

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: 16 अगस्त, 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: 6087/9-आ-1-2003-34वि./03, दिनांक 22.11.2003 तथा शासनादेश संख्या: 2915/8-1-06-45 विविध/06, दिनांक 18.05.2006 द्वारा जारी हाई-टेक टाउनशिप नीति को जनहित में संशोधित करते हुए 'हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007' निम्नवत् निर्धारित की जाती है:-

- (1) 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 सबमिशन ऑफ एप्लीकेशन्स/प्रापोजल', विकासकर्ता कम्पनी 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 से प्रस्ताव आमंत्रण, आदि के सम्बन्ध में निर्णय लेना।
 - (III) हाई-टेक टाउनशिप हेतु प्राप्त प्रस्तावों का 'डाक्यूमेंट फार सबमिशन ऑफ एप्लीकेशन्स/प्रापोजल' में विहित प्रक्रियानुसार मूल्यांकनोपरान्त विकासकर्ता कम्पनियों के चयन के सम्बन्ध में निर्णय लेना।
 - (IV) विकासकर्ता कम्पनियों 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 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 से वसूल करने हेतु अनुमोदन प्रदान करना।

- (VIII) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के प्रभावी 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 के विरुद्ध कार्यवाही करना/चयन के निरस्तीकरण के सम्बन्ध में निर्णय लेना।
- (X) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 के अधीन अनुमोदित तथा हाई-टेक टाउनशिप नीति-2006 के अधीन विचाराधीन प्रस्तावों के सम्बन्ध में भी उपरोक्त बिन्दु संख्या-;द्ध से ;द्ध 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 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 सहयोग प्रदान करना।
- (3) हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु विकासकर्ता कम्पनियों 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 से प्रस्ताव (एक्सप्रेसन आफ इन्ट्रेस्ट) राष्ट्रीय स्तर के समाचार-पत्रों में विज्ञापन के माध्यम से आमंत्रित किए जाएंगे।
- (5) प्रस्ताव प्रस्तुतीकरण हेतु विकासकर्ता कम्पनी 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 का गत तीन वर्षों में न्यूनतम नेटवर्थ रू. 100 करोड़ प्रतिवर्ष होना चाहिए, जो अनुवर्ती वर्षों में गिरावट के रूप में नहीं होना चाहिए तथा गत तीनों वित्तीय वर्षों में प्रति वर्ष "नेट प्रॉफिट" भी घनात्मक (पॉजीटिव) होना चाहिए। इसके अतिरिक्त विकासकर्ता कम्पनी का चयन की तिथि से 5 वर्ष के अन्दर 'सिक्यूरिटीज़ एण्ड एक्सचेंज बोर्ड आफ इंडिया' (सेबी) के मानकों के अनुसार मान्यता प्राप्त स्टॉक एक्सचेंज से सूचीबद्ध होने की प्रतिबद्धता देनी होगी।
- (III) हाई-टेक टाउनशिप के विकास के लिए एकल कम्पनी अथवा कन्सॉर्शियम के माध्यम से आवेदन प्रस्तुत किया जा सकता है। कन्सॉर्शियम 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। कन्सॉर्शियम के समस्त सदस्यों की सामूहिक अंशपूंजी न्यूनतम 51 प्रतिशत होनी चाहिए, परन्तु कन्सॉर्शियम के ऐसे सदस्य जिनके कन्सॉर्शियम में सदस्य होने के कारण, कन्सॉर्शियम के लिए मूल्यांकन हेतु मापदण्ड व प्राप्त अंक प्रभावित होते हों, प्रत्येक की व्यक्तिगत रूप से न्यूनतम अंशपूंजी 26 प्रतिशत होनी चाहिए। एम.ओ.यू. के प्राविधानों के अनुसार कन्सॉर्शियम 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। कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. का प्रारूप अलग से जारी किया जाएगा।

- (6) हाई-टेक टाउनशिप का न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 एकड़ होगा। नगर विषेय की आवश्यकताओं एवं विकास की सम्भाव्यताओं के दृष्टिगत टाउनशिप के अधिकतम क्षेत्रफल पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा, परन्तु प्रस्तावित क्षेत्रफल के सापेक्ष विकासकर्ता कम्पनी का वार्षिक नेटवर्थ तथा न्यूनतम आवश्यक निवेश भी समानुपातिक रूप से अधिक होना आवश्यक होगा।
- (7) 1500 एकड़ के हाई-टेक टाउनशिप के विकास में न्यूनतम रु. 1000 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 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 इन्प्लो" 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 बिन्दु समाहित होंगे। "फाईनेन्सिंग प्लान" हेतु निर्धारित प्रपत्र अलग से जारी किया जायेगा। विकासकर्ता कम्पनी 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 द्वारा वास्तविक रूप से अपने स्रोतों से किया जा रहा है।
- (8) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा नये हाई-टेक टाउनशिप अथवा पूर्व अनुमोदित हाई-टेक टाउनशिप के विस्तार हेतु प्रस्ताव 'डाक्युमेन्ट फार सबमिशन आफ एप्लीकेशन्स/प्रपोजल' में विहित प्रक्रियानुसार प्रेषित किए जाएंगे। इस 'डाक्युमेन्ट' का प्रारूप अलग से जारी किया जायेगा।
- (9) हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु विकासकर्ता कम्पनियों का चयन उनकी वित्तीय क्षमता एवं तकनीकी योग्यता, रियल इस्टेट में अनुभव, टाउनशिप का 'कन्सेप्युवल प्लान एवं विज़न' तथा 'प्री-फिजीबिलिटी 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 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 मेन्टीनेन्स हेतु व्यवस्था	05
4.	प्रस्तावित टाउनशिप हेतु 'कन्सेप्युवल प्लान एवं विज़न'	10
5.	प्रस्तावित टाउनशिप की 'प्री-फिजीबिलिटी रिपोर्ट'	15
	योग	100

उपरोक्त मापदण्डों के आधार पर विकासकर्ता कम्पनी 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 कम्पनियों से प्राप्त प्रस्तावों के प्रस्तर-9 में दिए गए मापदण्डों के अनुसार मूल्यांकन में उच्च स्तरीय समिति को तकनीकी मूल्यांकन समिति द्वारा सहयोग प्रदान किया जाएगा। उच्च स्तरीय समिति द्वारा चयन सम्बन्धी कार्यवाही प्रस्ताव प्राप्त होने की तिथि से अधिकतम 90 दिन के अन्दर पूर्ण कर सम्बन्धित विकासकर्ता कम्पनी को सूचित किया जाएगा।
- (11) एक नगर/लोकेशन में अधिकतम दो हाई-टेक 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 हाई-टेक टाउनशिप की अनुमति देय होगी।
- (12) किसी विकासकर्ता को सम्पूर्ण प्रदेश में अनुमन्य टाउनशिप्स की अधिकतम संख्या की सीमा नहीं होगी, परन्तु एकल रूप से अथवा कन्सॉर्षियम के रूप में गत तीन वर्षों के प्रत्येक 100 करोड़ रुपये वार्षिक नेटवर्थ पर 1500 एकड़ के एक टाउनशिप का विकास अनुमन्य होगा। इसी प्रकार टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार हेतु प्रत्येक 100 करोड़ रुपये वार्षिक नेटवर्थ पर अधिकतम 1500 एकड़ क्षेत्रफल अनुमन्य होगा।
- (13) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003, तथा हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के अधीन चयनित विकासकर्ता कम्पनी को टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार अनुमन्य होगा। टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार सम्बन्धी प्रस्ताव 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 हाई-टेक टाउनशिप का प्रस्ताव आता है, तो पूर्व चयनित विकासकर्ता कम्पनी को टाउनशिप के क्षेत्रफल में विस्तार के लिए प्राथमिकता दी जाएगी। 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 द्वारा टाउनशिप के विस्तार हेतु प्रस्तावित अतिरिक्त भूमि सहित सम्पूर्ण योजना के लिए नियमानुसार पुनरीक्षित 'कन्सेप्चुवल प्लान' एवं 'डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट' (डी.पी.आर.) प्रस्तुत करनी होगी।
 - (V) विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल सहित टाउनशिप के विकास कार्य निर्धारित परियोजनावधि के अन्तर्गत ही पूर्ण करने होंगे।
- (14) विकासकर्ता कम्पनी 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 द्वारा सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के साथ अनुपूरक

एम.ओ.यू. भी निष्पादित किया जाएगा। विकासकर्ता कम्पनी 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./ परियोजना क्रियान्वयन के दौरान यदि ऐसे तथ्य प्रकाश में आते हैं, जिनके कारण विकासकर्ता कम्पनी के विरुद्ध कार्यवाही किया जाना आवश्यक हो, तो उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदन से कार्यवाही की जाएगी, जिसमें विकासकर्ता कम्पनी 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 परिषद् अधिनियम, 1965 की धारा-28 के अधीन अधिसूचित किया जाएगा एवं उसके पश्चात् विकासकर्ता कम्पनी द्वारा कम से कम 500 एकड़ क्षेत्र के प्रत्येक चरण में न्यूनतम 60 प्रतिशत (300 एकड़) भूमि स्वयं सीधे क्रय की जाएगी, जिसपर स्टैम्प ड्यूटी से कोई छूट अनुमन्य नहीं होगी। अवशेष 40 प्रतिशत भूमि के लिए भी विकासकर्ता कम्पनी द्वारा स्वयं क्रय करने के पूर्ण प्रयास किए जाएंगे। यदि इस अवशेष भूमि के क्रय में कोई कठिनाई आती है, तो सम्बन्धित शासकीय अभिकरण द्वारा इसे 'करार नियमावली' के अन्तर्गत अथवा भूमि अध्याप्ति अधिनियम, 1894 के अधीन निर्धारित प्रक्रियानुसार अर्जित कर विकासकर्ता कम्पनी को 90 वर्ष की लीज पर उपलब्ध करायी जायेगी, जिसपर 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 देय होगी। उक्त छूट सम्पूर्ण हाई-टेक टाउनशिप के अधिकतम 1500 एकड़ भूमि के लिए ही अनुमन्य होगी। अर्जन के माध्यम से उपलब्ध करायी जाने वाली भूमि की समस्त लागत विकासकर्ता कम्पनी द्वारा वहन की जाएगी, जिसके मात्र प्रथम 1500 एकड़ भूमि पर ही जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित 10 प्रतिशत अर्जन शुल्क से छूट अनुमन्य होगी। 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 केवल विकासकर्ता कम्पनी का होगा।
- (16) शासकीय अभिकरणों की अर्जित अथवा अर्जन प्रक्रिया के अधीन भूमि तथा भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा-4 अथवा आवास एवं विकास परिषद् अधिनियम, 1965 की धारा-28 के अधीन सम्बन्धित शासकीय अभिकरणों की योजनाओं के लिए 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/जनजाति तथा पिछड़े वर्गों के स्वामित्व की भूमि का प्रचलित नियमों के अधीन सक्षम स्तर से पूर्वानुमोदनोपरान्त क्रय/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 संक्रमण की छूट हेतु अधिसूचना अलग से जारी की जाएगी। उक्त छूट इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगी कि विकासकर्ता कम्पनी द्वारा समस्त विकास कार्य निर्धारित परियोजना अवधि में पूर्ण किए जाएंगे।
- (19) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा भूमि विकास के उपरान्त विक्रय की जाने वाली सम्पत्तियों पर नियमानुसार स्टैम्प शुल्क देय होगा एवं प्रचलित दरों पर अर्जनकर्ता अभिकरण को फ्री-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-निस्तारण स्थल, अन्य सामुदायिक सुविधायें तथा 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 द्वारा नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देय 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 होंगे, उक्त प्लान के अनुरूप न होने की दशा में हाई-टेक टाउनशिप का प्रस्ताव स्वीकार्य नहीं होगा।
- (22) हाई-टेक टाउनशिप का नियोजन विकासकर्ता कम्पनी एवं सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के मध्य निष्पादित होने वाले एम.ओ.यू. में निर्धारित 'लैण्डयूज 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-सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत्-आपूर्ति, यातायात एवं परिवहन प्रणाली, 'इन्टीग्रेटेड सालिड वेस्ट मैनेजमेन्ट', आधुनिक संचार व्यवस्था, आदि के सम्बन्ध में प्राविधान किये जायेंगे।
- (23) हाई-टेक टाउनशिप के भू-उपयोग नियोजन, महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं तथा 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।
- (24) विकासकर्ता कम्पनी 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 जाएगी। 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 जाएगा। 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 का 'ले-आउट प्लान', लैण्डयूज प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज डेवलपमेंट प्लान, मानक एवं विषिष्टियाँ, रिसोर्स मोबिलाईजेशन, सम्पत्ति प्रबन्धन तथा आपरेषन 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) 'कन्सेप्चुवल डी.पी.आर.' के अनुमोदन के आधार पर विकासकर्ता कम्पनी को योजना के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं होगा तथा योजनान्तर्गत भूखण्डों/ भवनों/प्लैट्स/अन्य सम्पत्तियों के आवंटन, विक्रय अथवा अग्रिम धनराशि प्राप्त करने अथवा लीज करने का भी अधिकार नहीं होगा। विकासकर्ता कम्पनी 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 'पब्लिक' से 'डिपॉजिट' ले सकती हो, तो उस सुविधा का उपयोग वे नियमानुसार करने के लिए स्वतन्त्र होंगे। यदि किसी विकासकर्ता ने 'प्री-लॉन्च बुकिंग' धनराशि प्राप्त की है, तो उन्हें यह धनराशि उपयुक्त ब्याज सहित वापस करनी होगी। यदि वे विधि एवं नियमानुसार 'पब्लिक डिपॉजिट' प्राप्त कर सकते हों, तो उक्त धनराशि को अधिकृत 'पब्लिक डिपॉजिट' में परिवर्तित करने का विकल्प उनके द्वारा स्वयं तलाश किया जायेगा।
- (26) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा प्रत्येक चरण में 60 प्रतिशत, परन्तु न्यूनतम 300 एकड़, भूमि क्रय 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 अधिक भूमि क्रय/ अर्जित होना आवश्यक है, ताकि 1500 एकड़ के टाउनशिप के समस्त विकास कार्य अधिकतम तीन चरणों में पूर्ण हो सकें। टाउनशिप का क्षेत्रफल 1500 एकड़ से अधिक होने पर भी 'डिटेल्ड ले-आउट प्लान' के अनुमोदन हेतु उपरोक्तानुसार ही व्यवस्था रहेगी, परन्तु क्षेत्रफल 1500 से 3000 एकड़ तक होने पर विकास कार्य अधिकतम 4 चरणों में तथा 3000 एकड़ से अधिक होने पर अधिकतम 5 चरणों में पूर्ण किये जाने होंगे।
- (27) 'डिटेल्ड ले-आउट प्लान' की स्वीकृति के समय विकासकर्ता कम्पनी 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 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 5 वर्ष परियोजना अवधि की गणना प्रथम 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' हस्ताक्षरित होने की तिथि से की जाएगी। अर्जन के माध्यम से उपलब्ध करायी जाने वाली भूमि की उपलब्धता में यदि विलम्ब होता है, तो परियोजना अवधि में समय वृद्धि उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदन से अनुमन्य होगी। 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 विस्तार भी उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदन से ही किया जा सकेगा। यदि विकासकर्ता कम्पनी द्वारा टाउनशिप के विकास कार्य 5 वर्ष अथवा अनुमोदित विस्तारित अवधि में पूर्ण नहीं किये जाते हैं तथा इस विलम्ब के लिए विकासकर्ता कम्पनी स्वयं जिम्मेदार हो, तो उसके विरुद्ध 'डेवलपमेंट एग्रीमेंट' के प्राविधानों के अनुसार दण्डात्मक कार्यवाही की जाएगी।
- (29) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा आवंटियों को विकसित सम्पत्तियों का कब्जा दिये जाने की तिथि से तीन 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 को नोटिस देने के उपरान्त, उसके द्वारा दी गयी बैंक गारण्टी/बंधक रखी भूमि से वसूल/ध्वतमिपज 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 तीन 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 से विधिक दृष्टि से पर्याप्त वचनबद्धता प्राप्त की जाएगी। बन्धक/गिरवी रखी गयी भूमि विभिन्न सर्विसेज के कार्यशील होने एवं विक्रीत सम्पत्तियों का आवंटियों के पक्ष में निबन्धन होने पर उसी अनुपात में अवमुक्त की जाएगी। विकासकर्ता कम्पनी 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 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 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, फ्लाई-ओवर, मेट्रो, आदि जिनका सीधा लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत सम्बन्धित विकासकर्ता कम्पनी द्वारा वहन की जाएगी, जिस हेतु उच्च स्तरीय समिति का पूर्वानुमोदन आवश्यक होगा।
- (31) प्रस्तावित 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 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 वाह्य 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 द्वारा सुसंगत शासनादेश के अनुसार सम्बन्धित शासकीय अभिकरण को नियमानुसार निरीक्षण शुल्क देय होगा।
- (33) विकासकर्ता कम्पनी 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 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 पूर्व निर्धारित मानकों के अनुसार विकसित/ निर्मित किए 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 टाउनशिप के अन्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों के लिए विकासकर्ता कम्पनी 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 को नियमानुसार 'यूजर चार्ज' देय होंगे। विकासकर्ता कम्पनी द्वारा यदि विद्युत वितरण का कार्य सीधे किया जाता है, तो ऐसी दशा में विकासकर्ता कम्पनी को उत्तर प्रदेश विद्युत नियामक आयोग से विद्युत वितरण लाइसेन्स प्राप्त करना होगा।
 - (36) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा प्रस्तावित टाउनशिप पर्यावरण के दृष्टिकोण से 'सस्टेनेबल' होना आवश्यक है, अर्थात् टाउनशिप के भू—उपयोग नियोजन, विकास/निर्माण कार्य 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 द्वारा नियमानुसार भारत सरकार के पर्यावरण एवं वन मंत्रालय से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
 - (37) प्रस्तावित टाउनशिप के लिए आवश्यक होने पर विद्युत् उत्पादन की पृथक व्यवस्था हेतु विकासकर्ता कम्पनी को राज्य सरकार की प्रचलित ऊर्जा नीति, सपटित विद्युत अधिनियम, 2003 एवं उत्तर प्रदेश विद्युत नियामक आयोग द्वारा जारी नियमावली के अधीन अनुमति देय होगी।
 - (38) विकसित टाउनशिप का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक उसका रख—रखाव विकासकर्ता कम्पनी द्वारा स्वयं किया जाएगा, जिसके लिए विकासकर्ता कम्पनी को आवंटियों से रख—रखाव व्यय वसूल करने का अधिकार होगा। विकासकर्ता कम्पनी 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 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 अधीन चयनित विकासकर्ता कम्पनियों द्वारा हाई—टेक टाउनशिप का विकास हाई—टेक टाउनशिप नीति—2007 के प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित किया जायेगा, जिस हेतु सम्बन्धित विकासकर्ता कम्पनियों द्वारा शासकीय अभिकरण के साथ पुनरीक्षित एम.ओ.यू. निष्पादित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त हाई—टेक टाउनशिप नीति—2006 के अधीन विकासकर्ता कम्पनियों से प्राप्त प्रस्तावों का परीक्षण एवं मूल्यांकन भी प्रस्तावित हाई—टेक टाउनशिप नीति—2007 के प्राविधानों के अनुसार ही किया जायेगा।
3. 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—2007 के क्रियान्वयन हेतु उपरोक्तानुसार निर्धारित प्रक्रियाओं एवं दिये गये निर्देशों के अनुसार अग्रेतर कार्यवाही करने का कष्ट करें।

ह0/—

मोहिन्दर सिंह
प्रमुख सचिव

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

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

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

आज्ञा से,
ह0/-
(आर.के. सिंह)
विशेष सचिव।

उत्तर प्रदेश शासन,
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1
संख्या: 3189(1)/आठ-1-07-34विविध/03
लखनऊ : दिनांक: 16 अगस्त, 2007

कार्यालय ज्ञाप

उत्तर प्रदेश में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु शासनादेश संख्या: 3189/ आठ-1-2007-34वि./03, दिनांक 16 अगस्त, 2007 द्वारा 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 निम्नवत 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 सबिशन ऑफ एप्लीकेशन्स/प्रापोजल', विकासकर्ता कम्पनी 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 से प्रस्ताव आमंत्रण, आदि के सम्बन्ध में निर्णय लेना।
- (III) हाई-टेक टाउनशिप हेतु प्राप्त प्रस्तावों का 'डाक्यूमेंट फार सबिशन ऑफ एप्लीकेशन्स/प्रापोजल' में विहित प्रक्रियानुसार मूल्यांकनोपरान्त विकासकर्ता कम्पनियों के चयन के सम्बन्ध में निर्णय लेना।
- (IV) विकासकर्ता कम्पनियों 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 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 से वसूल करने हेतु अनुमोदन प्रदान करना।
- (VIII) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के प्रभावी 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 के विरुद्ध कार्यवाही करना/चयन के निरस्तीकरण के सम्बन्ध में निर्णय लेना।
- (X) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 के अधीन अनुमोदित तथा हाई-टेक टाउनशिप नीति-2006 के अधीन विचाराधीन प्रस्तावों के सम्बन्ध में भी उपरोक्त बिन्दु संख्या-;द्ध से ःद्ध के अनुसार अवशेष कार्यवाही सुनिश्चित करना।
- (XI) उपरोक्त से सम्बन्धित अन्य विषयों पर मार्गदर्शन/निर्णय लेना।

ह0/-
मोहिन्दर सिंह
प्रमुख सचिव

संख्या: 3189(1)/आठ-1-07, तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

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

आज्ञा से,
ह0/-
आर.के.सिंह
विशेष सचिव

उत्तर प्रदेश शासन,
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1
संख्या:3189(2)/आठ-1-07-34विविध/03
लखनऊ : दिनांक: 16 अगस्त, 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: 3189(1)/आठ-1-07-34विविध/03, दिनांक: 16 अगस्त, 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 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 एतद्वारा 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)	इंस्टीच्यूट 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 से प्राप्त प्रस्तावों को खोलना, परीक्षण करना एवं उनका मूल्यांकन कर अपनी रिपोर्ट/संस्तुतियाँ उच्च स्तरीय समिति के निर्णय हेतु प्रस्तुत करना।
- 2.2 उच्च स्तरीय समिति को उसके अन्य दायित्वों के निर्वहन में सहयोग प्रदान करना।

4. 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।

ह0/—

मोहिन्दर सिंह
प्रमुख सचिव

संख्या: (1)/आठ-1-07, तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

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

आज्ञा से,
ह0/—
आर.के.सिंह
विशेष सचिव