कार्यालय जिला पंजीयक, रायपुर छत्तीसगढ़,

कलेक्ट्रोरेट परिसर पंजीयन कार्यालय ,

रायपुर (जिला–रायपुर) 492002, फोनः0771–2426022 ई मेलः– sdr.raipur@cg.gov.in, sdrraipur@gmail.com

//प्रेस विज्ञप्ति//

रायपुर जिले के नवीन गाइडलाइन दरों को तार्किक, सरल एवं युक्तियुक्त किया गया है।

छत्तीसगढ़ राज्य के रायपुर जिले में गाइड लाईन दरों का विगत 2017–18 से पुनरीक्षण नही हुआ था। इस दौरान नगरीय निकाय विशेषकर रायपुर निगम के वार्डो का परिसीमन वर्ष 2019 एवं 2024 को दो बार हो चुका था। परन्तु उक्त दो बार हूये नगर निगम के वार्डो के परिसीमन के बावजूद अद्यतन परिसीमन अनुसार गाइड लाईन तैयार नही हुआ था। जिससे सम्पत्ति के वर्तममान वार्ड एवं गाइड लाइन का वार्ड भिन्न–भिन्न था। जिससे लोगों को सम्पत्ति के गाइड लाइन दर को जाने में अत्यधिक असुविधा एवं भ्रन्ति होती थी। जैसे नगरनिगम रायपुर के वार्ड नं. 09 गाइड लाईन में वार्ड नं. 26 का क्षेत्र आता था। इसी प्रकार नगरनिगम रायपुर के वार्ड नं. 07 गाइड लाईन में वार्ड नं. 26 एवं 27 का क्षेत्र आता था। ऐसे ही पूरे निगम क्षेत्र में वर्तमान परिसीमन का वार्ड क्रमांक एवं पूर्व प्रचलित गाइड लाईन के वार्ड क्रमांक/क्षेत्र में भिन्नताएँ थी।

वर्ष 2017–18 से अब तक रायपुर नगर निगम एवं उसके आस–पास के क्षेत्रों में अनेक प्रमुख मार्ग, कालोनी, व्यवसायिक क्षेत्र/काम्पलेक्स, औद्योगिक क्षेत्र, नवीन बसाहट आदि विकसित हो गये है। इन विकसित हुये प्रमुख मार्ग, कालोनी, व्यवसायिक क्षेत्र/काम्पलेक्स, औद्योगिक क्षेत्र, नवीन बसाहट का गाइड लाईन में समावेशन नही हो पाया था। इसके अलावा पूर्व के प्रचलित गाइड लाईन में अनेक विषंगतियां जैसे–समान परिस्थिति/स्थिति में एक ही मार्ग के दर भिन्न– भिन्न होना, एक क्षेत्र का अनेक दर होना, समान परिस्थिति के क्षेत्र का अनेक दर होना, एक ही क्षेत्र में स्थित स्वीकृत अभिविन्यास की कालोनियों का दर भिन्न–भिन्न होना जैसे अनेक विसंगतियां/विषमता थी। गाइड लाईन का पुनरीक्षण नही होने से उक्त विसंगतियों को दूर नही किया जा सका था। **इसी प्रकार ग्रामीण क्षेत्र के एक ही मार्ग में स्थित ग्राम तथा एक परिस्थिति के आस–पास के ग्राम के दरों में बहुत ही भिन्नता एवं विषमता थी।** उपरोक्त समस्त कारणों को ध्यान में रखते हुये पूर्व प्रचलित गाइड लाईन दरों का समग्र एवं तार्किक पुनरीक्षण किया जाना नितांत आवश्यक हो गया था। जिससे गाइड लाईन दर आम जनता के समझने एवं जानने में सरल एवं सहज हो सके। जिस हेतु रायपुर जिले के नगरीय निकायों एवं ग्रामीण क्षेत्रों के प्रचलित गाइड लाईन का पुनरीक्षण कर नवीन गाइड लाईन दर तैयार किया गया है।

नगरीय निकाय क्षेत्रों में गाइड लाईन दर को निम्नानुसार तैयार किया गया है:–

1. गाइड लाईन दर रोड अनुसार तैयार किया गया है अर्थात एक परिस्थिति एवं समान महत्व के वार्ड में एक मार्ग की दर को समान रखा गया है।

पूर्व प्रचलित गाइड लाईन में एक मार्ग के समान परिस्थिति एवं महत्व के क्षेत्र में इसकी दर को भिन्न–भिन्न रखा गया था। जिसे वर्तमान गाइड लाईन दर में युक्तियुक्त किया गया है।

जैसे...

उदाहरण–1. **रायपुर नगर निगम के वार्ड नंबर 1 के रिंग रोड़–2 में दो अलग–अलग दर थे:–**

(1) मुख्य मार्ग में –19000 प्रति वर्गमीटर

(2) मुख्य मार्ग में –22000 प्रति वर्गमीटर

एक ही रोड एवं समान परिस्थिति के उक्त दोनों दरों को युक्तियुक्त कर वार्ड में रिंग रोड क्रमांक–02 के लिए एकसमान दर रखा गया है।

उदाहरण–2. रायपुर–**बिलासपुर रोड़ वार्ड नंबर** 4 में समान महत्व एवं परिस्थिति के क्षेत्र में मुख्य मार्ग के दो दर 53000 प्रति वर्गमीटर एवं 45000 प्रति वर्गमीटर दर निर्धारित थी। इन दरों का युक्तियुक्त इस वार्ड के लिए रायपुर बिलासपुर मार्ग का एक दर रखा गया है।

उदाहरण–3. रायपुर–**बलौदाबार रोड़ में वार्ड नंबर**–7 के अन्तर्गत मुख्य मार्ग में दो दर 28000 प्रति वर्गमीटर एवं 38000 प्रति वर्गमीटर दर निर्धारित थी। इन दरों का युक्तियुक्त इस वार्ड के लिए रायपुर–**बलौदाबार रोड़** का एक दर रखा गया है।

उदाहरण–4. **जी.ई रोड़ वार्ड नंबर–21** एंव **22, 23** के अन्तर्गत मुख्य मार्ग में दो दर 32000 प्रति वर्गमीटर एवं 55000 प्रति वर्गमीटर दर निर्धारित थी। इन दरों का युक्तियुक्त इस वार्ड के लिए **जी.ई रोड़** का एक दर रखा गया है।

उदाहरण–5. **जी.ई रोड़, वार्ड नंबर–27** के अन्तर्गत मुख्य मार्ग में दो दर 160000 प्रति वर्गमीटर एवं 155000 प्रति वर्गमीटर दर निर्धारित थी। इन दरों का युक्तियुक्त इस वार्ड के लिए **जी.ई रोड़** का एक दर रखा गया है।

उदाहरण–6. वार्ड नं. 27 के अंतर्गत **शहर के अंदर के मुख्य मार्ग** (जयस्तंभ चौक से फाफाडीह चौक) के अन्तर्गत मुख्य मार्ग में दो दर 100000 प्रति वर्गमीटर एवं 120000 प्रति वर्गमीटर दर निर्धारित थी। इन दरों को युक्तियुक्त इस वार्ड के लिए एक दर रखा गया है।

2. एक वार्ड के एक समान परिस्थिति के क्षेत्र के दरों को समान किया गया है जो पहले भिन्न–भिन्न था:–

उदाहरण–1. वार्ड नंबर 12 के अन्तर्गत समान परिस्थितियों के कालोनी/क्षेत्र के लिये विभिन्न दर 33000/22000/32000 प्रति वर्गमीटर निर्धारित थी। जिससे इस क्षेत्र के सम्पत्ति के गाइडलाइन की गणना मे भ्रान्ति होती थी एवं इससे ओवरलेपिंग की संभवान रहती थी। जिसे दूर करते हुए इस क्षेत्र के लिए एक दर नवीन गाइडलाइन में रखा गया है।

उदाहरण–2. वार्ड नंबर 15 के अन्तर्गत अन्दर के समान परिस्थितियों के क्षेत्र के लिये विभिन्न दर 7600/9000/10000 प्रति वर्गमीटर निर्धारित थी। इन दरों का युक्तियुक्त दर 10000 मानते हुये इसमें यथोचित वृद्धि कर 12000 प्रति वर्गमीटर किया गया है।

3. रायपुर के एक ही वार्ड के समान परिस्थिति/महत्व के स्वीकृत अभिविन्यास कालोनियों का दर भिन्न–भिन्न उनके नाम के अनुसार रखा गया था जिनमें कोई तार्किक आधार नही था जैसे....

उदाहरण–1. वार्ड नंबर 1 में ।

कॉलोनी का नाम	प्रचलित दर	नवीन दर
मेसर्स व्ही.एस. इन्फ्रास्टक्चस/हरिओम सांई सहकारी गृह निर्माण समिति सोनडोंगरी/मेसर्स बी.बी. बिल्डर्स	12000	15000
बालाजी हाईट्स	13500	
हीरापुर कॉलोनी	10000	
पार्थवी नगर	13000	
एम.डी. कॉलोनी	13000	
अविनाश प्राईड	13500	
स्वीकृत अभिविन्यास	12000	

वार्ड नं. 1 में स्वीकृत अभिविन्यास के उक्त विभिन्न दर निर्धारित थे। इन दरों का युक्तियुक्त दर 12000 मानते हुये इसमें यथोचित वृद्धि कर 15000 प्रति वर्गमीटर किया गया है। अर्थात इस वार्ड के विभिन्न स्वीकृत अभिविन्यास के दर को समायोजित कर एक दर रखा गया है।

उदाहरण–2.

कॉलोनी का नाम	प्रचलित दर	नवीन दर
उषा प्राइड/डायमंड ट्री/कुल होम्स/डाल्फिन/क्रास विड/करसन हेरिटेज/डाल्फिन प्रिमियम प्लॉजा/ग्रीन आर्चिड	25000	24000
ग्रीन मिडास/अवंति गार्डन/मितान विहार/ग्रीन एवेन्यू	20000	
सी.जी हाईटस/अवनि विहार/हर्ष विहार जैसे अन्य कॉलोनी के लिए	16000	

वार्ड नं. 7 में स्वीकृत अभिविन्यास के उक्त विभिन्न दर निर्धारित थे। इन दरों का युक्तियुक्त दर 20000 मानते हुये इसमें यथोचित वृद्धि कर 24000 प्रति वर्गमीटर

किया गया है। अर्थात इस वार्ड के विभिन्न स्वीकृत अभिविन्यास के दरों को समायोजित कर एक दर रखा गया है।

उदाहरण–3.

कॉलोनी का नाम	प्रचलित दर	नवीन दर
स्वर्ण भूमि	15000	24000
सिटी ऑफ ड्रीम्स	13500	
राजधानी विहार / आंजनी टॉवर	16000	
छ.ग. गृह नि.मंडल की आवासीय योजना (खम्हारडी–शंकर नगर) एवं उसके आसपास का क्षेत्र	17000	22000
हाउसिंग बोड योजना (कचना)	17000	

वार्ड नं. 9 में स्वीकृत अभिविन्यास के उक्त विभिन्न दर निर्धारित थे। इस प्रकार इस वार्ड में निजी कॉलोनी की दर से छ.ग. गृह निर्माण मण्डल कॉलोनी की दर अधिक थी, जबकि हाऊसिंग बोर्ड की कॉलोनी का वास्तविक दर अन्य निजी कॉलोनी से कम ही होती हैं। साथ ही विभिन्न निजी कॉलोनियों के लिए अलग–अलग दर निर्धारित था। उक्त विसंगति को दूर करते हुए इस वार्ड अंतर्गत सभी निजी कॉलोनी के लिए एक दर तथा हाऊसिंग बोर्ड के कॉलोनी के लिए पृथक दर रखा गया हैं।

4. रायपुर के एक ही वार्ड में स्थित विभिन्न कंडिकाओं को कम से कम कर समान परिस्थिति एवं महत्व के अनुसार उन्हे समायोजित किया गया हैः–

उदाहरण–1

वार्ड नंबर 1 में 20 कंडिकाएं थी। जिसे समायोजित कर 5 कंडिकाओं में दर रखा गया है। अर्थात 20 विभिन्न दरों के स्थान पर 5 कंडिका दर निर्धारित किया गया है। इससे आम जनों को संपत्ति के गाइड लाइन दरों को जानने एवं समझने में सरलता होगी।

1. रायपुर नगर निगम के कुल 70 वार्डो में कुल 861 कंडिकाएं थी। जिसे युक्तियुक्त एवं समायोजित कर 454 कंडिकाएं की गई है। इस प्रकार रायपुर नगर निगम में अनावश्यक कंडिकाओं के दर को उसके समान महत्व के क्षेत्र एवं मार्ग में समायोजित कर युक्तियुक्त किया गया है।
2. रायपुर नगर निगम क्षेत्र में अनेक व्यवसायिक काम्पलेक्स निर्मित / विकसित हुये है। जिससे व्यवसायिक संपत्ति के भूखण्ड की दर हेतु पूर्व प्रचलित गाइड लाईन में

दर निर्धारित नही था, जैसे–श्रीराम बिजनेस पार्क, रामा वर्ल्ड सिटी, जोरा मॉल। जिससे ऐसी संपत्ति के बाजार मूल्य के संगणना में स्पष्ट्ता नही थी। जिसके लिये नगर निगम रायपुर के प्रायः सभी वार्डो में व्यवसायिक/स्वीकृत अभिविन्यास व्यवसायिक के भूखण्ड का दर पृथक से रखा गया है।

5. ग्रामीण क्षेत्र के लिये हेक्टेयर दर हेतु निम्न प्रकिया अपनाई गईः–

1. एक ही प्रमुख मार्ग में स्थित समान परिस्थिति के ग्रामों के मुख्य मार्ग एवं उसके अन्दर के दर को समान रखा गया है। जैसे...–

उदाहरण–1

ग्राम का नाम	मुख्य मार्ग पर स्थित प्रचलित दर	मुख्य मार्ग से अंदर
धरसींवा	6800000	5300000
तिवरैया	6800000	5250000
चरौदा	8100000	4500000

उक्त ग्राम रायपुर बिलासपुर मुख्य मार्ग पर स्थित है तथा इनकी परस्थितियां एक समान है परन्तु इनके लिए भिन्न–भिन्न दर निर्धारित था। जिसे युक्तियुक्त करते हुये इन ग्रामों के मुख्य मार्ग एवं मुख्य मार्ग के अंदर के दरों को एक समान रखा गया है। उदाहरण–2

ग्राम का नाम	मुख्य मार्ग पर स्थित प्रचलित दर	मुख्य मार्ग से अंदर
सिलतरा	10500000	7700000
धनेली	11500000	7400000
सांकरा	10500000	7900000

उक्त ग्राम भी रायपुर बिलासपुर मुख्य मार्ग पर स्थित है तथा इनकी परस्थितियां एक समान है परन्तु इनके लिए भिन्न–भिन्न दर निर्धारित था। जिसे युक्तियुक्त करते हुये इन ग्रामों के मुख्य मार्ग एवं मुख्य मार्ग के अंदर के दरों को एक समान रखा गया है।

उदाहरण–3

ग्राम का नाम	मुख्य मार्ग पर स्थित प्रचलित दर	मुख्य मार्ग से अंदर
पंडरभटटा	1800000	1550000
भैसमुडा	1800000	1610000
मुर्रा	1550000	1070000

उक्त ग्राम एकसमान परिस्थिति के परस्पर लगे हुये ग्राम है जिसका भिन्न–भिन्न दर निर्धारित था, जिसे युक्तियुक्त कर इन ग्रामों के मुख्य मार्ग एवं मुख्य मार्ग के अंदर के दरों को एक समान रखा गया है।

उदाहरण–4

ग्राम का नाम	मुख्य मार्ग पर स्थित प्रचलित दर	मुख्य मार्ग से अंदर
तेंदुवा	8900000	6300000
बोरझरा	5400000	3400000
कन्हेरा	5000000	3900000

उपरोक्त ग्राम रिंग रोड़ नंबर 4 में स्थित तथा समान परिस्थिति के ग्राम है जिसका भिन्न–भिन्न दर निर्धारित था, जिसे युक्तियुक्त कर इन ग्रामों के मुख्य मार्ग एवं मुख्य मार्ग के अंदर के दरों को एक समान रखा गया है।

2. निगम क्षेत्र में स्थित ग्राम जो, शहर से लगा हुआ है, का दर नगर निगम के बाहर उससे लगे हुए ग्राम के दर से कम था जबकि शहरी/निगम क्षेत्र में स्थित ग्राम का दर स्वभाविक रूप से नगर निगम सीमा के बाहर के ग्राम से अधिक होता है। पूर्व प्रचलित गाइडलाइन के उक्त विषंगति को नवीन गाइडलाइन में दूर किया गया है। जैसे

उदाहरण–1. नगर निगम में स्थित ग्राम डूण्डा के मुख्य मार्ग का दर उससे लगे हुए नगर निगम सीमा के बाहर ग्राम सेजबहार से कम था।

उदाहरण–2. रायपुर–बिलासपुर मुख्य मार्ग पर स्थित नगर निगम बिरगांव के ग्राम बिरगांव का दर नगर निगम के बाहर इसी मार्ग पर स्थित ग्राम धनेली, सांकरा एवं सिलतरा से कम था।

इस प्रकार रायपुर जिले के नगरीय निकाय एवं ग्रामीण क्षेत्र के प्रचलित गाइड लाईन दरों के विषंगतियों एवं विषमताओं को दूर करते हुये तार्किक/तथ्यपरख आधारित नवीन गाइड लाईन तैयार करने का प्रयास किया गया है। जिससे आमजनो को अपनी सम्पत्ति का गाइडलाइन दर समझने एवं जानने में असानी एवं सरलता व स्पष्टता हो सके।

–सही–
जिला पंजीयक
रायपुर (छ.ग.)

————