(259)

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक : पं. 3 (28) न.वि.वि./3/96 जयपुर, दिनांक: 13 सितंबर, 2000

परिपत्र

विषय :- कृषि/आवासीय भूमि से गैर-कृषि/गैर आवासीय प्रयोजनार्थ-कुछ श्रेणियों की दरों के निर्धारण के सम्बन्ध में।

10.10.2000 द्वारा संशोधित

वर्तमान में कृषि भूमि का गैर कृषि प्रयोजनार्थ नियमन/आवंटन एवं भू-उपयोग परिवर्तन विभिन्न प्रयोजनों हेतु किया जाता है। वर्तमान में जो दरें विद्यमान हैं, वह भू-उपयोग की कुछ श्रेणियों जैसे संस्थागत, औद्योगिक, होटल, सिनेमा, पर्यटन आदि के लिये स्पष्ट नहीं है। अनेक संगठनों/व्यक्तियों द्वारा समय-समय पर राज्य सरकार से यह मांग की जाती रही है कि भू-उपयोग परिवर्तन की दरें स्पष्टत: निर्धारित की जानी चाहिये तथा यह भी स्पष्ट होना चाहिये कि किस प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करवाने पर किस दर से राशि वसूलनीय होगी।

I. कृषि भूमि के संबंध में :-

1. पैरीफेरी बैल्ट की दरें :-

(a) जयपुर शहर के लिए :- *

प्रथम 5 किलोमीटर के दायरे में आवासीय दर 10 रुपए प्रति वर्ग गज एवं वाणिज्यिक दर 20 रुपये प्रति वर्ग गज होगी। 5 किलोमीटर के दायरे के बाहर 5 रुपए प्रति वर्ग गज रिहायशी एवं 10 रुपए प्रति वर्ग गज वाणिज्यिक निर्धारित की जाती है।

(b) अन्य शहरों के लिए :- *

जहां मास्टर प्लान या ड्राफ्ट मास्टर प्लान बना हुआ है, वहां की पैरिफैरियल बैल्ट के लिए आवासीय दर 10 रुपए तथा वाणिज्यिक दर 20 रुपए प्रति वर्ग गज रखना निर्धारित किया जाता है।

जिन शहरों में मास्टर प्लान/ड्राफ्ट मास्टर प्लान लागू है, उन शहरों में पैरीफैरियल बैल्ट मास्टर प्लान/ड्राफ्ट मास्टर प्लान के अनुरूप मानी जावेगी।

जिन शहरों/कस्बों में मास्टर प्लान/ड्राफ्ट मास्टर प्लान लागू नहीं है, वहां नगर पालिका/परिषद् सीमा से पैरीफैरियल बैल्ट की सीमा निम्नानुसार होगी :-

---

* परिपत्र क्रमांक 3 (28) न.वि.वि./3/96 दिनांक 10 अक्टूबर, 2000 से दरों में संशोधन किया जा चुका है।

(106)
(274)

(जयपुर को छोड़कर)

श्रेणी I के शहरों क लिये (1991 की जनगणना के अनुसार 1,00,000 की आबादी से उपर वाले शहर)	5 कि.मी.
श्रेणी II के शहरों के लिये (1991 की जनगणंना के अनुसार 50,001 से 1 लाख की आबादी वाले शहर)	3 कि.मी.
श्रेणी III के शहरों के लिये (1991 की जनगणना के अनुसार 25,001 से 50,000 की आबादी वाले शहर	2 कि.मी.
श्रेणी IV के शहरों के लिये (1991 की जनगणना के अनुसार 25,000 तक की आबादी वाले शहर)	1 कि.मी.

2. संस्थानिक प्रयोजनार्थ :-

सभी तरह की शिक्षण एवं प्रशिक्षण संस्थाएं, तकनिकी, मेडिकल, इन्जिनियरिंग, नर्सिंग कॉलेज व इनके हॉस्टल आदि शामिल होंगे, क्लब हाउस, स्पॉर्ट कॉम्पलैक्स, आधारभूत एवं सूचना प्रोद्योगिकी प्रयोजनार्थ :-

प्रथम 5,000 व.ग के लिये	आवासीय की नियमन दर
5,000 से अधिक क्षेत्र के लियें	आवासीय नियमन दर की आधी दर

ऊदाहरण :-

यदि कोई भूखण्ड 8,000 व.ग. का हो तो प्रथम 5,000 व.ग. के लिये संबंधित क्षेत्र की आवासीय नियमन दर तथा शेष 3,000 व.ग. के लिये संबंधित क्षेत्र की आवासीय नियमन दर की आधी दर।

नोट :-आधारभूत प्रयोजन से तात्पर्य ऐसे सभी प्रयोजन से होगा जैसे उर्जा, दूरसंचार, इनलैण्ड कन्टेनर डिपो, वेयरहाऊसिंग, ट्रान्सपोर्ट इत्यादि।

पैरीफैरियल बैल्ट के लिये दरें निम्नानुसार होंगी :-

जयपुर पैरीफैरियल बैल्ट :-

प्रथम 5 कि.मी. की परिधि में	10 रुपये प्रति व.ग.
5 कि.मी. की परिधि से बाहर किन्तु जयपुर रीजन में	5 रुपये प्र.व.ग.

अन्य शहरों में :-

सम्पूर्ण पैरीफैरियल बैल्ट में—10 रुपये प्र.व.ग.

3. औद्योगिक/होटल/रिसोर्ट/पर्यटन इकाईयों/एम्यूजमेन्ट पार्कस/जिमनेजियम/अन्य मनोरंजक गतिविधियों/अस्पताल/डिस्पेन्सरीज/डाइगनोस्टिक सेन्टर/सिनेमा/मल्टी प्लैक्स/फिल्म स्टूडियों प्रयोजनार्थ :-

प्रथम 5,000 वर्ग गज तक के लिए	आवासीय नियमन दर की दुगुनी
5,000 व.ग. से अधिक क्षेत्र के लिये	आवासीय नियमन दरें

पैरीफैरियल बैल्ट में :-

जयपुर पैरीफैरियल बैल्ट :-

प्रथम 5 कि.मी. की परिधि में	10 रुपये प्रति व.ग.
5 कि.मी. की परिधि से बाहर किन्तु जयपुर रीजन में	5 रुपये प्र.व.ग.

अन्य शहरों में :-

सम्पूर्ण पैरीफैरियल बैल्ट में—10 रुपये प्र.व.ग.

4. वाणिज्यिक जिसमें अन्य वाणिज्यिक उपयोग के अतिरिक्त पैट्रोल पम्पस सम्मिलित होंगे, के प्रयोजनार्थ :-

इस विभाग द्वारा परिपत्र दिनांक 26 मई, 2000 के अनुरूप संबंधित क्षेत्र की आवासीय नियमन दर की चार गुणा राशि।

पैरीफैरियल बैल्ट में :-

जयपुर के लिये :-

प्रथम 5 कि.मी. के लिये	20 रुपये प्र.व.ग.
5 कि.मी. से बाहर किन्तु जयपुर रीजन में	10 रुपये प्र.व.ग.

अन्य शहरों के लिये :-

सम्पूर्ण पैरीफैरियल क्षेत्र में 20 रुपये प्र.व.ग.

II. शहरी सीमा में आवासीय से गैर आवासीय भू-उपयोग परिवर्तन की दर निम्नानुसार होगी : *

(a) वाणिज्यिक काम्प्लैक्स/शोरूम/दूकानें/पैट्रोल पंप आदि संबंधित क्षेत्र/जोन की आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत।

(b) उद्योग, होटल, पर्यटन इकाई, जिम्नेजियम, अन्य मनोरंजनात्मक गतिविधियों, क्लब हाउसेज/रिसोर्ट्स/एम्यूजमेंट/सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/फिल्म स्टुडियो, हॉस्पिटल, डॉयग्नोस्टिक सैंटर, नर्सिंग होम, विभिन्न शिक्षण व प्रशिक्षण संस्थाएं एवं अन्य संस्थानिक प्रयोजनार्थ :-

संबंधित क्षेत्र/जोन को आवासीय आरक्षित दर की 20 प्रतिशत राशि।

(c) औद्योगिक से आवासीय के लिये अथवा II (b) में उल्लेखित प्रयोजनार्थ :-

संबंधित क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर का 20 प्रतिशत।

(d) औद्योगिक से पैरा II (a) के अनुसार वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ :-

संबंधित क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत

उपरोक्तानुसार बनाई गई श्रेणियों के अतिरिक्त यदि भविष्य में कोई गतिविधि संस्थागत/औद्योगिक या वाणिज्यिक श्रेणियों में सम्मिलित करने के संबंध में निर्णयार्थ पूर्व में गठित उच्चाधिकार प्राप्त समिति (Empowered Committee), जिसमें शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर तथा विशिष्ठ शासन सचिव, वित्त (राजस्व) सम्मिलित है, निर्णय लेने में सक्षम होगी।

(जी.एस. संधु)
शासन सचिव

* राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 10.10.2000 के द्वारा भू उपयोग परिवर्तन के स्थान पर 'भू उपयोग नियमन एवं आवंटन' किया।