

प्रेषक,

के.एल.मीना
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1- **आवास आयुक्त,**
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद
लखनऊ।
- 2- **उपाध्यक्ष,**
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक 28 अप्रैल, 2006

विषय : प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिये भूमि अर्जन एवं विकास की नीति में स्पष्टीकरण/संशोधन के संबंध में।

महोदय,

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति शासनादेश संख्या-2711/आठ-1-05-34विविध/2003 दिनांक 21-5-2005 द्वारा घोषित की गयी है। उक्त नीति के क्रम में नीति के क्रियान्वयन हेतु शासनादेश संख्या : 5873/आठ-1-05-34विविध/2003 दिनांक 29-12-2005 के अधीन प्रक्रियाओं का निर्धारण किया गया है। नीति के क्रियान्वयन हेतु निर्गत उक्त शासनादेश द्वारा लाईसेन्स शुल्क/लाईसेन्स नवीनीकरण शुल्क, नगरीय विकास शुल्क, वाह्य विकास शुल्क की गणना हेतु मापदण्ड भूमि आवंटन/असेम्बली हेतु अधिकतम क्षेत्रफल, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, विकास कार्यों की पूर्णता हेतु परफार्मेंस गारन्टी, आदि का निर्धारण किया गया है। इसके अतिरिक्त राज्य सरकार द्वारा नियन्त्रण, विकास क्षेत्रों के बाहर शासकीय अभिकरण का नामांकन, विकासकर्ता एवं शासकीय अभिकरण के मध्य निष्पादित होने वाले अनुबन्ध तथा विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु डोक्युमेन्ट का प्रारूप निर्धारित कर विस्तृत दिशा-निर्देश जारी किए गए हैं।

2- उक्त नीति के अनुपालन में विकास प्राधिकरणों/शासकीय अभिकरणों द्वारा निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गई है। परन्तु नीति विषयक शासनादेश दिनांक 21-5-2005 एवं उसके अनुक्रम में जारी शासनादेश दिनांक 29-12-2005 के कतिपय प्राविधानों यथा लाईसेन्स प्रणाली के अधीन भूमि के क्षेत्रफल का निर्धारण लाइसेंस हेतु विकासकर्ता के पास न्यूनतम भूमि की उपलब्धता, डी.पी.आर. का अनुमोदन, एक से अधिक लाइसेंस जारी करने के संबंध में स्पष्टीकरण, महायोजना स्तर की सुविधाओं का विकास सुनिश्चित किया जाना, कन्सॉर्सियम के

टर्न ओवर आदि के सांबंध में स्थिति स्पष्ट नहीं हैं। फलस्वरूप नीति के अग्रेतर क्रियान्वयन में कठिनाई आ रही है। उक्त के अतिरिक्त सम्पूर्ण प्रदेश में पारदर्शिता एवं प्रक्रियात्मक एकता के दृष्टिगत लाइसेंस के आवेदन, निर्गमन एवं निरस्तीकरण हेतु प्रपत्र निर्धारित किये जाने की भी आवश्यकता है।

3— अतः इस सबंध में उपर्युक्त वर्णित स्थिति के आलोक में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रदेश के नगरीय क्षेत्र में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति (एण्टीग्रेटेड टाउनशिप) के समुचित क्रियान्वयन हेतु पूर्व निर्धारित प्रक्रियाओं में निम्नवत् स्पष्टीकरण/संशोधन किया जाता है :-

(1) लाइसेन्स प्रणाली के अधीन भूमि के क्षेत्रफल का निर्धारण।

नीति विषयक शासनादेश दिनांक 21-05-2005 तथा उसके क्रम में जारी शासनादेश दिनांक 29-12-2005 में प्राविधानित लाइसेंस प्रणाली के अन्तर्गत निजी विकासकर्ताओं को उनकी वित्तीय एवं तकनीकी क्षमता तथा अनुभव के आधार पर तीन श्रेणियों – 'क', 'ख' एवं 'ग' में पंजीकृत किये जाने की व्यवस्था है तथा भूमि कय/असेम्बली के लिये क्षेत्रफल की सीमा निम्नवत् निर्धारित है :-

| विकासकर्ता की श्रेणी | गत तीन वर्षों में वार्षिक टर्न-ओवर (रु. करोड़ में) | भूमि कय/असेम्बली हेतु क्षेत्रफल (एकड़ में) |
|----------------------|---|---|
| क | 20 | 100 से अधिक |
| ख | 10 | 51-100 |
| ग | 05 | 25-50 |

उपर्युक्त से स्पष्ट है कि श्रेणी "क" के विकासकर्ता हेतु भूमि के अधिकतम क्षेत्रफल की सीमा निर्धारित नहीं है। अतः उक्त श्रेणी हेतु टर्न ओवर के अनुपात में अधिकतम 500 एकड़ तक निम्नानुसार भूमि क्षेत्रफल की सीमा निर्धारित की जाती है :-

| गत तीनों वर्षों का वार्षिक टर्न-ओवर (रूपये करोड़) | क्षेत्रफल (एकड़ में) |
|--|---------------------------|
| 20 | 100 से अधिक परन्तु 200 तक |
| 30 | 200 से अधिक परन्तु 300 तक |
| 40 | 300 से अधिक परन्तु 400 तक |
| 50 | 400 से अधिक परन्तु 500 तक |

उपर्युक्तानुसार विभिन्न श्रेणियों में पंजीकृत विकासकर्ता निर्धारित न्यूनतम एवं अधिकतम क्षेत्रफल के अंतर्गत लाइसेंस के लिए आवेदन कर सकते हैं। बशर्ते क्रय की जा रही भूमि निरन्तरता में हो।

(2) लाइसेन्स हेतु विकासकर्ता के पास न्यूनतम भूमि की उपलब्धता

नीति विषयक शासनादेश दिनांक 21 मई, 2005 के अनुसार शासकीय अभिकरण द्वारा पंजीकृत विकासकर्ताओं को लाइसेन्स जारी किये जाने की व्यवस्था है। परन्तु उक्त शासनादेश में लाइसेन्स जारी करने हेतु विकासकर्ता के पास भूमि उपलब्ध होना अनिवार्य नहीं है, जिसके कारण यह सम्भावित है कि विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण कराने के उपरान्त समयबद्ध रूप से भूमि क्रय/असेम्बल न की जाए तथा लाइसेन्स का दुरुपयोग भी किया जा सकता है। उक्त के अतिरिक्त लाइसेन्स प्राप्त करने के लिए आवेदन-पत्रों की संख्या भी अनावश्यक रूप से बढ़ सकती है, जिसके फलस्वरूप शासकीय अभिकरण को यह तय करना कठिन होगा कि किस क्षेत्र में कौन से विकासकर्ता को लाइसेन्स जारी किया जाए।

उल्लेखनीय है कि शासनादेश दिनांक 21-05-05 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा न्यूनतम 60 प्रतिशत भूमि स्वयं क्रय/असेम्बल किया जाना अनिवार्य है। अतः उपर्युक्त समस्याओं के निराकरण एवं एकरूपता के दृष्टिगत लाइसेंस जारी करने हेतु विकासकर्ता के पास न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि, जिसका रजिस्टर्ड सेलडीड हो, उपलब्ध होनी चाहिए।

(3) डी.पी.आर. का अनुमोदन

लाइसेंस प्रणाली के अधीन शासकीय अभिकरण एवं विकासकर्ता के मध्य होने वाले डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार शत-प्रतिशत भूमि क्रय/असेम्बल कर लेने के पश्चात् ही डी.पी. आर. (जिसके अंतर्गत ले-आउट प्लान भी शामिल होगा) पर अनुमोदन प्रदान किये जाने की व्यवस्था है। परन्तु भूमि अधिग्रहण में चूँकि अधिक समय लगता है, अतः योजनाओं का क्रियान्वयन यथाशीघ्र प्रारम्भ करने के दृष्टिगत डी.पी.आर. का अनुमोदन विकासकर्ता के पास 60 प्रतिशत भूमि की रजिस्टर्ड सेलडीड होने पर किया जायेगा, अवशेष 40 प्रतिशत भूमि का लैण्ड यूज प्लान दर्शाया जायेगा जिसके अन्तर्गत 40 प्रतिशत भूमि विकासकर्ता के पक्ष में अधिग्रहीत हो जाने पर शेष भूमि का ले-आउट प्लान अनुमोदित किया जायेगा। उक्त के अतिरिक्त भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्राविधानों के तहत समझौते के आधार पर जिलाधिकारी जो भी दर निर्धारित करेंगे उसकी धनराशि भी विकासकर्ता द्वारा देय होगी। ऐसी भूमि उक्त अधिनियम की धारा-41 के अधीन विकासकर्ता के पक्ष में अर्जित की जायेगी तथा इस हेतु विकासकर्ता/कन्सार्सियम को कम्पनी अधिनियम के अधीन कम्पनी के रूप में पंजीकरण कराना अनिवार्य होगा। विकासकर्ता को अपनी योजनांतर्गत भूखण्डों/भवनों/प्लैट्स/सम्पत्तियों के

आवंटन के क्रय/विक्रय अथवा अग्रिम धनराशि प्राप्त करने का अधिकार प्रथम फेज के ले-आउट प्लान की स्वीकृति एवं डेवलपमेंट एग्रीमेंट सम्पादित होने के उपरान्त ही प्राप्त होगा।

(4) एक से अधिक लाइसेंस जारी करने के संबंध में स्पष्टीकरण

नीति विषयक शासनादेश दिनांक 21-05-05 के अनुसार विभिन्न श्रेणियों (क, ख एवं ग) में विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु वार्षिक टर्न-ओवर, नेटवर्थ एवं तकनीकी क्षमता के मानक निर्धारित किये गये हैं तथा किसी एक विकासकर्ता का एक से अधिक कन्सार्सियम में पंजीकरण पर प्रतिबन्ध है। इस संबंध में आवासीय योजनाओं के क्रियान्वयन में स्वस्थ प्रतिस्पर्धा को बढ़ावा देने के उद्देश्य से यह व्यवस्था निर्धारित की जाती है कि यदि विकासकर्ता द्वारा पूर्व में प्राप्त लाइसेंस के अधीन योजना के समस्त वाह्य विकास कार्य पूर्ण कर लिये जाते हैं अथवा वाह्य विकास कार्यों की सम्पूर्ण लागत विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद/शासकीय अभिकरण में जमा कर दी जाती है तो वह उसी नगर में दूसरा लाइसेंस प्राप्त करने हेतु प्रात्र होगा। उक्त के अतिरिक्त किसी विकासकर्ता का टर्न-ओवर यदि सरप्लस हो तो उसे टर्न-ओवर के अनुपात में अधिकतम दो नगरों में लाइसेंस जारी किये जा सकते हैं।

(5) महायोजना स्तर की सुविधाओं का विकास सुनिश्चित किया जाना

विकासकर्ता द्वारा क्रय/असेम्बल की गयी भूमि के अंतर्गत यदि महायोजना मार्ग, पार्क/ग्रीनबेल्ट या महायोजना स्तर की अन्य सुविधा/उपयोग प्रस्तावित हों तो उसका विकास संबंधित विकासकर्ता द्वारा अपने व्यय पर किया जायेगा एवं उसका रख-रखाव भी उसके द्वारा ही किया जायेगा। उक्त के अतिरिक्त महायोजना में आरक्षित ऐसे ग्रीन क्षेत्र जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 20 एकड़ हो, उनके लिए विकासकर्ता को नियमानुसार कम्पन्सेटरी एफ.ए.आर. देय होगा। यदि उक्त भूमि उसके द्वारा क्रय की गयी हो। कम्पन्सेटरी एफ.ए.आर. का उपयोग योजना की विक्रयशील भूमि के अंतर्गत विभिन्न उपयोगों के लिए समानुपातिक रूप से किया जा सकेगा। कम्पन्सेटरी एफ.ए.आर. अनुमन्य किये जाने की दशा में विकासकर्ता द्वारा अपनी योजनांतर्गत अवस्थापना सुविधाओं की विशिष्टियाँ बढ़े हुए एफ.ए.आर. के अनुरूप रखी जायेंगी।

(6) कन्सार्सियम के टर्न-ओवर का स्पष्टीकरण

लाइसेंस प्रणाली के अधीन विकासकर्ताओं का विभिन्न श्रेणियों में पंजीकरण हेतु रियल स्टेट सेक्टर में निर्धारित न्यूनतम वार्षिक टर्न-ओवर होना अनिवार्य है। इस संबंध में निर्णय लिया गया कि कन्सार्सियम बनाये जाने पर रियल स्टेट, जिसमें कालोनी/टाउनशिप विकास, ग्रुप हाउसिंग, शापिंग माल/व्यावसायिक काम्प्लेक्स एवं मल्टीप्लेक्स, कार्यालय काम्प्लेक्स, सामुदायिक सुविधायें आदि शामिल हैं, में न्यूनतम 80 प्रतिशत टर्न-ओवर होना अनिवार्य है,

जबकि शेष 20 प्रतिशत टर्न ओवर सिटी डेवलपमेंट तथा सिविल कान्स्ट्रक्शन यथा-सङ्के, फ्लाइ ओवर एवं पुल तथा अन्य इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट आदि से संबंधित कार्यों का हो सकता है।

(7) लाइसेंस से संबंधित प्रपत्रों का निर्धारण

शासनादेश दिनांक 29-12-05 के अधीन निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु प्रपत्र निर्धारित है एवं पंजीकरण के संबंध में दिशा-निर्देश दिये गये हैं, परन्तु विकासकर्ताओं के पंजीकरण की कार्यवाही पूर्ण हो जाने के उपरानत लाइसेंस के लिए आवेदन, लाइसेंस के निर्गमन, लाइसेंस अस्वीकार किये जाने एवं निरस्तीरण हेतु प्रपत्र निर्धारित नहीं हैं। अतः प्रक्रियात्मक एकरूपता के दृष्टिगत निम्नवत प्रपत्र निर्धारित किये गये हैं, जो संलग्न हैं :-

- (क) लाइसेंस के लिए आवेदन पत्र का प्रारूप (प्रपत्र-1)।
- (ख) लाइसेंस निर्गमन हेतु प्रारूप (प्रपत्र-2)।
- (ग) लाइसेंस अस्वीकार किए जाने हेतु प्रारूप (प्रपत्र-3)।
- (घ) लाइसेंस के निरस्तीकरण हेतु नोटिस का प्रारूप (प्रपत्र-4)।

(8) डेवलपमेंट एग्रीमेंट एवं पंजीकरण डाक्यूमेंट में संशोधन

शासनादेश संख्या : 5873/आठ-1-05-24विविध/03, दिनांक 29-12-05 के साथ जारी डेवलपमेंट एग्रीमेंट के प्रारूप तथा विकासकर्ताओं के पंजीकरण से संबंधित डाक्यूमेंट तदनुसार संशोधित किये जायेंगे।

4- अतः वर्णित स्थिति में अनुरोध है कि कृपया उत्तर प्रदेश में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन/लैण्ड असेम्बली एवं विकास की नीति के क्रियान्वयन हेतु उपर्युक्तानुसार दिये गये निर्देशों/निर्धारित प्रक्रिया के अनुरूप कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

के. एल. मीना

सचिव

संख्या : 2236(1)/आठ-1-06, तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- 1- औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 2- प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- 3- समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
- 4- आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
- 5- महानिरीक्षक, निबन्धन एवं पंजीयन, उत्तर प्रदेश।
- 6- प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास संघ, उत्तर प्रदेश।
- 7- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 8- समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 9- समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 10- समस्त नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
- 11- समस्त भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 12- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन, उत्तर प्रदेश।
- 13- अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
- 14- समस्त अनुभाग-आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश शासन।
- 15- गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

शिव जनम चौधरी

अनुसचिव

Format-1

Application for Grant of License

To,

The Housing Commissioner,

U.P. Housing & Development Board/

The Vice-Chairman,

..... Development Authority/

The Chief Town & Country Planner,

Town & Country Planning Department, U.P.

Sir,

I/We am/are registered developers/s in your Authority/Agency and want to apply for grant of license to set up a residential scheme at in Village..... Tehsil..... and District.....

The requisite particulars are as under :-

- (i) Name of Developer Company/Consortium
- (ii) Registration No. and Date of Registration in the Development Authority/designated Government Agency.....
- (iii) Permanent address
- (iv) Address for correspondence
- (v) Whether the applicant had earlier been granted license to set up a housing scheme, if so, give details of land area, location of scheme, Permit No. and status of completion
- (vi) Any other information the applicant likes to furnish.....

2. I/We enclose the following documents in triplicate :-

- (i) Copy or copies of all the title deeds and/or other documents showing the interest of the applicant in the land under the proposed scheme along with a list of such deeds and/or other documents.
- (ii) A copy of the Shajra plans showing the location of the proposed scheme along with name of the revenue village, Khasra number of each field and area of each field.
- (iii) A Key Map on a scale of not less than 1:10,000 showing the location of the proposed scheme in relation to surrounding geographic features to enable the Identification of the site.
- (iv) A Key Plan showing the location of the proposed scheme on the Master Plan, if any.

- (v) A Site Plan of the land on a scale of 1:1000 showing the boundaries and dimensions of the said land, the location of roads existing Abadies, buildings/premises and any other important physical feature within a distance of at least 30 meters of the said land and existing means of access to it from the existing main roads.
- (vi) An explanatory note explaining the salient features of the proposed scheme, in particular the sources of water supply and sites for disposal and treatment of storm and sullage water.

3. I/We enclose Demand Draft No. Dated
Of Bank for Rs. (in words) as License Fee.

Yours Faithfully,

Date :

Place :

(Name and Address)

Format-2

Grant of License

License No.

This license is granted under the policy laid down wide G.O. No.. To
Shri /M/s resident

Of Tehsil and District for development of a
housing scheme at Tehsil And District

2. The particulars of the land wherein the aforesaid scheme is to be set up are given in the schedule annexed hereto and duly signed by the Competent Authority/(designated Govt. Agency).
3. This license is granted subject to the condition that the terms and conditions of Development Agreement to be executed between the Licensee and the Government Agency are duly fulfilled.
4. This license is valid up to

The Housing Commissioner,
U.P. Housing & Development Board/

The Vice-Chairman
..... Development Authority/

The Chief Town & Country Planner
Town & Country Planning Department, U.P.

Format-3
Refusal of License

To,

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

No.

Dated

Reference your application, dated for grant of license.

2. It is regretted that the grant of license is refused for the reasons given below :-

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

The Housing Commissioner,
U.P. Housing & Development Board/

The Vice-Chairman
..... Development Authority/

The Chief Town & Country Planner
Town & Country Planning Department, U.P.

Format-4

Notice for Cancellation of License

To,

.....
.....

Whereas it has come to my notice that :

- (a) the execution of the lay out plan and the development works have not been commenced by you.
- (b) Lay out of the scheme has not been done as per approved DPR and is deficient in the following respects:

.....
.....

(c) development works are not being carried out as per terms and conditions of the Development Agreement executed in this behalf and are deficient in the following respects :-

.....
.....

- 2. You are hereby required to set the aforesaid deficiencies and deviations in order within a period of From the date of this notice and report compliance.
- 3. If you fail to comply with the above requirements within the stipulated period, your license is liable to be cancelled.

The Housing Commissioner,
U.P. Housing & Development Board/
The Vice-Chairman
..... Development Authority/
The Chief Town & Country Planner
Town & Country Planning Department, U.P.