

संख्या: 2292 / 8-3-09-165 विविध / 09

प्रेषक,

श्रीकृष्ण,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

श्री एन0आर0 वर्मा,  
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,  
07 बंदरिया बाग, लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3  
महोदय,

लखनऊ:दिनांक: 19 जून, 2009

कृपया, औद्योगिक विकास अनुभाग-3 से जारी शासनादेश संख्या-1820 / 77-3-09-286एन / 07, दिनांक 22 मई, 2009 इस पत्र के साथ संलग्न है, जिसमें आवास एवं शहरी नियोजन विभाग से संबंधित कई सुविधाओं और रियायतों के संबंध में नीति निर्धारित की गई है, यह आवास विभाग के सभी प्राधिकरणों और आवास विकास परिषद पर लागू होगी।

कृपया इसका अनुपालन सुनिश्चित करें।

संलग्नक: उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

(श्रीकृष्ण)  
प्रमुख सचिव।

उपर्युक्त पत्र की प्रतिलिपि निदेशक, आवास बन्धु को इस अभ्युक्ति से प्रेषित कि शासनादेश को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड कराने के साथ-साथ समस्त प्राधिकरणों को अपने स्तर से प्रेषित कराने का कष्ट करें।

(श्रीकृष्ण)  
प्रमुख सचिव।

प्रेषक,

वी.एन.गर्ग,  
प्रमुख सचिव,  
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग,  
उ०प्र०शासन।

सेवा में,

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी,  
समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरण,  
उ०प्र०शासन।
2. प्रबन्ध निदेशक,  
उ०प्र० राज्य औद्योगिक विकास निगम लि०  
कानपुर।
3. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
(आवास एवं नियोजन विभाग के अन्तर्गत)  
उ०प्र०शासन।

औद्योगिक विकास अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक: 22 मई, 2009

विषय:- वर्तमान आर्थिक मन्दी के दृष्टिगत उत्तर प्रदेश के समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (उ०प्र० एक्सप्रेस-वेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण, यमुना एक्सप्रेस-वे औद्योगिक विकास प्राधिकरण तथा उ०प्र०राज्य औद्योगिक विकास निगम लि० को सम्मिलित करते हुए) तथा आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अन्तर्गत समस्त विकास प्राधिकरणों की वृद्ध स्तर की विकास परियोजनाओं के लिए करो/शुल्कों/लेवीज आदि में छूट/सुविधाओं के सम्बन्ध में नीति निर्धारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि सम्यक विचारोपरान्त वर्तमान आर्थिक मन्दी के दृष्टिगत उत्तर प्रदेश के समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (उ०प्र० एक्सप्रेस-वेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण, यमुना एक्सप्रेस-वे औद्योगिक विकास प्राधिकरण तथा उ०प्र०राज्य औद्योगिक विकास निगम लि० को सम्मिलित करते हुए) तथा आवास एवं शहरी नियोजन

विभाग के अन्तर्गत समस्त विकास प्राधिकरणों की वृद्ध स्तर की विकास परियोजनाओं के लिए करों/शुल्कों/लेवीज आदि में छूट/सुविधाओं के सम्बन्ध में निम्नवत नीति निर्धारित की जाती है :-

1. उत्तर प्रदेश के समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (उ०प्र०एक्सप्रेस-वेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण, यमुना एक्सप्रेस-वे औद्योगिक विकास प्राधिकरण तथा उ०प्र०राज्य औद्योगिक विकास निगम लि० को सम्मिलित करते हुए) तथा जावास एवं शहरी नियोजन विभाग के अन्तर्गत समस्त विकास प्राधिकरणों की वृद्ध स्तर की विकास परियोजनाओं के लिए करों/शुल्कों/लेवीज आदि में छूट/सुविधाओं के सम्बन्ध में नीति-

(i) वर्तमान आर्थिक मन्दी के दृष्टिगत यह आवश्यक एवं उपयुक्त समझा गया है कि उद्योगपतियों, उद्यमियों, कारपोरेट ग्रुप्स एवं विकासकर्ता आदि को वृद्ध स्तर पर एकीकृत प्रकृति की परियोजनायें, जिनमें कोई मुख्य आर्थिक गतिविधियाँ सम्मिलित हों, को सरकारी टैक्सेज एवं लेवीज में छूट तथा सुविधाओं के माध्यम से कतिपय इन्सेन्टिव उपलब्ध कराये जायें, जिससे इन परियोजनाओं की बायबिलिटी में सुधार होगा तथा साथ ही आर्थिक गतिविधियों के कारण क्षेत्र में औद्योगिक विकास भी होगा। मुख्य (core) आर्थिक गतिविधियाँ, आर्बिट्ररी क्षेत्रफल का न्यूनतम 35 प्रतिशत (सड़क एवं सरकुलेशन को जोड़कर) में होगी तथा इनमें निम्न गतिविधियाँ सम्मिलित होंगी :-

- औद्योगिक (Industrial)
- सूचना प्रौद्योगिकी (Information Technology)
- बायोटेक (Bio-Tech)
- संस्थागत (Institutional)
- खेल (Sports)
- रिक्रियेशन (Recreation)
- सेवा उद्योग (Service Industry)

(ii) राज्य में विकास को बढ़ावा देने के लिए संभावित विकासकर्ताओं/निवेशकर्ताओं को इन्सेन्टिव्स के रूप में सरकारी टैक्सेज एवं लेवीज में दी जाने वाली छूट/सुविधायें निम्नवत हैं। इन सुविधाओं को प्राप्त करने हेतु आर्बिट्ररी विकास परियोजनाओं (Development Projects) हेतु आर्बिट्ररी क्षेत्र में न्यूनतम रूपये 02 करोड़ प्रति हेक्टेयर की दर से निवेश

सुनिश्चित करना होगा। वृद्ध स्तर की विकास परियोजनाओं (500 हेक्टेयर या अधिक क्षेत्र वाली) में 50 प्रतिशत निवेश भूमि का आवंटन/कब्जा प्राप्त करने की तिथि से 10 वर्ष के भीतर करना होगा। यह सीमा मध्यम वर्ग की विकास परियोजनाओं (100 हेक्टेयर से 500 हेक्टेयर तक के क्षेत्रफल) की स्थिति में आवंटन/ कब्जा प्राप्त करने के 07 वर्ष की अवधि के अन्दर 50 प्रतिशत निवेश करना होगा। इस प्रकार 02 करोड़ रुपये प्रति हेक्टेयर की सीमा के निवेश की गणना सभी आंतरिक अवस्थापना सुविधाओं, यूटीलिटीज, एग्रेनिटीज, निर्माण गतिविधियों को जोड़ते हुए भूमि की लागत अथवा प्रीमियम को छोड़कर की जाएगी।

**2. वृद्ध स्तर की एकीकृत विकास परियोजनाओं (500 हेक्टेयर या अधिक क्षेत्र वाले) हेतु छूट/ सुविधायें :-**

- (i) प्राधिकरण द्वारा आवंटी/विकासकर्ता को भूमि हस्तान्तरित करने पर देय स्टैम्प ड्यूटी के शुगतान से छूट दी जाएगी।
- (ii) आवंटी से सब-लेसी (Sub-lessee) को मुख्य (core) आर्थिक गतिविधि क्षेत्र में भूमि के प्रथम हस्तान्तरण पर देय स्टैम्प ड्यूटी से छूट दी जाएगी। यह छूट इस नीति के निर्गत होने की तिथि से 05 वर्ष की अवधि में जो डीड्स निष्पादित किये गये हैं, उन पर लागू होंगे। यह छूट केवल भूमि पर उपलब्ध होगी, किसी निर्माण पर उपलब्ध नहीं होगी।
- (iii) आवंटियों/सब-लेसी (Sub-lessee) को परियोजना क्षेत्र की सभी गतिविधियों के लिए मनोरजन कर/लम्जरी टैक्स (अथवा किसी दूसरे नाम से इसी प्रकार के कर) से कर इस नीति के निर्गत होने की तिथि से अगले 10 वर्ष के लिए छूट दी जाएगी। यदि एक सबलेसी से दूसरे सबलेसी को भूमि हस्तांतरित की जाती है तो भी यह छूट अनुमन्य होगी परन्तु शर्त यह है कि छूट की यह अवधि इस नीति के निर्गत होने के तिथि से अगले 10 वर्ष के लिए ही सीमित रहेगी।
- (iv) औद्योगिक विकास विभाग, 30प्र0शासन की 'निवेश प्रोत्साहन योजना' के अन्तर्गत बेट/ट्रेड टैक्स/सेल्स टैक्स के सम्बन्ध में उद्योगों को वर्तमान में अनुमन्य लाभ इन परियोजनाओं में लगाई जाने वाली औद्योगिक इकाईयों को भी यथावत उपलब्ध रहेंगे।

- (v) आवंटियों/सब-लेसी को इलेक्ट्रीसिटी ड्यूटी एवं टैक्स, जो विद्युत के स्वयं उत्पादन पर अथवा परियोजना क्षेत्र में क्रय की गयी विद्युत पर देय होगा, से ड्यूटी/टैक्स की इस नीति के निर्गत होने की तिथि से अगले 10 वर्ष के लिए छूट दी जाएगी।
- (vi) विकासकर्ता अथवा उसके एक नामिनी को परियोजना क्षेत्र में डेडीकेटेड फांडस का निर्माण करने की अनुमति दी जाएगी तथा उन्हें परियोजना क्षेत्र के अन्दर विद्युत वितरण के अधिकार भी दिये जायेंगे।
- (vii) विकासकर्ता अथवा उनके एक नामिनी को आईपीपीआई (इन्डीपन्डेंट पावर प्रोड्यूसर) से विद्युत क्रय करने की अनुमति/एक्सेस (Access) दी जाएगी परन्तु उन्हें स्टेट पावर ट्रान्समिशन अथवा डिस्ट्रीब्यूशन कम्पनियों को निर्धारित व्हीलिंग (Wheeling) चार्ज का भुगतान करना होगा।

### 3. मध्यम स्तर की एकीकृत विकास परियोजनाओं (100 हेक्टेयर से 500 हेक्टेयर तक क्षेत्र वाले) हेतु

छूट/ सुविधायें :-

- (i) प्राधिकरण द्वारा आवंटि/विकासकर्ता को भूमि हस्तांतरित करने पर देय स्टेम्प ड्यूटी के भुगतान से छूट दी जाएगी।
- (ii) आवंटियों/सब-लेसी (Sub-lessee) को परियोजना क्षेत्र की सभी गतिविधियों के लिए मनोरजन कर/लग्जरी टैक्स (अथवा किसी दूसरे नाम से इसी प्रकार के कर) से इस नीति के निर्गत होने की तिथि से अगले 07 वर्ष के लिए छूट दी जाएगी। यदि एक सबलेसी से दूसरे सबलेसी को भूमि हस्तांतरित की जाती है तो भी यह छूट अनुमन्य होगी परन्तु शर्त यह है कि छूट की यह अवधि इस नीति के निर्गत होने के तिथि से अगले 07 वर्ष के लिए ही सीमित रहेगी।
- (iii) औद्योगिक विकास विभाग, उद्योगशासन की 'निवेश प्रोत्साहन योजना' के अन्तर्गत वेद/ट्रेड टैक्स/सेल्स टैक्स के सम्बन्ध में उद्योगों को वर्तमान में अनुमन्य लाभ इन परियोजनाओं में लगाई जाने वाली औद्योगिक इकाइयों को भी यथावत उपलब्ध रहेंगे।

4. आवास विभाग अधीन विकास प्राधिकरणों द्वारा हाईटेक टाउनशिप नीति अनुसार अनुमन्य हाईटेक टाउनशिप के माध्यम से व्यापक पूंजी निवेश अपेक्षित था, जो लैण्ड असेम्बली में आ रही विभिन्न कठिनाईयों के कारण भूतल पर प्रारम्भ नहीं हो पाया है। अतः हाईटेक टाउनशिप हेतु लैण्ड असेम्बली सुविधाजनक करने के लिए, ताकि पूंजी निवेश को प्रोत्साहन मिल सके, निम्नलिखित सुविधाएं उपलब्ध कराया जाना है :-

- (i) इन हाईटेक टाउनशिप के लिए आवश्यक भूमि की असेम्बली को गति देने के लिए भू-अधिग्रहण अधिनियम-1994 की व्यवस्था के अन्तर्गत भूमि के अधिग्रहण की कार्यवाही कराई जाय, जिसके अन्तर्गत विकासकर्ता करार नियमावली की व्यवस्था के प्रकाश में न्यूनतम 60 प्रतिशत भूमि क्रय करने का प्रयास करेंगे और अवशेष भूमि अधिग्रहीत करते हुए विकासकर्ताओं को भूमि असेम्बली करने में सहायता की जाय।
- (ii) सार्वजनिक उपयोग(ग्राम समाज) की भूमि जिलाधिकारी के स्तर से पुनर्ग्रहीत कर सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के माध्यम से विकासकर्ताओं को उपलब्ध कराई जाय।
- (iii) अनुसूचित जाति व अनुसूचित जन जाति की भूमि अधिग्रहण के फलस्वरूप विकासकर्ता को उपलब्ध हो सकेगी और विकासकर्ता विकसित भूमि का 10 प्रतिशत अनुसूचित जाति व अनुसूचित जनजाति के परिवारों की अधिग्रहीत भूमि के अनुपातिक उन्हें निःशुल्क आवंटित करेगा और अनुमन्य प्रतिकर का भुगतान करेगा।
- (iv) राज्य सरकार व सीलिंग आदि की भूमि राजस्व विभाग की व्यवस्था के अनुरूप समयबद्ध सीमा के अन्तर्गत विकासकर्ता को स्थानान्तरित की जाएगी।
- (v) राज्य सरकारों की ऐसी भूमि जो कि नहरों, प्राकृतिक नालों आदि के रूप में हाईटेक टाउनशिप की परिधि में आने पर उसे उसी स्वरूप में बनाये रखा जाएगा और ले-आउट प्लान में विकासकर्ता द्वारा सम्मिलित करने पर सम्बन्धित विभाग को वांछित सूचना उपलब्ध कराने के साथ ही आगे की कार्यवाही करने के लिए विकासकर्ता अधिकृत होंगे। लेकिन उन्हें सम्बन्धित विभाग की कानूनी व्यवस्थाओं का अनुपालन करना आवश्यक होगा।
- (vi) हाईटेक टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत भूमि (जिसमें सार्वजनिक भूमि भी सम्मिलित होगी) क्रय करने की दशा में सम्बन्धित प्राधिकरण और विकासकर्ता के मध्य प्रथम डेवलपमेंट एग्रीमेंट हस्ताक्षरित होगा, जिसके आधार पर विकासकर्ता आगे की कार्यवाही सुनिश्चित करेगा।

- (vii) विकासकर्ता पर कुल क्षेत्रफल से सड़कों और ग्रीन बेल्ट का क्षेत्रफल कम करने के बाद वास्तविक भू-उपयोग के क्षेत्रफल पर ही भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।
- (viii) विकासकर्ता के डीपीआर प्रस्तुत करने पर और उसका सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन होने के उपरान्त मानचित्रों का अनुमोदन सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा इस शर्त पर कर दिया जायेगा कि विकासकर्ता भौके पर निर्माण कार्य तभी प्रारम्भ करेगा जब वास्तव में भू-उपयोग परिवर्तन विकासकर्ता द्वारा करा लिया जायेगा।
- (ix) भू-मानचित्रों के अनुमोदन के सम्बन्ध में सम्बन्धित प्राधिकरणों द्वारा इन्स्टीट्यूट आफ आर्किटेक्चर से मान्यता प्राप्त आर्किटेक्टों का वांछित संख्या में पंजीकरण करते हुए इन आर्किटेक्टों द्वारा मानचित्रों पर यह प्रमाण-पत्र देने पर कि मानचित्र लागू भवन निर्माण उपविधि के अनुसार है, मानचित्र का अनुमोदन डीन्ड अनुमोदन के रूप में मान लिया जायेगा। तदनुसार भवन निर्माण उपविधि में संशोधन कर लिया जायेगा।

5. 5.1 उपर्युक्त नीति के अन्तर्गत सभी प्रकार की परियोजनाओं हेतु वर्णित छूट/सुविधाएं इस नीति के निर्गत होने की तिथि से एक वर्ष तक के लिए ऐसे विकासकर्ताओं को अनुमन्य होगी जिनके द्वारा भूमि की व्यवस्था कर ली गयी है अथवा एक वर्ष में कर ली जाएगी। यदि कोई विकासकर्ता/निवेशक द्वारा उपर्युक्त नीति के अन्तर्गत निवेश सम्बन्धी उपबन्धों का उल्लंघन किया जाता है, तो नीति के अन्तर्गत अनुमन्य सभी छूट/सुविधाएं वापस ले ली जाएगी।
- 5.2 इस नीति के अन्तर्गत अनुमन्य छूट व सुविधाएं ऐसे विकासकर्ताओं को भी अनुमन्य होगी जो प्रतिस्पर्धात्मक निविदा प्रक्रिया (कम्पीटेटिव बीडिंग प्रोसेस) के अन्तर्गत चयनित किये गये हों।
- 5.3 इस नीति के अन्तर्गत अनुमन्य सभी छूट व सुविधाएं विशेष आर्थिक परिक्षेत्रों (एसईजेड्स) पर भी प्रभावी होगी भले ही विशेष आर्थिक परिक्षेत्रों (एसईजेड्स) का क्षेत्रफल कितना भी हो।
- 5.4 इस नीति के अन्तर्गत अनुमन्य छूट/ सुविधाओं का लाभ निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं को ही अनुमन्य होगा। उत्तर प्रदेश के समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरणों, उ०प्र०राज्य औद्योगिक विकास निगम लि०, उ०प्र० एक्सप्रेस-वे औद्योगिक विकास प्राधिकरण, यमुना एक्सप्रेस-वे औद्योगिक विकास प्राधिकरण इस नीति के अन्तर्गत विकासकर्ता नहीं माने जायेगे।
- 5.5 इस नीति के अन्तर्गत सभी अनुमन्य छूट व सुविधाएं नीति के निर्गत होने की तिथि से ही मिलेंगे तथा नीति के अन्तर्गत कोई रिफण्ड (पूर्व में किये गये किसी भुगतान का) अनुमन्य नहीं होगा।

5.6 यदि किसी विकासकर्ता के पास पूर्व से कुछ भूमि उपलब्ध है तथा इस नीति के निर्गत होने की तिथि से एक वर्ष के अन्दर वह विकासकर्ता अतिरिक्त भूमि का क्रय अथवा आवंटन करवा लेता है जिससे उसके पास कुल भूमि 100 हेक्टेयर अथवा इससे अधिक तथा 500 हेक्टेयर अथवा इससे अधिक हो जाती है तो उसे तदनुसार सम्पूर्ण भूमि पर इस नीति के अन्तर्गत अनुमन्य छूट व सुविधाएं उपलब्ध होंगी।

कृपया वर्तमान आर्थिक मन्दी के दृष्टिगत उत्तर प्रदेश के समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (उ०प्र० एक्सप्रेस-वेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण, यमुना एक्सप्रेस-वे औद्योगिक विकास प्राधिकरण तथा उ०प्र० राज्य औद्योगिक विकास निगम लि० को सम्मिलित करते हुए) तथा आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अन्तर्गत समस्त विकास प्राधिकरणों की वृहद् स्तर की विकास परियोजनाओं के लिए करों/शुल्कों/लेवीज आदि में छूट/सुविधाओं के सम्बन्ध उपर्युक्त नीति के अनुसार अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करे।

भवदीय,

*(Gandhara)*  
( वी०एन० गर्ग )  
प्रमुख सचिव।

संख्या 1820 (1) /77-3-09 तददिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ ए वं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उ०प्र० शासन।
2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन, उ०प्र० शासन।
3. प्रमुख सचिव, वित्त उ०प्र० शासन।
4. प्रमुख सचिव, उर्जा उ०प्र० शासन।
5. निजी सचिव, प्रमुख सचिव, मुख्यमंत्री, उ०प्र० शासन।
6. निजी सचिव, मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन।
7. गार्ड फ़ावली।

आज्ञा से,

*(Dharam Singh)*  
( धीरज साहू )  
विशेष सचिव।