नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

सार्वजनिक सूचना

नौएडा क्षेत्र में मोबाइल टॉवर लगाने हेतु नीति
(प्राधिकरण बोर्ड की 180वीं बोर्ड बैठक दिनांक 29.11.2013, मद सं0 45 में स्वीकृत)

नौएडा क्षेत्र में सभी मोबाइल फोन के लिए टॉवर लगाये जाने एवं उससे सम्बद्ध सभी पक्षकार यथा - मोबाइल फोन कम्पनी, टॉवर के फैब्रीकेशन की कम्पनी/ठेकदार, सुविधाप्रदाता आदि को यह सूचित किया जाता है कि नौएडा क्षेत्र में विभिन्न स्थानों /भवनों पर सभी पूर्व स्थापित/भविष्य में स्थापित किये जाने वाले मोबाइल टॉवरों का परीक्षण, निरीक्षण, स्वीकृति, पुर्नवैद्यता, लाईसेन्स आदि की कार्यवाही प्राधिकरण की निम्न स्वीकृत नीति के अनुसार की जायेगी ।

1. **मानक एवं स्थल चिन्हांकनः-**

1.1 मोबाईल सेवा ऑपरेटरों/मोबाईल इन्फास्ट्रक्चर कम्पनियों का टॉवर स्थापित करने हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल का आवश्यकतानुसार भूखण्ड आवंटित किया जायेगा जो ग्रीन बेल्ट में ले-आउट में निर्धारित सामुदायिक सुविधाओं हेतु स्थल में चिन्हित किया जायेगा। प्राधिकरण द्वारा सामुदायिक केन्द्र अथवा शापिंग सेन्टर भवनों तथा व्यावसायिक संस्थागत/औद्योगिक सैक्टर में निर्मित भवनों की छत जिसमें स्कूल, हॉस्पिटल, नर्सिंग होम अन्य सार्वजानिक सुविधायें सम्मिलित नहीं होंगी पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदनोपरान्त प्रदत्त की जायेगी।

1.2 उपरोक्त प्रस्तर के अनुरूप स्थल न उपलब्ध होने की दशा में निम्न वरीयता के क्रम टॉवर स्थापित करने की अनुमति प्रदान की जायेगीः-

(1) नियोजन की दृष्टि से प्राविधानित किये गये ग्रीन बैल्ट में।
(2) सैक्टरों में प्राधिकरण द्वारा सामुदायिक केन्द्र अथवा शापिंग सैन्टर के भवनों पर।
(3) व्यासायिक/संस्थागत/औद्योगिक सैक्टर में निर्मित भवनों की छत जिनमें स्कूल, हॉस्पिटल, नर्सिंग होम जैसी अन्य सार्वजनिक सुविधाएं सम्मिलित नहीं होगी।

1.3 टॉवर लगाने की अनुमति आवासीय भवनों/भूखण्डों पर अनुमन्य नहीं की जायेगी।

2. **दरें (Tariff)**

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

2.2 भूखण्ड आवंटन की दशा में भूखण्ड का प्रीमियम आफिस फार सेल्फयूज श्रेणी के भूखण्डों के लिए निर्धारित दरों के आधार पर अगणित किया जायेगा।

2.3 भूखण्ड के सापेक्ष कुल प्रीमियम का भुगतान एक मुश्त आवंटन पत्र निर्गत होने से 90 दिन के अन्दर देय होगा अन्यथा आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा तथा आवेदक को आवेदन शुल्क के साथ आवेदन करना होगा।

2.4 आवंटी को लीज रेन्ट 15 वर्ष का एक मुश्त जमा कराना होगा जो कि भूखण्ड के सापेक्ष दिये जाने वाले कुल प्रीमियम का 27.5 प्रतिशत देय होगा। टॉवर लगाने हेतु लीज की अवधि अधिकतम 30 वर्ष की जायेगी। 15 वर्ष उपरान्त लीजरेन्ट में वृद्धि के साथ मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदनोपरान्त लीज का नवीनीकरण किया जायेगा।

2.5 आवंटित भूखण्ड पर केवल उतना ही निर्मित क्षेत्रफल अनुमन्य होगा जितना टॉवर गार्डरूम डी0जी0 सेट एवं अन्य उपकरण लगाने हेतु न्यूनतम आवश्कता होगी। मोबाइल टॉवर के संचालन हेतु न्यूनतम आवश्यक निर्माण के अतिरिक्त किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नही होगा।

2.6 यदि प्राधिकरण द्वारा निर्मित सामुदायिक केन्द्र अथवा अन्य भवनों पर टॉवर लगाने की अनुमति प्रदान की जाती है तो लाईसेन्स फीस रू0 25,000/- प्रति माह की दर से देय होगी तथा उक्त दर में प्रति वर्ष पाँच प्रतिशत की वृद्धि देय होगी। लाईसेन्स फीस हेतु देय वार्षिक धनराशि प्रत्येक वर्ष के प्रथम माह में अग्रिम देय होगा।

2.7 प्रस्तर 1.2 में अनुमन्य भवनों की छत पर अथवा निजी परिसरों पर लाईसेंस की दशा में आवेदक द्वारा बैंक गारन्टी प्राधिकरण के पक्ष में न्यूनतम तीन वर्ष की अवधि के लिए रूपये 3.00 लाख (तीन लाख रूपये) की देनी होगी। लाईसेंस अवधि समाप्त होने के उपरान्त यदि लाईसेन्स नवीनीकरण होता है तो बैंक गारन्टी वापिस कर दी जायेगी। नवीनीकरण की दशा में बैंक गारन्टी भी पुनः देना अनिवार्य होगा।

2.8 प्राधिकरण को देय लाईसेन्स फीस का भुगतान, निर्धारित समयावधि में नहीं किया जाता है तो इस प्रकार विलम्ब अवधि के लिए समय विस्तरण विशेष परिस्थितियों में लाईसेन्स अवधि में केवल दो बार ही अनुमन्य होगा । विस्तरण की दशा में 16 प्रतिशत वार्षिक ब्याज (जिसका आंकलन तिमाही चक्रवृद्धि ब्याज के आधार पर किया जायेगा) की दर से बकाया धनराशि पर देय होगा एक वर्ष के उपरान्त अदेयता की स्थिति में लाईसेंस निरस्त कर दिया जायेगा। एक वर्ष के उपरान्त लाईसेंस फीस डिफाल्ट होने की दशा में टॉवर लगाने की अनुमति स्वतः ही निरस्त की जायेगी एवं बैंक गारन्टी प्राधिकरण के पक्ष में जब्त कर ली जायेगी। आवंटी/पट्टाधारक द्वारा जमा की गयी लाईसेंस फीस की धनराशि सर्वप्रथम देय ब्याज में समायोजित की जायेगी तदोपरान्त शेष धनराशि देय वार्षिक फीस में समायोजित की जायेगी।

2.9 प्राधिकरण द्वारा टॉवर लगाने हेतु अनुमति पत्र जारी होने के उपरान्त एक सप्ताह के अन्दर आवेदनकर्ता द्वारा भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित कराया जायेगा अन्यथा टॉवर लगाने की अनुमति निरस्त कर दी जायेगी।

3. सक्षम प्राधिकारी

टॉवर स्थापित करने हेतु अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा द्वारा प्रदान की जाएगी। प्रदान की गयी अनुमति जनहित में किसी भी समय निरस्त की जा सकती है। अनुमति निरस्त करने की दशा में प्राधिकरण द्वारा कोई भी वित्तीय क्षति देय नहीं होगी । कम्पनी/पट्टाधारक को अनुमति निरस्त करने हेतु जारी पत्र के दिनांक से 30 दिन के अन्दर कम्पनी के समस्त उपकरण सील से हटाना अनिवार्य होगा।

4. आवेदन

क. सेल्यूलर मोबाइल सेवा आपरेटर कम्पनी/मोबाइल इन्फ्रास्ट्रक्चर कम्पनी द्वारा मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण की निर्धारित प्रारूप पर आवेदन करना होगा।

ख. प्रस्तर 12 (3) में उल्लेखित भवनों/परिसर पर लाईसेन्स वांछित हो तो केवल सेल्यूलर मोबाइल सेवा आपरेटर कम्पनी/मोबाइल इन्फ्रास्ट्रक्चर कम्पनी तथा पट्टाधारक की ओर से संयुक्त रूप से आवेदन किया जायेगा।

4.1 प्रस्तर 12(3) में उल्लेखित भवनों/परिसर पर लाइसेन्स वांछित हो तो आवेदन के साथ मोबाइल सेवा प्रदाता कम्पनी/मोबाइल इन्फ्रास्ट्रक्चर कम्पनी को भवन स्थायी को इस आशय का रूपये 100/- के स्टाम्प पेपर पर शपथ-पत्र प्रस्तुत करना होगा जिसमें भवन स्वामी/पट्टाधारक द्वारा अपने भवन की छत पर टॉवर स्थापित करने की स्पष्ट सहमति व्यक्त की गयी है।

4.2 आवेदन के साथ मोबाईल सेवा प्रदाता कम्पनी/ मोबाइल इन्फ्रास्ट्रक्चर कम्पनी को रूपये 100/- के स्टाम्प पेपर पर Indemnity bond जमा कराना होगा कि किसी प्रकार की क्षति होने पर उस क्षति की पूर्ति उनके द्वारा की जायेगी। आवेदक द्वारा न्यूनतम तीन वर्ष की वैधता के साथ प्राधिकरण के पक्ष में तीन लाख की बैंक गारण्टी क्षतिपूर्ति के विरूद्ध प्राधिकरण के पक्ष में देय होगी तथा अवधि समाप्त होने से पूर्व आवेदक द्वारा बैंक गारण्टी की नवीनीकरण कराना होगा।

4.3 लाईसेन्स हेतु आवेदन करते समय आवेदक तीन प्रतियों में साईट प्लान जिसमें टॉवर की लोकेशन उसकी अधिकतम ऊचाँई, आकार हाई टेन्शन विद्युत लाइनें आदि इंगित करेगा। भूखण्ड आवंटन की दशा में पट्टा प्रलेख निष्पादित होने के उपरान्त नियमानुसार मोबाईल सेवा ऑपरेटरों/ मोबाइल इन्फ्रास्ट्रक्चर कम्पनी द्वारा मानचित्र स्वीकृत कराना होगा।

4.4 प्रस्तर 12(3) के अनुसार लाइसेन्स वांछित हो तो आवेदक द्वारा निम्नलिखित संस्थाओं के स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रमाणित प्रमाण पत्र आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होगा कि उक्त टॉवर की दृढ़ता एवं उससे भवन की स्ट्रक्चरल स्टैबिलिटी पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ेगा।

- आई.आई.टी. दिल्ली
- सेन्ट्रल बिल्डिंग रिसर्च इस्टीयूट रूड़की
- रेल इण्डिया टेक्नीकल एण्ड इकोनॉमिक सर्विसेज लि0 दिल्ली
- नेशनल काउॅसिल ऑफ बिल्डिंग मैटरियल फरीदाबाद
- आई.आई.टी रूड़की

4.5 सेल्यूलर टॉवर हेतु लगाये जाने वाले जनरेटर का अनापत्ति प्रमाण पत्र यदि आवश्यक हो तो यू0पी0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त करना अनिवार्य होगा तथा संयन्त्र सीमित करने हेतु कोई अनापत्ति वांछित है तो आवेदक द्वारा प्राप्त की जायेगी।

5. अन्य नियम व शर्ते

5.1 आवेदन पत्र के साथ उक्त प्रस्तर 2 में वर्णित आवेदन शुल्क तथा एक वर्ष का अग्रिम मासिक शुल्क का भुगतान डिमाण्ड ड्राफ्ट/पे-आर्डर के माध्यम से करना अनिवार्य होगा। डिमाण्ड ड्राफ्ट/पे-आर्डर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के नाम से नोएडा/दिल्ली की शाखा पर देय होना अनिवार्य है।

5.2 मुख्य कार्यपालक अधिकारी अथवा अन्य प्राधिकृत अधिकारी का पूर्ण अधिकार होगा कि उसके द्वारा न्यायसंगत तथा 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 मुख्य कार्यपालक अधिकारी का निर्णय अन्तिम होगा और आवेदक मानने के लिए बाध्य होगा।

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

5.5 सभी विवादों का आवंटन/पट्टे के संबंध में किसी भी विवाद के लिए न्याय का क्षेत्राधिकार सम्बद्ध जिला न्यायालय जहाँ सम्पत्ति स्थित है का होगा।

5.6 आवंटी द्वारा उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम सन 1976 (यू.पी. एक्ट में 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 नहीं किया जायेगा।

5.8 कम्पनी का सेल्यूलर टॉवर निर्माण/स्थापना/संचालन हेतु भारत सरकार के मानकों के अनुरूप संबंधित विभागों से आवश्यक प्रमाण पत्र आवश्यक हो तो उसे निर्माण प्रारम्भ करने/संचालन से पूर्व रूपये प्राप्त कर प्राधिकरण में जमा कराकर अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

5.9 सेल्यूलर टॉवर कम्पनी को प्राधिकरण की भवन विनियमावली मान्य होगी।

5.10 रोड, ड्रेन टॉप से टॉवर की ऊचॉई 30 मी0 या इससे अधिक होने पर प्रार्थी को स्वीकृति से पूर्व एयरपोर्ट एथॉरिटी से एन0ओ0सी0 प्राप्त करनी होगी।

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

5.12 भूखण्ड का हस्तांनातरण/संविधान परिवर्तन/अंशधारिता परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा। भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करने की तिथि से 6 माह के अन्दर प्राधिकरण से अनापत्ति प्राप्त कर संचालन प्रारम्भ करना होगा। इसमें किसी भी दशा में समय विस्तरण अनुमन्य नहीं होगा समयान्तर्गत क्रियाशील न होने की स्थिति में समस्त जमा धनराशि जब्त करते हुए आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा तथा प्रश्नगत भूखण्ड को रिक्त मानते हुए आवंटन अन्य को कर दिया जायेगा।

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

7. सर्वोच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में तत्काल प्रभाव से आवासीय भवनों में निर्मित टॉवर सम्बन्धित कम्पनियों द्वारा हटा लिया जायेगा। यदि इनके द्वारा उस टॉवर को नहीं हटाया जाता है तो इनके पक्ष में आवंटित स्थल/भूखण्ड निरस्त कर दिया जायेगा तथा बलपूर्वक निर्माण हटा लिया जायेगा।

उपरोक्त नीति के अनुसार प्रतिबन्धित आवासीय एवं अन्य भवन/भूखण्ड में मोबाइल एक सप्ताह में टॉवर न हटाये जाने की स्थिति में प्राधिकरण द्वारा की गयी वैद्यानिक कार्यवाही के लिए सम्बद्ध पक्षकर स्वयं उत्तरदायी होगे तथा प्राधिकरण किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति हेतु उत्तरदायी नही होगा ।

आज्ञा से,

(रमा रमण)
अध्यक्ष एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नौएडा