

ड्राफ्ट



# न्यू टाउनशिप नीति-2022 (लाइसेन्स आधारित प्रणाली)

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,  
उत्तर प्रदेश शासन  
सितम्बर, 2022

## 1. उद्देश्य एवं आवश्यकता

- 1.1. 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 निम्न एवं मध्यम आय वर्गों हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग की मांग सबसे अधिक है, जिसे सरकार के सीमित संसाधनों से पूर्ण किया जाना सम्भव नहीं है, अतः राष्ट्रीय एवं राज्य आवास नीतियों में निर्धारित रणनीति के अनुरूप न्यू टाउनशिप नीति 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।
- 1.2. विदित है कि प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए शासनादेश संख्या-2711/आठ-1-05-34विविध/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 के माध्यम से पुनरीक्षित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 जारी की गयी। इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अधीन प्रदेश के विभिन्न नगरों में कुल 25 इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास हेतु निजी विकासकर्ताओं को लाईसेन्स जारी किये गये हैं, जिनके सापेक्ष अभी तक मात्र एक परियोजना पूर्ण हुई है, 23 परियोजनाएं क्रियाशील हैं, जबकि एक परियोजना स्वीकृति की प्रक्रिया में है।
- 1.3. इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं की अद्यतन प्रगति से विदित होता है कि लगभग 17 वर्ष की अवधि बीत जाने पर भी केवल एक परियोजना पूर्ण हो सकी है। इस सम्बन्ध में विकास प्राधिकरणों तथा निजी विकासकर्ताओं से प्राप्त फीडबैक के आधार पर यह स्पष्ट हुआ है कि भूमि जुटाव की कठिनाईयों तथा विभिन्न स्वीकृतियों को प्राप्त करने में होने वाले विलम्ब के कारण इन परियोजनाओं की प्रगति धीमी रही है। विभाग द्वारा विभिन्न 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 उत्तर प्रदेश की तुलना में बेहतर इन्सेन्टिव्स (लैण्ड असेम्बली में सहयोग, भू-उपयोग परिवर्तन व स्टैम्प ड्यूटी में छूट, आदि) प्रदान किये जा रहे हैं। अतः उत्तर प्रदेश में लागू वर्तमान इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति को और अधिक व्यवहारिक एवं आकर्षक बनाने के लिए वर्तमान नीति के पुनरीक्षण की आवश्यकता अनुभव की गई है। इसके अतिरिक्त प्रदेश में शहरीकरण की नई चुनौतियों, समाज के विभिन्न वर्गों को अफोर्डेबल हाउसिंग मुहैया कराने, शहरों के पेरीफेरल क्षेत्रों में अनाधिकृत एवं अव्यवस्थित विकास को नियंत्रित करने, 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, शहरी नागरिकों के जीवन की गुणवत्ता में सुधार लाने तथा पर्यावरण की दृष्टि से सुस्थिर टाउनशिप का विकास सुनिश्चित करने के लिए नई नीति का निर्धारण आवश्यक है।
- 1.4. उपरोक्त उद्देश्यों की पूर्ति हेतु विभाग द्वारा वर्तमान नीति के मूल्यांकन एवं देश के अन्य राज्यों में प्रचलित नीतियों के परीक्षणोपरान्त न्यू टाउनशिप नीति का ड्राफ्ट तैयार किया

गया है। उक्त ड्राफ्ट पर विभिन्न स्टेकहोल्डर्स (विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद्, क्रेडार्ड तथा नरेडको) से कन्सलटेशन कर एवं शासन में विभिन्न स्तरों पर आयोजित बैठकों में विचार-विमर्श के उपरान्त इसे अन्तिम रूप दिया गया है। इस प्रकार प्रदेश में प्रचलित वर्तमान इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति को अवकमित करते हुए नई नीति निर्धारित किये जाने का प्रस्ताव है।

## 2. न्यू टाउनशिप का तात्पर्य

- 2.1. न्यू टाउनशिप का तात्पर्य एक 'सेल्फ-कन्टेन्ड' रूप में नियोजित 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। न्यू टाउनशिप का न्यूनतम क्षेत्रफल 2 लाख से कम आबादी (जनगणना, 2011 के अनुसार) के नगरों में 12.5 एकड़ तथा 2 लाख से अधिक आबादी के नगरों में 25 एकड़ होगा, परन्तु एन.सी.आर. क्षेत्र में स्थित नगरों में लाइसेन्स हेतु टाउनशिप का न्यूनतम क्षेत्रफल 25 एकड़ ही होगा। टाउनशिप के अधिकतम क्षेत्रफल पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा।
- 2.2. 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 आवश्यक है। न्यू 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 जहाँ विकास के नए ग्रोथ सेन्टर्स प्रकट हो रहे हैं, में प्रोत्साहित किया जाएगा।

## 3. विकासकर्ताओं के लिए अर्हताएं

- 3.1 इस नीति के अधीन न्यू 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 जुटाया किया हो या क़य या अन्यथा द्वारा भूमि रखने या जुटाव करने के लिए सहमत हो और जो इस नीति के अधीन लाइसेंस के लिए अर्ह हों।
- 3.2 निजी विकासकर्ताओं द्वारा कन्सॉर्शियम बनाया जा सकेगा, जिसके सदस्यों की अधिकतम सीमा पर प्रतिबन्ध नहीं होगा, परन्तु कन्सॉर्शियम का 'लीड मेम्बर' केवल कम्पनी होगी। कन्सॉर्शियम के समस्त सहभागी सदस्यों के मध्य निर्धारित प्रपत्र (संलग्नक-1) 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 कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. में उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त की अनुमति के बिना परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा।
- 3.3 कन्सॉर्शियम में विभिन्न सदस्यों की शेयरहोल्डिंग किसी भी अनुपात में हो सकती है, जिसका उनके औसत वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ से कोई सम्बन्ध (लिन्केज) नहीं होगा, किन्तु कन्सॉर्शियम के कुल वार्षिक टर्नओवर एवं नेटवर्थ सम्बन्धी अर्हताओं में न्यूनतम 26 प्रतिशत अर्हता अकेले लीड मेम्बर द्वारा पूर्ण करना अनिवार्य है तथा लीड मेम्बर की शेयरहोल्डिंग न्यूनतम 26 प्रतिशत होना अनिवार्य होगा।

### उदाहरण:

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

● औसत वार्षिक टर्नओवर	रु. 150 करोड़
● नेटवर्थ (औसत वार्षिक टर्नओवर का 20 प्रतिशत)	रु. 30 करोड़
● लीड मेम्बर का न्यूनतम औसत वार्षिक टर्नओवर (रु. 150 करोड़ का 26 प्रतिशत)	रु. 39 करोड़
● लीड मेम्बर की न्यूनतम नेटवर्थ (रु. 30 करोड़ का 26 प्रतिशत)	रु. 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।

- 3.4 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 आडिटिड बैलेन्स शीट एवं चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।
- 3.5 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के गत तीन वर्षों के औसत वार्षिक टर्नओवर के आधार पर न्यू टाउनशिप के लिए प्रत्येक रु. 75 लाख टर्नओवर के सापेक्ष एक एकड़ लाइसेन्स क्षेत्रफल अनुमन्य होगा:-

<b>उदाहरण-1</b>	
● औसत वार्षिक टर्नओवर	रु. 30.00 करोड़
● नेटवर्थ	रु. 10.00 करोड़
● अनुमन्य लाइसेन्स एरिया	40 एकड़
<b>उदाहरण-2</b>	
● औसत वार्षिक टर्नओवर	रु. 30.00 करोड़
● नेटवर्थ	रु. 2.00 करोड़
● अनुमन्य लाइसेन्स एरिया	शून्य
<b>उदाहरण-3</b>	
● औसत वार्षिक टर्नओवर	रु. 30.00 करोड़
● नेटवर्थ	रु. 5.00 करोड़
● अनुमन्य लाइसेन्स एरिया	33 एकड़

- 3.6 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। लीड मेम्बर में

परिवर्तन के लिए प्राधिकरण बोर्ड द्वारा इस शर्त के साथ अनुमति प्रदान की जा सकेगी कि योजनान्तर्गत प्रथम डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अधीन समस्त विकास कार्य, ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण, सार्वजनिक सुविधाओं का विकास/ निर्माण कार्य और योजनान्तर्गत स्थित ग्रामीण आबादियों में अवस्थापना सुविधाओं का विकास/निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया हो। कन्सॉर्शियम के सदस्यों में परिवर्तन की स्थिति में कन्सॉर्शियम का संशोधित एम.ओ.यू. प्रस्तुत करना होगा, जिसके सम्बन्ध में प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा अपनी सहमति/असहमति एक माह के अन्दर विकासकर्ता को सूचित की जाएगी।

- 3.7 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।

#### 4. लाईसेन्स हेतु आवेदन एवं निर्गमन की प्रक्रिया

- 4.1 लाईसेन्स प्राप्त करने हेतु प्रस्तावित टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल की 25 प्रतिशत भूमि का स्वामित्व (रजिस्टर्ड सेल डीड) विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के किसी भी सदस्य के पक्ष होना चाहिए। 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 'डेवलपर एग्रीमेन्ट' अथवा 'एग्रीमेन्ट-टू-सेल' की भूमि इसमें शामिल नहीं होगी। विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा लाईसेन्स प्राप्त करने हेतु निर्धारित प्रपत्र (संलग्नक-2) 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।
- 4.2 लाईसेन्स हेतु प्रस्तुत आवेदन पत्र का परीक्षण कर अपनी संस्तुति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत करने हेतु निम्न समिति गठित की जायेगी:-

(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	सदस्य
(v)	सम्बन्धित जनपद के जिलाधिकारी का प्रतिनिधि	सदस्य
(vi)	मुख्य नगर नियोजक या वरिष्ठतम नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद	सदस्य-संयोजक

यदि लाईसेन्स 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 किया जा सकता है।

- 4.3 लाईसेन्स प्राप्त करने हेतु प्रस्तुत आवेदन-पत्र अर्ह पाये जाने पर विकासकर्ता/ कन्सॉर्शियम को लाईसेन्स फीस जमा करने के लिए सूचित किया जायेगा, जो 30 दिन के अन्दर जमा करनी होगी। लाईसेन्स फीस की दरें नगर के आकार (जनगणना, 2011) के आधार पर निम्नवत होंगी-

● 10 लाख एवं अधिक आबादी	रु. 2.00 लाख प्रति एकड़ +जी एस टी
● 5 लाख से अधिक परन्तु 10 लाख से कम	रु. 1.00 लाख प्रति एकड़ +जी एस टी
● 5 लाख से कम	रु. 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 परिषद द्वारा भारत सरकार के आयकर विभाग के मूल्य सूचकांक के आधार पर किया जाएगा।

- 4.4 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को लाईसेन्स निर्गमन के पूर्व लाईसेन्स हेतु प्रस्तावित क्षेत्र के अन्तर्गत उसके स्वामित्व की एवं 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।
- 4.5 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को लाईसेन्स निर्धारित प्रपत्र पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा स्वीकृत एवं निर्गत किया जाएगा, जिसकी सूचना प्राधिकरण/परिषद बोर्ड, शासन तथा आवास बन्धु को प्रेषित की जाएगी। प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा लाईसेन्स निर्गमन की कार्यवाही विकासकर्ता द्वारा आवेदन-पत्र जमा करने की तिथि से 90 दिन के अन्दर पूर्ण कर ली जाएगी।
- 4.6 एक बार निर्गत लाईसेन्स सम्पूर्ण परियोजना अवधि तक वैध होगा। 'परियोजना अवधि' का तात्पर्य लाईसेन्स निर्गमन की तिथि से योजना के समस्त विकास कार्य पूर्ण होने पर 'कम्प्लीशन सर्टिफिकेट' जारी होने की तिथि से है।
- 4.7 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-3.4 एवं 3.5 में प्राविधानित है।
- 4.8 लाईसेन्स हेतु अनुमोदित कुल क्षेत्रफल में उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा युक्तिसंगत कारणों से कमी की जा सकती है, परन्तु कम हुए क्षेत्रफल के सापेक्ष लाईसेन्स फीस वापस नहीं की जायेगी। इसके अतिरिक्त भूमि क़य/जुटाव में व्यवहारिक कठिनाई के दृष्टिगत स्थल की भौतिक सीमाओं में लाईसेन्स 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 परिषद के पक्ष में बन्धक रखी गयी 10 प्रतिशत भूमि लाईसेन्स क्षेत्र में ही रहनी चाहिए।

- 4.9 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।
- 4.10 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा टाउनशिप के क्षेत्र में विस्तार के लिए आवेदन किया जा सकेगा, जो प्रस्तर संख्या-4.2 के अनुसार गठित समिति की संस्तुति के आधार पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा निम्न शर्तों के अधीन केवल एक बार अनुमन्य होगा।
- (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 किन्तु योजना का विस्तार सहित सम्पूर्ण क्षेत्रफल मूल क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा,
  - (ii) विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्र पूर्व अनुमोदित टाउनशिप की निरन्तरता में होना चाहिए। 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 दी जाएगी,
  - (iii) विस्तारित क्षेत्रफल के सापेक्ष मानक के अनुसार विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम की वित्तीय अर्हता पूर्ण होनी चाहिए,
  - (iv) विस्तारित क्षेत्र हेतु विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा तत्समय प्रभावी दरों पर दरों पर प्रोसेसिंग फीस एवं लाईसेन्स फीस देय होगी।

## 5. लैण्ड असेम्बली की प्रक्रिया

- 5.1 प्रस्तावित टाउनशिप के लिए विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा भूमि स्वयं कय /असेम्बल की जाएगी। अपरिहार्य परिस्थितियों में परियोजना में रोड नेटवर्क के लिंकेजेस को पूर्ण करने हेतु प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति से भू-अर्जन की कार्यवाही की जाएगी तथा योजनान्तर्गत अन्य अनार्जित भूमि को राजस्व विभाग की सहमति से चकबन्दी की कार्यवाही करते हुए योजना के बाहर एक किनारे प्रस्तावित किया जा सकेगा।
- 5.2 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा लाईसेन्स निर्गमन से पूर्व स्वयं कय की गई भूमि को छोड़ते हुए योजना का लाईसेन्स निर्गत होने के बाद अवशेष भूमि के कय हेतु स्टॉम्प शुल्क में 50 प्रतिशत की छूट अनुमन्य होगी।
- 5.3 योजनान्तर्गत ग्राम समाज, सीलिंग व अन्य शासकीय भूमि के विनियमन की कार्यवाही राजस्व विभाग के प्रचलित नियमों के अनुसार अधिकतम 60 दिनों में पूर्ण की जाएगी, जिस हेतु सम्बन्धित मण्डलायुक्त स्वीकृति हेतु सक्षम स्तर होंगे। समयान्तर्गत कार्यवाही पूर्ण न होने पर ऐसी भूमि को विकासकर्ता द्वारा किसी उपयुक्त स्थान पर, जिसे समुचित पहुंच मार्ग की सुविधा उपलब्ध हो, पर एकजाई कर छोड़ते हुए ले-आउट प्लान स्वीकृत किया जा सकेगा। परन्तु विकासकर्ता द्वारा उक्त भूमि पर सृजित सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार विनिमय की गई भूमि का राजस्व अभिलेखों में अन्तरण होने पर ही प्राप्त होगा।
- 5.4 योजनान्तर्गत स्थित एस.सी./एस.टी. के व्यक्तियों की भूमि के विक्रय हेतु जिलाधिकारी की अनापत्ति के प्रतिबन्ध को लागू नहीं किया जायेगा।
- 5.5 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा लाईसेन्स प्राप्त करने के उपरान्त 12.50 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु उ.प्र. राजस्व संहिता अधिनियम की सुसंगत धारा के अधीन प्रचलित

नियमों के अनुसार छूट देय होगी, जिससे सम्बन्धित कार्यवाही अधिकतम 60 दिन में पूर्ण कर ली जाएगी।

- 5.6 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।
- 5.7 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 परिषद की योजना के लिए भूमि अधिग्रहण हेतु अधिसूचित भूमि के अन्तर्गत लाईसेन्स के लिए प्रस्तुत आवेदन स्वीकार्य नहीं 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' अनुमत्य नहीं होगी।

## 6. विकासकर्ताओं को इन्सेन्टिव

- 6.1 लाईसेन्स एरिया के अन्तर्गत विकास/निर्माण सम्बन्धी पूर्ण अधिकार केवल विकासकर्ता/कन्सोर्शियम को होंगे अर्थात् लाईसेन्स हेतु प्रस्तावित क्षेत्र में लाईसेन्सधारक विकासकर्ता/कन्सोर्शियम के अतिरिक्त किसी अन्य भू-स्वामी/आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा स्वीकृत नहीं किया जायेगा तथा उक्त क्षेत्र में अनाधिकृत विकास/निर्माण को भी नियंत्रित किया जायेगा।
- 6.2 टाउनशिप हेतु लैण्ड असेम्बली के लिए विकासकर्ता/कन्सोर्शियम द्वारा भू-स्वामियों/किसानों से लैण्ड पूलिंग एग्रीमेन्ट/डेवलपर एग्रीमेन्ट किया जा सकेगा।
- 6.3 टाउनशिप के नियोजन हेतु फ्लैक्सिबल लैण्डयूज नार्म्स तथा डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के उच्च मानक निर्धारित किये गये हैं।
- 6.4 महायोजनान्तर्गत आवासीय उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग में टाउनशिप का विकास अनुमत्य नहीं होगा, किन्तु योजना क्षेत्रफल 100 एकड़ तक होने पर अधिकतम 10 प्रतिशत तथा 100 एकड़ से अधिक होने पर अधिकतम 20 प्रतिशत भूमि कृषि उपयोग में होने की दशा में नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जाएगी। नगर के आकार (जनगणना 2011) के आधार पर भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में निम्नानुसार छूट अनुमत्य होगी:-

(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 समय-बद्ध 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।

- 6.5 टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार अनुमत्य होगा, जिसकी स्वीकृति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त स्तर से देय होगी।
- 6.6 विकासकर्ता को एक ही विकास क्षेत्र में एक से अधिक लाईसेन्स प्राप्त करने तथा एक से अधिक कन्सोर्शियम में सदस्य बनने की सुविधा अनुमत्य होगी।



- 6.7 लाईसेन्स निर्गमन एवं ले-आउट प्लान अनुमोदन की सरलीकृत प्रक्रिया निर्धारित है तथा उक्त कार्यवाही के लिए उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को अधिकृत होंगे।
- 6.8 योजनान्तर्गत आवासीय के अतिरिक्त अन्य उपयोग की भूमि भी 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।
- 6.9 भारत सरकार के वाणिज्य एवं उद्योग मन्त्रालय के उद्योग संवर्द्धन और अंतरिक व्यापार विभाग (डी.पी.आई.आई.टी.) द्वारा जारी प्रत्यक्ष विदेश नीति (एफ.डी.आई पालिसी) के अनुसार 100 प्रतिशत विदेशी निवेश एफ.डी.आई. की सुविधा अनुमन्य होगी।
- 6.10 परियोजना से सम्बन्धित विभिन्न स्वीकृतियों हेतु 'ग्रीन चैनल' की व्यवस्था की जाएगी।
- 7. भू-स्वामियों/किसानों के हितों का संरक्षण**
- 7.1 भू-स्वामियों/किसानों द्वारा अपनी भूमि विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को विक्रय करने की बाध्यता नहीं है, बल्कि लैण्ड पूलिंग एग्रीमेन्ट/डेवलपर एग्रीमेन्ट किया जा सकता है।
- 7.2 टाउनशिप के अन्दर स्थित ग्रामीण आबादियों में विकासकर्ता द्वारा 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 निःशुल्क कराये जाएंगे। इसके अतिरिक्त प्राथमिक पाठशाला, डिस्पेन्सरी, सामुदायिक केन्द्र के लिए मानकों के अनुसार भूमि उपलब्ध करायी जाएगी।
- 7.3 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 सुसंगत शासनादेशों के अनुसार निर्धारित धनराशि जमा करनी होगी, जिससे प्राधिकरण आवास परिषद द्वारा विकास कार्य कराए जाएंगे।
- 7.4 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।
- 8. भू-उपयोग नियोजन तथा डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के मानक**
- 8.1 टाउनशिप के अन्दर स्थित महायोजना मार्गों का निर्माण तथा पार्क एवं खुले क्षेत्रों/ग्रीनबेल्ट का विकास विकासकर्ता द्वारा अपने व्यय पर स्वयं कराया जायेगा। उपरोक्त उपयोगों के अन्तर्गत विकासकर्ता द्वारा कय की गई भूमि के सापेक्ष नियमानुसार टी.डी.आर. देय होगा।
- 8.2 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।
- 8.3 टाउनशिप हेतु चयनित ऐसे स्थल जहाँ लाईसेन्स निर्गमन की तिथि को महायोजना लागू नहीं है, उनके लिए भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नहीं होगी और भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क भी देय नहीं होगा। लाईसेन्स जारी होने के बाद यदि प्रथम बार महायोजना लागू होती है, तो महायोजना में उन क्षेत्रों को 'आवासीय' दर्शित किया जाएगा एवं ऐसे प्रकरणों में महायोजना में उच्चिकृत किए गए भू-उपयोग हेतु तत्समय प्रभावी नियमों के अनुसार शुल्क देय होगा।

- 8.4 टाउनशिप के अन्तर्गत आवासीय, मिश्रित, व्यवसायिक, औद्योगिक (प्रदूषणमुक्त) संस्थागत, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं उपयोगिताएं तथा मनोरंजन, पार्क, खुले क्षेत्र, क्रीडा-स्थल एवं जलाशय तथा यातायात एवं परिवहन के लिए मानकों के अनुसार भूमि आरक्षित की जाएगी। 25 एकड़ एवं अधिक क्षेत्रफल के टाउनशिप के नियोजन हेतु महायोजना मार्गों एवं महायोजना स्तरीय ग्रीन भू-उपयोग को छोड़कर अवशेष क्षेत्रफल के लिए भू-उपयोग के मानक निम्न तलिकानुसार 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, खुले क्षेत्र, क्रीडा स्थल एवं जलाशय	न्यूनतम 15
6.	यातायात, परिवहन एवं पार्किंग स्थल	न्यूनतम 15

**टिप्पणी:-**

- (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 एरिया पर देय होगी।
- (ii) 25 एकड़ से कम क्षेत्रफल के टाउनशिप में नियोजन के मानक प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार होंगे।
- 8.5 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 होंगे:-

डेन्सिटी:-		
(क) प्लॉट डेवलपमेंट	150 आवासीय ईकाईयां प्रति हेक्टेयर	
(ख) ग्रुप हाउसिंग	200 आवासीय ईकाईयां प्रति हेक्टेयर	
• 12 मीटर एवं अधिक किन्तु 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर	250 आवासीय ईकाईयां प्रति हेक्टेयर	
• 18 मीटर एवं अधिक किन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर	330 आवासीय ईकाईयां प्रति हेक्टेयर	
• 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर		
अधिकतम भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.		
भू-उपयोग श्रेणी	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.
1. आवासीय		
(क) प्लॉट डेवलपमेंट	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-**

- (1) प्लाटेड डेवलपमेन्ट को छोड़कर अन्य उपयोगों के लिए उपरोक्त तालिका में दिये गये एफ.ए.आर. के अतिरिक्त नियमानुसार 50 प्रतिशत क्य-योग्य एफ.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगा कि क्य-योग्य सहित कुल एफ.ए.आर. 4.0 से अधिक नहीं होगा। क्य-योग्य एफ.ए.आर. हेतु शुल्क की गणना अधिसूचना संख्या-3589/8-3-2011-11विविध/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 क्य-योग्य फैक्टर (गुणांक) निर्धारित नहीं हैं, जो निम्नवत् होंगे-

भू-उपयोग श्रेणी	क्य-योग्य फैक्टर (गुणांक)
● मिश्रित	0.60
● औद्योगिक	0.40
● मनोरंजन	0.30

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

- (2) मिश्रित उपयोग के लिए सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होगी।
- 8.6 भू-उपयोग मानकों के अनुसार पार्क एवं खुले क्षेत्रों का प्राविधान 'हैरार्किंकल आर्डर' में करते हुए भूमि आरक्षित की जाएगी।
- 8.7 टाउनशिप का नियोजन एवं अभिकल्पन भूमि के इष्टतम उपयोग तथा सुरक्षित पर्यावास के उद्देश्यों की पूर्ति हेतु किया जाएगा।
- 8.8 टाउनशिप के अन्तर्गत प्रस्तावित भू-उपयोगों में विभिन्न क्रियाओं का नियोजन सम्बन्धित नगर की महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार किया जाएगा 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।
- 8.9 टाउनशिप के नियोजन में प्राकृतिक धरोहर क्षेत्रों यथा-वुडलैण्ड, वेटलैण्ड, फ्लड प्लेन, नदी/नालों के कॉरीडोर, वन्य जन्तु पर्यावास, आदि को पार्को एवं खुले स्थानों तथा अन्य संगत विकास के साथ समायोजित किया जाएगा।

- 8.10 न्यू टाउनशिप रहने, कार्य करने एवं मनोरंजन की दृष्टि से 'सेल्फ-कंटेन्ड' होगा, जिसके अन्तर्गत 'वाक-टू-वर्क' एवं नॉन मोटराइज्ड ट्रान्सपोर्ट को प्रोत्साहित किया जाएगा, ताकि कार्बन विसर्जन को कम किया जा सके।
- 8.11 टाउनशिप के अन्तर्गत समाज के सभी आय एवं आयु वर्गों के व्यक्तियों के लिए 'इन्क्लूसिव' सेवाओं का प्राविधान सुनिश्चित किया जाएगा।
- 8.12 टाउनशिप का पर्यावरण की दृष्टि से सुस्थिर विकास हेतु एनर्जी-एफिशिएन्ट, जीरो वेस्ट निस्तारण, जल संरक्षण (रेन वाटर हार्वेस्टिंग, वाटर रिसाइक्लिंग), ग्रीन कवर, ग्रीन बिल्डिंग्स, सोलर पावर, आदि के उपयोग को अनिवार्य हिस्सा बनाया जाएगा।

## 9. डी.पी.आर का अनुमोदन, विकास अनुबन्ध एवं परियोजनावधि

- 9.1 विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम को लाईसेन्स जारी होने के उपरान्त योजना का क्षेत्रफल 50 एकड़ तक होने पर 01 वर्ष के अन्दर तथा 50 एकड़ से अधिक होने पर 18 माह के अन्दर टाउनशिप की डी.पी.आर. प्राधिकरण/आवास परिषद के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत करनी होगी, जिस हेतु टाउनशिप की कुल भूमि का 60 प्रतिशत क्षेत्रफल विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम के स्वामित्व में अनिवार्यतः होना चाहिए। 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 जाएगी। डी.पी.आर. के अन्तर्गत लैण्डयूज प्लान, ले-आउट प्लान, सर्कुलेशन ग्लान एवं रोड कास सेक्शन, पब्लिक ट्रान्सपोर्ट प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज यथा-जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति रेनवाटर हार्वेस्टिंग कूड़ा-निस्तारण व्यवस्था लैण्डस्केप प्लान तथा अन्य जनसुविधाओं की विशिष्टियां एवं प्लान योजना का क्रियान्वयन चरणवद्ध रूप से पूर्ण करने हेतु चरणवद्ध समय-सारिणी (प्रत्येक चरण के प्रारम्भ एवं पूर्ण करने की तिथि एवं प्रत्येक चरण में भूमि क्रय/असेम्बली विकास कार्य सम्पत्ति निस्तारण के 'पर्ट-चार्ट' सहित), परियोजना लागत एवं वित्त पोषण व्यवस्था, सम्पत्ति प्रबन्धन, टाउनशिप के रख-रखाव तथा पर्यावरणीय एवं सामाजिक प्रभाव के न्यूनीकरण हेतु प्रस्ताव शामिल होंगे। डी.पी.आर. के अन्तर्गत विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि तथा अन्य के स्वामित्व की भूमि का विवरण सजरा मानचित्र एवं ले-आउट प्लान पर स्पष्टतः चिन्हित किया जाएगा।
- 9.2 डी.पी.आर का परीक्षण इस नीति के प्रस्तर-4.2 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।
- 9.3 टाउनशिप का क्षेत्रफल 50 एकड़ तक होने पर विकासकर्ता द्वारा लाईसेन्स जारी होने की तिथि से 18 माह के अन्दर तथा 50 एकड़ से अधिक होने पर 2 वर्ष के अन्दर प्रथम 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 है), होना चाहिए और विस्तारित क्षेत्र सहित प्रत्येक चरण का ले-आउट प्लान/डेवल्पमेन्ट एग्रीमेन्ट की भूमि निरन्तरता में होनी चाहिए:-

क्षेत्रफल	ले-आउट प्लान/विकास अनुबन्ध की अधिकतम संख्या
● 50 एकड़ तक	01
● 50 से अधिक 100 एकड़ तक	02
● 100 से अधिक	04

**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।

- 9.4 टाउनशिप के ले-आउट प्लान की स्वीकृति हेतु आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन आवश्यक नहीं होगा तथा 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 नहीं है, पर विकासकर्ता को 'डेवलपमेंट राइट्स' नहीं होंगे। ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/आवास परिषद के साथ निर्धारित प्रपत्र पर विकास अनुबन्ध (डेवलपमेंट 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।
- 9.5 टाउनशिप का क्षेत्रफल 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 विस्तारित क्षेत्र सहित 05 वर्ष होगी। टाउनशिप का क्षेत्रफल 51-100 एकड़ होने पर परियोजनावधि 06 वर्ष, 101-200 एकड़ होने पर परियोजनावधि 07 वर्ष तथा 200 एकड़ से अधिक होने पर प्रत्येक अतिरिक्त 100 एकड़ हेतु 1 वर्ष अथवा अधिकतम 12 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/परिषद बोर्ड द्वारा निर्णय लिया जाएगा।
- 9.6 विकास कार्यों का कियान्वयन डी.पी.आर. के अनुरूप एवं उसमें निर्धारित समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए विकास प्राधिकरण/आवास 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।

## 10. भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं का विकास

- 10.1 टाउनशिप के अन्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित कराए जाएंगे।

**स्पष्टीकरण (I)**—भूमि के आन्तरिक विकास में निम्नलिखित कार्य सम्मिलित होंगे:—

- (क) भूमि का समतलीकरण (जहां आवश्यक हो),
- (ख) सड़कें,
- (ग) ड्रेनेज,
- (घ) जलापूर्ति,
- (ङ.) सीवरेज,
- (च) आन्तरिक विद्युतीकरण एवं स्ट्रीट लाइटिंग,
- (छ) सॉलिड वेस्ट कलेक्शन,
- (ज) पार्को 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 कार्यान्वयन के सन्तोषजनक ढंग से पूर्ण एवं कार्यशील होने के लिए टाउनशिप की सीमा के अन्दर अथवा बाहर अपेक्षित कार्य शामिल होंगे। वाह्य विकास के कार्यान्वयन निम्नवत् होंगे:—

- (क) महायोजना/प्रमुख मार्ग (30 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) एपलूएन्ट ट्रीटमेन्ट प्लान्ट
- (ञ) टाउनशिप लेवल सॉलिड वेस्ट कलेक्शन एवं ट्रांसफर व्यवस्था

10.2 टाउनशिप के लिए चयनित स्थल तक एम.डी.आर./ओ.डी.आर. से न्यूनतम 24 मीटर चौड़े पहुँच मार्ग की सुविधा उपलब्ध होनी चाहिए अन्यथा पहुँच मार्ग की व्यवस्था विकासकर्ता द्वारा स्वयं की जाएगी। विकासकर्ता द्वारा यदि कतिपय बाह्य विकास कार्य 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।

10.3 भौतिक अवस्थापना सुविधाओं का प्राविधान निम्नवत् सुनिश्चित किया जाएगा:—

- (I) रोड नेटवर्क एवं ट्रांसपोर्टेशन

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। सड़कों का निर्माण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों तथा उनकी विशिष्टियां इण्डियन रोड कांग्रेस/बी.आई.एस. के मानकों के अनुसार होगी। प्रस्तावित सड़कों के कास-सेक्शन्स के अन्तर्गत कैरिज-वे, मीडियन, फुटपाथ, ग्रीनवर्ज एवं पेड तथा यूटीलिटीज 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 ट्रेक 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 यथा सम्भव 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 सम्बन्धित स्थानीय निकाय/अभिकरण से समन्वय कर समुचित उपाय 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 फ़ैसिलिटीज के साथ पूर्णतः भूमिगत होगी तथा विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के अन्तर्गत विश्वस्त विद्युत वितरण की सुविधा 24X7 के मानक के आधार पर सुनिश्चित की जाएगी। इस हेतु सोलर पावर 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 पाइपयुक्त गैस 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 एवं नगर वाटिका का विकास शासकीय नीतियों के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा।

**(VI) यूटीलिटी डक्ट का प्राविधान**

भूमिगत अवस्थापना सुविधाओं यथा-जलापूर्ति, सीवरेज एवं ड्रेनेज, विद्युत् आपूर्ति, स्ट्रीट लाइट तथा संचार सुविधाओं, आदि के लिए टाउनशिप के अन्तर्गत सड़कों के किनारे लोक निर्माण विभाग, उत्तर प्रदेश की विशिष्टियों के अनुसार भूमिगत 'यूटीलिटी डक्ट' का प्राविधान किया जाएगा।

**(VII) 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 शेल्टर्स, बस स्टेशन, बस पार्किंग वेज़, एम.एस.डब्लू. प्राइमरी ट्रांसफर स्टेशन का भी मानको के अनुसार प्राविधान किया जायेगा।

## 11. परफार्मेंस गारण्टी

11.1 विकास कार्यों का क्रियान्वयन अनुमोदित डी.पी.आर. एवं विकास अनुबन्ध की शर्तों 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 20 प्रतिशत विक्रय-योग्य भूमि आवासीय मिश्रित एवं व्यवसायिक भू-उपयोग में समानुपातिक रूप से चिन्हित करते हुए (ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग क्षेत्र को छोड़कर) प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बंधक रखी जाएगी अथवा उसके मूल्य के समतुल्य बैंक गारण्टी 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 नहीं होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा उक्त उपबन्ध का उल्लंघन किया जाता है, तो लाइसेंस निरस्त कर दिया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा विशिष्टियों के अनुरूप जैसे-जैसे विकास कार्य पूर्ण किए जाएंगे, उसी अनुपात में बंधक रखी 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 के कार्यशील होने से है।

11.2 विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा टाउनशिप की कुल विक्रय-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।

11.3 विकास अनुबन्ध निष्पादित होने के 90 दिन के अन्दर विकासकर्ता द्वारा यदि सम्पूर्ण परियोजना को रेरा में पंजीकृत कराया जाता है, तो परफार्मेंस गारण्टी हेतु प्राधिकरण के पक्ष में उपरोक्त प्रस्तर-11.1 की व्यवस्थानुसार परफार्मेंस गारण्टी के रूप में 20 प्रतिशत विक्रय-योग्य भूमि बन्धक रखना आवश्यक नहीं होगा।

## 12. सम्पत्तियों का आवंटन/निस्तारण

12.1 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।

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

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



12.4 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।

### 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 जायेगी। इस सम्बन्ध में प्रत्येक डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के निष्पादन की तिथि को प्रभावी नीति के अनुसार कार्यवाही की जायेगी। सुलभ सन्दर्भ हेतु वर्तमान नीति के प्राविधान निम्नवत् हैं:-

#### 13.1 लाभार्थी की आय सीमा

ई.डब्ल्यू.एस. परिवार की वार्षिक आय रु. 3.0 लाख तक तथा एल.आई.जी. परिवार की वार्षिक आय रु. 3.0 लाख से अधिक परन्तु रु. 6.0 लाख तक होगी। भविष्य में हडको/भारत सरकार द्वारा उक्त मानक पुनरीक्षित करने पर उसे यथावत् लागू होगी अन्यथा वार्षिक आय सीमा को प्रत्येक वर्ष 'कास्ट इन्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा।

#### 13.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल एवं आवासीय इकाईयों का 'बिल्ट-अप एरिया'

ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के लिए भूखण्डीय विकास में भूखण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल तथा गुप हाउसिंग पद्धति में आवासीय इकाईयों के लिए 'बिल्ट-अप एरिया' के लिए मानक निम्नवत् होंगे:-

क्र.सं.	आय वर्ग	भूखण्डीय विकास में भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	गुप हाउसिंग में आवासीय इकाई का बिल्ट-अप एरिया (वर्ग मीटर)
1.	ई.डब्ल्यू.एस.	30-35	25-35
2.	एल.आई.जी.	40-50	35 से अधिक 48 तक

प्रतिबन्ध यह है कि भूखण्डीय विकास में भी भूखण्ड पर यथास्थिति ई.डब्ल्यू.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.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण गुप हाउसिंग के रूप में भी किया जा सकेगा। गुप हाउसिंग के रूप में निर्मित किए जा रहे ई.डब्ल्यू.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 पोजेशन) में होगा। बिल्ट-अप

एरिया के अन्तर्गत "साझा क्षेत्रों और सुविधाओं" (कामन एरियाज एण्ड फैंसिलिटीज) का "अविभाजित हित" (अनडिवाइडेड इन्ट्रेस्ट) सम्मिलित नहीं किया जाएगा।

### 13.3 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 प्लैट) 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 क्रय—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।

### 13.4 आवासीय इकाइयों की 'सीलिंग कास्ट'

ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का सीलिंग मूल्य क्रमशः रु. 6.00 लाख तथा रु. 9.00 लाख इस प्रतिबन्ध के अधीन होगा कि उक्त सीलिंग कास्ट ई.डब्लू.एस. भवन के 25 वर्ग मीटर 'बिल्ट-अप एरिया' तथा एल.आई.जी. भवन के 35 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 कास्ट आंकलित की जाएगी। दस लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में सीलिंग कास्ट 20 प्रतिशत अधिक होगी। सीलिंग कास्ट को विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् द्वारा प्रत्येक वर्ष आयकर विभाग, भारत सरकार के 'कास्ट इन्फ्लेशन इन्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा।

### 13.5 भवनों के निर्माण हेतु 'परफार्मेंस गारन्टी'

विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण/आवास परिषद के साथ विकास अनुबन्ध निष्पादन के समय ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के निर्माण के सापेक्ष 'परफार्मेंस गारन्टी' देय होगी। बैंक गारन्टी होने की दशा में उसकी धनराशि सम्बन्धित योजना के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि मूल्य के बराबर होगी और भूमि मूल्य की गणना वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर की जाएगी। बैंक गारन्टी की वैधता अवधि न्यूनतम एक वर्ष होगी। बैंक गारन्टी की समयावधि पूर्ण होने के पूर्व ही विकास प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा इसके नवीनीकरण की कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी, ताकि बैंक गारन्टी "लैप्स" न होने पाए। बैंक गारन्टी के स्थान पर यह विकल्प होगा कि विकासकर्ता द्वारा योजना के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि जो विक्रय-योग्य हो, विकास प्राधिकरण/आवास परिषद के पक्ष में बन्धक/गिरवी रखी जा सकती है अथवा उक्त भूमि के मूल्य के बराबर बैंक गारन्टी देय होगी। यह भूमि आन्तरिक एवं वाह्य 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 अवमुक्त किया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा यदि ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण नहीं किया जाता है अथवा अधूरा छोड़ा जाता है, तो प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा बैंक गारन्टी को जब्तकर एवं भुना कर अथवा बन्धक रखी गई दस प्रतिशत भूमि के विक्रय से प्राप्त धनराशि से ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण कराया जाएगा। डिफाल्टर विकासकर्ता के विरुद्ध नियमानुसार यथोचित दण्डात्मक कार्यवाही भी की जायेगी।

इसके अतिरिक्त ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण योजना के अन्य आवासीय स्टाक की भौतिक प्रगति के अनुपात में किया जाना होगा। उदाहरणार्थ, किसी टाउनशिप में प्रस्तावित 100 भवनों में से यदि विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में 40 भवन बनाने हैं, तो इन भवनों के साथ-साथ 4-4 ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन भी बनाने होंगे।

### 13.6 विकासकर्ताओं को 'इन्सेन्टिव'

विकासकर्ता को ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एफ.ए.आर. जो बेसिक एफ.ए.आर. (+) कय-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 जायेगे, परन्तु 'इन्सेन्टिव' के रूप में अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने पर ही अनुमन्य होगा।

### 13.7 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।

### 13.8 भवनों के विक्रय/हस्तान्तरण पर रोक

ई.डब्ल्यू.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। ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन 'हेरिटेबल' होंगे। एक से अधिक ई.डब्ल्यू.एस. अथवा एल.आई.जी. भवनों का 'अमलगमेशन' अथवा उन्हें जोड़कर एक इकाई/भवन बनाना प्रतिबन्धित होगा।

### 13.9 नियोजन एवं भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं

टाउनशिप के अन्तर्गत निर्मित किये जाने वाले ई.डब्ल्यू.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।

## 14. विकासकर्ता की भूमिका एवं दायित्व

- 14.1 विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के लिए निर्धारित लैण्डयूज़ प्लानिंग नाम्स का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा तथा परियोजना की डी.पी.आर. इन्ही नाम्स के आधार पर तैयार कर प्राधिकरण/आवास परिषद को स्वीकृति हेतु प्रस्तुत की जाएगी।
- 14.2 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।
- 14.3 विकास कार्य प्रारम्भ करने के पूर्व प्रस्तावित टाउनशिप परियोजना के सम्बन्ध में समस्त विधिक स्टेट्यूटरी एवं नियमानुसार वांछित अन्य अनापत्ति प्रमाण-पत्र विकासकर्ता द्वारा सक्षम प्राधिकारी से स्वयं प्राप्त किए जाएंगे।
- 14.4 विकासकर्ता द्वारा स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत टाउनशिप के अन्तर्गत आवासीय भूमि पर स्वविवेक के आधार प्लॉट डेवलपमेन्ट 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।
- 14.5 विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के अन्तर्गत प्रस्तर-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।
- 14.6 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।
- 14.7 प्रस्तावित टाउनशिप के अन्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों अथवा ऐसी ग्रामीण आबादियां जो टाउनशिप के अन्दर नहीं 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-1-11-184विविध/2010, दिनांक 22.7.2011 के अधीन जारी दिशा-निर्देशों तथा समय-समय पर जारी अन्य शासनादेशों के अनुसार निम्नानुसार कार्यवाही की जाएगी:-
- (क) टाउनशिप के अन्दर स्थित ग्रामीण आबादियों के विकास पर आने वाले व्यय की प्रतिपूर्ति विकासकर्ता द्वारा अपनी योजना अन्तर्गत 'कास सभिसडाइजेशन' के माध्यम से की जाएगी। विकासकर्ता द्वारा समस्त अवस्थापना सुविधाओं यथा-लिक 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 आवादियां जो टाउनशिप के अन्दर नहीं 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 क्य/अधिग्रहीत भूमि के 'ग्रास-एरिया' पर रूपया 1.8 लाख प्रति एकड़ की दर से धनराशि प्राधिकरण/आवास 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 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 परिषद द्वारा ही कराए जाएंगे।
- 14.8 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।
- 14.9 प्रस्तावित टाउनशिप के भू-उपयोग नियोजन, विकास/निर्माण कार्यो 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 विकास/निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
- 14.10 विकसित टाउनशिप की सेवाओं का स्थानीय निकाय को हस्तांतरण होने तक उनके रख-रखाव हेतु विकासकर्ता एवं विकास प्राधिकरण/आवास 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 कार्यो का पर्यवेक्षण प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा किया जाएगा और सुनिश्चित किया जाएगा कि रख-रखाव हेतु वसूल की गई धनराशि अनुमन्य कार्यो पर ही व्यय की जाए। विकसित टाउनशिप का स्थानीय निकाय को रख-रखाव के लिए हस्तान्तरण होने तक उ.प्र. नगर महापालिका अधिनियम-1959 की धारा-221 के अधीन गृह कर एवं जल कर में छूट अनुमन्य होगी। सम्बन्धित स्थानीय निकाय टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव के हस्तान्तरण के पूर्व मापदण्डों के अनुरूप सामान्य सेवाओं को ठीक कराएंगे तथा हस्तान्तरण के समय 'एस्क्रो एकाउन्ट' में जमा धनराशि सहित स्थानीय निकाय को हस्तान्तरित किया जाएगा।

इसके अतिरिक्त टाउनशिप के अन्तर्गत निर्मित अपार्टमेन्ट्स/ग्रुप हाउसिंग भवनों के रख-रखाव हेतु जब तक अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन/रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन नहीं 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 'एस्को एकाउन्ट' की व्यवस्था की जायेगी।

- 14.11 विकासकर्ता द्वारा उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट अधिनियम, 2010, रेरा अधिनियम 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।

### 15. योजना के क्रियान्वयन हेतु महत्वपूर्ण माइलस्टोन्स

लाइसेन्स जारी होने के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा योजना के विभिन्न चरणों से सम्बन्धित कार्य निम्न माइलस्टोन्स के अनुसार पूर्ण किये जायेंगे:-

क्र. सं.	कार्य का चरण	टाउनशिप के क्षेत्रफल के आधार पर माइलस्टोन्स			
		50 एकड़ तक	51-100 एकड़ तक	101-200 एकड़ तक	200 एकड़ से अधिक
1.	लाइसेन्स निर्गमन	D	D	D	D
2.	डी.पी.आर. प्रस्तुत करना	D+1 वर्ष	D+18 माह	D+18 माह	D+18 माह
3.	प्रथम विकास अनुबन्ध निष्पादन	D+18 माह	D+2 वर्ष	D+2 वर्ष	D+2 वर्ष
4.	द्वितीय विकास अनुबन्ध निष्पादन	-	D+30 माह	D+30 माह	D+30 माह
5.	तृतीय विकास अनुबन्ध निष्पादन	-	-	D+3वर्ष	D+4वर्ष
6.	चतुर्थ विकास अनुबन्ध निष्पादन	-	-	D+4वर्ष	D+5वर्ष
7.	अवस्थापना विकास, ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण, सामुदायिक सुविधाओं तथा ग्रामीण आबादियों के विकास कार्य पूर्ण करना	D+5 वर्ष	D+6 वर्ष	D+7 वर्ष	D+7 वर्ष 200 एकड़ से अधिक होने पर एक अतिरिक्त वर्ष किन्तु सम्पूर्ण परियोजना पूर्ण करने की अवधि अधिकतम 12 वर्ष

**टिप्पणी:** उपरोक्त माइलस्टोन्स के अन्तर्गत विकास प्राधिकरण/आवास 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।

### 16. डिफाल्ट की स्थिति में कार्यवाही

विकासकर्ता द्वारा नीति के विभिन्न प्राविधानों अथवा टाइम-लाईन्स का अनुपालन न करने की दशा में उसके विरुद्ध निम्नानुसार कार्यवाही की जायेगी:-

- 16.1 लाइसेन्स जारी होने के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. प्रस्तुत करने अथवा प्रथम विकास अनुबन्ध के निष्पादन के लिए यदि प्रस्तर-15 में निर्धारित माइलस्टोन्स का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो एक माह का 'शो-कॉज नोटिस' 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।

- 16.2 यदि प्रस्तर-15 में निर्धारित माईलस्टोन्स का अनुपालन नहीं किया जाता 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। पुनरीक्षित अवधि में भी योजना पूर्ण न होने पर लाइसेन्स निरस्त कर दिया जायेगा। 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।
- 16.3 विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा अनुमोदित मानकों एवं विशिष्टियों तथा टाइम-शेड्यूल के अनुसार विकासकर्ता द्वारा यदि टाउनशिप के सम्पूर्ण विकास कार्यों का क्रियान्वयन सुनिश्चित नहीं किया जाता है, तो उसे राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त विभिन्न छूटें यथा-स्टाम्प शुल्क में छूट, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में छूट, भूमि अर्जन, ग्राम समाज एवं अन्य शासकीय भूमि का पुर्नग्रहण, राजस्व संहिता अधिनियम के अधीन 12.50 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु छूट, आदि प्रचलित नियमों के अनुसार राज्य सरकार/शासकीय अभिकरण में विहित हो जाएंगी।
- 16.4 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।
- 16.5 विकासकर्ता द्वारा लाइसेन्स प्राप्त करने के उपरान्त एवं प्रथम विकास अनुबन्ध के निष्पादन के पूर्व यदि इस नीति से निर्गम (एक्विजिट) 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।

## 17. राज्य सरकार एवं शासकीय अभिकरणों की भूमिका एवं दायित्व

- 17.1 राज्य सरकार एवं इसके अभिकरणों की भूमिका 'सुविधा प्रदायक' 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 क्लीयरेंस 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 टाउनशिप्स 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।

- 17.2 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।
- 17.3 टाउनशिप के रोड नेटवर्क एवं लिंकेजेज हेतु भूमि के क्रय/असेम्बली में राज्य सरकार की प्रचलित नीति के अनुसार अर्जन की कार्यवाही की जाएगी।
- 17.4 टाउनशिप के लिए ठोस कूड़े के निस्तारण, ड्रेनेज निस्तारण तथा सीवेज निस्तारण की 'ऑन-साइट' व्यवस्था व्यवहारिक न होने की स्थिति में प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा सम्बन्धित स्थानीय निकाय/अभिकरण से समन्वय कर 'ऑफ-साइट' व्यवस्था सुनिश्चित करायी जायेगी।
- 17.5 डी.पी.आर. के अन्तर्गत दिए गए 'टाइम-शेडयूल' के अनुसार परियोजना क्रियान्वयन की भौतिक एवं वित्तीय प्रगति के अनुश्रवण हेतु प्राधिकरण/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।
- 17.6 निजी विकासकर्ताओं के शेयर होल्डिंग अथवा सम्पत्ति आवंटन से सम्बन्धित विवादों, मुकदमों में राज्य सरकार अथवा इसके अभिकरण पक्षकार नहीं होंगे। ऐसे वादों का निस्तारण 'सिविल कोर्ट ऑफ लॉ' में ही सुनिश्चित किया जाना होगा।

#### 18. कठिनाई निवारण व्यवस्था

इस नीति 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 एवं अन्य कठिनाईयों के निवारण हेतु प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जाएगी।

#### 19. नीति की प्रयोज्यता

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