**उत्तर प्रदेश शासन**

**औद्योगिक विकास अनुभाग-6**

**संख्या- 715 26/2026 /77-6-2026-01(प्लग एण्ड प्ले)/2025**

**लखनऊ : दिनांक 24 मार्च, 2026**

भारतीय संविधान के अनुच्छेद 162 के अन्तर्गत कार्यपालिका शक्तियों का प्रयोग करते हुए श्री राज्यपाल **"उत्तर प्रदेश में सार्वजनिक-निजी भागीदारी डिज़ाइन- बिल्ड- फ़ाइनेंस- ऑपरेट- ट्रांसफर (DBFOT) मॉडल के अंतर्गत प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स के विकास हेतु योजना-2026"** को प्रख्यापित करने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं।

2- प्रश्नगत योजना **"प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स के विकास हेतु योजना-2026"** की प्रति संलग्न है।

**(आलोक कुमार)**
अपर मुख्य सचिव।

**संख्या- 715(1)/26/2026/77-6-2022-01(प्लग एण्ड प्ले)/2025, तद्दिनांक।**

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः-

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 यू।0पी0
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, अवसथापना एवं औद्योगिक विकास विभाग।
13. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

**(राज कुमार)**
संयुक्त सचिव।

संलग्नक

# उत्तर प्रदेश में सार्वजनिक-निजी भागीदारी डिज़ाइन- बिल्ड- फ़ाइनेंस- ऑपरेट-ट्रांसफर (DBFOT) मॉडल के अंतर्गत प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स के विकास हेतु योजना-2026।

## 1. परिचय, पृष्ठभूमि एवं योजना की आवश्यकता

उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा राज्य के सकल राज्य घरेलू उत्पाद (GSDP) को 1 ट्रिलियन अमेरिकी डॉलर तक पहुँचानें का रणनीतिक लक्ष्य निर्धारित किया गया है। इस लक्ष्य की प्राप्ति हेतु राज्य में औद्योगिकीकरण की गति को तीव्र करने, विनिर्माण क्षमता का त्वरित विस्तार करने तथा नवीन औद्योगिक इकाइयों द्वारा उत्पादन प्रारंभ करने में लगने वाले समय में उल्लेखनीय कमी लाना अनिवार्य है। औद्योगिक इकाइयों का शीघ्र संचालन राज्य के कुल उत्पादन में वृद्धि, रोजगार के अवसरों का सृजन तथा उत्तर प्रदेश में औद्योगिक मूल्य श्रृंखलाओं को सुदृढ़ करने हेतु अत्यंत आवश्यक है।

उत्तर प्रदेश में देश के सबसे बड़े औद्योगिक लैंड बैंक में से एक की उपलब्धता है, जो विभिन्न औद्योगिक विकास प्राधिकरणों जैसे उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण (UPSIDA), नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (NOIDA), ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (GNIDA), यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (YEIDA) एवं अन्य के माध्यम से प्रशासित होते हैं। तथा औद्योगिक भूमि की उपलब्धता होते हुए भी, धरातल पर औद्योगिक इकाइयों का परिचालन अपेक्षाकृत सीमित बना हुआ है, विशेषकर सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यमों (MSMEs) के संदर्भ में, जो राज्य में संचालित औद्योगिक इकाइयों का प्रमुख भाग हैं।

हाल ही में औद्योगिक विकास प्राधिकरणों से सम्बन्धित क्षेत्रों में उद्योग विभाग द्वारा कराए गए एक भौतिक सर्वेक्षण से इस चुनौती की संरचनात्मक प्रकृति स्पष्ट होती है। सर्वेक्षण के निष्कर्षों के अनुसार, लगभग 75 प्रतिशत संचालित औद्योगिक इकाइयाँ 1,200 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले भूखण्डों पर कार्यरत हैं (जिसमें औसत भूखण्ड आकार लगभग 600 वर्ग मीटर है) तथा इनमें सामान्यतः 27 से कम श्रमिक कार्यरत हैं। इससे यह तथ्य स्पष्ट होता है कि राज्य का औद्योगिक पारिस्थितिकी तंत्र मुख्यतः सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यमों (MSMEs) पर आधारित है तथा अपफ्रंट पूंजीगत व्यय के प्रति अत्यधिक संवेदनशील है।

वर्तमान में, उत्तर प्रदेश का औद्योगिक विकास मुख्यतः "लीज़ एवं बिल्ड" मॉडल के अंतर्गत किया जा रहा है, जिसके अंतर्गत उद्यमी को सर्वप्रथम औद्योगिक भूमि लीज़ पर प्राप्त करनी होती है तथा इसके उपरांत कारखाना भवन एवं आंतरिक अवस्थापना के निर्माण का उत्तरदायित्व स्वयं वहन करना होता है। इस मॉडल के अंतर्गत निम्नलिखित परिस्थितियाँ उत्पन्न होती हैं:

- औद्योगिक भूमि तथा भवन विकास हेतु उच्च अपफ्रंट पूंजीगत व्यय की आवश्यकता।
- आंतरिक अवस्थापना जैसे मार्ग, ड्रेनेज, बाउंड्री वॉल, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट (STP) / एफ्लुएंट ट्रीटमेंट प्लांट (ETP) तथा अग्निशमन प्रणालियों की स्थापना पर होने वाला अतिरिक्त व्यय; तथा
- उत्पादन प्रारंभ होने से पूर्व 18 से 36 माह की दीर्घ प्रतीक्षा अवधि (Gestation Period)।

सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यमों (MSMEs) हेतु प्रारंभिक निवेश का एक वृहद भाग भूमि अधिग्रहण एवं सिविल निर्माण में व्यय हो जाता है, जिससे मशीनरी क्रय, प्रौद्योगिकी उन्नयन, गुणवत्ता प्रमाणन तथा कुशल मानव संसाधन हेतु पर्याप्त कार्यशील पूंजी उपलब्ध नहीं होती। इससे नकदी प्रवाह पर प्रभाव, सिविल कार्य हेतु वित्तीय संसाधन उपलब्ध कराने में बाधा तथा परियोजना के परिचालन प्रारंभ में विलंब जैसी समस्याएँ उत्पन्न होती हैं।

विभिन्न प्रकरणों में, भूमि आवंटन के उपरांत आवंटित उद्यमी निर्माण कार्य प्रारंभ करने में असमर्थ रहते हैं, क्योंकि उपलब्ध पूंजी का एक वृहद भाग भूमि लागत में व्यय हो जाता है, जिससे भवन निर्माण एवं कार्यशील पूंजी हेतु सीमित संसाधन शेष रहते हैं। इसके परिणामस्वरूप औद्योगिक भूमि का अपर्याप्त उपयोग, वाणिज्यिक संचालन प्रारंभ में विलंब तथा रोजगार सृजन में स्थगन की स्थिति उत्पन्न होती है।

उच्च औद्योगिक भूमि लागत इस चुनौती को और जटिल बनाती है। राज्य की औसत औद्योगिक भूमि दर, विभिन्न समकक्ष औद्योगिक राज्यों की तुलना में उल्लेखनीय रूप से अधिक है, जिससे नए निवेशकों, विशेषकर सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यमों के प्रवेश की बाधा बढ़ जाती है। एक बार भूमि लीज़ पर लेने के पश्चात् भी उद्यमों को स्वतंत्र रूप से कारखाना भवन एवं उपयोगिताएं विकसित करनी पड़ती हैं, जिसके परिणामस्वरूप अवस्थापना का खंडित उपयोग एवं परियोजना की समयावधि में वृद्धि हो जाती है।

विभिन्न औद्योगिक रूप से विकसित राज्यों ने समान चुनौतियों का समाधान "लीज़ एवं बिल्ड" मॉडल से "रेंट एवं ऑपरेट" मॉडल की ओर संक्रमण करके किया है, जिसके अंतर्गत

उद्यमियों को रेडी-बिल्ट, प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स आवश्यक सुविधाओं सहित प्रदान किए जाते हैं। ऐसे मॉडलों ने परियोजना समय में उल्लेखनीय कमी, भूमि आवंटनों का संचालित इकाइयों में परिवर्तन बढ़ाना तथा भूमि के कुशल उपयोग की क्षमता सिद्ध की है।

यद्यपि उत्तर प्रदेश में वृहद स्तर का औद्योगिक लैंड बैंक उपलब्ध है, वर्तमान में प्लग-एंड-प्ले रेडी-बिल्ट औद्योगिक अवस्थापना सीमित है, जिससे इलेक्ट्रॉनिक्स, डिफेन्स मैन्युफैक्चरिंग, ईवी कम्पोनेंट्स, टेक्सटाइल्स, खाद्य प्रसंस्करण, लॉजिस्टिक्स एवं लाइट इंजीनियरिंग जैसे क्षेत्रों हेतु उत्पादन शीघ्र प्रारंभ करना सीमित हो रहा है।

इस परिप्रेक्ष्य में यह स्पष्ट रूप से आवश्यक है कि डिज़ाइन-निर्माण-वित्त-संचालन-हस्तांतरण (DBFOT) सार्वजनिक-निजी भागीदारी रूपरेखा के अंतर्गत प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स योजना को प्रस्तुत किया जाए, जिससे राज्य भूमि का स्वामित्व बनाए रखेंगे जबकि निजी विकासकर्ता रेडी-बिल्ट औद्योगिक अवस्थापना का डिज़ाइन, वित्त, निर्माण, संचालन एवं अनुरक्षण करेंगे। ऐसी संरचित पहल उद्योगों पर प्रारंभिक पूंजीगत भार को कम करने, परियोजना को शीघ्र संचालित करने, औद्योगिक भूमि के कुशल उपयोग में सुधार तथा राज्य के 1 ट्रिलियन डॉलर के सकल राज्य घरेलू उत्पाद (GSDP) लक्ष्य की प्राप्ति में सहायक होगी।

## 2. योजना के उद्देश्य एवं प्रमुख लाभ

### 2.1 उद्देश्य

प्रस्तावित प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स योजना का उद्देश्य वर्तमान में उत्तर प्रदेश में औद्योगिक परिचालन को सीमित करने वाली संरचनात्मक बाधाओं, विशेषकर सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यमों हेतु को दूर करना है। इस योजना के मुख्य उद्देश्य निम्नलिखित हैं:

- **उद्योगों, विशेषकर सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यमों हेतु अपफ्रंट लागत को कम करना**, जिससे उन्हें स्वयं भूमि क्रय एवं कारखाना भवन निर्माण करने की आवश्यकता न हो।
- **उद्योगों को शीघ्र उत्पादन प्रारंभ करने में सक्षम बनाना**, इस हेतु आवश्यक सुविधाओं के साथ रेडी-बिल्ट औद्योगिक शेड्स प्रदान करना, जिससे इकाइयाँ शीघ्र संचालन प्रारम्भ कर सकें।
- **औद्योगिक भूमि के उपयोग में सुधार हेतु** रिक्त एवं अल्प-उपयोगी भूखण्डों को सक्रिय एवं उत्पादक औद्योगिक परिसंपत्तियों में परिवर्तित करना तथा स्पेकुलेटिव होल्डिंग को कम करना।

- राज्य के विभिन्न जनपदों में औद्योगिक इकाइयों को कार्यशील बनाने हेतु आवश्यक समय को कम करके **रोजगार सृजन की गति को तेज करना।**
- **औद्योगिक अवस्थापना के विकास हेतु निजी निवेश को आकर्षित करना**, जिससे राज्य सरकार पर किसी भी प्रकार का वित्तीय भार न बढ़े, नवीन सुविधाओं का सृजन किया जा सके।
- **उत्तर प्रदेश की प्रतिस्पर्धात्मक क्षमता को सुदृढ़ करना**, इस हेतु अन्य अग्रणी औद्योगिक राज्यों की तुलना में प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक अवस्थापना प्रदान करना।

## 2.2 प्रमुख लाभ

प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स योजना; उद्योगों विशेषकर सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यमों (MSMEs) के समक्ष विद्यमान प्रमुख संरचनात्मक बाधाओं का समाधान करती है। यह योजना प्रारंभिक लागत को कम करने, उत्पादन प्रारंभ होने में लगने वाले समय को निम्न करने तथा तैयार औद्योगिक अवस्थापना की उपलब्धता में सुधार के माध्यम से औद्योगिकीकरण को गति प्रदान करेगी। इस योजना से औद्योगिक भूमि के उपयोग में सुधार, रोजगार सृजन में वृद्धि तथा औद्योगिक गंतव्य के रूप में उत्तर प्रदेश की प्रतिस्पर्धात्मक क्षमता में उल्लेखनीय वृद्धि होने की अपेक्षा है।

### 2.2.1 औद्योगिक उद्यमों हेतु लाभ

- **कम प्रवेश बाधाएँ:** भूमि क्रय एवं कारखाना निर्माण की आवश्यकता हटाने से उद्योगों, विशेषकर सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यमों हेतु अपफ्रंट लागत कम हो जाती है।
- **उत्पादन शीघ्र प्रारंभ करना:** रेडी-बिल्ट एवं पूर्व-अनुमोदित औद्योगिक शेड्स के कारण उद्योग पारंपरिक "लीज़ एवं बिल्ड" मॉडल की तुलना में बहुत तेजी से उत्पादन प्रारंभ कर सकते हैं।
- **समेकित अवस्थापना:** विद्युत, जल, आंतरिक मार्ग, ड्रेनेज, अपशिष्ट प्रबंधन एवं डिजिटल कनेक्टिविटी की सुनिश्चित उपलब्धता से विलंब एवं संचालन के जोखिम कम हो जाते हैं।
- **परिचालन अनुकूलता:** मॉड्यूलर औद्योगिक इकाइयाँ उद्यमों को उनकी व्यावसायिक आवश्यकताओं के अनुसार संचालन का विस्तार या संकुचन करने की सुविधा प्रदान करती हैं।

### 2.2.2 राज्य एवं औद्योगिक विकास प्राधिकरणों हेतु लाभ

- **औद्योगिक भूमि का सर्वोत्तम उपयोग:** रिक्त एवं कम-उपयोगी भूमि को सक्रिय औद्योगिक अवस्थापना में परिवर्तित किया जाता है, जिससे स्पेकुलेटिव होल्डिंग में कमी होती है तथा भूमि के लाभप्रद उपयोग में वृद्धि होती है।
- **रोजगार सृजन में तेजी:** औद्योगिक इकाइयों के शीघ्र संचालन से रोजगार सृजन में वृद्धि होती है तथा स्थानीय आपूर्ति श्रृंखलाओं के विकास का समर्थन प्राप्त होता है।
- **औद्योगिक विकास प्राधिकरणों हेतु स्थिर राजस्व:** राज्य सरकार से बजटीय सहायता की आवश्यकता के बिना, औद्योगिक विकास प्राधिकरण अपफ्रंट प्रीमियम, निश्चित वार्षिक शुल्क एवं राजस्व भागीदारी के माध्यम से राजस्व अर्जित करते हैं।
- **सशक्त निवेश पर्यावरण:** प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक सुविधाओं की उपलब्धता उत्तर प्रदेश को अन्य औद्योगिक राज्यों की तुलना में अधिक आकर्षक बनाती है।

### 2.2.3 व्यापक आर्थिक एवं सामाजिक लाभ

- **सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम में वृद्धि एवं औपचारिककरण:** सुलभ एवं तैयार औद्योगिक अवस्थापना सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यमों को अपने संचालन का विस्तार करने तथा औपचारिक व्यावसायिक संरचनाओं की ओर बढ़ने में सहायता प्रदान करती है।
- **संतुलित क्षेत्रीय विकास:** यह योजना विभिन्न जनपदों में क्रियान्वित की जा सकती है, जिसमें अपेक्षाकृत कम विकसित क्षेत्र भी सम्मिलित हैं, जिससे अधिक संतुलित औद्योगिक विकास को समर्थन प्राप्त होता है।
- **व्यापार करने में सुगमता (Ease of Doing Business) में सुधार:** प्रक्रियाओं एवं अनुमोदनों में कमी निवेशकों के विश्वास में वृद्धि करती हैं तथा समग्र औद्योगिक पारिस्थितिकी तंत्र में सुधार करती है।

## 2.3 लक्षित उद्योग

राज्य की औद्योगिक प्रोफ़ाइल एवं सर्वेक्षण निष्कर्षों के आधार पर, यह योजना मुख्यतः उन सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यमों एवं हल्के से मध्यम विनिर्माण इकाइयों हेतु निर्मित की गयी है जिन्हें शीघ्र संचालन प्रारंभ करने, न्यूनतम प्रारंभिक निवेश एवं रेडी-बिल्ट औद्योगिक अवस्थापना की आवश्यकता होती है।

2.3.1 **लक्षित क्षेत्र**

यह योजना व्यापक औद्योगिक एवं सम्बन्धित क्षेत्रों पर अनुमन्य होगी। औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (IDAs) स्थानीय मांग एवं विद्यमान औद्योगिक क्लस्टरों के आधार पर क्षेत्रों को प्राथमिकता प्रदान कर सकते हैं। प्रमुख लक्षित क्षेत्र निम्नलिखित हैं:

- लाइट इंजीनियरिंग एवं फैब्रिकेशन
- इलेक्ट्रिकल एवं इलेक्ट्रॉनिक्स विनिर्माण
- ईवी कम्पोनेंट एवं ऑटो सहायक उद्योग (Auto Ancillaries)
- टेक्सटाइल्स, गारमेंट्स एवं अपैरल परिष्करण (finishing)
- खाद्य प्रसंस्करण एवं कृषि आधारित उद्योग
- प्लास्टिक, पैकेजिंग एवं कंज्यूमर गुड्स
- डिफेन्स, एयरोस्पेस एवं ESDM-सम्बन्धित विनिर्माण उद्योग

विशेषकर औद्योगिक पार्कों में, औद्योगिक विकास प्राधिकरणों द्वारा **निर्मित क्षेत्र के क्षेत्र-विशिष्ट आरक्षण** (जैसे डिफेन्स, इलेक्ट्रॉनिक्स अथवा ईवी विनिर्माण हेतु) निर्धारित कर सकते हैं, जिससे केंद्रित क्लस्टर विकास को प्रोत्साहन प्रदान किया जा सकता है तथा यह राज्य नीतियों के अनुरूप अनुमन्य हो।

औद्योगिक गतिविधियों के समर्थन हेतु सीमित सहबद्ध एवं समर्थन सुविधाओं की अनुमति भी प्रदान की जा सकती है, जो निर्धारित सीमाओं एवं वैधानिक अनुमोदनों के अधीन हों। इनमें प्रशिक्षण सुविधाएँ, परीक्षण प्रयोगशालाएँ, अनुसंधान एवं विकास केंद्र, लॉजिस्टिक्स समर्थन तथा सामान्य औद्योगिक सुविधाएँ सम्मिलित हो सकती हैं।

## 3. परिभाषाएं

समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरण में समान समझ सुनिश्चित करने हेतु, इस माननीय मंत्रिपरिषद् के नोट में निम्नलिखित प्रमुख शब्दों का प्रयोग किया जाएगा। विस्तृत परिभाषाएँ योजना दिशानिर्देशों तथा रियायत अनुबंध में प्रदान की जाएँगी।

(क) **"प्राधिकरण"/"औद्योगिक विकास प्राधिकरण"** से तात्पर्य उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 के अंतर्गत गठित औद्योगिक विकास प्राधिकरण से है।

(ख) **"प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स"** रेडी-बिल्ट औद्योगिक इकाइयाँ जिनमें आवश्यक सुविधाएँ तथा सामान्य अवस्थापना सम्मिलित हों तथा जिन्हें उद्योगों को किराये पर उपलब्ध कराया जाता है जिससे वाणिज्यिक संचालन शीघ्र प्रारंभ किया जा सके।

(ग) **"पीपीपी-DBFOT मॉडल"** एक सार्वजनिक-निजी भागीदारी मॉडल, जिसके अंतर्गत निजी विकासकर्ता परियोजना के **डिज़ाइन, निर्माण, वित्त, संचालन एवं हस्तांतरण** हेतु रियायत अवधि में उत्तरदायी होता है।

(घ) **"रियायतग्राही"** वह निजी विकासकर्ता अथवा विशेष उद्देश्य वाहन (SPV) जिसे प्रतिस्पर्धात्मक बोलियों की प्रक्रिया के माध्यम से परियोजना के विकास, संचालन एवं अनुरक्षण हेतु रियायत अनुबंध के अंतर्गत चयनित किया जाता है।

(ड) **"रियायत अवधि"** वह अवधि जिसमें रियायतग्राही को परियोजना के विकास, संचालन एवं अनुरक्षण के अधिकार प्रदान किए जाते हैं, जिसके समाप्त होने के उपरांत परियोजना की संपत्तियाँ वापस प्राधिकरण को हस्तांतरित कर दी जाती हैं।

(च) "**परियोजना**" प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स एवं सम्बन्धित सामान्य सुविधाओं के विकास, संचालन, अनुरक्षण तथा हस्तांतरण की प्रक्रिया, जो इस योजना के अंतर्गत की जाती है।

(छ) **"स्वतंत्र अभियंता (IE)"** वह स्वतंत्र तकनीकी विशेषज्ञ जिसे परियोजना के डिज़ाइन, निर्माण, माइल्सस्टोंस तथा संचालनात्मक प्रदर्शन के पर्यवेक्षण हेतु प्राधिकरण द्वारा नियुक्त किया जाता है।

(ज) **"न्यूनतम विकास दायित्व (MDO)"** निर्धारित समयसीमा के भीतर रियायतग्राही द्वारा पूर्ण की जाने वाली न्यूनतम निर्माण एवं अवस्थापना विकास की सीमा।

(झ) "**वाणिज्यिक संचालन तिथि**" वह तिथि जिस दिन स्वतंत्र अभियंता द्वारा परियोजना को पूर्ण एवं उचित अधिभोग तथा संचालन हेतु उपयुक्त प्रमाणित किया जाता है।

(ञ) **"सकल राजस्व"** औद्योगिक शेड्स के लीज़ एवं संचालन से रियायतग्राही द्वारा अर्जित राजस्व, करों को छोड़कर, जैसा कि रियायत अनुबंध में परिभाषित है।

(ट) "**औद्योगिक इकाई/उपयोगकर्ता**" वह उद्यम जो रियायतग्राही के साथ सब-लीज़ व्यवस्था के अंतर्गत प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स में स्थान ग्रहण करता है तथा संचालन करता है।

(ठ) **"परफॉरमेंस सिक्युरिटी"** से आशय उस वित्तीय सुरक्षा से है, जो रियायतग्राही द्वारा रियायत अनुबंध के अंतर्गत अपने दायित्वों के समुचित निर्वहन को सुनिश्चित करने हेतु संबंधित औद्योगिक विकास प्राधिकरण के पक्ष में प्रदान की जाएगी।

## 4. योजना का अवलोकन

### 4.1 परियोजना की संरचना एवं रियायत मॉडल

इस मॉडल के अंतर्गत, **औद्योगिक विकास प्राधिकरण** हमेशा **भूमि का पूर्ण स्वामित्व बनाए रखेगा**, जबकि **प्रतिस्पर्धात्मक रूप से चयनित निजी विकासकर्ता (रियायतग्राही)** को रियायत अवधि में तैयार, प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स एवं सामान्य अवस्थापना का डिज़ाइन, वित्त, निर्माण, संचालन एवं अनुरक्षण करने का उत्तरदायित्व होगा।

- **रियायत अवधि: 45 वर्ष**, जिसमें निर्माण एवं संचालन दोनों सम्मिलित हैं। रियायत अवधि को रियायतग्राही के संतोषजनक प्रदर्शन तथा पक्षकारों की पारस्परिक सहमति के आधार पर अधिकतम 15 (पंद्रह) वर्ष की अतिरिक्त अवधि तक बढ़ाया जा सकता है, परन्तु यदि राज्य के सार्वजनिक-निजी-भागीदारी (PPP) प्रशासनिक रूपरेखा के अनुसार गठित सक्षम समिति की पूर्व स्वीकृति प्राप्त हो, जिसे समय-समय पर अधिसूचित किया जाता है।
- **लैंड पार्सल का आकार:** न्यूनतम 10 एकड़; पायलट परियोजनाओं हेतु आर्थिक व्यवहार्यता सुनिश्चित करने हेतु 15-20 एकड़ को वरीयता।
- **रियायतग्राही की भूमिका:**
  - रेडी-टू-यूज़ औद्योगिक शेड्स एवं सामान्य सुविधाओं का डिज़ाइन एवं मॉड्यूलर निर्माण करना।
  - परियोजना के वित्तपोषण हेतु निजी पूंजी एकत्र करना।
  - रियायत अवधि में औद्योगिक अवस्थापना का संचालन एवं पर्यवेक्षण करना; तथा
  - पात्र उद्यमों को औद्योगिक इकाइयों का विपणन एवं सब-लीज़ करना।
- **न्यूनतम विकास दायित्व:**
  - औद्योगिक अवस्थापना के समयबद्ध सृजन को सुनिश्चित करने तथा भूमि के संचयन (Land Hoarding) को रोकने के उद्देश्य से रियायत अनुबंध में रियायतग्राही हेतु स्पष्ट एवं समयबद्ध न्यूनतम विकास दायित्व (MDOs) निर्धारित किए जाएंगे, जिनमें परियोजना माइलस्टोन से संबद्ध चरणबद्ध विकास लक्ष्य सम्मिलित होंगे।

- न्यूनतम विकास दायित्व में सामान्यतयाः निम्नलिखित सम्मिलित होगा: **चरणबद्ध विकास लक्ष्य:** नियत तिथि से 2-3 वर्षों के भीतर नियोजित निर्मित क्षेत्र का लगभग 50% पूर्ण करना; तथा रियायत अनुबंध में निर्दिष्ट अनुसार 3-5 वर्षों के भीतर सम्पूर्ण प्रतिबद्ध निर्मित क्षेत्र का 100% पूर्ण करना।
- रियायतग्राही द्वारा परियोजना का विकास रियायत अनुबंध में उल्लिखित परियोजना कार्यान्वयन अनुसूची के अनुरूप किया जाएगा। यदि रियायतग्राही निर्धारित तिथि से 90 (नब्बे) दिनों के भीतर किसी निर्धारित परियोजना माइलस्टोन को प्राप्त करने में असफल रहता है तथा यह विलंब किसी अप्रत्याशित परिस्थितियाँ (Force Majeure) अथवा प्राधिकरण के कारणों से उत्पन्न नहीं है, तो ऐसी स्थिति में रियायतग्राही को अनुमत अवधि के उपरांत प्रत्येक विलंबित दिवस हेतु परफॉर्मेंस सिक्योरिटी की राशि का 0.1% (शून्य दशमलव एक प्रतिशत) प्रति दिवस की दर से विलंब क्षतिपूर्ति का भुगतान करना होगा, जब तक कि संबंधित माइलस्टोन प्राप्त न हो जाए।
- ऐसी विलंब क्षतिपूर्ति की वसूली रियायत अनुबंध के अंतर्गत प्राधिकरण के अधिकारों को प्रभावित किए बिना की जाएगी, जिसमें निरंतर अनुपालन न होने की स्थिति में अनुबंध के समापन (Termination) का अधिकार भी सम्मिलित है।

- बशर्ते कि संबंधित औद्योगिक विकास प्राधिकरण, परियोजना के आकार, क्षेत्रीय आवश्यकताओं, बाजार परिस्थितियों अथवा व्यवहार्यता आकलन के आधार पर, उपर्युक्त समय-सीमाओं एवं दंड सीमाओं (Penalty Thresholds) में परियोजना-विशिष्ट संशोधन का प्रस्ताव प्रस्तुत कर सकता है। ऐसे प्रस्ताव पर विचार एवं अनुमोदन राज्य के सार्वजनिक-निजी-भागीदारी (PPP) प्रशासनिक रूपरेखा के अंतर्गत गठित सक्षम समिति द्वारा, समय-समय पर अधिसूचित एवं संशोधित प्राविधानों के अनुसार किया जाएगा। रियायत अवधि की अवसान अथवा समाप्ति की स्थिति में, भवनों, आंतरिक अवस्थापना तथा सामुदायिक सुविधाओं सहित सभी परियोजना परिसंपत्तियाँ किसी भी प्रकार के भार (Encumbrances) से मुक्त एवं उपयोग योग्य अवस्था में संबंधित प्राधिकरण को हस्तांतरित हो जाएँगी।
- किसी भी स्तर पर भूमि का स्वामित्व रियायतग्राही को हस्तांतरित नहीं किया जाएगा रियायत अवधि में भूमि का स्वामित्व सम्बन्धित प्राधिकरण के पास ही निहित रहेगा।
- रियायत अनुबंध का कार्यान्वयन भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 तथा रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908, के प्राविधानों के अनुसार किया जाएगा, जैसा लागू हो।

### 4.2 वित्तीय शर्तें एवं विकासकर्ता भुगतान

प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स योजना की वित्तीय संरचना इस प्रकार डिज़ाइन की गई है कि यह वित्तीय विवेक (fiscal prudence), राज्य हेतु दीर्घकालिक राजस्व सुनिश्चित करे तथा सरकार पर कोई वित्तीय भार न पड़े, साथ ही यह विश्वसनीय निजी निवेश को आकर्षित करे।

#### 4.2.1 प्रमुख वित्तीय सिद्धांत

- राज्य सरकार से कोई बजटीय समर्थन नहीं
- कोई वार्षिकी, सब्सिडी अथवा व्यवहार्यता अंतर वित्तपोषण (VGF) नहीं
- कोई सरकारी गारंटी अथवा आकस्मिक देयता नहीं
- संपूर्ण परियोजना का जोखिम निजी विकासकर्ता द्वारा वहन किया जाएगा

#### 4.2.2 रियायतग्राही द्वारा प्राधिकरण को भुगतान

रियायतग्राही औद्योगिक विकास प्राधिकरण को निम्नलिखित भुगतान करेगा:

**क) एकमुश्त अपफ्रंट लैंड प्रीमियम**

- रियायत अनुबंध पर हस्ताक्षर के समय किया जाने वाला एकमुश्त भुगतान।
- सामान्यतयाः सम्बन्धित औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित वर्तमान औद्योगिक भूमि मूल्य का 5%-10%।
- यह राशि सार्वजनिक भू-उपयोग हेतु न्यूनतम मूल्यांकन का प्रतिनिधित्व करती है।
- यह राशि अपफ्रंट वसूल की जाएगी, एस्क्रो अकाउंट के माध्यम से नहीं।

**ख) निर्धारित वार्षिक शुल्क (FAF)**

- सम्पूर्ण रियायत अवधि हेतु रियायतग्राही द्वारा भुगतान किया जाने वाला वार्षिक रियायत शुल्क।
- सामान्यतयाः, वर्तमान भूमि मूल्य का 2% या अधिक, अग्रिम वार्षिक भुगतान के रूप में।
- निर्धारित वार्षिक शुल्क में पूर्व-परिभाषित वृद्धि तंत्र सम्मिलित होगा, जिससे प्राधिकरण के दीर्घकालिक राजस्व हितों की सुरक्षा की जा सके।
- यह औद्योगिक विकास प्राधिकरण हेतु स्थिर एवं पूर्वानुमेय राजस्व प्रवाह सुनिश्चित करता है, यद्यपि अधिभोग स्तर कुछ भी हो।

**ग) राजस्व भागीदारी (प्रतिस्पर्धात्मक बिड अवार्ड पैरामीटर)**

- औद्योगिक विकास प्राधिकरण एक बेस राजस्व भागीदारी निर्धारित करेगा (उदाहरणार्थ- सकल राजस्व का 5%)।
- बोलीदाता बेस रेट से अधिक तथा अतिरिक्त प्रतिशत का प्रस्ताव देंगे।
- जो बोलीदाता सबसे अधिक राजस्व साझेदारी (H1) का प्रस्ताव देगा, उसका चयन किया जाएगा।
- पारदर्शिता सुनिश्चित करने हेतु राजस्व भागीदारी का भुगतान एस्क्रो अकाउंट के माध्यम से यथासमय पर किया जाएगा।

**4.2.3 रियायतग्राही के राजस्व स्रोत**

- रियायतग्राही को निम्नलिखित से राजस्व अर्जित करने की अनुमति होगी:
- औद्योगिक शेड्स की सब-लीज़ से प्राप्त किराये से आय
- अनुरक्षण एवं सामान्य क्षेत्र सेवा शुल्क
- अनुमोदित उपयोगिता एवं सेवा शुल्क
- रियायत अनुबंध में परिभाषित अन्य अनुमत आनुषांगिक सुविधाएँ
- इस प्रकार के राजस्व को रियायत अनुबंध में स्पष्ट रूप से परिभाषित किया जाएगा तथा इन्हें लेखापरीक्षा योग्य बनाया जाएगा।

**4.2.4 वित्तीय सुरक्षा एवं पर्यवेक्षण**

- सार्वजनिक हित की सुरक्षा एवं वित्तीय पारदर्शिता सुनिश्चित करने हेतु:
- समस्त प्रमुख परियोजना राजस्व समर्पित एस्क्रो अकाउंट के माध्यम से प्रवाहित होंगे।
- प्राधिकरण को किए जाने वाले भुगतान (निर्धारित वार्षिक शुल्क एवं राजस्व भागीदारी) एस्क्रो वॉटरफॉल में प्राथमिकता में होंगे।
- परियोजना पर वैधानिक लेखापरीक्षा, प्राधिकरण द्वारा नियुक्त अतिरिक्त लेखापरीक्षा एवं आवश्यकतानुसार, विशेष लेखापरीक्षा के अधीन होगी।
- वित्तीय दायित्वों से जुड़े हुए निर्माण माइल्सस्टोंस एवं परिचालन अनुपालन, स्वतंत्र अभियंता (IE) द्वारा प्रमाणित किए जाएंगे।

- रियायतग्राही द्वारा रियायत अनुबंध के अंतर्गत अपने दायित्वों के निर्वहन को सुनिश्चित करने हेतु संबंधित औद्योगिक विकास प्राधिकरण के पक्ष में परफॉर्मेंस सिक्योरिटी प्रस्तुत की जाएगी, जो सामान्यतः कुल परियोजना लागत (Total Project Cost) का 5% (पाँच प्रतिशत) के समतुल्य होगी; परन्तु यदि, संबंधित औद्योगिक विकास प्राधिकरण परियोजना के आकार, क्षेत्रीय आवश्यकताओं, बाज़ार की परिस्थितियों अथवा व्यवहार्यता

के आकलन के आधार पर उक्त सीमा में परियोजना-विशिष्ट संशोधन का प्रस्ताव प्रस्तुत कर सकता है। ऐसे प्रस्तावों पर विचार एवं अनुमोदन राज्य के पब्लिक-प्राइवेट पार्टनरशिप (PPP) गवर्नेंस फ्रेमवर्क के अंतर्गत गठित सक्षम समिति द्वारा किया जाएगा, जिसे समय-समय पर अधिसूचित एवं संशोधित किया जाता है।

## 5. पात्रता एवं बोली के मानदंड

रियायतग्राही का चयन, प्रचलित क्रय नियमों के अनुरूप, पारदर्शी एवं प्रतिस्पर्धात्मक बोली प्रक्रिया के माध्यम से किया जाएगा।

### 5.1 न्यूनतम अर्हता

#### 5.1.1 अनुभव अर्हता

प्रस्ताव हेतु अनुरोध (RFP) में तकनीकी रूप से सक्षम तथा वित्तीय रूप से सुदृढ़ विकासकर्ताओं के चयन को सुनिश्चित करने हेतु उपयुक्त पात्रता मानदंड निर्धारित किए जाएंगे। ऐसे मानदंडों में निम्नलिखित सम्मिलित है:

- औद्योगिक, वाणिज्यिक अथवा अवस्थापना परियोजनाओं के विकास, निर्माण, संचालन एवं लीजिंग में प्रासंगिक अनुभव;
- तुलनीय निर्मित क्षेत्र (Built-up Area) वाली परियोजनाओं के वितरण के ट्रैक रिकॉर्ड का प्रदर्शन;
- टर्नओवर एवं नेटवर्थ के संदर्भ में पर्याप्त वित्तीय क्षमता; तथा

ऐसी अन्य योग्यताएँ, जिन्हें संबंधित औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा उपयुक्त माना जाए।

#### 5.1.2 कंसोर्टियम की शर्तें

कंसोर्टियम की भागीदारी निम्नलिखित शर्तों के अधीन अनुमत हो सकती है, जो इस प्रकार होंगी:

- कंसोर्टियम के अधिकतम सदस्य अनुमत हैं;
- लीड मेंबर की न्यूनतम इक्विटी भागीदारी; तथा
- निर्माण अवधि में संबंधित औद्योगिक विकास प्राधिकरण )IDA) की पूर्व अनुमोदन के बिना, लीड मेंबर के स्वामित्व में परिवर्तन पर प्रतिबंध।

### 5.2 बोली मापदंड एवं मूल्यांकन

- एकल वित्तीय बोली मापदंड: आरएफपी में निर्दिष्ट बेस रेवेन्यू हिस्सेदारी से अधिक प्रस्तावित उच्चतम राजस्व हिस्सेदारी (%)।

- सर्वाधिक राजस्व हिस्सेदारी (H1) प्रस्तावित करने वाले बोलीदाता का चयन किया जाएगा।

## 5.3 एंकर टेनेंट सम्बन्धी आवश्यकता

- शीघ्र अधिभोग सुनिश्चित करने तथा मांग सम्बन्धी जोखिम को कम करने के उद्देश्य से, प्रस्ताव हेतु अनुरोध (RFP) में न्यूनतम प्रीलीजिंग अथवा एंकर टेनेंट प्रतिबद्धता - का प्राविधान निर्धारित किया जा सकता है। बोलीदाताओं को प्रस्ताव हेतु अनुरोध (RFP) में निर्दिष्ट समय सीमा के भीतर-लेटर ऑफ़ इंटेंट (LOI) के माध्यम से संभावित औद्योगिक उपयोगकर्ताओं की सुदृढ़ अभिरुचि प्रदर्शित करनी होगी।

- इस आवश्यकता को पूर्ण न करना रियायतग्राही की चूक (कंसेशनियर डिफॉल्ट) माना जाएगा, जिसके परिणामस्वरूप रियायत अनुबंध के प्राविधानों के अनुसार अनुबंध सम्बन्धी उपचार लागू किए जा सकते हैं, जिनमें वितीय दंड अधिरोपण (लेवी), परफॉर्मेंस सिक्योरिटी की जब्ती, इनवोकेशन ऑफ़ गारंटी, परियोजना अधिकारों का निलंबन तथा समापन )Termination) आदि सम्मिलित हो सकते हैं।

## 6. भूमिकाएं एवं दायित्व

## 6.1 रियायतग्राही के दायित्व

- परियोजना की वित्त व्यवस्था करना एवं वितीय क्लोज़र (फाइनेंशियल क्लोज़र) प्राप्त करना।
- प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स का अभिकल्पन एवं निर्माण करना।
- आंतरिक अवस्थापना एवं उपयोगिताओं का विकास करना।
- औद्योगिक इकाइयों का विपणन एवं लीज पर देना।
- सुविधाओं का संचालन एवं अनुरक्षण करना।
- श्रम, सुरक्षा एवं पर्यावरण सम्बन्धी विधियों/कानूनों का अनुपालन सुनिश्चित करना।
- रियायत अवधि की समाप्ति पर परिसंपत्तियों का प्राधिकरण को हस्तांतरण करना।

## 6.2 प्राधिकरण के दायित्व

- भारमुक्त भूमि उपलब्ध कराना।
- भू-उपयोग एवं जोनिंग से सम्बन्धित अनुमोदनों को सुनिश्चित करना।
- बाह्य अवस्थापना (सड़क, विद्युत, जल) की सुविधा उपलब्ध कराना।
- सिंगल-विंडो प्रणाली के माध्यम से वैधानिक अनुमोदनों की सुविधा प्रदान करना।
- स्वतंत्र अभियंता की नियुक्ति करना।

- कार्य निष्पादन एवं एस्क्रो अनुपालन का अनुश्रवण करना।

## 7. शासन, पर्यवेक्षण एवं संरक्षण उपाय

### 7.1 स्वतंत्र अभियंता

- प्राधिकरण द्वारा एक **स्वतंत्र अभियंता (आईई)** की नियुक्ति की जाएगी। स्वतंत्र अभियंता के दायित्व निम्नलिखित होंगे:
    - अभिकल्पों एवं विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन (डीपीआर) की समीक्षा करना।
    - निर्माण से सम्बन्धित लक्ष्यों एवं वाणिज्यिक संचालन तिथि (सीओडी) का प्रमाणन करना।
    - निर्माण की गुणवत्ता, सुरक्षा तथा संचालन का अनुश्रवण।
    - न्यूनतम विकास दायित्वों (एमडीओ) के अनुपालन का सत्यापन करना।

### 7.2 एस्क्रो तंत्र

- परियोजना से प्राप्त समस्त राजस्व एक समर्पित एस्क्रो एकाउंट के माध्यम से प्रवाहित किया जाएगा।

### 7.3 लेखापरीक्षा रूपरेखा

- **वैधानिक लेखापरीक्षा**: रियायतग्राही के वैधानिक लेखापरीक्षकों द्वारा वार्षिक लेखापरीक्षा।
- **अतिरिक्त लेखापरीक्षा**: प्राधिकरण द्वारा राजस्व एवं एस्क्रो के सत्यापन हेतु स्वतंत्र लेखापरीक्षकों की नियुक्ति की जा सकती है।
- **विशेष लेखापरीक्षा**: किसी विसंगति की स्थिति में, रियायतग्राही के व्यय पर विशेष लेखापरीक्षा कराई जाएगी।

## 8. जोखिम वितरण एवं समाप्ति

### 8.1 जोखिम वितरण

- **निर्माण सम्बन्धी जोखिम**: अभिकल्पन, निर्माण, लागत में वृद्धि एवं विलंब से सम्बन्धित समस्त जोखिम पूर्णतः रियायतग्राही द्वारा वहन किए जाएंगे।
- **वित्तपोषण सम्बन्धी जोखिम**: इक्विटी एवं ऋण वित्त की व्यवस्था, वित्तीय क्लोज़र (फाइनेंशियल क्लोज़र) की प्राप्ति तथा परियोजना ऋण की सेवा से सम्बन्धित समस्त उत्तरदायित्व पूर्णतः रियायतग्राही पर निहित होंगे।

- **मांग एवं अधिभोग जोखिम**: लीज, अधिभोग स्तर तथा राजस्व सृजन से सम्बन्धित जोखिम रियायतग्राही द्वारा वहन किए जाएंगे। प्राधिकरण द्वारा किसी प्रकार की राजस्व गारंटी प्रदान नहीं की जाएगी।
- **संचालन एवं अनुरक्षण जोखिम**: रियायत अवधि के काल में औद्योगिक शेड्स एवं सामान्य अवस्थापना के संचालन, अनुरक्षण एवं संधारण का दायित्व रियायतग्राही का होगा।
- **भूमि एवं स्वामित्व जोखिम**: भूमि का स्वामित्व एवं अधिकार प्राधिकरण के पास ही रहेगा। प्राधिकरण द्वारा भारमुक्त भूमि उपलब्ध कराई जाएगी।
- **विनियामक एवं विधि-परिवर्तन जोखिम**: विधि में परिवर्तन से उत्पन्न जोखिमों का निस्तारण, मानक पीपीपी सिद्धांतों के अनुरूप, रियायत अनुबंध के प्राविधानों के अनुसार किया जाएगा।

**8.2 समाप्ति एवं परिसंपत्ति संरक्षण**

- **रियायतग्राही की चूक**: विकास दायित्वों की पूर्ति में विफलता, वित्तीय चूक अथवा रियायत अनुबंध के किसी महत्वपूर्ण उल्लंघन की स्थिति में, प्राधिकरण को रियायत समाप्त करने का अधिकार होगा।
- **प्राधिकरण की चूक**: प्राधिकरण की चूक के कारण रियायत की समाप्ति होने की स्थिति में, सत्यापित निवेशों के आधार पर, रियायत अनुबंध के प्राविधानों के अनुसार प्रतिकर देय होगा।
- **अप्रत्याशित परिस्थितियाँ (फोर्स मेज्योर)**: प्राकृतिक एवं राजनीतिक अप्रत्याशित प्रकरणों का निस्तारण मानक पीपीपी प्राविधानों के अनुरूप किया जाएगा।
- **परिसंपत्ति प्रत्यावर्तन**: रियायत की अवधि की समाप्ति अथवा रियायत की समाप्ति पर, भवनों, अवस्थापना एवं उपयोगिताओं सहित समस्त परियोजना परिसंपत्तियां, किसी भी प्रकार के भार से मुक्त एवं उपयोग योग्य अवस्था में, सार्वजनिक परिसंपत्तियों के पूर्ण संरक्षण को सुनिश्चित करते हुए, प्राधिकरण को प्रत्यावर्तित (हस्तान्तरित) होंगी।

**9. भावी कार्ययोजना एवं संकेतात्मक समय-सीमा**

प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स योजना को सुव्यवस्थित एवं समयबद्ध रूप से क्रियान्वित करने हेतु, पायलट परियोजनाओं से प्रारंभ करते हुए, चरणबद्ध कार्यान्वयन दृष्टिकोण प्रस्तावित किया गया है।

i. **नीति अनुमोदन एवं अधिसूचना (30-45 दिवस)** माननीय मंत्रिपरिषद द्वारा योजना का अनुमोदन तथा उद्योग एवं अवस्थापना विकास विभाग द्वारा योजना दिशानिर्देशों / शासनादेश का निर्गमन।

ii. **पायलट स्थलों की पहचान एवं व्यवहार्यता (60-90 दिवस)** सम्बन्धित औद्योगिक विकास प्राधिकरणों द्वारा 3-4 पायलट स्थलों की पहचान करना तथा भूमि चयन की तैयारी एवं अवस्थापना की उपलब्धता सहित प्रारंभिक व्यवहार्यता मूल्यांकन करना।

iii. **बोली की तैयारी एवं विकासकर्ता का चयन (6-9 माह)** बोली दस्तावेजों की तैयारी एवं अनुमोदन, तत्पश्चात प्रतिस्पर्धात्मक बोली प्रक्रिया के माध्यम से निजी विकासकर्ताओं का चयन।

iv. **रियायत अनुबंध एवं वित्तीय समापन (अधिकतम 12 माह)** रियायत अनुबंध पर हस्ताक्षर, दोनों पक्षों द्वारा पूर्व-शर्तों की पूर्ति तथा वित्तीय समापन (फाइनेंशियल क्लोज़र) की प्राप्ति।

v. **निर्माण एवं संचालन प्रारंभ (24-36 माह)** चरणबद्ध रूप से प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स का निर्माण तथा विकास माइलस्टोन की प्राप्ति पर लीजिंग एवं संचालन का प्रारंभ।

vi. **स्केल-अप**: पायलट परियोजनाओं के प्रदर्शन के आधार पर, सक्षम प्राधिकारी का अनुमोदन प्राप्त होने पर इस योजना का विस्तार अतिरिक्त औद्योगिक एस्टेट्स तक किया जा सकता है।

vii. परियोज**ना-विशिष्ट मानक**, जिनमें विकास समयसीमा, शास्ति सीमा (Penalty Thresholds), वित्तीय बोली संरचना (Financial Bid Structure) तथा क्रियान्वयन से संबंधित अन्य प्राविधान सम्मिलित हैं, व्यवहार्यता आकलन के आधार पर **प्रस्ताव हेतु अनुरोध** (RFP) तैयार किए जाने के समय निर्धारित/समायोजित किए जा सकते हैं। यह प्रक्रिया राज्य के सार्वजनिक-निजी-भागीदारी (PPP) प्रशासनिक रूपरेखा के अंतर्गत गठित सक्षम समिति के अनुमोदन से, समय-समय पर अधिसूचित एवं संशोधित प्राविधानों के अनुसार की जाएगी।

**10. निष्कर्ष**

प्लग-एंड-प्ले औद्योगिक शेड्स योजना उत्तर प्रदेश में औद्योगिक विकास को तीव्र गति प्रदान करने हेतु एक व्यावहारिक, अल्प-जोखिम एवं उच्च-प्रभाव वाला दृष्टिकोण प्रस्तुत करती है। यह योजना प्रत्यक्ष रूप से एमएसएमई को समर्थन प्रदान करती है, त्वरित रोजगार सृजन को सक्षम बनाती है, औद्योगिक भूमि के उपयोग में सुधार करती है तथा राज्य की प्रतिस्पर्धात्मक क्षमता को सुदृढ़ करती है। विशेष रूप से, यह योजना राज्य सरकार पर किसी भी प्रकार का राजकोषीय भार अथवा आकस्मिक दायित्व सृजित किए बिना इन लक्ष्यों की प्राप्ति सुनिश्चित करती है।

..........................