22

410

9

बिहार सरकार
उद्योग विभाग

पत्र संख्या 12178 , पटना, दिनांक 14 जुलाई 1982 ।

प्रेषक,

श्री अरुण पाठक,
आयुक्त एवं सचिव,
बिहार, पटना ।

सेवा में,

प्रबन्ध निदेशक,
औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकार,
आदित्यपुर/राँची/बोकारो/पटना/मुजफ्फरपुर/दरभंगा ।

विषय : औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकार के नियंत्रण वाले औद्योगिक क्षेत्र प्रांगण में भूमि की कीमत निर्धारण के सिद्धान्त ।

महाशय,

उपर्युक्त विषयक विभागीय पत्रांक 15371 दिनांक 12/8/75 के द्वारा विभाग ने विकसित भूमि की कीमत निर्धारण करने हेतु कुछ सिद्धान्त निरूपित किये थे (प्रतिलिपि सुविधा हेतु संलग्न) मूलतः इस आदेश में विकसित भूमि के मूल्य निर्धारण हेतु निम्नांकित बिन्दुओं को ध्यान में रखने का उल्लेख था :-

1- भूमि के लागत मूल्य एवं मुआवजा के रकम में वृद्धि हेतु उपबन्ध ।
2- कन्टूर सर्वे एवं ले-आउट प्लान पर हुए व्यय ।
3- भू-खण्डों को समतल करने एवं घेरा स्तम्भ खड़ा करने पर व्यय ।
4- सड़क निर्माण पर हुये व्यय ।
5- सिवरेज एवं ड्रैनेज पर हुए व्यय ।
6- चहार दिवारी पर हुए व्यय ।
7- स्ट्रीट लाईटिंग पर हुए व्यय ।
8- प्रशासनिक व्यय ।
9- पूंजीगत लागत पर सूद ।

2- उपर्युक्त आदेश में रख- रखाव पर व्यय हेतु प्राधिकारों को ही लेभी - लगाने पर निदेश निर्गत था और उक्त खर्च को विकसित भूमि पर जोड़ने का आदेश नहीं था । जलापूर्ति पर हुए व्यय को भूमि विकास की लागत में सम्मिलित नहीं किया जाना था चूंकि उद्यमियों को अलग से जल कर (वाटर टैक्स) देना होता है । विद्युत आपूर्ति के भी खर्च को विकसित भूमि पर इस कारण नहीं जोड़ना था कि विद्युत आपूर्ति का खर्च बिहार राज्य विद्युत पर्षद द्वारा अलग से वसूल किया जाता है ।

3- उपर्युक्त भूमि के मूल्य एवं विकास खर्च पर 25 प्रतिशत छूट प्रोत्साहन के रूप में देकर लघु उद्योगों से विकसित भूमि के मूल्य की वसूली करनी थी ।

4- पुनः विभागीय पत्रांक 16280 दिनांक 6/9/75 के द्वारा रैयती जमीन, सरकारी जमीन तथा बन भूमि की [illegible] कीमत आंकने की विधि पर निदेश दिया गया था। (प्रतिलिपि सुविधा हेतु संलग्न)

5- राज्य सरकार ने अपने विभागीय संकल्प संख्या-1153 दिनांक 20/1/81 में भूमि के मूल्य का निर्धारण विकास खर्च सहित (लघु उद्योगों के लिए गैर पिछड़े जिलों में 25 प्रतिशत छूट देकर तथा पिछड़े जिलों में 50 प्रतिशत छूट देकर करने का प्रावधान रखा है।

6- दिनांक 1 फरवरी 1982 को औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकार के प्रबंध निदेशकों के साथ हुई बैठक के आधार पर राज्य सरकार ने विकसित भूमि के मूल्य निर्धारण करने की नीति को निम्नलिखित रूप से संशोधित करने का निर्णय लिया है :-

(1) ऊपर में वर्णित सरकार द्वारा निर्धारित नीति एवं प्रोत्साहन [illegible] को ध्यान में रखा जाय।

(2) साधारणतः जिस वर्ष भूमि का आधिपत्य प्राप्त होता है उस मूल्य को ध्यान में रखते हुए और उस वर्ष के प्रचलित दर पर विकास मद में जो संभावित खर्च आंका जाय उसे मूल्य निर्धारण में सम्मिलित किया जाय।

(3) उपर्युक्त कण्डिका 6(2) के अन्तर्गत मूल्य निर्धारित होने के बाद 10 प्रतिशत वृद्धि के साथ प्रत्येक वर्ष के प्रारम्भ में भूमि के मूल्य का निर्धारण किया जाय। किन्तु भूमि का पुनर्निर्धारित मूल्य पुनर्निर्धारित वर्ष में होनेवाले आवंटनों पर ही लागू होगा।

(क) उदाहरणस्वरूप अगर 1982 वर्ष में भूमि का अधिपत्य प्राप्त होता है तो 1982 वर्ष में प्रचलित दर पर ही संभावित विकास व्यय को मिलाकर भूमि के मूल्य का निर्धारण किया जायगा। यह मूल्य 1982 वर्ष में होनेवाले आवंटनों पर लागू होगा।

(ख) 1983 वर्ष में 1982 के मूल्य पर 10 प्रतिशत वृद्धि कर मूल्य निर्धारण किया जाय। किन्तु यह पुनर्निर्धारित मूल्य 1983 में होने वाले आवंटनों पर लागू होगा। इस प्रकार प्रत्येक वर्ष के प्रारम्भ में मूल्य का निर्धारण किया जाय।

7- औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक प्रांगणों के रख-रखाव हेतु वसूलनीय राशि के संबंध में लीजडीड में ही शर्तें रखी जाय। प्रति वर्ष इकाईयों से इसकी वसूली की जाय।

8- प्रतिवर्ष मूल्य का निर्धारण निदेशक पर्षद की स्वीकृति से कराया जाये और उसकी सूचना विभाग को भेजी जाय। साथ ही प्रति वर्ष मूल्य निर्धारण को प्रकाशित भी कराया जाय।

9- अतः निदेशानुसार आपको सूचित किया जाता है कि भूमि के मूल्य का निर्धारण तथा रख-रखाव खर्च उपर्युक्त निर्धारित नीति के अनुसार ही की जाय।

विश्वास भाजन,

ह०/-

आयुक्त एवं सचिव, बिहार, पटना।

ज्ञाप सं० 594/H, पटना, दिनांक 10/2/2 1982।

प्रतिलिपि सहायक विकास पदाधिकारी (म०)/मुख्य लेखा पदाधिकारी (म० /10 30, निर्माण एवं निदेशन कोषांग, औद्योगिक क्षेत्र [illegible], पटना को अनुलग्नक की प्रतियों [illegible] सूचनार्थ एवं उचित कार्यार्थ प्रेषित।