

प्रेषक,

जे.एस.मिश्र
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1- आयुक्त,
आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश।
- 2- समस्त उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 22 नवम्बर, 2003

विषय :- उत्तर प्रदेश में हाई-टेक टाउनशिप विकसित करने के लिये निजी पूँजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु नीति निर्धारित किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपयुक्त विषय पर मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि किसी राज्य के सर्वांगीण विकास के लिये शहरी विकास का ऐसा स्वरूप होना आवश्यक है जिसमें उच्च गुणवत्ता की जीवन पद्धति उपलब्ध हो। उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा साफ्टवेयर के विकास को आर्थिक प्रगति का एक मुख्य सेक्टर माना गया है, अतः प्रदेश में निवेशकों को आकर्षित करने के लिये जीवन की गुणवत्ता एक बुनियादी आवश्यकता है। इस हेतु प्रदेश के तीव्र गति से बढ़ रहे महानगरों में अत्याधुनिक सुविधाओंयुक्त टाउनशिप में बड़े पैमाने पर निजी पूँजी निवेश को प्राथमिकता के आधार पर प्रोत्साहित किया जाना आवश्यक है। जनगणना, 2001 के अनुसार प्रदेश की 28 प्रतिशत आबादी 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले छ महानगरों यथा- कानपुर, लखनऊ, आगरा, वाराणसी, मेरठ व इलाहाबाद में केन्द्रित है तथा वर्ष, 1991-2001 के दशक में इन महानगरों की जनसंख्या वृद्धि दर सर्वाधिक (48.10 प्रतिशत) रही है।

2- शहरी जनसंख्या में हो रही वृद्धि एवं तीव्र नगरीकरण के परिणाम में महानगरों में अवस्थापना सुविधाओं एवं आवास से संबंधित समस्याएँ गंभीर होती जा रही हैं। विकास प्राधिकरणों तथा अन्य शासकीय अभिकरणों के पास वित्तीय संसाधनों का अभाव एवं अन्य देनदारियाँ होने के कारण बड़े पैमाने पर भूमि का विकास कर माँग के अनुरूप बिक्री योग्य सन्पत्तियाँ

AWAS-000000

Dr. Sri Kishan Singh
5/11/06

सृजित किया जाना संभव नहीं है। ऐसी स्थिति में नगरीय क्षेत्र में नियोजित रूप से आवासीय सुविधाओं के प्राविधान हेतु निजी पूँजी निवेश को प्रोत्साहित किया जाना एक मात्र विकल्प प्रतीत होता है।

3— राज्य आवास नीति के अनुसार आवास सेक्टर में निजी पूँजी निवेश के प्रोत्साहन पर विशेष बल दिया गया है, परन्तु प्रदेश के नगरीय क्षेत्र में भूमि समुचित मात्रा में उपलब्ध न होने के कारण निजी क्षेत्र द्वारा अभी तक अधिकांश कार्य छुट-पुट रूप से किये जा रहे हैं, जबकि निजी क्षेत्र में अन्तर्निहित प्रतियोगिता, व्यवसायिकता, गतिशीलता, दक्षता एवं वित्तीय ससाधन जुटाने की असीम क्षमता उपलब्ध है, जिसका उपयोग नहीं हो सका है। वर्तमान आर्थिक उदारीकरण एवं निजीकरण की नीति के परिप्रेक्ष्य में आवासिकी के क्षेत्र में सरकार को भूमिका 'दाता' के स्थान पर 'सुविधा प्रदायक' के रूप में निर्धारित की गयी है। अतः इस उद्देश्य की पूर्ति हेतु सरकार द्वारा एक सुविधामूलक एवं अनुकूल पर्यावरण का सृजन किया जाना अपरिहार्य है। उपयुक्त उद्देश्य की पूर्ति हेतु सरकार द्वारा बड़े नगरों जैसे लखनऊ, कानपुर, गाजियाबाद, आगरा, बरेली मुरादाबाद, सहारनपुर तथा अन्य 'ग्रोथ प्रोटेन्शियल' वाले नगरों में अन्तर्राष्ट्रीय मानकों के अनुरूप हाई-टेक टाउनशिप का विकास प्राथमिकता के आधार पर प्रोत्साहित किया जाना आवश्यक है। ऐसे नगरों में चिकित्सा, पर्यटन एवं सूचना प्रौद्योगिकी के प्रोत्साहन हेतु उच्च स्तरीय रिहायशी पर्यावरण उपलब्ध होना आवश्यक है।

4— प्रश्नगत प्रकरण के संबंध में उपयुक्त वर्णित स्थिति के दृष्टिगत शासन स्तर पर सम्यक् विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि निजी क्षेत्र में ऐसे 'हाई-टेक टाउनशिप' का विकास जिनमें न्यूनतम रूपये 750 करोड़ का निवेश और लगभग 1500 एकड़ भूमि का विकास 5 वर्ष की समयावधि में पूर्ण किये जाने का प्रस्ताव हो, निम्नानुसार विशिष्ट पैकेज देकर निजी निवेशकों को प्रोत्साहित किया जाये :-

- (1) टाउनशिप के विकास हेतु ख्याति प्राप्त एवं अनुभवी विकासकर्ता कम्पनियों (कम्पनी अधिनियम की धारा-3 में परिभाषित) से प्रस्ताव आमंत्रित किये जायेंगे। विकासकर्ता कम्पनी का चयन आर्थिक क्षमता, तकनीकी योग्यता एवं अनुभव तथा कान्सेप्ट्स एवं 'प्री-फिजिबिलिटी रिपोर्ट' के आधार पर किया जायेगा। विकासकर्ता कम्पनी का विगत तीन वर्षों में न्यूनतम वार्षिक टर्न ओवर रु. 100 करोड़ होना आवश्यक है।

- (2) विकासकर्ता कम्पनियों के चयन हेतु राष्ट्रीय स्तर के समाचार पत्रों में प्रकाशित विज्ञापन के माध्यम से प्राप्त प्रस्तावों पर मुख्य सचिव की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति द्वारा प्राप्त प्रस्तावों पर विचार किया जायेगा।
- (3) टाउनशिप के विकास के लिए विकास प्राधिकरणों तथा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अथवा अन्य नामित अभिकरण द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 अथवा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के अधीन भूमि का अर्जन राज्य सरकार के पक्ष में किया जायेगा और प्रतिकर का निर्धारण पद्यासम्भू भू-स्वामी से समझौते के आधार पर करार नियमावली के प्राविधानों के अंतर्गत किया जायेगा। निगोसिएशन/समझौते में निजी विकासकर्ता को भी सम्मिलित किया जायेगा। विकासकर्ता कम्पनी द्वारा स्वयं भी सीधे भूमि कय की जा सकेगी। जिन प्रकरणों में समझौते के आधार पर प्रतिकर निर्धारण नहीं हो सकेगा उनमें भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्राविधानों के अंतर्गत जिलाधिकारी द्वारा नियमानुसार प्रतिकर की दर निर्धारित की जायेगी। भविष्य में भू-अर्जन की दर में किसी न्यायालय द्वारा वृद्धि किये जाने अथवा अर्जन संबंधी किसी विवाद के फलस्वरूप उत्पन्न किसी भी देयता का दायित्व विकासकर्ता कम्पनी का होगा।
- (4) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा भू-अर्जन की समस्त लागत वहन की जायेगी परन्तु इस पैकेज हेतु जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित 10 प्रतिशत-अर्जन-शुल्क में विकासकर्ता कम्पनी को छूट देय होगी।
- (5) विकासकर्ता कम्पनी को भूमि के कय अथवा हस्तांतरण, जो 90 वर्ष की लीज पर होगा, हेतु स्टैम्प ड्यूटी से छूट होगी, परन्तु भूमि विकास के उपरान्त विक्रय की जाने वाली सम्पत्तियों पर स्टैम्प ड्यूटी एवं फ्री-होल्ड परिवर्तन शुल्क एवं भूमि मूल्य का 12 प्रतिशत अनुवर्ती विक्रय/फ्री-होल्ड परिवर्तन के समग्र विकासकर्ता कम्पनी द्वारा अर्जनकर्ता अभिकरण को देय होगा।
- (6) प्रस्तावित टाउनशिप का लैंड यूज स्ट्रक्चर जिसमें आवासीय, व्यवसायिक, संस्थागत, ग्रीन क्षेत्र तथा सामुदायिक सुविधाओं आदि हेतु प्राविधान शामिल होंगे प्रचलित महायोजना गाइड लाइन्स तथा बिल्डिंग बाइलाज के आधार पर किया जायेगा। प्रस्तावित टाउनशिप पर्यावरणीय दृष्टिकोण से 'सस्टेनेबल' होगा।

- (7) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा बचन के उपरान्त टाउनशिप की डिटेल प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डीपीआर) 180 दिन के अन्दर तैयार कर प्रस्तुत की जायेगी जिसमें प्रस्तावित टाउनशिप का ले-आउट प्लान, लैण्ड यूज प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज प्लान, मानक एवं विशिष्टियाँ, इम्प्लीमेंटेशन शिड्यूल, रिसोर्स नोबिलाइजेशन, सम्पत्ति प्रबन्धन तथा आपरेशन एण्ड मेंटीनेंस आदि के प्रस्ताव शामिल होंगे।
- (8) नियत प्राधिकारी द्वारा डी.पी.आर. पर 30 दिन के अन्दर अनुमोदन प्रदान किया जायेगा। विकासकर्ता कम्पनी को टाउनशिप के लैण्ड यूज में आंतरिक परिवर्तन की सुविधा इस शर्त सहित अनुमन्य होगी कि किसी भी भू-उपयोग हेतु आरक्षित भूमि परियोजना प्रारम्भ होने के समय प्रचलित मानकों एवं गाइड लाइन्स के अंतर्गत हो। प्रोजेक्ट रिपोर्ट का अनुमोदन ही टाउनशिप प्लान का अनुमोदन होगा जिसके अनुमोदन हेतु अलग से प्रक्रिया निर्धारित की जायेगी।
- (9) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा बिना किसी अतिरिक्त शुल्क का भुगतान किये टाउनशिप से संबंधित सनस्त आंतरिक, बाह्य विकास कार्य डिटेल प्रोजेक्ट रिपोर्ट में निर्धारित मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार क्रियान्वित किये जा सकेंगे। प्रस्तावित टाउनशिप में कतिपय सुविधाये- जैसे- रोड कनेक्शन, जल निकासी, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरज आदि की व्यवस्था हेतु विकासकर्ता कम्पनी द्वारा शासकीय अभिकरण को वास्तविक व्यय देय होगा। परन्तु प्रस्तावित टाउनशिप के निवासियों द्वारा विद्यमान नगर की सामान्य सुविधाओं के उपयोग के लिए किसी प्रकार का बाह्य विकास शुल्क देय नहीं होगा।
- (10) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा सामुदायिक सुविधाओं यथा- पुलिस स्टेशन, जायर स्टेशन, पोस्ट आफिस, टेलीफोन इक्सचेंज आदि के लिए भूमि नि:शुल्क उपलब्ध करायी जायेगी। प्रस्तावित टाउनशिप के अंतर्गत राज्य सरकार द्वारा उपर्युक्त सुविधाओं की समयबद्ध स्थापना में सहायता दी जायेगी तथा पुलिस स्टेशन हेतु आरक्षित भूमि पर पुलिस स्टेशन नि:शुल्क स्थापित किया जायेगा।
- (11) भू-उपयोग नियोजन एवं निर्माण कार्य में दैदी आपदारोधी प्राविधान हेतु शासन द्वारा निर्धारित नीतियों तथा बी.आई.एस. एवं आई.एस. के सुसंगत लोड का अनिवार्य अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।
- (12) परियोजना का क्रियान्वयन डीपीआर के अनुरूप एवं उनमें निर्धारित समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा आंतरिक एवं बाह्य विकास कार्य की उपायता आभारित करने के लिए शासन द्वारा

विकास प्राधिकरण अथवा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद या किसी अन्य एजेंसी को नामित किया जायेगा जो परियोजना क्रियान्वयन के कार्यों के पर्यवेक्षण हेतु विकासकर्ता कम्पनी के साथ अनुबन्ध निष्पादित करेगी।

(13) प्राजेक्ट का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के प्राविधानों के अनुरूप पूर्ण कराने हेतु सरकार द्वारा नामित अभिकरण द्वारा परियोजना की 25 प्रतिशत पट्टागत भूमि के हस्तांतरण का अधिकार अपने पास रखा जायेगा जिससे विकासकर्ता कम्पनी द्वारा यदि कोई कार्य अधूरा छोड़ा जाता है तो उसे पूर्ण कराया जा सके।

(14) स्थानीय निकाय को सेवाओं का हस्तांतरण होने तक उनका रख-रखाव विकासकर्ता कम्पनी द्वारा स्वयं किया जायेगा जिसके लिए विकासकर्ता कम्पनी को रख-रखाव शुल्क वसूल करने का अधिकार होगा। टाउनशिप का जब तक स्थानीय निकाय को हस्तांतरण नहीं हो जाता है, तब तक स्थानीय निकाय द्वारा टाउनशिप के अंतर्गत गृहकर, जलकर, सीवरेंज कर आदि की वसूली नहीं की जायेगी।

4- अतः अनुरोध है कि कृपया उपरोक्त व्यवस्थानुसार कार्यवाही सुनिश्चित कराने तथा कृत कार्यवाही से शासन को अवगत कराने का कष्ट करें।

तददीय,
hww 11/11/17
(जे.एस. मिश्र)
सचिव

संख्या 6087(1)/9-आ-1-03, तददिनॉक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. संबंधित मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. संबंधित जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
3. संबंधित भूमि अध्याप्ति अधिकारी।
4. संबंधित अध्यक्ष/जिलाधिकारी, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण।
5. आवास बन्धु।
6. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अमिताभ त्रिपाठी)
अनुसूचि

प्रेषक,

जे०एस०मिश्र
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1- आवास आयुक्त,
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश।
- 2- उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद, आगरा, लखनऊ, कानपुर, वाराणसी तथा मथुरा-वृन्दावन
विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक 21 मई, 2005

विषय:- उत्तर प्रदेश में हाई-टेक टाउनशिप का विकास करने के लिए निजी पूँजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम का चयन।

महोदय,

उपर्युक्त विषय की ओर आपका ध्यान आकृष्ट करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ कि उत्तर प्रदेश में "हाई-टेक टाउनशिप" के विकास हेतु शासनादेश संख्या-6087/9-आ-2-2003-34वि०/03, दिनांक 22-11-2003 के अधीन नीति घोषित की गई थी। उक्त नीति के अनुपालन में राष्ट्रीय स्तर के महत्वपूर्ण समाचार-पत्रों में दिनांक 16-7-2004 को विज्ञापन प्रकाशित कर निजी क्षेत्र की विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम से प्रस्ताव आमंत्रित किये गये थे। प्राप्त प्रस्तावों का मूल्यांकन अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु की अध्यक्षता में गठित तकनीकी मूल्यांकन समिति द्वारा दिनांक 19-3-2005 को पूर्ण कर विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम के चयन हेतु मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में गठित उच्चस्तरीय समिति के विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। उच्चस्तरीय समिति की दिनांक 13-04-2005 को सम्पन्न बैठक में लिए गए निर्णय के अनुसार विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम को उनके सम्मुख अंकित टाउनशिप के विकास हेतु निम्नवत् "मेरिट कम" में चयनित किये

जाने का निर्णय लिया गया है:-

क.सं.	विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम का नाम	प्रस्तावित टाउनशिप
1	2	3
1.	मेसर्स उप्पल एण्ड चड्ढा हाई-टेक डेव. प्रा.लि०	गाजियाबाद
2.	मेसर्स सनसिटी प्रोजेक्ट्स प्रा.लि.	गाजियाबाद
3.	मेसर्स यूनीटेक लि.	आगरा
4.	मेसर्स आईवीआरसीएल-नरसी	आगरा
5.	मेसर्स अंसल प्रापर्टीज एण्ड इण्डस्ट्रीज प्रा.लि.	लखनऊ
6.	मेसर्स सहारा इंडिया कामर्शियल कारपोरेशन लि.	लखनऊ
7.	मेसर्स सहारा इंडिया कामर्शियल कारपोरेशन लि.	कानपुर
8.	मेसर्स यूनीटेक लि.	वाराणसी
9.	मेसर्स सनसिटी प्रोजेक्ट्स प्रा.लि.	मथुरा

उल्लेखनीय है कि एक नगर हेतु एक से अधिक चयनित कम्पनियों को मूल्यांकन में उनके द्वारा प्राप्त अंको के आधार पर मेरिट में सूचीबद्ध किया गया है।

2- उच्चस्तरीय समिति द्वारा हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु परियोजना के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में निम्नलिखित निर्णय भी लिये गये हैं :-

1- परियोजना को 05 वर्ष की निर्धारित समयावधि के अन्दर ही पूर्ण किए जाने की व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी। परियोजना के विकास/निर्माण के विभिन्न महत्वपूर्ण चरणों को चिह्नित करके उनके प्रारम्भ एवं समापन की समय-सारिणी निर्धारित की जायेगी, जिससे प्रोजेक्ट क्रियान्वयन की नियमित समीक्षा एवं प्रगति का समुचित मूल्यांकन किया जा सके।

2- विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा 'हाई-टेक टाउनशिप' के विकास के लिए विभिन्न चरणों हेतु निर्धारित 'टाइम-शिड्यूल' में विकास कार्य पूर्ण न किए जाने की स्थिति में विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सॉर्शियम के विरुद्ध की जाने वाली कार्यवाही के सम्बन्ध में भी स्पष्ट प्राविधान किया जायेगा।

3- विकासकर्ताओं द्वारा विकसित की गई योजनाओं की सार्वजनिक सेवाओं को निर्धारित स्तर तक पूर्ण करने के उपरान्त रख-रखाव हेतु सामान्यतः स्थानीय निकाय को हस्तान्तरित किए जाने की व्यवस्था है। परन्तु

h

'हाई-टेक' टाउनशिप में 'वर्ल्ड क्लास इन्फ्रास्ट्रक्चर' प्रस्तावित होने के दृष्टिगत सार्वजनिक सेवाओं का रख-रखाव विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा ही किया जायेगा।

इस सम्बन्ध में विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा शासन द्वारा निर्धारित अभिकरण के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत की जाने वाली 'डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट' में सार्वजनिक सेवाओं के अनुरक्षण एवं रख-रखाव हेतु ठोस प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाएगा, जिसमें विकासकर्ता कम्पनी द्वारा स्वयं ही 'हाई-टेक' टाउनशिप के अनुरक्षण हेतु की जाने वाली व्यवस्था का विस्तृत विवरण दिया जाएगा। परन्तु 'हाई-टेक' टाउनशिप के निवासियों द्वारा अन्यथा विकल्प दिए जाने की स्थिति में सार्वजनिक सेवाओं को अनुरक्षण हेतु स्थानीय निकायों को हस्तान्तरित किये जाने का विकल्प उपलब्ध रहेगा।

4- यदि किसी नगर में एक से अधिक चयनित विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सॉर्शियम द्वारा एक ही स्थल पर 'हाई-टेक टाउनशिप' विकसित किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाता है, तो 'तकनीकी मूल्यांकन समिति' द्वारा किये गये मूल्यांकन में अधिक अंक पाने वाली कम्पनी/कन्सॉर्शियम को स्थल चयन में प्रथम प्राथम्यता दी जायेगी।

5- उपरोक्त प्राविधान विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम व नामित अभिकरण के बीच होने वाले मेमोरेण्डम आफ अण्डरस्टैंडिंग (एमओयू) में सम्मिलित किया जायेगा।

3- प्रदेश में हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु विभिन्न अभिकरणों एवं विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सॉर्शियम के मध्य अनुबन्ध का प्रारूप तैयार करने, अन्य समन्वय के कार्य एवं समय-समय पर शासन स्तर से समीक्षा एवं कियान्वयन की प्रगति के मूल्यांकन, इत्यादि हेतु आवास बन्धु नोडल एजेंसी रहेगी।

कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(जे.एस. मिश्र)

सचिव।

संख्या- 2712(1)/आठ-1-2005 तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- औद्योगिक विकास आयुक्त, औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- 2- प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन, उत्तर प्रदेश शासन।
- 3- समस्त, मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 4- महानिरीक्षक, कर एवं निबन्धन, उत्तर प्रदेश।
- 5- संबंधित, जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 6- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
- 7- संबंधित भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 8- अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु को संबंधित विकासकर्ता कम्पनियो/ कन्सॉर्शियम को तदनुसार सूचित करने एवं इस संबंध में अग्रेतर कार्यवाही करने हेतु।
- 9- गार्डफाईल।

आज्ञा से,

21-5-05

(रामबृक्ष प्रसाद)
विशेष सचिव।