तैयारी

वाणिज्यिक गतिविधि की मंजूरी के लिए लगने वाला शुल्क 5 गुना तक बढ़ाने की तैयारी, पॉलिसी में शामिल कई नियम और बदलेंगे

नोएडा में मिक्स लैंड यूज पॉलिसी में होगा बदलाव

माई सिटी रिपोर्टर

नोएडा। आवासीय और औद्योगिक प्लॉट पर वाणिज्यिक गतिविधियों को मंजूरी देने के लिए बनी मिक्स लैंड यूज पॉलिसी में नोएडा प्राधिकरण बदलाव करने जा रहा है। अहम बदलाव लगने वाले शुल्क पर होगा। अब तक सेक्टर के आवासीय या औद्योगिक व वाणिज्यिक दरों के अंतर का 10 प्रतिशत शुल्क लगता है। यह शुल्क जमा करने के बाद प्लॉट पर निर्माण योग्य जगह का 25 प्रतिशत उपयोग वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए करने की स्वीकृति प्राधिकरण देता है। अब यह शुल्क 5 गुना बढ़ाकर करीब 50 प्रतिशत करने की तैयारी है। इसके साथ ही मंजूरी के लिए बनने वाली समिति व मानक व अन्य नियमों में भी कुछ बदलाव प्रस्तावित हुए हैं। बदलाव की मंजूरी प्राधिकरण बोर्ड में प्रस्ताव रखकर लेगा।

मिली जानकारी के मुताबिक यह पॉलिसी नवंबर-2013 में बोर्ड की मंजूरी के बाद प्राधिकरण में प्रभावी हुई थी। इसे लागू करने के पीछे तर्क यह दिया गया था कि मेट्रो विस्तार में होने वाले व्यय को निकालने के लिए औद्योगिक सेक्टरों के मुख्य मार्गों पर ऑटो शोरूम व आवासीय सेक्टरों में गेस्ट हाउस खुलने की मंजूरी पर प्रभाव शुल्क लगाया जाए। इसके लिए मिक्स लैंड यूज की मंजूरी देनी होगी। इस पर सेक्टर के आवासीय या औद्योगिक प्लॉट की आवंटन दरें व वाणिज्यिक आवंटन दरों के अंतर के 50 प्रतिशत धनराशि को शुल्क के लिए तय किया गया था। यह एक बार में ही आवेदक को जमा करने लिए नियम बनाया गया था। फिर अगले ही वर्ष प्राधिकरण ने 2014 में यह शुल्क अंतर का 25 प्रतिशत कर दिया था। इसके बाद 2015 में दिल्ली की दरों का हवाला देते हुए इसे 25 से भी घटाकर 10 प्रतिशत कर दिया गया था। इसके बाद से यही शुल्क लागू है। इसके साथ ही यह शर्त भी लागू है कि 24 मीटर या इससे चौड़ी सड़क पर ही बदलाव को मंजूरी दी जाएगी। बिजली, सीवरेज, जल समेत अन्य संसाधनों पर पड़ने वाले दबाव का परीक्षण भी समिति से प्राधिकरण करवाता है।

शुल्क बढ़ाने के पीछे तर्क

मिक्स लैंडयूज शुल्क बढ़ाकर 50 प्रतिशत के करीब करने के पीछे प्राधिकरण के कई तर्क हैं। पहला तर्क यह है कि जब यह पॉलिसी आई और दरें 2014 व 2015 में कम की गईं तब आवासीय और औद्योगिक प्लॉट की दरें वाणिज्यिक प्लॉट की दरों से ज्यादा कम थीं। ऐसे में प्राधिकरण को राजस्व प्राप्त होने का माध्यम था। अब पिछले 7-8 साल से वाणिज्यिक प्लॉट की दरें बढ़ी नहीं हैं, दूसरी तरफ आवासीय और औद्योगिक प्लॉट की दरें लगातार बढ़ी हैं। इसलिए दरों के अंतर की 10 प्रतिशत धनराशि इस बदलाव के लिए कम है।

मंजूरी 25% उपयोग की, लेकिन मौके पर पूरा उपयोग हो रहा : मौजूदा समय में प्रभावी मिक्स लैंडयूज पॉलिसी में शुल्क जमा करने के बाद प्लॉट के क्षेत्रफल पर मिलने वाले फ्लोर एरिया रेशियो (एफएआर) का 25 प्रतिशत ही वाणिज्यिक गतिविधियों के उपयोग की मंजूरी मिलती है। लेकिन बहुत सी मंजूरी लेने वाले पूरे के पूरे प्लॉट का उपयोग ही वाणिज्यिक कर रहे हैं।