

पत्र संख्या-स0नि0-पट्टागत भूमि-फ्रीहोल्ड एवं पुनर्विकास/ 2022-23/

प्रेषक,

आयुक्त  
राज्य कर,  
उत्तर प्रदेश, लखनऊ।

सेवा में,

- 1- अपर आयुक्त राज्य कर,  
नोयडा जोन नोयडा।
- 2- समस्त जोनल अपर आयुक्त  
राज्य कर, उ0 प्र0।
- 3- अपर निदेशक,  
राज्य कर अधिकारी प्रशिक्षण संस्थान,  
उ0 प्र0, लखनऊ।

(सम्पत्ति अनुभाग )

लखनऊ :: दिनांक 17 नवम्बर, 2022

**विषय:-** पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड एवं पुनर्विकास हेतु प्रक्रिया का निर्धारण विषयक शासनादेश दिनांक 12.12.2014 में इम्प्रूवमेण्ट ट्रस्ट की पट्टागत परिसम्पत्तियों के फ्रीहोल्ड एवं पुनर्विकास योजना से संबंधित प्राविधानों को नवीन नीति के निर्गत होने तक स्थगित किये जाने के संबंध में।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक शासन के पत्र संख्या- यू0ओ0-94/11-2-2022 दिनांक 25.10.2022 (छायाप्रति संलग्नों सहित), के साथ आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-4 की मा0 मंत्री परिषद के लिए टिप्पणी दिनांक 20.10.2022 की प्रति संलग्न कर विभाग से संबंधित बिन्दुओं पर वांछित सूचना उपलब्ध कराने के निर्देश दिये गये हैं।

अतः आपसे अनुरोध है कि अपने अधीनस्थ कार्यालयों से सम्बन्धित वांछित सूचना/विवरण जोनवार तैयार कराकर बिना अनुस्मारक की प्रतीक्षा किये दिनांक 21.11.2022 तक विशेष पत्रवाहक/ई-मेल [ctconshqlu-up@nic.in](mailto:ctconshqlu-up@nic.in) के माध्यम से प्रत्येक दशा में मुख्यालय उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

**संलग्नक:- उपरोक्तानुसार।**

भवदीय,

(राम सजीवन मिश्रा)

संयुक्त आयुक्त (सम्पत्ति) राज्य कर  
मुख्यालय, लखनऊ।

**पु0प0सं0 व दिनांक उक्त।**

1. संयुक्त आयुक्त (आई0टी0) राज्य कर मुख्यालय, लखनऊ को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड किये जाने हेतु प्रेषित।
2. संयुक्त आयुक्त (स्था0अराज0/प्रभारी नजारत) राज्य कर मुख्यालय, लखनऊ को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

संयुक्त आयुक्त (सम्पत्ति) राज्य कर  
मुख्यालय, लखनऊ।

प्रेषक,

नीरजा कुरील,  
विशेष सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

आयुक्त,  
राज्य कर,  
उत्तर प्रदेश लखनऊ।

राज्य कर अनुभाग-2

लखनऊ: दिनांक: 25 अक्टूबर, 2022

विषय:-पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड एवं पुनर्विकास हेतु प्रक्रिया का निर्धारण विषयक शासनादेश दिनांक 12-12-2014 में इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट की पट्टागत परिसम्पत्तियों के फ्रीहोल्ड एवं पुनर्विकास योजना से संबंधित प्राविधानों को नवीन नीति के निर्गत होने तक स्थगित किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-4 की मा0 मंत्रि परिषद के लिए टिप्पणी दिनांक 20 अक्टूबर, 2022 की प्रति संलग्न कर प्रेषित करते हुए मुझे यह कहना का निदेश हुआ है कि कृपया प्रकरण में राज्य कर विभाग से संबंधित बिन्दुओं पर विभागीय अभिमत प्रत्येक दशा में 02 दिवस के अन्दर शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नक:यथोक्त।

भवदीया,



(नीरजा कुरील)  
विशेष सचिव।

अपर आयुक्त (विधि)

1

श्री अपर आयुक्त

9.11.22

श्री0 अपर आयुक्त (विधि)



38  
14/11-22

2449

अपर आयुक्त (विधि)

10/11/2022

श्री 2449  
आ0 का0 करें

ज्वा0 कमि0 (सम्य में)

1624

राज्य शहरी आवास एवं विकास विभाग द्वारा शहरी क्षेत्रों में पुनर्विकास एवं पुनर्विकास को प्रोत्साहन हेतु प्रारम्भिक शहरी नीति के अनुसार शहरों के अन्दर विकसित क्षेत्रों में स्थित पट्टागत भूमि, अर्थात् शहरी, ग्राम्यागत, लक्ष्य भूमि, पट्टागत भूमि, पट्टागत भूमि, शहरी भूमि, औद्योगिक भूमि, राजकीय भूमि, शहरी पट्टे पर अव्यक्त भूमि तथा अन्य राजकीय विभागों की पट्टागत भूमि, जो कि अथवा अण्डरपूटिंग प्रणाली पर पुनर्विकास योजना बनायी जायगी के दृष्टिकोण से इस सम्बन्धी नये विभाग संश्लेषणों को अंतिम करके हुए आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के नियंत्रण अन्तर्गत विभिन्न प्रकार की पट्टागत भूमियों को फ्रीहोल्ड तथा पुनर्विकास योजना बनाये हेतु प्रक्रिया का निर्धारण के सम्बन्ध में शोभादेश दिनांक 12.12.2014 द्वारा नीति निर्गत की गयी, जिसकी मुख्य व्यवस्था निम्नवत् है:-

**फ्रीहोल्ड में परिवर्तन के लिए दरों का निर्धारण**

उपरोक्त है कि भूमि के बाजार मूल्य में पिछले 10 वर्षों में सामान्य रूप से वृद्धि हुई है और जिलाधिकारियों द्वारा समय-समय पर सकल रेट का अनुसूचण भी लगभग प्रति वर्ष किया जाता है। सामान्यतः विकास प्राधिकरणों और आवास एवं विकास परिषद द्वारा जो सम्पत्ति (भूखण्ड/भवन) विक्रय किये जा रहे हैं, वे लगभग बाजार दर पर ही किये जाते हैं, जिसके अभाव में बाजार दर पर विक्रय की जा रही सम्पत्तियों के लिए फ्रीहोल्ड की आवश्यकता ली जा सकती है। अतः विकास प्राधिकरणों और आवास एवं विकास परिषद द्वारा विक्रय किये जा रहे भूखण्डों/भवनों के लिए फ्रीहोल्ड की आवश्यकता संख्या-1630 / 3-अ-95-80/मिस/86 दिनांक 12.12.2014 द्वारा निर्धारित दरों में वृद्धि किया जाना उचित नहीं होगा। परन्तु इन सम्पत्तियों को बाजार दर पर विक्रय हेतु/शहरी क्षेत्र पर आव्यक्त पट्टागत भूमि को फ्रीहोल्ड हेतु दरों का सुविकसित निर्धारण किया जाना

15

(4) विकास प्राधिकरणों/आवास विकास परिषद की योजनाओं में भूखण्डों/भवनों का फ्रीहोल्ड

(i) आदेश दिनांक 10.05.1995 के जारी होने के पूर्व विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में लीज पर आवंटित भूखण्डों/भवनों को भूमि के रजिस्ट्रेशन मूल्य की 2 प्रतिशत धनराशि लेकर फ्रीहोल्ड किया जायेगा। यह सुविधा उन्ही आवंटियों को अनुमत्त होगी, जिन्होंने सम्पूर्ण लीज रेंट जमा कर दिया है।

(ii) आदेश दिनांक 10.05.1995 के जारी होने के बाद एवं इस नीति के लागू होने तक की अवधि से आच्छादित प्रकरणों में भूमि वर्तमान मूल्य की 22 प्रतिशत धनराशि लेकर फ्रीहोल्ड किया जाएगा। यह सुविधा उन्ही आवंटियों को अनुमत्त होगी, जिन्होंने सम्पूर्ण लीज रेंट जमा कर दिया है।

(iii) इस नीति के जारी होने के उपरान्त विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद द्वारा संचालित योजनाओं में आवंटियों को भूखण्ड/भवन अनिवार्य रूप से सीधे फ्रीहोल्ड के रूप में उपलब्ध कराए जायेंगे, जिस हेतु भूमि के वर्तमान मूल्य की 12 प्रतिशत धनराशि ली जाएगी जो भूखण्ड के मूल्यांकन में प्रतिबन्धित रहेगी।

(5) अन्य पट्टागत भूमियों का फ्रीहोल्ड (मधुल भूमि को छोड़कर)

(i) अन्य पट्टागत भूमि जिसका क्षेत्रफल 1.0 हेक्टेयर से कम है, को फ्रीहोल्ड वारिकालिक प्रभाव से बालू पट्टागत भूमि के पट्टेदार के विधिक उत्तराधिकारी अथवा विधिक क्रेता के पक्ष में आवंटन करने की शक्ति को प्रभावी सर्किल रेट की 15 प्रतिशत की दर पर किया जायेगा। परन्तु 1.0 हेक्टेयर से कम भूमि पर इस नीति को लागू करने के लिए पुनर्विकास योजना बनाना अनुमत्त नहीं होगा।

(ii) 1.0 हेक्टेयर एवं अधिक क्षेत्रफल की पट्टागत भूमि जो वर्तमान में अपने मूला उद्देश्य की पूर्ति नहीं कर रही है और जो केवल सामान्य रूप से अप्रयोज्य स्थिति में हैं, को पुनर्विकास हेतु फ्रीहोल्ड शीटिंग के माध्यम से पुनर्विक्रय से निम्न शर्तों के अधीन किया जाएगा:-

(a) आवेदक द्वारा इस नीति की व्यवस्थानुसार पुनर्विकास योजना तैयार कर सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत करवा अनिवार्य होगा, जिसके अन्तर्गत सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र के लिए आरक्षित भूमि शारकीय अधिकरण का अंश अथवा स्वामी का अंश स्पष्ट रूप से विन्धित हो।

(1) विकास प्राधिकरणों/आवास विकास परिषद की योजनाओं में भूखण्डों/भूतनों का फीहोल्ड

(i) शासनादेश दिनांक 10.05.1995 के जारी होने के पूर्व विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में लीज पर आवंटित भूखण्डों/भूतनों को भूमि के रजिस्ट्रेशन मूल्य की 12 प्रतिशत धनराशि लेकर फीहोल्ड किया जायेगा। यह सुविधा उन्हीं आवंटियों को अनुमत्त होगी, जिन्होंने सम्पूर्ण लीज रेंट जमा कर दिया है।

(ii) शासनादेश दिनांक 10.05.1995 के जारी होने के बाद एवं इस नीति के जारी होने तक की अवधि से आच्छादित प्रकरणों में भूमि वर्तमान मूल्य की 12 प्रतिशत धनराशि लेकर फीहोल्ड किया जायेगा। यह सुविधा उन्हीं आवंटियों को अनुमत्त होगी, जिन्होंने सम्पूर्ण लीज रेंट जमा कर दिया है।

(iii) इस नीति के जारी होने के उपरान्त विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद द्वारा संचालित योजनाओं में आवंटित भूखण्डों/भूतनों अनिवार्य रूप से सीधे फीहोल्ड के रूप में उपलब्ध कराए जायेंगे जिस हेतु भूमि के वर्तमान मूल्य की 12 प्रतिशत धनराशि ली जायगी, जो भूखण्ड के मूल्यांकन में सन्निहित रहेगी।

(2) अन्य पट्टागत भूमियाँ का फीहोल्ड (नगल भूमि को छोड़कर) -

(i) अन्य पट्टागत भूमि जिसका क्षेत्रफल 1.0 हेक्टेयर से कम है, उन पर फीहोल्ड तात्कालिक प्रभाव से चालू पट्टागत भूमि के क्षेत्रफल के विधिक उत्तराधिकारी द्वारा विधिक केता के पक्ष में आवेदन करने की तिथि की समाप्ति तक रेंट की 15 प्रतिशत की दर पर किया जायेगा। परन्तु 1.0 हेक्टेयर से कम भूमि पर इस नीति की व्यवधानुसार पुनर्विकास योजना बनाना अनुमत्त नहीं होगा।

(ii) 1.0 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की पट्टागत भूमि, जो वर्तमान में अपने मूल उद्देश्य की पूर्ति नहीं कर रही है और ओके पर सामान्य रूप से आश्रयित स्थिति में है, का पुनर्विकास हेतु फीहोल्ड शासन के पूर्वानुमोदन से निम्न शर्तों के अधीन किया जाएगा -

(क) आवेदक द्वारा इस नीति की व्यवधानुसार पुनर्विकास योजना तैयार कर स्वयं प्राधिकारी के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा जिसके अन्तर्गत सड़क, पार्क एवं खेल क्षेत्रों के लिए आवंटित भूमि शासकीय अधिकरण या अश तथा मू-स्वाजी का अंश स्पष्ट रूप से विहित हो।

- 3 -

(ख) पुनर्विकास योजना से विहित भू-स्वामी के अंश का फ्रीहोल्ड तात्कालिक प्रभाव से चालू पट्टागत भूमि के पट्टेदार के विधिवत् उत्तराधिकारी अथवा विधिक कर्ता के पक्ष में आवेदन करने की तिथि को प्रभावी सिकल रेट की 10 प्रतिशत की दर पर किये जायेगा। आवेदक द्वारा पुनर्विकास योजना के अनुसार सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा शासकीय अभिकरण को निःशुल्क हस्तांतरित की जाने वाली भूमि के सामक्ष फ्रीहोल्ड खतबे को देना नहीं होगी।

(ग) फ्री-होल्ड की कार्यवाही पुनर्विकास योजना के लिए निर्धारित सामान्य शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन की जायेगी।

(ii) 1.0 हेक्टेयर एवं अधिक क्षेत्रफल की औद्योगिक प्रयोजन हेतु बूटे या आवंटित ऐसी भूमि जिस पर वर्तमान में औद्योगिक इकाई कार्यरत है परन्तु उक्त औद्योगिक इकाई के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी प्रमाण-पत्र के अनुसार मानक से अधिक भूमि उपलब्ध है तो ऐसी संप्रदाय भूमि का इस नीति के अन्तर्गत पुनर्विकास हेतु फ्रीहोल्ड खतबे पर प्रत्येक (ii) (क) (ख) एवं (ग) में निर्धारित शर्तों के अधीन प्रमाण-पत्रों के

पुनर्विकास योजना बनाने हेतु प्रक्रिया का निर्धारण

### 8.2.1 पुनर्विकास का तात्पर्य

पुनर्विकास का तात्पर्य सामान्यतः ऐसे क्षेत्र के विकास/सुधार से है जो अभी पूर्व में विकसित किया गया था, परन्तु जीर्ण-शीर्ण सार्वजनिक दशा अथवा भूमि का सब-ऑप्टिमल उपयोग अथवा पर्यावरणीय हानि के कारण वर्तमान सामाजिक एवं आर्थिक परिस्थितियों के प्रस्ताव में अप्रयुक्त अथवा अक्षय हो गया हो।

### 8.2.2 पुनर्विकास योजना हेतु भूमि की श्रेणी

राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 के अनुसार शहरों के निर्मित/विकसित क्षेत्रों में 'नॉन-कन्फार्मिंग भू-उपयोगों की भूमि, रिक्त तथा अप्रयुक्त/ड्राईज्ड भूमि जिसका क्षेत्रफल 1.0 हेक्टेयर एवं अधिक हो, ऐसी भूमियों के अन्तर्गत निर्मित-योग्य तल क्षेत्रफल के संवर्द्धन, पार्क एवं खुले क्षेत्र, पार्किंग एवं अन्य जनसुविधाओं के प्राविधान हेतु विकासकर्ताओं का हस्तक्षेप (यथा-उच्च/मिश्रित भू-उपयोग, उच्च घनत्व एवं एफओआर, न्यूजब्लड आमेन, इत्यादि) के लिए प्राविधान कर पुनर्विकास योजना में शामिल किया जायेगा। पुनर्विकास योजनाएँ पूर्व से उपलब्ध

फ्रीहोल्ड भूमि तथा इस नीति के अधीन फ्रीहोल्ड की गई भूमि पर बनाई जा सकेंगी। पुनर्विकास में निम्न प्रकृति के क्षेत्र शामिल हो सकते हैं:-

- (i) कृषि/कन्द/फली औद्योगिक इकाईयां तथा ऐसी औद्योगिक इकाईयां जिन्हें पुनर्वासित करने का निर्णय शासन अथवा डी०एफ०आई०आर० द्वारा लिया जाता है, से अध्यासित भूमि।
- (ii) उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम, सिंचाई विभाग तथा अन्य विभागों की रिक्त/अप्रयुक्त भूमियां।
- (iii) ऐसी औद्योगिक इकाईयां जो प्रदूषण अथवा पर्यावरणीय कारणों से न्यून-कमर्शियल हो अथवा विस्तार हेतु भूमि की अधिक आवश्यकता होने अथवा शहर के अन्दर कार्यशील रखने में व्यवहारिक कठिनाईयां होने के कारण अन्यत्र/बाह्य क्षेत्रों में पुनर्स्थापन की इच्छुक हों।
- (iv) ऐसे क्षेत्र जिनकी परचयनक्रमक दशा निम्न स्तरीय/दयनीय हो, भूमि का सर्व-जॉइंटल उपयोग हो, भीड़युक्त तथा पर्याप्त अवस्थापना सुविधाओं एवं सेवाओं से उचित हों।
- (v) अन्य निम्न-कमर्शियल उपयोग यथा-कारखाने, बस टर्मिनल/डिपो (बस स्थापना को छोड़कर) आदि लोक-सहजों के घने/घोड़ घने क्षेत्रों में स्थित हों।

भारतदेश दिनांक 12.12.2014 के उपर्युक्त व्यवस्थाओं के अन्वय में केवल कि पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड एवं पुनर्विकास हेतु प्रक्रिया का निर्धारण उक्त अधिनियम नीति के प्रस्ताव-5.1.2(1) में विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में भूखण्डों/भूखण्डों के फ्रीहोल्ड की दरें निर्धारित की गयी हैं तथा प्रस्ताव-5.1.2(2) में अन्य पट्टागत भूमियों (इम्प्लोयेड ट्रस्ट/रिदायती दरों पर प्राधिकृत पट्टागत भूमियों) के फ्रीहोल्ड (भूखण्ड भूमि को छोड़कर) की दरें निर्धारित की गयी हैं। प्रस्ताव-5.2 में पुनर्विकास योजना बनाने हेतु प्रक्रिया का निर्धारण किया गया है।

इस सम्बन्ध में अवगत कराया है कि शासनदेश दिनांक 12.12.2014 में इम्प्लोयेड ट्रस्ट की समाप्त पट्टागत सम्पत्तियों के प्रबन्धन, निस्तारण एवं फ्रीहोल्ड की कोई व्यवस्था नहीं है और त-ही प्रीमियम लेकर पट्टागत अथवा आंशिक गेमिफिक गैर लीज प्लेट पर पट्टागत इम्प्लोयेड ट्रस्ट की परिसम्पत्तियों के फ्रीहोल्ड की दरों को अलग-अलग रखा गया है। मात्र प्रस्ताव-5.1.2(2) में अन्य पट्टागत भूमियों के फ्रीहोल्ड की निर्धारित व्यवस्था में 1.0 हेक्टेयर से कम क्षेत्रफल की इम्प्लोयेड ट्रस्ट की पट्टागत परिसम्पत्तियों को आवेदन की तिथि को प्रभावी किया है जो कि 15 प्रतिशत की दर पर तथा 1.0 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की पट्टागत इम्प्लोयेड ट्रस्ट की परिसम्पत्तियों को आवेदन करने की तिथि को प्रभावी

सर्किल रेट के 10 प्रतिशत की दर पर फ्रीहोल्ड किये जाने की सामान्य व्यवस्था रखी गयी है।

4. यह भी उल्लेखनीय है कि "उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973" की धारा-59 से विदित है कि इम्पूवमेंट ट्रस्ट का गठन "यूनाइटेड प्रोविन्सेस टाउन इम्पूवमेंट एक्ट, 1919" के अधीन किया गया था जो नगर महापालिकाओं के अन्तर्गत कार्यरत थी और उनका मुख्य कार्य नगर सुधार/नियोजन का था और इम्पूवमेंट ट्रस्ट द्वारा नियोजित परिसम्पत्तियां "उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973" के अधीन गांवित क्षेत्र के विकास प्राधिकरणों में निहित हो गयीं। इम्पूवमेंट ट्रस्ट की परिसम्पत्तियां पट्टे पर आवंटित की गयी थीं और पट्टा अधिकांशतः 90 वर्ष के हैं और शाश्वत पट्टे भी दिये गये हैं। इम्पूवमेंट ट्रस्ट की लगभग समस्त परिसम्पत्तियां लखनऊ, कानपुर, प्रयागराज, आगरा एवं गाजियाबाद में हैं तथा यह ज्ञात गया है कि उक्त परिसम्पत्तियां पूर्ण प्रीमियम लेकर पट्टे पर ली गयीं हैं अथवा आंशिक प्रीमियम या लीज रेंट लेकर भी पट्टे पर ली गयीं हैं।

5. शासनादेश दिनांक 12.12.2014 में प्रीमियम लेकर अथवा आंशिक प्रीमियम या लीज रेंट पर पट्टागत इम्पूवमेंट ट्रस्ट की परिसम्पत्तियों के फ्रीहोल्ड को अंमल होने तथा समाप्त पट्टागत परिसम्पत्तियों के फ्रीहोल्ड की कोड व्यवस्था नहीं होने के तृष्णित कार्यालय ज्ञाप दिनांक 29.10.2020 द्वारा इम्पूवमेंट ट्रस्ट की समाप्त पट्टागत सम्पत्तियों, नोन प्रीमियम सम्पत्तियों के फ्रीहोल्ड की दरों एवं शर्तों को निर्धारित करते हुए शासनादेश दिनांक 12.12.2014 में अधिष्ठाता सुझाव/आपत्ति प्राप्त हुआ। उक्त शासनादेश दिनांक 12.12.2014 में अधिष्ठाता सुझाव/आपत्ति प्राप्त हुआ जिसकी संस्तुतियां दिनांक 08.10.2021 को शासन में प्राप्त हुईं। उक्त पर जनसामान्य/हितवद्द व्यक्तियों से प्रेष विज्ञप्ति दिनांक 03.01.2022 द्वारा सुझाव/आपत्ति आमंत्रित की गयी जिसके क्रम में 105 दिनांक 03.01.2022 द्वारा सुझाव/आपत्ति प्राप्त हुईं। इस सम्बन्ध में विचारोपरान्त यह मत स्थिर किया गया कि शासनादेश दिनांक 12.12.2014 में प्रस्तावित संशोधनों के सम्बन्ध में जनसामान्य से प्राप्त सुझावों/आपत्तियों पर विचार कर निस्तारित करने एवं प्रस्तावित संशोधनों पर पुनर्विचार हेतु कार्यालय ज्ञाप दिनांक 29.10.2020 द्वारा गठित समिति को पुनर्गठित किया जाय। इस क्रम में कार्यालय ज्ञाप दिनांक 24.06.2022 द्वारा अधिष्ठाता सुझाव/आपत्ति प्राप्त हुआ। उक्त पुनर्गठित समिति को पुनर्गठित किया गया तथा उक्त पुनर्गठित समिति की संस्तुतियां पत्र दिनांक 06.07.2022 द्वारा शासन में प्राप्त हुईं।

6. कार्यालय ज्ञाप दिनांक 26.06.2022 द्वारा पुनर्गठित समिति की संस्तुति दिनांक 06.07.2022 में मुख्य रूप से वर्तमान में केवल 2000 वर्गमीटर तक के मूखण्डों को फ्रीहोल्ड किये जाने की व्यवस्था निर्धारित किये जाने की संस्तुति की गयी है तथा



फीहोल्ड की दरों के सम्बन्ध में मुख्य रूप से यह संस्तुति की गयी है कि ऐसी भूमि जो इच्छुय प्रीमियम की धनराशि जमा करने के उपरान्त लीज पर आवंटित की गयी है, को आवेदन करने की तिथि को प्रभावी सर्किल रेट की 15 प्रतिशत दर पर फीहोल्ड किया जाय तथा ऐसी भूमि जो आंशिक प्रीमियम अथवा लीज रेंट पर आवंटित है, हेतु सर्वप्रथम आवेदन करने की तिथि को प्रभावी सर्किल रेट पर सम्पूर्ण प्रीमियम की धनराशि जमा करायी जाय। आंशिक प्रीमियम पर पट्टे पर आवंटित भूमि के प्रकरणों में आंशिक प्रीमियम के समानुपातिक धनराशि को कम करते हुए अवशेष प्रीमियम की धनराशि आवेदन करने की तिथि को प्रभावी सर्किल रेट के आधार पर आगणित करते हुए जमा करायी जाय तत्पश्चात फीहोल्ड की कार्यवाही आवेदन करने की तिथि को प्रभावी सर्किल रेट की 15 प्रतिशत की दर पर की जाय। पट्टा समाप्त भूमि के सम्बन्ध में यह कहा गया है कि ले-आउट या पट्टे में भू-समस्या के अनुरूप मौके पर निर्माण होने की स्थिति में नया शासनादेश जारी होने की तिथि से 01 वर्ष के भीतर आवेदन करने पर अन्य शर्तों की पूर्ति होने पर फीहोल्ड के सम्बन्ध में विचार किया जा सकेगा।

इस सम्बन्ध में निम्नलिखित दृष्ट बिन्दुओं पर विकास प्राधिकरणों से स्थिति स्पष्ट करके सूचना प्राप्त की जा रही है-

- (1) Improvement Trust की कुल भूमि की वर्तमान कीमत।
- (2) Lease के समाप्त होने की अपेक्षार संख्या।
- (3) Legal provision जिसके तहत ये Lease की गई थी एग उसकी वर्तमान स्थिति।
- (4) Freehold होने की स्थिति में प्राप्त होने वाली आय।
- (5) जिस purpose के लिए Lease की गई थी उसके उल्लंघन करने वाली Lease की संख्या।
- (6) Lease का वर्षीकरण
  1. व्यक्ति।
  2. Trust
  3. राजनैतिक दलों।
  4. सरकारी दफतरो।
  5. अन्य।
- (7) Lease पर अवैध कब्जों की संख्या।
- (8) कितने Lease original Jassie के पास हैं और कितने मामले में lease को transfer कर दिया गया।

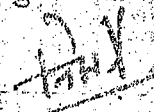
उपर्युक्त वर्णित स्थिति में विहित है कि इम्प्रूवमेण्ट ट्रस्ट को पट्टागत सम्पत्तियों को फीहोल्ड किया जाने के सम्बन्ध में प्रभावी शासनादेश दिनांक 12-12-2014 में कतिपय संशोधनों की आवश्यकता है जिसके सम्बन्ध में विचार किया

जा रहा है और उक्त संशोधनों को उपरान्त बड़े नीति निर्गत किये जाने पर विकास प्राधिकरणों की आय में बढ़ोतरी होगी किन्तु बड़े नीति निर्गत किये जाने में अर्ध समय लगने की सम्भावना है और इस सम्बन्ध में प्रभावी शासनादेश दिनांक 12.12.2014 से इम्पूवमेंट ट्रस्ट की परिसम्पत्तियों के फ्रीहोल्ड सम्बन्धी व्यवस्थाओं/प्राधिकरणों को स्थगित नहीं किया जाता है तो विकास प्राधिकरणों को भारी राजस्व की हानि होगी। ऐसी दशा में उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1975 के अर्धीन स्थित विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित योजनाओं तथा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में भूखण्डों/भवनों के फ्रीहोल्ड सम्बन्धी व्यवस्थाओं को छोड़कर शासनादेश संख्या-72/3488/आठ-1-14-36 दिनांक 2014 दिनांक 12.12.2014 में इम्पूवमेंट ट्रस्ट की पट्टागत परिसम्पत्तियों के फ्रीहोल्ड एवं पुनर्विकास योजना से सम्बन्धित व्यवस्थाओं को इस सम्बन्ध में न्यून नीति निर्गत होने तक तात्कालिक प्रभाव से स्थगित किये जाने तथा इम्पूवमेंट ट्रस्ट की पट्टागत परिसम्पत्तियों के ऐसे मामले, जिनमें फ्रीहोल्ड विलेख निष्पादित नहीं हुआ है, पर तात्कालिक प्रभाव से रोक लगाये जाने का प्रस्ताव है।


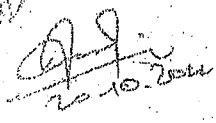
- प्रस्ताव पर प्रस्ताव पर पत्रावली/सम्बन्धित विभागों का अभिमत निम्नवत् है-
- (1) आय विभाग का अभिमत-
  - (2) शिक्षा विभाग का अभिमत-
  - (3) राजस्व विभाग का अभिमत-
  - (4) शहरी कर विभाग का अभिमत-
  - (5) स्टाफ एवं निबन्धन विभाग का अभिमत-
  - (6) अल्प आय एवं औद्योगिक विकास विभाग का अभिमत-
  - (7) नगर विकास विभाग का अभिमत-

10.10.2022 दिनांकीय संज्ञी जी के रूप में ना0 मुख्य मंत्री जी द्वारा टिप्पणी अवलोकित कर ली गयी है।

11. उपरोक्त प्रस्ताव-8 के प्रस्ताव में ना0 आ0 परिषद का अनुमोदन निवेदित है।

  
 (नितिन कुमार गोकर्णी)  
 प्रमुख सचिव।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग  
 पत्रावली संख्या-02ट्रस्ट/2016  
 लखनऊ दिनांक अक्टूबर 2022

  
  
 20/10/2022