

प्रेषक,

श्री हरमिन्दर राज सिंह

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

लखनऊ: दिनांक 27 अगस्त, 2008

विषय : हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के कतिपय प्राविधानों में संशोधन के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या : 3872/आठ-1-07-34विविध/03⁸ दिनांक 17.9.2007 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा उत्तर प्रदेश में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से हाई-टेक टाउनशिप विकसित करने के लिए हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 जारी की गई है। इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उक्त नीति के अधीन 'वर्ल्ड-क्लास इन्फ्रास्ट्रक्चर' से युक्त हाई-टेक टाउनशिप का विकास सुनिश्चित करने, भूमि के क्रय/पुनर्ग्रहण/अर्जन की प्रक्रिया को सरलीकृत एवं समयबद्ध करने तथा नीति में व्याप्त कतिपय विसंगतियों के निराकरण हेतु शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 में जनहित में निम्न संशोधन किए जाते हैं :-

(1) उच्च स्तरीय समिति का कार्यक्षेत्र हाईटेक टाउनशिप के लिये स्थान निर्धारण की संस्तुति, विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम के चयन एवं निरस्तीकरण की कार्यवाही तथा महत्वपूर्ण नीतिगत निर्णयों तक सीमित होगा, जबकि उच्च स्तरीय समिति के दैनिक प्रकृति के अधिकार एवं प्रक्रियाएं स्थानीय स्तर पर विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को प्रतिनिधानित किए जाएंगे। इसके अतिरिक्त हाई-टेक टाउनशिप नीति के क्रियान्वयन में उत्पन्न होने वाली कठिनाइयों के निराकरण हेतु प्रशासनिक विभाग अपने स्तर से निर्णय लेने हेतु अधिकृत होगा, जिसकी सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जाएगी।

(2) प्रदेश में किस नगर/क्षेत्र में कितने हाई-टेक टाउनशिप का विकास अनुमन्य होगा, इसकी संस्तुति मुख्य सचिव की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति के माध्यम से की जाएगी। उपरोक्तानुसार निर्धारित स्थानों पर नयी हाई-टेक टाउनशिप के लिए प्रतिस्पर्धात्मक निविदा प्रक्रिया (Competitive Bidding Process) के माध्यम से निविदायें आमंत्रित कर विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम का चयन किया जाएगा।

(3) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के अधीन विकासकर्ता कम्पनियों के चयन हेतु निर्धारित मूल्यांकन के मापदण्ड निम्नवत् होंगे :-

क्र.सं.	मूल्यांकन हेतु मापदण्ड	अधिकतम अंक
1.	वित्तीय क्षमता (विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम की नेटवर्थ के आधार पर)	25
2.	कम्पनी प्रोफाइल एवं टेक्निकल रिसोर्स	15
3.	रियल इस्टेट/इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेन्ट में 10 वर्षों का अनुभव	35
4.	प्रस्तावित टाउनशिप हेतु 'कन्सेप्चुवल प्लान एवं विजन'	15
5.	प्रस्तावित टाउनशिप की 'प्री-फिजीबिलिटी रिपोर्ट'	10
	योग	100

रियल इस्टेट/इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट के अनुभव का मूल्यांकन परियोजना लागत (पूर्ण एवं निर्माणाधीन) के आधार पर निम्नानुसार किया जाएगा :-

क्र.सं.	परियोजना लागत(रुपया करोड़ में)	अंक
1.	100 तक	5
2.	100 से अधिक एवं 200 तक	10
3.	200 से अधिक एवं 300 तक	15
4.	300 से अधिक एवं 400 तक	20
5.	400 से अधिक एवं 500 तक	25
6.	500 से अधिक एवं 1000 तक	30
7.	1000 से अधिक	35

टिप्पणी :-

- (1) रियल इस्टेट डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत टाउनशिप का विकास, आवासीय कालोनी, सिटी/डिस्ट्रिक्ट सेन्टर, औद्योगिक आस्थान एवं रियल इस्टेट डेवलपमेन्ट से सम्बन्धित अन्य कार्यो यथा- विकसित सम्पत्तियों की मार्केटिंग एवं मैनेजमेन्ट तथा टाउनशिप के रख-रखाव का अनुभव शामिल होगा।
- (2) इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत ऊर्जा (पावर), टेलीकॉम, पोर्ट्स, एअरपोर्ट्स, रेलवेज, इण्डस्ट्रियल पार्क्स, आई.टी., पार्क्स, एस.ई.जेड., एक्सप्रेस-वेज, टन्नेल, पाइपलाइन्स, सिंचाई (इरीगेशन), जलापूर्ति एवं सीवरेज से सम्बन्धित परियोजनाओं के क्रियान्वयन का अनुभव शामिल होगा।
- (3) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा क्रियान्वित परियोजनाओं की पुष्टि के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी का प्रमाण-पत्र यथा-कार्यादेश/पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा तथा परियोजनाओं की लागत का प्रमाणीकरण किसी मान्यता प्राप्त वाह्य संस्था अथवा चार्टर्ड एकाउन्टेंट जिसे न्यूनतम 10 वर्षों का अनुभव हो, से कराना होगा।
- (4) भूमि आग्रहण की प्रक्रिया में निहित कठिनाइयों के निराकरण हेतु विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर 75 प्रतिशत भूमि सीधे क्रय की जाएगी तथा अवशेष 25 प्रतिशत भूमि के क्रय में शासकीय अभिकरण द्वारा 'फैसिलिटेटर' की भूमिका निभाई जाएगी।

- (5) हाई-टेक टाउनशिप हेतु चयनित स्थल के अन्तर्गत आने वाली ग्राम समाज, अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति तथा पिछड़े वर्गों के स्वामित्व की भूमि का विकासकर्ता कम्पनी के पक्ष में कय/पुनर्ग्रहण/अर्जन की प्रक्रिया को सरलीकृत एवं समयबद्ध करने हेतु विकासकर्ता कम्पनी द्वारा विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के माध्यम से अपना प्रस्ताव जिलाधिकारी को प्रस्तुत किया जाएगा, जिस पर जिलाधिकारी द्वारा अधिकतम 60 दिनों के अन्दर पुनर्ग्रहणा की कार्यवाही पूर्ण की जाएगी।
- (6) उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम की धारा-154(2) के अधीन छूट प्राप्त करने हेतु विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के साथ एम.ओ.यू. निष्पादन के उपरान्त निर्धारित प्रपत्र पर सूचनाएं विकास प्राधिकरण के माध्यम से जिलाधिकारी को प्रस्तुत की जाएंगी और जिलाधिकारी की संस्तुति के आधार पर उच्च स्तरीय समिति द्वारा उक्त छूट प्रदान की जाएगी। उपरोक्त कार्यवाही विकासकर्ता कम्पनी द्वारा विकास प्राधिकरण को प्रस्ताव प्रस्तुत करने की तिथि से अधिकतम 60 दिन में पूर्ण कर ली जाएगी।
- (7) हाई-टेक टाउनशिप हेतु चयनित स्थल कृषि क्षेत्र में स्थित होने की दशा में उसका भू-उपयोग सम्बन्धित विकास क्षेत्र/अधिसूचित क्षेत्र की महायोजना में हाई-टेक टाउनशिप के प्रयोजनार्थ परिवर्तित किया जाएगा, जिस हेतु विकासकर्ता कम्पनी द्वारा आवासीय भू-उपयोग की दर से परिवर्तन शुल्क देय होगा। भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना शासनादेश संख्या : 3712/9-आ-3-2000-26एल.यू.सी. /91, दिनांक 21.8.2001 में निहित व्यवस्थानुसार की जाएगी। टाउनशिप के ले-आउट प्लान के अन्तर्गत विभिन्न भू-उपयोगों का प्रतिशत इस नीति के अधीन बनाए गए एम.ओ.यू. में निर्धारित मानकों के अनुसार अनुमन्य होगा।
- (8) हाई-टेक टाउनशिप को एक सुदृढ़ आर्थिक आधार प्रदान करने, फाइनेन्शियल वॉयबिलिटी बढ़ाने एवं भूमि का समुचित उपयोग सुनिश्चित करने के उद्देश्य से लैण्ड-यूज प्लानिंग तथा डेन्सिटी एवं एफ.ए. आर. के मानक सामान्य से उच्चतर निर्धारित होंगे जिसके आदेश पृथक से निर्गत किये जायेंगे।
- (9) हाई-टेक टाउनशिप के लिए चूंकि डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के मानक सामान्य से उच्चतर अनुमन्य होंगे, अतः नगरीय विकास शुल्क की दर नगर निगम वाले नगरों में रु. 3.0 लाख प्रति एकड़ तथा अन्य नगरों में रु. 1.0 लाख प्रति एकड़ होगी। विकासकर्ता कम्पनी द्वारा 'डिटेल्ड ले-आउट प्लान' की स्वीकृति के समय नगरीय विकास शुल्क की कुल धनराशि का 25 प्रतिशत भुगतान एकमुश्त (डाउनपेमेन्ट) किया जाएगा तथा अवशेष 06 छमाही किश्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर सहित किया जा सकेगा। किश्तों के भुगतान में विलम्ब होने पर 18 प्रतिशत की दर से दण्ड ब्याज देय होगा।
- (10) 'कन्सेप्टुअल डी.पी.आर.' के अनुमोदन के समय यदि विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम के स्वामित्व में प्रथम चरण के 'डिटेल्ड ले-आउट प्लान' के अनुमोदन हेतु न्यूनतम 300 एकड़ भूमि 'काम्पैक्ट' रूप में उपलब्ध है तथा भूमि का भू-उपयोग महायोजना के अनुसार आवासीय है अथवा

आवासीय में परिवर्तित किया जा चुका है, तो 'कन्सेप्चुअल डी.पी.आर.' के साथ-साथ डिटेल्ड ले-आउट प्लान भी स्वीकृत किया जा सकेगा।

- (11) हाई-टेक-टाउनशिप नीति-2007 में प्राविधान व्यवस्थानुसार यदि किसी विकासकर्ता कम्पनी का टाउनशिप में विस्तार हेतु प्रस्ताव अनुमोदित किया जाता है, तो उसे सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के साथ पुनरीक्षित एम.ओ.यू. निष्पादित करना होगा तथा विस्तार के लिए प्रस्तावित क्षेत्रफल सहित सम्पूर्ण योजना के लिए पुनरीक्षित डी.पी.आर. भी प्रस्तुत करनी होगी। अतः टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार से सम्बन्धित प्रकरणों में विकास कार्य पूर्ण करने हेतु परियोजनावधि की गणना पुनरीक्षित डी.पी.आर. के अधीन स्वीकृत होने वाले 'प्रथम डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' के हस्ताक्षरित होने की तिथि से की जाएगी, परन्तु विस्तारित अवधि सहित कुल परियोजना अवधि 10 वर्ष से अधिक नहीं होगी।
- (12) टाउनशिप के विकास कार्यों की निरन्तरता बनाए रखने के उद्देश्य से प्रथम चरण के ले-आउट प्लान के अनुमोदन हेतु चूंकि न्यूनतम 300 एकड़ क्षेत्रफल रखा गया है, अतः प्रत्येक अनुवर्ती चरण के लिए भी न्यूनतम 300 एकड़ क्षेत्रफल इस प्रतिबन्ध के साथ रखा जाएगा कि समस्त चरणों के विकास कार्य निर्धारित परियोजना अवधि में ही पूर्ण किए जाने होंगे।
- (13) जिन प्रकरणों में हाई-टेक-टाउनशिप का 'कम्प्यूअल डी.पी.आर.' अनुमोदित हो चुकी है, परन्तु महायोजना लागू न होने अथवा भू-उपयोग निर्धारित न होने के कारण ले-आउट प्लान स्वीकृत नहीं किया जा सकता है, वहां विकासकर्ता कम्पनी और प्राधिकरण के मध्य इस प्रतिबन्ध के साथ 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' निष्पादित किया जाएगा कि यह 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' तभी प्रभावी होगा, जब विकासकर्ता कम्पनी का ले-आउट प्लान स्वीकृत हो जाए। 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' पर भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची-1बी के अनुच्छेद 5(सी) के अनुसार रु. 100/- मात्र का स्टाम्प शुल्क प्रभार्य होगा। इसके अतिरिक्त हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के अधीन निर्धारित 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' प्रपत्र के प्रस्तर-9 में यह स्पष्ट किया जाएगा कि "परफॉर्मेन्स गारन्टी" के रूप में 25 प्रतिशत विक्रय-योग्य भूमि शासकीय अभिकरण के पक्ष में बन्धक रखने की कार्यवाही प्रचलित नियमों/अधिनियमों में प्राविधान व्यवस्थानुसार सुनिश्चित की जाएगी। बन्धक विलेख 'रजिस्टर्ड' होगा तथा बन्धक-पत्र के निष्पादन के समय नियमानुसार बन्धक-पत्र पर देय स्टाम्प शुल्क प्रभार्य होगा।
- (14) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा हाई-टेक टाउनशिप परियोजना की कुल विक्रय-योग्य भूमि का परफॉर्मेन्स गारन्टी के रूप में आरक्षित 25 प्रतिशत क्षेत्र जो सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के पक्ष में बन्धक रखा जाएगा, में से 20 प्रतिशत भूमि को तभी अवमुक्त किया जाएगा, जब परियोजना के सभी विकास कार्य एवं शर्तें पूर्ण हो गयी हो, विशेषकर विकासकर्ता कम्पनी द्वारा भूगर्भ जल संरक्षण (वाटर रिचार्ज) व्यवस्था इस प्रकार सुनिश्चित कर दी गयी हो कि दोहन किए गए जल के सापेक्ष 120 प्रतिशत की रिचार्जिंग के माध्यम से आपूर्ति हो गई हो। इसके अतिरिक्त बन्धक रखी गयी भूमि से शेष 5 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि को शासन की अपेक्षानुसार रख-रखाव की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए परफॉर्मेन्स गारन्टी के रूप में रोक कर रखा जाए।

- (15) विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा आवंटियों को विकसित सम्पत्तियों का कब्जा दिये जाने से पूर्व हस्तान्तरण विलेखों का निबन्धन कराना अनिवार्य होगा। अतः हाई-टेक टाउनशिप के लिये निर्धारित एम.ओ.यू तथा पुनरीक्षित एम.ओ.यू में भी तदनुसार संशोधन किया जाएगा।
- (16) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के प्रस्तर-(39) में निम्न संशोधन किया जाता है :-
 “हाई-टेक टाउनशिप हेतु भूमि की व्यवस्था की जो प्रक्रिया हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 में निर्धारित की गयी है, वही व्यवस्था हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 के अन्तर्गत अनुमोदित क्षेत्रफल के लिए भी लागू होगी।”
 इसके अतिरिक्त “एमेन्डमेन्ट-टू-एम.ओ.यू दिनांक” के प्रस्तर-1 के अन्तर्गत निम्न प्राविधान जोड़ा जाएगा :-
 “शासकीय अभिकरण तथा विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम के मध्य निष्पादित मूल एम.ओ.यू के अनुसार दोनों पक्षों द्वारा जो कार्यवाही पूर्ण की जा चुकी है, को बिना किसी आपत्ति के जारी रखा जाएगा, जिसके अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण अधिनियम,1894 की धारा-4 के अधीन जारी अधिसूचना जो कतिपय प्रकरणों में मा. उच्चतम न्यायालय के निर्णय हेतु विचाराधीन है, भी शामिल होगी। यदि मा. उच्चतम न्यायालय द्वारा उक्त अधिसूचना निरस्त की जाती है, तो केवल उसी दशा में नयी अधिसूचना जारी की जाएगी।”
- (17) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 के अधीन चयनित विकासकर्ता कम्पनियों के प्रकरणों में ‘एमेन्डमेन्ट-टू एम.ओ.यू दिनांक’ के अनुसार चूंकि भूमि व्यवस्था की प्रक्रिया हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 में प्राविधान व्यवस्थानुसार ही लागू होगी, अतः हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 में प्राविधानित व्यवस्थानुसार ही लागू होगी, अतः हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के प्रस्तर-26 में भूमि क्रय और डिटेल्ड ले-आउट प्लान के अनुमोदन हेतु न्यूनतम भूमि, (300 एकड़) की उपलब्धता के सम्बन्ध में किया गया प्राविधान एमेन्डमेन्ट टु एम.ओ.यू दिनांक के प्रस्तर (IV) के रूप में जोड़ा जाएगा, ताकि समस्त विकासकर्ता कम्पनियों/ कन्सॉर्शियम के लिए भूमि क्रय/अधिग्रहण तथा ले-आउट प्लान के अनुमोदन की प्रक्रिया एक समान रहे।
- (18) हाई-टेक टाउनशिप के सम्बन्ध में समस्त विविध, ‘स्टेट्यूटरी’ एवं नियमानुसार आवश्यक अन्य अनापत्ति प्रमाण-पत्र सक्षम प्राधिकारी से विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा स्वयं प्राप्त किये जाएंगे। तत्क्रम में हाई-टेक टाउनशिप के लिये निर्धारित एम.ओ.यू. “एमेन्डमेन्ट-टू एम.ओ.यू दिनांक तथा पुनरीक्षित एम.ओ.यू के अन्तर्गत उपरोक्त प्राविधान किया जायेगा।
- (19) हाई-टेक टाउनशिप नीति के अनुसार जो प्राविधान कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू के लिए अनिवार्य रखे गये हैं, वह सम्बन्धित कन्सॉर्शियम द्वारा स्थापित की जाने वाली एस.पी.वी. पर भी लागू होंगे।
- (20) विकसित टाउनशिप/योजना का समुचित रूप से एवं सतत् आधार पर रख-रखाव सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता तथा सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के मध्य ‘ज्वाइन्ट वेन्चर’ हेतु अनुबंध निष्पादित किया जाएगा। आवंटियों से वसूल की जाने वाली एकमुश्त अनुरक्षण की धनराशि तथा वार्षिक यूजर

चार्लोज 'एस्को एकाउन्ट' में जमा किए जाएंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित किए जाएंगे तथा 'ज्वाइन्ट वेन्चर' द्वारा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण किया जाएगा और सुनिश्चित किया जाएगा कि रख-रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यों पर ही व्यय की जाए। यह प्राविधान 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' में भी सम्मिलित किए जाएंगे।

2. अतः मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि हाई-टेक टाउनशिप नीति के सुसंगत प्राविधानों को तद्सीमा तक संशोधित समझा जाए और इसके क्रियान्वयन हेतु उपरोक्त निर्देशों/निर्धारित प्रक्रियानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाए।

भवदीय,

हरमिन्दर राज सिंह
प्रमुख सचिव,

संख्या एवं दिनांक : तदैव ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. मंत्रि-मण्डीय सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
2. मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
3. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
5. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
6. महानिरीक्षक, निबन्धन एवं पंजीयन, उत्तर प्रदेश।
7. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
8. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
9. समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
10. समस्त नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
11. समस्त भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
12. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन, उत्तर प्रदेश।
13. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
14. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास संघ, उत्तर प्रदेश।
15. समस्त अनुभाग-आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश शासन।
16. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

एच.पी. सिंह
अनु सचिव।