

प्रेषक,
जे.एस. मिश्र,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।
सेवा में,

1. आयुक्त,
आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश।

2. समस्त उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 22 नवम्बर, 2003

विषय : उत्तर प्रदेश में हाई-टेक टाउनशिप विकसित करने के लिए निजी पूंजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु नीति निर्धारित किए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि किसी भी राज्य के सर्वांगीण विकास के लिए ऐसा शहरी विकास होना आवश्यक है जिससे जीवन की गुणवत्ता में उत्थान हो। उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा साफ्टवेयर के विकास को आर्थिक प्रगति का एक मुख्य सेक्टर माना गया है, अतः प्रदेश में निवेशकों को आकर्षित करने के लिए जीवन की गुणवत्ता एक बुनियादी आवश्यकता है। इस हेतु प्रदेश के तीव्र गति से बढ़ रहे महानगरों में अत्याधुनिक सुविधाओंयुक्त टाउनशिप के विकास में बड़े पैमाने पर निजी पूंजी निवेश शीर्ष प्राथमिकता के आधार पर प्रोत्साहित किया जाना आवश्यक है। जनगणना, 2001 के अनुसार प्रदेश की 28 प्रतिशत शहरी आबादी 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले 6 महानगरों— कानपुर, लखनऊ, आगरा, वाराणसी, मेरठ व इलाहाबाद में केन्द्रित है। वर्ष 1991-2001 के दशक में इन महानगरों की जनसंख्या वृद्धि दर सर्वाधिक (48.10 प्रतिशत) रही है।

2. शहरी जनसंख्या में हो रही वृद्धि एवं तीव्र नगरीकरण के परिवेश में महानगरों में अवस्थापना सुविधाओं एवं आवास से सम्बन्धित समस्याएं गम्भीर होती जा रही है। विकास प्राधिकरणों तथा अन्य शासकीय अभिकरणों के पास वित्तीय संसाधनों का अभाव एवं अन्य देनदारियां होने के कारण बड़े पैमाने पर भूमि का विकास कर मांग के अनुरूप बिक्री योग्य सम्पत्तियां सृजित किया जाना सम्भव नहीं है। ऐसी स्थिति में नगरीय क्षेत्र में नियोजित रूप से आवासीय सुविधाओं के प्राविधान हेतु निजी पूंजी निवेश को प्रोत्साहित किया जाना ही एक मात्र विकल्प है।

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

4. प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में उपर्युक्त वर्णित स्थिति के दृष्टिगत शासन स्तर पर सम्यक् विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि निजी क्षेत्र में ऐसे नगर जिनमें न्यूनतम रु. 750 करोड़ का निवेश और भूमि का क्षेत्रफल लगभग 1500 एकड़ हो, का विकास 5 वर्ष की समयावधि में पूर्ण किए जाने का प्रस्ताव हो, निम्नानुसार विशिष्ट पैकेज देकर निजी निवेशकों को प्रोत्साहित किया जाए :-

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

(2) विकासकर्ता कम्पनियों से राष्ट्रीय पत्रिकाओं में प्रकाशित विज्ञापन के माध्यम से प्राप्त प्रस्तावों पर विचार कर उपयुक्त विकासकर्ता के चयन हेतु मुख्य सचिव की अध्यक्षता में एक उच्च स्तरीय समिति द्वारा प्राप्त प्रस्तावों पर विचार किया जाएगा।

(3) टाउनशिप के विकास के लिए विकास प्राधिकरणों व आवास एवं विकास परिषद अथवा अन्य नामित अभिकरण द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 अथवा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के अधीन भूमि का अर्जन विकासकर्ता कम्पनी के पक्ष में किया जाएगा और प्रतिकर का निर्धारण यथासम्भव भूस्वामी से समझौते के आधार पर करार नियमावली के प्राविधानों के अन्तर्गत किया जाएगा। निगोसिएशन/समझौते में निजी विकासकर्ता को भी सम्मिलित किया

जाएगा। विकासकर्ता कम्पनी द्वारा स्वयं भी सीधे भूमि क्रय की जा सकेगी। जिन प्रकरणों में समझौते के आधार पर प्रतिकर निर्धारण नहीं हो सकेगा उनमें भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्राविधानों के अन्तर्गत जिलाधिकारी द्वारा नियमानुसार प्रतिकर की दर निर्धारित की जाएगी। भविष्य में भू अर्जन की दर में किसी न्यायालय द्वारा वृद्धि किए जाने अथवा अर्जन सम्बन्धी किसी विवाद के फलस्वरूप उत्पन्न किसी भी देयता का दायित्व विकासकर्ता कम्पनी का होगा।

(4) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा भू-अर्जन की समस्त लागत वहन की जाएगी, परन्तु इस पैकेज हेतु जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित 10 प्रतिशत अर्जन शुल्क में विकासकर्ता कम्पनी को छूट देय होगी।

(5) विकासकर्ता कम्पनी को भूमि के क्रय अथवा हस्तान्तरण, जो 90 वर्ष की लीज पर होगा, हेतु स्टैम्प ड्यूटी से छूट होगी। परन्तु भूमि विकास के उपरान्त विक्रय की जाने वाली सम्पत्तियों पर स्टैम्प ड्यूटी एवं फ्री-होल्ड परिवर्तन शुल्क एवं भूमि मूल्य का 12 प्रतिशत अनुवर्ती विक्रय/फ्री-होल्ड परिवर्तन के समय विकासकर्ता कम्पनी द्वारा अर्जनकर्ता अभिकरण को देय होगा।

(6) प्रस्तावित टाउनशिप का लैण्डयूज स्ट्रक्चर जिसमें आवासीय, व्यवसायिक, संस्थागत, ग्रीन क्षेत्र तथा सामुदायिक सुविधाओं आदि हेतु प्राविधान शामिल होंगे प्रचलित महायोजना गाइडलाईन्स तथा बिल्डिंग बाई-लाज के आधार पर किया जाएगा। प्रस्तावित टाउनशिप पर्यावरणीय दृष्टिकोण से सस्टेनेबल होगा।

(7) विकासकर्ता कम्पनी के चयन के उपरान्त टाउनशिप की डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डीपीआर) 180 दिन के अन्दर तैयार कर प्रस्तुत की जाएगी जिसमें प्रस्तावित टाउनशिप का ले-आउट प्लान, लैण्ड यूज प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज प्लान, मानक एवं विशिष्टियां, इम्पलीमेन्टेशन शिड्यूल, रिसोर्स मोबिलाईजेशन, सम्पत्ति प्रबन्धन तथा आपरेशन एण्ड मेन्टीनेन्स, आदि के प्रस्ताव शामिल होंगे।

(8) नियत प्राधिकारी द्वारा डी.पी.आर. पर 30 दिन के अन्दर अनुमोदन प्रदान किया जाएगा। विकासकर्ता कम्पनी को टाउनशिप के लैण्डयूज में आन्तरिक परिवर्तन की सुविधा इस शर्त सहित अनुमन्य होगी कि किसी भी भू-उपयोग हेतु आरक्षित भूमि परियोजना प्रारम्भ होने के समय प्रचलित मानकों एवं गाइडलाईन्स के अन्तर्गत हो। प्रोजेक्ट रिपोर्ट का अनुमोदन ही टाउनशिप प्लान का अनुमोदन होगा जिसके त्वरित अनुमोदन हेतु अलग से प्रक्रिया निर्धारित की जाएगी।

(9) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा बिना किसी अतिरिक्त शुल्क का भुगतान किए टाउनशिप से सम्बन्धित समस्त आन्तरिक, वाह्य विकास कार्य डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट में निर्धारित मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार क्रियान्वित किए जा सकेंगे। प्रस्तावित टाउनशिप सेल्फ-कन्टेण्ड होने की दशा में कतिपय सुविधाओं जैसे रोड कनेक्शन, जल-निकासी, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, आदि की व्यवस्था हेतु विकासकर्ता कम्पनी द्वारा शासकीय अभिकरण को वास्तविक व्यय देय होगा। परन्तु प्रस्तावित

टाउनशिप के निवासियों द्वारा विद्यमान नगर की सामान्य सुविधाओं के उपयोग के लिए किसी प्रकार का वाह्य विकास शुल्क देय नहीं होगा।

(10) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा सामुदायिक सुविधाओं यथा पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, पोस्ट आफिस, टेलीफोन एक्सचेंज, आदि के लिए भूमि निशुल्क उपलब्ध कराई जाएगी। प्रस्तावित टाउनशिप के अन्तर्गत राज्य सरकार द्वारा उपर्युक्त सुविधाओं की समयबद्ध स्थापना सुनिश्चित की जाएगी तथा पुलिस स्टेशन हेतु आरक्षित भूमि पर पुलिस स्टेशन निःशुल्क स्थापित किया जाएगा।

(11) भू-उपयोग नियोजन एवं निर्माण कार्यों में दैवी आपदा रोधी प्राविधान हेतु शासन द्वारा निर्धारित नीतियों तथा बी.आई.एस. एवं आई.एस. के सुसंगत कोड का अनिवार्य अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

(12) 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 शासन द्वारा विकास प्राधिकरण अथवा आवास एवं विकास परिषद या किसी अन्य एजेन्सी को नामित किया जाएगा, जो परियोजना क्रियान्वयन के कार्यों के पर्यवेक्षण हेतु विकासकर्ता कम्पनी के साथ अनुबन्ध निष्पादित करेगी।

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

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

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

भवदीय,

(जे. एस. मिश्र)

सचिव

संख्या 6087(1)/9-आ-1-2003-34 वि/03 तद्दिनांक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

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

आज्ञा से,

(अमिताभ त्रिपाठी)

अनुसचिव