और परियोजना-विशिष्ट साइट की स्थितियों को देखते हुए, यह आवश्यक है कि राज्य - अपने औद्योगिक विकास प्राधिकरणों और अन्य संबंधित सरकारी एजेंसियों के माध्यम से - निजी डेवलपर्स को कोई भी भूमि देने से पहले वैज्ञानिक रूप से साइट की पहचान और पूर्व-व्यवहार्यता विश्लेषण करें।

5.3. संबंधित औद्योगिक विकास प्राधिकरण और अन्य सरकारी भूमि स्वामित्व एजेंसियां, व्यावसायिक पार्कों के विकास के लिए उपयुक्त **संभावितभूमि खंडों की पहचान** करने के लिए जिम्मेदार होंगी, जिसमें तार्किक व्यवहार्यता, संपर्कता, प्रतिभा पूल की उपलब्धता और आईटी/आईटीईएस तथा जीसीसी के लिए उपयुक्त आसपास के व्यावसायिक पारिस्थिति की तंत्र पर विचार किया जाएगा।

- ▶ संबंधित प्राधिकरण / भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी तकनीकी मूल्यांकन, भूमि उपयुक्तता अध्ययन, संपर्कता विश्लेषण, स्थलाकृतिक मूल्यांकन और भूमि अधिग्रहण के लिए लागत अनुमान सहित पूर्व-व्यवहार्यता विश्लेषण करेगा।
- ▶ पूर्व-व्यवहार्यता मूल्यांकन के सफलतापूर्वक पूरा होने पर, संबंधित प्राधिकरण / भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी लागू कानूनों और सरकारी प्रक्रियाओं के अनुसार भूमि अधिग्रहण शुरू कर सकता है। अधिग्रहित भूमि प्राधिकरण / भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी के अधिकार क्षेत्र में व्यावसायिक पार्कों के विकास के लिए समर्पित भूमि बैंक का गठन करेगी।

5.4. अधिग्रहण के बाद, औद्योगिक विकास प्राधिकरण/ भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी विकास के लिए निर्धारित भूखंडों के लिए **भूमि आवंटन नीलामी तंत्र की रूपरेखा तैयार करेगा और उसे अधिसूचित करेगा।** प्राधिकरण इस योजना के अनुरूप नीलामी प्रक्रिया, भूमि दरें, मास्टर प्लान, भवन उपनियम और आवंटन शर्तें पूरी तरह से निर्धारित करेगा।

5.5. औद्योगिक विकास प्राधिकरण / भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी द्वारा **आवेदन प्रक्रिया और प्रस्ताव मूल्यांकन**

► संबंधित औद्योगिक विकास प्राधिकरण या संबंधित सरकारी भूमि स्वामित्व एजेंसी आवेदन और बोली प्रक्रिया का संचालन करेगी, जिसमें प्रस्ताव आमंत्रित करना, प्रारंभिक जाँच और तकनीकी मूल्यांकन शामिल है।

► इसमें इस नीति में उल्लिखित मानदंडों के अनुसार पूर्व-निर्धारित मूल्यांकन के आधार पर सभी प्रस्तावों का मूल्यांकन करने के लिए एक स्क्रीनिंग समिति का गठन शामिल है। मूल्यांकन के आधार पर, स्क्रीनिंग समिति नीलाम किए गए भूमि बैंक पर भूमि आवंटन के अंतिम अनुमोदन के लिए प्राधिकरण / भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी में स्थापित आवंटन समिति को शॉर्टलिस्ट किए गए आवेदकों की सिफारिश करेगी।

6. अन्य प्राविधान

(क) विकासकर्ता को **अर्धवार्षिक प्रगति एवं वित्तीय रिपोर्ट्स-** प्रस्तुत करनी होंगी,जिनमें भौतिक प्रगति, व्यय का विवरण एवं अनुमोदित समय-सीमा के अनुपालन का विवरण नामित प्राधिकरण/भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी को देना होगा।

(ख) विकासकर्ता, प्राधिकरण / भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी के अनुमोदन के अधीन, नियत तिथि से **10वर्षों की लॉकइन अवधि-** पूर्ण होने के उपरांत ही रियायतग्राही अपनी इक्विटी शेयर आंशिक रूप से (पुनर्गठित) अथवा पूर्ण (निकासी) का अधिकार होगा।

(i) इस प्रकार का विनिवेश केवल न्यूनतम विकास दायित्व (MDO) प्रतिबद्धता प्राप्त करने पर ही अनुमत होगा।MDO दायित्व सुनिश्चित करने हेतु कुल परियोजना लागत कुछ प्रतिशत (सांकेतिक 5% सुझावित) की बैंक गारंटी को प्रदर्शन सुरक्षा के रूप में लिया जा सकता है।

(ii) ऐसा विनिवेश केवल उन्हीं संस्थाओं को अनुमत होगा जो स्वतंत्र रूप से इस योजना के अंतर्गत निर्धारित पात्रता मानदंड को पूर्ण करती हों अथवा जिन्हें प्राधिकरण / भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी द्वारा अनुमोदित किया जाए जिससे तकनीकी एवं वित्तीय क्षमता की निरंतरता सुनिश्चित हो सके।

(iii) किसी भी स्थानान्तरण अथवा निकास से वर्तमान किरायेदारों के अधिकारों अथवा रियायत अनुबंधकी शर्तों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा।

(ग) प्राधिकरण / भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी परियोजना के परिणामों, दायित्वों के अनुपालन एवं गुणवत्ता तथा संचालन मानकों के अनुपालन का आकलन करने हेतु **आवधिक निष्पादन समीक्षा** आयोजित करेगा।

(घ) **समाप्ति, डिफ़ॉल्ट एवं जोखिम प्रबंधन**

i. रियायत अनुबंध में दोनों पक्षों के हितों की रक्षा हेतु व्यापक समाप्ति एवं डिफ़ॉल्ट सम्बन्धी प्राविधान सम्मिलित होंगे। ।

ii. प्राधिकरण/ भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी के डिफ़ॉल्ट के कारण समाप्ति की स्थिति में, विकासकर्ता पर कोई दंड नहीं लगाया जाएगा तथा मुआवजे की राशि परियोजना की प्रगति एवं सत्यापित निवेश के आधार पर निर्धारित की जाएगी।

iii. विकासकर्ता द्वारा डिफ़ॉल्ट की स्थिति में, प्राधिकरण / भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी अनुबंध को समाप्त करने तथा अनुबंधात्मक प्राविधानों के अनुसार देय राशि वसूलने का हकदार होगा।विकासकर्ता द्वारा रियायत अवधि पूर्ण होने की तिथि के अगले दिन से अथवा डिफॉल्ट घोषित होने की स्थिति में विकासकर्ता उसी तिथि से अवैध कब्जेदार माना जायेगा।

iv. एक स्पष्ट रूप से परिभाषित जोखिम आवंटन मैट्रिक्स, न्यायसंगत जोखिम-भागीदारी सुनिश्चित करने हेतु निर्माण, वित्तपोषण, संचालन एवं विनियामक अनुपालन से संबंधित उत्तरदायित्वों को रेखांकित करेगा।

(ङ) डेवलपर्स और किरायेदारों को अन्य नीतिगत प्रोत्साहन

i. विकासकर्ता को प्राधिकरण / भूमि स्वामित्व वाली एजेंसी द्वारा आवंटित भूमि के पंजीकरण पर लेवी स्टाम्प ड्यूटी में भी 100% छूट प्रदान की जाएगी।

इस हेतु स्टाम्प विभाग को एक पृथक अधिसूचना जारी करना होगा जिसमें उल्लिखित सभी प्रावधान सम्मिलित होंगे जैसा की अन्य नीतियों के लिए अधिसूचित किया गया है। अतः इस नीति के अंतर्गत सम्बंधित प्राधिकरणों में चयनित डेवलपर को स्टाम्प शुल्क से छूट प्रदान लेने हेतु यहां उल्लिखित बैंक गारंटी जमा करनी होगी जो की इस नीति में परिभाषित MDO अवधि (प्रभावी अवधि) के लिए मानी जाएगी।

ii. **बिजनेस पार्क्स में किरायेदार (tenants)** राज्य नीतियों जैसे उत्तर प्रदेश वैश्विक क्षमता केंद्र नीति-2024 उत्तर प्रदेश सूचना प्रौद्योगिकी एवं सूचना प्रौद्योगिकी जनित सेवा नीति-2022, उत्तर प्रदेश प्रत्यक्ष विदेशी निवेश/विदेशी पूंजी निवेश फार्च्यून ग्लोबल 500 एवं फार्च्यून इंडिया 500 कम्पनियों के निवेश हेतु प्रोत्साहन नीति 2023 आदि में **प्रोत्साहन प्राप्त करने हेतु पात्र होंगे।**

इस नीति में अनिवार्य नीतिगत ढांचे (राजस्व साझाकरण मॉडल के बोली मापदंडो से संबंधित) के अतिरिक्त अन्य नियम एवं शर्तों तथा कार्रवाई योग्य प्रक्रिया को संबंधित भूमि स्वामित्व एजेंसी द्वारा इस नीति को अपने स्तर पर क्रियान्वित करते समय विकसित और अधिसूचित किया जाएगा। संबंधित भूमि स्वामित्व एजेंसी इस नीति के अनुसार व्यवसायिक पार्कों के विकास के लिए नीलामी करते समय इस नीति के कार्यान्वयन के प्रशासन और निगरानी के लिए मानक प्रक्रियात्मक पहलुओं को परिभाषित करने के लिए पूरी तरह से जिम्मेदार और स्वतंत्र होगी।

इस नीति के आधार पर संबंधित भूमि स्वामित्व वाले प्राधिकरणों द्वारा निविदाओं पर राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित पीपीपी दिशा-निर्देश लागू होगा। इस नीति के उल्लिखित मॉडल के आधार पर प्रत्येक निविदा जारी करने हेतु सम्बंधित प्राधिकरण को अपने प्रशासकीय विभाग से अनुमोदन प्राप्त कर बिज़नेस पार्क डेवेलपर्स का चयन करना होगा।

Annexure

1 INDICATIVE COST OF PROJECT AND FINANCIAL INDICATORS (ILLUSTRATIVE)

1.1 PROJECT STRUCTURE AND KEY ASSUMPTIONS

#	Particulars	Assumptions
1.	Proposed PPP Model	Design, Build, Finance, Operate and Transfer (DBFOT)
2.	Concession Period	45 Yrs
3.	Land Area	10 Acre
4.	Prevailing land cost (Current allotment rate)	₹ 1.70 Crore/ Acre (@ ₹4,200 / Sq. M)
5.	Total cost of land (99 yrs lease)	₹ 17 Cr. [₹ 1.70 Crore/ Acre x 10 Acre = ₹ 17 Crore.]
6.	Present Value of land (for 45 yrs lease at 7% discount Govt bond yield rate)	₹ 17.00 Crore
7.	Ground Coverage considered	0.7
8.	Built-up area/Minimum Dev. Obligation	13.07 Lakh sq.ft. (FAR considered = 3) [Plot Area 10 Acre = 4,35,600 Sq Ft. Built up area considered = FAR/FSI x Plot Area = 4,35,600 Sq. ft. x 3 = 13,06,800 Sq. ft (say 13.07 Lakh Sq. ft.]
9.	Rate of Interest for Loan	10% per annum
10.	Rent for built-up shed base rent	₹27.00 per sq. ft. per month and 15% increment in every 3 years
11.	Maintenance (assumption)	5% of rental charges
12.	Construction Timeline	2 years from the Appointed Date – 60% of minimum development obligation 3 years from the Appointed Date – 100% of minimum development obligation
13.	Payment & Financial Indicators to IDA	1. Upfront land premium (₹ 85 Lakh @ 5% of Prevailing land cost) 2. Revenue Sharing (7% of Annual Gross Revenue)
14.	Debt to Equity	70: 30 (₹95.91 Crore: ₹223.80 Crore)

1.2 FINANCIAL INDICATORS

1.2.1 IDA/ Authority Financial Summary and Year 1 Receipts

#	Financial Component	Value / Amount	Basis / Remarks
1.	One-time Upfront Land Premium	₹ 0.85 crore	5% of notified land value (₹ 17 crore). Received fully in Year 1.
2.	Revenue Share – Year 3	₹ 1.21 crore	Revenue share begins post-COD (typically Year 3 @ 75% occupancy)
3.	Average Annual Revenue Share (45 yrs)	₹ 8.49 crore per year	Based on expected rental and occupancy profile (Maximum occupancy assumed 90%).
4.	NPV of IDA Net Cash Flows (45 yrs)	₹ 26.04 crore	Discounted at 10% discount rate for the concession period. NPV of Inflow: ₹36.49 Crore NPV of Outflow: ₹11.50 Crore (PV of land for 45 year lease)
5.	Asset Return to IDA	Full land + built-up assets	Land and all structures revert to IDA at year 45, free of encumbrances.
6.	Internal Rate of Return (IRR) to IDA	22.57%	Considering all inflows

1.2.2 Developer / Concessionaire Financial Summary (Illustrative – Year 1 to 3)

#	Cost Component	Amount (₹ Crore.)	Remarks
1.	Upfront Land Premium	0.85	Payable at concession signing
2.	Construction Cost	287.50	Cost of sheds, infrastructure & common facilities @ ₹2,200 per sqft
3.	Contingencies (1.5%)	4.32	On construction & related costs
4.	Pre-operative Expenses (2%)	5,77	IDC, approvals, legal, management costs
5.	Interest During Construction (IDC)	21.27	@ 10 % ROI loan in 2 tranches
	Total Project Cost	319.71	

A. Developer Returns

#	Metric	Value	Remarks
1.	NPV of Future Cash Flows (45 years @ 10%)	₹ +123.90 Crore.	Positive NPV – financially viable
2.	Project IRR	13.43%	Reasonable long-term IRR for PPP industrial infra
3.	Equity IRR	16.69%	

1.2.3 Industrialist Financial Summary (Illustrative – Year 1)

1.	Rent for built-up shed	₹27.00 per sq.ft./ month (15% inc. in every 3 years)
2.	Maintenance	5% of rental charges

3.	Area of Shed required	1 Acre (4047 Sq. M)
4.	Rental for Yr 1 (including Maintenance)	₹ 1.48 Crore.
5.	Advance rent (6 Month)	₹ 0.71 Crore.
6.	Total Outflow Yr 1	₹ 2.19 Crore.
7.	NPV of Rent / maintenance for 45 yrs @10% discount (outflow only)	(₹24.72 Crore.)