संख्या : 899 / आठ–1–13–178 विविध / 2012

प्रेषक,

प्रवीर कुमार,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

(1) आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास
परिषद, लखनऊ।

(2) उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

(3) अध्यक्ष,
समस्त विशेष विकास क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 लखनऊः दिनांक 28 मार्च, 2013

विषय : उ0प्र0 सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2012 के अनुपालन में सूचना प्रौद्योगिकी / सूचना प्रौद्योगिकी जनित सेवाओं / वृहद औद्योगिक परियोजना की स्थापना हेतु रियायती दर पर भूमि आवंटन / विक्रय, अतिरिक्त एफ.ए.आर. तथा महायोजनान्तर्गत विभिन्न भू–उपयोगों में अनुमति के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि उत्तर प्रदेश में सूचना प्रौद्योगिकी के विकास एवं अनुकूल व्यावसायिक वातावरण के सृजन तथा नीतिगत उपायों द्वारा सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के लिए एक आकर्षक गन्तव्य (Attractive Destination) के रूप में सुदृढ़ीकरण हेतु उत्तर प्रदेश सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2012 जारी की गयी है। उक्त नीति में संस्तुत प्रोत्साहनों के अन्तर्गत सूचना प्रौद्योगिकी / सूचना प्रौद्योगिकी जनित सेवाओं / वृहद औद्योगिक परियोजनाओं की स्थापना हेतु सरकारी अभिकरणों से कय की जाने वाली भूमि पर तत्समय प्रचलित सेक्टर दरों पर "क्रास–सब्सिडाइजेशन" के माध्यम से 25 प्रतिशत की छूट दिया जाना, सूचना प्रौद्योगिकी नगरों, प्रौद्योगिकी पार्कों, साफ्टवेयर प्रौद्योगिकी पार्कों में स्थापित पंजीकृत सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों को कार्यालय / आवासीय परियोजनाओं के लिए अनुमन्य एफ0ए0आर0 के समतुल्य 100 प्रतिशत अतिरिक्त एफ0ए0आर0 अनुमन्य किया जाना तथा ऐसी सूचना प्रौद्योगिकी / बी0पी0ओ0 इकाईयॉ, जिनमें कम से कम 20 तथा अधिकतम 50 व्यक्ति काम करते हों, मास्टर प्लान अथवा भूमि उपयोग वर्गीकरण के बावजूद, विशेष भू–उपयोग को छोड़कर कहीं भी स्थापित किये जाने का प्राविधान है।

2– इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उपर्युक्त विषय पर सम्यक् विचारोपरान्त निम्न व्यवस्था लागू किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

(1) आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा सृजित गैर–आवासीय सम्पत्तियों का विकय / निस्तारण चूंकि नीलामी के माध्यम से किये जाने की व्यवस्था है, अतः उत्तर प्रदेश सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2012 के अनुपालन में सोपान दो (यथा – लखनऊ, आगरा, कानपुर, इलाहाबाद, मेरठ, वाराणसी, बरेली इत्यादि तथा 20 लाख से अधिक जनसंख्या वाले अन्य नगर) और सोपान तीन (20 लाख से कम जनसंख्या) के नगरों में सूचना प्रौद्योगिकी / सूचना प्रौद्योगिकी जनित सेवाओं / वृहद औद्योगिक परियोजनाओं की स्थापना हेतु उक्त अभिकरणों से कय की जाने वाली भूमि का आरक्षित मूल्य तत्समय प्रचलित "सेक्टर रेट"

(आवासीय दर) के 25 प्रतिशत कम मूल्य पर निर्धारित किया जायेगा एवं ऐसी भूमि का विक्रय/निस्तारण नीलामी के माध्यम से किया जायेगा। 'सेक्टर रेट' की दरों में प्रदत्त 25 प्रतिशत छूट की प्रतिपूर्ति सम्बन्धित अभिकरण द्वारा अन्य सम्पत्तियों यथा – व्यवसायिक, कार्यालय एवं ग्रुप हाउसिंग इत्यादि पर 'कास सब्सिडाइजेशन' के माध्यम से सुनिश्चित की जायेगी।

(2) सोपान दो और तीन के नगरों में सूचना प्रौद्योगिकी नगरों, प्रौद्योगिकी पार्कों, साफ्टवेयर प्रौद्योगिकी पार्कों में स्थापित होने वाली, पंजीकृत सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों हेतु भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0, सैट–बैक, पार्किंग एवं भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाओं के सम्बन्ध में अलग से मानक निर्धारित किये जायेंगे। इसके अतिरिक्त ऐसी इकाईयों को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार कार्यालय भू–उपयोग के लिए अनुमन्य एफ0ए0आर0 के समतुल्य 100 प्रतिशत अतिरिक्त एफ0ए0आर0 इस शर्त के अधीन निःशुल्क अनुमन्य होगा कि अवस्थापना सुविधाओं यथा – सड़कें, ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, विद्युत आपूर्ति, सॉलिडवेस्ट मैनेजमेंट इत्यादि तथा पार्किंग व्यवस्था का प्राविधान निर्माण हेतु प्रस्तावित/अनुमन्य कुल एफ0ए0आर0 के आधार पर किया जायेगा।

(3) 'इन्फ्रास्ट्रक्चर' कम्पनियों तथा सूचना प्रौद्योगिकी/सूचना प्रौद्योगिकी समर्थित–दोनों प्रकार की इकाईयों को आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा भूमि के मूल्य में छूट एवं अतिरिक्त 'फ्लोर एरिया' प्रोत्साहन सम्बन्धी लाभ उक्त प्रयोजन हेतु आई0टी0 सिटी/आई0टी0 पार्क के चिन्हांकन के उपरान्त ही अनुमन्य होंगे।

(4) ऐसी सूचना प्रौद्योगिकी/बी0पी0ओ0 इकाईयॉ, जिनमें कम से कम 20 तथा अधिकतम् 50 व्यक्ति काम करते हों, महायोजनान्तर्गत विभिन्न भू–उपयोगों में निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ स्थापित की जा सकेंगी :–

(i) आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत सूचना प्रौद्योगिकी/बी0पी0ओ0 इकाईयॉ निम्न मानकों का अनुपालन सुनिश्चित होने पर अनुमन्य होंगी :–

(क) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर होना चाहिए।

(ख) भूखण्ड न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होना चाहिए।

(ग) अधिकतम भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में प्राविधानित मानकों के अनुसार अनुमन्य होगा, परन्तु कुल अनुमन्य एफ0ए0आर0 का अधिकतम 50 प्रतिशत भवन के किसी भी तल पर सूचना प्रौद्योगिकी/बी0पी0ओ0 इकाईयों के उपयोग में लिया जा सकेगा।

(घ) सूचना प्रौद्योगिकी/बी0पी0ओ0 इकाईयों के उपयोग में लाये गये एफ0ए0आर0 हेतु प्रत्येक 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 0.5 कार पार्किंग तथा आवासीय उपयोग हेतु अतिरिक्त पार्किंग की व्यवस्था भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार भूखण्ड के अन्दर की जानी होगी।

(ii) व्यवसायिक, कार्यालय/संस्थागत/औद्योगिक भू–उपयोग के अन्तर्गत सूचना प्रौद्योगिकी/बी0पी0ओ0 इकाईयॉ बिना किसी अतिरिक्त शर्त अथवा प्रतिबन्ध के सामान्य रूप से अनुमन्य होंगी अर्थात् उन पर वही प्राविधान/शर्तें/प्रतिबन्ध लागू होंगे, जोकि उस श्रेणी के भवनों पर प्रभावी है।

(iii) यातायात एवं परिवहन भू–उपयोग में बस स्टेशन हेतु आरक्षित भूमि पर सूचना प्रौद्योगिकी/बी0पी0ओ0 इकाईयॉ मिश्रित भू–उपयोग के रूप में अनुमन्य होंगी, जिस हेतु सम्बन्धित नगरों की महायोजनाओं तथा जोनिंग रेगुलेशन्स में संशोधन किया जायेगा।

(iv) कृषि भू–उपयोग में सूचना प्रौद्योगिकी/बी0पी0ओ0 इकाईयॉ अधिनियम में विहित प्रकियानुसार भू–उपयोग परिवर्तन के उपरान्त अनुमन्य होंगी। कृषि भू–उपयोग में सूचना प्रौद्योगिकी/बी0पी0ओ0 इकाईयों की स्थापना को प्रोत्साहित किये जाने के उद्देश्य से भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क में छूट प्रदान करते हुए जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट का 35 प्रतिशत के स्थान पर केवल 15 प्रतिशत परिवर्तन शुल्क देय होगा।

(v) पार्क एवं खुले स्थल/हरित क्षेत्र/बाग–बगीचे, वन क्षेत्र तथा 'पब्लिक यूटीलिटीज' यथा – विद्युत सब–स्टेशन, पुलिस स्टेशन, पोस्ट आफिस, वाटर वर्क्स, कूड़ा निस्तारण स्थल इत्यादि तथा प्रदूषणकारक एवं संकटमय उद्योगों हेतु महायोजना में आरक्षित भूमि पर सूचना प्रौद्योगिकी/बी0पी0ओ0 इकाईयों की स्थापना अनुमन्य नहीं होगी।

3– सूचना प्रौद्योगिकी/सूचना प्रौद्योगिकी जनित सेवाओं/वृहद औद्योगिक परियोजनाओं की स्थापना हेतु उपरोक्तानुसार अतिरिक्त एफ0ए0आर0 की सुविधा तथा महायोजनान्तर्गत विभिन्न भू–उपयोगों में अनुमन्यता सक्षम प्राधिकारी से नियमानुसार विकास/निर्माण की अनुज्ञा प्राप्त करने पर ही अनुमन्य होगी।

4– यह आदेश तत्काल प्रभाव से लागू होंगे।

भवदीय,

(प्रवीर कुमार)
प्रमुख सचिव

संख्या– 899 (1)/आठ–1–2013, तद्दिनांक।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. कृषि उत्पादन आयुक्त, उ0प्र0 शासन।
2. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उ0प्र0 शासन।
3. प्रमुख सचिव, आई0टी0 एवं इलेक्ट्रानिक्स विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
4. मुख्य स्टाफ आफीसर, मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन।
5. अध्यक्ष, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
6. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
7. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
8. निदेशक, सूचना एवं जनसम्पर्क विभाग, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
9. प्रबन्ध निदेशक, यू0पी0एल0सी0/यू0पी0डेस्को/अपट्रान इण्डिया लि0/अपट्रान पावरट्रानिक्स लि0/श्रीट्रान इण्डिया लि0।
10. उप महानिदेशक, एन0आई0सी0 योजना भवन, लखनऊ।
11. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
12. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि इस शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अप–लोड कराना सुनिश्चित करें।
13. गार्ड बुक।

आज्ञा से,

(राकेश कुमार सिंह)
विशेष सचिव