

प्रेषक,

के.एल. मीना
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।
2. आवास आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 18 मई, 2006

विषय :- उत्तर प्रदेश में हाई-टेक टाउनशिप विकसित करने के लिए निजी पूँजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु "हाई-टेक टाउनशिप नीति-2006"।

महोदय,

उत्तर प्रदेश, देश का सर्वाधिक जनसंख्या वाला राज्य है। देश की कुल जनसंख्या का लगभग 16 प्रतिशत तथा नगरीय जनसंख्या का 12 प्रतिशत उत्तर प्रदेश में निवास करते हैं। जनगणना, 2001 के अनुसार प्रदेश की कुल 16.62 करोड़ जनसंख्या में से 3.47 करोड़ (20.87 प्रतिशत) नगरीय जनसंख्या थी। वर्ष 1991-2001 के दशक में प्रदेश की नगरीय जनसंख्या की वार्षिक वृद्धि दर 2.98 प्रतिशत रही, जो राष्ट्रीय औसत वृद्धि दर (2.75 प्रतिशत) से अधिक है। वर्ष 1991 में प्रदेश में 3 महानगर-कानपुर, लखनऊ तथा वाराणसी थे, जिनकी संख्या वर्ष 2001 में बढ़कर 6 हो गई; इस प्रकार तीन नए नगर-आगरा, इलाहाबाद तथा मेरठ महानगरों की श्रेणी में शामिल हो गए हैं। नगरीय जनसंख्या का लगभग 28 प्रतिशत इन 6 महानगरों में तथा लगभग 62 प्रतिशत प्रथम श्रेणी (एक लाख से अधिक जनसंख्या) के 54 नगरों में केन्द्रित है। वर्ष 1991-2001 के दशक में महानगरों की जनसंख्या वृद्धि दर 32 प्रतिशत रही है, जबकि छोटे एवं मध्यम विशेषकर श्रेणी-5 एवं 6 के नगरों की जनसंख्या वृद्धि दर ऋणात्मक (निगेटिव) रही, जो बड़े नगरों की ओर जनसंख्या पलायन की बढ़ती प्रवृत्ति का द्योतक है।

2. प्रदेश में नगरीकरण की तीव्र प्रक्रिया के परिणामस्वरूप बड़े शहरों में आवास तथा अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित समस्याओं के दृष्टिगत राष्ट्रीय भवन निर्माण संगठन के अनुसार प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में 10वीं पंचवर्षीय योजना (2002-07) के प्रारम्भ में 07 लाख आवासीय इकाइयों की कमी आंकी गई थी, जबकि योजना के अन्त तक लगभग 09 लाख अतिरिक्त इकाइयों की मांग को शामिल करते हुए कुल 16 लाख अर्थात् प्रति वर्ष 3.20 लाख आवासीय इकाइयों की मांग का आकलन है, जिसके सापेक्ष विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद की वार्षिक क्षमता अधिकतम एक

लाख इकाइयाँ है। इस प्रकार तीव्र नगरीकरण, शासकीय अभिकरणों की सीमित क्षमता एवं वित्तीय संसाधनों के अभाव में नगरीय जनसंख्या को आर्थिक क्षमतानुसार एवं उचित पर्यावरण में आवास की सुविधा मुहैया कराना सरकार के समक्ष एक बहुत बड़ी चुनौती है। ऐसी परिस्थितियों में नागरिकों को उत्तम गुणवत्तायुक्त आवास एवं उससे सम्बद्ध जन सुविधाएं मुहैया कराने के लिए शहरी नियोजन के नए समाधान के आलोक में प्रस्तुत नई टाउनशिप नीति एक नई आशा है।

3. वर्तमान में सम्पूर्ण विश्व अर्बन मार्केट की एक इकाई, इन्फार्मेशन टेक्नोलॉजी एवं मैनेजमेन्ट केन्द्र के रूप में विकसित हो रहा है, जिसमें नए टाउनशिप्स के लिए एक विशिष्ट भूमिका होगी। नए टाउनशिप के विकास से प्राकृतिक संसाधनों का प्रभावी प्रबन्धन एवं वित्तीय संसाधनों का समुचित उपयोग सुनिश्चित हो सकेगा तथा बड़े शहरों के विकेन्द्रीकरण को भी प्रोत्साहन मिलेगा। साथ ही नये टाउनशिप 'हाई-टेक इण्डस्ट्रीज', वाणिज्य एवं सेवाएं तथा अन्य क्रियाओं के विकास के लिए केन्द्र बिन्दु होंगे और एक नयी आर्थिक संरचना के सृजन में सहयोगी होंगे। नए टाउनशिप का नियोजन, अभिकल्पन एवं विकास पूर्णतया नए धरातल पर होने के कारण इनके नियोजन, अभिकल्पन एवं प्रबन्धन में शहरी नियोजन की अद्यतन तकनीकों का उपयोग होगा, जिसके फलस्वरूप प्रदेश में शहरी नियोजन की परम्परागत सोच को एक नई दिशा एवं नई अनुभव प्राप्त होगा।

4. प्रदेश के महानगरों एवं उनके समीपवर्ती क्षेत्रों में अन्तर्राष्ट्रीय मानकों के अनुरूप हाई-टेक टाउनशिप विकसित करने के लिए शासनादेश संख्या: 6086/9-आ-1-2003-34वि, दिनांक 22 नवम्बर, 2003 द्वारा नीति घोषित की गई थी, जिसके क्रियान्वयन हेतु शासनादेश संख्या: 5666/आठ-1-05-34विविध/03, दिनांक 25 नवम्बर, 2005 के अधीन प्रक्रियाओं का निर्धारण किया गया है। उक्त नीति के अनुसार हाई-टेक टाउनशिप का विकास लगभग 1500 एकड़ भूमि पर न्यूनतम रु. 750 करोड़ के निजी पूंजी निवेश से 5 वर्षों में पूर्ण किए जाने की व्यवस्था है।

5. "हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003" के अनुसार प्रत्येक टाउनशिप का क्षेत्रफल लगभग 1500 एकड़ निर्धारित है, परन्तु प्रदेश की नगरीय जनसंख्या के आकार एवं तीव्र नगरीकरण के दृष्टिगत नये टाउनशिप के लिए उक्त क्षेत्रफल पर्याप्त नहीं है, क्योंकि सीमित आकार एवं क्षेत्रफल के सम्पूर्ण प्रदेश में मात्र 9 हाई-टेक टाउनशिप के विकास के फलस्वरूप नगरीय क्षेत्रों में आवासीय समस्या का पूर्ण समाधान सुनिश्चित होना सम्भव नहीं है। उक्त के अतिरिक्त नगरों के आकार में भिन्नता, आवासीय मांग एवं विकास की सम्भाव्यताओं के दृष्टिगत बड़े एवं तीव्र गति से विकसित हो रहे नगरों के आस-पास लगभग 1500 एकड़ में समस्त सुविधाओंयुक्त 'सेल्फ-कन्टेण्ड' टाउनशिप का विकास 'वायबल' नहीं होगा।

यह भी उल्लेखनीय है कि हाई-टेक टाउनशिप का 'आप्टिमम्' आकार अन्तत्वोगत्वा लगभग 1500 एकड़ भूमि पर स्थिर रहना व्यवहारिक नहीं है, बल्कि विकास की निरन्तर प्रक्रियान्तर्गत उसका विस्तार होता रहेगा, अतः उसे प्रारम्भ से ही सुनियोजित दिशा प्रदान करना श्रेयष्कर होगा। इस प्रकार हाई-टेक टाउनशिप के क्षेत्रफल में वृद्धि किये जाने से प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में बड़े पैमाने पर हाउसिंग स्टॉक सृजित होगा, रोजगार के अधिक अवसर उपलब्ध होंगे तथा 'मल्टीप्लायर' प्रभाव के कारण अर्थ-व्यवस्था के अन्य सेक्टर्स में भी निजी पूंजी निवेश आकर्षित होगा, जो राष्ट्रीय एवं राज्य आवास नीति में निजी पूंजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु निर्धारित रणनीति के अनुरूप होगा।

6. उपर्युक्त वर्णित स्थिति/पृष्ठभूमि के आलोक में प्रदेश के प्रमुख नगरों एवं उनके समीपवर्ती क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से विभिन्न आकार के हाई-टेक टाउनशिप का विकास सुविधाजनक बनाने हेतु 'हाई-टेक टाउनशिप नीति-2006' निम्नवत् निर्धारित की जाती है:-

- 6.1 प्रस्तावित नीति 'ओपेन एण्डेड' होगी अर्थात् विकासकर्ता कम्पनी/ कन्सॉर्शियम के चयन हेतु प्रस्ताव आमन्त्रण की प्रक्रिया अपनाया जाना आवश्यक नहीं होगा, बल्कि कोई भी विकासकर्ता कम्पनी कभी भी किसी भी नगर में (नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा को छोड़कर) हाई-टेक टाउनशिप के विकास के लिए प्रस्ताव प्रस्तुत कर सकती है।
- 6.2 विकासकर्ता कम्पनी द्वारा प्रस्ताव प्रस्तुतीकरण के समय निम्न अर्हताएं पूर्ण किया जाना अनिवार्य है :-
 - (I) विकासकर्ता कम्पनी का कम्पनी अधिनियम, 1956 के अधीन पंजीकरण होना चाहिए। कम्पनी का तात्पर्य उक्त अधिनियम की धारा-3 में परिभाषित 'कम्पनी' से है।
 - (II) विकासकर्ता कम्पनी का गत तीन वर्षों में नेटवर्थ कम से कम रु. 100 करोड़ प्रति वर्ष होना चाहिए तथा यह अनुवर्ती वर्षों में गिरावट के रूप में नहीं होना चाहिए।
 - (III) विकासकर्ता कम्पनियों द्वारा कन्सॉर्शियम बनाये जाने की स्थिति में सहभागी कम्पनियों के मध्य विधिक रूप से मान्य एम.ओ.यू. का निष्पादन आवश्यक है, जो सब-रजिस्ट्रार के कार्यालय में पंजीकृत होना चाहिए। परन्तु एक विकासकर्ता कम्पनी एक ही कन्सॉर्शियम में सदस्य हो सकती है।

- 6.3 हाई-टेक टाउनशिप का क्षेत्रफल नगर विशेष की आवश्यकताओं के दृष्टिगत न्यूनतम 1500 एकड़ एवं अधिकतम 5000 एकड़ होगा।
- 6.4 प्रस्तावित हाई-टेक टाउनशिप का विकास अधिकतम 5 वर्षों में पूर्ण किया जाएगा, जिसमें न्यूनतम रू. 1000 करोड़ का पूँजी निवेश निहित होना आवश्यक होगा।
- 6.5 विकासकर्ता कम्पनी का चयन उसकी वित्तीय क्षमता एवं तकनीकी योग्यता, रियल इस्टेट में अनुभव, टाउनशिप का 'कन्सेप्टुअल प्लान एवं विज़न' तथा 'प्री-फिजीबिलिटी रिपोर्ट' के मूल्यांकन के आधार पर किया जाएगा, जिसके मूल्यांकन हेतु निम्न मापदण्ड होंगे:-

क्र.सं.	मूल्यांकन हेतु मापदण्ड	अधिकतम अंक
1.	वित्तीय क्षमता (रू0 100 करोड़ नेटवर्थ हेतु 10 अंक, रू0 200 करोड़ तक 15 अंक तथा रू0 200 करोड़ से अधिक के लिए 25 अंक देय होंगे)-	25
2.	कम्पनी प्रोफाइल एवं टेक्निकल रिसोर्स	15
3.	रियल इस्टेट में गत 10 वर्षों का अनुभव: (अनुभव का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जाएगा):-	
	(क) टाउनशिप का विकास	10
	सम्पत्तियों का निस्तारण (निर्मित तल क्षेत्रफल/ भूखण्डों एवं भवनों की संख्या)	10
	कार्यान्वित योजनाओं की कुल लागत	10
	विकसित योजनाओं में आपरेशन एवं मेन्टीनेन्स हेतु व्यवस्था	05
4.	टाउनशिप हेतु 'कन्सेप्टुअल प्लान एवं विज़न'	10
5.	प्रस्तावित टाउनशिप की 'प्री-फिजीबिलिटी रिपोर्ट'	15
	योग	100

विकासकर्ता कम्पनी द्वारा चयन हेतु उपरोक्त मापदण्डों के आधार पर न्यूनतम 40 प्रतिशत अंक प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

- 6.6 एक नगर/लोकेशन में अधिकतम दो टाउनशिप तथा एक विकासकर्ता कम्पनी को सम्पूर्ण प्रदेश में एक साथ अधिकतम दो टाउनशिप के विकास की अनुमति दी जा सकेगी।

- 6.7 हाई-टेक टाउनशिप नीति के विकास हेतु ख्यातिप्राप्त एवं अनुभवी विकासकर्ता कम्पनियों का चयन प्रस्तर-6.5 के अधीन निर्धारित मानकों के अनुसार मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में शासन द्वारा गठित उच्च स्तरीय समिति द्वारा किया जायेगा।

उच्च स्तरीय समिति द्वारा प्रस्तावों का मूल्यांकन लगभग 90 दिन के अन्दर पूर्ण कर संबंधित विकासकर्ता कम्पनी को सूचित किया जायेगा। इसमें प्रस्तावों के प्रस्तुतीकरण एवं मूल्यांकन की प्रक्रिया के संबंध में अलग से दिशा-निर्देश जारी किये जायेंगे।

- 6.8 विकासकर्ता कम्पनियों द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावों के मूल्यांकन में उच्च स्तरीय समिति को सहयोग प्रदान करने हेतु एक तकनीकी मूल्यांकन समिति का गठन राज्य सरकार द्वारा किया जायेगा।

- 6.9 हाई-टेक टाउनशिप नीति, 2006 के अधीन चयनित विकासकर्ता कम्पनी को भविष्य में टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 के अधीन पूर्व चयनित विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम जिसने सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के साथ एम.ओ.यू. का निष्पादन कर लिया है, द्वारा भी टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया जा सकता है। टाउनशिप के विस्तार हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव का अनुमोदन उच्च स्तरीय समिति द्वारा किया जाएगा। परन्तु ऐसे नगर/लोकेशन जहाँ केवल एक ही टाउनशिप का प्रस्ताव अनुमोदित हुआ है, से सम्बन्धित विकासकर्ता कम्पनी यदि टाउनशिप के विस्तार के लिए इच्छुक न हो, तो इस सम्बन्ध में इन्कार करने का उसे प्रथम अधिकार होगा। टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार हेतु सम्बन्धित विकासकर्ता कम्पनी द्वारा निम्न अर्हतायें पूर्ण करना अनिवार्य है:-

- (I) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा स्थल चयन के उपरान्त भूमि अधिग्रहण का प्रस्ताव नियमानुसार सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत कर दिया गया हो।
- (II) टाउनशिप के विकास हेतु अर्जित की जाने वाली भूमि की अनुमानित लागत की 10 प्रतिशत धनराशि जिलाधिकारी कार्यालय में जमा कर दी गई हो, जिसकी गणना सम्बन्धित भूमि के जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर की जाएगी।
- (III) योजना की डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डी.पी.आर.) विकास प्राधिकरण को प्रस्तुत कर दी गई हो।
- (IV) विस्तार हेतु प्रस्तावित अतिरिक्त क्षेत्रफल पूर्व चयनित स्थल की निरन्तरता में हो, ताकि सम्पूर्ण क्षेत्रफल में इन्टीग्रेटेड ले-आउट प्लान बनाया जाना सुनिश्चित हो सके।

- (V) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा टाउनशिप के विस्तार हेतु प्रस्तावित अतिरिक्त भूमि सहित सम्पूर्ण योजना के लिए नियमानुसार पुनरीक्षित डी.पी.आर. एवं 'कन्सेप्टुवल् प्लान' प्रस्तुत करना होगा।
- (VI) टाउनशिप के विकास कार्य निर्धारित परियोजनावधि (अधिकतम पाँच वर्ष) के अन्तर्गत पूर्ण करने होंगे।
- (VII) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा 1500 एकड़ से अधिक क्रय/असेम्बल की जाने वाली भूमि के लिए नियमानुसार स्टैम्प शुल्क तथा भू-अर्जन शुल्क देय होंगे, लेकिन प्रथम 1500 एकड़ हेतु उक्त शुल्कों से छूट होगी।
- 6.10 हाई-टेक टाउनशिप नीति-2006 के अधीन चयनित विकासकर्ता कम्पनी द्वारा चयन के 30 दिन के अन्दर सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के साथ एम.ओ.यू. निष्पादित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 के अधीन पूर्व चयनित विकासकर्ता कम्पनी को टाउनशिप का विस्तार अनुमन्य होने की दशा में उसके द्वारा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के साथ अनुपूरक एम.ओ.यू. निष्पादित किया जाएगा।
- 6.11 हाई-टेक टाउनशिप के विकास के लिए विकास प्राधिकरणों तथा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अथवा अन्य नामित अभिकरण द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के अधीन भूमि का अर्जन राज्य सरकार के पक्ष में किया जाएगा और प्रतिकर का निर्धारण यथासम्भव भू-स्वामी से समझौते के आधार पर करार नियमावली के प्राविधानों के अन्तर्गत किया जाएगा। निगोसिएशन/समझौते में निजी विकासकर्ता को भी सम्मिलित किया जाएगा। विकासकर्ता कम्पनी द्वारा स्वयं भी सीधे भूमि क्रय की जा सकेगी। जिन प्रकरणों में समझौते के आधार पर प्रतिकर निर्धारण नहीं हो सकेगा उनमें भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्राविधानों के अन्तर्गत जिलाधिकारी द्वारा नियमानुसार प्रतिकर की दर निर्धारित की जाएगी। भविष्य में भू-अर्जन की दर में किसी न्यायालय द्वारा वृद्धि किए जाने अथवा अर्जन सम्बन्धी किसी विवाद के फलस्वरूप उत्पन्न किसी भी देयता का पूर्ण दायित्व विकासकर्ता कम्पनी का होगा।
- 6.12 प्रस्तावित टाउनशिप का एकीकृत विकास सुनिश्चित करने के उद्देश्य से ग्राम समाज, अनुसूचित जाति/जनजाति तथा पिछड़े वर्गों के स्वामित्व की भूमि का प्रचलित नियमों के अधीन पुनर्ग्रहण/अर्जन कर विकासकर्ता कम्पनी को उपलब्ध कराई जाएगी।
- 6.13 उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा-154 के अधीन 12.5 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु वर्तमान व्यवस्थानुसार मण्डलायुक्तों को अधिकृत किया गया है, जिसके सम्बन्ध में राजस्व विभाग के

शासनादेश दिनांक 9.01.1989 तथा शासनादेश दिनांक 6.3.1997 में पहले से ही व्यवस्था है। परन्तु भूमि के संक्रमण की प्रक्रिया में होने वाले विलम्ब के दृष्टिगत इस नीति के अधीन विकासकर्ता कम्पनी से एम.ओ.यू. हस्ताक्षरित होने के उपरान्त टाउनशिप हेतु चिन्हित भूमि का प्रस्ताव उच्च स्तरीय समिति को प्रस्तुत किया जायेगा एवं उक्त अधिनियम की धारा-154 के प्राविधानों से छूट उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदन से देय होगी।

हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 के अधीन चयनित विकासकर्ता कम्पनियों द्वारा हाई-टेक टाउनशिप का विकास उक्त नीति के प्राविधानों के अधीन ही सुनिश्चित किया जाएगा, परन्तु जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा-154 के अधीन 12.5 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण तथा डी.पी.आर. एवं डिटेल्ड ले-आउट प्लान के अनुमोदन हेतु हाई-टेक टाउनशिप नीति-2006 के प्राविधान लागू होंगे। इसके अतिरिक्त पूर्व चयनित विकासकर्ता कम्पनियों द्वारा यदि टाउनशिप में विस्तार के लिए प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाता है, तो सक्षम स्तर से अनुमोदन होने पर उसके सम्बन्ध में भी हाई-टेक टाउनशिप नीति-2006 के प्राविधान लागू होंगे।

- 6.14 भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत जहाँ धारा-4 तथा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 की धारा-28 के अधीन अधिसूचित क्षेत्र को यदि संबंधित अभिकरण/विकासकर्ता कम्पनी द्वारा लैण्ड बैंक हेतु अर्जित करने का प्रस्ताव है, तो ऐसी भूमि को बोर्ड से अनुमोदनोपरान्त हाई-टेक टाउनशिप हेतु धारा-6 तथा धारा-32 से छोड़ा जा सकता है, जिसके संबंध में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के शासनादेश संख्या-5457/8-3-05-48विविध/2005, दिनांक 30-12-2005 में व्यवस्था की गई है। उक्त व्यवस्था/प्राविधान वर्तमान नीति में भी लागू होगी।
- 6.15 विकासकर्ता कम्पनी द्वारा भूमि-अर्जन की समस्त लागत वहन की जाएगी परन्तु प्रथम 1500 एकड़ भूमि क्रय/असेम्बली हेतु स्टैम्प शुल्क तथा भू-अर्जन शुल्क से छूट होगी, जबकि 1500 एकड़ से ऊपर अतिरिक्त क्षेत्रफल हेतु उक्त शुल्क देय होंगे।
- 6.16 टाउनशिप के विकास के लिए विकासकर्ता कम्पनी को भूमि 90 वर्ष की लीज पर दी जाएगी। परन्तु भूमि विकास के उपरान्त विकासकर्ता कम्पनी द्वारा विक्रय की जाने वाली सम्पत्तियों पर नियमानुसार स्टाम्प शुल्क देय होगा एवं प्रचलित दरों पर अर्जनकर्ता अभिकरण को फ्री-होल्ड परिवर्तन शुल्क देय होगा।
- 6.17 हाई-टेक टाउनशिप हेतु अपेक्षित न्यूनतम 1500 एकड़ अथवा अधिक क्षेत्रफल सामान्यतः सम्बन्धित नगरों की महायोजनाओं के शहरीकरण क्षेत्र के बाहर कृषि भू-उपयोग में ही उपलब्ध हो सकेगा। अतः चयनित स्थल का भू-उपयोग यदि महायोजना में आवासीय से भिन्न हो, तो अधिनियम में विहित प्रक्रियानुसार

महायोजना में संशोधन किया जाएगा, जिस हेतु विकासकर्ता कम्पनी द्वारा नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।

- 6.18 विकासकर्ता कम्पनी द्वारा चयनित स्थल यदि विकास क्षेत्र/अन्य अधिसूचित क्षेत्र के बाहर स्थित हो, तो उसे नियमानुसार विकास क्षेत्र/अधिसूचित क्षेत्र की सीमान्तर्गत लाया जाएगा एवं उसके भू-उपयोग परिवर्तन हेतु अधिनियम में विहित प्रक्रियानुसार कार्यवाही की जाएगी, जिस हेतु विकासकर्ता कम्पनी द्वारा नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।
- 6.19 हाई-टेक टाउनशिप का नियोजन भारत सरकार द्वारा जारी 'अर्बन डेवलपमेन्ट प्लान फार्मुलेशन एण्ड इम्प्लीमेन्टेशन गाइडलाइन्स' के आधार पर निर्धारित मानकों जो एम.ओ.यू. में समावेशित होंगे, के अनुसार किया जाएगा। टाउनशिप के लैण्ड यूज स्ट्रक्चर में आवासीय, व्यवसायिक, संस्थागत, ग्रीन क्षेत्र एवं सामुदायिक सुविधाओं आदि हेतु प्राविधान शामिल होंगे तथा प्रस्तावित टाउनशिप पर्यावरणीय दृष्टिकोण से 'सस्टेनेबल' होगा।
- 6.20 प्रस्तावित टाउनशिप के भू-उपयोग नियोजन, अवस्थापना विकास एवं निर्माण कार्यों में दैवी आपदारोधी प्राविधान हेतु विकासकर्ता कम्पनी द्वारा शासकीय नीतियों तथा बी.आई.एस. एवं आई.एस. के सुसंगत कोड का अनिवार्य रूप से अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।
- 6.21 विकासकर्ता कम्पनी द्वारा एम.ओ.यू. के निष्पादन की तिथि से 180 दिन के अन्दर विकास प्राधिकरण को कन्सेप्चुवल डी.पी.आर. प्रस्तुत की जाएगी, जिस पर राज्य सरकार द्वारा इस प्रयोजनार्थ गठित समिति की संस्तुति के आधार पर सम्बन्धित विकास प्राधिकरण 30 दिन के अन्दर अनिवार्य रूप से अनुमोदन प्रदान करेगी। डी.पी.आर. के समयबद्ध अनुमोदन हेतु अलग से दिशा निर्देश जारी किये जायेंगे। परन्तु 1500 एकड़ अथवा अधिक भूमि की एक साथ उपलब्धता में सम्भावित कठिनाई के दृष्टिगत डी.पी.आर. को 'कन्सेप्चुवल प्लान' के रूप में अनुमोदित किया जाएगा, जिसके अन्तर्गत टाउनशिप स्तर का 'ब्राड ले-आउट प्लान', लैण्डयूज प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज डेवलपमेन्ट प्लान, मानक एवं विशिष्टियाँ, रिसोर्स मोबिलाइजेशन, सम्पत्ति प्रबन्धन तथा आपरेशन एण्ड मेन्टीनेन्स, आदि के प्रस्ताव शामिल होंगे। परियोजना के आकार एवं वित्तीय उपाशय की आवश्यकता के दृष्टिगत राज्य सरकार द्वारा गठित समिति की संस्तुति के अनुसार अनुमोदित कन्सेप्चुवल डी.पी.आर. के आधार पर विकासकर्ता कम्पनी को बैंकों/वित्तीय संस्थाओं से वित्तीय संशाधन जुटाने का अधिकार होगा।

इसके अतिरिक्त डी.पी.आर. के अन्तर्गत प्रस्तावित टाउनशिप के विकास एवं निर्माण कार्य आवश्यकतानुसार तीन चरणों में क्रियान्वित करने की फ़ैज़िंग दी जाएगी,

जिसमें प्रत्येक चरण के कार्य प्रारम्भ एवं पूर्ण किए जाने का टाइम-शिड्यूल होगा। डी.पी.आर. अनुमोदन के आधार पर विकासकर्ता कम्पनी को योजना के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं होगा। विकासकर्ता कम्पनी को योजनान्तर्गत भूखण्डों/भवनों/फ्लैट्स/अन्य सम्पत्तियों के आवंटन, विक्रय अथवा अग्रिम धनराशि प्राप्त करने अथवा लीज करने का अधिकार डिटेल्ड ले-आउट प्लान की स्वीकृति एवं डेवलपमेंट एग्रीमेंट हस्ताक्षरित होने के उपरान्त ही प्राप्त होगा।

परियोजना का क्रियान्वयन निर्धारित अवधि में पूर्ण करने के दृष्टिगत प्रथम चरण के अन्तर्गत न्यूनतम 500 एकड़ भूमि विकासकर्ता कम्पनी के पक्ष में क्रय/हस्तान्तरित होने के उपरान्त ही डिटेल्ड ले-आउट प्लान स्वीकृत किया जाएगा एवं डेवलपमेंट एग्रीमेंट हस्ताक्षरित होगा, जिसके अन्तर्गत परियोजना क्रियान्वयन के सम्बन्ध में विस्तृत शर्तें एवं प्रतिबन्ध शामिल होंगे। इसके उपरान्त द्वितीय एवं तृतीय चरण में शेष भूमि विकासकर्ता कम्पनी के पक्ष में क्रय/असेम्बल हो जाने पर आवश्यकतानुसार उक्त चरणों के डिटेल्ड ले-आउट प्लान स्वीकृत किए जाएंगे तथा प्रत्येक चरण के लिए अलग डेवलपमेंट एग्रीमेंट हस्ताक्षरित किया जाएगा।

- 6.22 परियोजना अवधि हेतु 5 वर्ष की गणना प्रथम 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' हस्ताक्षरित होने की तिथि से की जाएगी। अवशेष भूमि की उपलब्धता में यदि विलम्ब होता है, तो परियोजना अवधि में विकास प्राधिकरण स्तर पर अधिकतम एक वर्ष का विस्तार तथा उससे अधिक राज्य सरकार द्वारा अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त, वाह्य अवस्थापना सुविधाओं यथा सड़कें, जल-निकासी, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, जलापूर्ति आदि की उपलब्धता में अपरिहार्य कारणोंवश विलम्ब होने की दशा में 'केस-टु-केस' के आधार पर परियोजना अवधि में राज्य सरकार द्वारा विस्तार अनुमन्य होगा।
- 6.23 परियोजना का क्रियान्वयन अनुमोदित डी.पी.आर. के प्राविधानों के अनुरूप पूर्ण कराने हेतु विकास प्राधिकरण/शासकीय अभिकरण द्वारा परियोजना की कुल विक्रयशील भूमि के 25 प्रतिशत भाग के हस्तान्तरण का अधिकार अपने पास रखा जाएगा, जिसे विभिन्न सर्विसेज़ के कार्यशील होने पर उसी अनुपात में अवमुक्त किया जाएगा। विकासकर्ता कम्पनी द्वारा यदि कोई विकास कार्य अधूरा छोड़ा जाता है, तो उसे विकास प्राधिकरण द्वारा प्रतिधारित भूमि के विक्रय से पूर्ण कराया जाएगा।
- 6.24 विकासकर्ता कम्पनी द्वारा टाउनशिप से सम्बन्धित समस्त आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य डी.पी.आर. में निर्धारित मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार बिना किसी अतिरिक्त शुल्क का भुगतान किए क्रियान्वित किए जा सकेंगे। परन्तु प्रस्तावित टाउनशिप में कतिपय ट्रंक सुविधाएं जैसे-रोड कनेक्शन, ड्रेनेज एवं

सीवेज निस्तारण, जलापूर्ति, विद्युत्-आपूर्ति, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेंट अथवा इस प्रकार की अन्य सुविधाएं सम्बन्धित शासकीय अभिकरण द्वारा विकासकर्ता कम्पनी को वास्तविक व्यय के आधार पर उपलब्ध कराई जा सकती हैं। परियोजना क्रियान्वयन की अवधि में विकास प्राधिकरण द्वारा प्राविधानित की जाने वाली नगर स्तरीय नयी अवस्थापना सुविधाओं यथा-बन्धा निर्माण, रिंग रोड, फ्लाई-ओवर, मेट्रो, आदि जिनका सीधा लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत सम्बन्धित विकासकर्ता कम्पनी द्वारा वहन की जाएगी, जिस हेतु राज्य सरकार का पूर्वानुमोदन आवश्यक होगा।

- 6.25 परियोजना का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुरूप एवं उसमें निर्धारित समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए विकास प्राधिकरण/शासकीय अभिकरण को परियोजना क्रियान्वयन से सम्बन्धित कार्यों के पर्यवेक्षण का अधिकार होगा, जिस हेतु विकासकर्ता कम्पनी द्वारा शासकीय अभिकरण को नियमानुसार निरीक्षण शुल्क देय होगा।
- 6.26 विकासकर्ता कम्पनी द्वारा सामुदायिक सुविधाओं यथा-पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, पोस्ट आफिस, टेलीफोन एक्सचेंज, आदि के लिए निःशुल्क भूमि विकास प्राधिकरण के माध्यम से सम्बन्धित विभागों को उपलब्ध कराई जाएगी। प्रस्तावित टाउनशिप के अन्तर्गत राज्य सरकार द्वारा उपर्युक्त सुविधाओं की समयबद्ध स्थापना में सहायता दी जाएगी। पुलिस स्टेशन हेतु आरक्षित भूमि पर राज्य सरकार द्वारा पुलिस स्टेशन निःशुल्क स्थापित किया जाएगा।
- 6.27 विकासकर्ता कम्पनी द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भूखण्ड/ भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण द्वारा पूर्व निर्धारित लागत पर एवं मानकों के अनुसार विकसित/निर्मित किए जाएंगे। हाई-टेक टाउनशिप हेतु निम्न घनत्व का मानक होने के कारण आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के भूखण्डों/भवनों के नियोजन में महायोजना घनत्व के प्राविधान लागू नहीं होंगे। इन भूखण्डों/भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गों के लाभार्थियों को जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में शासन द्वारा गठित समिति के माध्यम से किया जाएगा।
- 6.28 प्रस्तावित टाउनशिप के अन्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों के लिए विकासकर्ता कम्पनियों द्वारा मौलिक जन सुविधाएं यथा-सड़कें, जल-निकासी, जलापूर्ति, सेनीटेशन एवं विद्युत्-आपूर्ति, आदि निःशुल्क उपलब्ध कराई जाएगी। लाभार्थियों द्वारा सम्बन्धित सुविधाप्रदायक अभिकरण को नियमानुसार 'यूजर चार्ज' देय होंगे।
- 6.29 विकासकर्ता कम्पनी द्वारा प्रस्तावित टाउनशिप परियोजना हेतु भारत सरकार के पर्यावरण एवं वन मंत्रालय से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करना आवश्यक होगा।

- 6.30 प्रस्तावित टाउनशिप के लिए आवश्यक होने पर विद्युत् उत्पादन की पृथक व्यवस्था हेतु विकासकर्ता कम्पनी को राज्य सरकार की प्रचलित ऊर्जा नीति के अधीन अनुमति देय होगी।
- 6.31 विकसित टाउनशिप का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक उनका रख-रखाव विकासकर्ता कम्पनी द्वारा स्वयं किया जाएगा, जिसके लिए विकासकर्ता कम्पनी को आवंटियों से रख-रखाव व्यय वसूल करने का अधिकार होगा। परन्तु टाउनशिप के अध्यासियों द्वारा अन्यथा विकल्प दिए जाने की स्थिति में सार्वजनिक सेवाओं के अनुरक्षण हेतु स्थानीय निकाय को हस्तान्तरित किए जाने का विकल्प उपलब्ध रहेगा। टाउनशिप का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक स्थानीय निकाय द्वारा टाउनशिप के अन्तर्गत गृहकर, जलकर, सीवरेज कर, आदि की वसूली नहीं की जाएगी।
7. उपर्युक्त वर्णित नीति के आलोक में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उत्तर प्रदेश में हाई-टेक टाउनशिप विकसित करने के लिए निजी पूँजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु हाई-टेक टाउनशिप नीति-2006 के क्रियान्वयन हेतु उपर्युक्तानुसार निर्धारित प्रक्रियाओं तथा दिये गये निर्देशों के अनुसार अग्रेतर कार्यवाही कराने का कष्ट करें।

भवदीय
ह0/-
के.एल. मीना
सचिव

संख्या : 2915(1)/आठ-1-06, तद्दिनांक ।

- 12

- प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-
1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश ।
 2. प्रमुख सचिव, निबन्धन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन ।
 3. प्रमुख सचिव, न्याय विभाग, उत्तर प्रदेश शासन ।
 4. प्रमुख सचिव, वित्त विभाग, उत्तर प्रदेश शासन ।
 5. प्रमुख सचिव, राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश शासन ।
 6. सचिव, नगर विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन ।
 7. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन ।
 8. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश ।
 9. महानिरीक्षक, निबन्धन एवं पंजीयन, उत्तर प्रदेश ।
 10. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास संघ, उत्तर प्रदेश ।
 11. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश ।
 12. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश ।
 13. समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश ।
 14. समस्त नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश ।
 15. समस्त भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश ।
 16. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश ।
 17. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश ।
 18. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग ।
 19. गार्ड फाइल ।

आज्ञा से
ह0/-
शिव जनम चौधरी
अनुसचिव