उत्तर प्रदेश स्टेट इण्डस्ट्रियल
डेवलपमेन्ट कारपोरेशन लिमिटेड

upsidc

यूपीएसआईडीसी काम्पलेक्स
A-1/4, लखनपुर
पोस्ट बाक्स नं० 1050
कानपुर – 208 024
दूरभाष : 2582851-53 (PBX)
फैक्स : (0512) 2580797
वेबसाइट: www.upsidc.com
ई मेल : feedback@upsidc.com

संदर्भ संख्या /एसआईडीसी/ दिनांक

–: कार्यालय आदेश:–

निगम के निदेशक मण्डल की दिनांक 26.11.14 को आहूत 286वीं बैठक में वर्तमान में टेलीकाम सर्विसेज में अत्यधिक वृद्वि को ध्यान में रखते हुए निगम के औद्योगिक क्षेत्रों में मोबाइल टावर्स स्थापित करने हेतु भूखण्ड आबंटन/हस्तान्तरण/किरायेदारी हेतु एक समग्र नीति की आवश्यकता प्रतीत होने पर नोयडा, ग्रेटर नोयडा द्वारा बनायी गयी नीति तथा संचार एवं सूचना प्रौद्योगिकी मंत्रालय, भारत सरकार के विभिन्न शासनादेशों द्वारा टेलीकाम सर्विस प्रोवाइडर/इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रोवाइडर हेतु निर्गत दिशानिर्देशों व लोकल वॉडीज़/स्टेट गर्वमेन्ट को मोबाइल टावर्स की स्थापना हेतु विभिन्न अनापत्तियों के सम्बन्ध में जारी दिशानिर्देशों के परिप्रेक्ष्य में निगम में भी इन्ही प्राधिकरणों के समरूप निम्न नीति प्रस्तावित की गयी तथा निदेशक मण्डल द्वारा उक्त प्रस्तावित नीति को निम्नवत् अनुमोदित किया गया है:–

1. मानक एवं स्थल चिन्हाकंन:–

1.1 मोबाइल सेवा आपरेटरों/मोबाईल इन्फ्रास्ट्रक्चर कम्पनियों को टावर स्थापित करने हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल का आवश्यकतानुसार भूखण्ड आवंटित किया जायेगा जो ग्रीन बेल्ट में या ले–आउट में निर्धारित फैसिलिटी सेन्टर में चिन्हित किया जायेगा। यदि निगम द्वारा स्थल आवंटन संभव न हो तो टावर लगाने की अनुमति फैसिलिटी सेन्टर अथवा शॉपिंग सेन्टर भवनों तथा व्यवसायिक/संस्थागत/औद्योगिक सेक्टर मे निर्मित भवनो की छत जिनमें स्कूल, हॉस्पिटल, नर्सिंग होम जैसी अन्य सार्वजनिक सुविधायें सम्मिलित नही होंगी पर निगम के प्रबन्ध निदेशक के अनुमोदनोंपरान्त् प्रदत्त की जायेगी।

1.2 उपरोक्त प्रस्तर के अनुरूप स्थल उपलब्ध होने की दशा में निम्न वरीयता क्रम में टावर स्थापित करने की अनुमति प्रदान की जायेगी:–

(1) नियोजन की दृष्टि से प्राविधानित किये गये ग्रीन बेल्ट में।

(2) निगम के औद्योगिक क्षेत्रों में चिन्हित फैसिलिटी सेन्टर में अथवा शॉपिंग सेन्टर के भवनों पर।

(3) व्यवसायिक/औद्योगिक क्षेत्र में निर्मित भवनो की छत जिनमें स्कूल, हॉस्पिटल, नर्सिंग होम जैसी अन्य सुविधायें सम्मिलित नही होंगी।

(4) टावर लगाने की अनुमति आवासीय भवनों/भूखण्डों पर अनुमन्य नही की जायेगी।

2. दरें

2.1 निर्माण से पूर्व टावर स्थापित करने हेतु आवेदन पत्र के साथ आवेदन शुल्क रू0 1,00,000/– एक मुश्त देय होंगे। यदि आवेदन से पूर्व ही टावर स्थापित हो तो आवेदन शुल्क रू0 1,50,000/– देय होगा। एक टावर का प्रयोग एक से अधिक कम्पनियों द्वारा किये जाने पर प्रति कम्पनी शुल्क रू0 50,000/– अतिरिक्त देय होगा। उक्त आवेदन शुल्क non-refundable होगा तथा किसी भी अन्य शुल्क में समायोजित नही किया जायेगा।

2.2 भूखण्ड आवंटन की दशा में भूखण्ड का प्रीमियम दर मुख्यालय द्वारा अलग से आंकलित कराकर सूचित किया जायेगा।

2.3 भूखण्ड के सापेक्ष कुल प्रीमियम का भुगतान एक मुश्त आवंटन पत्र निर्गत होने से 30 दिन के अन्दर देय होगा अन्यथा आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा तथा आवेदक को पुनः आवेदन शुल्क के साथ आवेदन करना होगा।

2.4 आवंटी को लीजरेन्ट 15 वर्ष का एकमुश्त जमा करना होगा जो कि भूखण्ड के सापेक्ष दिये जाने वाले कुल प्रीमियम का 27.5 प्रतिशत देय होगा। टावर लगाने हेतु भूखण्ड की लीज की अधिकतम अवधि 90 वर्ष की होगी। 15 वर्ष उपरान्त लीजरेन्ट के वृद्वि के साथ निगम के प्रबन्ध निदेशक के अनुमोदनोपरान्त् लीज का नवीनीकरण किया जायेगा।

2.5 आवंटित भूखण्ड पर केवल उतना ही निर्मित क्षेत्रफल अनुमन्य होगा जितना टावर, गार्ड रूम, डी0जी0 सेट एवं अन्य उपकरण लगाने हेतु न्यूनतम आवश्यकता होगी। मोबाइल टावर के संचालन हेतु न्यूनतम आवश्यक निर्माण के अतिरिक्त किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

2.6 निगम को टावर लगाये जाने की लाईसेंस फीस रू0 25,000/–प्रति माह की दर से देय होगी तथा उक्त दर मे प्रति वर्ष 5% की वृद्धि देय होगी। लाईसेन्स फीस हेतु देय वार्षिक धनराशि प्रत्येक वर्ष के प्रथम माह में अग्रिम देय होगा। इसके अतिरिक्त आवंटियों के भूखण्डों अथवा भूखण्डों में निर्मित भवनों की छतों पर टावर लगाये जाने हेतु लाईसेन्स फीस के अतिरिक्त सबलेटिंग चार्जेस (वर्तमान भूमि दर का 1% प्रतिवर्ग मी0 प्रतिवर्ष) तथा निगम के भवनों पर टावर लगाये जाने हेतु लाईसेन्स फीस के अतिरिक्त आवंटित स्थान का किराया अलग से देय होगा।

2.7 प्रस्तर 1.2 में अनुमन्य भवनों की छत पर अथवा निजी परिसरों पर लाइसेन्स देने की दशा में आवेदक द्वारा बैंक गारन्टी निगम के पक्ष में न्यूनतम तीन वर्ष की अवधि के लिये रू0 3.00 लाख की देनी होगी। लाइसेंस अवधि समाप्त होने के उपरान्त यदि लाईसेन्स का नवीनीकरण नही होता है तो बैंक गारन्टी वापस कर दी जायेगी। नवीनीकरण की दशा में बैंक गारन्टी भी पुनः देना अनिवार्य होगा।

2.8 निगम को देय लाईसेन्स फीस का भुगतान निर्धारित समयावधि में नही किया जाता है तो इस प्रकार विलम्ब अवधि के लिये समय विस्तारण विशेष परिस्थितियों में लाईसेंस अवधि मे केवल दो बार ही अनुमन्य होगा। विस्तार की दशा मे 14 प्रतिशत ब्याज बकाया धनराशि पर देय होगा। एक वर्ष के उपरान्त अदेयता की स्थिति में लाईसेन्स निरस्त कर दिया जायेगा।

2.9 एक वर्ष के उपरान्त लाईसेन्स फीस डिफाल्ट होने की दशा में टावर लगाने की अनुमति स्वतः ही निरस्त हो जायेगी एवं बैंक गारन्टी निगम के पक्ष में जब्त कर ली जायेगी।

2.10 आवंटी/पट्टाधारक द्वारा जमा की गयी लाईसेंस फीस की धनराशि सर्वप्रथम देय ब्याज में समायोजित की जायेगी तदोपरान्त् शेष धनराशि देय वार्षिक फीस में समायोजित की जायेगी।

2.11 निगम द्वारा टावर लगाने हेतु अनुमति पत्र जारी होने के उपरान्त एक माह के अन्दर आवेदनकर्ता द्वारा भूखण्ड का पट्टा विलेख निष्पादित कराकर कब्जा प्राप्त किया जायेगा अन्यथा टावर लगाने की अनुमति निरस्त कर दी जायेगी।

3. सक्षम अधिकारी

3.1 टावर स्थापित करने हेतु अनुमति निगम के प्रबन्ध निदेशक द्वारा प्रदान की जायेगी। प्रदान की गयी अनुमति जनहित में किसी भी समय निरस्त की जा सकती है। अनुमति निरस्त करने की दशा में निगम द्वारा कोई भी वित्तीय क्षति देय नही होगी। आवेदक फर्म/कम्पनी/पट्टाधारक को अनुमति निरस्त करने हेतु जारी पत्र के दिनांक से 30 दिन के अन्दर अपने समस्त उपकरण स्थल से हटाना अनिवार्य होगा।

4. आवेदन

4.1 क , सेल्यूलर मोबाइल सेवा आपरेटर कम्पनी/मोबाइल इन्फ्रास्ट्रक्चर कम्पनी द्वारा निगम के सम्बन्धित क्षेत्रीय प्रबन्धक/परियोजना अधिकारी उ0प्र0रा0औ0वि0नि0लि0 को निर्धारित प्रारूप पर आवेदन करना होगा।

ख, प्रस्तर 1.2(3) मे उल्लिखित भवनों/परिसर पर लाइसेन्स वॉछित हो तो केवल सेल्यूलर मोबाइल सेवा आपरेटर कम्पनी/मोबाइल इन्फ्रास्ट्रक्चर कम्पनी तथा पट्टाधारक की ओर से संयुक्त रूप से आवेदन करना होगा। तथा अनुमति की दशा में त्रिपक्षीय एग्रीमेन्ट भी निष्पादित करना होगा।

4.2 प्रस्तर 1.2(3) में उल्लिखित भवनों/परिसर पर लाइसेन्स वॉछित हो तो आवेदन के साथ मोबाइल सेवा प्रदाता कम्पनी/मोबाइल इन्फ्रास्ट्रक्चर कम्पनी को भवन स्वामी को इस आशय का

रू0 100/–के स्टाम्प पेपर पर शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा जिसमें भवन स्वामी/पट्टाधारक द्वारा अपने भवन की छत पर टावर स्थापित करने की स्पष्ट सहमति व्यक्त की गयी हो।

4.3 आवेदन के साथ मोबाइल सेवा प्रदाता कम्पनी/मोबाइल इन्फ्रास्ट्रक्चर कम्पनी को रू0 100/–के स्टाम्प पेपर पर क्षतिपूर्ति बॉण्ड जमा करना होगा कि किसी प्रकार की क्षति होने पर उस क्षति की पूर्ति उनके द्वारा की जायेगी। आवेदक द्वारा न्यूनतम तीन वर्ष की वैद्यता के साथ निगम के पक्ष में तीन लाख की बैंक गारन्टी क्षतिपूर्ति के विरूद्व निगम के पक्ष में देय होगी तथा अवधि समाप्त होने से पूर्व आवेदक द्वारा बैंक गारन्टी का नवीनीकरण कराना होगा।

4.4 लाईसेन्स हेतु आवेदन करते समय आवेदक तीन प्रतियों में साईट प्लान जिसमें टावर की लोकेशन उसकी अधिकतम ऊचाई, आकार हाई टेन्शन विद्युत लाइनें आदि इंगित करेगा। भूखण्ड आवंटन की दशा में पटटा विलेख निष्पादित होने के उपरान्त कब्जा प्राप्त करते हुए नियमानुसार मोबाईल सेवा आपरेटरों/मोबाइल इन्फ्रास्ट्रक्चर कम्पनी द्वारा मानचित्र स्वीकृत कराना होगा।

4.5 प्रस्तर 1.2(3) के अनुसार लाईसेंस वॉछित हो तो आवेदक द्वारा निम्नलिखित संस्थाओं के स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रमाणित प्रमाण पत्र आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होगा कि उक्त टावर की दृढ़ता एवं उससे भवन के स्ट्रक्चरल स्टैबिलिटी पर कोई विपरीत प्रभाव नही पड़ेगाः–

आई0आई0टी0 दिल्ली/कानपुर।
सेन्ट्रल बिल्डिंग रिसर्च इंस्टीयूट रूडकी।
रेल इण्डिया टेक्नीकल एण्ड इकोनॉमिक सर्विसेज लि0 दिल्ली।
नेशनल काउॅसिल ऑफ बिल्डिग मैटेरियल फरीदाबाद ।
आई0आई0टी0 रूडकी।

4.6 भारत सरकार द्वारा अनुमन्य विकिरण के मानक पूर्ण करना होगा अन्यथा आवंटन/लाईसेंस बिना किसी नोटिस के निरस्त कर दिया जायेगा।

4.7 सेल्यूलर टावर हेतु लगाए जाने वाले जनरेटर का अनापत्ति प्रमाण पत्र यदि आवश्यक हो तो उ0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त करना अनिवार्य होगा तथा संयन्त्र स्थापित करने हेतु कोई अनापत्ति वॉछित है तो आवेदक द्वारा प्राप्त की जायेगी।

5. अन्य नियम एवं शर्त

5.1 आवेदन पत्र के साथ उक्त प्रस्तर 2 में वर्णित आवेदन–शुल्क तथा एक वर्ष का अग्रिम मासिक लाइसेन्स शुल्क का भुगतान डिमाण्ड ड्राफ्ट/पे–आर्डर के माध्यम से करना अनिवार्य होगा। डिमाण्ड ड्राफ्ट/पे–आर्डर उ0प्र0रा0औ0वि0नि0लि0 के पक्ष मे निगम के सम्बन्धित क्षेत्रीय कार्यालय/परियोजना कार्यालय पर देय होना अनिवार्य है।

5.2 निगम के प्रबन्ध निदेशक अथवा अन्य प्राधिकृत अधिकारी को पूर्ण अधिकार होगा कि उसके द्वारा न्याय संगत अथवा उचित समझे जाने पर समय–समय पर आवंटन की शर्तो में कोई परिवर्तन या संशोधन का निर्णय ले सके।

5.3 इस नियम व शर्तो के संबंध में किसी भी प्रकार का स्पष्टीकरण अथवा उसकी व्याख्या करने के संबंध में निगम के प्रबन्ध निदेशक का निर्णय अन्तिम होगा और आवेदक मानने लिए बाध्य होगा।

5.4 किसी दैवीय आपदा अथवा निगम के नियंत्रण के बाहर किसी भी परिस्थिति के फलस्वरूप निगम आवंटन देने अथवा कब्जा प्रदान करने में असमर्थ होता है तो सम्पूर्ण जमा राशि को आवंटी को, 4 प्रतिशत वार्षिक साधारण ब्याज सहित वापस कर दी जायेगी।

5.5 सभी विवादों का आवंटन/पट्टे के संबध में किसी भी विवाद के लिए न्याय का क्षेत्राधिकार सम्बद्व जिला न्यायालय, जहां सम्पत्ति स्थित है, का होगा।

5.6 आवंटी पर उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम सन् 1976 (यू.पी. एक्ट नं. 1976) के प्राविधान तथा उसके तहत गठित नियम/विनियम लागू माने जायेंगें।

5.7 निर्मित टॉवर का प्रयोग विज्ञापन लगाने अथवा वाणिज्यिक प्रयोग के लिए नही किया जायेगा।

5.8 कम्पनी को सेल्यूलर टॉवर निर्माण/स्थापना/संचालन हेतु भारत सरकार के मानको के अनुरूप संबधित विभागों से आवश्यक प्रमाण पत्र, आवश्यक हो, तो उसे निर्माण प्रारम्भ करने/संचालन से पूर्व स्वयं प्राप्त कर निगम में जमा कराकर अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

5.9 सेल्यूलर टॉवर कम्पनी को निगम में लागू भवन विनियमावली मान्य होगी।

5.10 ड्रेन टॉप से टावर कीऊचाई 30 मीटर या इससे अधिक होने पर प्रार्थी को स्वीकृति से पूर्व एयरपोर्ट एथॉरिटी से एन0ओ0सी0 प्राप्त करनी होगी।

5.11 आवंटी/कम्पनी द्वारा 2जी, 3जी, की सेवाऐं बन्द की जाती है तो ऐसी दशा में उनके द्वारा किया गया कोई भी भुगतान की देयता निगम स्तर पर नही होगी तथा भूखण्ड का कब्जा निगम को हस्तान्तरण करना होगा।

5.12 भूखण्ड का हस्तान्तरण/संविधान परिवर्तन/अंशधारिता परिवर्तन अनुमन्य नही होगा। किन्तु विशेष परिस्थितियों में प्रबन्ध निदेशक को निगम में प्रचलित अन्य भूखण्डों की भॉति हस्तान्तरण लेवी प्राप्त करते हुए लागू लेवी की देयता के साथ (यदि देय हो तो) परिवर्तन किये जाने का अधिकार रहेगा।

5.13 भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करने की तिथि से 1 वर्ष के अन्दर निगम से अनापत्ति प्राप्त कर संचालन प्रारम्भ करना होगा। इसमें किसी भी दशा में समय विस्तारण अनुमन्य नही होगा। समयान्तर्गत क्रियाशील न होने की स्थिति में समस्त धनराशि जब्त करते हुए आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा तथा प्रश्नगत भूखण्ड को रिक्त मानते हुए आवंटन अन्य को कर दिया जायेगा।

5.14 आवेदक द्वारा इस सम्बन्ध में जारी समस्त नियम/विधि का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

5.15 माननीय सर्वोच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में तत्काल प्रभाव से आवासीय भवनों पर निर्मित समस्त टॉवर सम्बन्धित कम्पनियों द्वारा हटा लिया जायेगा। यदि इनके द्वारा इन टावरों को नही हटाया जाता है तो इनके पक्ष में आवंटित स्थल भूखण्ड निरस्त कर दिया जायेगा तथा नियमानुसार निर्माण हटा दिया जायेगा।

निदेशक मण्डल द्वारा पारित उक्त नीतिगत आदेश तत्काल प्रभाव से निगम में लागू किया जाता है। सभी सम्बन्धित इच्छुक उद्यमियों/आवंटियों को उपरोक्त नीति से अवगत कराते हुये उनकी सहमति प्राप्त होने पर स्पष्ट संस्तुति के साथ प्रस्ताव मुख्यालय, औद्योगिक क्षेत्र अनुभाग में अनुमोदनार्थ प्रेषित किये जाएगें।

(मनोज सिंह)
प्रबन्ध निदेशक

संख्या 1835- एसआईडीसी–आईए–पालिसी वाल्यूम-16(Temp) दि0 14-01-15

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. महाप्रबन्धक विकास, उ0प्र0रा0औ0वि0नि0लि0 को इस आशय से प्रेषित कि वह निगम की वेबसाइट में उक्त आदेश को अपलोड कराने हेतु सम्बन्धित को निर्देशित करें।
2. सचिव एवं समस्त अनुभागाध्यक्ष , उ0प्र0रा0औ0वि0नि0लि0, मुख्यालय कानपुर।
3. समस्त क्षेत्रीय प्रबन्धक, परियोजना अधिकारी, क्षेत्र प्रबन्धक, उ0प्र0रा0औ0वि0नि0लि0,
4. समस्त अधिकारी/कर्मचारी, उ0प्र0रा0औ0वि0नि0लि0, (औ0 क्षे0), मुख्यालय, कानपुर।

(मनोज सिंह)
प्रबन्ध निदेशक