220

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक पा०(24)नविवि/3/96–पार्ट जयपुर दिनांक: 24.12.07

–: परिपत्र :–

पर्यटन विभाग द्वारा पर्यटन इकाई नीति 2007, जारी की जा चुकी है। अतः इस नीति के अन्तर्गत समस्त श्रेणी के होटल, हेरिटेज होटल, रेस्तरां व पर्यटन हेतु अन्य इकाई जैसे कैम्पिंग साइट, हॉली–डे रिसोर्ट/मोटल, हैल्थ स्पा या स्वास्थ्य के क्षेत्र में कार्यरत पर्यटन इकाईयां जो योग, इत्यादि के साथ होगी, गोल्फ अकादमी, गोल्फ कोर्स, अन्य खेलकूद की गतिविधियां, एवं सभी प्रकार की पर्यटन इकाईयां आदि को भूमि उपलब्ध कराने भू–रूपान्तरण या अन्य छूट एवं सुविधा प्रदान करने हेतु इस विभाग के परिपत्र कमांक प. 3(23)नविवि/3/96–पार्ट दिनांक 25.07.06 (पर्यटन विभाग की नई होटल नीति – 2006 के अन्तर्गत होटल/इकाईयों को भूमि उपलब्ध कराने के संबंध में) को अधिकमित करते हुये निम्नानुसार आदेश जारी किये जाते है।

1. होटलों एवं पर्यटन इकाई हेतु भूमि आवंटन

1. राज्य सरकार द्वारा विभिन्न पर्यटन इकाइयों, जिसमें समस्त प्रकार के होटल सम्मिलित हैं, की स्थापना व विकास हेतु भूमि की उपलब्धता निम्न प्रकार से की जायेगी :–

(अ) जयपुर विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यास, नगर पालिका, एवं राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा पर्यटन इकाईयां, जिसमें होटल भी सम्मिलित है, की स्थापना हेतु उपयुक्त भूमि का चयन कर भूमि बैंक की स्थापना की जायेगी जिसमें विभिन्न श्रेणी के होटलों व पर्यटन इकाई हेतु भूमि का आरक्षण किया जायेगा :–

(1) बजट होटल (1, 2 व 3 सितारा)

(2) चार सितारा होटल

(3) पांच सितारा होटल व डीलक्स श्रेणी के होटल

(4) अन्य पर्यटन इकाई

(ब) इस प्रकार स्थापित भूमि बैंक की सूचना पर्यटन विभाग एवं स्थानीय निकाय द्वारा जारी वैब साईट पर उपलब्ध कराई जायेगी।

(स) विभिन्न श्रेणी की होटलों व अन्य पर्यटन इकाईयो को अधिकतम/न्यूनतम भूमि क्षेत्र का निर्धारण निम्नानुसार किया जायेगा :–

क्र.सं.	होटल श्रेणी	न्यूनतम भूमि क्षेत्र	अधिकतम भूमि क्षेत्र
1.	बजट होटल (1,2,व 3 सितारा)	1200 वर्ग. मी. तक	4000 वर्गमीटर तक
2.	4 सितारा	8000 वर्ग. मी. तक	12,000 वर्गमीटर तक
3.	5 सितारा व डीलक्स श्रेणी	18,000 वर्ग. मी. तक	40,000वर्गमीटर तक
4.	अन्य पर्यटन इकाई	–	आवश्यकता/उपलब्धतानुसार

2. (अ) बिन्दु संख्या (1) (अ) में उल्लेखित स्थानीय निकायों के संबंध में होटल व अन्य पर्यटन इकाईयों के लिए भूमि बैंक में चयनित एवं आरक्षित भूमि की विशिष्ट आरक्षित

दर निर्धारित की जायेगी। होटल एवं अन्य पर्यटन इकाईयों के लिए स्थानीय क्षेत्र की वर्तमान वाणिज्यिक आरक्षित दर और विशिष्ठ आरक्षित दर की निम्नानुसार होगी :-

	होटल श्रेणी	न्यूनतम आरक्षित दर
1.	एक सितारा	10 प्रतिशत
2.	दो सितारा	20 प्रतिशत
3.	तीन सितारा	30 प्रतिशत
4.	चार सितारा	45 प्रतिशत
5.	पांच सितारा	50 प्रतिशत
6.	अन्य पर्यटन इकाई	50 प्रतिशत

यह विशिष्ठ आरक्षित दर होटलों व अन्य पर्यटन इकाईयों के लिए भूमि उपलब्ध कराने हेतु न्यूनतम दर होगी तथा एक से अधिक आवेदक होने पर तुलनात्मक निविदा के आधार पर भूमि का विकय किया जावे। स्थानीय निकायों द्वारा प्रोजेक्ट के लिए चयनित विभिन्न भूमि की आरक्षित दर पर्यटन विभाग एवं स्थानीय निकायों की वेब साइट पर उपलब्ध कराई जायेगी। परन्तु यह आरक्षित दर उस क्षेत्र विशेष की आरक्षित आवासीय दर से कम नही होगी। प्रस्तावित नई नीति की पालना में नगरीय शासन विभाग एवं राजस्व विभाग द्वारा संबंधित नियमों में उपरोक्तानुसार आवश्यक संशोधन किये जाएगें।

(ब) होटलों व अन्य पर्यटन इकाइयों को भूमि का विकय विशिष्ट आरक्षित दर के आधार पर एक से अधिक आवेदक होने पर तुलनात्मक निविदा के आधार पर निम्न प्रक्रियानुसार किया जायेगा :-

1. स्थानीय निकायों द्वारा होटलो व अन्य पर्यटन इकाईयो के लिए चयनित भूमि का विकय एवं निस्तारण जन सूचना हेतु विज्ञापन के जरियें अधिसूचित किया जायेगा। विज्ञापन में विकय एवं निस्तारण की विशिष्ठ आरक्षित दर का उल्लेख होगा तथा यह तुलनात्मक निविदा हेतु न्यूनतम दर होगी।
2. संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा उपलब्ध भूमि के निस्तारण हेतु नियमित कार्यवाही की जायेगी। इस नियमित कार्यवाही के अन्तर्गत संबंधित स्थानीय निकायों द्वारा विज्ञापन के जरिये जन सूचना हेतु अधिसूचित किया जायेगा। यदि विज्ञापन की नियत समय अवधि के अन्दर भूमि के विकय/निस्तारण हेतु एक से अधिक आवेदन प्राप्त होते है तो तुलनात्मक निविदा के आधार पर निस्तारण किया जायेगा। यदि विज्ञापन की नियत समयावधि के अन्दर कोई भी आवेदन प्राप्त नही होता है तो भूमि का आवंटन पर्यटन इकाई नीति के अन्य प्रावधानों के तहत विशिष्ठ आरक्षित दर पर एकल आवेदक को किया जा सकता है।
3. उपरोक्त 2 व (1)हेतु स्थानीय निकायों द्वारा एकल आवेदक /निविदादाता जो कि होटल व अन्य पर्यटन इकाईयों के लिए न्यूनतम आरक्षित दर पर भूमि आवंटन के लिए चयनित किया गया है, को पूर्व अर्हता की शर्तो की पालना सुनिश्चित की जायेगी। स्थानीय निकायों द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा कि निविदा के तहत चयनित निविदादाता अथवा एकल निविदादाता/आवेदक (जो कि भूमि आवंटन हेतु चयनित किया गया है) प्रोजेक्ट राशि का 10 प्रतिशत कार्य कुशलता गारंटी जमा

2/5

करनी होगी। होटल व अन्य पर्यटन इकाई प्रोजेक्ट के लिए आंवटित भूमि में निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 15 प्रतिशत वाणिज्यिक उपयोग हेतु प्रतिबन्धित होगा।

4. इस नीति के लिए/पर्यटन इकाईयो की भूमि की निविदा एंव आवेदन के लिए निम्न कसौटियां निर्धारित की जाती है:–

(1) बजट होटल (1,2,व 3 सितारा श्रेणी के होटल के लिये) कोई पात्रता नही।

(2) चार सितार श्रेणी व इससे उपर की श्रेणी के लिए–

निविदादाता/आवेदक होटल/टयूर होटल/होटल व्यवसाय मे पर्यटन गतिविधियों के क्षेत्र का होना चाहिये। यदि आवेदक के पास यह योग्यता नही है तथा आवेदक (कन्सोर्टियम) का कोई भी सदस्य इन शर्तों का धारी है तो आवेदन स्वीकार किया जा सकता है।

(3) इस नीति के अन्तर्गत उपलब्ध कराई गई भूमि का उपयोग आगामी 30 वर्षो तक निर्धारित उपयोग से अन्यथा नही हो सकेगा।

2. नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि का रूपान्तरण

(i) शहरी क्षेत्रों में कृषि भूमि का रूपान्तरण राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90 'बी' के अन्तर्गत किया जावेगा। संबंधित स्थानीय निकाय यथा जयपुर विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यास, नगर पालिका द्वारा धारा 90 'बी' के अन्तर्गत कृषि भूमि का अकृषि भूमि में रूपान्तरण करने हेतु आवश्यक आदेश पारित किये जाते है। वर्तमान में होटल एवं अन्य पर्यटन इकाई की स्थापना के लिए पृथक से कोई श्रेणी न होकर वाणिज्यिक श्रेणी में संपरिवर्तन किया जाता है। राज्य सरकार द्वारा हाल ही में एक नई टाउनशिप पॉलिसी अधिसूचना कमांक एफ.10(1)यूडी/3/2002 दिनांक 29.03.2007 द्वारा जारी की गई है जिसके पैरा संख्या ए(13) के अन्तर्गत विभिन्न उद्देश्य हेतु कृषि भूमि में संपरिवर्तन किये जाने का उल्लेख किया गया है। इस नीति में कृषि भूमि से वाणिज्यिक परिवर्तन किये जाने हेतु जयपुर शहर में संपरिवर्तन की दर 400 रूपये प्रति वर्गगज व अन्य शहरों में विभिन्न दरें लागू की गई हैं। होटल व अन्य पर्यटन इकाई के लिए पृथक से वाणिज्यिक उपयोग में इसे एक उपश्रेणी माना जायें।

(ii) चूंकि राज्य सरकार की मंशा होटल व अन्य पर्यटन इकाईयों को कृषि भूमि से संपरिवर्तन किये जाने हेतु सम्पूर्ण छूट दिये जाने की है, अतः इस उद्देश्य की प्राप्ति हेतु उक्त टाउनशिप पॉलिसी एवं नगर सुधार न्यास (नगरीय भूमि निष्पादन) नियम–1974 राजस्थान नगर पालिका (भू–उपयोग परिवर्तन) नियम, 2000 के अन्तर्गत संशोधन किया जाता है कि कृषि/औद्योगिक/आवासीय भूमि से समस्त प्रकार के होटलों व अन्य पर्यटन इकाईयों की स्थापना पर चाहे वे टाउनशिप योजना में भूखण्ड हो या स्वतन्त्र प्लाट हो संपरिवर्तन शुल्क को दिनांक 31 मार्च, 2010 तक मुक्त किया जाता है।

(iii) इस नीति के अन्तर्गत आने वाले उपरोक्त समस्त प्रकार के होटल एवं पर्यटन इकाईयों को विकास शुल्क से मुक्त किये जाने का प्रावधान किया जाता है।

3. <u>पुरापरिसम्पत्तियां (जो आवासीय या अन्य उपयोग में आ रही है) को होटल व अन्य पर्यटन इकाई में संपरितर्वन किये जाने के संबंध में</u>

राजस्थान नगर पालिका (भू–उपयोग परिर्वतन) नियम, 2000 में आवासीय भूमि से वाणिज्यिक व अन्य प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन के प्रावधान रखे गये तथा वाणिज्यिक, आवासीय व औद्योगिक भू–उपयोग की परिभाषा दी गई है। नियम 12 में गैर वाणिज्यिक भूमि का वाणिज्यिक भू–उपयोग हेतु संपरिवर्तन किये जाने के लिए आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि वसूल किये जाने का प्रावधान है। इन प्रावधानों के अनुसार कोई आवासीय भूमि या भवन में होटल हेतु उपयोग किया जाता है तो उक्त नियमों के अनुसार उस क्षेत्र की आवासीय भूमि की आरक्षित दर का 40 प्रतिशत राशि भू–उपयोग परिवर्तन के रूप में वसूल की जाती है। समस्त प्रकार की हैरिटेज सम्पत्तियां जैसे हवेली, किला, पैलेस आदि भी इस श्रेणी में आते है और इन परिसम्पत्तियों में हैरिटेज होटल बनाने की स्थिति में विकासकर्ता को नियम 12 के अनुसार संपरिवर्तन शुल्क जमा कराना होता है।

आज भी राजस्थान में जगह–जगह हैरिटेज श्रेणी की हवेली, किले व पैलेस बिखरे पडे है जहा पर हैरिटेज होटल विकसित किये जा सकते है, जो विदेशी पर्यटकों के लिए विशेष आकर्षण के स्थल होगें। इससे न केवल पर्यटकों की वृद्धि होगी अपितु राजस्थान संस्कृति का भी प्रचार–प्रसार होगा। अतः इस हेतु नियम 12(i) क में निम्न परन्तुक जोडे जाते है :–

1. परन्तु यह कि किसी पुरासम्पत्ति जैसे हवेली, किले, पैलेस, हन्टिंग लॉज आदि, जो वर्ष 1950 से पूर्व से निर्मित है, का हैरिटेज होटल में परिवर्तन/ निर्माण करने हेतु उपयोग किया जाना प्रस्तावित है, जिसमें कम से कम 10 कमरे होगें, तो उपरोक्त वर्णित राशि से मुक्त कर दिया जायेगा।
2. परन्तु यह कि किसी आवासीय भूमि अथवा आवासीय भवन का होटल अथवा अन्य पर्यटनइकाई हेतु उपयोग किया जाना प्रस्तावित है, जिसमें कम से कम 10 कमरे होगे, तो उपरोक्त वर्णित राशि को मुक्त कर दिया जायेगा। परन्तु यदि कोई अन्य पर्यटन इकाई अथवा कैम्प साइट अथवा टैन्ट आदि में है तो 10 कमरों की अनिवार्यता नही होगी।

4. <u>नियमन</u>

कुछ हैरिटेज पुरासम्पत्तियों व आवासीय भूखण्डों एवं भवनों में होटल अथवा अन्य पर्यटन इकाई बिना आवश्यक स्वीकृति के शुरू कर दिये गये है और वो कार्यशील हैं तो नवीन नीति में ऐसे होटलों व पर्यटन इकाईयों को भूमि रूपान्तरण शुल्क में पूरी छूट दी जाएगी। यदि पूर्व में बिना वांछित स्वीकृति के भूखण्डों एवं भवनों का उपयोग होटल व अन्य पर्यटन इकाईयों के रूप में किया जा रहा है ऐसी इकाइयों का नियमन राजस्थान नगर पालिका (भू–उपयोग परिवर्तन) नियम–2000 के नियम–12 के नवीन परन्तुक के अनुरूप गुणावगुण के आधार पर नियमन शुल्क का 25 प्रतिशत राशि पर नियमन किया जायेगा।

6. <u>एफ. ए. आर.</u>

वर्तमान में जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र एवं अन्य नगरीय क्षेत्र में एफ.ए.आर. 1.75 प्रावधान है, जिसे नगरीय शासन विभाग के आदेश दिनांक 19.02.07 द्वारा (i) वर्तमान योजना

415

एवं (ii) नई टाउनशिप मे नवीन होटलों के लिए एफ.ए.आर. दुगुना कर दिया गया है बशर्ते कि सम्पूर्ण योजना क्षेत्र एवं टाउनशिप योजना क्षेत्र का एफ.ए.आर. एक से अधिक न हो। पूर्व में स्थापित होटलो के लिए एफ.ए.आर. 1.75 से बढाकर 2.0 किया जाता है और उसके मद्देनजर अतिरिक्त मंजिल के निर्माण की स्वीकृति दी जायेगी परन्तु दोनो ही परिस्थितियों में भूमि का कवरेज पूर्व की भांति ही रहेगा। परन्तु इस प्रकार स्वीकृत निर्माण के अन्तर्गत केवल कमरों का ही निर्माण किया जायेगा न कि रेस्टोरेन्ट बार अथवा बैंक्वट हॉल इत्यादि।

अन्य ऐसे नीतिगत मामले जो होटल एवं अन्य पर्यटन इकाई से संबंधित है तथा इस पर्यटन इकाई नीति–2007 के अन्तर्गत नही आते है। वे समस्त प्रकरण नोडल विभाग के माध्यम से गुणावगुण के आधार पर बोई ऑफ इन्फ्रास्ट्रक्चर विकास एवं विनियोजन के समक्ष निर्णय हेतु प्रस्तुत किये जायेगे।

राजस्थान विनिवेश नीति योजना–2003 के तहत दी गई छूटें समस्त पर्यटन इकाईयों पर भी लागू होगी।

पर्यटन इकाई नीति–2007 की पालना में उक्त वर्णित छूट, रियायते आदि होटल एवं पर्यटन इकाईयो के मार्च–2010 तक स्थापित किये जाने की शर्त पर दी जायेगी।

भूमि आवंटन की अन्य शर्तें भूमि निष्पादन नियम–1974 के अनुसार होगी।

9. <u>नोडल विभाग</u>

समस्त पर्यटन इकाईयों की आधारभूत संरचना के विकास हेतु पर्यटन विभाग नोडल विभाग के रूप में कार्य करेगा।

उक्त आदेश नगरीय शासन के अधीन समस्त विभागों पर (जयपुर विकास प्राधिकरण, नगरीय विकास न्यास/स्थानीय निकाय विभाग/राजस्थान आवासन मण्डल) तुरन्त प्रभाव से लागू होंगे।

प्रमुख शासन सचिव

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:–

1. प्रमुख शासन सचिव, माननीय मुख्यमंत्री महोदया, राज० सरकार।
2. निजी सचिव, माननीय मंत्री, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, मुख्य सचिव, राजस्थान
4. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग।
5. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, पर्यटन विभाग।
6. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, वित्त विभाग।
7. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, राजस्व विभाग।
8. निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
9. निजी सचिव, आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
10. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
11. निदेशक स्थानीय निकाय विभाग, विभाग।
12. निदेशक, पर्यटन विभाग, जयपुर।
13. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
14. अध्यक्ष/सचिव नगर विकास न्यास, समस्त।
15. पत्रावली।

शासन उप सचिव