

प्रेषक,

अरूण कुमार सिन्हा,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- (1) आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
- (2) उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
- (3) अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक 23 अप्रैल, 2010

विषय: हाईटेक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत चयनित परियोजनाओं हेतु लैण्ड असेम्बली, भू-अर्जन शुल्क, स्टाम्प ड्यूटी तथा नगरीय विकास प्रभार की व्यवस्था में संशोधन के संबंध में।

महोदय,

शासन द्वारा आवासीय सेक्टर में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने हेतु सर्वप्रथम वर्ष 2003 में 'हाईटेक टाउनशिप नीति' लागू की गई थी तदुपरान्त वर्ष 2007 एवं वर्ष 2008 में कतिपय संशोधनों के उपरान्त उक्त नीति को पुनरीक्षित किया गया था। इस अवधि में हाईटेक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत चयनित परियोजनाओं के क्रियान्वयन में कतिपय कठिनाईयाँ अनुभव की गई हैं। हाईटेक टाउनशिप नीति में समय-समय पर किये गये संशोधनों तथा कतिपय विषयों पर अस्पष्टता के कारण उत्पन्न हुई कठिनाईयों के समाधान हेतु शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त लैण्ड असेम्बली, भू-अर्जन शुल्क, स्टाम्प ड्यूटी तथा नगरीय विकास प्रभार सम्बन्धी नीति में निम्नवत् संशोधन किये जाने का निर्णय लिया गया है:-

1. **लैण्ड असेम्बली:**

हाई-टेक टाउनशिप नीति में समय-समय पर किये गये संशोधनों के कारण लैण्ड असेम्बली की प्रक्रिया जटिल हो गई है। अतः नीति के अन्तर्गत भूमि क्रय/अधिग्रहण की प्रक्रिया को गति प्रदान करने हेतु हाई-टेक टाउनशिप के सम्पूर्ण क्षेत्रफल को भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 की धारा-4 के अधीन अधिसूचित किया जाएगा। धारा-4 की अधिसूचना के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा अधिक से अधिक भूमि किसानों/भू-स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर स्वयं क्रय की जाएगी तथा जो भूमि विकासकर्ता द्वारा स्वयं

के प्रयासों से क्रय किया जाना सम्भव नहीं होगी उसके लिए धारा-6 की अधिसूचना जारी की जाएगी और करार नियमावली के माध्यम से भूमि अर्जित की जाएगी। इसके पश्चात भी यदि अवशेष भूमि बचती है, तो उसका अधिग्रहण उक्त अधिनियम के प्राविधान के अनुसार किया जाएगा। लैण्ड असेम्बली की संशोधित व्यवस्था हाई-टेक टाउनशिप नीति के अधीन समय-समय पर जारी शासनादेशों के अन्तर्गत अब तक चयनित समस्त विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सॉर्शियम्स के लिए उपलब्ध होगी।

2. भू-अर्जन शुल्क

हाईटेक टाउनशिप नीति के अधीन अभी तक चयनित समस्त विकासकर्ता कम्पनियों/ कन्सॉर्शियम के लिए टाउनशिप के अधिकतम 1500 एकड़ क्षेत्रफल तक भू-अर्जन शुल्क देय नहीं होगा परन्तु 1500 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल के लिए विकासकर्ता कम्पनी को नियमानुसार 10 प्रतिशत भू-अर्जन शुल्क जमा करना होगा। भू-अर्जन अधिनियम की धारा-4 की अधिसूचना के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा जो भूमि किसानों/भू-स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर स्वयं क्रय की जाएगी उस पर भू-अर्जन शुल्क में छूट अनुमन्य होगी। इस प्रकार किसानों/भू-स्वामियों से सीधे क्रय की गयी भूमि के सापेक्ष जो धनराशि विकासकर्ता द्वारा अधिक जमा की गयी होगी उसका समायोजन धारा-6 की अधिसूचना के उपरान्त अर्जित की गयी भूमि के मूल्य के सापेक्ष किया जाएगा।

3. स्टाम्प ड्यूटी

हाईटेक टाउनशिप नीति-2003 में विकासकर्ता कम्पनी को भूमि के क्रय अथवा हस्तान्तरण दोनों पर स्टाम्प ड्यूटी से छूट प्रदान की गई है किन्तु कर एवं निबन्धन विभाग द्वारा स्टाम्प ड्यूटी की छूट के विषय में निर्गत अधिसूचना संख्या: क.नि.-5-2915/11-2004-500-87-2001, दिनांक 09.7.2004 एवं उसके क्रम में जारी संशोधित अधिसूचना संख्या: क.नि.-5-3497/11-2005-500 (83)-2005, दिनांक 09.09.2005 में ऐसी लीज होल्ड भूमि जो विकास प्राधिकरण/उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद के माध्यम से विकासकर्ता कम्पनियों को हस्तान्तरित की जानी थी, उसी पर ही छूट दिये जाने की व्यवस्था की गयी है। इस प्रकार कर एवं निबन्धन विभाग की उपरोक्त अधिसूचना में हाईटेक टाउनशिप नीति-2003 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा सीधे क्रय की गयी भूमि पर स्टाम्प ड्यूटी से दी गई छूट सम्बन्धी व्यवस्था नहीं हो पायी है जिसके कारण विकासकर्ता कम्पनियों को किसानों से सीधे क्रय की जाने वाली भूमि पर स्टाम्प ड्यूटी से छूट नहीं मिल पा रही है। इस सम्बन्ध में निम्न निर्णय लिये गये हैं:-

(क) विकासकर्ता को विकास प्राधिकरण/उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद से हस्तान्तरण के माध्यम से 90 वर्ष की लीज पर हस्तान्तरित होने वाली भूमि के साथ-साथ किसानों से सीधे क्रय की गयी फ्री-होल्ड भूमि पर भी स्टाम्प ड्यूटी से छूट अनुमन्य रहेगी। हाईटेक टाउनशिप नीति 2003 में निहित प्राविधानानुसार उक्त छूट विकासकर्ता कम्पनियों द्वारा पहले 1500 एकड़ क्रय की जा रही भूमि पर ही देय होगी। किसानों से क्रय की जा रही भूमि

प्रस्तावित हाईटेक सिटी योजना के अन्तर्गत है तथा कय की जा रही भूमि हाईटेक सिटी हेतु ही ली जा रही है एवं यह कय-विकय 1500 एकड़ की सीमा के अन्तर्गत ही है, इस आशय का प्रमाण-पत्र सक्षम स्तर के अधिकारी द्वारा दिये जाने पर ही छूट अनुमन्य होगी।

- (ख) हाईटेक टाउनशिप नीति-2003 के अन्तर्गत चयनित विकासकर्ता कम्पनियों के लिए कर एवं निबन्धन विभाग द्वारा संशोधित अधिसूचना इस प्राविधान के साथ निर्गत की जायेगी कि रू. 750 करोड़ के निवेश के लिए निर्धारित 5 वर्ष की अवधि को संशोधित अधिसूचना जारी होने की तिथि से 5 वर्ष के लिए विस्तारित होगी। उक्त संशोधित अधिसूचना कर एवं निबन्धन विभाग द्वारा शीघ्रातिशीघ्र निर्गत की जायेगी।
- (ग) हाईटेक टाउनशिप नीति-2003 के अधीन चयनित ऐसी विकासकर्ता कम्पनियों जिनकी टाउनशिप का विस्तार हाईटेक टाउनशिप नीति-2007 के प्राविधानों से आच्छादित है तथा हाईटेक टाउनशिप नीति-2007 के अधीन चयनित नई कम्पनियों को स्टाम्प ड्यूटी से छूट अनुमन्य नहीं होगी।

4. नगरीय विकास प्रभार

हाईटेक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत नगरीय विकास प्रभार की देयता के सम्बन्ध में समय-समय पर जो प्राविधान किए गये हैं वे तर्कसंगत एवं स्पष्ट नहीं हैं। अतः इस सम्बन्ध में निम्न निर्णय लिये गये हैं:-

- (I) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 अथवा उसके अधीन वर्ष 2005 में निष्पादित एम.ओ.यू. के अन्तर्गत नगरीय विकास प्रभार लिए जाने की व्यवस्था नहीं थी। नगरीय विकास प्रभार की देयता प्रथम बार हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के अन्तर्गत की गयी है। उक्त प्रभार की दरों को वर्ष 2008 में संशोधित किया गया जिन्हें नियमानुसार पूर्वगामी प्रभाव से लागू नहीं किया जा सकता है। अतः हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 के अधीन चयनित विकासकर्ता कम्पनियां जिन्होंने वर्ष 2005 में विकास प्राधिकरणों के साथ एम.ओ.यू. निष्पादित किया है, द्वारा टाउनशिप के मूल अनुमोदित क्षेत्रफल पर नगरीय विकास प्रभार देय नहीं होगा। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 के अधीन चयनित विकासकर्ता कम्पनियों को वर्तमान उच्च डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. का लाभ प्राप्त होगा।
- (II) हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003 के अधीन चयनित विकासकर्ता कम्पनियां, जिनके द्वारा प्रस्तावित टाउनशिप का विस्तार हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के प्राविधानों से आच्छादित है अथवा हाई-टेक टाउनशिप नीति-2007 के अधीन चयनित नई विकासकर्ता कम्पनियां, जिन्होंने वर्ष 2009 में विकास प्राधिकरणों के साथ एम.ओ.यू. हस्ताक्षरित किया है, द्वारा वर्तमान में प्रभावी दरों पर नगरीय विकास प्रभार देय होगा।

(III) नगरीय विकास प्रभार टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल में सड़कों एवं पार्क तथा खुले क्षेत्रों/ग्रीनबेल्ट के क्षेत्र को छोड़कर अवशेष क्षेत्रफल पर उद्ग्रहीत किया जायेगा। नगरीय विकास प्रभार हेतु प्रस्तावित उक्त व्यवस्था के लिए उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 के अन्तर्गत नियम बनाने हेतु कार्यवाही की जायेगी।

5. अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उक्त प्रस्तर 1, 2, 3 एवं 4 में क्रमशः लैण्ड असेम्बली, भू-अर्जन शुल्क, स्टाम्प ड्यूटी तथा नगरीय विकास प्रभार के मदों में किये गये प्राविधान/छूट तत्काल प्रभाव से लागू माने जायेंगे अर्थात् विकासकर्ता कम्पनियों द्वारा उक्त मदों में पूर्व में जमा की गई धनराशि रिफण्ड नहीं की जायेगी। शासन द्वारा दी जा रही उक्त छूटों के सम्बन्ध में सम्बन्धित विकास प्राधिकरणों द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रस्तावित छूटों का परिणामी लाभ हाईटेक टाउनशिप योजना के आवंटियों को भी प्राप्त हो।

कृपया तदनुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

अरुण कुमार सिन्हा
प्रमुख सचिव

संख्या : (1)/आठ-1-10, तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :

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

आज्ञा से

(एच०पी० सिंह)
अनु सचिव

प्रेषक,

अरूण कुमार सिन्हा,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- (1) आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
- (2) उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
- (3) अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक 23 अप्रैल, 2010

विषय: हाईटेक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत चयनित परियोजनाओं हेतु महायोजना में भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार की व्यवस्था में संशोधन।

महोदय,

हाईटेक टाउनशिप हेतु अपेक्षित 1500 एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल सामान्यतया नगरों की महायोजनाओं के शहरीकरण क्षेत्र के बाहर कृषि भू-उपयोग में ही उपलब्ध होता है। अतः हाईटेक टाउनशिप नीति में यह व्यवस्था की गई है कि टाउनशिप स्थल का भू-उपयोग महायोजना में आवासीय से भिन्न होने की दशा में उसका नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन किया जायेगा जिसके लिए सम्बन्धित विकासकर्ता कम्पनी को नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा। भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना शासनादेश संख्या 3712/9-आ-3-2000-26 एल.यू.सी./91, दिनांक 21.08.2001 में निहित व्यवस्थानुसार की जायेगी। उक्त व्यवस्था में यह स्पष्ट नहीं है कि भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार 'ग्रास-एरिया' पर लिया जायेगा अथवा 'नेट-एरिया' पर।

2. इसी प्रकार गाजियाबाद महायोजना-2021 में प्रस्तावित हाईटेक टाउनशिप के सम्बन्ध में भू-उपयोग की स्थिति स्पष्ट नहीं है। गाजियाबाद महायोजना-2021 दिनांक 14.07.2005 से विधिक रूप से प्रभावी है। उक्त महायोजना में हाईटेक सिटी के लिए स्थल आरक्षित किया गया है परन्तु महायोजना मानचित्र एवं प्रतिवेदन में यह टिप्पणी अंकित है कि हाईटेक सिटी हेतु प्रदर्शित स्थल प्रतीकात्मक है, चयनित डेवलपर्स द्वारा शासन को निर्धारित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का भुगतान करना होगा तथा उनके उपयोग के

अतिरिक्त अवशेष भूमि का उपयोग कृषि माना जायेगा। महायोजना में उक्त प्राविधान से हाईटेक सिटी हेतु प्रदर्शित स्थल के सम्बन्ध में भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार की देयता की स्थिति स्पष्ट नहीं होती है।

3. अतः शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार की देयता एवं गाजियाबाद महायोजना-2021 में प्रदर्शित प्रतीकात्मक हाईटेक टाउनशिप स्थल के सम्बन्ध में निम्न निर्णय लिया गया है:-

- (I) विकासकर्ता कम्पनी को हाईटेक टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल में से सड़कों, ग्रीन बेल्ट के क्षेत्रफल को कम करने के बाद शेष क्षेत्र अर्थात् वास्तविक भू-उपयोग के क्षेत्रफल पर ही भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार देय होगा।
- (II) गाजियाबाद महायोजना-2021 के सम्बन्ध में यह स्पष्ट किया जाता है कि चूँकि उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 के अन्तर्गत प्रतीकात्मक हाईटेक टाउनशिप भू-उपयोग दर्शाए जाने की व्यवस्था नहीं है किन्तु गाजियाबाद महायोजना-2021 के अन्तर्गत हाईटेक टाउनशिप को प्रतीकात्मक भू-उपयोग के रूप में दर्शाया गया है। अतः महायोजना में दर्शित इस हाईटेक टाउनशिप स्थल को आवासीय भू-उपयोग ही माना जाये जिसके दृष्टिगत इस क्षेत्रफल पर भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार देय नहीं होगा।
- (III) यह स्पष्ट किया जाता है कि हाई-टेक टाउनशिप नीति के अधीन समय-समय पर अब तक चयनित विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सॉर्शियम के प्रकरणों में महायोजनाओं में भू-उपयोग परिवर्तन निहित होने पर नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार देय होगा।

4. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार के सम्बन्ध में की गई उपरोक्त व्यवस्था तत्काल प्रभाव से लागू होगी अर्थात् इस मद में पूर्व में यदि कोई धनराशि विकासकर्ता द्वारा जमा की गई है तो वह रिफण्ड नहीं की जायेगी। सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि उपरोक्त छूट का परिणामी लाभ हाईटेक टाउनशिप योजना के आवंटियों को भी प्राप्त हो।

कृपया तदनुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

अरुण कुमार सिन्हा
प्रमुख सचिव

संख्या : (1)/आठ-1-10, तददिनांक।

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

आज्ञा से

(एच0पी0 सिंह)
अनु सचिव