कार्यशील हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक स्थानीय निकाय द्वारा गृह कर, जल कर, सीवरेज कर, आदि की वसूली के संबंध में विचार-विमर्श हेतु हाईटेक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की दिनांक 24.06.2024 को सम्पन्न बैठक का कार्यवृत्त।

बैठक में निम्नलिखित अधिकारीगण द्वारा प्रतिभाग किया गया :

1. श्री बलकार सिंह, आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
2. श्री नितिन बंसल, निदेशक, स्थानीय निकाय, उ0प्र0।
3. डॉ. इन्द्रमणि त्रिपाठी, उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ।
4. श्री कुश कुमार, विशेष सचिव, न्याय विभाग, उ0प्र0 शासन।
5. डॉ. राजेन्द्र पेंसिया, विशेष सचिव, नगर विकास विभाग, उ0प्र0 शासन।
6. श्री राम रतन, विशेष सचिव, राजस्व विभाग, उ0प्र0 शासन।
7. श्री पंकज सक्सेना, विशेष सचिव, वित्त विभाग, उ0प्र0 शासन।
8. श्री इन्द्रजीत सिंह, नगर आयुक्त, नगर निगम लखनऊ।
9. श्री पप्पू गुप्ता, सचिव, उ.प्र. नगर पालिका वित्तीय संसाधन विकास बोर्ड।
10. श्री राकेश कुमार सिंह, अपर जिलाधिकारी, लखनऊ।
11. श्री अमित कुमार, अपर जिलाधिकारी, नगर, लखनऊ।
12. श्री एस.के. मिश्रा, एडिशनल आई.जी. स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन विभाग, उ0प्र0।
13. श्री अनिल कुमार मिश्र, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ।
14. श्री रवि जैन, निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ।
15. श्री एन.आर. वर्मा, सलाहकार, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ।

2. बैठक में अवगत कराया गया कि प्रदेश में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से हाई-टेक टाउनशिप के विकास हेतु हाईटेक टाउनशिप नीति, 2003 (यथा संशोधित 2007) के अन्तर्गत नीति के सम्बन्ध में निर्णय लेने एवं मार्गदर्शन प्रदान करने हेतु शासनादेश दिनांक 17.09.2007 द्वारा मुख्य सचिव, उ.प्र. शासन की अध्यक्षता में एक उच्च स्तरीय समिति का गठन किया गया है। उच्चस्तरीय समिति के अनुमोदन से हाई-टेक टाउनशिप नीति, 2003 (यथा संशोधित-2007) के अन्तर्गत प्रदेश के विभिन्न नगरों में कुल 13 हाईटेक टाउनशिप के प्रस्ताव अनुमोदित हुए। उक्त हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं में से वर्तमान में कुल 07 हाईटेक टाउनशिप परियोजनाएं (1. मे0 अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रा0, लखनऊ 2. ओमेक्स गर्व बिल्डटेक, लखनऊ 3. मे0 ओमेक्स पंचम रियलकॉन, प्रयागराज 4. मे0 वेबसिटी, गाजियाबाद 5. मे0 सनसिटी, गाजियाबाद 6. मे0 सनसिटी अनन्तम्, मथुरा 7. मे0 उत्तम स्टील, बुलन्दशहर) क्रियाशील हैं।

3. अवगत कराया गया कि जनपद लखनऊ में विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप परियोजना सुशान्त गोल्फ सिटी के अन्तर्गत स्थित मे. अनाहिता हास्पिटेलिटी एल.एल.पी. (सेन्ट्रम होटल) पर नगर निगम, लखनऊ द्वारा आरोपित सामान्यकर/गृहकर के विरूद्ध मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद, लखनऊ खण्डपीठ में योजित रिट याचिका टैक्स संख्या-89/2023 मे. अनाहिता हास्पिटेलिटी एल.एल.पी. बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य योजित की गयी। उक्त याचिका में पारित आदेश दिनांक 07.04.2023 के दृष्टिगत नगर निगम, लखनऊ के पत्र दिनांक 29.11.2023 के क्रम में नगर विकास विभाग द्वारा उ0प्र0 नगर निगम अधिनियम-1959 के प्राविधानों से सुसंगत किये जाने हेतु हाईटेक टाउनशिप का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक टाउनशिप के अन्तर्गत गृहकर, जलकर, सीवरेजकर आदि की वसूली नहीं किये जाने संबंधी हाईटेक टाउनशिप

नीति-2007 के प्रस्तर-38 को संशोधित किये जाने का अनुरोध किया गया। गाजियाबाद नगर निगम द्वारा भी हाईटेक टाउनशिप नीति-2007 की व्यवस्था को संशोधित करते हुए, विकास प्राधिकरणों तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद व निजी क्षेत्र/सहकारी क्षेत्रों के विकासकर्ताओं द्वारा विकसित की जा रही कालोनियों को स्थानीय निकाय को हस्तान्तरित न किये जाने की स्थिति में ऐसी टाउनशिप/कालोनी में सम्पत्तिकर आरोपित कराये जाने का अनुरोध किया गया। प्रकरण में न्याय विभाग के परामर्श के अनुसार यह सुस्थापित विधि है कि मा0 मंत्रि मण्डल से पारित नीति के ऊपर संवैधानिक प्रावधानों के अन्तर्गत मा0 विधान मण्डल से पारित अधिनियम अध्यारोही प्रभाव रखेगा, तत्क्रम में न्याय विभाग द्वारा हाईटेक टाउनशिप नीति-2007 को संवैधानिक प्राविधानों के अन्तर्गत अधिनियमित नगर निगम अधिनियम-1959 के प्राविधानों से सुसंगत करने का अभिमत दिया गया है।

4 . उक्त प्रकरण में हाईटेक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित की गयी उच्च स्तरीय समिति की दिनांक 30.01.2024 को सम्पन्न बैठक में लिये गये निर्णय के अनुपालन में शासन के कार्यालय ज्ञाप दिनांक 20.02.2024 द्वारा विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया। नगर विकास, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद एवं लखनऊ विकास प्राधिकरण, नगर आयुक्त, गाजियाबाद एवं लखनऊ, नगर निगम तथा निदेशक, आवास बन्धु उक्त समिति के सदस्य थे। समिति की बैठक दिनांक 07.03.2024 में विचार-विमर्श के उपरान्त समिति द्वारा हाईटेक टाउनशिप नीति-2007 के प्रस्तर-38 की व्यवस्था में निम्नवत् तालिका के अनुसार संशोधन किये जाने का प्रस्ताव उच्च स्तरीय समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने की संस्तुति की गयी :-

हाईटेक टाउनशिप नीति, **2007** का प्रस्तर-**38** में प्राविधानित व्यवस्था	प्रस्तावित व्यवस्था
1	**2**
विकसित हाई-टेक टाउनशिप का स्थानीय निकाय को हस्तातरण होने तक उसका रख-रखाव विकासकर्ता कम्पनी /कन्सॉर्शियम द्वारा स्वंय किया जायेगा, जिसके लिए विकासकर्ता कम्पनी/ कन्सॉर्शियम को आवंटियों से रख-रखाव व्यय वसूल करने का अधिकार होगा। विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम 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 होगा। इस सम्बन्ध में विकासकर्ता/ कन्सोर्शियग द्वारा डी.पी.आर (डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट) में	हाई-टेक टाउनशिप नीति-2003/2007 के अन्तर्गत टाउनशिप के विकास के संबंध में निर्धारित अवधि के उपरान्त टाउनशिप के विकसित एवं अध्यासित क्षेत्र में स्थानीय निकाय, अधिनियम में निहित प्राविधानों के अनुसार सम्पत्ति कर (गृहकर, जलकर, इत्यादि) का अधिरोपण करेंगे। ऐसे विकसित एवं अध्यासित क्षेत्र में स्थानीय निकाय द्वारा अपने अधिनियम के अधीन सम्पत्ति कर (गृहकर, जलकर, इत्यादि) अधिरोपित किये जाने की दशा में विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं के अनुरक्षण का दायित्व इस शर्त के अधीन संबंधित स्थानीय निकाय का होगा कि विकासकर्ता द्वारा यदि स्वीकृत डी.पी.आर./विकास अनुबन्ध के प्राविधानों के अनुसार किसी अवस्थापना सुविधा का विकास पूर्ण नहीं किया गया है, तो उसे विकासकर्ता द्वारा ऐसी अवधि, जो कि प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की जायेगी, में पूर्ण कराना होगा अन्यथा डी.पी.आर./विकास अनुबन्ध के प्राविधानों के अनुसार संबंधित

भी तद्नानुसार 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 जायेगी।	विकास प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि वह विकासकर्ता की प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखी हुई भूमि का विक्रय कर उससे प्राप्त धनराशि से टाउनशिप के अवशेष विकास कार्य पूर्ण कराये। ऐसे विकसित एवं अध्यासित क्षेत्र, जहां स्थानीय निकाय द्वारा सम्पत्ति कर का अधिरोपण नहीं किया गया है, में विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं का अनुरक्षण विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम द्वारा स्वयं किया जायेगा, जिस हेतु उसे उक्त क्षेत्र के अध्यासियों से रख-रखाव व्यय वसूल करने का अधिकार होगा।

5. उक्त प्रस्ताव पर उच्च स्तरीय समिति का निर्णय :-

(1) हाईटेक टाउनशिप नीति, 2007 का प्रस्तर-38 में प्राविधानित व्यवस्था के स्थान पर उपरोक्त प्रस्तर-4 की तालिका के सतम्भ-2 में प्रस्तावित व्यवस्था को कार्यशील हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005, इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 एवं उ0प्र0 टाउनशिप नीति-2023 के अन्तर्गत स्वीकृत परियोजनाओं एवं विकास प्राधिकरणों द्वारा स्वीकृत अथवा संचालित अन्य आवासीय परियोजनाओं के संबंध में लागू किये जाने हेतु मा0 मंत्रि परिषद के विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्ताव प्रस्तुत करते हुए कार्यवाही की जाए।

(2) कार्यशील हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं के विकसित हो रहे क्षेत्र को क्रमिक रूप से आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत करते हुए स्थानीय निकाय को हस्तान्तरित करने की कार्यवाही प्राथमिकता पर की जाए।

(3) विकास प्राधिकरण एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा विकसित की गयी आवासीय परियोजनाओं को स्थानीय प्राधिकरण को हस्तान्तरित करने के संबंध में मण्डलायुक्त की अध्यक्षता में गठित संबंधित नगरीय निकाय, विकास प्राधिकरण/निजी विकासकर्ता की समिति द्वारा परियोजनाओं के स्थानीय निकाय के हस्तान्तरण के संबंध में प्राथमिकता पर कार्यवाही की जाए।

(4) परियोजनाओं के स्थानीय निकाय के हस्तान्तरण हेतु आवश्यक मानक संचालन प्रक्रिया (Standard Operating Procedure-S.O.P.) का निर्धारण किये जाने हेतु आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा कार्यवाही की जाए।

(कार्यवाही: आयुक्त, समस्त मण्डल, उ0प्र0, उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उ.प्र., निदेशक, आवास बन्धु, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3)

अन्त में धन्यवाद ज्ञापन के साथ बैठक सम्पन्न हुई।

डॉ. नितिन रमेश गोकर्ण
अपर मुख्य सचिव

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग अनुभाग-3
संख्या-आई/679993/2024-9-7005(002)/2/2023
लखनऊ: दिनांक: 02 जुलाई, 2024

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य संचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
2. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश शासन।
3. प्रमुख सचिव, न्याय एवं विधि परामर्शी, उत्तर प्रदेश शासन।
4. अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।

5. प्रमुख सचिव, नगर विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
6. प्रमुख सचिव, राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
7. प्रमुख सचिव, स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
8. आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
9. आयुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
10.जिलाधिकारी, गाजियाबाद, मथुरा, बुलन्दशहर, गौतमबुद्धनगर, लखनऊ एवं प्रयागराज।
11. उपाध्यक्ष, गाजियाबाद, मथुरा-वृन्दावन, बुलन्दशहर, वाराणसी, कानपुर, लखनऊ, आगरा एवं प्रयागराज विकास प्राधिकरण।
12. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ।
13. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ।
14. संबंधित हाईटेक टाउनशिप विकासकर्ता द्वारा उपाध्यक्ष, संबंधित विकास प्राधिकरण।
15. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

Signed by
Arun Kumar
Date: 01-07-2024 18:46:58

(अरूण कुमार)
अनु सचिव