

प्रेषक,

अवनीश कुमार अवस्थी
सचिव,
उ०प्र० शासन।

सेवा में,

महानिदेशक,
पर्यटन, उ०प्र०,
लखनऊ।

पर्यटन अनुभाग

लखनऊ:: दिनांक 10 मई, 2010

विषय:- कुशीनगर अन्तर्राष्ट्रीय एयर पोर्ट का निर्माण एवं बौद्ध परिपथ के समेकित विकास के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषय पर आपका ध्यान आकर्षित करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासनादेश संख्या-158/41-10-126स/09 दि० 15-01-2010 द्वारा परियोजना की रूपरेखा प्रस्तुत करते हुए एवं सभी आवश्यक बिन्दुओं पर कार्यवाही हेतु निर्देश देते हुए आर०एफ०क्यू० को अन्तिम कर जारी कर दिया गया तथा बिड्स आमंत्रित किये गये थे। दिनांक 22-01-2010 को, बिड प्राप्त करने की अन्तिम तिथि तक 04 फर्मों से प्राप्त निविदाओं के मूल्यांकन एवं परीक्षण के पश्चात चारों फर्मों को अर्ह/सक्षम पाया गया तथा इनके चयन का अनुमोदन प्राधिकृत समिति की बैठक दिनांक 27-01-2010 में किया गया।

2- आर०एफ०क्यू० के माध्यम से चयनित अर्ह चारो बिडर्स को ड्राफ्ट आर०एफ०पी० एवं ड्राफ्ट कन्सेशन एग्रीमेन्ट (डी०सी०ए०) उपलब्ध करा दिये गये। आर०एफ०पी० एवं डी०सी०ए० पर निविदादाताओं की पृच्छाओं के समाधान के लिए दिनांक 13 फरवरी, 2010 को पहली प्री-बिड बैठक का आयोजन नई दिल्ली में किया गया। प्री-बिड में की गयी पृच्छाओं के आलोक में दिनांक 18 मार्च, 2010 को प्राधिकृत समिति की बैठक सम्पन्न हुई। इसके उपरान्त पुनः दिनांक 26 मार्च, 2010 को नई दिल्ली में कुशीनगर अन्तर्राष्ट्रीय एयरपोर्ट के सम्बन्ध में शार्टलिस्टेड बिडर्स, प्राजेक्ट कन्सल्टैन्ट (आई०एल० एण्ड एफ०एस० आई०डी०सी०) एवं उत्तर प्रदेश सरकार की ओर से अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, प्रमुख

सचिव, अवस्थापना, प्रमुख सचिव, नागरिक उड्डयन विभाग एवं सचिव पर्यटन/महानिदेशक पर्यटन के साथ विशेष सचिव, न्याय एवं विशेष सचिव, वित्त की उपस्थिति में प्री-बिड कान्फ्रेन्स आयोजित की गयी एवं प्राधिकृत समिति द्वारा प्रस्तावित शर्तों व इन्सेन्टिव्स पर विस्तृत चर्चा की गयी। बिडर्स के सुझावों पर आई०एल० एण्ड एफ०एस०-आई०डी०सी० द्वारा द्वारा एक प्रजेन्टेशन भी प्रस्तुत किया गया। उक्त प्री-बिड में शार्टलिस्टेड बिडर्स ने प्रोजेक्ट के फाईनेन्शियल वायबिलिटी के बारे में अपना मत रखा था।

दिनांक 07 अप्रैल, 2010 को पुनः अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त की अध्यक्षता में प्राधिकृत समिति की बैठक आयोजित की गयी जिसमें आई०एल० एण्ड एफ०एस० द्वारा पुनः प्रजेन्टेशन दिया गया जिसके विन्दु निम्नवत हैं:

The shortlisted bidders were of the opinion that the following assumptions considered in the Project financials by the consultants, were **aggressive**.

- a) Traffic projections of 4 Lac passengers in third year of operations
- b) Growth rate of 20% pa assumed for revenue projections
- c) Airport Development Fees of Rs. 1000
- d) City side Development
 - i. Cost of layout infrastructure assumed
 - ii. Lease rental of Rs. 3.3 Lacs per acre / year is assumed (aggressive comparing with present rate of Rs. 6 to 7 lacs per acre for outright purchase)
(Comparing with Rs. 25 Lacs per acres, lease rentals at above mentioned rate gives yield of 16%, which is almost double then the average lease yield elsewhere in India)

Moreover, the following were the additional Risks envisaged by the bidders:-

- e) Growth in the Tourist traffic (20%)
- f) Demand for Real Estate development at Kushinagar
- g) Negative cash flows in initial years
- h) The estimated cash flow not able to service Debt in Initial 5-6 Years

Hence forth, the bidders had requested GoUP to consider additional cessions to the project, to improve the financial viability of the proposed project. Considering the observations of the shortlisted

bidders and their request to mitigate the financial risks, following concessions were suggested by IL&FS IDC, in the above said presentation today.

i) Option One:-

Deferment of Land Cost payment by developer –

- Land for Airport Development and the City side development to be made available with 10% of the land cost paid at Land lease Deed
- Balance to be paid in 10 equal installments with no interest after the 13th year of Appointed Date / 10th yr of COD.

Provision of Loan to the developer–

- Provided at the start of COD
- Lower of Rs. 50 crores or 20% of the Airport Project Cost i.e. est. Rs. 250 to 300 crores.
- Recovered in single installment with no interest at the end of 10th yr of COD.

j) Option Two:-

Land Cost –

- Availability of the Entire project Land at Re 1/- per annum

Loan / Grant –

- Nil

3. उपरोक्त के आधार पर प्राधिकृत समिति की बैठक में विस्तृत चर्चा की गयी। जिनमें निम्न बिन्दु महत्वपूर्ण हैं:-

- (क) यह उल्लेखनीय है कि पूर्वांचल के विकास के लिए यह परियोजना महत्वपूर्ण है और इस परियोजना की स्थापना से इस क्षेत्र के विकास को विशेष लाभ मिलने की सम्भावना है।
- (ख) इस परियोजना की स्थापना से पर्यटन उद्योग का विकास अन्य क्षेत्रीय विकास एवं उक्त के साथ रोजगार हेतु विशेष बल मिलेगा।
- (ग) विश्व में 48 करोड़ बौद्ध धर्म के अनुयायियों की जनसंख्या होने के बावजूद कुशीनगर में सिर्फ 40 हजार पर्यटक ही आते हैं जबकि कुशीनगर बुनिया भर के बौद्ध पर्यटकों के लिए अत्यन्त महत्वपूर्ण है।

- (घ) यह भी उल्लेखनीय है कि बौद्ध परिपथ के विकास के लिए बौध गया (बिहार) के समतुल्य एयरपोर्ट सहित केन्द्र बनाया जाता है तो कुशीनगर व उससे जुड़े हुए बौद्ध परिपथ के विकास का मार्ग प्रशस्त होगा। बौद्ध गया में एयरपोर्ट की स्थापना के बाद विदेशी पर्यटकों की संख्या कई गुना बढ़ गयी है।
- (ङ) चूँकि कुशीनगर एयरपोर्ट किसी मेट्रो शहर में नहीं है यथा मुम्बई/चेन्नई/दिल्ली अथवा बँगलोर एवं इसके साथ-साथ प्रस्तावित कुशीनगर अन्तराष्ट्रीय एयरपोर्ट टायर टू सिटी (Tier 2 City) में भी नहीं है यथा लखनऊ/वाराणसी आदि एवं कुशीनगर एयरपोर्ट कुशीनगर जिले के कसिया कस्बे के निकट है। अतः ऐसी स्थिति में आई०एल० एण्ड एफ०एस० आई०डी०सी०सी० द्वारा बताया गया कि सिटी साईड डेवलपमेन्ट इस परियोजना को कास सब्सिडाइज करने में बहुत आकर्षक नहीं है।
- (च) सार्टलिस्टेड बिडर्स से विस्तृत चर्चा में यह बिन्दु भी उभरकर आया कि परियोजना के प्रथम 06 वर्षों में कैश फ्लो में कठिनाई होगी यानि कैश फ्लो निगेटिव रहेगा।

4. उपरोक्त चर्चा के आधार पर सम्पयक विचारोपरान्त सक्षम स्तर से अनुमोदन लेते हुये निम्न निर्णय लिये गये:-

4 (1) एयरपोर्ट डेवलपमेन्ट की सम्पूर्ण भूमि को 100 रू० प्रति हेक्टेयर, प्रति वर्ष की लीज दर निर्धारित किया जाये। उपरोक्त के साथ-साथ एयरपोर्ट डेवलपमेन्ट के अतिरिक्त शेष भूमि (सिटी साईड डेवलपमेन्ट की भूमि, कपिलवस्तु की भूमि एवं आप्शनल डेवलपमेन्ट के लिए आवंटित भूमि) के लिए परियोजना की सफलता हेतु सम्बन्धित भूमि के मूल्य का *10 प्रतिशत लैण्ड लीज डीड साईन होने पर उत्तर प्रदेश सरकार को जमा की जायेगी एवं भूमि के मूल्य की शेष धनराशि Appointed date के 13वें वर्ष से, 10 बराबर ब्याज रहित किस्तों में डेवलपर के द्वारा जमा की जायेगी।

4 (2) कपिलवस्तु की भूमि का डेवलपमेन्ट मेन्डेटरी कर दिया जाये एवं भूमि का मूल्यांकन जनवरी, 2010 को जिलाधिकारी द्वारा सूचित कृषि भूमि के आधार पर निर्धारित सर्किल रेट दर रू0 8.80 लाख प्रति एकड़ के अनुसार किया जाये।

4 (3) आप्शनल डेवलपमेन्ट में कुशीनगर से नेपाल तक दो वे-साईड एमेनिटीज के स्थान पर एक वे-साईड एमेनिटीज दी जाये। कुशीनगर से श्रावस्ती के बीच दो वे साईड एमेनिटीज के स्थान पर एक दी जाये लेकिन कुशीनगर से सारनाथ के बीच में प्राविधानित एवं वे साईड एमेनिटीज को सारनाथ में ही 05 एकड़ भूमि की जगह 15 एकड़ भूमि देने का प्राविधान रखा जाये।

वे-साईड अमेनिटीज तथा कन्सेशन एग्रीमेन्ट के सम्बन्ध में प्री-बिड कान्फ्रेन्स में विस्तृत विचार-विमर्श के बाद फाइनेन्सियल वायबिलिटी को सुनिश्चित करने हेतु एवं यह देखने हेतु कि प्रस्तावित एयरपोर्ट बहुत ही पिछड़े इलाके में निर्मित किया जाना है जहाँ वर्तमान में पर्यटकों की संख्या बहुत कम है एवं एयरपोर्ट को फाइनेन्सियली वायबिल बनाने हेतु लगभग 10 गुना पर्यटकों की आवा-जाही एयरपोर्ट के माध्यम से प्रस्तावित है, अतः कन्सलटेन्ट आई0 एल0 एण्ड एफ0 एस0 - आई0डी0सी0 की संस्तुति के अनुसार पूर्व में प्रस्तावित 6 वेसाइड अमेनिटीज, प्रत्येक का रकबा 3 से 5 एकड़ के स्थान पर अब 4 वेसाइड अमेनिटीज बनाये जाने का निर्णय लिया गया है एवं सारनाथ की वेसाइड अमेनिटी को 5 एकड़ के स्थान पर 15 एकड़ किये जाने का निर्णय लिया गया है जिससे कि प्रोजेक्ट को फाइनेन्सियली वायबिल बनाया जा सके। कुल रकबा पूर्व प्रस्तावित रकबे के अनुसार ही होगा।

यह उल्लेखनीय है कि भूमि की वैल्युवेशन जिलाधिकारी से प्राप्त सर्किल दरों के आधार पर है लेकिन भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया अंतिम होने के पूर्व अंतिम दर निर्धारित होना सम्भव नहीं है, अतः यह प्राविधान कर दिया गया है कि जिलाधिकारी द्वारा प्रस्तावित दर को 40 प्रतिशत तक यदि भूमि के अधिग्रहण के व्यय में बढ़ोत्तरी होती है तो उसको डेवलपर द्वारा ही वहन किया जायेगा। पेमेन्ट शिड्यूल यथा प्रस्तावित रहेगा। पेमेन्ट शिड्यूल के अनुसार कोई व्याज देय नहीं है लेकिन 40 प्रतिशत से अधिक यदि देय होगा तो यह अथारिटी/ राज्य सरकार द्वारा वहन करना होगा। धनराशि की वसूली किश्तों में होगी परन्तु उस पर कोई व्याज देय नहीं होगा।

4 (4) टर्मिनेशन पेयमेन्ट (Termination Payment) Force Majeure Event, Default event के सन्दर्भ में यह निर्णय लिया गया कि कन्सेशन एग्रीमेन्ट में विहित प्राविधान के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

4 (5) प्राधिकृत समिति की संस्तुतियों के आधार पर अन्तिमरूप से तैयार किये गये आर.एफ.पी. (कुल 85 पेज एवं अपेन्डिक्स 1 से 12 (संलग्नक 1) तथा कन्सेशन एग्रीमेंट कुल 150 पेज, प्रस्तर 1 से 51 तक तथा शिड्यूल ए से वाई तक) (संलग्नक 2) को अग्रेत्तर कार्यवाही हेतु स्वीकार माना जाय।

5. शासनादेश संख्या-158/41-10-126स/09 दि० 15-01-2010 पर इस शासनादेश का overriding प्रभाव होगा।

6. यह उल्लेखनीय है कि भारत सरकार के नागरिक उड्डयन मंत्रालय के पत्र संख्या AV.24018/02/2008-AD दिनांक 28-4-2010 द्वारा स्टीयरिंग कमेटी फार ग्रीनफील्ड एयरपोर्ट की बैठक दिनांक 12-04-2010 का कार्यवृत्त प्रेषित किया गया है जिसके अनुसार स्टीयरिंग कमेटी द्वारा इस परियोजना हेतु In-Principle approval प्रदान करने की संस्तुति की गयी है।

7. परियोजना के क्रियान्वयन से सम्बन्धित किसी बिन्दु पर उच्चानुमोदन वांछित हो तो अवस्थापना विकास विभाग का अनुमोदन प्राप्त किया जायेगा।

संलग्नक:

- 1- आर.एफ.पी. (कुल 85 पेज एवं अपेन्डिक्स 1 से 12।
- 2- कन्सेशन एग्रीमेंट कुल 150 पेज,
प्रस्तर 1 से 51 तक तथा शिड्यूल ए से वाई तक)

भवदीय

(अवनीश कुमार अवस्थी)

सचिव

संख्या- 1143 (1)/41-2010 तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- 1- प्रमुख स्टाफ आफिसर, मंत्रिमण्डलीय सचिव, उ०प्र० शासन।
- 2- प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन।
- 3- अवस्थापना, एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उ०प्र० शासन।
- 4- प्रमुख सचिव, अवस्थापना विकास विभाग/वित्त विभाग/आवास विभाग/राजस्व विभाग/कर एवं निबन्धन विभाग/परिवहन विभाग/न्याय विभाग/वित्त विभाग/नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन।
- 5- प्रबन्ध निदेशक, उ०प्र० राज्य पर्यटन विकास निगम, लखनऊ।

- 6- गोपन अनुभाग-1
- 7- अवस्थापना विकास अनुभाग को एक अतिरिक्त प्रति सहित।
- 8- मण्डलायुक्त, गोरखपुर मण्डल/देवीपाटन मण्डल/कानपुर मण्डल/इलाहाबाद मण्डल/वाराणसी मण्डल।
- 9- जिलाधिकारी, कुशीनगर/सिद्धार्थनगर/श्रावस्ती/फर्रुखाबाद/कौशाम्बी/महराजगंज/गोरखपुर/वाराणसी।
- 10- संयुक्त निदेशक पर्यटन, लखनऊ
- 10- उप निदेशक पर्यटन, बौद्ध परिपथ, गोरखपुर
- 11- सहायक निदेशक पर्यटन, फैजाबाद
- 12- क्षेत्रीय पर्यटक अधिकारी, वाराणसी/इलाहाबाद
- 13- गार्ड फाइल।

आज्ञा से
10/5/10
(ओम प्रकाश मिश्र)

अनुसचिव।