संख्या – 5087/आठ–1–07–34विविध/03

प्रेषक,

श्री शंकर अग्रवाल

प्रमुख सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त

उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,

लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष

समस्त विकास प्राधिकरण

उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 लखनऊः दिनांक 08 जनवरी, 2008

विषय : हाई–टेक टाउनशिप नीति–2007 के कतिपय प्राविधानों को स्पष्ट किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

हाई–टेक टाउनशिप नीति–2007 के निर्धारण से सम्बन्धित शासनादेश संख्या : 2872/आठ–1–07–34 विविध/07, दिनांक 17 सितम्बर, 2007 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। उक्त नीति के प्रस्तर–(15) तथा प्रस्तर–(39) जो क्रमशः हाई–टेक टाउनशिप हेतु भूमि क्रय/अधिग्रहण की प्रक्रिया तथा संशोधित एम.ओ.यू. के निष्पादन से सम्बन्धित है, के प्राविधानों में कतिपय विकास प्राधिकरणों को भ्रान्ति है, जिसके निराकरण हेतु निम्नानुसार स्थिति स्पष्ट की जाती है :–

1. हाई–टेक टाउनशिप नीति–2007 के प्रस्तर–(15) में हाई–टेक टाउनशिप के विकास हेतु भूमि क्रय एवं अर्जन की प्रक्रिया निर्धारित की गई है, जिसके अनुसार विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा 75 प्रतिशत भूमि, भू–स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर सीधे क्रय की जानी है। विकासकर्ता कम्पनी के भूमि क्रय के प्रयासों में शासकीय अभिकरण द्वारा यथावश्यक सहयोग ''करार नियमावली'' के अन्तर्गत निर्धारित प्रक्रियानुसार भूमि अधिग्रहण कर दिया जाएगा। भूमि अध्याप्ति अधिनियम, 1894 एवं उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के प्राविधानों के अन्तर्गत अधिग्रहण की जाने वाली भूमि हाई–टेक टाउनशिप के विकास के लिए जुटाई जाने वाली भूमि के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 25 प्रतिशत होगी। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि शासकीय अभिकरण द्वारा उपलब्ध कराई जाने वाली उक्त 25 प्रतिशत भूमि अर्जन के माध्यम से इकट्टी अथवा एक साथ उपलब्ध कराना अनिवार्य नहीं है। उल्लेखनीय है कि नीति में की गई व्यवस्थानुसार 1500 एकड़ क्षेत्रफल के हाई–टेक टाउनशिप के विकास कार्य अधिकतम 03 चरणों में, 1500 से 3000 एकड़ क्षेत्रफल होने पर 04 चरणों में तथा 3000 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल होने पर अधिकतम 05 चरणों में में पूर्ण किये जाने होंगे, अतः शासकीय अभिकरण द्वारा किसी भी फेज के अन्तर्गत अधिकतम 25 प्रतिशत भूमि इस शर्त के अधीन अर्जित की जायेगी कि :डिटेल्ड ले–आउट प्लान' के अनुमोदन हेतु प्रथम चरण में क्रय एवं अर्जित भूमि का न्यूनतम

क्षेत्रफल 300 एकड़ होना चाहिए। परन्तु प्रत्येक अनुवर्ती चरण में 'डिटेल्ड ले–आउट प्लान' के अनुमोदन हेतु 300 एकड़ से उतनी अधिक भूमि क्रय/अर्जित होना आवश्यक होगा, ताकि टाउनशिप के समस्त विकास कार्य निर्धारित चरणों में पूर्ण हो सके।

2. हाई–टेक टाउनशिप नीति–2007 के प्रस्तर–(39) में यह प्राविधान है कि हाई–टेक टाउनशिप नीति–2003 के अन्तर्गत जिन विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम के साथ पूर्व में एम.ओ.यू. हस्ताक्षरित हो चुका है, उनको इस एम.ओ.यू. के क्रम में एक संशोधित एम.ओ.यू. निष्पादित करना होगा, जिसमें यह उल्लिखित किया जायेगा कि हाई–टेक टाउनपशिप हेतु भूमि व्यवस्था की जो प्रक्रिया हाई–टेक टाउनशिप नीति–2007 में निर्धारित की गई है, वही व्यवस्था हाई–टेक टाउनशिप नीति–2003 से आच्छादित 1500 एकड़ क्षेत्रफल पर भी लागू होगी। इस सम्बन्ध में स्पष्ट किया जाता है कि हाई–टेक टाउनशिप नीति–2003 के अधीन चयनित विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा सर्वप्रथम सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के साथ संशोधित एम.ओ.यू. हसताक्षरित किया जाना होगा, तद्परान्त ही भूमि अर्जन एवं टाउनशिप के विकास से सम्बन्धित अग्रिम कार्यवाही सुनिश्चित की जा सकती है। इस सम्बन्ध में हाई–टेक टाउनशिप नीति–2007 से सम्बन्धित समस्त प्रपत्र यथा–कन्सार्शियम, एम.ओ.यू., फाइनेन्सिंग प्लान, बिड डाक्यूमेन्ट, हाई–टेक टाउनशिप एम.ओ.यू./संशोधित एम.ओ.यू./पुनरीक्षित एम.ओ.यू. तथा डेवलपमेन्ट एग्रीमेनट के प्रारूप वर्तमान में सक्षम स्तर पर अनुमोदन हेतु विचाराधीन हैं, जो शीघ्र जारी किये जा रहे हैं।

3. अतः आपसे यह अपेक्षा है कि उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए आवश्यकम कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

4. नई हाई–टेक टाउनशिप नीति–2007 विभागीय वेबसाइट www.awas.up.nic.in पर उपलब्ध है।

भवदीय,

शंकर अग्रवाल
प्रमुख सचिव,

संख्या : 5087/आठ–1–07.34 विविध/07, तद्दिनॉक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
3. समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
5. समस्त भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
6. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन, उत्तर प्रदेश।
7. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
8. समस्त अनुभाग–आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश शासन।
9. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

राम निरंजन
अनुसचिव।