

उत्तर प्रदेश शासन

लघु उद्योग अनुभाग-4

संख्या-2281 / 18-4-2006-2(एसईजेड) / 04

लखनऊ : दिनांक 04 अगस्त, 2006

कार्यालय ज्ञाप

भारत सरकार के वाणिज्य एवं उद्योग मंत्रालय द्वारा वर्ष 2000-2001 में घोषित एकजिम नीति के अन्तर्गत देश के विभिन्न भागों/राज्यों में औद्योगिक विकास एवं निर्यात प्रोत्साहन के उद्देश्य से विशेष आर्थिक परिक्षेत्र (स्पेशल इकोनॉमिक जोन) की स्थापना की योजना बनाई गयी। इसके अन्तर्गत उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा लघु उद्योग अनुभाग-4 के कार्यालय ज्ञाप संख्या-1382 / 18-4-2002-37(विविध) / 2000 दिनांक: 15 जून, 2002 द्वारा उ0प्र0 विशेष आर्थिक परिक्षेत्र नीति-2002 जारी की गई थी। भारत सरकार द्वारा जारी विशेष आर्थिक परिक्षेत्र अधिनियम-2005 एवं विशेष आर्थिक परिक्षेत्र नियमावली, 2006 की अपेक्षानुसार उत्तर प्रदेश में विशेष आर्थिक परिक्षेत्रों के कार्यान्वयन हेतु प्रदेश शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त नई "उ0प्र0 विशेष आर्थिक परिक्षेत्र नीति-2006" (भाग : "ख" विकासकर्ता का चयन, भूमि उपलब्ध कराया जाना तथा मास्टर प्लान, भू-उपयोग आदि की व्यवस्था) जारी किया जा रहा है, जिसकी प्रति संलग्न है।

संलग्नक : यथोक्त ।

(सुधीर गर्ग)

सचिव ।

संख्या-2281(1) / 18-4-2006, तददिनांक

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

1. मुख्य सचिव, उ0प्र0, शासन ।
2. कृषि उत्पादन आयुक्त, उ0प्र0 शासन ।
3. औद्योगिक विकास आयुक्त, उ0प्र0 शासन ।
एवं निम्नलिखित को संलग्न उ0प्र0 विशेष आर्थिक परिक्षेत्र नीति-2006 (भाग ख) के बिन्दुओं से सम्बंधित विभागों को आवश्यक आदेश/अधिसूचना तुरन्त जारी करने की कार्यवाही हेतु प्रेषित :-
4. समस्त विभागों के प्रमुख सचिव/सचिव, उ0प्र0 शासन ।
5. श्रमायुक्त, उ0प्र0 कानपुर ।
6. प्रबन्ध निदेशक, यू0पी0पी0सी0एल0, लखनऊ ।
7. प्रबन्ध निदेशक, यू0पी0एस0आई0डी0सी0, कानपुर को नीति के अनुसार तुरन्त कार्यवाही शुरू/पूर्ण कराने हेतु ।
8. प्रबन्ध निदेशक, यू0पी0एफ0सी0/यू0पी0एस0आई0सी0, कानपुर ।
9. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोयडा/ग्रेटर नोयडा/बीडा/गीडा/सीडा/लीडा को नीति के अनुसार तुरन्त कार्यवाही शुरू कराने/पूर्ण कराने हेतु ।
10. प्रबन्ध निदेशक, पिकप, लखनऊ (विशेषकर व्यापक प्रचार-प्रसार हेतु)
11. अधिशासी निदेशक, उद्योग बन्धु, लखनऊ (विशेषकर व्यापक प्रचार-प्रसार हेतु)
12. निर्यात आयुक्त, निर्यात प्रोत्साहन ब्यूरो, उ0प्र0 लखनऊ । (विशेषकर व्यापक प्रचार-प्रसार हेतु)
13. औद्योगिक विकास आयुक्त शाखा के समस्त सचिव/विशेष सचिव/अनुभाग ।
14. प्रबन्ध निदेशक, उ0प्र0 निर्यात निगम लि0, लखनऊ ।
15. समस्त मण्डलायुक्त/जिलाधिकारी,/समस्त महाप्रबन्धक, जिला उद्योग केन्द्र, उत्तर प्रदेश ।
16. सूचना निदेशक, उ0प्र0 लखनऊ को व्यापक प्रचार-प्रसार हेतु ।
17. आयुक्त एवं निदेशक, उद्योग, उद्योग निदेशालय, उ0प्र0 कानपुर ।

18. निदेशक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस अभ्युक्ति के साथ प्रेषित कि इस कार्यालय ज्ञाप संख्या-2281/18-4-2006-2(एसईजेड)/04, दिनांक 04 अगस्त, 2006 एवं इसके साथ संलग्न उ0प्र0 विशेष आर्थिक परिक्षेत्र नीति-2006 (भाग-ख) (प्रमाणित प्रति संलग्न) की 500 प्रतियाँ छपवाकर लघु उद्योग अनुभाग-4 को शीघ्र उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
19. निदेशक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री, उ0प्र0 इलाहाबाद को इस अभ्युक्ति के साथ प्रेषित कि इस कार्यालय ज्ञाप एवं इसमें संलग्न उ0प्र0 विशेष आर्थिक परिक्षेत्र नीति-2006 (भाग-ख) को उ0प्र0 के साधारण गजट के आगामी अंक में प्रकाशित करवाकर इसका व्यापक प्रचार-प्रसार कराने का कष्ट करें।
20. समस्त आवासीय विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
21. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 बन्दरियाबाग, लखनऊ।
22. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(श्रीराम जयन्त)
उप सचिव।

उ0प्र0 विशेष आर्थिक परिक्षेत्र नई नीति 2006 (भाग-“ख”)

विकासकर्ता का चयन, भूमि उपलब्ध कराया जाना तथा मास्टर प्लान भू-उपयोग आदि की व्यवस्था

1. प्रयोज्यता :

विकासकर्ता के चयन तथा भूमि उपलब्ध कराये जाने सम्बन्धी प्रस्तर 2,3,4 तथा 5 ऐसे एस0ई0जेड0 के प्रकरणों में लागू होंगे जो पब्लिक-प्राइवेट पार्टनरशिप के आधार पर क्रियान्वित किये जायेंगे। तदनुसार ऐसे एस0ई0जेड0 जो सार्वजनिक क्षेत्र में अथवा निजी क्षेत्र में क्रियान्वित होंगे, पर ये अंश लागू नहीं होंगे। यदि निजी क्षेत्र में क्रियान्वित करने के लिए भूमि की माँग शासन/शासकीय एजेन्सी से की जायेगी, तो यह अंश लागू होंगे। प्रस्तर 6,7 तथा 8 की सुविधायें राज्य में स्थापित होने वाले सभी एस0ई0जेड0 को उपलब्ध होंगी।

2. सार्वजनिक सूचना तथा प्रस्तावों की प्राप्ति

2.1 प्रस्तर 3.3 में इंगित नोडल एजेन्सी एस0ई0जेड0 की स्थापना को प्रोत्साहित करने के सम्बन्ध में इस नीति अनुसार प्राप्त प्रस्तावों पर विचार करने की सार्वजनिक सूचना जारी करेंगे।

2.2 इस नीति अनुसार प्रस्तुत हुए स्वप्रेरित प्रस्तावों को नोडल एजेन्सी द्वारा प्राप्त किया जायेगा तथा उन पर विचार किया जायेगा। प्राप्त प्रस्तावों पर प्रथम आगत प्रथम सेवित आधार पर विचार किया जायेगा। यदि एक ही तिथि में एक से अधिक प्रस्ताव उसी स्थान के लिए प्राप्त होते हैं, तो उन पर प्रस्तर 3.5.2 अनुसार विचार होगा। प्राप्त प्रस्ताव पर नोडल एजेन्सी सर्वप्रथम तत्काल यह विचार करेगा कि वहाँ पर एस0ई0जेड0 का नियोजन किया जाय अथवा नहीं। यदि निर्णय नकारात्मक होता है तो समस्त आवेदन शुल्क रिफण्ड कर दिया जायेगा। यदि सकारात्मक होता है, तो तत्काल उस पर इस नीति अनुसार विस्तृत/परीक्षण प्रारम्भ कर लिया जायेगा।

3. विकासकर्ता का चयन

3.1 पब्लिक-प्राइवेट पार्टनरशिप (PPP) मॉडल के अन्तर्गत विकासकर्ता का चयन निम्नलिखित विकल्पों के अनुसार किया जा सकता है।

(i) बिड प्रक्रिया के आधार पर

(ii) स्व-प्रेरित (सुओ-मोटो) प्रस्ताव के आधार पर क्योंकि बिड प्रक्रिया में काफी अधिक समय लगेगा और भारत सरकार द्वारा एस0ई0जेड0 की संख्या सीमित की जा रही है, जैसा भारत सरकार के "बोर्ड आफ अप्रूवल" की बैठक दिनांक 12-6-2006 में इंगित किया गया है, इसलिए शीघ्रता की दृष्टि से स्व-प्रेरित प्रस्ताव के आधार पर प्रस्तर 3.3 में इंगित नोडल एजेन्सी द्वारा विकासकर्ता का चयन किया जायेगा। भारत सरकार द्वारा संख्या के बारे में पुनर्विचार करने की स्थिति में परंतु अन्यथा भी एक वर्ष बाद इसकी समीक्षा की जायेगी। प्रस्ताव में एक हजार एकड़ से अधिक भूमि निहित होने की स्थिति में विकासकर्ता का चयन अन्तिम करने से पूर्व शासन का पूर्वानुमोदन भी प्राप्त किया जायेगा।

3.2 विकसित किये जाने वाले एस0ई0जेड0 को, क्षेत्र के आधार पर निम्न श्रेणियों में विभक्त किया जायेगा :-

- श्रेणी - ए - नोएडा/ग्रेटर नोएडा के अधिसूचित क्षेत्र
 श्रेणी - बी - प्रदेश के अन्य विकास प्राधिकरणों (औद्योगिक विकास प्राधिकरणों सहित) के अधिसूचित क्षेत्र
 श्रेणी - सी - प्रदेश के अन्य क्षेत्र

3.3 श्रेणी-ए तथा श्रेणी-बी के लिए सम्बन्धित विकास प्राधिकरण नोडल एजेन्सी होगा तथा श्रेणी-सी के लिये यू0पी0एस0आई0डी0सी0, नोडल एजेन्सी होगा क्योंकि इस क्षेत्र में भू-अर्जन उन्हीं के द्वारा करते हुए भूमि एस0ई0जेड0 हेतु उपलब्ध करायी जायेगी।

3.4 श्रेणी-सी में एस0ई0जेड0 की स्थापना हेतु भूमि अर्जन की आवश्यकता होगी तो वह यू0पी0एस0आई0डी0सी0 द्वारा किया जायेगा।

3.5 स्व-प्रेरित (सुओ-मोटो) प्रस्ताव की प्रक्रिया

निजी पक्ष से स्व-प्रेरित प्रस्ताव प्राप्त होने पर किसी क्षेत्र विशेष के लिए विकासकर्ता का चयन निम्न प्रक्रिया अनुसार किया जायेगा :-

3.5.1 विकासकर्ता के चयन हेतु प्री-क्वालीफिकेशन माप दण्ड

(क) वित्तीय क्षमता - न्यूनतम नेटवर्थ

	एकल उत्पाद एस0ई0जेड0	बहुल उत्पाद एस0ई0जेड0		
		श्रेणी-ए	श्रेणी-बी	श्रेणी-सी
रु0 लाख प्रति एकड़ में	10	30	25	20

परन्तु न्यूनतम नेटवर्थ रु0 100 करोड़ होगी

(ख) परियोजना विकास की क्षमता - निम्नलिखित पूँजी निवेश की

परियोजना विकसित की हो

रु० लाख प्रति एकड़ में	सेक्टर विशेष एस०ई०जेड०	बहुल उत्पाद एस०ई०जेड०		
	20	श्रेणी-ए	श्रेणी-बी	श्रेणी-सी
		60	55	50

केवल ऐसी परियोजना पर विचार किया जायेगा जो प्री-क्वालिफिकेशन की तिथि से पूर्व पूर्ण की जा चुकी हो।

- श्रेणी-ए तथा बी – में बहुल उत्पाद एस०ई०जेड० हेतु न्यूनतम रु० 200 करोड़ की (एक) परियोजना विकसित की हो

(ग) उद्योगों द्वारा अपने लिए सेक्टर विशेष एस०ई०जेड हेतु विशेष व्यवस्था

किसी उत्पाद श्रेणी के उद्योगों को अपने उद्योग के लिए एस०ई०जेड० स्थापित करने के लिये प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से निम्नलिखित विशेष सुविधा अनुमन्य होगी :-

(i) प्रीक्वालिफिकेशन मापदंडों की भिन्नता

एस०ई०जेड० के विकास हेतु बनायी गयी एस०पी०वी० में उसी प्रकार की इकाइयों सम्मिलित होंगी तथा उनकी सम्मिलित नेटवर्थ प्रति एकड़ रु. 8 लाख होगी तथा सम्मिलित टर्नओवर गत तीन वर्षों का औसत न्यूनतम रु. 30 लाख प्रति एकड़ होगा।

- (ii) ऐसे सेक्टर विशेष एस०ई०जेड० के लिये समस्त आवश्यक भूमि का अर्जन किया जायेगा। इस सीमा तक प्रस्तर 3.4 संशोधित माना जायेगा।

3.5.2 नोडल एजेन्सी द्वारा आवेदन प्राप्त करते समय निर्धारित प्रोसेसिंग फीस लिया जायेगा, जो सेक्टर विशेष एस०ई०जेड० के लिए रु. 5 लाख तथा बहु-उत्पाद एस०ई०जेड० के लिए रु. 20 लाख होगी। इस फीस का उपयोग विकासकर्ता के चयन हेतु आबद्ध कन्सल्टेन्ट की फीस पर व्यय किया जायेगा।

3.5.3 प्राप्त आवेदनों का परीक्षण नोडल एजेन्सी के बोर्ड द्वारा नियुक्त स्क्रीनिंग कमेटी द्वारा किया जायेगा। चयन हेतु आबद्ध कन्सल्टेन्ट इस समिति द्वारा परीक्षण में सहायता करेगा। किसी क्षेत्र के लिए एक से अधिक आवेदन प्राप्त होने की स्थिति में प्रस्तावों का परीक्षण निम्न मापदण्डों के आधार पर किया जायेगा :-

(क) विशेष आर्थिक परिक्षेत्र परियोजना की वाइबिलिटी

(ख) परियोजना को क्रियान्वयन सुगमता

(ग) परियोजना के विकास का उद्देश्य, जिसमें क्रियान्वयन हेतु समय-सारिणी भी सम्मिलित होगी।

(घ) परियोजना क्रियान्वयन से राज्य सरकार को प्राप्त होने वाले लाभ आदि

- 3.5.4 स्क्रूनिंग कमेटी की संस्तुति नोडल एजेन्सी के मुख्य कार्यपालक अधिकारी की संस्तुतियाँ सहित नोडल एजेन्सी के बोर्ड के समक्ष रखी जायेंगी तथा बोर्ड अन्तिम रूप से चयन करेगा। चयन करते समय प्राप्त प्रस्ताव में सुधार/परिवर्तन भी किया जा सकता है, जो चयनित विकासकर्ता को स्वीकार्य होगा।
- 3.5.5 चयनित विकासकर्ता के दायित्वों तथा अधिकारों तथा नोडल एजेन्सी के दायित्वों एवं अधिकारों का निर्धारण एक डेवलपमेन्ट राइट्स एग्रीमेन्ट (डी0आर0ए0) के अनुसार किया जायेगा। इस हेतु कन्सल्टेन्ट अर्नस्ट एण्ड यंग द्वारा संदर्भित रिपोर्ट में प्रस्तावित डी0आर0ए0 का उपयोग किया जा सकता है।
- 3.5.6 डी0आर0ए0 में निम्नलिखित व्यवस्थायें होंगी :-
- (1) डी0आर0ए0 निष्पादन की तिथि से 70 वर्ष की अवधि हेतु वैध होगा, जिसे एग्रीमेन्ट की शर्तों के अधीन 70 वर्ष से पूर्व समाप्त किया जा सकता है। आपसी सहमति के आधार पर एग्रीमेन्ट को आगामी 20 वर्षों हेतु बढ़ाया जा सकता है।
 - (2) विकासकर्ता कम्पनी को विशेष आर्थिक परिक्षेत्र के नियोजन, डिजाईन, वित्त पोषण, विपणन, आधारभूत अवस्थापना सुविधाओं के विकास एवं रख-रखाव, संचालन, परिक्षेत्र के प्रबन्धन एवं प्रशासन, विभिन्न सेवाओं तथा सुविधाओं के सृजन एवं उपयोग के बदले में फीस/चार्जेज निर्धारण अधिरोपण एवं वसूल करने का पूर्ण अधिकार एवं शक्तियाँ उपलब्ध होंगी।
 - (3) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा डी0आर0ए0 की शर्तों के अधीन यथा निर्धारित चरणों में परिक्षेत्र का विकास पूर्व में निर्धारित डेवलपमेन्ट माइल स्टोन्स के अन्तर्गत करना होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा निर्धारित अवधि में माइल स्टोन प्राप्त नहीं किये जाते हैं, तो 90 दिन की समयावृद्धि (Cure Period) डी0आर0ए0 में निर्धारित डैमेजेज (Damages) के भुगतान पर दिये जाने का उल्लेख है।
 - (4) विभिन्न भू-उपयोगों की न्यूनतम एवं अधिकतम सीमाएँ निर्धारित रहेंगी।
 - (5) विकासकर्ता द्वारा एक क्रियान्वयन योजना प्रस्तुत करनी होगी। यह क्रियान्वयन योजना प्रत्येक छःमाही बनायी जायेगी। इसके अनुसार कार्य निष्पादन का अनुश्रवण एक स्वतंत्र इन्जीनियर फर्म (Independent Engineer) करेगा।
 - (6) विशेष आर्थिक परिक्षेत्र के सम्पूर्ण विकास हेतु अधिकतम समय सीमा डी0आर0ए0 में उल्लिखित रहेगी। परामर्शदाता कम्पनी द्वारा तीनों चरणों के विकास हेतु 10 वर्ष की अवधि का सुझाव दिया गया।
 - (7) विकासकर्ता द्वारा परफारमेन्स बैंक गॉरन्टी उपलब्ध करानी होगी। यह गारन्टी अन्य दायित्वों के अतिरिक्त उचित फीस लेकर विभिन्न सेवायें व सुविधायें उपलब्ध कराने तथा रख-रखाव संबंधी दायित्वों को भी आश्वस्त करेगी। स्थापित इकाईयों की विकासकर्ता के प्रति शिकायतों के समाधान

के लिये एस0ई0जेड0 के विकास आयुक्त के तत्वाधान में गठित समिति द्वारा विचार किया जायेगा।

- (8) डी0आर0ए0 में सम्बन्धित नोडल एजेन्सी द्वारा निर्वहन किये जाने वाले कार्यों/दायित्वों का उल्लेख होगा।
- (9) प्रत्येक चरण हेतु विकासकर्ता के पक्ष में निर्धारित भूमि का पट्टा निष्पादन करना तथा नोडल एजेन्सी द्वारा लिये जाने वाले भू-मूल्य एवं पट्टा किराया की व्यवस्था करना।

4. भूमि का मूल्य

- 4.1 श्रेणी "ए" तथा "बी" के एस0ई0जेड0 हेतु उपलब्ध करायी जाने वाली भूमि का मूल्य भूमि के उपयोग पर आधारित होगी तथा भूमि के लीज डीड निष्पादित करने के समय पर प्रचलित दर लागू होगी। इसलिए आवश्यक होगा कि प्राधिकरण समय-समय पर विभिन्न प्रयोजनों के लिए भूमि का मूल्य (विकसित एवं अविकसित दरें) निर्धारित करेंगे। इनका उल्लेख डी.आर.ए. में करना होगा। क्योंकि श्रेणी "सी" में विकास प्राधिकरण नहीं है, इसलिए वहाँ विभिन्न प्रयोजनों हेतु दर निर्धारित न होने के कारण एस0ई0जेड0 की भूमि मूल्य हेतु भूमि अर्जन का समस्त मूल्य (ब्याज व समस्त चार्ज सहित) नोडल एजेन्सी द्वारा लिया जायेगा।
- 4.2 उपरोक्तानुसार भूमि का पूरा मूल्य/लीज प्रीमियम के रूप में लीज करने से पूर्व प्राप्त कर लिया जायेगा। यदि विकासकर्ता राजस्व में अंशभागिता भी आफर करता है, तो उसे स्वीकार किया जा सकता है, परंतु यह लीज प्रीमियम का आंशिक अथवा पूर्ण विकल्प के रूप में नहीं हो सकता है।
- 4.3 विकासकर्ता द्वारा एस0ई0जेड0 में स्थापित करने वाली इकाइयों के लिये जाने वाला मूल्य पर विकास प्राधिकरण/यू0पी0एस0आई0डी0सी0 का कोई हस्तक्षेप नहीं होगा यह मार्केट रेगुलेटेड होगा।

5. भूमि विभिन्न प्रयोजनों में उपयोग

विशेष आर्थिक परिक्षेत्र में भूमि का विकास निम्नवत् दर्शाये गये अनुपातों के अनुसार प्रत्येक अवस्था में करना अनिवार्य होगा। विकासकर्ता यदि चाहें तो आधारभूत अवस्थापना, हरित क्षेत्र एवं औद्योगिक उपयोग के अनुपात में वृद्धि कर सकते हैं।

भू उपयोग	विकसित भूमि का प्रतिशत	न्यूनतम/अधिकतम सीमा
1. हरित क्षेत्र	प्रस्तावित निवेशक के प्रस्ताव के अनुसार	विधिक उपबन्धों के अन्तर्गत निर्धारित न्यूनतम प्रतिशत
2. आधारभूत अवस्थापना सुविधा	— तदैव —	न्यूनतम 20 प्रतिशत
3. औद्योगिक #	— तदैव —	श्रेणी ए: न्यूनतम 45 प्रतिशत श्रेणी बी: न्यूनतम 35 प्रतिशत श्रेणी सी: न्यूनतम 25 प्रतिशत
4. वाणिज्यिक ## संस्थागत आवासीय मनोरंजन	— तदैव — — तदैव — — तदैव — — तदैव —	अधिकतम 10 प्रतिशत अधिकतम 05 प्रतिशत अधिकतम 15 प्रतिशत अधिकतम 05 प्रतिशत

- ** सम्बन्धित विकास प्राधिकरण की सामान्य नीति के अन्तर्गत डी.आर.ए. निष्पादित किये जाने से पूर्व औद्योगिक, संस्थागत, वाणिज्यिक एवं आवासीय भूमि को परिभाषित किया जाएगा। अगर ऐसी कोई परिभाषा उपलब्ध नहीं है, उस स्थिति में समीप के क्षेत्र में स्थापित परिभाषा मान्य होगी।
- ** मनोरंजन क्षेत्र में निर्धारित भूमि का उपयोग थियेटर, एम्यूजमेण्ट पार्क, म्यूज़ियम्स एवं अन्य इसी प्रकार की सुविधाएं जो कि जन साधारण के मनोरंजन के लिये होंगी, मान्य होंगी। उक्त परिभाषा में मॉल एवं शॉपिंग कॉम्प्लेक्स नहीं जोड़े जाएंगे।
- # उपरोक्त भूमि में यह प्रतिबन्ध रहेगा कि औद्योगिक उपयोग की भूमि भारत सरकार के नियमों, कानूनों एवं नीतियों में निर्धारित भूमि से सदा अधिक होगी। उद्योगों द्वारा अपने लिये लगाये गये सेक्टर विशेष एस0ई0जेड0 में न्यूनतम 45 प्रतिशत औद्योगिक उपयोग में सम्मिलित होगा।
- ## श्रेणी बी एवं सी के विशेष आर्थिक परिक्षेत्र की अधिकतम 35 प्रतिशत भूमि वाणिज्यिक, संस्थागत, आवासीय एवं मनोरंजन क्षेत्र के लिये आरक्षित होगी, जिसमें कि किसी एक श्रेणी में कोई प्रतिबन्ध नहीं रहेगा। तदापि यह पारस्परिक लचीलापन तभी अनुमन्य होगा यदि यह मामला विकास एवं सामाजिक उद्देश्यों की प्राप्ति में किसी प्रकार का बदलाव नहीं करता है। परन्तु, किन्ही भी कारणों से भूमि की कीमत पर किसी प्रकार से कोई समझौते मान्य नहीं होंगे।

6. मास्टर प्लान अन्तर्गत एस0ई0जेड0 भू उपयोग

6.1 एस0ई0जेड0 हेतु अनुमोदित क्षेत्र का मास्टर प्लान भू-उपयोग एस0ई0जेड0 होगा, जो एक अलग भू-उपयोग होगा। एस0ई0जेड0 अधिनियम 2005 की धारा 4(1) अंतर्गत भार सरकार की अधिसूचना जारी होने पर सम्बन्धित क्षेत्र का भू-उपयोग एस0ई0जेड0 में परिवर्तन हेतु राज्य सरकार अधिसूचना जारी कर देगी। प्रस्तर 6.2.2 की स्थिति में बिना किसी परिवर्तन शुल्क के तथा 6.2.3 की स्थिति में आवश्यक परिवर्तन शुल्क के भुगतान उपरान्त/ इस भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया सामान्य विधिक प्रक्रिया से अलग रखी जायेगी। इस हेतु उपयुक्त संशोधित विधिक प्रक्रिया की जायेगी।

6.2 चूँकि एस0ई0जेड0 में औद्योगि (प्रोसेसिंग एरिया) के अतिरिक्त नान प्रोसेसिंग एरिया में आवासीय, वाणिज्यिक आदि प्रयोजन भी अनुमन्य है, अतः

6.2.1 एस0ई0जेड0 भू उपयोग (लैण्ड यूज) अंतर्गत व्यावसायिक तथा सामाजिक प्रयोजन जैसे-शैक्षणिक, चिकित्सा, होटल, मनोरंजन, आवासीय, तथा व्यावसायिक काम्पलैक्स आदि ऐसी सीमा तक अनुमन्य होंगे जो भारत सरकार द्वारा विशेष आर्थिक परिक्षेत्र अधिनियम 2005 अंतर्गत अधिसूचित नियमों द्वारा अथवा उपबंधों के अधीन अनुमन्य/स्वीकृत किये गये है। प्रोसेसिंग एरिया में वही एफ0ए0आर0/एफ0एस0आई0 उपलब्ध होगा जो उस विकास क्षेत्र में औद्योगिक भू उपयोग हेतु अनुमन्य होगा। परंतु आई0टी0, जेम्स एवं ज्वैलरी तथा बायोटेक एस0ई0जेड0 में यह संस्थागत भू उपयोग हेतु अनुमन्य एफ0ए0आर0/एफ0एस0आई0 होगा। गैर प्रोसेसिंग एरिया के कुल क्षेत्रफल में से कामन फेसिलिटी एरिया का क्षेत्र घटाते हुये, शेष क्षेत्रफल पर वही एफ0ए0आर0/एफ0एस0आई0 समग्रता में (over all) उपलब्ध होगा, जो उस विकास क्षेत्र में आवासीय प्रयोजन हेतु उपलब्ध होगा। समग्र रूप से उपलब्ध इस एफ0ए0आर0/एफ0एस0आई0 को विकासकर्ता विभिन्न प्रयोजनों में उसी सीमा में विभक्त कर सकेगा जिस सीमा में इस नीति में अनुमन्य होगा। परंतु इस सीमा में रहते हुये वह विभिन्न प्रयोजनों के भू खण्डों में विभक्त कर सकेगा। श्रेणी "सी" में एस0ई0जेड0 हेतु एफ0ए0आर0/एफ0एस0आई0 की उपरोक्तानुसार

अनुमन्यता के लिये उ०प्र० राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण के प्राविधानों का अनुसरण किया जायेगा।

- 6.2.2 यदि कोई भूमि नोडल एजेन्सी द्वारा एस०ई०जेड० हेतु उपलब्ध कराई जाती है अथवा अनुमन्य की जाती है तो ऐसी भूमि का भू उपयोग एस०ई०जेड० निःशुल्क निर्धारित किया जायेगा।
- 6.2.3 यदि किसी विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में स्थित है, पूर्व में आबंटित भूमि पर एस०ई०जेड० की स्वीकृति दी जाती है तो प्रोसेसिंग क्षेत्र के लिये औद्योगिक भू उपयोग में परिवर्तन हेतु निर्धारित परिवर्तन शुल्क लेते हुये तथा गैर प्रोसेसिंग क्षेत्र के लिये आवासीय भू उपयोग में परिवर्तन हेतु निर्धारित परिवर्तन शुल्क लेते हुये भू-उपयोग एस०ई०जेड० में परिवर्तित कर दिया जायेगा इस हेतु यदि परिवर्तन शुल्क के मानक निर्धारित नहीं होंगे, तो शासन द्वारा निर्धारित कर, करा दिये जायेंगे।
- 6.2.4 यदि एस०ई०जेड० की भूमि किसी भी विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र से बाहर है तो भू उपयोग एस०ई०जेड० निःशुल्क निर्धारित कर दिया जायेगा, परंतु इसमें शर्त यह होगी कि गैर प्रोसेसिंग क्षेत्र के निर्माण मानचित्र तभी स्वीकृत किये जायेंगे जब न्यूनतम 50 प्रतिशत प्रोसेसिंग क्षेत्र का विकास हो गया हो। परंतु ऐसे में भी गैर प्रोसेसिंग क्षेत्र के निर्माण मानचित्र भी उसी अनुपातिक क्षेत्रफल के लिये स्वीकृत किये जायेंगे। ऐसे क्षेत्रों को उपयुक्त नियोजन प्राधिकारी के क्षेत्र में लाने हेतु उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में सम्मिलित कर दिया जायेगा।

7. विकास शुल्क की देयता तथा ले आउट प्लान/“सब” ले आउट प्लान/भवन मानचित्र की स्वीकृति।

- 7.1 क्योंकि आंतरिक विकास, विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जायेगा/कराया जायेगा, आंतरिक विकास शुल्क की देयता नहीं होगी।
- 7.2 यदि एस०ई०जेड० द्वारा किसी विद्यमान ऐसी अवस्थापना का उपयोग किया जाता है जो शासन द्वारा विकसित की गई हो, को ऐसे विकास हेतु कोई वाह्य विकास शुल्क नहीं लिया जायेगा। परन्तु यदि किसी स्थानीय विकास/शासकीय संस्था

द्वारा विकसित अवस्थापना का सीधा उपयोग किया जाता है तो ऐसी अवस्थापना हेतु वाह्य विकास शुल्क का भुगतान किया जायेगा।

7.3 किसी भी विद्यमान सार्वजनिक अवस्थापना के उपयोग हेतु किसी भी प्रकार का वाह्य विकास शुल्क नहीं लिया जायेगा, परंतु यदि एस0ई0जेड0 हेतु उन अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढीकरण/उच्चीकरण की आवश्यकता होगी तो, उसका अनुपातिक व्यय एस0ई0जेड0 विकासकर्ता द्वारा देय होगा।

7.4 विकास कार्यों के प्लान की स्वीकृति:

जहाँ पर डी0आर0ए0 अनुबन्धित है, यह कार्य तदनुसार किया जायेगा। अन्य प्रकरणों में ले-आउट प्लान सम्बन्धित विकास प्राधिकरणों द्वारा स्वीकृत किया जायेगा। भवन मानचित्र, आर्कीटेक्ट के प्रमाणीकरण (स्थानीय भवन उपविधियों/स्वीकृत ले-आउट प्लान/मास्टर प्लान अनुसार होने का) पर स्वतः स्वीकृत माना जायेगा।

8. सब लीज अनुमन्य किया जाना

8.1 शासन अथवा शासकीय संस्था द्वारा एस0ई0जेड0 हेतु उपलब्ध कराई गई भूमि पर भारत सरकार अथवा शासन द्वारा जारी नियमों की आवश्यकताओं के अनुसार लीज/सब लीज अनुमन्य होगी। लीज अथवा सब लीज धारक विकासकर्ता अथवा इकाईयों द्वारा बन्धक (मार्टगेज) रखकर वित्तीय सुविधा प्राप्त करना अनुमन्य होगा।

8.2 यदि एस0ई0जेड0 हेतु चिन्हित भूमि शासन अथवा किसी शासकीय संस्था द्वारा किसी औद्योगिक प्रयोजन/संस्थागत प्रयोजन हेतु उपलब्ध कराई गई थी, परंतु लीज की शर्तों में "सबलीज" की अनुमन्यता नहीं थी, तो ऐसी भूमि पर निम्नानुसार शुल्क लेते हुये लीज की शर्तों में छूट देते हुये एस0ई0जेड0 नियमों की आवश्यकताओं के अनुसार सब लीज अनुमन्य कर दी जायेगी।

- आबंटनकर्ता संस्था की सामान्य व्यवस्थानुसार हस्तान्तरण हेतु देय हस्तान्तरण शुल्क का भुगतान करने पर यदि उस संस्था में ऐसी व्यवस्था न हो, तो अन्य उपयुक्त सार्वजनिक संस्था की नीति इस प्रयोजन अपनाई जाएगी।
- यदि ऐसी भूमि, आवण्टी संस्था/कम्पनी की शत-प्रतिशत सबसिडियरी कम्पनी को सब लीज किया जाना प्रस्तावित हो तो ऐसे में हस्तान्तरण शुल्क नहीं लिया जायेगा।