

उ.प्र. स्टेट इण्डस्ट्रियल डेवलपमेन्ट कारपोरेशन (यू.पी.एस.आई.डी.सी.) के औद्योगिक क्षेत्रों के अन्तर्गत रूग्ण/बन्द औद्योगिक इकाईयों एवं नॉन-कन्फॉर्मिंग उद्योगों से अध्यासित भूमि तथा अन्य उपयोगों की रिक्त एवं 'अन्डरयूटिलाइज्ड' भूमि के फ्रीहोल्ड, भू-उपयोग परिवर्तन एवं विकास/पुनर्विकास हेतु नीति।

1. पृष्ठभूमि

- 1.1 राज्य सरकार द्वारा मार्च 2014 में मा. मन्त्रिपरिषद् के अनुमोदन से राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 जारी की गई है, जिसके अधीन शहरों के अन्दर स्थित पट्टागत भूमियों, राजस्व की भूमि, औद्योगिक भूमि, शासकीय अभिकरणों द्वारा पट्टे पर आवन्तित भूमि तथा अन्य राजकीय विभागों की पट्टागत भूमि, जो वर्तमान में रिक्त अथवा अप्रयुक्त पड़ी है, के फ्रीहोल्ड एवं पुनर्विकास की रणनीति निर्धारित है। उक्त नीति के अनुपालन में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के नियन्त्रणाधीन विभिन्न प्रकार की पट्टागत भूमियों के फ्रीहोल्ड एवं पुनर्विकास हेतु शासनादेश संख्या-72/3488/8-1-14-30 विविध/2014, दिनांक 12.12.2014 (परिशिष्ट-1) द्वारा नीति निर्धारित की गई है, जिसके अन्तर्गत रूग्ण/बन्द पड़ी औद्योगिक इकाईयों तथा ऐसी औद्योगिक इकाईयां जिन्हें पुनर्वासित करने का निर्णय शासन अथवा बी.एफ.आई.आर. द्वारा लिया जाता है, से अध्यासित भूमि, प्रदूषण/पर्यावरणीय कारणों से नॉन-कन्फॉर्मिंग औद्योगिक इकाईयों से अध्यासित भूमि, राजकीय विभागों की रिक्त/अप्रयुक्त भूमि तथा विविध प्रकार की अन्य पट्टागत भूमियों के फ्रीहोल्ड एवं पुनर्विकास हेतु प्रक्रिया का निर्धारण किया गया है।
- 1.2 यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा प्रदेश के विभिन्न शहरों में विकसित औद्योगिक क्षेत्रों के अन्तर्गत लीज़ पर आवन्तित ऐसी भूमि जो रूग्ण/बन्द पड़ी औद्योगिक इकाईयों अथवा प्रदूषणकारी उद्योगों से अध्यासित है अथवा अन्य उपयोगों की भूमि जो रिक्त/'अन्डरयूटिलाइज्ड' पड़ी है, के समुचित एवं बेहतर उपयोग के लिए राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 के अनुरूप नई नीति निर्धारित किए जाने का प्रस्ताव है।

2. नीति के उद्देश्य एवं औचित्य

- 2.1 यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा गत पांच दशकों में प्रदेश में लगभग 16,000 हेक्टेयर (40,000 एकड़) भूमि पर 128 औद्योगिक क्षेत्रों का विकास किया गया है, जिनमें सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज़, विद्युत-आपूर्ति, आदि के साथ-साथ टेलीकॉम, कॉमन फ़ैसिलिटी सेन्टर, बैंक, पोस्ट-ऑफिस, डिस्पेन्सरी, पुलिस आउटपोस्ट, दुकानें, बिज़नेस डेवलपमेन्ट सेन्टर, आदि सुविधाओं का प्राविधान किया गया है। इन औद्योगिक क्षेत्रों में इण्डस्ट्रियल हाउसिंग के रूप में 23 आवासीय क्षेत्र भी शामिल हैं। प्रदेश में हो रहे शहरीकरण की प्रक्रियान्तर्गत 'शुद्ध औद्योगिक' विकास की तुलना में आवासीय एवं मिश्रित उपयोग/इन्टीग्रेटेड इण्डस्ट्रियल टाउनशिप्स की 'वायबिलिटी' बढ़ रही है तथा प्रदूषणकारक उद्योगों के स्थान पर सेवा एवं सूचना प्रौद्योगिकी आधारित उद्योगों के विकास की प्रवृत्ति बढ़ रही है और ऐसे औद्योगिक परिसरों के अन्तर्गत स्टाफ हाउसिंग की मांग में भी वृद्धि हो रही है। परन्तु इस प्रकृति के

विकास तथा रूग्ण/बन्द औद्योगिक इकाईयों/नॉन-कन्फार्मिंग उद्योगों/अन्य संस्थागत उपयोग से अध्यासित भूमि के विकास/पुनर्विकास के लिए यू.पी.एस.आई.डी.सी. में अभी कोई नीति निर्धारित नहीं है। अतः प्रदेश में 'सस्टेनेबल' एवं 'सेल्फ-कन्टेन्ड' औद्योगिक क्षेत्रों के विकास तथा यू.पी.एस.आई.डी.सी. की कार्य-प्रणाली को स्वावलम्बी बनाने हेतु शहरीकरण की उभरती मांग के अनुरूप नई नीति निर्धारित किए जाने की आवश्यकता है।

2.2 उल्लेखनीय है कि यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा बड़े शहरों तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन.सी.आर.) में विकसित अधिकांश औद्योगिक क्षेत्र और विशेषकर दिल्ली एवं गाजियाबाद की सीमा पर स्थित औद्योगिक आस्थान के चारों ओर वृहद स्तरीय आवासीय, व्यवसायिक, कार्यालय/संस्थागत विकास हो गया है। अतः ऐसे औद्योगिक आस्थान जो 'नॉन-कन्फार्मिंग' श्रेणी में आ गए हैं, का शहरी जीवन की गुणवत्ता में सुधार एवं पर्यावरण संरक्षण के दृष्टिकोण से वर्तमान स्थल पर बने रहना उचित नहीं है। शहरी क्षेत्र से सम्बन्धित औद्योगिक प्रदुषण के संबंध में विभिन्न न्यायालयों द्वारा समय-समय पर आदेश जारी किये हैं, जब भी उनके सम्मुख पर्यावरणीय विषयों पर अधिनिर्णयन हेतु प्रस्ताव रखे गये हैं। वर्णित स्थिति में शहरों के आन्तरिक भागों में स्थित औद्योगिक क्षेत्रों में लीज़ पर आवंटित भूखण्डों को फ्रीहोल्ड करते हुए भू-उपयोग परिवर्तन एवं विकास/पुनर्विकास के माध्यम से मानवीय रिहायश एवं व्यवसाय के संचालन हेतु जीवन्त बनाना अपरिहार्य है।

2.3 यह भी उल्लेखनीय है कि यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा प्रदेश में विकसित विभिन्न औद्योगिक क्षेत्रों के अन्तर्गत 'पोटेन्शियल लोकेशनस' में भारी मात्रा में रूग्ण/बन्द औद्योगिक इकाईयों से अध्यासित भूमि तथा अन्य उपयोगों की रिक्त/ 'अन्डरयूटिलाइज्ड' भूमि उपलब्ध है। ऐसी भूमि के फ्रीहोल्ड, भू-उपयोग परिवर्तन एवं विकास/पुनर्विकास किए जाने के साथ-साथ अवस्थापना सुविधाओं के प्राविधान/सुदृढीकरण के फलस्वरूप उसका समुचित उपयोग सुनिश्चित हो सकेगा, अफोर्डेबल हाउसिंग स्टॉक की आपूर्ति में वृद्धि होगी, रोजगार के नए अवसर सृजित होंगे और प्रदेश के आर्थिक विकास में महत्वपूर्ण योगदान मिलेगा।

2.4 उपरोक्त के परिपेक्ष्य में यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा विकसित औद्योगिक क्षेत्रों के अन्तर्गत लीज़ पर आवंटित भूखण्डों का फ्रीहोल्ड, भू-उपयोग परिवर्तन एवं विकास/पुनर्विकास निम्न कारणों से औचित्यपूर्ण प्रतीत होता है:-

(I) औद्योगिक क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थित कई औद्योगिक इकाईयां रूग्ण हो चुकी हैं अथवा बन्द पड़ी हैं तथा वर्तमान 'रेगुलेटरी फ्रेमवर्क' के अन्तर्गत ऐसी इकाईयों से अध्यासित भूमि के फ्रीहोल्ड, भू-उपयोग परिवर्तन एवं विकास/पुनर्विकास के लिए नीतिगत व्यवस्था नहीं है। प्रस्तावित नीति के लागू होने के फलस्वरूप विभिन्न औद्योगिक क्षेत्रों के अन्तर्गत उपलब्ध 'अन्डरयूटिलाइज्ड' भूमि का बेहतर उपयोग सुनिश्चित हो सकेगा।

(II) वर्तमान व्यवस्थानुसार यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा विकसित भूखण्ड लीज़ पर आवंटित किए जाते हैं, जिसके कारण आवंटियों को लीज़ रेंट जमा करने, लीज़

नवीनीकरण कराने, सम्पत्ति के विक्रय या हस्तान्तरण हेतु पूर्वानुमति प्राप्त करने, आदि समस्याओं का सामना करना पड़ता है। जबकि प्रदेश में औद्योगिक विकास प्राधिकरणों को छोड़कर अन्य सभी विकास प्राधिकरणों तथा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद् द्वारा अपनी योजनाओं में भूखण्ड सीधे फ्रीहोल्ड के रूप में आवन्तित किए जाते हैं। अतः प्रदेश में एकरूपता एवं जनसुविधा के दृष्टिगत यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा विकसित सम्पत्तियों को भी फ्रीहोल्ड के रूप में आवंटन हेतु नीति निर्धारित किया जाना आवश्यक है। फ्रीहोल्ड के उपरान्त क्रय-विक्रय हेतु भू-स्वामी को यू.पी.एस.आई.डी.सी. से पूर्वानुमति की आवश्यकता नहीं होगी, जिससे सम्पत्तियों का क्रय-विक्रय बढ़ेगा तथा भूखण्ड/भवन हस्तान्तरण हेतु वित्तीय संस्थाओं/बैंकों, आदि से ऋण की सुविधा प्राप्त करने हेतु सम्पत्ति को बंधक रखने के लिए भी अनुमति लेना आवश्यक नहीं होगा। सम्पत्तियों के क्रय-विक्रय बढ़ने के फलस्वरूप राज्य सरकार की आय में वृद्धि होगी। साथ ही साथ इस प्रकार के प्राविधानों से उद्यमियों को ईज ऑफ डोइंग बिजनेस में भी अतिरिक्त लाभ प्राप्त होगा।

- (III) शहरों के विस्तार के फलस्वरूप एन.सी.आर., कानपुर तथा अन्य नगरों में यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा विकसित कई औद्योगिक क्षेत्र शहरों के अन्दर समा गए हैं, जिनका पर्यावरण एवं प्रदूषण के दृष्टिकोण से वर्तमान स्थान पर बने रहना उचित नहीं है। प्रस्तावित नीति के क्रियान्वयन के फलस्वरूप ऐसे औद्योगिक क्षेत्रों में स्थित पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड एवं भू-उपयोग परिवर्तन के उपरान्त विकास/पुनर्विकास योजनाएं बनाना सम्भव होगा, जिससे आवासीय, व्यवसायिक, संस्थागत, प्रदूषण रहित उद्योगों, आदि के लिए निर्माण-योग्य भूमि, पार्क एवं खुले क्षेत्रों तथा अन्य जन-सुविधाओं की आपूर्ति में वृद्धि होगी।
- (IV) यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा पूर्व में विकसित औद्योगिक क्षेत्रों में औद्योगिक भू-उपयोग की प्रधानता है और 'लो-डेन्सिटी' आधारित नियोजन के कारण अधिकांश औद्योगिक क्षेत्रों का 'हॉरीजन्टल' विकास हुआ है। उक्त औद्योगिक क्षेत्र शहरों के अन्दर आ जाने और उनके चारों ओर आवासीय/व्यावसायिक/अन्य विकास हो जाने के कारण भूमि के मूल्यों में अप्रत्याशित वृद्धि हुई है तथा नई मार्केट डिमाण्ड के कारण इन क्षेत्रों में आर्थिक दृष्टि से अन्य लाभकारी उपयोगों के विकास/निर्माण हेतु निरन्तर दबाव बना हुआ है। अतः ऐसी भूमियों के अनाधिकृत उपयोग/निर्माण को रेगुलेट करने हेतु उपयुक्त नीति का निर्धारण आवश्यक है।
- (V) प्रस्तावित नीति के फलस्वरूप यू.पी.एस.आई.डी.सी. एवं राज्य सरकार को फ्रीहोल्ड, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, विकास शुल्क, स्टाम्प ड्यूटी, सर्विस टैक्स, आदि के रूप में अतिरिक्त संसाधन प्राप्त होंगे। उल्लेखनीय है कि लखनऊ तथा गाजियाबाद मेट्रो हेतु यू.पी.एस.आई.डी.सी. के लिए निर्धारित अंश के अनुसार क्रमशः रु. 50 करोड़ एवं रु. 75 करोड़ की धनराशि का भुगतान किया जाना है। इसके अतिरिक्त प्रदेश में पर्यटन उद्योग के प्रोत्साहन हेतु यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा रु. 590 करोड़ की धनराशि भी व्यय किए जाने का प्रस्ताव है। प्रस्तावित

नीति के क्रियान्वयन के फलस्वरूप यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा मेट्रो रेल तथा पर्यटन उद्योग हेतु 'सेल्फ-सस्टेनिंग' आधार पर उक्त व्यय को वहन किया जा सकेगा।

- (VI) नए भूमि अधिग्रहण के अधीन शासकीय अभिकरणों/निगमों द्वारा नई योजनाओं के लिए भूमि अर्जित करना कठिन हो गया है। प्रस्तावित नीति के अधीन यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा विकसित औद्योगिक क्षेत्रों के अन्तर्गत उपलब्ध 'अन्डरयूटिलाइज्ड' भूमियों के फ्रीहोल्ड एवं भू-उपयोग परिवर्तन के फलस्वरूप साहिबाबाद (गाजियाबाद) औद्योगिक क्षेत्र में लगभग 500 एकड़ तथा अन्य औद्योगिक क्षेत्रों में लगभग 1500 एकड़ अर्थात् कुल 2000 एकड़ भूमि विकास/पुनर्विकास हेतु उपलब्ध होने की सम्भावना है।
- (VII) विभिन्न उद्योगपतियों/उद्यमियों द्वारा अपने औद्योगिक भूखण्डों के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु समय-समय पर यू.पी.एस.आई.डी.सी. के समक्ष आवेदन-पत्र (औद्योगिक से व्यवसायिक/इंस्टीट्यू इनल) प्रस्तुत किए जाते हैं, जिनमें अभी तक 'केस-टू-केस' आधार पर निर्णय लिया जाता है। अभी तक केवल एक ही पॉलिसी है जिसके अन्तर्गत औद्योगिक से व्यवसायिक/इंस्टीट्यू इनल में भू-उपयोग परिवर्तन किये गये हैं। मिश्रित एवं आवासीय हेतु कोई विकल्प नहीं है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि पिछले 03 वर्षों से निगम द्वारा कोई भी भू-उपयोग परिवर्तन नहीं किया गया है। नई नीति के निर्धारण के फलस्वरूप प्रदेश में एक समान एवं पारदर्शी प्रक्रिया लागू होगी, जिसका सभी इच्छुक उद्योगपतियों/उद्यमियों द्वारा लाभ उठाया जा सकेगा।
- (VIII) प्रस्तावित नीति के अनुसार विद्यमान औद्योगिक क्षेत्रों में औद्योगिक भू-उपयोग के साथ-साथ आवासीय, व्यावसायिक, संस्थागत, मिश्रित उपयोग, आदि की अनुमति के फलस्वरूप इन्टीग्रेटेड इण्डस्ट्रियल इस्टेट्स टाउनशिप विकसित होंगे, जो रहने, कार्य करने एवं मनोरंजन की दृष्टि से 'सेल्फ-कन्टेन्ड' और अधिक सजीव होंगे।

इस प्रकार प्रस्तावित नीति के अनुसार भूमि को आर्थिक संसाधन के रूप में उपयोग में लाए जाने के परिणामस्वरूप यू.पी.एस.आई.डी.सी. एवं प्रदेश सरकार को अतिरिक्त वित्तीय संसाधन प्राप्त होने के साथ-साथ रिक्त एवं 'अन्डरयूटिलाइज्ड' भूमियों का सर्वोत्तम उपयोग सुनिश्चित होगा, शहरी जीवन की गुणवत्ता में सुधार होगा और विद्यमान औद्योगिक क्षेत्रों को शहरीकरण के नए परिवेश में अधिक उपयुक्त एवं 'कम्पीटिटिव' बनाया जा सकेगा।

3. नीति की प्रयोज्यता

प्रस्तावित नीति, यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा विकसित औद्योगिक क्षेत्रों के अन्तर्गत लीज़ पर आवन्तित निम्न प्रकृति की भूमियों/सम्पत्तियों पर लागू होगी:-

3.1 रूग्ण/बन्द पड़े उद्योग तथा ऐसी औद्योगिक इकाईयां जिन्हें पुनर्वासित करने का निर्णय शासन अथवा बी.एफ.आई.आर. द्वारा लिया जाए, से अध्यासित भूमि।

- 3.2 ऐसी औद्योगिक इकाईयां जो प्रदूषण अथवा पर्यावरणीय कारणों से 'नॉन-कन्फॉर्मिंग' हैं, अतः उन्हें अन्यत्र स्थानान्तरित/पुनर्वासित किया जाना आवश्यक है।
- 3.3 ऐसी औद्योगिक इकाईयाँ, जो विस्तार हेतु भूमि की अतिरिक्त आवश्यकता होने के कारण अन्यत्र/शहरों के बाह्य क्षेत्रों में स्थानान्तरण के लिए इच्छुक हों।
- 3.4 ऐसी औद्योगिक इकाईयां, जिन्हें 'कन्जेशन' तथा यातायात एवं परिवहन से सम्बन्धित समस्याओं के कारण वर्तमान स्थान पर कार्यशील रहना व्यवहारिक नहीं है।
- 3.5 अन्य प्रकृति की भूमि यथा-कार्यालय, संस्थागत भू-उपयोगों हेतु आवंटित भूमि, जो वर्तमान में रिक्त/'अन्डरयूटिलाइज्ड' है।
- 3.6 यू.पी.एस.आई.डी.सी. के स्वामित्व में उपलब्ध तथा पट्टे पर आवंटित अन्य भूमि जो रिक्त/'अन्डरयूटिलाइज्ड' पड़ी हो।

उपरोक्त प्रकृति की पट्टागत भूमियों के फ्रीहोल्ड एवं भू-उपयोग परिवर्तन हेतु उद्यमियों/भू-स्वामियों को विकास/पुनर्विकास के लिए 'इन्सेन्टिव' (यथा-आवासीय/मिश्रित भू-उपयोग में परिवर्तन, उच्च घनत्व एवं एफ.ए.आर., भूखण्ड आमेसन, इत्यादि) की सुविधा प्रदान कर निर्माण-योग्य क्षेत्रफल में वृद्धि, पार्क एवं खुले क्षेत्रों/पार्किंग एवं अन्य जनसुविधाओं के प्राविधान/सम्बर्द्धन हेतु प्रोत्साहित किया जाएगा।

4. पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड हेतु प्रक्रिया

- 4.1 यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा विकसित औद्योगिक क्षेत्रों के अन्तर्गत विभिन्न उपयोगों यथा-औद्योगिक, आवासीय, संस्थागत, आदि हेतु पट्टे पर आवंटित भूमि को इस नीति की व्यवस्थानुसार फ्रीहोल्ड में परिवर्तन की सुविधा प्रदान की जाएगी।
- 4.2 पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड की कार्यवाही उ.प्र. स्टेट इण्डस्ट्रियल डेवलपमेन्ट अथॉरिटी (यूपीसीडा) के अनुमोदन से की जाएगी।
- 4.3 पट्टे पर आवंटित औद्योगिक, आवासीय, संस्थागत तथा अन्य उपयोगों के भूखण्डों/भवनों को तात्कालिक प्रभाव से चालू लीज़ के विधिक उत्तराधिकारी अथवा विधिक क्रेता के पक्ष में आवेदन करने की तिथि को जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट की 12 प्रतिशत पर फ्रीहोल्ड किया जाएगा।
- 4.4 यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा नई योजनाओं में भविष्य में आवासीय भूखण्ड 'लीज़होल्ड' के रूप में ही आवंटित किए जाएंगे, परन्तु आवन्टी को फ्रीहोल्ड का विकल्प भी उपलब्ध रहेगा, जिस हेतु जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट की 12 प्रतिशत धनराशि देय होगी, जो भूखण्ड के मूल्य में ही सन्निहित रहेगी।
- 4.5 पट्टागत भूमि का क्षेत्रफल यदि 1.0 हैक्टेयर से अधिक हो, तो उसका फ्री-होल्ड इस शर्त के अधीन अनुमन्य होगा कि भूस्वामी द्वारा उसके फ्रीहोल्ड एवं भू-उपयोग परिवर्तन के लिए संयुक्त आवेदन-पत्र प्रस्तुत किया जाएगा। प्रबन्ध निदेशक, यू.पी. एस.आई.डी.सी. द्वारा आवेदन-पत्र सन्तोषजनक पाए जाने की दशा में फ्रीहोल्ड एवं भू-उपयोग परिवर्तन के लिए सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान किया जाएगा। फ्रीहोल्ड एवं भू-उपयोग परिवर्तन स्वीकार्य होने की स्थिति में भू-स्वामी द्वारा इस नीति के

प्रस्तर-8.2 की व्यवस्थानुसार विकास/पुनर्विकास योजना की डी.पी.आर. तैयार कर यूपीसीडा के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की जाएगी, जिसके अन्तर्गत जनसुविधाओं (पब्लिक पार्किंग, बस शेल्टर, डस्टबिन, इत्यादि), सड़कों तथा पार्क एवं खुले क्षेत्रों के लिए भूमि चिन्हित की जाएगी। यदि भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में छूट प्राप्त की जानी हो, तो भू-स्वामी द्वारा अपने अंश की भूमि तथा यू.पी.एस.आई.डी.सी. को निःशुल्क हस्तान्तरित की जाने वाली भूमि भी चिन्हित की जाएगी।

- 4.6 पट्टागत भूमि का क्षेत्रफल यदि 1.0 हैक्टेयर से कम हो, तो उसका फ्रीहोल्ड, भू-उपयोग परिवर्तन एवं विकास/पुनर्विकास अनुमन्य होगा, परन्तु विकास/पुनर्विकास योजना बनाने के लिए भू-स्वामी को किसी प्रकार के 'इन्सेन्टिव' अनुमन्य नहीं होंगे।
- 4.7 औद्योगिक प्रयोजन हेतु पट्टे पर आवन्तित ऐसी भूमि, जिसका क्षेत्रफल 1.0 हैक्टेयर एवं अधिक हो और जिस पर वर्तमान में औद्योगिक इकाई कार्यरत है, परन्तु उक्त औद्योगिक इकाई के लिए यूपीसीडा द्वारा जारी प्रमाण-पत्र के अनुसार यदि मानक से अधिक भूमि उपलब्ध है, तो ऐसी 'सरप्लस' भूमि का इस नीति के अधीन फ्रीहोल्ड, भू-उपयोग परिवर्तन एवं विकास/पुनर्विकास उपरोक्त प्रस्तर-4.6 एवं 4.7 में निर्धारित शर्तों के अधीन अनुमन्य होगा।
- 4.8 पुनर्विकास योजना में जनसुविधाओं, सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्रों हेतु चिन्हित भूमि के लिए फ्रीहोल्ड शुल्क देय नहीं होगा। इसके अतिरिक्त यदि यू.पी.एस.आई.डी.सी. को निःशुल्क भूमि हस्तान्तरित की जाती है, तो उसके सापेक्ष भी फ्रीहोल्ड शुल्क देय नहीं होगा अन्यथा जनसुविधाओं, सड़कें पार्क एवं खुले क्षेत्रों हेतु चिन्हित भूमि को छोड़कर सम्पूर्ण भूमि पर फ्रीहोल्ड शुल्क देय होगा।

5. फ्रीहोल्ड के लिए अन्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध

- 5.1 पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड का तात्पर्य केवल भूमि के स्वामित्व परिवर्तन से है, अर्थात् फ्रीहोल्ड के उपरान्त पट्टागत भूमि आवेदक के स्वामित्व में निहित हो जाएगी।
- 5.2 फ्रीहोल्ड की सुविधा लीज़ डीड में अंकित समस्त प्रकृति के उपयोगों के लिए अनुमन्य होगी, परन्तु फ्रीहोल्ड के उपरान्त लीज़ में अंकित भू-उपयोग से अन्य उपयोगों में नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन कराना अनिवार्य होगा।
- 5.3 यदि किसी पट्टाधारक द्वारा भूमि का भू-उपयोग लीज़ की शर्तों के विरुद्ध किया जा रहा है, तो फ्रीहोल्ड उसी दशा में किया जाएगा जब भू-स्वामी द्वारा भूमि का उपयोग लीज़ की शर्तों के अनुरूप पुनर्स्थापित कर लिया जाए।
- 5.4 भू-स्वामित्व को लेकर किसी प्रकार का विधिक विवाद होने पर फ्रीहोल्ड तब तक अनुमन्य नहीं होगा, जब तक कि विवाद का समाधान न हो जाए। इसी प्रकार मूल पट्टाधारक तथा विधिक उत्तराधिकारी अथवा विधिक क्रेता के मध्य कोई विवाद होने की दशा में आवेदन-पत्र तभी स्वीकार्य होगा, जब विवाद का समाधान हो जाए।

- 5.5 जिन प्रकरणों में मूल पट्टाधारक भूमि के कब्जे से विरत हो गया हो, ऐसे प्रकरणों में भूमि का फ्रीहोल्ड जिस व्यक्ति के पक्ष में आवेदित है, उसके पास भूमि का कब्जा होने का प्रमाण-पत्र होने पर ही उसके पक्ष में फ्रीहोल्ड किया जाएगा।
 - 5.6 पट्टागत भूमि के पक्ष में लीजरेन्ट अथवा अन्य कोई बकाया होने की स्थिति में आवेदक द्वारा लीज़ डीड की शर्तों में निर्धारित ब्याज दर पर बकाये का भुगतान करने के उपरान्त ही फ्रीहोल्ड पर विचार किया जाएगा।
 - 5.7 पट्टागत भूमि यदि बन्धक रखी गयी हो, तो ऐसे प्रकरणों में फ्रीहोल्ड तभी अनुमन्य होगा, जब जिस व्यक्ति/संस्था के पक्ष में भूमि बन्धक रखी गयी हो, से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर यूपीसीडा को प्रस्तुत किया जाए।
 - 5.8 पुनः प्रवेश ('री-इन्ट्री') के प्रकरणों में फ्रीहोल्ड तभी अनुमन्य होगा यदि 'री-इन्ट्री' नोटिस वापस ले लिया गया हो और लीज़/आवंटन बहाल कर दिया गया हो।
 - 5.9 ऐसे उद्योग जिन्हें बन्द करने का निर्णय शासन द्वारा गठित उच्च स्तरीय समिति अथवा बी.आई.एफ.आर. द्वारा लिया गया हो, के निर्णय की प्रति और प्रदूषण अथवा पर्यावरणीय कारणों से बन्द किये जाने/शहर के बाहर स्थानान्तरित किये जाने के सम्बन्ध में आवेदन-पत्र के साथ उ.प्र. प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड/पर्यावरण विभाग का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा। बी.आई.एफ.आर./मा. न्यायालयों/मा. उच्च न्यायालय/मा. उच्चतम न्यायालय द्वारा जो आदेश रूग्ण औद्योगिक इकाईयों के सम्बन्ध में पारित किये गए हैं और वे अन्तिम हो गये हों, उस दशा में उनका अनुपालन करते हुए फ्रीहोल्ड की कार्यवाही की जाएगी।
 - 5.10 यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा रियायती दरों ('क्रास-सब्सिडी' आधार) पर आवन्तित सामुदायिक सुविधाओं एवं सेवाओं से सम्बन्धित पट्टागत भूखण्डों को फ्रीहोल्ड की सुविधा अनुमन्य नहीं होगी।
 - 5.11 इस नीति के लागू होने के पूर्व फ्रीहोल्ड के सम्बन्ध में यू.पी.एस.आई.डी.सी. को प्राप्त आवेदन-पत्र विधिमान्य नहीं होंगे और स्वतः निरस्त समझे जाएंगे। अतः फ्रीहोल्ड कराने के लिए आवेदक को इस नीति की व्यवस्थानुसार नया आवेदन-पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।
 - 5.12 जिन प्रकरणों में पूर्व में फ्रीहोल्ड परिवर्तन की कार्यवाही हो चुकी है, वह विधिमान्य होगी, ऐसे प्रकरणों में यह नीति लागू नहीं होगी।
- 6. फ्रीहोल्ड हेतु आवेदन की प्रक्रिया**
- 6.1 आवेदक द्वारा फ्रीहोल्ड हेतु निर्धारित प्रपत्र (संलग्नक-1) पर प्रबन्ध निदेशक, यू.पी.एस.आई.डी.सी. को आवेदन-पत्र प्रस्तुत किया जाएगा तथा फ्रीहोल्ड के साथ-साथ भू-उपयोग परिवर्तन एवं विकास/पुनर्विकास के लिए समकालिक रूप से आवेदन किया जा सकता है।

- 6.2 आवेदन-पत्र के साथ 'नॉन-रिफण्डेबल प्रोसेसिंग फीस' के रूप में प्रत्येक 1.0 हेक्टेयर अथवा उसके अंश पर रू. 2500/- की दर से यू.पी.एस.आई.डी.सी. कार्यालय में धनराशि जमा की जायेगी।
- 6.3 आवेदन-पत्र के साथ प्रोसेसिंग फीस एवं फ्रीहोल्ड हेतु निम्नानुसार देय धनराशि का स्वमूल्यांकन के आधार पर बैंक ड्राफ्ट जो प्रबन्ध निदेशक, यू.पी.एस.आई.डी.सी. के पक्ष में देय होगा, के माध्यम से जमा की जायेगी तथा आवेदन-पत्र जिस तिथि को जमा किया जायेगा, वही तिथि आवेदन की तिथि मानी जायेगी:-

भूमि का क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	डाउनपेमेन्ट (कुल देय धनराशि का प्रतिशत)
1.0 तक	20
1-5 तक	15
5 से अधिक	10

स्वमूल्यांकन के आधार पर जमा की जाने वाली धनराशि-सम्बन्धित भूखण्ड का वर्तमान सर्किल रेट X भूखण्ड का क्षेत्रफल X फ्रीहोल्ड के लिये निर्धारित दर X डाउनपेमेन्ट हेतु निर्धारित प्रतिशत।

- 6.4 फ्रीहोल्ड के लिए प्राप्त आवेदन-पत्र परीक्षणोपरांत पूर्ण पाए जाने की दशा में प्रबन्ध निदेशक, यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा संस्तुति सहित यूपीसीडा के अनुमोदनार्थ प्रेषित किए जाएंगे और यूपीसीडा के अनुमोदनोपरान्त फ्रीहोल्ड से सम्बन्धित आदेश प्रबन्ध निदेशक के हस्ताक्षर से निर्गत किया जाएगा।
- 6.5 डिमाण्ड नोटिस जारी करने के उपरान्त फ्रीहोल्ड के लिए आगणित अवशेष धनराशि आवेदक द्वारा बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से 90 दिन के अन्दर एकमुश्त जमा करनी होगी, जो ब्याजरहित होगी। यदि आवेदक उक्त अवधि में सम्पूर्ण धनराशि जमा करने में असमर्थ हो, तो देय धनराशि को अधिकतम 02 वर्ष में 12% साधारण ब्याज सहित वसूल करने हेतु प्रबन्ध निदेशक, यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा आवेदक की सुविधानुसार किस्तों का निर्धारण किया जा सकता है।
- 6.6 पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड हेतु विक्रय-विलेख के पंजीकरण के समय लीज़ डीड तत्समय निरस्त कर दी जाएगी और उसकी मूल प्रति पर तदनुसार अंकन करते हुए विक्रय-विलेख के साथ आवेदक को वापस कर दी जाएगी।
- 6.7 आवेदन-पत्र के साथ आवेदक द्वारा निम्न दस्तावेज जमा किये जाएंगे:-
- (क) पट्टागत भूमि के लीज़ डीड की मूल प्रति।
- (ख) जिस व्यक्ति के पक्ष में फ्रीहोल्ड होना है, उसके पक्ष में विधिक उत्तराधिकार अथवा अन्य विधिक अधिकार प्राप्त होने का प्रमाण-पत्र।
- (ग) भूमि का भौतिक कब्जा उस व्यक्ति के पक्ष में होने का प्रमाण-पत्र, जिसके पक्ष में फ्रीहोल्ड होना है।

- (घ) इस आशय का प्रमाण-पत्र कि फ्रीहोल्ड हेतु प्रस्तावित भूमि के पक्ष में समस्त बकाया धनराशि का भुगतान किया जा चुका है।
- (ङ) भू-उपयोग परिवर्तन तथा विकास/पुनर्विकास योजना का प्रस्ताव होने की दशा में सम्पूर्ण भूमि का ले-आउट प्लान, जिसमें जनसुविधाओं, सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र, भू-स्वामी का अंश तथा यू.पी.एस.आई.डी.सी. को निःशुल्क समर्पित की जाने वाली भूमि (यदि परिवर्तन शुल्क में छूट प्राप्त की जानी हो) चिन्हित कर प्रस्तुत किया जाएगा।
- (च) ऐसी औद्योगिक इकाईयाँ जिनके सम्बन्ध में शासन द्वारा गठित उच्च स्तरीय समिति अथवा बी.आई.एफ.आर. द्वारा निर्णय लिया गया हो, के निर्णय की प्रति।
- (छ) मा. न्यायालयों/मा. उच्च न्यायालय/मा. उच्चतम न्यायालय तथा बी.आई.एफ.आर. का निर्णय, जो अन्तिम हो गया हो, की प्रति।
- (ज) प्रदूषणकारी एवं खतरनाक उद्योगों के सम्बन्ध में उ.प्र. प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड/पर्यावरण विभाग द्वारा ऐसी इकाई को बन्द करने अथवा शहर के बाहर स्थानान्तरित करने से सम्बन्धित जारी प्रमाण-पत्र।

7. भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया तथा अन्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध

- 7.1 भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही फ्रीहोल्ड के उपरान्त की जाएगी। इस हेतु यूपीसीडा द्वारा आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ.प्र. शासन की अधिसूचना संख्या-2281/8-3-14-194 विविध/14, दिनांक 11.12.2014 के अधीन जारी उ.प्र. नगर योजना और विकास (भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 (परिशिष्ट-2) को अंगीकृत करते हुए उसके अनुसार कार्यवाही की जाएगी।
- 7.2 किसी औद्योगिक विकास क्षेत्र के अन्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन की सुविधा कुल विक्रय-योग्य क्षेत्रफल के अधिकतम 40 प्रतिशत क्षेत्रफल तक ही अनुमन्य होगी, जबकि न्यूनतम 60 प्रतिशत औद्योगिक भू-उपयोग एवं उससे सम्बद्ध सुविधाओं में बनाए रखना अनिवार्य होगा।
- 7.3 भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया प्रारम्भ करने से पूर्व यू.पी.एस.आई.डी.सी./यूपीसीडा (यू.पी.एस.आई.डी.ऐ.) द्वारा सम्बन्धित औद्योगिक क्षेत्र के ले-आउट प्लान में रूग्ण/बन्द, नॉन-कन्फार्मिंग औद्योगिक इकाईयाँ तथा अन्य रिक्त एवं 'अन्डरयुटिलाईज्ड' भूमि को अभिज्ञापित कर 40 प्रतिशत भूमि को इस प्रकार चिन्हित किया जाएगा ताकि औद्योगिक भू-उपयोग की अन्य भू-उपयोगों से पृथक स्पार्ट जोनिंग सुनिश्चित हो सके।
- 7.4 भू-उपयोग परिवर्तन की अनुमति आवासीय/ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, मिश्रित उपयोग, कार्यालय/संस्थागत, मनोरंजन, आदि उपयोगों के भूखण्डों हेतु देय होगी। इसके अतिरिक्त यदि कोई प्रदूषणकारी औद्योगिक इकाई अपने वर्तमान स्वरूप को परिवर्तित कर प्रदूषणमुक्त सेवा उद्योग/सूचना प्रौद्योगिकी इकाई के लिए भू-उपयोग परिवर्तन की इच्छुक हों, तो इसके लिए भी अनुमति देय होगी। मिश्रित उपयोग की अनुमति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. शासन के शासनादेश

संख्या-03/आठ-3-15-198विविध/14,दिनांक 04.3.2015 (परिशिष्ट-3) द्वारा जारी बार्ड-लॉज के अनुसार देय होगी, जिन्हें यूपीसीडा द्वारा अंगीकृत किया जाएगा।

- 7.5 पट्टागत भूमि को फ्रीहोल्ड में परिवर्तित कराए बिना भू-उपयोग परिवर्तन अथवा विकास/पुनर्विकास योजना बनाने की अनुमति नहीं होगी।
- 7.6 भू-उपयोग परिवर्तन हेतु भूस्वामी द्वारा नियमानुसार परिवर्तन शुल्क का भुगतान किया जा सकता है अथवा उसके एवज में इस नीति के प्रस्तर-8.2 की व्यवस्थानुसार यू.पी.एस.आई.डी.सी. को भूमि निःशुल्क समर्पित की जा सकती है तथा परिवर्तित भू-उपयोग हेतु बेसिक एफ.ए.आर. का 25 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क प्राप्त किया जा सकता है।
- 7.7 भू-उपयोग परिवर्तन की सुविधा निजी उद्यमियों/विकासकर्ताओं के साथ-साथ यू.पी.एस.आई.डी.सी. के स्वामित्व की भूमि तथा अन्य शासकीय अभिकरणों को आवन्तित भूमि के लिए भी अनुमन्य होगी।

8. विकास/पुनर्विकास योजना बनाने हेतु प्रक्रिया

8.1 सामान्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध

- (I) विकास/पुनर्विकास योजना बनाने के लिए भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.0 हैक्टेयर होगा।
- (II) विकास/पुनर्विकास योजनाएं, सम्बन्धित भू-स्वामियों तथा यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा बनाई जा सकेंगी।
- (III) विकास/पुनर्विकास योजना बनाने हेतु पट्टागत भूमि को सर्वप्रथम इस नीति की व्यवस्थानुसार फ्रीहोल्ड कराना, अनिवार्य होगा और जहां आवश्यक हो, भू-उपयोग परिवर्तन कराना आवश्यक होगा।
- (IV) यदि स्थल पर पुराने/जीर्ण भवन विद्यमान हों, तो उनके ध्वस्तीकरण की अनुमति प्रबन्ध निदेशक, यू.पी.एस.आई.डी.सी. के स्तर से देय होगी।
- (V) फ्रीहोल्ड/भू-उपयोग परिवर्तन के उपरान्त विकास/पुनर्विकास योजना बनाने की अनुमति नीचे दिए गए प्रस्तर-8.2 में निर्धारित व्यवस्थानुसार देय होगी।

8.2 विकास/पुनर्विकास योजना के लिए मानक

- (I) विकास/पुनर्विकास योजना के अन्तर्गत भूमि की शेयरिंग निम्नवत् होगी:-

भूमि का क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	योजना के कुल क्षेत्रफल का प्रतिशत				
	जन-सुविधाओं सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्रों हेतु भूमि का अंश	भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में छूट न लेने पर		भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में छूट लेने पर	
		भू-स्वामी का अंश	यू.पी.एस.आई.डी.सी. का अंश	भू-स्वामी का अंश	यू.पी.एस.आई.डी.सी. का अंश
1-5	25	75	शून्य	50	25

5 से अधिक	25	75	शून्य	55	20
-----------	----	----	-------	----	----

टिप्पणी:—

उपरोक्त तालिकानुसार आवेदक द्वारा यदि यू.पी.एस.आई.डी.सी. के लिए निर्धारित भूमि के अंश को निःशुल्क समर्पित किया जाता है, तो आवेदक के अंश की भूमि का भू-उपयोग उसकी इच्छानुसार आवासीय/व्यावसायिक/संस्थागत/मिश्रित हेतु निःशुल्क परिवर्तन किया जाएगा और परिवर्तित उपयोग हेतु अनुमन्य बेसिक एफ.ए.आर. का 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा। यदि आवेदक द्वारा यू.पी.एस.आई.डी.सी. को भूमि निःशुल्क समर्पित नहीं की जाती है, तो नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देय होगा और ऐसी दशा में 25 प्रतिशत निःशुल्क एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं होगा।

- (II) ऐसे प्रदूषणकारी/खतरनाक/(नॉन-कन्फॉर्मिंग) उद्योग, जो प्रदूषण के दृष्टिकोण से मानवीय स्वास्थ्य तथा सुरक्षा के लिए हानिकारक हैं, को जनहित में विद्यमान स्थल से बाहर स्थानान्तरित करने की दशा में विकास/पुनर्विकास योजनान्तर्गत भू-स्वामी का अंश उपरोक्त तालिका में निर्धारित अंश से 5 प्रतिशत अधिक होगा तथा यू.पी.एस.आई.डी.सी. का अंश तदनुसार 5 प्रतिशत कम होगा।
- (III) उपरोक्त तालिकानुसार जनसुविधाओं, सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र और यू.पी.एस.आई.डी.सी. का अंश ले-आउट प्लान में इस प्रकार निर्धारित किए जाएंगे, ताकि उक्त भूमि पहुंच एवं उपयोग की दृष्टि से उपयुक्त लोकेशन में हों।
- (IV) ले-आउट प्लान के अन्तर्गत यू.पी.एस.आई.डी.सी. के अंश की गणना भूमि के कुल क्षेत्रफल को दृष्टिगत रखते हुए 'टेलिस्कोपिक' ढंग से की जाएगी। उदाहरणस्वरूप भूमि का कुल क्षेत्रफल 10 हेक्टेयर होने की स्थिति में यू.पी.एस.आई.डी.सी. का अंश 2.25 हेक्टेयर होगा अर्थात् प्रथम 5 हेक्टेयर तक 25 प्रतिशत (1.25 हेक्टेयर) और शेष 5 हेक्टेयर के सापेक्ष 20 प्रतिशत (1.0 हेक्टेयर) होगा।
- (V) सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्रों हेतु आरक्षित की जाने वाली भूमि को सम्पूर्ण योजना के कॉमन उपयोग में लाया जाएगा (पूर्व में यदि आवेदक द्वारा अन्य कारणवत् यथा-उपविभाजन, भू-उपयोग परिवर्तन आदि में यू.पी.एस.आई.डी.सी. को सड़क, खुले क्षेत्र हेतु भूमि समर्पित की हो तो विकास/पुनर्विकास परियोजना में इसे समायोजित किया जा सकता है), अतः इस भूमि को ले-आउट प्लान के अन्तर्गत इस प्रकार नियोजित किया जाएगा, ताकि भू-स्वामी और यू.पी.एस.आई.डी.सी. की भूमि के अंश को समान रूप से इसकी उपयोगिता सुनिश्चित हो।
- (VI) विकास/पुनर्विकास योजनान्तर्गत रेनवाटर हार्वेस्टिंग, सोलर वाटर हीटिंग सिस्टम, लैण्डस्केप प्लान और शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की सुरक्षा,

संरक्षा एवं प्रयोज्यता के लिए सुविधाओं का प्राविधान प्रचलित यूपीसीडा/स्थानीय अभिकरण के बिल्डिंग रेगुलेशन्स के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा।

- (VII) विकास/पुनर्विकास योजनान्तर्गत 'नॉन-मोटराइज्ड' वाहनों यथा-साइकिल, रिक्शा, आदि को बढ़ावा दिया जाएगा। इसके अतिरिक्त पैदल यात्रियों तथा साइकिल चालकों के सुरक्षित आवागमन हेतु फुटपाथ, साइकिल ट्रैक्स के प्राविधान को प्रोत्साहित किया जाएगा और मुख्य मार्गों से समुचित 'कनैक्टिविटी' प्रदान की जाएगी।
- (VIII) विकास/पुनर्विकास योजना बनाने हेतु अन्य अपेक्षाएं यूपीसीडा/स्थानीय अभिकरण के प्रचलित बिल्डिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होंगी।

8.3 विकास/पुनर्विकास योजनान्तर्गत विकासकर्ताओं को अनुमन्य 'इन्सेन्टिव'

- (I) यूपी.एस.आई.डी.सी. द्वारा विकसित औद्योगिक क्षेत्रों में चूंकि अवस्थापना सुविधाओं का प्राविधान किया गया है, जिसके कारण भूमि की कीमतें अधिक हैं। अतः ऐसी भूमि पर भूस्वामी/उद्यमी उसी दशा में निवेश करने हेतु प्रोत्साहित होंगे यदि निवेश के सापेक्ष 'रिटर्न' प्राप्त होना सुनिश्चित हो। उक्त के दृष्टिगत विकास/पुनर्विकास योजनान्तर्गत भूस्वामी को उसकी भूमि के सम्पूर्ण अंश पर बेसिक एफ.ए.आर. 2.0 अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त जनसुविधाओं, सड़कों तथा पार्क एवं खुले क्षेत्रों हेतु यूपी.एस.आई.डी.सी. को निःशुल्क समर्पित की जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल का समतुल्य एफ.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगा कि भू-स्वामी के सम्पूर्ण अंश पर कुल बेसिक एफ.ए.आर. 2.5 से अधिक नहीं होगा।
- (II) जहां भू-स्वामी द्वारा प्रस्तर-8.2(I) की व्यवस्थानुसार यूपी.एस.आई.डी.सी. के अंश की भूमि निःशुल्क समर्पित की जाती है, ऐसे प्रकरणों में भूमि के वर्तमान उपयोग से भूस्वामी की इच्छानुसार आवासीय, मिश्रित उपयोग/अन्य उच्च उपयोग की अनुमति के लिए यूपीसीडा द्वारा निःशुल्क भू-उपयोग परिवर्तन किया जाएगा तथा बेसिक एफ.ए.आर. का 25 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा और उसके सापेक्ष समानुपातिक आधार पर घनत्व में वृद्धि अनुमन्य होगी।
- (III) भू-स्वामी के अंश की भूमि हेतु अनुमन्य बेसिक एफ.ए.आर. (2.0), जनसुविधाओं, सड़कों तथा पार्क एवं खुले क्षेत्रों हेतु निःशुल्क समर्पित भूमि के एवज में अनुमन्य एफ.ए.आर. एवं उक्त प्रस्तर-(II) में अनुमन्य निःशुल्क 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. के अतिरिक्त प्रचलित सुसंगत नीति/भवन उपविधि में निर्धारित सीमा तक क्रय-योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा। परन्तु योजना में भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं (यथा-ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, विद्युत-आपूर्ति, सॉलिडवेस्ट मैनेजमेन्ट, शैक्षिक, चिकित्सा एवं सामुदायिक सुविधाओं) का प्राविधान अनुमन्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष प्राप्त होने वाली डेन्सिटी/जनसंख्या के आधार पर किया जाएगा। क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के

सापेक्ष समानुपातिक आधार पर घनत्व में वृद्धि अनुमन्य होगी। क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. शासन की अधिसूचना संख्या-3589/8-3-2011-11 विविध/08, दिनांक 04.8.2011 (परिशिष्ट-4) तथा शासनादेश संख्या-1982/8-3-14-155 विविध/14, दिनांक 27.10.2014 (परिशिष्ट-5) में निर्धारित बाई-लॉज के अनुसार देय होगी, जिन्हें यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा अंगीकृत किया जाएगा। भू-स्वामी को क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क का भुगतान प्रबन्ध निदेशक, यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा निर्धारित किस्तों के अनुसार किए जाने की सुविधा होगी।

- (IV) भू-स्वामी द्वारा अपने अंश की भूमि पर इन्टीग्रेटेड टाउनशिप का विकास किया जा सकेगा, जिसके डी.पी.आर. की संरचना एवं क्रियान्वयन की अपेक्षाएं आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. शासन के शासनादेश संख्या-520/8-3-14-37 विविध/13, दिनांक 04.3.2014 (परिशिष्ट-6) द्वारा जारी 'इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 के अनुसार होंगी। यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा उक्त नीति को अंगीकृत किया जाएगा।
- (V) विकास/पुनर्विकास योजना के प्रयोजनार्थ आवेदक को एक से अधिक भूखण्डों/सम्पत्तियों के 'अमलगमेशन' की अनुमति (मिश्रित उपयोग बाई-लॉज में प्राविधानित व्यवस्थानुसार) प्रबन्ध निदेशक, यू.पी.एस.आई.डी.सी. के स्तर से देय होगी।
- (VI) प्रदूषण एवं पर्यावरणीय कारणों अथवा विस्तारीकरण, आदि के दृष्टिगत जो इकाईयां अन्यत्र/शहर के बाहर स्थानान्तरण हेतु इच्छुक हों, के लिए यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा यथासम्भव विकसित एवं सम्बद्ध सुविधाओं से युक्त भूखण्ड आवन्टन में वरीयता दी जाएगी। यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा चोला औद्योगिक क्षेत्र लगभग 2600 एकड़ भूमि औद्योगिक प्रयोजन हेतु विकसित की जा रही है। इसके अतिरिक्त जो इकाईयाँ स्वेच्छा से दूसरे स्थानों पर शिफ्टिंग कर सकती हैं, उन्हें शिफ्टिंग के फलस्वरूप रिक्त हुए भूखण्ड का नियमानुसार फ्रीहोल्ड, भू-उपयोग परिवर्तन एवं विकास/पुनर्विकास का विकल्प उपलब्ध रहेगा।

8.4 पुनर्विकास योजनान्तर्गत विकासकर्ताओं के दायित्व

- (I) निःशुल्क भू-उपयोग परिवर्तन एवं निःशुल्क एफ.ए.आर. की सुविधा प्राप्त करने के एवज़ में भू-स्वामी द्वारा जनसुविधाओं, पार्क एवं खुले क्षेत्रों के अन्तर्गत आने वाली 25 प्रतिशत भूमि तथा यू.पी.एस.आई.डी.सी. के अंश की भूमि निःशुल्क एवं निर्विवाद रूप से यू.पी.एस.आई.डी.सी. को हस्तान्तरित की जाएगी।
- (II) आवासीय अथवा मिश्रित उपयोग की विकास/पुनर्विकास योजनान्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. परिवारों के लिए आवेदक द्वारा आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. शासन के शासनादेश संख्या-3188/आठ-1-13-80 विविध/2010, दिनांक 05.12.2013 (परिशिष्ट-7) द्वारा निर्धारित नीति के

अनुसार क्रमशः 10-10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) आवासों का निर्माण करना अनिवार्य होगा अथवा उसके एवज़ में नीति की व्यवस्थानुसार यू.पी.एस.आई.डी.सी. को 'शेल्टर फीस' देनी होगी। इसके अतिरिक्त आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के शासनादेश संख्या-73/2965/8-1-14-34बैठक/2014, दिनांक 12.12.2014 (परिशिष्ट-8) द्वारा जारी अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अनुसार आवेदक को अफोर्डेबल हाउसिंग का निर्माण करने की सुविधा भी अनुमन्य होगी। यूपीसीडा द्वारा उक्त दोनों शासनादेशों को अंगीकृत किया जाएगा।

(III) विकास/पुनर्विकास योजनान्तर्गत ऐसी भूमि जिस पर निवास कर रहे अध्यासियों का विधिक स्वामित्व हो, को आवेदक द्वारा विकासकर्ता द्वारा न्यूनतम 25 वर्गमीटर निर्मित तल क्षेत्रफल की निःशुल्क वैकल्पिक आवास की व्यवस्था की जाएगी।

(IV) जहां आवश्यक हो, आवेदक द्वारा पर्यावरणीय स्वीकृति, एअरपोर्ट फनेल ज़ोन, सुरक्षा ज़ोन, हेरिटेज ज़ोन एवं अन्य विधिक अनापत्तियों के सम्बन्ध में स्वयं अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किए जाएंगे।

8.5 विकास पुनर्विकास योजना के अनुमोदन की प्रक्रिया

(I) भू-स्वामी/आवेदक द्वारा विकास/पुनर्विकास योजना की स्वीकृति हेतु डी.पी.आर. सहित आवेदन-पत्र यूपीसीडा/स्थानीय अभिकरण के प्रचलित बिल्डिंग रेगुलेशन्स में निर्धारित व्यवस्थानुसार प्रबन्ध निदेशक, यू.पी.एस.आई.डी.सी. को प्रस्तुत किया जाएगा।

(II) विकास/पुनर्विकास योजना की डी.पी.आर. के अनुमोदन के समय भू-स्वामी/आवेदक द्वारा यू.पी.एस.आई.डी.सी. को भू-स्वामी की भूमि के अंश के सापेक्ष प्रचलित नियमों के अनुसार विकास शुल्क एवं अन्य शुल्क देय होंगे। विकास शुल्क की गणना आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र., शासन की अधिसूचना संख्या-1811/8-3-14-211विधि/13, दिनांक 17.11.2014 द्वारा जारी उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 (परिशिष्ट-9) में प्राविधानित व्यवस्थानुसार की जाएगी, जिसे यूपीसीडा द्वारा अंगीकृत किया जाएगा।

(III) फ्रीहोल्ड, भू-उपयोग परिवर्तन एवं विकास/पुनर्विकास की कार्यवाही के फलस्वरूप प्राप्त धनराशि यूपीसीडा द्वारा एक अलग खाते में जमा की जाएगी और उसका औद्योगिक क्षेत्रवार एकाउण्ट रखा जाएगा। उक्त धनराशि का उपयोग यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा सम्बन्धित औद्योगिक क्षेत्रों की अवस्थापना सुविधाओं के सृष्टीकरण/सम्बर्द्धन में किया जाएगा।

9. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा जारी विकास शुल्क एवं भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क नियमावली, मिश्रित उपयोग बाई-लाज़, क्रय-योग्य एफ.ए.आर. इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, बाई-लॉज, ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग नीति, अफोर्डेबल

हाउसिंग नीति को यूपीसीडा द्वारा अंगीकृत करने के फलस्वरूप यूपीसीडा के रेगुलेशन्स तत्सीमा तक संशोधित समझे जाएंगे। इसके अतिरिक्त आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा भविष्य में यदि कोई नीति निर्धारित की जाती है अथवा विद्यमान नीतियों/ नियमावलियों/बाई-लॉज में कोई संशोधन किया जाता है, जिसका प्रभाव यूपी.एस.आई.डी.सी. द्वारा प्रस्तावित नीति पर पड़ना सम्भावित हो, तो ऐसी नई/ संशोधित नीति आवश्यक परिष्कारों सहित यूपी.एस.आई.डी.सी. में भी लागू होगी, ताकि उसके अनुमोदन हेतु बार-बार मा. मन्त्रिपरिषद् के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत करने की आवश्यकता न हो।

संलग्नक (परिशिष्ट):

1. शासनादेश संख्या-72/3488/आठ-1-14-30विविध/2014, दिनांक 12.12.2014
2. अधिसूचना संख्या-2281/8-3-14-194विविध/14, दिनांक 11.12.2014
3. शासनादेश संख्या-03/आठ-3-15-198विविध/14, दिनांक 04.3.2015
4. अधिसूचना संख्या-3589/8-3-2011-11विविध/08, दिनांक 04.8.2014
5. शासनादेश संख्या-1982/आठ-3-14-155विविध/14, दिनांक 27.10.2014
6. शासनादेश संख्या-520/8-3-14-37 विविध/13, दिनांक 04.3.2014
7. शासनादेश संख्या-3188/आठ-1-13-80विविध/2010, दिनांक 05.12.2013
8. शासनादेश संख्या-73/2965/आठ-1-14-34बैठक/2014, दिनांक 12.12.2014
9. अधिसूचना संख्या-1811/8-3-14-211विविध/13, दिनांक 17.11.2014

पत्रावली संख्या.....

(मनोज सिंह)
प्रबन्ध निदेशक,
यूपी.एस.आई.डी.सी.