

I/259854/2023

ई-मेल

प्रेषक,

अरुणेश कुमार द्विवेदी,

उप सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,

गाजियाबाद।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ: दिनांक: / 0 जनवरी, 2023

विषय:-हाईटेक टाउनशिप परियोजना हेतु भूमि अर्जन के प्रस्ताव पर आपत्ति के संबंध में।

महोदय,

कृपया जनपद गाजियाबाद में मे0 उप्पल चड्डा प्रा0लि0 की हाईटेक टाउनशिप परियोजना हेतु ग्राम सादिकपुरा, बयाना, नायफल, डासना व दुरयायी की भूमि के अर्जन हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 23.11.2022 में मद संख्या-160/8 पर अनुमोदित प्रस्ताव की जाँच कराकर निरस्त कराये जाने के अनुरोध संबंधी श्री नानक चन्द पुत्र स्व0 मांगे राम, निवासी-ग्राम महरौली, पोस्ट-कविनगर, गाजियाबाद के दिनांक 28.12.2022 (छायाप्रति संलग्न) का अवलोकन करने का कष्ट करें।

2- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया प्रश्नगत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा उल्लिखित बिन्दुओं के संबंध में बिन्दुवार आख्या शासन को 03 दिन के अन्दर उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

भवदीय,

Signed by अरुणेश कुमार

द्विवेदी

Date: 01/01/2023 (अरुणेश कुमार द्विवेदी):40:13

Reason: उपसचिव

सेवा में

श्रीमान प्रमुख सचिव महोदय
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
लखनऊ उत्तर प्रदेश।

विषय:- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक-160 दिनांक-23/11/2022 में, प्राधिकरण के द्वारा विकासकर्ता (मैसर्स उप्पल चढढा हाईटेक सिटी प्रा0 लि0) के लिये रखे गये भूमि अर्जन प्रस्ताव पर आपत्ति के विषय में।

महोदय,

निवेदन है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक-160 दिनांक- 23/11/2022 के अन्तर्गत, ग्राम सादीकपुर काजीपुरा, बयाना, नायफल, डासना व दुरयाई की भूमि के अर्जन का प्रस्ताव विकासकर्ता (मैसर्स उप्पल चढढा हाईटेक सिटी प्रा0 लि0) के लिये अनुमोदित किया गया है जिसके विषय में प्रार्थी की बिन्दूवार शिकायते निम्नवत है पर जांच कर आवश्यक कार्यवाही किया जाना अपेक्षित है।

बिन्दू:-1 हाईटेक सिटी नीति-2007 के शासनादेश सं0-3872/आठ-1-07-34विविध/03 दिनांक 17/09/2007 (संलग्नक-1) के प्रस्तर संख्या-15 पर अंकित किया गया है कि विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा भू-स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर सीधे भूमि क्रय की जा सकेगी। भूमि का अधिग्रहण विशेष परिस्थितियों में ही मात्र उस भूमि के लिये किया जायेगा जो परस्पर सहमति से क्रय तथा करार-नियमावली के अन्तर्गत अधिग्रहण की गयी भूमि के मध्य अवशेष रह गयी हो तथा जिसका अधिग्रहण हाईटेक टाउनशिप के एकीकृत विकास के लिए आवश्यक हो भूमि अध्याप्ति अधिनियम 1894 अथवा उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के प्राविधानों के अन्तर्गत अधिग्रहण की जाने वाली ऐसी भूमि हाईटेक टाउनशिप हेतु जुटाई जाने वाली भूमि के कुल क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। उक्त हाईटेक टाउनशिप नीति-2007 के कतिपय प्राविधानों को संशोधित कर शासनादेश सं0 5087/आठ-1-07-34विविध/03 दिनांक 08/01/2008 (संलग्नक-2) के अनुसार स्पष्ट करते हुए जारी किया गया कि विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा 75 प्रतिशत भूमि, भू-स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर सीधे क्रय की जानी है तथा कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 25 प्रतिशत भूमि अध्याप्ति अधिनियम 1894 अथवा उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के प्राविधानों के अन्तर्गत अधिग्रहण की जायेगी। यह यहां भी अवगत कराया जाता है कि शासकीय अभिकरणों द्वारा उपलब्ध कराई जाने वाली 25 % भूमि अर्जन के माध्यम से इकठी अथवा एकसाथ उपलब्ध नहीं कराई जाएगी। नीति में की गई व्यवस्थानुसार 1500 एकड क्षेत्रफल के हाईटेक टाउनशिप के विकास कार्य अधिकतम 03 चरणों में 1500 से 3000 एकड क्षेत्रफल होने पर 04 चरणों में तथा 3000 एकड से अधिक क्षेत्रफल होने पर अधिकतम 05 चरणों 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 एकड होना चाहिए।

उपरोक्त शासनादेश की व्यवस्था के दृष्टिगत पूर्व में ही प्रथम चरण 1501 एकड में पडने वाले ग्राम बयाना, शाहपुर ब्रह्मेटा, काजीपुरा, नायफल, दुरियाई की कुल 388.225 एकड भूमि अधिग्रहण व 54.707 एकड भूमि पुर्नग्रहण कर (कुल 442.95 अर्थात 29.52 प्रतिशत) अर्जित (संलग्नक-3) कर विकासकर्ता को उपलब्ध करा दिया गया है। फिर से किस आधार पर फेज-1 में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक-160 के अन्तर्गत, ग्राम सादीकपुर काजीपुरा, बयाना, नायफल, डासना व दुरयाई की भूमि के अर्जन का प्रस्ताव विकासकर्ता (मैसर्स उप्पल चढढा हाईटेक सिटी प्रा0 लि0) के लिये अनुमोदित किया गया है कि जांच कर आवश्यक कार्यवाही कराने की कृपा करे।

31/12/22

बिन्दू:- 2 विकासकर्ता के फेज-1 मूल अनुमोदित क्षेत्र 1501 एकड डी.पी.आर के अन्तर्गत, प्रार्थी की ग्राम बयाना (खसरा सं0 351 517 व 536) में भूमि निहित है, जिसके अर्जन का प्रस्ताव गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक-160 दिनांक 23/11/2022 में रखा गया है यहा विचारणीय तथ्य यह है कि इस भूमि पर शासन के द्वारा दो बार अर्जेन्सी क्लोस लगाकर अर्जन का प्रस्ताव (शासनादेश सं0 3911/8-3-2006-167 एलए/2006 लखनऊ दिनांक 29/06/2006 व शासनादेश सं0 5487/8-3-09-122एलए/09 दिनांक 27/11/2009) (संलग्नक-4 व संलग्नक-5) प्रकाशित करने के उपरान्त भी दोनो बार भूमि के अर्जन की प्रक्रिया पूरी नहीं की गयी चूकि विकासकर्ता को प्रार्थी की भूमि की आवश्यकता नहीं थी फिर पुनः तीसरी बार इस भूमि के अर्जन का प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक -160 में किस आधार पर रखा गया कि जांच कर आवश्यक कार्यवाही कराने की कृपा करे।

बिन्दू:-3 हाईटेक टाउनशिप नीति- 2007 के क्रम मे मूल अनुमोदित क्षेत्र 1501 एकड डी.पी.आर के अन्तर्गत 75 प्रतिशत भूमि को किसानो से आपसी समझौते के माध्य से क्रय किये जाने के पश्चात मध्य में अवशेष भूमि 25 प्रतिशत भूमि का अर्जन किया जाना प्रस्तावित था जिसके सापेक्ष में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के द्वारा पत्रांक संख्या-69/12/ भू0अ0अ0/2010, दिनांक 12/01/11 (संलग्नक-6) के माध्यम से विकासकर्ता से आख्या माँगी गयी थी कि अर्जन की जा रही ग्राम बयाना, शाहपुर बम्हैटा, काजीपुरा, नायफल, दुरियाई, 25 प्रतिशत भूमि के माध्य में कोई भूमि अवशेष तो नहीं बची है जिसके विषय में विकासकर्ता के द्वारा अवगत कराया गया था कि अर्जन की जा रही (ग्राम बयाना, शाहपुर बम्हैटा, काजीपुरा, नायफल, दुरियाई,) भूमि के माध्य में कोई भूमि अवशेष नहीं बची है जिसकी प्रभावी जांच किये बिना ही प्राधिकरण के द्वारा पूर्व में कुल 388.225 एकड भूमि अधिग्रहण व 54.707 एकड भूमि पुर्नग्रहण कर (कुल 442.95 अर्थात 29.52 प्रतिशत) भूमि का अर्जन कर विकासकर्ता को उपलब्ध करा दिया गया जबकि आज दिनांक तक लगभग 340 एकड या 22.66 प्रतिशत भूमि अभी भी शेष बची है, के विषय पर आवश्यक जांच कर कार्यवाही कराने की कृपा करे।

बिन्दू-4 विकासकर्ता के फेज-1 के मूल अनुमोदित क्षेत्र 1501 एकड डी.पी.आर के अन्तर्गत, हाईटेक टाउनशिप नीति-2007 के शासनादेश सं0 5087/आठ-1-07-34विविध/03 दिनांक 08/01/2008 के कतिपय प्राविधानों के अनुसार, प्रार्थी की ग्राम नायफल (खसरा सं0 67 व 70) व ग्राम शाहपुर बम्हैटा (खसरा सं0 1804) की भूमि अर्जन कर, विकासकर्ता को पूर्व में ही उपलब्ध करा दिया गया है। जिसके विरुद्ध मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद में रिव्यु याचीका संख्या-57238/2010 (धर्मपाल व अन्य) पर अन्तिम निर्णय आने से पूर्व ही पुनः फेज-1 में, प्रार्थी की ग्राम बयाना की खसरा सं0 (351, 517, व 536) की भूमि पर अर्जन का प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक-160 (संलग्नक-7) में किस आधार पर अनुमोदित किया गया है उक्त प्रस्ताव की जांच कर आवश्यक कार्यवाही कराने की कृपा करे।

बिन्दू:-5 विकासकर्ता के 4494.31 एकड डी.पी.आर को संशोधित करने से पूर्व, प्राधिकरण के द्वारा जन सामान्य से दिनांक- 28/01/202 में आपत्ति/सूझाव मांगे गये थे जिसकी आपत्ति के निस्तारण के लिए दिनांक- 17/10/2022 में प्राधिकरण के सभा कक्ष में बैठक आयोजित की गयी थी प्रार्थी के द्वारा संशोधित डी.पी.आर के विषय मे की गयी शिकायतों का प्रभावी निस्तारण किये बिना व प्राधिकरण की बोर्ड बैठक-160 दिनांक- 23/11/2022 में विकासकर्ता के संशोधित डी.पी.आर के अनुमोदित हुए बिना ही, प्रार्थी की भूमि के अर्जन का प्रस्ताव किस आधार पर अनुमोदित किया गया की जांच कर आवश्यक कार्यवाही कराने की कृपा करे।

बिन्दू:-6 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के द्वारा पूर्व में हाईटेक टाउनशिप विकसित करने के उद्देश्य से अधिग्रहण की गयी भूमि में से प्रार्थी की मात्र ग्राम बयाना (खसरा सं0 351, 517, व 536) की भूमि शेष बची है जोकि पिछले 17 सालों से प्रार्थी जीवनयापन करने का एकमात्र स्रोत बची है।
अतः महोदय से अनुरोध है कि उपरोक्त बिन्दुओं की जांच कराते हुए अधिग्रहण के प्रस्ताव को निरस्त करने की कृपा करें।

संलग्नक: यथोपरि।

दिनांक- 28/12/2022

निवेदक/ प्रार्थी
नानक चन्द

नानक चन्द पुत्र स्व मांगे राम
निवासी- ग्राम महरौली, डाकघर- कविनगर
गाजियाबाद, पिन कोड -201002
मो0- 7738038302, 7906520072
ईमेल ईडी- sarvosh23@gmail.com

मद संख्या : 160/ 08
विभाग : भू-अर्जन

विषय: हाईटेक टाउनशिप (वेवसिटी) के अन्तर्गत शासनादेश सं० 3463/आठ-3-21-227 विविध/2011 के क्रम में अपूर्ण सडकों/महायोजना मार्गों की भूमि के अधिग्रहण के सम्वन्ध में।

उ०प्र० शासन द्वारा विभिन्न शहरों के अन्तर्गत नई टाउनशिप विकसित किये जाने हेतु निजी पूंजी निवेशकर्ताओं को हाईटेक विकसित करने हेतु लाईसेंस जारी किये गये थे, जिनके अन्तर्गत गाजियाबाद शहर के अन्तर्गत 02 हाईटेक टाउनशिप विकसित किये जाने हेतु लाईसेंस जारी किया गया है। मै० उप्पल चढ्ढा हाईटेक टाउनशिप (वेव सिटी) हेतु लाईसेंस जारी किये गये है। उक्त शासनादेश के बिन्दु सं० 06 में निम्न व्यवस्था हाईटेक सिटी को दी गयी है "हाईटेक टाउनशिप परियोजना के अन्तर्गत अपूर्ण सडकों/महायोजना मार्गों को पूर्ण कराये जाने हेतु विकासकर्ता द्वारा स्वयं के प्रयासों से भूमि जुटाव न होने की दशा में प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति प्राप्त कर विकासकर्ता द्वारा स्वेच्छा से विद्यमान नवीन भू-अर्जन अधिनियम के अधीन ऐसी भूमि के अर्जन की नियमानुसार कार्यवाही प्राधिकरण के माध्यम से की जायेगी। ऐसी स्थिति में भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही लम्बित होने अथवा अर्जन की कार्यवाही में किसी कारण से विलम्ब होने के आधार पर विकासकर्ता द्वारा परियोजना की समयावृद्धि हेतु मांग नहीं की जायेगी न ही उन्हें कोई समयावृद्धि या अन्य कोई छूट दी जायेगी। ऐसे विलम्ब के लिए विकासकर्ता स्वयं उत्तरदायी होगा।


विकासकर्ता द्वारा भूमि अधिग्रहण हेतु अर्जन प्रस्ताव का प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है, जो निम्नवत है:-

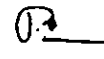
जिले का नाम	तहसील	ग्राम का नाम	खसरा संख्या	अर्जन हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल (है० में)
गाजियाबाद	गाजियाबाद	<u>बयाना</u>	227	1.1817
			262	1.6860
			279	0.1268
			289	0.2955
			291	0.2545
			314	1.7573
			351	0.5970
			517	0.4800
			536	0.1048
गाजियाबाद	गाजियाबाद	<u>डासना</u>	760	0.4040
			764	0.6200
गाजियाबाद	गाजियाबाद	<u>काजीपुरा</u>	145	0.3774
			153	0.5462

			184	1.3490
गाजियाबाद	गाजियाबाद	<u>नायफल</u>	38	0.9590
			39	2.7100
			164	0.7938
			265	1.5100
			293	0.2832
			297	0.9670
			425	0.2106
गौतमबुद्धनगर	दादरी	<u>दुरियाई</u>	128	1.4942
			131	1.0600
			196	0.3060
योग				20.154 हे० या 49.000 एकड

शासनादेश में दी गयी व्यवस्था के क्रम में हाईटेक टाउनशिप परियोजना के अन्तर्गत विकासकर्ता मै० उप्पल चढढा हाईटेक टाउनशिप (वेव सिटी) द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अधिग्रहण हेतु प्रस्तुत किया गया है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत अर्जन प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अधिग्रहण कराये जाने हेतु विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

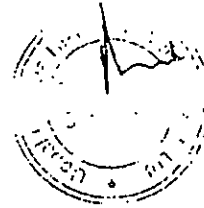

अमीन


प्रमारी मू-अर्जन


सचिव

M/s. Uppal Chadha Hi-Tech Developers Pvt. Ltd.
(Wave City Ghaziabad)

S.No.	Phase	Village Name	Planning Area			Actual Status of Land				
			General Land (acre)	LMC Land (acre)	Total Land (acre)	Direct Purchase Land through Sale Deed (acre)	Acquired Land through Lease Deed from GDA (acre)	LMC Land (acre)	Balance General Land (acre)	Balance LMC (acre)
1		Bayana	330.071	14.310	344.381	219.967	82.329	14.310	27.776	
2		Naiphal	365.681	13.724	379.405	207.762	122.455	13.724	35.464	
3		Shahpur Bhamita	137.598	3.781	141.379	26.624	110.968	3.781	0.006	
4		Sadikpur Qazipura	162.313	7.630	169.943	99.679	34.973	7.630	27.657	
5		Mehroli	198.696	3.349	202.045	10.166		3.349	188.530	
6		Dasna	15.315	2.140	17.455	1.164		2.140	14.151	
7		Duryai- I	237.248	9.773	247.021	153.070	37.495	9.773	46.683	
Total In Acre			1446.922	54.707	1501.629	718.431	388.225	54.707	340.266	0.000
						1161.363				



संख्या - 4916/आठ-1-07-34विविध/03

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/03⁵ 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/कन्सोशियम की नेटवर्थ के आधार पर)	25
2.	कम्पनी प्रोफाइल एवं टेक्निकल रिसोर्स	15
3.	रियल इस्टेट/इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट में 10 वर्षों का अनुभव	35
4.	प्रस्तावित टाउनशिप हेतु 'कन्सेप्टुअल प्लान एवं विजन'	15
5.	प्रस्तावित टाउनशिप की 'प्री-फिजीयलिटी 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 डेवलपमेंट के अन्तर्गत टाउनशिप का विकास, आवासीय कालोनी, सिटी/डिस्ट्रिक्ट सेन्टर, औद्योगिक आस्थान एवं रियल इस्टेट डेवलपमेंट से सम्बन्धित अन्य कार्यों यथा- विकसित सम्पत्तियों की मार्केटिंग एवं मैनेजमेंट तथा टाउनशिप के रख-रखाव का अनुभव शामिल होगा।
- (2) इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट के अन्तर्गत ऊर्जा (पावर), टेलीकॉम, पोर्ट्स, एअरपोर्ट्स, रेलवेज, इण्डस्ट्रियल पार्कस, आई.टी., पार्कस, 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 सम्यन्ध 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 अधिग्रहण की प्रक्रिया में निहित कठिनाइयों के निराकरण हेतु विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर 75 प्रतिशत भूमि सीधे क़य की जाएगी तथा अवशेष 25 प्रतिशत भूमि के क़र्ष में शासकीय अभिकरण द्वारा फ़ैसिलिटेटर 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 जाएगी 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-3-2000-26 एल.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 वॉयविलिटी 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 व्याज दर सहित किया जा सकेगा। किश्तों के भुगतान में विलम्ब होने पर 18 प्रतिशत की दर से दण्ड व्याज देय होगा।
- (10) 'कन्सेप्चुअल 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 'काम्यैक्ट' रूप में उपलब्ध है तथा भूमि का भू-उपयोग महायोजना के अनुसार आवासीय है अथवा

आवासीय में परिवर्तित किया जा चुका है, तो 'कन्सेप्टुअल 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 सम्वन्धित 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 सम्वन्धित 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 'कन्सेप्टुअल 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-1वीं के अनुच्छेद 5(सी) के अनुसार रु. 100/- मात्र का स्टाम्प शुल्क प्रभाय होगा। इसके अतिरिक्त हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के अधीन निर्धारित 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' प्रपत्र के प्रस्तर-9 में यह स्पष्ट किया जाएगा कि "परफॉर्मेंस गारन्टी" के रूप में 25 प्रतिशत विकय-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 प्रभाय होगा।
- (14) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा हाई-टेक टाउनशिप परियोजना की कुल विकय-योग्य भूमि का परफॉर्मेंस गारन्टी के रूप में आरक्षित 25 प्रतिशत क्षेत्र जो सम्वन्धित 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 विकय योग्य भूमि को शासन की अपेक्षानुसार रख-रखाव की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए परफॉर्मेंस 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 कय 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 कय/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

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

लखनऊ: 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 सन्झौते 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 इकट्ठी 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 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 कय/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 टाउनशिप 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. हस्ताक्षरित किया जाना होगा, तदपरान्त 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, विड डायग्राम, हाई-टेक टाउनशिप एम.ओ.यू./संशोधित एम.ओ.यू./पुनरीक्षित एम.ओ.यू. तथा डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट 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 आवश्यकतम 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, तददिनांक ।

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 वन्धु, उत्तर प्रदेश।
8. समस्त अनुभाग-आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश शासन।
9. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

राम निरंजन
अनुसचिव।

संख्या: 3872/आठ-1-07-34विधि/03

प्रेषक,

श्री मोहिन्दर सिंह,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक: 17 सितम्बर, 2007

विषय: उत्तर प्रदेश में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 का निर्धारण।

महोदय,

उत्तर प्रदेश में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से हाई-टेक टाउनशिप विकसित करने के लिए शासनादेश संख्या: 3189/आठ-1-07-34विधि/03, दिनांक 16.08.07 द्वारा जारी हाई-टेक टाउनशिप नीति को जनहित में अवक्रमित (Supercede) करते हुए संशोधित हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 निम्नवत् निर्धारित की जाती है:-

- (I) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 का प्रभावी क्रियान्वयन सुनिश्चित करने के लिए मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में एक उच्च स्तरीय समिति गठित की जाएगी। इस उच्च स्तरीय समिति का कार्यक्षेत्र निम्नवत् होगा:-
 - (I) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के अनुसार कन्सार्शियम एम.ओ.यू., 'फाइनेसिंग प्लान', 'डाक्यूमेंट फार सभिशान ऑफ एप्लीकेशन्स/प्रापोजल', विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम एवं शासकीय अभिकरण के मध्य निष्पादित होने वाले एम.ओ.यू. एवं पुनरीक्षित अनुपूरक एम.ओ.यू. तथा 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' के प्रारूपों का निर्धारण एवं अनुमोदन।
 - (II) हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु निजी क्षेत्र की विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम से प्रस्ताव आमंत्रण, आदि के सम्बन्ध में निर्णय लेना।
 - (III) हाई-टेक टाउनशिप हेतु प्राप्त प्रस्तावों का 'डाक्यूमेंट फार सभिशान ऑफ एप्लीकेशन्स/प्रापोजल' में विहित प्रक्रियानुसार मूल्यांकनोपरान्त विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम के चयन के सम्बन्ध में निर्णय लेना।
 - (IV) विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम द्वारा नये अथवा पूर्व अनुमोदित हाई-टेक टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार हेतु प्रस्तुत प्रस्तावों पर अनुमोदन प्रदान करना।
 - (V) उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के अधीन 12.5 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम को छूट देने से सम्बन्धित प्रस्तावों पर अनुमोदन प्रदान करना।
 - (VI) हाई-टेक टाउनशिप के विकास कार्य पूर्ण करने हेतु निर्धारित अवधि (5 वर्ष) में विस्तार हेतु अनुमोदन प्रदान करना।
 - (VII) नगर स्तरीय नयी अवस्थापना सुविधाओं की लागत विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम से वसूल करने हेतु अनुमोदन प्रदान करना।

2

- (VIII) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के प्रभावी क्रियान्वयन सुनिश्चित करने हेतु अन्य आवश्यक कार्यवाही करना तथा क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाईयों के निराकरण हेतु 'सिंगल विन्डो' समाधान सुनिश्चित करना।
- (IX) हाई-टेक टाउनशिप नीति के प्राविधानों के उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम के विरुद्ध कार्यवाही करना/चयन के निरस्तीकरण के सम्बन्ध में निर्णय लेना।
- (X) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 के अधीन अनुमोदित प्रस्तावों के सम्बन्ध में भी उपरोक्त बिन्दु संख्या-(I) से (IX) के अनुसार अवशेष कार्यवाही सुनिश्चित करना।
- (XI) उपरोक्त से सम्बन्धित अन्य विषयों पर मार्गदर्शन प्रदान करना/निर्णय लिया जाना।
- (2) अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में एक तकनीकी मूल्यांकन समिति भी गठित की जाएगी, जिसका कार्यक्षेत्र निम्नवत होगा:-
- (I) विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम से प्राप्त प्रस्तावों को खोलना, परीक्षण करना एवं उनका मूल्यांकन कर अपनी रिपोर्ट/संस्तुतियों उच्च स्तरीय समिति के निर्णय हेतु प्रस्तुत करना।
- (II) उच्च स्तरीय समिति को उसके अन्य दायित्वों के निर्वहन में आवश्यक सहयोग प्रदान करना।
- (3) हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा उत्तर प्रदेश में किसी भी नगर/क्षेत्र में, नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा के अधिसूचित क्षेत्र को छोड़कर, प्रस्ताव प्रस्तुत किए जा सकते हैं।
- (4) हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त समय समय पर आवश्यकतानुसार, ख्याति प्राप्त एवं अनुभवी विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम से प्रस्ताव (एक्सप्रेशन आफ इन्ट्रेस्ट) राष्ट्रीय स्तर के समाचार-पत्रों में विज्ञापन के माध्यम से आमंत्रित किए जाएंगे।
- (5) प्रस्ताव प्रस्तुतीकरण हेतु विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा निम्न अर्हताएं पूर्ण करना 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/कन्सार्शियम का गत तीन वर्षों में न्यूनतम नेटवर्थ रु. 100 करोड़ प्रतिवर्ष होना चाहिए, जो अनुवर्ती वर्षों में गिरावट के रूप में नहीं होना चाहिए तथा गत तीनों वित्तीय वर्षों में प्रति वर्ष शुद्ध लाभ (Net Profit) भी धनात्मक (Positive) होना चाहिए।
- (III) हाई-टेक टाउनशिप के विकास के लिए एकल कम्पनी अथवा कन्सार्शियम के माध्यम से आवेदन प्रस्तुत किया जा सकता है। कन्सार्शियम बनाये जाने की दशा में सहभागी कम्पनियों के मध्य निर्धारित प्रारूप पर एम.ओ.यू. का निष्पादन आवश्यक है, जो सब-रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत होना चाहिए। कन्सार्शियम द्वारा प्रमोटिड (Promoted) विकासकर्ता कम्पनी में कन्सार्शियम के समस्त सदस्यों की सामूहिक अंशपूजी न्यूनतम 51 प्रतिशत होनी चाहिए। एम.ओ.यू. के प्राविधानों के अनुसार कन्सार्शियम में शामिल सदस्यों की सहभागिता परियोजना समापन तक अनिवार्य होगी तथा एम.ओ.यू. की कोई भी शर्त शासन के पूर्वानुमोदन से ही संशोधित/परिवर्तित की जा सकेगी। कन्सार्शियम एम.ओ.यू. का प्रारूप अलग से जारी किया जायेगा।

- (6) हाई-टेक टाउनशिप का न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 एकड़ होगा। नगर विशेष की आवश्यकताओं एवं विकास की सम्भाव्यताओं (Potential) के दृष्टिगत टाउनशिप के अधिकतम क्षेत्रफल पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा।
- (7) 1500 एकड़ के हाई-टेक टाउनशिप के विकास में न्यूनतम रू. 500 करोड़ का पूँजी निवेश होना आवश्यक है। टाउनशिप का क्षेत्रफल 1500 एकड़ से अधिक होने पर न्यूनतम पूँजी निवेश की मात्रा भी समानुपातिक रूप से अधिक होगी। उक्त निवेश सुनिश्चित करने हेतु विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा निर्धारित प्रपत्र पर युक्तिसंगत "फाईनेन्सिंग प्लान" प्रस्तुत किया जाना होगा; जिससे यह स्पष्ट हो सके कि योजना की वित्तीय आवश्यकताओं को किस प्रकार पूर्ण किया जाएगा अर्थात् निजी स्रोतों, डिबेन्चर से, बैंक/वित्तीय संस्थाओं से ऋण, इत्यादि की कितनी-कितनी धनराशि जुटाई जाएगी। "फाईनेन्सिंग प्लान" के अन्तर्गत "कैश इनप्लो" एवं "आउटप्लो" के अतिरिक्त "डेब्ट सर्विस रेसियो", "ब्रेक-इवन-प्वान्ट" परियोजना अवधि में वर्षवार लाभ हानि, बैलेंसशीट, वार्षिक नेटवर्थ, परियोजना का "इन्टर्नल रेट ऑफ रिटर्न" (आई.आर.आर.), आदि विन्दु समाहित होंगे। "फाईनेन्सिंग प्लान" हेतु निर्धारित प्रपत्र अलग से जारी किया जायेगा। विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा प्रस्ताव के साथ प्रस्तुत "फाईनेन्सिंग प्लान" का परीक्षण तकनीकी मूल्यांकन समिति द्वारा किया जाएगा, ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि प्रस्तावित टाउनशिप में न्यूनतम निर्धारित पूँजी निवेश विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा वास्तविक रूप से अपने स्रोतों से किया जा रहा है।
- (8) विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा नये हाई-टेक टाउनशिप अथवा पूर्व अनुमोदित हाई-टेक टाउनशिप के विस्तार हेतु प्रस्ताव 'डाक्युमेन्ट फार समिशन आफ एप्लीकेशन्स/प्रोजेक्ट' में विहित प्रक्रियानुसार प्रेषित किए जायेंगे। इस "डाक्युमेन्ट" का प्रारूप अलग से जारी किया जायेगा।
- (9) हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम का चयन उनकी वित्तीय क्षमता एवं तकनीकी योग्यता, रियल इस्टेट में अनुभव, टाउनशिप का 'कन्सेप्चुवल प्लान एवं विज़न' तथा 'प्री-फिजीविलिटी रिपोर्ट', आदि मापदण्डों के मूल्यांकन के आधार पर उच्च स्तरीय समिति द्वारा किया जाएगा। मूल्यांकन हेतु मापदण्ड निम्नवत् होंगे:-

क्र.सं.	मूल्यांकन हेतु मापदण्ड	अधिकतम अंक
1.	वित्तीय क्षमता (विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम की नेटवर्थ के आधार पर)	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
	(ख) सम्पत्तियों का निस्तारण (निर्मित तल क्षेत्रफल/भूखण्डों एवं भवनों की संख्या)	10
	(ग) कार्यान्वित योजनाओं की कुल लागत	10
	(घ) विकसित योजनाओं में आपरेशन एवं मैन्टीनेन्स हेतु व्यवस्था	05
4.	प्रस्तावित टाउनशिप हेतु 'कन्सेप्चुवल प्लान एवं विज़न'	10
5.	प्रस्तावित टाउनशिप की 'प्री-फिजीविलिटी रिपोर्ट'	15
	योग	100

उपरोक्त मापदण्डों के आधार पर विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा चयन हेतु प्रत्येक मापदण्ड के अधीन न्यूनतम 40 प्रतिशत अंक तथा सम्पूर्ण रूप से न्यूनतम 50 प्रतिशत अंक प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

- (10) विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम से प्राप्त प्रस्तावों के प्रस्तर-9 में दिए मापदण्डों के अनुसार मूल्यांकन में उच्च स्तरीय समिति को तकनीकी मूल्यांकन समिति द्वारा सहयोग प्रदान किया जायेगा। उच्च स्तरीय समिति द्वारा चयन सम्बन्धी कार्यवाही प्रस्ताव प्राप्त होने की तिथि से अधिकतम 90 दिन के अन्दर पूर्ण कर सम्बन्धित विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम को सूचित किया जाएगा।
- (11) एक नगर/लोकेशन में अधिकतम दो हाईटेक टाउनशिप के विकास की अनुमति देय होगी, अर्थात् किसी विकास प्राधिकरण क्षेत्र/अधिसूचित क्षेत्र एवं इसकी सीमा के बाहर सटे हुए 10 किलोमीटर तक के क्षेत्र में अधिकतम दो हाईटेक टाउनशिप की अनुमति देय होगी।
- (12) किसी विकासकर्ता/कन्सार्शियम को सम्पूर्ण प्रदेश में अनुमन्य टाउनशिप्स की अधिकतम संख्या की सीमा नहीं होगी, परन्तु एकल रूप से अथवा कन्सार्शियम के रूप में गत तीन वर्षों के औसत प्रत्येक 100 करोड़ रुपये वार्षिक नेटवर्थ पर 3000 एकड़ के एक टाउनशिप का विकास अनुमन्य होगा। इसी प्रकार एक ही टाउनशिप में इससे अधिक क्षेत्रफल अथवा एक से अधिक हाई-टेक टाउनशिप में किसी विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम को अनुमन्य कुल क्षेत्रफल की गणना उसकी गत तीन वर्षों की कुल औसत नेटवर्थ के आधार पर उपरोक्तानुसार समानुपातिक आधार पर की जायेगी।
- (13) हाई-टेक टाउनशिप नीति, 2003 तथा हाई-टेक टाउनशिप नीति, 2007 के अधीन चयनित विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम को टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार अनुमन्य होगा। टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार सम्बन्धी प्रस्ताव 'डाक्यूमेंट फार सन्मिशन ऑफ एप्लीकेशन्स/प्रपोजल' पर दिया जायेगा, जिस पर अनुमोदन उच्च स्तरीय समिति द्वारा प्रदान किया जाएगा। परन्तु ऐसे नगर/लोकेशन जहाँ केवल एक ही टाउनशिप का प्रस्ताव अनुमोदित हुआ है, के स्थल से लगी हुई भूमि पर यदि नये हाईटेक टाउनशिप का प्रस्ताव आता है, तो पूर्व चयनित विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम को टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार के लिए प्राथमिकता दी जायेगी। टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा:-
 - (I) विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल पूर्व चयनित स्थल की निरन्तरता में एवं संहत (काम्पैक्ट) आकार में होना चाहिए, ताकि सम्पूर्ण क्षेत्रफल में इन्टीग्रेटेड ले-आउट प्लान बनाया जाना सुनिश्चित हो सके।
 - (II) प्रस्तावित विस्तार के सापेक्ष समानुपातिक वार्षिक नेटवर्थ का प्रमाण-पत्र तथा न्यूनतम आवश्यक पूँजी निवेश का युक्तिसंगत 'फाइनेन्सिंग प्लान' निर्धारित प्रपत्र पर प्रस्तुत करना होगा।
 - (III) टाउनशिप के प्रस्तावित विस्तार के सापेक्ष प्रोसेसिंग फीस एवं अर्नेस्ट मनी डिपोजिट की धनराशि समानुपातिक रूप से अधिक जमा करनी होगी।
 - (IV) विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा टाउनशिप के विस्तार हेतु प्रस्तावित अतिरिक्त भूमि सहित सम्पूर्ण योजना के लिए नियमानुसार पुनरीक्षित 'कन्सेप्टुअल प्लान' एवं 'डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट' (डी.पी.आर.) प्रस्तुत करनी होगी।

- (V) विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल सहित पूर्ण टाउनशिप के विकास कार्य निर्धारित परियोजनावधि के अन्तर्गत ही पूर्ण करने होंगे।
- (14) विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा चयन के उपरान्त 30 दिन के अन्दर सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के साथ निर्धारित प्रारूप पर एम.ओ.यू. निष्पादित किया जाएगा तथा टाउनशिप का विस्तार अनुमन्य होने की दशा में विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के साथ पुनरीक्षित एम.ओ.यू. भी निष्पादित किया जाएगा। विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा यदि चयन के 30 दिन के अन्दर एम.ओ.यू. निष्पादित नहीं किया जाता है, तो उच्च स्तरीय समिति द्वारा उसका चयन बिना सूचना दिए निरस्त किया जा सकता है। इसी प्रकार एम.ओ.यू./पुनरीक्षित एम.ओ.यू. अथवा परियोजना के क्रियान्वयन के दौरान यदि ऐसे तथ्य प्रकाश में आते हैं, जिनके कारण विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम के विरुद्ध कार्यवाही किया जाना आवश्यक हो, तो उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदन से कार्यवाही की जाएगी, जिसमें विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम के चयन का निरस्तीकरण भी किया जा सकता है। एम.ओ.यू. तथा अनुपूरक एम.ओ.यू. के प्रारूप अलग से जारी किये जायेंगे।
- (15) हाई-टेक टाउनशिप हेतु भूमि का अधिग्रहण यथासम्भव किसानों से परस्पर सहमति के आधार पर किया जाएगा। इस प्रयोजनार्थ टाउनशिप के सम्पूर्ण क्षेत्रफल को भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा-4 अथवा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 की धारा-28 के अधीन अधिसूचित किया जाएगा। हाईटेक टाउनशिप हेतु प्रस्तावित सम्पूर्ण भूमि पर धारा-4 अथवा धारा-28 की अधिसूचना जारी होने के उपरान्त विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा भू-स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर सीधे भूमि कय की जा सकेगी। विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम के भूमि कय के इन प्रयासों में सम्बन्धित शासकीय अभिकरण द्वारा यथा आवश्यक सहयोग करार-नियमावली के अन्तर्गत निर्धारित प्रक्रियानुसार भूमि अधिग्रहण कर दिया जायेगा। भूमि अध्याप्ति अधिनियम, 1894 अथवा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के प्राविधानों के अन्तर्गत भूमि का अधिग्रहण विशेष परिस्थितियों में ही मात्र उस भूमि के लिये किया जायेगा, जो परस्पर सहमति से कय तथा करार-नियमावली के अन्तर्गत अधिग्रहण की गयी भूमि के मध्य अवशेष रह गयी हो तथा जिसका अधिग्रहण हाईटेक टाउनशिप के एकीकृत विकास के लिए आवश्यक हो। भूमि अध्याप्ति अधिनियम, 1894 अथवा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के प्राविधानों के अन्तर्गत अधिग्रहण की जाने वाली ऐसी भूमि, हाईटेक टाउनशिप हेतु जुटाई जाने वाली भूमि के कुल क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। करार-नियमावली अथवा भूमि अध्याप्ति अधिनियम, 1894 अथवा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के प्राविधानों के अन्तर्गत अधिग्रहण की गयी भूमि सम्बन्धित शासकीय अभिकरण द्वारा विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम को 90 वर्ष की लीज पर उपलब्ध करायी जायेगी।

प्रारम्भ में विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम को धारा-4 अथवा धारा-28 में अधिसूचित की जा रही सम्पूर्ण भूमि के अनुमानित मूल्य का 10 प्रतिशत तथा अधिसूचित की जा रही भूमि के क्षेत्रफल से 1500 एकड़ कम करते हुए अवशेष क्षेत्रफल पर नियमानुसार देय भूमि अर्जन शुल्क जमा करना होगा परन्तु जितनी भूमि विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा भू-स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर सीधे कय कर ली जायेगी, उस पर भू-अर्जन शुल्क देय नहीं होगा तथा ऐसी भूमि का शत-प्रतिशत मूल्य भी सम्बन्धित भू-स्वामियों को विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा सीधे भुगतान किया जायेगा। अतः इस प्रकार भू-स्वामी से सीधे कय की गयी भूमि के सापेक्ष जो धनराशि विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा प्रारम्भ में अधिक जमा की गयी होगी, उसका समायोजन, करार-नियमावली, भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 अथवा आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के अधीन अर्जित की जाने वाली भूमि के

देय मूल्य के सापेक्ष किया जायेगा। भविष्य में भू-अर्जन की दर में किसी न्यायालय द्वारा वृद्धि किये जाने अथवा अर्जन सम्बंधी किसी विवाद के फलस्वरूप उत्पन्न किसी भी देयता का पूर्ण दायित्व केवल विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम का होगा।

हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 से आच्छादित विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम को कर एवं निबन्धन अनुभाग-5 की अधिसूचना संख्या: क.नि.-5-915/11-2004-500 (87)-2001, दिनांक 09.7.04 एवं उसके अनुक्रम में जारी यथा संशोधित अधिसूचना संख्या: क.नि.-5-3497/11-2005-500(83)-2005, दिनांक 09.9.2005 में निहित व्यवस्थानुसार स्टैम्प ड्यूटी से छूट अनुमन्य रहेगी। उक्त छूट सम्पूर्ण हाई-टेक टाउनशिप के अधिकतम 1500 एकड़ भूमि के लिए ही अनुमन्य होगी। हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के अन्तर्गत अनुमोदित किये जाने वाली नयी टाउनशिपों में स्टैम्प ड्यूटी से कोई छूट अनुमन्य नहीं होगी।

- (16) शासकीय अभिकरणों की विभिन्न योजनाओं के लिये अर्जित तथा भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा-4 अथवा आवास एवं विकास परिषद् अधिनियम, 1965 की धारा-28 के अधीन अधिसूचित/अर्जन प्रक्रियान्तर्गत भूमि को हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु विकासकर्ता कम्पनी के पक्ष में नहीं छोड़ा जायेगा।
- (17) प्रस्तावित टाउनशिप का एकीकृत विकास सुनिश्चित करने के उद्देश्य से ग्राम समाज, अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति तथा पिछड़े वर्गों के स्वामित्व की भूमि का प्रचलित नियमों के अधीन सक्षम स्तर से पूर्वानुमोदनोपरान्त कय/पुनर्ग्रहण/अर्जन किया जा सकेगा।
- (18) हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के अधीन 12.5 एकड़ से अधिक भूमि के संकमण की छूट की अधिसूचना प्रत्येक टाउनशिप के लिये उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त अलग से जारी की जायेगी। उक्त छूट इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगी कि विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा समस्त विकास कार्य निर्धारित परियोजना अवधि में पूर्ण किए जाएंगे।
- (19) विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा भूमि विकास के उपरान्त विक्रय की जाने वाली सम्पत्तियों पर नियमानुसार स्टाम्प शुल्क देय होगा एवं प्रचलित दरों पर अर्जनकर्ता अभिकरण को फी-होल्ड परिवर्तन शुल्क देय होगा।
- (20) हाई-टेक टाउनशिप हेतु 1500 एकड़ अथवा अधिक क्षेत्रफल सामान्यतः सम्बन्धित नगरों की महायोजनाओं के शहरीकरण क्षेत्र के बाहर कृषि भू-उपयोग में ही उपलब्ध हो सकेगा, जिस हेतु नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन अनुमन्य होगा। चयनित स्थल विकास प्राधिकरण क्षेत्र/अन्य अधिसूचित क्षेत्र के बाहर स्थित होने पर उसे नियमानुसार विकास प्राधिकरण क्षेत्र/अधिसूचित क्षेत्र की सीमान्तर्गत लाया जाएगा। परन्तु किसी रीजनल प्लान/मास्टर प्लान/जोनल डेवलपमेंट प्लान के अन्तर्गत प्रस्तावित भू-उपयोगों, विशेष रूप से अवस्थापना सुविधाओं यथा-सड़कें, वाटर वर्क्स, एस.टी.पी., विद्युत सब-स्टेशन, कूड़ा-निरस्तारण स्थल, अन्य सामुदायिक सुविधायें, पार्क एवं खुले स्थल/ग्रीन बेल्ट, आदि हेतु आरक्षित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि महायोजना प्रस्तावों के अनुरूप ही विकास एवं निर्माण किया जाना होगा। भू-उपयोग परिवर्तन की दशा में विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा सम्बंधित शासकीय अभिकरण को नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देना होगा।
- (21) राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन.सी.आर.) के उत्तर प्रदेश प्रभाग के अन्तर्गत हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु प्रस्तुत किये जाने वाले प्रस्ताव तत्समय प्रभावी एन.सी.आर. प्लान के अनुरूप होने पर ही अनुमोदित किये जायेंगे।

- (22) हाई-टेक टाउनशिप का नियोजन विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम एवं सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के मध्य निष्पादित होने वाले एम.ओ.यू./पुनरीक्षित एम.ओ.यू. में निर्धारित लैण्डयूज़ प्लानिंग मानकों के अनुसार किया जाएगा। टाउनशिप के नियोजन में आवासीय, व्यवसायिक, औद्योगिक (प्रदूषण रहित), सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं, यातायात एवं परिवहन, पार्क एवं खुले क्षेत्र/ 'ग्रीन कवर' तथा मनोरंजन, इत्यादि भू-उपयोगों के लिए भूमि आरक्षित करने के साथ-साथ अन्तर्राष्ट्रीय मानकों के अनुरूप अवस्थापना सुविधाओं यथा-सड़कों, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत्-आपूर्ति, यातायात एवं परिवहन प्रणाली, इन्टीग्रेटेड सालिड वेस्ट मैनेजमेन्ट, आधुनिक संचार व्यवस्था, आदि के सम्बन्ध में आवश्यक प्राविधान किये जायेंगे।
- (23) हाई-टेक टाउनशिप के भू-उपयोग नियोजन, महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं तथा विकास एवं निर्माण कार्यों में दैवी आपदासोधी प्राविधान हेतु विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा शासकीय नीतियों तथा वी.आई.एस. एवं आई.एस. के सुसंगत कोड का अनिवार्य रूप से अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।
- (24) विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा एम.ओ.यू. के निष्पादन की तिथि से 180 दिन के अन्दर प्रस्तावित हाई-टेक टाउनशिप की "डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट" (डी.पी.आर.) शासकीय अभिकरण को प्रस्तुत की जाएगी। इस डी.पी.आर. का परीक्षण कर अपनी संस्तुति सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के बोर्ड को अनुमोदनार्थ प्रेषित करने हेतु उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त, की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जायेगी। शासकीय अभिकरण के बोर्ड द्वारा इस समिति की संस्तुति के प्राप्त होने के 30 दिन के अन्दर डी.पी.आर. के अनुमोदन के सम्बन्ध में निर्णय लिया जायेगा, परन्तु 1500 एकड़ अथवा अधिक भूमि की एक साथ उपलब्धता में सम्भावित कठिनाई के दृष्टिगत डी.पी.आर. को 'कन्सेप्युवल प्लान' के रूप में अनुमोदित किया जाएगा, जिसके अन्तर्गत टाउनशिप का 'ले-आउट प्लान', लैण्डयूज़ प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज डेवलपमेन्ट प्लान, मानक एवं विशिष्टियों, रिसोर्स मोबिलाईजेशन, सम्पत्ति प्रवन्धन तथा आपरेशन एण्ड मेन्टीनेन्स, आदि के प्रस्ताव शामिल होंगे। इसके अतिरिक्त डी.पी.आर. के अन्तर्गत प्रस्तावित टाउनशिप के विकास एवं निर्माण कार्य क्रियान्वित करने की 'फेज़िंग' दी जाएगी, जिसमें प्रत्येक चरण के कार्य प्रारम्भ एवं पूर्ण किए जाने का टाइम-शिड्यूल निर्धारित होगा।
- (25) 'कन्सेप्युवल डी.पी.आर.' के अनुमोदन के आधार पर विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम को योजना के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं होगा तथा योजनान्तर्गत भूखण्डों/भवनों/फ्लैट्स/अन्य सम्पत्तियों के आवंटन, विक्रय अथवा अग्रिम धनराशि प्राप्त करने अथवा लीज़ करने का भी अधिकार नहीं होगा। विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम को योजना की 'लॉन्चिंग, बुकिंग, आदि भूमि की व्यवस्था तथा 'डिटेल्ड ले-आउट प्लान' स्वीकृत होने के उपरान्त ही अनुमन्य होगी। यदि भारतीय रिजर्व बैंक के सुसंगत रेगुलेशन अन्तर्गत विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम पब्लिक से डिपॉजिट ले सकती हो, तो उस सुविधा का उपयोग वे नियमानुसार करने के लिए स्वतन्त्र होंगे। यदि हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 से आच्छादित किसी विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम ने 'प्री-लॉन्च बुकिंग' धनराशि प्राप्त की है, तो उन्हें यह धनराशि जमाकर्ता द्वारा लिखित रूप में वापस मांगे जाने पर उपयुक्त ब्याज सहित वापस करनी होगी।
- (26) विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा प्रत्येक चरण में 60 प्रतिशत, परन्तु न्यूनतम 300 एकड़ भूमि सीधे कय अथवा करार-नियमावली के अन्तर्गत अर्जित कर लिए जाने पर 'डिटेल्ड ले-आउट प्लान' स्वीकृति हेतु शासकीय अभिकरण को प्रस्तुत किया जा सकेगा, क्योंकि 300 एकड़ भूमि पर लगभग 25 हजार जनसंख्या के लिए समस्त सुविधाओंयुक्त 'सेल्फ-कन्टेण्ड

नेबरहुड/सेक्टर का विकास सम्भव हो सकेगा। परन्तु अनुवर्ती प्रत्येक चरण में 'डिटेल्ड ले-आउट प्लान' के अनुमोदन हेतु 300 एकड़ से उतनी अधिक भूमि क्रय/अर्जित होना आवश्यक होगा, ताकि 1500 एकड़ के टाउनशिप के समस्त विकास कार्य अधिकतम तीन चरणों में पूर्ण हो सके। टाउनशिप का क्षेत्रफल 1500 एकड़ से अधिक होने पर भी 'डिटेल्ड ले-आउट प्लान' के अनुमोदन हेतु उपरोक्तानुसार ही व्यवस्था रहेगी परन्तु क्षेत्रफल 1500-3000 एकड़ तक होने पर विकास कार्य अधिकतम 4 चरणों में तथा 3000 एकड़ से अधिक होने पर विकास कार्य अधिकतम 5 चरणों में पूर्ण किये जाने होंगे।

- (27) 'डिटेल्ड ले-आउट प्लान' की स्वीकृति के समय विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के साथ निर्धारित प्रारूप पर 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' निष्पादित किया जायेगा। शासकीय अभिकरण द्वारा प्रत्येक अनुवर्ती चरण का 'डिटेल्ड ले-आउट प्लान' विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम के स्वामित्व में निर्धारित मात्रा में भूमि क्रय/असेम्बल हो जाने पर ही स्वीकृत किया जायेगा तथा प्रत्येक चरण के लिए अलग 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' हस्ताक्षरित किया जाएगा। 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' हेतु निर्धारित प्रारूप अलग से जारी किया जायेगा।
- (28) हाई-टेक टाउनशिप के विकास कार्य पूर्ण करने हेतु 05 वर्ष परियोजना अवधि की गणना प्रथम 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' हस्ताक्षरित होने की तिथि से की जाएगी। विकास कार्य पूर्ण करने में अपरिहार्य कारणोंवश विलम्ब होने की दशा में 'केस-टु-केस' के आधार पर परियोजना अवधि में विस्तार उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदन से ही किया जा सकेगा। यदि विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा टाउनशिप के विकास कार्य 05 वर्ष अथवा अनुमोदित विस्तारित अवधि में पूर्ण नहीं किये जाते हैं तथा इस विलम्ब के लिए विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम स्वयं जिम्मेदार हो, तो उसके विरुद्ध 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' के प्राविधानों के अनुसार दण्डात्मक कार्यवाही की जाएगी।
- (29) विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा आवंटियों को विकसित सम्पत्तियों का कब्जा दिये जाने की तिथि से 03 माह के अन्तर्गत निबन्धन कराना अनिवार्य होगा। निर्धारित अवधि में निबन्धन सम्पादित न कराये जाने की स्थिति में निबन्धन हेतु आवश्यक शुल्क के समतुल्य धनराशि, विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम को नोटिस देने के उपरान्त, उसके द्वारा दी गयी बैंक गारण्टी/बंधक रखी गयी भूमि से वसूल/Forfeit कर ली जायेगी।
- परियोजना का क्रियान्वयन अनुमोदित डी.पी.आर. के प्राविधानों के अनुरूप पूर्ण कराने एवं आवंटियों को विकसित सम्पत्तियों का कब्जा दिए जाने की तिथि से 03 माह के अन्दर निबन्धन सुनिश्चित कराने के लिए शासकीय अभिकरण द्वारा परियोजना की कुल विक्रयशील भूमि का 25 प्रतिशत भाग अपने पक्ष में बन्धक/गिरवी रखने हेतु विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम से विधिक दृष्टि से पर्याप्त वचनबद्धता प्राप्त की जायेगी। बन्धक/गिरवी रखी गयी भूमि विभिन्न सर्विसेज के कार्यशील होने एवं विक्रीत सम्पत्तियों का आवंटियों के पक्ष में निबन्धन होने पर उसी अनुपात में अयमुक्त की जायेगी। विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा यदि कोई विकास कार्य अधूरा छोड़ा जाता है, तो उसे शासकीय अभिकरण द्वारा उक्त भूमि के विक्रय से प्राप्त धनराशि से पूर्ण कराया जाएगा।
- (30) विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा टाउनशिप से सम्बन्धित समस्त आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य डी.पी.आर. में निर्धारित मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किए जायेंगे। 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/

कन्सार्शियम को वास्तविक व्यय के ऊपर 15 प्रतिशत सुपरविजन चार्ज जोड़कर उपलब्ध कराई जा सकती हैं। परियोजना क्रियान्वयन की अवधि में शासकीय अभिकरण द्वारा प्राविधानित की जाने वाली नगर स्तरीय नयी अवस्थापना सुविधाओं यथा-बन्धा निर्माण, रिंग रोड, प्लाई-ओवर, मेट्रो, आदि जिनका सीधा लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत सम्बन्धित विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा वहन की जाएगी, जिस हेतु उच्च स्तरीय समिति का पूर्वानुमोदन आवश्यक होगा।

- (31) प्रस्तावित हाई-टेक टाउनशिप की जनसंख्या द्वारा चूँकि मुख्य नगर की अवस्थापना सुविधाओं का भी उपयोग किया जाएगा, जिससे उन पर दबाव बढ़ेगा, अतः विद्यमान नगर की अवस्थापना सुविधाओं के सम्वर्द्धन/सुदृढीकरण हेतु विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा नगरीय विकास शुल्क देय होगा, जो नगर निगम वाले क्षेत्रों में रु. 1.5 लाख प्रति एकड़ तथा अन्य नगरों में रु. 50 हजार प्रति एकड़ होगा। उक्त शुल्क सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के 'इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेन्ट फण्ड' में जमा किया जायेगा, जिसका उपयोग नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं के विकास में ही किया जायेगा।
- (32) परियोजना का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुरूप एवं उसमें निर्धारित समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए शासकीय अभिकरण को परियोजना क्रियान्वयन से सम्बन्धित कार्यों के निरीक्षण का अधिकार होगा, जिस हेतु विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा सुसंगत शासनादेश के अनुसार सम्बन्धित शासकीय अभिकरण को नियमानुसार निरीक्षण शुल्क देय होगा।
- (33) विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा सामुदायिक सुविधाओं यथा-विद्युत सब-स्टेशन, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, पोस्ट आफिस, टेलीफोन एक्सचेंज, आदि के लिए निःशुल्क भूमि उपलब्ध करवाकर, इन सुविधाओं का मानकों के अनुसार निर्माण करवाकर, शासकीय अभिकरण के माध्यम से सम्बन्धित शासकीय विभाग को निःशुल्क उपलब्ध करवाया जायेगा।
- (34) विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आर्थिक वर्ग एवं 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण द्वारा पूर्व निर्धारित लागत पर एवं पूर्व निर्धारित मानकों के अनुसार विकसित/निर्मित कर उपलब्ध कराये जाएंगे। इन भूखण्डों/भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गों के लाभार्थियों को सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा गठित समिति के माध्यम से किया जाएगा।
- (35) प्रस्तावित हाई-टेक टाउनशिप के अन्तर्गत आने वाली ग्राभीण आबादियों के लिए विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा मौलिक जन सुविधाएं यथा-सड़कें, जल-निकासी, जलापूर्ति, सेनीटेशन एवं विद्युत्-आपूर्ति, आदि निःशुल्क उपलब्ध कराई जाएगी। लाभार्थियों द्वारा सम्बन्धित सुविधाप्रदायक अभिकरण/विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम को नियमानुसार 'यूजर चार्ज' देय होंगे। विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा यदि विद्युत वितरण का कार्य सीधे किया जाता है, तो ऐसी दशा में विकासकर्ता कम्पनी को उत्तर प्रदेश विद्युत नियामक आयोग से विद्युत् वितरण लाइसेन्स प्राप्त करना होगा।
- (36) विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा प्रस्तावित हाई-टेक टाउनशिप पर्यावरण के दृष्टिकोण से 'सस्टेनेबल' होना आवश्यक है, अर्थात् टाउनशिप के भू-उपयोग नियोजन, विकास/निर्माण कार्यों तथा आपरेशन एवं मेन्टीनेन्स में जल और ऊर्जा के संरक्षण, प्रदूषण नियंत्रण तथा 'ग्रीन कवर' के रख-रखाव हेतु समुचित प्राविधान किये जायेंगे। टाउनशिप परियोजना के सम्बन्ध में विकासकर्ता

कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा नियमानुसार भारत सरकार के पर्यावरण एवं वन मंत्रालय से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

- (37) प्रस्तावित हाई-टेक टाउनशिप के लिए आवश्यक होने पर विद्युत् उत्पादन की पृथक व्यवस्था हेतु विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम को राज्य सरकार की प्रचलित ऊर्जा नीति, सपठित विद्युत अधिनियम, 2003 एवं उत्तर प्रदेश विद्युत नियामक आयोग द्वारा जारी नियमावली के अधीन अनुमति देय होगी।
- (38) विकसित हाई-टेक टाउनशिप का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक उसका रख-रखाव विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा स्वयं किया जाएगा, जिसके लिए विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम को आवंटियों से रख-रखाव व्यय वसूल करने का अधिकार होगा। विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम द्वारा भूखण्डों/भवनों की बुकिंग/आवंटन के समय यह स्पष्ट करना अनिवार्य होगा कि रख-रखाव व्यय किन-किन सेवाओं के लिए लिया जाएगा एवं उसकी वार्षिक/एकमुश्त धनराशि क्या होगी। इस सम्बन्ध में विकासकर्ता/कन्सार्शियम द्वारा डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट में भी तदनुसार स्पष्ट उल्लेख किया जाएगा। टाउनशिप का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक स्थानीय निकाय द्वारा हाई-टेक टाउनशिप के अन्तर्गत गृहकर, जलकर, सीवरेज कर, आदि की वसूली नहीं की जाएगी।
- (39) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 के अन्तर्गत जिन विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम के साथ पूर्व में एम.ओ.यू. हस्ताक्षरित हो चुके हैं, उनको इस एम.ओ.यू. के कम में एक "Amendment to M.O.U. dated....." निष्पादित करना होगा, जिसमें यह उल्लिखित किया जायेगा कि हाई-टेक टाउनशिप हेतु भूमि व्यवस्था की जो प्रक्रिया हाई-टेक टाउनशिप नीति, 2007 में निर्धारित की गयी है, वही व्यवस्था हाई-टेक टाउनशिप नीति, 2003 से आच्छादित 1500 एकड़ क्षेत्रफल पर भी लागू होगी। यदि हाई-टेक टाउनशिप नीति, 2003 से आच्छादित कोई विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम 1500 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल विस्तार की इच्छुक है, तो उसे हाई-टेक टाउनशिप नीति, 2007 के प्रस्तर-13 में दी गयी व्यवस्था के अनुसार प्रार्थना-पत्र देना होगा तथा हाई-टेक टाउनशिप नीति, 2003 के अन्तर्गत पूर्व में किये गये एम.ओ.यू. तथा "Amendment to M.O.U. dated....." को सम्मिलित करते हुए सम्पूर्ण क्षेत्रफल के लिए एक Comprehensive पुनरीक्षित एम.ओ.यू. निष्पादित करना होगा, जो हाई-टेक टाउनशिप नीति, 2007 के प्राविधानों पर आधारित होगा। जिन विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम द्वारा हाई-टेक टाउनशिप नीति, 2006 के अन्तर्गत नये हाई-टेक टाउनशिप विकसित करने हेतु आवेदन-पत्र दिये गये थे, उन्हें हाई-टेक टाउनशिप नीति, 2007 की व्यवस्थानुसार पुनः आवेदन करना होगा।
2. उपर्युक्त वर्णित नीति के आलोक में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उत्तर प्रदेश में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से हाई-टेक टाउनशिप के विकास के लिए हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के क्रियान्वयन हेतु उपरोक्तानुसार निर्धारित प्रक्रियाओं एवं दिये गये निर्देशों के अनुसार अग्रतर कार्यवाही करने का कष्ट करें।

(मोहिन्दर सिंह)
प्रमुख सचिव

संख्या: /आठ-1-06-45विविध/06, तददिनांक।

प्रतिलिपि: निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

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

आज्ञा से,

(आर.के. सिंह)
विशेष सचिव।

उत्तर प्रदेश शासन,
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1
संख्या: 3872(1)/आठ-1-07-34विविध/03
लखनऊ : दिनांक: 17 सितम्बर, 2007

कार्यालय ज्ञाप

उत्तर प्रदेश में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु शासनादेश संख्या: 3872(1)/आठ-1-07-34विविध/03, दिनांक 17 सितम्बर, 2007 द्वारा संशोधित हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 जारी की गई है। उक्त नीति में निहित व्यवस्थानुसार मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में एक उच्च स्तरीय समिति का निम्नवत् गठन किए जाने हेतु महामहिम श्री राज्यपाल एतद्वारा अनुमति प्रदान करते हैं:-

(I)	मुख्य सचिव	अध्यक्ष
(II)	औद्योगिक विकास आयुक्त	सदस्य
(III)	प्रमुख सचिव, वित्त विभाग	सदस्य
(IV)	प्रमुख सचिव, न्याय विभाग	सदस्य
(V)	प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन विभाग	सदस्य
(VI)	प्रमुख सचिव/सचिव, नगर विकास विभाग	सदस्य
(VII)	प्रमुख सचिव/सचिव, राजस्व विभाग	सदस्य
(VIII)	आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद	सदस्य
(IX)	संबंधित विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष	सदस्य
(X)	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश	सदस्य
(XI)	प्रमुख सचिव/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन	सदस्य-संयोजक
(XII)	सम्बन्धित मण्डलायुक्त	सदस्य
(XIII)	सम्बन्धित जिलाधिकारी	सदस्य

2. उपरोक्त समिति का कार्य-क्षेत्र निम्नवत् होगा:-

- (I) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के अनुसार कन्सार्शियम एम.ओ.यू., 'फाइनेसिंग प्लान', 'डाक्यूमेंट फार सन्विशन ऑफ एप्लीकेशन्स/प्रापोजल', विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम एवं शासकीय अभिकरण के मध्य निष्पादित होने वाले एम.ओ.यू. एवं अनुपूरक एम.ओ.यू. तथा 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' के प्रारूपों का निर्धारण एवं अनुमोदन।
- (II) हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु निजी क्षेत्र की विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम से प्रस्ताव आमंत्रण, आदि के सम्बन्ध में निर्णय लेना।
- (III) हाई-टेक टाउनशिप हेतु प्राप्त प्रस्तावों का 'डाक्यूमेंट फार सन्विशन ऑफ एप्लीकेशन्स/प्रापोजल' में विहित प्रक्रियानुसार मूल्यांकनोपरान्त विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम के चयन के सम्बन्ध में निर्णय लेना।
- (IV) विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम द्वारा नये अथवा पूर्व अनुमोदित हाई-टेक टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार हेतु प्रस्तुत प्रस्तावों पर अनुमोदन प्रदान करना।
- (V) उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के अधीन 12.5 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम को छूट देने से सम्बन्धित प्रस्तावों पर अनुमोदन प्रदान करना।
- (VI) हाई-टेक टाउनशिप के विकास कार्य पूर्ण करने हेतु निर्धारित अवधि (5 वर्ष) में विस्तार हेतु अनुमोदन प्रदान करना।
- (VII) नगर स्तरीय नयी अवस्थापना सुविधाओं की लागत विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम से वसूल करने हेतु अनुमोदन प्रदान करना।

- (VIII) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के प्रभावी क्रियान्वयन सुनिश्चित करने हेतु अन्य आवश्यक कार्यवाही करना तथा क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाईयों के निराकरण हेतु सिंगल विन्डो समाधान सुनिश्चित करना।
- (IX) हाई-टेक टाउनशिप नीति के प्राविधानों के उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम के विरुद्ध कार्यवाही करना/चयन के निरस्तीकरण के सम्बन्ध में निर्णय लेना।
- (X) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 के अधीन अनुमोदित प्रस्तावों के सम्बन्ध में भी उपरोक्त विन्दु संख्या-(I) से (IX) के अनुसार अवशेष कार्यवाही सुनिश्चित करना।
- (XI) उपरोक्त से सम्बन्धित अन्य विषयों पर मार्गदर्शन प्रदान करना/निर्णय लिया जाना।

मोहिन्दर सिंह
प्रमुख सचिव

संख्या: 3872 (2)/आठ-1-07-34 विविध/03, तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

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

आज्ञा से,

(आर.के.सिंह)
विशेष सचिव

उत्तर प्रदेश शासन,
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1
संख्या:3872(3)/आठ-1-07-34विविध/03
लखनऊ : 17 सितम्बर, 2007

कार्यालय ज्ञाप

उत्तर प्रदेश में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 जारी की गई है, जिसके अधीन कार्यालय ज्ञाप संख्या: 3872(1)/आठ-1-07-34विविध/03, दिनांक: 17 सितम्बर, 2007 द्वारा मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में एक उच्च स्तरीय समिति का गठन किया गया है। इस सम्बन्ध में हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 में निहित व्यवस्थानुसार विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम से प्राप्त प्रस्तावों के मूल्यांकन तथा उच्च स्तरीय समिति को अन्य दायित्वों के निर्वहन में सहयोग प्रदान करने के लिए अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में एक तकनीकी मूल्यांकन समिति का निम्नवत गठन करने हेतु महामहिम श्री राज्यपाल एतद्द्वारा अनुमति प्रदान करते हैं:-

(I) अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु	अध्यक्ष
(II) आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष, सम्बन्धित शासकीय अभिकरण	सदस्य
(III) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश	सदस्य
(IV) मुख्य नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन संगठन, भारत सरकार अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि, जो नगर एवं ग्राम नियोजक के रैंक से कम न हो	सदस्य
(V) प्रोफेसर एण्ड हैड, अर्बन प्लानिंग एण्ड आर्किटेक्चर, आई.आई.टी., रुड़की अथवा उनके द्वारा नामित अर्बन प्लानिंग या टाउनशिप नियोजन में अनुभवी विशेषज्ञ, जो प्रोफेसर रैंक से कम न हो	सदस्य
(VI) इंस्टीट्यूट ऑफ चार्टर्ड एकाउण्टेंट्स ऑफ इण्डिया अथवा अन्य समकक्ष प्रतिष्ठित संस्था द्वारा नामित वित्त विशेषज्ञ	सदस्य
(VII) अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु	सदस्य-संयोजक

2. उपरोक्त समिति का कार्य-क्षेत्र निम्नवत् होगा:-

- 2.1 विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम से प्राप्त प्रस्तावों को खोलना, परीक्षण करना एवं उनका मूल्यांकन कर अपनी रिपोर्ट/संस्तुतियों उच्च स्तरीय समिति के निर्णय हेतु प्रस्तुत करना।
- 2.2 उच्च स्तरीय समिति को उसके अन्य दायित्वों के निर्वहन में आवश्यक सहयोग प्रदान करना।

3. तकनीकी मूल्यांकन समिति में नामित वाह्य विशेषज्ञों को समिति की बैठकों में भाग लेने हेतु शासकीय नियमों के अनुसार यात्रा एवं दैनिक भत्ता देय होगा, जिसका भुगतान आवास बन्धु द्वारा किया जाएगा।

मोहिन्दर सिंह
प्रमुख सचिव

संख्या: 3872(4)/आठ-1-07-34विविध/03, तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

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

आज्ञा से,

(आर.के.सिंह)
विशेष सचिव