(409)

(24)

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक : प.18(1)नविवि/प.ई.नी./2015 जयपुर, दिनांक: -6 JUN 2015

आदेश

पर्यटन विभाग द्वारा पर्यटन इकाई नीति 2015 जारी की जा चुकी है। अतः इस नीति के अन्तर्गत परिभाषित समस्त पर्यटन इकाईयां (भविष्य में पर्यटन इकाई नीति में होने वाले संशोधनों को सम्मिलित करते हुये) को भूमि उपलब्ध कराने भू-रूपान्तरण या अन्य छूट एवं सुविधा प्रदान करने हेतु विभाग द्वारा जारी पूर्व के समस्त परिपत्रों (प.10(61)नविवि/3/06पार्ट दिनांक 24.12.2007, 16.04.2013, 18.03.2014 एवं 26.03.2014) को अधिक्रमित करते हुये निम्नानुसार आदेश जारी किये जाते है :-

1. **होटलो एवं पर्यटन इकाई हेतु भूमि आवंटन --**

(i) राज्य सरकार द्वारा विभिन्न पर्यटन इकाईयों, जिसमें समस्त प्रकार के होटल सम्मिलित है, की स्थापना व विकास हेतु भूमि की उपलब्धता निम्न प्रकार से की जावेगी -

(अ) जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यासों, नगर पालिकाओं 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 स्थानीय निकाय एवं पर्यटन विभाग की वेब साईट पर उपलब्ध करायी जायेगी।

(स) विभिन्न श्रेणी की होटलों व अन्य पर्यटन इकाईयों 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)		4000 वर्गमीटर तक
2.	4 सितारा	6000 वर्ग मीटर तक	12,000 वर्गमीटर तक
3	5 सितारा व डीलक्स श्रेणी	10,000 वर्ग मीटर तक	40,000 वर्गमीटर तक
4.	अन्य पर्यटन इकाई	--	आवश्यकता/उपलब्धतानुसार

(248)

- उपरोक्तानुसार पर्यटन इकाई हेतु आवंटन की दर उस क्षेत्र की प्रचलित डी.एल.सी. दर होगी।
- पर्यटन इकाई हेतु आवंटन तुलनात्मक निविदा के आधार पर पर्यटन इकाई नीति–2015 में दिये गये प्रावधानों के अनुरूप किया जावे।
- इस नीति के अन्तर्गत उपलब्ध कराई गई भूमि का उपयोग आगामी 30 वर्षों तक निर्धारित उपयोग से अन्यथा नहीं 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 'ए' के अन्तर्गत किया जायेगा। संबंधित स्थानीय निकाय यथा जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यास, नगर पालिका द्वारा पर्यटन इकाई नीति के तहत धारा 90 'ए' के अन्तर्गत कृषि भूमि का अकृषि भूमि में रूपान्तरण करने पर रूपान्तरण शुल्क तथा विकास शुल्क (आन्तरिक विकास कार्य भूखण्डधारी को स्वयं करने होंगे) देय नहीं होगा। सक्षम अधिकारी को कृषि से गैर कृषि (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ धारा 90 'ए' के तहत समस्त कार्यवाही आवेदन प्राप्त होने से 60 दिवस की अवधि में पूर्ण करनी होगी। यदि निर्धारित समय सीमा 60 दिवस में रूपान्तरण आदेश जारी नहीं किये जाते है, तो प्रश्नगत भूमि स्वतः ही रूपान्तरित मानी जायेगी। पर्यटन इकाईयों/होटल के संबंध में पूर्व में 90 'बी' के तहत् अनुमोदित प्रकरणों पर भी ये रियायतें लागू होंगी।

(ii) चूंकि राज्य सरकार की मंशा होटल व अन्य पर्यटन इकाईयों को कृषि/औद्योगिक/आवासीय 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 नगरीय क्षेत्र (भू–उपयोग परिवर्तन) नियम, 2010 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 स्वतंत्र प्लाट हो संपरिवर्तन, विकास शुल्क (आन्तरिक विकास कार्य भूखण्डधारी को स्वयं करने होंगे) एवं भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क को पर्यटन इकाई नीति जारी होने दिनांक से 5 वर्ष तक मुक्त किया जाता है।

3. **हैरिटेज होटल्स एवं पुरासम्पत्तियों के संपरिवर्तन व नियमन के संबंध में : –**

(i) कार्यशील हैरिटेज होटल्स एवं पुरासम्पत्तियों जिनको हैरिटेज होटल या पर्यटन इकाई के रूप में परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है उनके लिए पर्यटन विभाग द्वारा प्रमाण पत्र जारी किया जायेगा, जिसके आधार पर संबंधित नगरीय निकाय द्वारा रूपान्तरण/भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जाना आवश्यक होगा। ऐसे प्रकरणों में मास्टर प्लान में इस भूमि का भू–उपयोग वाणिज्यिक से भिन्न होने पर भी उक्त आदेश जारी किये जा सकेंगे।

(ii) हैरिटेज होटल के संबंध में प्रचलित भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 में निर्धारित मानदण्डों के अतिरिक्त एफ.ए.आर., ऊंचाई, सैटबैक व भू–आच्छादन में शिथिलता दी जा सकेगी।

4. **पुरासम्पत्तियों में वाणिज्यिक गतिविधियों की अनुज्ञेयता –**

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भू–उपयोग परिवर्तन) नियम, 2010 में नियम 13 में गैर वाणिज्यिक भूमि का वाणिज्यिक भू–उपयोग हेतु संपरिवर्तन किये जाने के लिए आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि भू–उपयोग परिवर्तन के रूप में वसूल की जाती है, लेकिन हैरिटेज सम्पत्ति को हैरिटेज होटल में परिवर्तित करने की स्थिति में विकासकर्ता को संपरिवर्तन शुल्क एवं विकास शुल्क में शत् प्रतिशत छूट है। वर्तमान में संचालित हैरिटेज होटलों एवं पुरासम्पत्तियाँ जो हैरीटेज होटल या अन्य पर्यटन इकाई में सम्परिवर्तित होनी है, को व्यवहार्य (Viable) बनाने के लिये राज्य सरकार की मंशा के अनुरूप उनके आच्छादित क्षेत्रफल (Ground Coverage)का अधिकतम 10 प्रतिशत अथवा 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो में खुदरा वाणिज्यिक (Retail Commercial) उपयोग स्वतः अनुज्ञेय होगा।

5. **कार्यशील पर्यटन इकाईयों का भू–उपयोग परिवर्तन एवं नियमन –**

कुछ हैरिटेज पुरासम्पत्तियों में होटल अथवा अन्य पर्यटन इकाई बिना आवश्यक स्वीकृति के शुरू कर दिये गये हैं और वो कार्यशील हैं, तो नवीन–नीति में ऐसे होटलों व पर्यटन इकाईयों का भू उपयोग परिवर्तन शुल्क एवं विकास शुल्क (आन्तरिक विकास कार्य भूखण्डधारी को स्वयं करने होंगे) में पूरी छूट दी जायेगी।

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 इकाईयों का नियमन राजस्थान नगर पालिका **(भू–उपयोग परिवर्तन) नियम,** 2010 के नियम–13 के अनुरूप गुणावगुण के आधार पर नियमन शुल्क का 25 प्रतिशत राशि पर नियमन किया जायेगा।

6. **पर्यटन इकाई के भवन मानचित्र अनुमोदन, निर्माण एवं अनुज्ञेय एफ.ए.आर. के संबंध में –**

(i) नगरीय निकाय द्वारा पर्यटन इकाई के भवन मानचित्र के प्रकरण पूर्ण रूप से आवेदन प्राप्त होने से 60 दिवस की अवधि में आवश्यक रूप से अनुमोदित/निष्पादित किये जायेंगे।

(ii) 200 कमरों तक की पर्यटन इकाई का निर्माण कार्य भूमि रूपान्तरण/आवंटन की दिनांक से तीन वर्ष की अवधि में पूर्ण करना होगा। यदि भवन मानचित्र अनुमोदन की आवश्यकता हो तो 3 वर्ष की निर्धारित अवधि भवन मानचित्र अनुमोदन की तिथि से प्रारम्भ होगी। 200 कमरों से अधिक की पर्यटन इकाई के लिए निर्माण अवधि 4 वर्ष की होगी। यदि भवन मानचित्र अनुमोदन की आवश्यकता हो तो अधिकतम 4 वर्ष की अवधि भवन मानचित्र अनुमोदन की दिनांक से प्रारम्भ होगी।

संबंधित प्राधिकृत अधिकारी द्वारा उपरोक्त दोनों प्रकरणों में गुणावगुण के आधार पर एक वर्ष का समय अतिरिक्त प्रदान किया जा सकेगा।

7. **एफ.ए.आर. –**

पर्यटन इकाई नीति के तहत पर्यटन इकाई/होटल प्रस्तावित होने पर वर्तमान में देय अधिकतम एफ.ए.आर. का दोगुणा अर्थात 4.50 एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होगा, किन्तु 2.25 एफ.ए.आर से अधिक

एफ.ए.आर. प्रस्तावित होने पर बेटरमेन्ट लेवी अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर आवासीय आरक्षित दर के आधार पर देय होगी।

8. **सकड़ी सड़कों पर हैरिटेज होटलों की अनुज्ञेयता –**

वांछित चौड़ाई से कम चौड़ाई की सड़कों पर स्थित हैरिटेज सम्पत्तियां जिन्हें हैरिटेज होटल के रूप में उपयोग में लिया जाना प्रस्तावित हो तथा वर्तमान में कार्यशील हैरिटेज होटल्स जो न्यूनतम वांछित चौड़ाई की सड़कों पर स्थित नहीं है, तो ऐसे हैरिटेज होटल्स द्वारा अन्यत्र 40/60 फुट सड़क पर डेडीकेटेड पार्किंग उपलब्ध कराये जाने तथा पार्किंग स्थल से होटल तक पार्क एण्ड राईड व्यवस्था किये जाने की स्थिति में 40/60 फीट से कम चौड़ी सड़कों पर हैरिटेज होटल अनुज्ञेय होंगे।

9. **बी.एस.यू.पी. शैल्टर फण्ड –**

हैरिटेज होटल/रिसोर्ट/मॉटल/एम्यूजमेन्ट पार्क के लिए बी.एस.यू.पी. शैल्टर फण्ड केवल सकल निर्मित क्षेत्रफल पर देय होगा। अन्य पर्यटन इकाईयों यथा होटल/कन्वेन्शन सेन्टर/रेस्टोरेन्ट अथवा कैफेटेरिया आदि के लिए बी.एस.यू.पी. शैल्टर फण्ड प्रचलित नियमानुसार लिया जावेगा।

10. पर्यटन इकाई हेतु सम्परिवर्तित एवं आवंटित भूमि की लीज राशि संस्थानिक प्रयोजनार्थ निर्धारित आरक्षित दर के आधार पर ली जायेगी।

उक्त आदेश राज्य की पर्यटन इकाई नीति जारी होने की दिनांक से राज्य के सभी नगरीय निकायों (विकास प्राधिकरणों/नगर विकास न्यासों/राजस्थान आवासन मण्डल/स्थानीय निकायों) पर लागू होगे। उपरोक्त सभी नगरीय निकाय अपने स्तर से अन्य कोई आदेश जारी नहीं करेगें एवं उक्त आदेश की पूर्ण पालना सुनिश्चित करेगें। पर्यटन इकाई नीति, 2007 के तहत आवेदित प्रकरणों के लिए इस नीति के तहत पुनः आवेदन करने की आवश्यकता नहीं होगी।

राज्यपाल की आज्ञा से,

6/6

(अशोक जैन)
अतिरिक्त मुख्य सचिव

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ प्रेषित है :–

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, पर्यटन विभाग।
4. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
5. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
7. अधीक्षक, केन्द्रीय मुद्रणालय विभाग, जयपुर को राजस्थान राजपत्र के असाधारण अंक में प्रकाशन हेतु मय सी.डी. प्रेषित है।
8. रक्षित पत्रावली।

(251)

6/6/15

संयुक्त शासन सचिव-द्वितीय