

(भारत का राजपत्र, असाधारण के भाग-III, खंड-4 में प्रकाशित)

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

जी. संख्या 100

नई दिल्ली,

17 जून 2008

अधिसूचना

महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्द्वारा संलग्न आदेशानुसार गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के दर संशोधन के लिए कांडला पत्तन न्यास के प्रस्ताव को अस्थायी रूप से अनुमोदित करता है।

(ब्रह्म दत्त)
अध्यक्ष

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण
मामला सं. टीएमपी/9/2006-केपीटी

कांडला पत्तन न्यास

आवेदक

आदेश

(अप्रैल, 2008 के 22वें दिन पारित)

यह मामला गांधीधाम टारुनशिप भूमि (जीटीएल) के दर संशोधन के लिए कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. गांधीधाम टारुनशिप भूमि (जीटीएल) का दर ढाँचा इस प्राधिकरण द्वारा अंतिम बार अक्टूबर, 1999 में संशोधित किया गया था। बाद में 31 दिसम्बर, 1999 को एक शुद्धिपत्र अधिसूचित किया गया था जिसमें उल्लेख किया गया था कि मूल्य में अनर्जित वृद्धि के 50 प्रतिशत की दर से हस्तांतरण प्रभारों का वसूली संबंधी उपबंध अनुमोदित नहीं किया गया था क्योंकि यह ऐसी दरें अनुमोदित करने के लिए इस प्राधिकरण के अधिकार में नहीं था। चूंकि अनुमोदित दरों में वृद्धि की समीक्षा करना विभिन्न उपयोक्ता संगठनों से प्राप्त विभिन्न अभ्यावेदनों का नतीजा था, इसलिए इस प्राधिकरण ने समीक्षा के पश्चात मामले के निपटान तक 29 अक्टूबर, 1999 के अपने आदेश के कार्यान्वयन पर रोक लगा दी थी। केपीटी ने नवम्बर, 2001 में एक संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया था।

3.1. इस प्राधिकरण ने केपीटी से नवम्बर, 2007 में प्राप्त संशोधित प्रस्ताव का निपटान करते समय 21 मार्च, 2002 को निम्नलिखित आदेश जारी किए थे:-

- (क). प्रचालन की अंतरिम रोक हटा ली गई है।
- (ख). आदेश दिनांक 29 अक्टूबर, 1999 द्वारा अनुमोदित संशोधित दरें 1 जनवरी, 1999 से पहले आबंटित प्लॉटों के मामले में लागू नहीं होंगी; इन मामलों में पूर्व-संशोधित दरें लागू रहेंगी।
- (ग). आदेश दिनांक 29 अक्टूबर, 1999 द्वारा अनुमोदित संशोधित दरें 1 जनवरी, 1999 को अथवा उसके पश्चात आबंटित प्लॉटों के मामले में लागू होंगी।
- (घ). संपूर्ण दर ढाँचे की जनवरी, 2004 में समीक्षा की जाएगी।

3.2. इस परिप्रेक्ष्य में, केपीटी ने जीटीएल के दर ढाँचे के संशोधन के लिए 3 जनवरी, 2006 को अपना प्रस्ताव दाखिल किया था।

4.1. पत्तन द्वारा अपने प्रस्ताव में कही गई मुख्य बातों को नीचे सारबद्ध किया गया है:-

- (i). दर ढाँचे के संशोधन के लिए प्रस्ताव प्रस्तुत करते हुए केपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता में एक दर संशोधन समिति का गठन किया गया था। इस समिति में उप आयुक्त, अंजार सहित केपीटी के अधिकारी शामिल थे।
- (ii). समिति ने विभिन्न कारकों पर विचार किया जैसे -
 - (क). टीएमपी द्वारा पहले अनुमोदित दरें,
 - (ख). स्टांप ड्यूटी के प्रयोजन के लिए गुजरात सरकार द्वारा निर्धारित दरें,
 - (ग). वर्ष 2004 में हुई नीलामी के लिए अपफ्रंट आधार पर निर्धारित दरें,
 - (घ). वर्ष 2004 में हुई नीलामी में गांधीधाम में सेक्टर सं. 8, 9, 10, 11, 12, 1-ए और एनयू-3 में ऑफर किए गए प्लॉटों के लिए उद्धरित उच्चतम, न्यूनतम और औसत प्रीमियम, और
 - (ङ). जुलाई, 2004 और अगस्त, 2005 अवधि के दौरान विभिन्न सेक्टरों में उनके प्लॉटों के हस्तांतरण के लिए प्रस्तुत किए गए आवेदन-पत्रों में पट्टेदारों द्वारा स्वैच्छिक रूप से घोषित उच्चतम, न्यूनतम और औसत विचार राशियाँ।

4.2. केपीटी का मानना था कि विभिन्न सेक्टरों का भिन्न-भिन्न विचार और महत्व होता है और इसलिए समिति ने सेक्टर-वार दरों की सिफारिश की थी जोकि निम्नवत् है:-

(1). **सेक्टर 1 से 5: (आवासीय सेक्टर)** - ये गांधीधाम के पॉश और प्राइम आवासीय सेक्टर हैं। इन 5 सेक्टरों के मामले में टीएमपी द्वारा अनुमोदित वर्तमान दरें ₹0 400/- प्रति वर्ग मी0 हैं। राज्य सरकार ने इन 5 सेक्टरों के लिए विभिन्न दरें निर्धारित की हैं और औसत दर ₹0 809/- प्रति वर्ग मी0 आती है। हस्तांतरण आवेदन-पत्रों में इन सभी 5 सेक्टरों के मामले में पट्टेदारों द्वारा घोषित औसत विचार राशि ₹0 1091/- प्रति वर्ग मी0 आती है। समिति की राय थी कि दर राज्य सरकार की दरों और पट्टेदारों द्वारा घोषित विचार राशि के बीच होनी चाहिए और ऐसी स्थिति में, इसने **₹0 800/-** प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी जोकि वर्ष 1999 में टीएमपी द्वारा निर्धारित दर की दोगुनी है।

(2). **सेक्टर 6 और 7: (आवासीय सेक्टर)** – ये दो सेक्टर प्राइम क्षेत्रों से थोड़े ही दूर हैं। टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 400/- प्रति वर्ग मी0 है। गुजरात सरकार द्वारा निर्धारित दरें ₹0 425/- प्रति वर्ग मी0 और ₹0 455/- प्रति वर्ग मी0 हैं। समिति ने सेक्टर 6 और 7 के लिए राज्य सरकारों द्वारा निर्धारित दरों को लेने का निर्णय लिया था और **₹0 440/-** प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी।

(3). **सेक्टर 8 : (व्यावसायिक सेक्टर)** – नगर के बीच में स्थित यह प्राइम व्यावसायिक क्षेत्र है। टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 800/- प्रति वर्ग मी0 है और राज्य सरकार ने ₹0 1890/- प्रति वर्ग मी0 निर्धारित की थी। इस सेक्टर में प्लॉटों के लिए वर्ष 2004 की नीलामी के दौरान उद्धरित प्रीमियम राशि अभी भी ज्यादा है। समिति ने टीएएमपी द्वारा अनुमोदित दर को दोगुना करने की सिफारिश की थी, जोकि **₹0 1600/-** प्रति वर्ग मी0 आती है।

(4). **सेक्टर 9 : (कार्यालयी क्षेत्र)** – यह प्राइम क्षेत्र है। टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 1200/- प्रति वर्ग मी0 है। राज्य सरकार ने ₹0 2750/- प्रति वर्ग मी0 निर्धारित की थी। अपफ्रंट आधार पर निर्धारित दर ₹0 1471/- प्रति वर्ग मी0 है और वर्ष 2004 के दौरान उद्धरित उच्चतम प्रीमियम ₹0 1100/- प्रति वर्ग मी0 है। समिति ने टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर और वर्ष 2004 की नीलामी के दौरान उद्धरित उच्चतम प्रीमियम अर्थात् ₹0 1200/- जोकि ₹0 2300/- प्रति वर्ग मी0 होती है, पर विचार किया था। तथापि, समिति ने टीएएमपी द्वारा निर्धारित दर को दोगुना करने का निर्णय लिया था और **₹0 2400/-** प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी।

(5). **सेक्टर 10 : (हल्का औद्योगिक क्षेत्र)** – टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 800/- प्रति वर्ग मी0 है। राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर ₹0 325/- है और अपफ्रंट आधार पर निर्धारित दर ₹0 980/- प्रति वर्ग मी0 है और वर्ष 2004 की नीलामी के दौरान उद्धरित न्यूनतम प्रीमियम ₹0 20/- है। समिति ने अपफ्रंट आधार पर निर्धारित दर अर्थात् ₹0 980/- और वर्ष 2004 की नीलामी के दौरान उद्धरित न्यूनतम प्रीमियम अर्थात् ₹0 20/- लेने का निर्णय लिया था और **₹0 1000/-** प्रति वर्ग मी0 की सिफारिश की थी।

(6). **सेक्टर 11 : (हल्का औद्योगिक और गोदाम)** – टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 1000/- प्रति वर्ग मी0 है। राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर कम है। समिति ने टीएएमपी द्वारा निर्धारित दर में 25 प्रतिशत वृद्धि करने का निर्णय लिया था, जोकि ₹0 1250/- प्रति वर्ग मी0 होती है जोकि वर्ष 2004 में हुई नीलामी के लिए अपफ्रंट आधार पर निर्धारित दर और वर्ष 2004 की नीलामी के दौरान उद्धरित न्यूनतम प्रीमियम के समकक्ष है। समिति ने **₹0 1250/-** प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी।

(7). **सेक्टर 12 : (उत्पादन क्षेत्र)** – टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 1000/- प्रति वर्ग मी0 है। राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर कम है। समिति ने टीएएमपी द्वारा निर्धारित दर में 25 प्रतिशत वृद्धि करने का निर्णय लिया था जोकि ₹0 1250/- प्रति वर्ग मी0 होती है जोकि वर्ष 2004 की नीलामी के लिए अपफ्रंट आधार पर निर्धारित दर और वर्ष 2004 की नीलामी के दौरान उद्धरित न्यूनतम प्रीमियम के भी समकक्ष है। समिति ने **₹0 1250/-** प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी।

(8). **सेक्टर 13 और 14 : (आवासीय क्षेत्र)** – सेक्टर 13 में प्लॉट गुजरात हाऊसिंग बोर्ड को आबंटित किए गए हैं और सेक्टर 14 समाज के कमजोर तबकों के लिए चिह्नित किया गया है। ये सेक्टर क्षेत्र गांधीधाम नगर के बाहर और प्राइम आवासीय क्षेत्र से बहुत दूर स्थित है। इन सेक्टरों के लिए टीएएमपी द्वारा निर्धारित दर ₹0 400/- प्रति वर्ग मी0 है। समिति ने **₹0 440/-** प्रति वर्ग मी0 की दर अर्थात् सेक्टर 6 और 7 के लिए अनुशंसित दर की सिफारिश की थी।

(9). **सेक्टर 1-क : (संयुक्त क्षेत्र)** – यह क्षेत्र नगर के बीच में है और प्राइम आवासीय और व्यावसायिक क्षेत्रों से घिरा हुआ है। इस क्षेत्र का इस्तेमाल कार्यालयों, दूकानों और आवासीय प्रयोजनों के लिए किया जाता है और इन प्लॉटों पर पूर्ण निर्माण स्वीकृत है। स्टांप ड्यूटी प्रयोजन के लिए राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर और वर्ष 2004 की नीलामी के दौरान उद्धरित प्रीमियम बहुत अधिक है। टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 1600/- प्रति वर्ग मी0 है। समिति ने इस सेक्टर के लिए टीएएमपी द्वारा निर्धारित दर के दोगुना का निर्णय लिया था और **₹0 3200/-** प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी।

(10). **एनयू-10 ख और एनयू-3: (आवासीय क्षेत्र)** – एनयू-10-ख और एनयू-3 गांधीधाम नगर के बीच में हैं और प्राइम आवासीय स्थान हैं। टीएएमपी द्वारा निर्धारित वर्तमान दर ₹0 400/- प्रति वर्ग मी0 है। समिति ने टीएएमपी द्वारा निर्धारित दर को दोगुना करने का निर्णय लिया था और **₹0 800/-** प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी।

(11). **एनयू-4: (आवासीय क्षेत्र)** – एनयू-4 एक आवासीय क्षेत्र है और प्राइम आवासीय क्षेत्र से थोड़ा ही दूर है। टीएमपी द्वारा निर्धारित दर रु0 400/- प्रति वर्ग मी0 है। समिति ने इस क्षेत्र के लिए रु0 500/- प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी।

(12). **डीसी-6 मेन:** लगभग 100 प्लॉट संयुक्त प्रयोजनों के लिए डीसी-6 मेन क्षेत्र में विकसित किए गए हैं और इस क्षेत्र के लिए अभी तक कोई दर ढाँचा निर्धारित नहीं किया गया है। सेक्टर 1क (संयुक्त क्षेत्र) के लिए, समिति ने रु0 3200/- प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी। चूंकि यह क्षेत्र भी गांधीधाम नगर में प्राइम क्षेत्र में है, परंतु टैगोर रोड़ से थोड़ा ही दूर है, समिति ने रु0 2400/- प्रति वर्ग मी0 की दर अर्थात सेक्टर 1क, गांधीधाम के लिए अनुशासित दर के तीन-चौथाई की सिफारिश की थी।

(13). **आवासीय-सह-शापिंग प्लॉट:** ये आवासीय क्षेत्रों में आवासीय-सह-शापिंग प्लॉट, शापिंग प्लॉट हैं जिसके लिए वर्ष 1999 में कोई दर निर्धारित नहीं की गई थी। समिति ने सिफारिश की थी कि तत्संबंधी क्षेत्रों अर्थात आवासीय क्षेत्रों के लिए निर्धारित दरें ऐसे प्लॉटों पर भी लागू होंगी। एनयू-4, डीसी-6 के लिए अनुशासित रु0 500/- की दर भी एनयू-4, गांधीधाम में उपलब्ध शापिंग प्लॉटों के आबंटन के लिए मूल कीमत के रूप में ली जाएगी।

(14). **डिस्ट्रिक्ट सेंटर-5 (डीसी-5):** डीसी-5 आवासीय प्रयोजन के लिए आरक्षित है और अदीपुर नगर के नजदीक है। टैगोर रोड़ पर डीसी-5 के सामने आवासीय क्षेत्र एसआरसी लिमिटेड द्वारा आबंटित किया गया है और आबंटियों ने इस क्षेत्र में घरों का निर्माण शुरू कर दिया था। डीसी-5 एक अविकसित क्षेत्र है जिसमें एनयू-1, 2, 3, 4 और 5 शामिल हैं और, क्षेत्रीकरण के अनुसार, डीसी-5 मेन व्यावसायिक प्रयोजन के लिए आरक्षित है। चूंकि इस क्षेत्र का अभी विकास किया जाना है, इसलिए कोई दर ढाँचा निर्धारित नहीं किया गया है। डीसी-5 के एनयू-5 में 55 एकड़ क्षेत्र राज्य सरकार को भूकंप पीड़ितों के पुनर्वास के लिए आबंटित किया गया है और इस क्षेत्र में निर्माण कार्य प्रगति पर है। चूंकि कुछ सरकारी विभागों और संस्थाओं ने आवासीय प्लॉटों के आबंटन के लिए सम्पर्क किया है, केपीटी के अनुसार, इसलिए डीसी-5 के लिए भी दर ढाँचा निर्धारित करना आवश्यक हो गया है।

(क). **डीसी-5 का एनयू-1, 2 और 5:**

एनयू-1, 2 और 5 क्षेत्र टैगोर रोड़ अर्थात राज्य राजमार्ग के बिल्कुल नजदीक है और प्राइम आवासीय स्थान होगा। समिति ने रु0 800/- प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी जोकि सेक्टर 1 से 5 के लिए अनुशासित रु0 800/- की दर के समकक्ष है।

(ख). **डीसी-5 का एनयू-3 और 4:**

एनयू-3 और 4 टैगोर रोड़ अर्थात राज्य राजमार्ग से दूर हैं। समिति ने रु0 440/- प्रति वर्ग मी0 की दर की सिफारिश की थी जोकि सेक्टर 6 और 7 के लिए अनुशासित रु0 440/- की दर के समकक्ष है।

(ग). **डीसी-5 मेन:**

डीसी-5 के सभी निवासियों की जरूरतों को पूरा करने के लिए डीसी-5 को व्यावसायिक क्षेत्र के रूप में विकसित किया जाना होगा। डीसी-6 मेन के लिए, समिति ने रु0 2400/- प्रति वर्ग मी0 की दर अर्थात सेक्टर 1-क के लिए अनुशासित दर की तीन-चौथाई की सिफारिश की थी। समिति ने डीसी-6 मेन के लिए यथा लागू रु0 2400/- प्रति वर्ग मी0 की दर, जोकि डीसी-5 मेन के लिए भी लागू होगी, की सिफारिश की थी।

5.1. जीटीएल के लिए दर ढाँचे के संशोधन और निर्धारण के लिए समिति की सिफारिश केपीटी के निदेशक मंडल ने अक्टूबर, 2005 में अनुमोदित की थी जोकि निम्नवत् है:-

क्र.सं.	सेक्टर	वर्ष 1999 में टीएएमपी द्वारा अनुमोदित दर (रूपये प्रति वर्ग मी0)	केपीटी द्वारा प्रस्तावित दर (रूपये प्रति वर्ग मी0)
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	सेक्टर-1	400	800
2.	सेक्टर-2	400	800
3.	सेक्टर-3	400	800
4.	सेक्टर-4	400	800
5.	सेक्टर-5	400	800
6.	सेक्टर-6	400	440
7.	सेक्टर-7	40	440
8.	सेक्टर-8	800	1600
9.	सेक्टर-9	1200	2400
10.	सेक्टर-10	800	1000
11.	सेक्टर-11	1000	1250
12.	सेक्टर-12	1000	1250
13.	सेक्टर-13	400	440
14.	सेक्टर-14	400	440
15.	1-क	1600	3200
16.	एनयू-10-ख	400	800
17.	एनयू-3	400	800
18.	एनयू-4	400	500
19.	डीसी-6 मेन (संयुक्त प्रयोजन)	2400
20.	डीसी-5 (क). एनयू-1, 2 और 5 (ख). एनयू-3 और 4 (ग). डीसी-5 मेन	800 440 2400

5.2. उपर्युक्त तालिका के क्र.सं. 19 पर दिया गया सेक्टर, पत्तन द्वारा यथा सूचित, एक विकसित क्षेत्र है परंतु अभी तक कोई दर ढाँचा निर्धारित नहीं किया गया है। वहीं क्र.सं. 20 में दिए गए सेक्टरों को अभी विकसित किया जाना है और इन सेक्टरों के लिए भी कोई दर ढाँचा निर्धारित नहीं किया गया है। इन सेक्टरों में कुछ प्लॉट विकसित किए जा रहे हैं और इसलिए, केपीटी के अनुसार, इन सेक्टरों के लिए दर ढाँचा निर्धारित किया जाना जरूरी है।

5.3. आवासीय-सह-शापिंग प्लॉटों के मामले में, केपीटी ने प्रस्तावित किया है कि तत्संबंधी क्षेत्रों अर्थात् आवासीय क्षेत्र के लिए निर्धारित दरें ऐसे आवासीय-सह-शापिंग तथा शापिंग प्लॉटों पर लागू होंगी और एनयू-4 के लिए प्रस्तावित रू0 500/- प्रति वर्ग मी0 की दर वहां पर उपलब्ध शापिंग प्लॉटों के आबंटन के लिए मूल कीमत भी होगी।

5.4. केपीटी ने प्रस्तावित किया है कि उपर्युक्त पैरा 5.1 के अधीन तालिका के अंतिम कॉलम में निर्दिष्ट दरें भूमि आबंटन के लिए मूल विचार राशि होगी और पहले से आबंटित प्लॉटों के लिए हस्तांतरण शुल्क की गणना और वसूली, आबंटित प्लॉटों के लिए, वार्षिक भूमि किराया के संशोधन और आस्तियों की गणना और वसूली के लिए, आदि सहित सभी प्रयोजनों के लिए प्रचलित बाजार मूल्य रूप में सुविचारित की जाएंगी।

6. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, यह प्रस्ताव टिप्पणियों के लिए विभिन्न पट्टेदारों के बीच परिचालित किया गया था। उपयोक्ता संस्थाओं से जैसे और जब प्राप्त टिप्पणियां केपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना/टिप्पणियों के रूप में अग्रप्रेषित की गई थीं। केपीटी ने उपयोक्ता/उपयोक्ता संगठनों की टिप्पणियों पर प्रतिसाद दिया था।

7.1. इस प्रस्ताव की प्राथमिक संवीक्षा के आधार पर, हमारे पत्र दिनांक 19 जुलाई, 2006 द्वारा केपीटी से गांधीधाम टारुनशिप में केपीटी के नियंत्रण की भूमि के कुल क्षेत्र की सेक्टर-वार सूचना भेजने का अनुरोध किया गया था। केपीटी ने माँगे गए ब्योरे अपने पत्र दिनांक 6 नवम्बर, 2006 द्वारा भेज दिए गए थे जोकि निम्नवत् हैं:-

भूमि की सेक्टर-वार उपलब्धता:

क्र. सं.	आवासीय	व्यावसायिक	सेवा	हल्का उद्योग	अन्य	अनाबंटित रह गए क्षेत्र	भूमि की लागत और विकास लागत, यदि कोई बाद में खर्च की गई हो
1क		420(संयुक्त)			14	33 प्लॉट	प्लॉटों के आबंटन के पश्चात, विकास की लागत खर्च नहीं की गई है
1	96	19			6		
2	148	6			8		
3	128	24			3		
4	241	18			3		
5	764	37			4		
6	448	42			8		
7	514	50			1		
8			138		9	02 प्लॉट	
9			113		9	11 प्लॉट	
10क				78	3	05 प्लॉट	
10ख				22		02 प्लॉट	
10ग				38	1	15 प्लॉट	
11				47		19 प्लॉट	
12क				3	5	02 प्लॉट	
12ख				4	1	02 प्लॉट	
12ग				4			
12घ				2	1		
12ङ.				2			
12च				1		05 प्लॉट	
12छ					5		
14					2		
एनयू-3	585				7	3 प्लॉट	
एनयू-4	1535				11		
एनयू-10ख	589				3		

7.2. हमारे पत्र दिनांक 19 जुलाई, 2006 द्वारा माँगे गए विभिन्न बिन्दुओं पर अन्य सूचना/स्पष्टीकरण और केपीटी द्वारा अपने जवाबों पत्र दिनांक 6 नवम्बर, 2006 और 13 नवम्बर, 2006 द्वारा भेजे गए स्पष्टीकरणों को नीचे साथ-साथ रखा गया है:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न	केपीटी का जवाब
1.	(क). विभिन्न प्रयोजनों के लिए आबंटित क्षेत्रों के सेक्टर-वार ब्योरे दर्शाते हुए जीटीएल की अभिन्यास योजना।	विभिन्न प्रयोजनों के लिए आबंटित क्षेत्रों के सेक्टर-वार ब्योरे दर्शाते हुए अभिन्यास योजना भेजी गई है। सेक्टर के भीतर अनाबंटित प्लॉटों के ब्योरे भी भेजे गए हैं।
	(ख). सेक्टरों के भीतर खुले क्षेत्रों, यदि कोई हों, के ब्योरे।	खुले क्षेत्रों के ब्योरे अभिन्यास योजना में दर्शाए गए हैं।
	(ग). 1 जनवरी, 1999 से पहले और 1 जनवरी, 1999 के पश्चात आबंटित प्लॉटों के सेक्टर-वार ब्योरे।	सेक्टर-वार ब्योरे और 1 जनवरी, 1999 से पहले आबंटित प्लॉटों की जानकारी भेजी गई है। जनवरी, 1999 के पश्चात कोई प्लॉट आबंटित नहीं किए गए हैं।
	(घ). वर्ष 1999 से वर्ष 2006 अवधि के दौरान स्टांप ड्यूटी के प्रयोजन के लिए गुजरात की राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दरों के सेक्टर-वार ब्योरे।	वर्ष 1999 से वर्ष 2006 अवधि के लिए स्टांप ड्यूटी प्रयोजन हेतु गुजरात की राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दरों के सेक्टर-वार ब्योरे भेजे गए हैं। तथापि, यह कहा गया है कि वर्ष 1999 से स्टांप ड्यूटी संशोधित नहीं की गई है।
	(ङ). वह आधार जिसपर वर्ष 2004 में हुई नीलामी के लिए अपफ्रंट दरें निर्धारित की गई थीं।	अपफ्रंट दरें जोकि वर्ष 2004 में हुई नीलामी के लिए निर्धारित की गई थीं प्रति वर्ग मीटर मूल विचार राशि (अर्थात विकास प्रभार) और प्रति वर्ग मीटर अपफ्रंट भूमि किराया (अर्थात भूमि किराया जोकि 30 वर्षों के लिए 12 प्रतिशत की दर से छूट प्राप्त विकास प्रभारों का 2.5 प्रतिशत है) के आधार पर थीं।

	(च). जीटीएल में केपीटी द्वारा उपलब्ध करवाई गई मूलभूत सुविधाएं जैसे पानी, सड़क, बिजली, आदि और उनपर खर्च वर्ष-वार व्यय।	मूलभूत सुविधाएं जैसे पानी, बिजली, सड़क आदि कांडला पत्तन न्यास द्वारा नहीं नगरपालिका द्वारा उपलब्ध करवाई जाती हैं। तथापि, कांडला पत्तन न्यास टाऊनशिप की जल-निकासी और बागवानी पर खर्च करता है। पिछले 5 वर्षों के दौरान जल-निकासी और बागवानी पर हुआ व्यय निम्नवत् है:- (रूपयों में)
	(छ). प्राधिकरण जिसके अधीन केपीटी द्वारा वर्तमान में हस्तांतरण शुल्क वसूल किया जाता है।	हस्तांतरण शुल्क सरकार दिशा-निर्देशों के अनुसार वसूल किया जाता है।
2.	यह कहा गया है कि लगभग 100 प्लॉट डीसी-6 मेन क्षेत्र में संयुक्त प्रयोजनों के लिए विकसित किए गए हैं जिसके लिए अभी तक कोई दर ढाँचा निर्धारित नहीं किया गया है। कृपया स्पष्ट करें कि संयुक्त प्रयोजन से क्या अभिप्राय है। निम्नलिखित बिन्दु भी भेजें:-	‘संयुक्त प्रयोजन’ अर्थात् जहां आवासीय-सह-शापिंग प्रयोजनों के लिए प्लॉट आबंटित किए जाते हैं। यह क्षेत्र, जोकि ऐसे प्रयोजनों के लिए माना जाता है, संयुक्त क्षेत्र कहा जाता है।
	(क). इन प्लॉटों को विकसित करने पर हुआ व्यय;	डीसी-6 मेन क्षेत्र में इन प्लॉटों का विकास करने में रु0 67.88 लाख खर्च किए गए हैं।
	(ख). इन नए विकसित किए गए प्लॉटों के रखरखाव पर किया जा रहा व्यय।	विकास के पश्चात प्लॉट/भूखंड गांधीधाम नगरपालिका को हस्तांतरित किया जा रहा है जो सड़कों का रखरखाव और उन क्षेत्रों में आने वाली अन्य सुविधाओं की देखभाल करेगा। वैसे इन प्लॉटों के रखरखाव पर कोई विशेष व्यय नहीं किया जा रहा है और गांधीधाम के सभी ऐसे प्लॉट सामान्य हैं। कांडला पत्तन न्यास केवल जल-निकासी और बागवानी पर व्यय करता है।
3.	गांधीधाम चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (जीसीसीआई) ने उल्लेख किया है कि केपीटी भूमि का स्वामी नहीं है और केपीटी ने 7 मार्च, 2002 को हुई संयुक्त सुनवाई में टीएएमपी के समक्ष निवेदन किया था कि वह पट्टा किराया और भूमि किराया अपनी हकदारी स्थापित करने और विकास प्रभारों की वसूली के लिए एकत्र करता है। केपीटी से अनुरोध है कि जीसीसीआई के दावे पर अपनी टिप्पणियां दे।	जीसीसीआई का दावा सही नहीं है। कांडला पत्तन न्यास भारत सरकार की ओर से भूमि का यथार्थतः स्वामी है। विकास आयुक्त, कांडला द्वारा सचिव, भारत सरकार, परिवहन एवं संचार मंत्रालय, परिवहन विभाग को भेजे गए पत्र सं. 10-टीएस(5)/87 दिनांक 29 अप्रैल, 1958 के सार की फोटोकॉपी भेजी गई है।
4.	यह भी उल्लिखित किया गया था कि आवासीय क्षेत्रों में आवासीय-सह-शापिंग प्लॉट हैं जिसके लिए अभी तक कोई दर ढाँचा निर्धारित नहीं किया गया है। कृपया इन प्लॉटों का विकास करने में हुए व्यय की प्रकृति और उनके रखरखाव पर किए जा रहे व्यय सहित ऐसे प्लॉटों के ब्योरे भेजें।	आवासीय-सह-शापिंग प्लॉट संयुक्त क्षेत्र में आबंटित किए जाते हैं जिसमें पट्टाधारक को प्रथम तल पर आवास का निर्माण करने और भूतल पर व्यवसाय करने की सुविधा दी गई है। ऐसे संयुक्त प्लॉट सेक्टर 1क और डीसी-6 में आबंटित किए जाते हैं। 1क के लिए दरें पहले से उपलब्ध हैं जिसके लिए संशोधन का प्रस्ताव किया गया है। चूंकि डीसी-6 हाल ही में विकसित किया गया है, इसलिए इस सेक्टर के लिए कोई दरें उपलब्ध नहीं हैं और इसलिए यह प्रस्ताव किया गया है। जहाँ तक व्यय की प्रकृति का संबंध है इस क्षेत्र का विकास कांडला पत्तन न्यास द्वारा किया जाता है और यह व्यय पूंजी रूप में माना जाता है। प्लॉटों के विकास के पश्चात इन्हें रखरखाव के लिए नगरपालिका को हस्तांतरित किया जाता है और इसलिए कांडला पत्तन न्यास जल-निकासी और बागवानी पर व्यय को छोड़कर कोई रखरखाव नहीं करता है।

5.	आवासीय क्षेत्रों पर लागू दरें आवासीय-सह-शापिंग और शापिंग प्लॉटों के लिए लागू किए जाने के लिए प्रस्तावित की गई है। चूंकि शापिंग क्षेत्र व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए हैं, इसलिए कृपया आवासीय-सह-शापिंग तथा शापिंग प्लॉटों के लिए आवासीय दर प्रस्तावित करने का औचित्य स्पष्ट करें।	आवासीय-सह-शापिंग प्लॉटों के लिए निर्धारित दरें संयुक्त क्षेत्र की श्रेणी के अधीन आती हैं और निर्धारित दरें सेक्टरों के लिए हैं ना कि चलाई जाने वाली गतिविधि के आधार पर। संयुक्त क्षेत्र में भूतल पर दूकानों और प्रथम तल पर आवास का निर्माण करने की अनुमति दी गई है ताकि उस क्षेत्र के निवासी अपनी और अन्य निवासियों की जरूरत को पूरा करने के लिए व्यवसाय कर सकें और आजीविका कमा सकें और वैसे भी दरें आवासीय-सह-शापिंग के लिए प्रस्तावित की गई हैं। संयुक्त क्षेत्र की दरें केवल आवासीय प्लॉटों की दरों की अपेक्षा अधिक (लगभग दोगुनी) हैं।
6.	कृपया स्पष्ट करें कि क्या उसी सेक्टर में कोई वर्गीकरण जैसे आवासीय, औद्योगिक और व्यावसायिक हैं।	वहां कोई वर्गीकरण जैसे आवासीय, औद्योगिक और व्यावसायिक नहीं हैं। तथापि, उस क्षेत्र के निवासियों की मूलभूत आवश्यकता को देखते हुए कुछ सेक्टरों में व्यावसायिक गतिविधि की अनुमति दी गई है। औद्योगिक सेक्टरों में कोई आवासीय आबंटन नहीं किए गए हैं।
7.	यह उल्लेख किया गया है कि प्रस्तावित दरें आस्तियों की गणना करने और वसूल करने के लिए भी मूल विचार होगा। कृपया आस्ति खण्ड स्पष्ट करें और जब इसकी विनती की जाएगी और आधार जिसपर आस्ति राशि परिगणित की जाती है।	आस्ति खंड मूलतः पट्टेदारों द्वारा किए गए उल्लंघनों से बचने के लिए एक प्रतिरोधक है जैसे जब मकान पट्टा विलेख किए जाने की तारीख से 24 महीनों के भीतर निर्मित नहीं किया जाता है अथवा जब आबंटित प्लॉटों पर मकान का निर्माण किए बिना पट्टेदारों द्वारा प्लॉट हस्तांतरित/बंधक किया जाता है। वर्तमान में वसूल की जा रही आस्ति परिपत्र में उल्लिखित की गई हैं जोकि अलग-से प्रस्तुत किया गया है। वसूल किए गए प्रभार वर्ष 1983 में किए गए दर संशोधन के दौरान निर्धारित उच्चतम विकास प्रभारों के भिन्न-भिन्न प्रतिशत हैं। अब जीटीएल के वर्तमान दरमान में विकास प्रभारों पर वर्तमान में लागू समान प्रतिशत पर आस्ति निर्धारित करने का प्रस्ताव किया गया है।
8.	कृपया पुष्टि करें कि एसआरसी को आबंटित भूखंड वर्तमान प्रस्ताव से प्रभावित नहीं है।	2600 एकड़ भूमि एसआरसी को आबंटित की गई है, और एसआरसी अपने पट्टेदारों से किराया और विकास प्रभार वसूल कर रहा है और इसलिए वर्तमान प्रस्ताव का उनपर प्रभाव नहीं पड़ेगा।
9.	इसकी पुष्टि भी करें कि इफको को आबंटित भूमि वर्तमान प्रस्ताव से प्रभावित नहीं है।	मै0 इफको के पास पृथक क्षेत्र है, जोकि विभिन्न पट्टा व्यवस्था द्वारा शासित है। ऐसी स्थिति में, वे वर्तमान प्रस्ताव से प्रभावित नहीं हैं।
10.	कृपया पुष्टि करें कि मार्च, 2002 में अनुमोदित दर ढाँचा अभी भी जारी है (केपीटी के प्रस्ताव से यह स्पष्ट नहीं है क्या इसे किसी पूर्वव्यापी अनुमोदन की आवश्यकता है। यदि किसी पूर्वव्यापी अनुमोदन की आवश्यकता है तो कृपया पुष्टि करें कि क्या केपीटी द्वारा पट्टेदारों के साथ किए गए पट्टा करार में पट्टा किराये के पूर्वव्यापी संशोधन के लिए अनुमति देते हुए खंड शामिल किया गया है)।	वर्ष 1999 के पश्चात दर ढाँचा नवीकृत/संशोधित नहीं किया गया है इसलिए वर्ष 2002 में कोई दरें अनुमोदित नहीं की गई थीं। वर्ष 1999 में टीएमपी ने आदेश दिया था कि वर्ष 1999 की संशोधित अनुमोदित दरें भूकंप पश्चात परिदृश्य के कारण लागू नहीं होंगी इसलिए पूर्व-संशोधित दरें जारी रहेंगी और आगे आदेश दिया था कि सम्पूर्ण दरों के ढाँचे की वर्ष 2004 में समीक्षा की जाएगी। दरों का संशोधन पूर्वव्यापी तारीखों अर्थात वर्ष 2004 से प्रभावी होगा। कांडला पत्तन न्यास द्वारा पट्टेदारों के साथ किए गए पट्टा करारों में पट्टा किराये के पूर्वव्यापी संशोधन के लिए अनुमति देते हुए एक खंड शामिल किया गया है।

11.	कृपया केपीटी और जीटीएल से वर्तमान में वसूल किया गया सेक्टर-वार राजस्व भेजें।	<p>वर्तमान में प्राप्ति-योग्य सेक्टर-वार राजस्व निम्नवत् है:- (रूपयों में)</p> <table border="1" data-bbox="842 264 1493 1279"> <thead> <tr> <th>सेक्टर सं.</th> <th>भूमि किराया</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15,372</td></tr> <tr><td>1क</td><td>6,39,047</td></tr> <tr><td>2</td><td>67,418</td></tr> <tr><td>3</td><td>12,515</td></tr> <tr><td>4</td><td>23,057</td></tr> <tr><td>5</td><td>37,602</td></tr> <tr><td>6</td><td>8,075</td></tr> <tr><td>7</td><td>89,856</td></tr> <tr><td>8</td><td>1,23,727</td></tr> <tr><td>9</td><td>84,663</td></tr> <tr><td>10क</td><td>48,843</td></tr> <tr><td>10ख</td><td>13,772</td></tr> <tr><td>10ग</td><td>29,702</td></tr> <tr><td>11</td><td>28,433</td></tr> <tr><td>12क</td><td>45,167</td></tr> <tr><td>12ख</td><td>14,557</td></tr> <tr><td>12ग</td><td>1,848</td></tr> <tr><td>12घ</td><td>1,518</td></tr> <tr><td>12च</td><td>2,654</td></tr> <tr><td>12छ</td><td>18,285</td></tr> <tr><td>एनयू 4 डीसी6</td><td>736</td></tr> <tr><td>एनयू 10ख</td><td>11,500</td></tr> <tr><td>एनयू 4 (पुराना)</td><td>66,177</td></tr> <tr><td>एनयू 4 (नया)</td><td>32,710</td></tr> <tr><td>एनयू 3</td><td>19,527</td></tr> <tr><td>कुल</td><td>14,36,761</td></tr> </tbody> </table>	सेक्टर सं.	भूमि किराया	1	15,372	1क	6,39,047	2	67,418	3	12,515	4	23,057	5	37,602	6	8,075	7	89,856	8	1,23,727	9	84,663	10क	48,843	10ख	13,772	10ग	29,702	11	28,433	12क	45,167	12ख	14,557	12ग	1,848	12घ	1,518	12च	2,654	12छ	18,285	एनयू 4 डीसी6	736	एनयू 10ख	11,500	एनयू 4 (पुराना)	66,177	एनयू 4 (नया)	32,710	एनयू 3	19,527	कुल	14,36,761
सेक्टर सं.	भूमि किराया																																																							
1	15,372																																																							
1क	6,39,047																																																							
2	67,418																																																							
3	12,515																																																							
4	23,057																																																							
5	37,602																																																							
6	8,075																																																							
7	89,856																																																							
8	1,23,727																																																							
9	84,663																																																							
10क	48,843																																																							
10ख	13,772																																																							
10ग	29,702																																																							
11	28,433																																																							
12क	45,167																																																							
12ख	14,557																																																							
12ग	1,848																																																							
12घ	1,518																																																							
12च	2,654																																																							
12छ	18,285																																																							
एनयू 4 डीसी6	736																																																							
एनयू 10ख	11,500																																																							
एनयू 4 (पुराना)	66,177																																																							
एनयू 4 (नया)	32,710																																																							
एनयू 3	19,527																																																							
कुल	14,36,761																																																							
12.	कृपया वर्ष 2000-01 से 2005-06 के वास्तविक आय और व्यय तथा अगले 5 वर्षों के लिए अनुमानों के आधार पर निर्धारित प्रारूप में जीटीएल गतिविधि के लिए पृथक लागत विवरण भेजें।	वर्ष 2001-02 से 2005-06 और अगले 5 वर्षों के लागत विवरण भेजे गए हैं।																																																						
13.	कृपया अतिरिक्त राजस्व जोकि प्रस्तावित दर ढाँचे के लेखा पर प्रतिवर्ष सृजित किया जाएगा, सहित वित्तीय विवीक्षाएं भेजें।	प्रस्तावित दर ढाँचे के लेखा पर प्रतिवर्ष प्रतिवर्धक राजस्व सृजन रू0 23.48 लाख सृजित किया गया है।																																																						
14.	पूर्वकाल में यह बताया गया था कि गुजरात सरकार जीटीएल की वापसी के लिए केपीटी पर दबाव डाला जाता रहा है ताकि वे टारुनशिप विकसित कर सकें। कृपया बताएं कि अब कैसी स्थिति है और क्या इस मामले में कोई निर्णय लिया गया है।	जहाजरानी, सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय द्वारा इस संबंध में कोई अंतिम निर्णय नहीं लिया गया है।																																																						
15.	जब इस प्राधिकरण ने आदेश दिनांक 29 अक्टूबर, 1999 और 21 मार्च, 2002 जारी किए थे, तो यह सलाह दी गई थी कि केपीटी को केन्द्रीय सरकार की उपयुक्त मंजूरी से प्रतिस्पर्धी बोली प्रक्रिया के संदर्भ में जनता को फ्रीहोल्ड आधार पर भूखंडों को बेचने की संभावना दृढ़नी चाहिए। कृपया इस संबंध में की गई कार्रवाई, यदि कोई हो, के बारे में बताएं।	सरकारी दिशा-निर्देश प्रतिस्पर्धी बोली के माध्यम से भूमि को 30/99 वर्षों के पट्टे पर दिया जाए।																																																						

16.	कृपया पुष्टि करें कि वर्तमान प्रस्ताव केन्द्र सरकार द्वारा अनुमोदित एवं पत्तनों को पत्र सं. पीटी-17011/55/87-पीटी दिनांक 8 मार्च, 2004 के अधीन संप्रेषित कांडला पत्तन न्यास के लिए भूमि उपयोग योजना के अनुसार है।	वर्तमान प्रस्ताव पूरी तरह से केन्द्र सरकार द्वारा दिशा-निर्देश दिनांक 8 मार्च, 2004 द्वारा अनुमोदित भूमि उपयोग योजना के अनुसार है।																						
17.	इसकी भी पुष्टि करें कि प्रस्तावित दर ढाँचा ऊपर उल्लिखित भूमि उपयोग योजना में यथा प्रतिबन्धित उपयोग के अनुसार है।	हाँ, प्रस्तावित दर ढाँचा भूमि उपयोग में यथा प्रतिबन्धित उपयोग के अनुसार है।																						
18.	यदि किसी मामले पर वर्तमान प्रस्ताव ऊपर उल्लिखित भूमि उपयोग योजना से विपश्चित करता है तो कृपया उसके ब्योरे और कारण बताएं।	भूमि उपयोग योजना से कोई विपथन नहीं है।																						
19.	भूमि के क्षेत्र, सेक्टर-वार, यदि लाइसेंस आधार पर आबंटित किया गया हो, उसके ब्योरे भेजें।	परित्यक्त और लाइसेंस आधार पर आबंटित सेक्टर-वार भूमि दर्शाने वाला विवरण निम्नवत् है:- <table border="1" data-bbox="842 667 1490 1043"> <thead> <tr> <th>सेक्टर सं.</th> <th>लीव और लाइसेंस</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1क</td> <td>1 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>1, 2, 3 और 4 के बीच</td> <td>1 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>एनयू 4 डीसी 6</td> <td>2 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>1 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>12क</td> <td>2 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>12घ</td> <td>2 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>12ज</td> <td>6 प्लॉट</td> </tr> </tbody> </table>	सेक्टर सं.	लीव और लाइसेंस	1क	1 प्लॉट	1	2 प्लॉट	1, 2, 3 और 4 के बीच	1 प्लॉट	2	1 प्लॉट	एनयू 4 डीसी 6	2 प्लॉट	7	1 प्लॉट	12क	2 प्लॉट	12घ	2 प्लॉट	12ज	6 प्लॉट		
सेक्टर सं.	लीव और लाइसेंस																							
1क	1 प्लॉट																							
1	2 प्लॉट																							
1, 2, 3 और 4 के बीच	1 प्लॉट																							
2	1 प्लॉट																							
एनयू 4 डीसी 6	2 प्लॉट																							
7	1 प्लॉट																							
12क	2 प्लॉट																							
12घ	2 प्लॉट																							
12ज	6 प्लॉट																							
20.	भूमि के क्षेत्र, सेक्टर-वार, यदि निम्नलिखित मामलों में आबंटित किया गया है, ब्योरे भेजें:- (क). धार्मिक संस्थाएं (ख). सामाजिक प्रयोजन (ग). पत्तन गतिविधि में सुधार करने के लिए कोई संयुक्त उद्यम जहां केपीटी एक पक्ष हो। (घ). विशेष आर्थिक जोन के लिए कोई संयुक्त उद्यम जहां केपीटी एक पक्ष हो।	धार्मिक मन्दिर के लिए भूमि आबंटित नहीं की गई है। सामाजिक प्रयोजन के लिए सेक्टर-वार आबंटित भूमि के क्षेत्र निम्नवत् हैं:- <table border="1" data-bbox="842 1263 1490 1682"> <thead> <tr> <th>सेक्टर सं.</th> <th>सामाजिक प्रयोजन</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1क</td> <td>6 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>5 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>2 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>शून्य</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>2 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>1 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>2 प्लॉट</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>1 प्लॉट</td> </tr> </tbody> </table> <p>पत्तन गतिविधि में सुधार लाने के लिए किसी प्रकार के संयुक्त उद्यम के लिए भूमि आबंटित नहीं की गई है। एसईजेड के लिए किसी प्रकार के संयुक्त उद्यम के लिए भूमि आबंटित नहीं की गई है जहां केपीटी एक पक्ष हो।</p>	सेक्टर सं.	सामाजिक प्रयोजन	1क	6 प्लॉट	1	5 प्लॉट	2	2 प्लॉट	3	1 प्लॉट	4	2 प्लॉट	5	शून्य	6	2 प्लॉट	7	1 प्लॉट	8	2 प्लॉट	9	1 प्लॉट
सेक्टर सं.	सामाजिक प्रयोजन																							
1क	6 प्लॉट																							
1	5 प्लॉट																							
2	2 प्लॉट																							
3	1 प्लॉट																							
4	2 प्लॉट																							
5	शून्य																							
6	2 प्लॉट																							
7	1 प्लॉट																							
8	2 प्लॉट																							
9	1 प्लॉट																							
21.	अपफ्रंट आधार पर वार्षिक आधार पर पट्टे पर दी गई भूमि और प्रति पट्टा/लाइसेंस प्राप्त जमानत राशि भेजें।	केवल गुजरात बिजली बोर्ड को अपफ्रंट आधार पर भूमि आबंटित की गई है।																						

22.	कृपया पुष्टि करें कि वर्तमान प्रस्ताव केपीटी द्वारा अपनी भूमि आवश्यकताओं और भूमि, जिसे पत्तन छोड़ सकता है, की पहचान करने के पश्चात ही प्रस्तुत किया गया है।	कांडला पत्तन न्यास की भूमि आवश्यकताएं भूमि उपयोग योजना में पहले से निर्धारित हैं और, इसलिए, वर्तमान प्रस्ताव इसे प्रभावित करने वाले सभी कारकों पर विचार करते हुए तैयार किया गया है।
23.	केपीटी द्वारा प्रस्तावित दरें (i) वर्ष 1999 में टीएमपी द्वारा अनुमोदित दरों (ii) स्टांप ड्यूटी के प्रयोजन के लिए राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दरों (iii) वर्ष 2004 में हुई नीलामी के लिए अपफ्रंट आधार पर निर्धारित दरों और (iv) कुछ सेक्टरों में ऑफर किए गए प्लॉटों के लिए वर्ष 2004 में हुई नीलामी में उद्धरित (उच्चतम, न्यूनतम और औसत) प्रीमियम पर आधारित हैं। सरकारी पत्र दिनांक 8 मार्च, 2004 के अनुसार, निम्नलिखित की कोई अथवा सभी : (i) राज्य सरकार के सुलभ गणक के अनुसार भूमि मूल्य, (ii) पत्तन के समीप में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक संव्यवहारों की औसत दर, 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि जोड़ते हुए, (iii) समान संव्यवहारों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा, (iv) अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निर्धारित दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा चिह्नित किया जाए। इस संदर्भ में, निम्नलिखित मुद्दों पर केपीटी से स्पष्टीकरण/अनुपालन की अपेक्षा है:	
	(क). प्रस्तावित दरों पर पहुंचने के लिए अपनाया गया दृष्टिकोण सम्पूर्ण संपदा के लिए एकसमान नहीं है। कृपया उसके कारण स्पष्ट करें।	प्रस्तावित दरें एकसमान नहीं हो सकती क्योंकि दरों के संशोधन के लिए विचाराधीन क्षेत्र विभिन्न क्षेत्रों के अंतर्गत आते हैं और भिन्न-भिन्न प्रयोजन हैं। कुछ क्षेत्र प्राइम स्थानों में हैं जिनके उच्चतर मूल्यांकन की आवश्यकता है और कुछ दूरवर्ती भाग हैं जोकि प्राइम स्थान के बराबर नहीं हो सकते और इसलिए निर्धारित/प्रस्तावित दरें किसी भी स्तर पर एकसमान नहीं हो सकती।
	(ख). सुविचारित सुलभ गणक दरें वर्ष 2004 से संबंधित हैं। यदि वर्ष 2006 के लिए सुलभ गणक दर वर्ष 2004 की दर से भिन्न है तो यह केपीटी के लिए जरूरी होगा कि वह प्रस्ताव की उपयुक्ततः समीक्षा करे।	दर निर्धारित करने के लिए सुविचारित सुलभ गणक स्टांप ड्यूटी के प्रयोजन के लिए गुजरात सरकार द्वारा प्रयोग किया गया है और इसमें वर्ष 1999 से कोई बदलाव नहीं किया गया है।
	(ग). पत्तन के समीप में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक संव्यवहारों की औसत दर पर विचार नहीं करने के कारण।	प्रत्येक वर्ष पंजीकृत होने वाले संव्यवहारों की संख्या लगभग 200 हैं। पिछले तीन वर्षों के लिए औसत दर की गणना ज्यादा समय लेने वाली है और ऐसी औसत दर वास्तविक दर नहीं दर्शा सकती क्योंकि ऐसे संव्यवहार हैं और इसलिए विचार नहीं किया गया।
	(घ). उच्चतम स्वीकृत बोली मूल्य के स्थान पर वर्ष 2004 में हुई नीलामी में उद्धरित प्रीमियम की औसत पर विचार करने के कारण।	यह माना गया है कि निविदा करने की प्रक्रिया के दौरान प्राप्त दरें पूरी तरह से प्रतियोगिता और निविदाकर्ता की जरूरत के आधार पर है और इसलिए प्राप्त उच्चतम ऑफर पर विचार करने से सामान्य जनता पर बोझ होगा। बाद में वे ज्यादा हो जाएंगी और इसलिए औसत दर प्रस्तावित की गई है। यह उच्चतर और निम्नतर मूल्यों पर विचार करते हुए उपयुक्त तस्वीर पेश करती है।
	(ड.). बाज़ार मूल्य का निर्धारण करने के लिए अनुमोदित मूल्यांकक नियुक्त करने के लिए इस पर विचार क्यों नहीं किया गया था।	चूंकि सभी अन्य प्रासंगिक विकल्पों पर विचार किया गया और यह महसूस किया गया कि प्रस्तावित दरें औचित्यपरक सीमाओं के भीतर है, इसलिए मूल्यांकक नियुक्त नहीं किया गया। तथापि, यह उल्लेखनीय है कि डिप्टी कलेक्टर, अंजार तालुका दर संशोधन समिति के सदस्य थे।

	<p>(च). वर्ष 2004 में हुई नीलामियों में उल्लिखित उच्चतम और निम्नतम प्रीमियम में भारी भिन्नता दिखाई देती है। इसलिए, केपीटी द्वारा कारणों का विश्लेषण किया जाए और हमें संप्रेषित किया जाए। केपीटी विचार करे क्या बेहतर तस्वीर प्रकट होगी यदि प्रति सेक्टर सभी ऑफरों की भारित औसत पर विचार किया जाता है, बजाय इसके कि उच्चतम और निम्नतम ऑफरों का अंकगणित अर्थ लिया जाए।</p>	<p>भारित औसत दर को उच्चतर बनाती है। जनता के बृहत् हित को देखते हुए साधारण औसत पर विचार किया गया है</p>																																																															
24.	<p>केपीटी से यह भी अनुरोध है कि जीटीएल में भूमि के पट्टा किरायों के संबंध में, उससे जुड़ी शर्तों सहित, मसौदा दरमान अग्रेषित करें।</p>	<p>मसौदा दरमान शर्तों सहित नीचे दिए गए हैं:</p> <table border="1" data-bbox="842 521 1441 1420"> <thead> <tr> <th>क्र.सं.</th> <th>सेक्टर</th> <th>दर प्रति वर्ग मी०</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>01</td><td>सेक्टर-1</td><td>रु० 800</td></tr> <tr><td>02</td><td>सेक्टर-2</td><td>रु० 800</td></tr> <tr><td>03</td><td>सेक्टर-3</td><td>रु० 800</td></tr> <tr><td>04</td><td>सेक्टर-4</td><td>रु० 800</td></tr> <tr><td>05</td><td>सेक्टर-5</td><td>रु० 800</td></tr> <tr><td>06</td><td>सेक्टर-6</td><td>रु० 440</td></tr> <tr><td>07</td><td>सेक्टर-7</td><td>रु० 440</td></tr> <tr><td>08</td><td>सेक्टर-8</td><td>रु० 1600</td></tr> <tr><td>09</td><td>सेक्टर-9</td><td>रु० 2400</td></tr> <tr><td>10</td><td>सेक्टर-10</td><td>रु० 1000</td></tr> <tr><td>11</td><td>सेक्टर-11</td><td>रु० 1250</td></tr> <tr><td>12</td><td>सेक्टर-12</td><td>रु० 1250</td></tr> <tr><td>13</td><td>सेक्टर-13</td><td>रु० 440</td></tr> <tr><td>14</td><td>सेक्टर-14</td><td>रु० 440</td></tr> <tr><td>15</td><td>1-क</td><td>रु० 3200</td></tr> <tr><td>16</td><td>एनयू-10-ख</td><td>रु० 800</td></tr> <tr><td>17</td><td>एनयू-3</td><td>रु० 800</td></tr> <tr><td>18</td><td>एनयू-4</td><td>रु० 500</td></tr> <tr><td>19</td><td>डीसी-6 मेन</td><td>रु० 2400</td></tr> <tr><td>20</td><td>डीसी-5 (क) एनयू-1, 2 और 5 (ख) एनयू-3 और 4 (ग) डीसी-5 मेन</td><td>रु० 800 रु० 440 रु० 2400</td></tr> </tbody> </table> <p>शर्तें:</p> <p>भूमि किराया उपर्युक्त विकास प्रभारों के 2.5 प्रतिशत की दर से होगा।</p> <p>इन दरों में प्रत्येक पाँच वर्षों में संशोधन किया जाएगा।</p> <p>भूमि किराया प्रत्येक वर्ष 2 प्रतिशत की दर से अथवा समय-समय पर यथा लागू मंत्रालय के दिशा-निर्देशों के अनुसार बढ़ाया जाएगा।</p> <p>उपर्युक्त दरें मूल विचार राशि अर्थात् भूमि आबंटन के लिए अनुसूचित दर होगी और पहले से आबंटित किए गए प्लॉटों के लिए हस्तांतरण शुल्कों की गणना और वसूली के लिए, वार्षिक भूमि किराये के संशोधन के लिए और आबंटित प्लॉटों के लिए आस्तियों की गणना और वसूली के लिए सहित सभी प्रयोजनों के लिए यथा प्रचलित बाजार मूल्य माना जाएगा।</p>	क्र.सं.	सेक्टर	दर प्रति वर्ग मी०	01	सेक्टर-1	रु० 800	02	सेक्टर-2	रु० 800	03	सेक्टर-3	रु० 800	04	सेक्टर-4	रु० 800	05	सेक्टर-5	रु० 800	06	सेक्टर-6	रु० 440	07	सेक्टर-7	रु० 440	08	सेक्टर-8	रु० 1600	09	सेक्टर-9	रु० 2400	10	सेक्टर-10	रु० 1000	11	सेक्टर-11	रु० 1250	12	सेक्टर-12	रु० 1250	13	सेक्टर-13	रु० 440	14	सेक्टर-14	रु० 440	15	1-क	रु० 3200	16	एनयू-10-ख	रु० 800	17	एनयू-3	रु० 800	18	एनयू-4	रु० 500	19	डीसी-6 मेन	रु० 2400	20	डीसी-5 (क) एनयू-1, 2 और 5 (ख) एनयू-3 और 4 (ग) डीसी-5 मेन	रु० 800 रु० 440 रु० 2400
क्र.सं.	सेक्टर	दर प्रति वर्ग मी०																																																															
01	सेक्टर-1	रु० 800																																																															
02	सेक्टर-2	रु० 800																																																															
03	सेक्टर-3	रु० 800																																																															
04	सेक्टर-4	रु० 800																																																															
05	सेक्टर-5	रु० 800																																																															
06	सेक्टर-6	रु० 440																																																															
07	सेक्टर-7	रु० 440																																																															
08	सेक्टर-8	रु० 1600																																																															
09	सेक्टर-9	रु० 2400																																																															
10	सेक्टर-10	रु० 1000																																																															
11	सेक्टर-11	रु० 1250																																																															
12	सेक्टर-12	रु० 1250																																																															
13	सेक्टर-13	रु० 440																																																															
14	सेक्टर-14	रु० 440																																																															
15	1-क	रु० 3200																																																															
16	एनयू-10-ख	रु० 800																																																															
17	एनयू-3	रु० 800																																																															
18	एनयू-4	रु० 500																																																															
19	डीसी-6 मेन	रु० 2400																																																															
20	डीसी-5 (क) एनयू-1, 2 और 5 (ख) एनयू-3 और 4 (ग) डीसी-5 मेन	रु० 800 रु० 440 रु० 2400																																																															

8.1. 14 नवम्बर, 2006 को, केपीटी ने टीएमपी के कार्यालय में एक प्रस्तुतिकरण दिया था। उस मौके पर, केपीटी महापत्तन न्यासों के लिए भूमि उपयोग योजना पर केन्द्रीय सरकार द्वारा जारी किए गए दिशा-निर्देशों के पूरी तरह से अनुपालन की आवश्यकता पर जोर दिया था। यह भी उल्लेख किया गया था कि टाऊनशिप के रखरखाव में घाटा, यदि कोई हो, कार्गो प्रहस्तन और पत्तन तथा गोदी सुविधाएं प्रदान करने के लिए दरों की पैडिंग द्वारा व्यापार पर नहीं डाला जाएगा।

8.2. प्रस्तुतिकरण के पश्चात, केपीटी को इस कार्यालय के पत्र दिनांक 29 नवम्बर, 2006 द्वारा कुछ और सूचना भेजने की सलाह दी गई थी। इस पत्र के जवाब में केपीटी ने पत्र दिनांक 23 जनवरी, 2007 द्वारा सूचित किया था कि गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के दर ढाँचे का संशोधन पर टीएमपी के निर्देश के अनुसार और सरकारी भूमि नीति दिशा-निर्देशों के आधार पर दोबारा कार्यवाही की जा रही है। पत्र दिनांक 7 फरवरी, 2007 द्वारा, केपीटी से यह सूचित करने का अनुरोध किया गया था कि क्या इसके प्रस्ताव को वापस लिया गया मान लिया जाए। केपीटी ने पत्र दिनांक 28 फरवरी, 2007 द्वारा जवाब दिया था कि इसका प्रस्ताव वापस नहीं लिया गया है। तत्पश्चात, पत्र दिनांक 8 नवम्बर, 2007 के अंतर्गत केपीटी ने इस कार्यालय के पत्र दिनांक 29 नवम्बर, 2006 में उठाए गए प्रश्नों का जवाब भेजा था। नवम्बर, 2006 में माँगे गए प्रासंगिक ब्योरे और उसपर कांडला पत्तन द्वारा नवम्बर, 2007 में भेजे गए जवाब नीचे दिए गए हैं:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न	केपीटी का जवाब
1.	जीटीएल से इतर संपदाओं के मामले में पूर्वकाल में निर्धारित प्रशुल्क के ब्योरे, यदि कोई हों, भेजे जाएं।	(क). सरकार द्वारा पूर्वकाल में अनुमोदित दरें जोकि जीटीएल से इतर संपदा के मामले में जुलाई, 1994 से लागू हैं, निम्नवत् हैं: (i) गोदी क्षेत्र के साथ भूमि के लिए दर रु0 30 प्रति वर्ग मी0 प्रतिवर्ष है। (ii) गोदी क्षेत्र के बाहर भूमि के लिए दरें रु0 16 प्रति वर्ग मी0 प्रतिवर्ष और रु0 11 प्रति वर्ग मी0 प्रतिवर्ष है। (ख). टीएमपी द्वारा सॉल्ट लैंड के लिए 25 जुलाई, 2005 से प्रभावी अधिसूचना दिनांक 3 फरवरी, 2006 द्वारा अनुमोदित दरें निम्नवत् हैं:- (i) 10 एकड़ तक – रु0 445 प्रति एकड़ प्रति वर्ष (ii) 10 एकड़ से अधिक परंतु 100 एकड़ से कम – रु0 222 प्रति एकड़ प्रति वर्ष (iii) 100 एकड़ और अधिक – रु0 144 प्रति एकड़ प्रति वर्ष।
2.	केपीटी से यह बताए जाने का अनुरोध है कि क्या उससे इतर कोई दर संशोधन प्रस्ताव जीटीएल के लिए अभी तैयार किया जाना है।	ऊपर 1 (क) पर उल्लिखित भूमि के लिए दर संशोधन प्रस्ताव अभी तैयार किया जाना है। बोर्ड के अनुमोदन के पश्चात, उसे टीएमपी को प्रस्तुत किया जाएगा।
3.	केपीटी को सलाह दी जाती है कि गोपालपुरी, पत्तन कार्यालय और अन्य क्षेत्रों जोकि यह सुनिश्चित करने के लिए पत्तन गतिविधियों पर प्रत्यक्ष निर्भर है कि टाऊनशिप के रखरखाव में घाटा, यदि कोई हो, व्यापार को कार्गो प्रहस्तन तथा पत्तन एवं गोदी सुविधाएं प्रदान करने के लिए दरों पर नहीं डाला गया है, में केपीटी की कॉलोनी से संबंधित आय और व्यय को अलग रखने के पश्चात गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के लिए लागत विवरण प्रस्तुत करें। (पत्तन कॉलोनी, पत्तन कार्यालय आदि के रखरखाव पर आय और व्यय कार्गो प्रहस्तन और पत्तन तथा गोदी गतिविधियों से संबंधित उपयुक्त लागत विवरणों में विचार किया जा सकता है।	गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के लिए लागत विवरण प्रस्तुत किया गया है। केपीटी कॉलोनी, पत्तन कार्यालय और अन्य क्षेत्रों जिनका पत्तन गतिविधियों से सीधा संबंध है से संबंधित व्यय टाऊनशिप गतिविधियों के लागत विवरण में नहीं लिया गया है और यही सामान्य प्रशुल्क संशोधन प्रस्ताव से लिया गया है।
4.	टाऊनशिप गतिविधि से संबंधित लागत विवरण में, केपीटी ने रु0 17.43 लाख से रु0 45.14 लाख प्रति वर्ष मूल्यह्रास का दावा किया है। तथापि, पत्तन ने नियोजित पूंजी पर रु0 45.14 लाख प्रतिवर्ष मूल्यह्रास का दावा किया है। यदि पूंजी प्रतिलाभ का दावा करने के लिए पात्र नहीं है, तो केपीटी से अनुरोध है कि वह यह स्पष्ट करे कि उसने मूल्यह्रास को लागत विवरण में अनुमत व्यय के रूप में क्यों शामिल किया।	नियोजित पूंजी पर प्रतिलाभ अब टाऊनशिप गतिविधि के लागत विवरण में शामिल किया गया है।

5.	कृषि और गैर-कृषि भूमि से भूमि किराया आय वर्ष 2006-07 में ₹0 55.32 लाख अनुमानित की गई है। वर्ष 2007-08 से आगे के लिए, उससे आय ₹0 132.52 लाख और अधिक अनुमानित की गई है। कृपया इसके कारण बताएं।	कृषि और गैर-कृषि भूमि से भूमि किराया आय वर्ष 2006-07 के लिए ₹0 55.32 लाख अनुमानित की गई थी और वास्तविक ₹0 45.14 लाख था। वर्ष 2007-08 के लिए अनुमान ₹0 132.52 लाख था जोकि 96 प्लॉटों के नए आबंटन के लिए मंत्रालय के अनुमोदन का अनुमान था। चूंकि मंत्रालय ने नए आबंटनों के प्रस्ताव को खारिज कर दिया है, इसलिए अनुमानित अतिरिक्त आय लागत विवरण में नहीं ली गई थी।
6.	केपीटी से एक बार पुनः अनुरोध है कि इसकी पुष्टि करें कि उसके प्रस्ताव में उल्लिखित विकास प्रभार महापत्तन न्यासों के लिए भूमि उपयोग योजना पर केन्द्रीय सरकार द्वारा जारी किए गए दिशा-निर्देशों के पुष्टिकारी हैं।	केपीटी के पत्र दिनांक 03-01-2006 द्वारा भेजे गए पूर्ववर्ती प्रस्ताव में उल्लिखित विकास प्रभार महापत्तनों के लिए भूमि उपयोग योजना पर केन्द्रीय सरकार के दिशा-निर्देशों के पुष्टिकारी नहीं है। इसलिए, सरकार से इस बारे में बातचीत की जा रही है कि विकास प्रभारों को भी दर संशोधन के हिस्से के रूप में शामिल किया जाए और तदनुसार टीएएमपी को निदेश दिया जाए इसलिए कांडला पत्तन न्यास के सभी मौजूदा पट्टा विलेखों में "विकास प्रभार" और "भूमि किराया" शब्दावली रखी गई है।
7.	हमारे पत्र दिनांक 19 जुलाई, 2006 में, केपीटी से प्रस्तावित दरों पर पहुंचने के लिए विभिन्न दृष्टिकोण अपनाए जाने के लिए कारण स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया था। जवाब में, केपीटी ने उल्लेख किया था कि प्रस्तावित दरें एकसमान नहीं हो सकती क्योंकि दरों के संशोधन के लिए विचाराधीन क्षेत्र विभिन्न क्षेत्रों और विभिन्न प्रयोजनों के लिए विचाराधीन है। यह स्पष्ट किया जाता है कि हमने केपीटी से 'विभिन्न दृष्टिकोणों' पर स्पष्टीकरण मांगा था 'विभिन्न दरों' पर नहीं। केपीटी से पुनः अनुरोध है कि मांगा गया स्पष्टीकरण भेजें।	प्रस्तावित दरों पर पहुंचने का आधार एकसमान है, इसलिए हम पहले से भेजे गए अपने जवाब पर कायम हैं कि भूमि उपयोग योजना के अनुसार भिन्न दरें विभिन्न क्षेत्रों की उपयोगिता पर आधारित हैं।

9.1. इस मामले में एक संयुक्त सुनवाई 13 मार्च, 2007 को कांडला पत्तन न्यास में आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, केपीटी और संबद्ध उपयोक्ताओं ने अपने निवेदन रखे थे। गांधीधाम चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (जीसीसीआई) ने संयुक्त सुनवाई के समय दूसरा लिखित निवेदन दाखिल किया था। यह केपीटी को अग्रेषित किया गया था और पत्तन ने जीसीसीआई की टिप्पणियों का प्रत्युत्तर दिया था।

9.2. चूंकि केपीटी बोर्ड ने संशोधित प्रस्ताव अनुमोदित कर दिया है, इसलिए पत्तन को सलाह दी गई थी कि वह संशोधित प्रस्ताव उपयोक्ता के बीच परिचालित करे और साथ ही साथ इसे इस प्राधिकरण को प्रस्तुत करे। उपयोक्ताओं से संशोधित प्रस्ताव पर 30 मार्च, 2007 तक अपनी टिप्पणियां, यदि कोई हों, भेजने की सलाह दी गई थी।

10.1. यह उल्लेख करते हुए कि सरकारी दिशा-निर्देश पत्तनों को बाजार मूल्य का 6 प्रतिशत किराया प्रतिवर्ष लेने का निर्देश देते हैं, पत्रों दिनांक 8 अगस्त, 2007 और 29 अगस्त, 2007 द्वारा केपीटी ने अनुमोदन के लिए नया दरमान प्रस्तुत किया था। केपीटी द्वारा अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया गया नया दरमान निम्नवत् है:

क्र.सं.	सेक्टर	केपीटी द्वारा प्रस्तावित दर (रूपये प्रति वर्ग मी०)
01	सेक्टर-1	48
02	सेक्टर-2	48
03	सेक्टर-3	48
04	सेक्टर-4	48
05	सेक्टर-5	48
06	सेक्टर-6	27
07	सेक्टर-7	27
08	सेक्टर-8	96
09	सेक्टर-9	144
10	सेक्टर-10	60
11	सेक्टर-11	75
12	सेक्टर-12	75
13	सेक्टर-13	27

14	सेक्टर-14	27
15	1-क	192
16	एनयू-10-ख	48
17	एनयू-3	48
18	एनयू-4	30
19	डीसी-6 मेन (संयुक्त प्रयोजन)	144
20	डीसी-5 (क) एनयू-1, 2 और 5 (ख) एनयू-3 और 4 (ग) डीसी-5 मेन	48 27 144

10.2. उपर्युक्त पैरा 10.1 से देखा जा सकेगा कि केपीटी द्वारा अब प्रस्तावित दर प्रति वर्ष प्रति वर्ग मी0 उपर्युक्त पैरा 5.1 द्वारा पहले प्रस्तावित विचार राशि का 6 प्रतिशत है। केपीटी ने अपने पत्रों दिनांक 8 अगस्त, 2007 और 15 नवम्बर, 2007 में सूचित किया था कि बोर्ड द्वारा अनुमोदित दरमान टिप्पणियों के लिए प्रासंगिक उपयोक्ताओं के बीच परिचालित कर दिया गया है, परंतु उनसे अभी तक कोई नई टिप्पणियां प्राप्त नहीं हुई हैं।

11. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में अभिलेखों पर उपलब्ध हैं। प्राप्त टिप्पणियों और संबद्ध पक्षों द्वारा दिए गए तर्कों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये ब्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध हैं।

12. इस मामले की कार्यवाहियों के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, उपयोक्ताओं से और संयुक्त सुनवाई में चर्चा से प्राप्त टिप्पणियां, निम्नलिखित बिन्दु विचार के लिए प्रकट होते हैं:

- (i). इस प्राधिकरण ने अपने पूर्ववर्ती आदेश दिनांक 21 मार्च, 2002 द्वारा निर्णय लिया था कि संशोधित दरें 1 जनवरी, 1999 को और उसके पश्चात आबंटित प्लॉटों के मामले लागू होंगी और सम्पूर्ण दर ढाँचे की जनवरी, 2004 में समीक्षा की जानी थी। तथापि, केपीटी ने गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के दर संशोधन के लिए अपना प्रस्ताव देर से जनवरी, 2006 में प्रस्तुत किया था।
- (ii). जीसीसीआई ने जीटीएल के दर ढाँचे में संशोधन करने के लिए इस प्राधिकरण के न्यायाधिकार के संबंध में आपत्ति उठाई है। जीसीसीआई द्वारा पूर्वकाल में उठाई गई इसी प्रकार की आपत्ति पर गांधीधाम टाऊनशिप भूमि से बहुत ही मिलते-जुलते से संबंधित दर संशोधन प्रस्ताव का निपटान करते समय इस प्राधिकरण के आदेश दिनांक 21 मार्च, 2002 में विस्तार से चर्चा की गई थी। उस आदेश में यह स्पष्ट किया गया है कि (i) इस प्राधिकरण के पास दरमान और शर्तों के विवरण तैयार करने के प्रयोजन के लिए महापत्तन न्यास की सभी सम्पत्तियों और संपदाओं, जहां कहीं स्थित हैं, पर न्यायाधिकार है और (ii) गांधीधाम टाऊनशिप भूमियाँ केपीटी की सम्पत्तियां हैं और ऐसी सम्पत्तियों के प्रयोग के लिए प्रभार वसूल किए जाते हैं और इसलिए वसूल की जाने वाली दरों को निर्धारित करने पर इस प्राधिकरण की सांविधिक शक्ति के बारे में कोई संदेह नहीं रह जाता है। इसके अलावा, केपीटी स्पष्ट तौर पर कह चुका है कि जीसीसीआई का यह दावा कि टीएएमपी के पास जीटीएल की दर संशोधित करने के लिए हस्तक्षेप का अधिकार नहीं है, उसे स्वीकार्य नहीं है।
- (iii). सरकार द्वारा मार्च, 2004 में घोषित संशोधित प्रशुल्क नीति में इस प्राधिकरण से अपेक्षा की जाती है कि यह प्राधिकरण पत्तन न्यासों से संबंधित भूमियों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के प्रयोजन के लिए सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए जाने वाले भूमि नीति दिशा-निर्देशों का अनुसरण करे। महापत्तन न्यासों के भूमि और जल प्रबंधन पर मार्च, 2004 में सरकार द्वारा घोषित नीति में पत्तन भूमियों का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए अपनाई जाने वाली प्रक्रिया स्पष्ट रूप से दी गई है। भूमि का बाजार मूल्य किन्हीं अथवा सभी कारकों जैसे (i) राज्य सरकार का सुलभ गणक मूल्य, (ii) पत्तन के समीप में भूमियों के लिए पिछले तीन वर्षों में किए गए वास्तविक प्रासंगिक संव्यवहारों की औसत दर, 2 प्रतिशत वृद्धि प्रतिवर्ष जोड़ते हुए, (iii) समान संव्यवहारों के लिए पत्तन भूमियों की उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य, (iv) अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निर्धारित दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा निर्धारित किया गया हो, पर विचार करते हुए निर्धारित किया जा सकता है। पट्टा किराया ऐसे निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर निर्धारित करना होगा।
- (iv). पत्तन ने पुष्टि की है कि संशोधन के लिए प्रस्ताव पूरी तरह से भारत सरकार द्वारा अनुमोदित और मार्च, 2004 में पत्तन को संप्रेषित भूमि उपयोग योजना के अनुसार तैयार किया गया है।
- (v). केपीटी ने अपने प्रारंभिक निवेदन दिनांक 3 जनवरी, 2006 में भूमि आबंटन के लिए सेक्टर-वार मूल विचार राशि का प्रस्ताव किया था जोकि पहले से आबंटित प्लॉटों के लिए हस्तांतरण शुल्क की गणना और वसूली, वार्षिक भूमि किराया के संशोधन और आस्तियों की गणना तथा वसूली करने आदि सहित सभी प्रयोजनों के लिए प्रचलित बाजार मूल्य के रूप में माना जाएगा। जब पत्तन को पत्तन भूमि प्रबंधन पर मार्च, 2004 में घोषित सरकारी दिशा-निर्देशों का सख्ती

से अनुपालन करने की आवश्यकता के बारे में सूचित किया गया था, केपीटी ने निर्धारित भूमि के सेक्टर-वार बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर सेक्टर-वार पट्टा दर प्रतिवर्ष निर्धारित करने के लिए अनुमोदन प्राप्त करने हेतु एक संशोधित प्रस्ताव अपने पत्र दिनांक 8 अगस्त, 2007 द्वारा प्रस्तुत किया था, जिसके ब्योरों पर निम्नलिखित उप-पैरा में चर्चा की गई है।

- (vi). सरकारी दिशा-निर्देशों के अनुसार केपीटी द्वारा गठित दर संशोधन समिति में डिप्टी कलेक्टर, अंजार को शामिल किया गया था। समिति, बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए, ने इन कारकों पर विचार किया था जैसे (i) इस प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2002 में अनुमोदित वर्तमान दरें (ii) स्टॉप ड्यूटी के प्रयोजन से गुजरात सरकार द्वारा निर्धारित दरें (iii) वर्ष 2004 में हुई नीलामी के लिए अपफ्रंट आधार पर निर्धारित दरें (iv) वर्ष 2004 में हुई नीलामी में ऑफर किए गए कुछ प्लॉटों के लिए उद्धरित उच्चतम, निम्नतम और औसत प्रीमियम और (v) जुलाई, 2004 और अगस्त, 2005 अवधि के दौरान विभिन्न सेक्टरों में उनके प्लॉटों के हस्तांतरण के लिए प्रस्तुत किए गए आवेदन-पत्रों में पट्टेदारों द्वारा स्वेच्छा से घोषित उच्चतम, निम्नतम और औसत विचार राशियाँ। सम्पूर्ण कार्यवाही को नजदीक से देखने से प्रकट होता है कि कुछ सेक्टरों के लिए बाजार मूल्य राज्य सरकार के सुलभ गणक दरों और हाल ही में हस्तांतरण आवेदन-पत्रों में पट्टेदारों द्वारा घोषित विचार राशियों की औसत को लेते हुए प्रस्तावित किया गया है। कुछ अन्य सेक्टरों के लिए, राज्य सरकार द्वारा निर्धारित सुलभ गणक दरों की औसत पर विचार किया गया है। कुछ मामलों में, जहाँ राज्य सरकार द्वारा निर्धारित सुलभ गणक दरें और नीलामी के दौरान उद्धरित प्रीमियम उच्चतर हों, प्रस्तावित विचार राशि को इस प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2002 में अनुमोदित मौजूदा दरों को दोगुना किया गया है। कुछ सेक्टरों के लिए बाजार मूल्य भी नीलामी में उद्धरित निम्नतम प्रीमियम में निर्धारित अपफ्रंट को जोड़ते हुए निर्धारित किया गया है। जब भूमियों के बाजार मूल्यों पर पहुंचने के लिए विभिन्न दृष्टिकोण अपनाए जाने के कारण स्पष्ट करने के लिए अनुरोध किया गया था, पत्तन ने सूचित किया था कि स्थानों की महत्ता को आधार मानते हुए दरें प्रस्तावित की गई हैं और दरें किसी भी स्तर पर एकसमान नहीं होंगी। जब निर्धारित विभिन्न मूल्यों को नहीं लेने और अपनाए गए विभिन्न दृष्टिकोणों के बारे में स्पष्टीकरण देने के लिए पुनः अनुरोध किया गया था तो पत्तन ने दोहराया था कि प्रस्तावित बाजार मूल्यों पर पहुंचने का आधार एकसमान है और इसलिए बाजार मूल्य भूमि उपयोग योजना के अनुसार विभिन्न क्षेत्रों की उपयोगिता पर निर्भर करते हुए भिन्न-भिन्न होगा। यह स्वाभाविक है कि जीटीएल में विभिन्न सेक्टरों के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए केपीटी द्वारा अपनाए गए विभिन्न दृष्टिकोणों को तर्कसंगत ठहराने के लिए संतोषजनक जवाब देने में केपीटी विफल रहा है। सरकारी दिशा-निर्देशों के अनुसार, भूमि के लिए दरमान पत्तन न्यास के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली समिति द्वारा अनुशंसित होना चाहिए और समिति को पत्तन भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए उपर्युक्त पैरा (iii) में दिए गए सभी अथवा किन्हीं कारकों पर विचार करने की शक्ति प्राप्त है। सरकार दिशा-निर्देश किसी पद्धति विशेष को विशिष्ट वरीयता निर्दिष्ट नहीं करते हैं और विनिर्दिष्ट नहीं किया गया है कि वही चुना गया दृष्टिकोण संपूर्ण सम्पदा के बाजार मूल्य का अनुमान लगाने के लिए अपनाया जाए। किन्तु इस प्राधिकरण का मत है कि पत्तन न्यास के लिए यह उपयुक्त होगा कि बाजार मूल्य का निर्धारण सरकारी दिशा-निर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के अधीन किया जाए। समिति को सभी कारकों पर विचार करना चाहिए और अपनाए जाने वाले सर्वोत्तम मूल्य पर निर्णय लिया जाए। तथापि, मौजूदा मामले में, केपीटी के न्यासी मंडल के व्यावसायिक निर्णय पर विश्वास करते हुए, यह प्राधिकरण पत्तन द्वारा अनुशंसित बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर सेक्टर-वार पट्टा किरायों को इस शर्त के अधीन अस्थायी अनुमोदन प्रदान करता है कि पत्तन सरकार द्वारा अपनी भूमि नीति में निर्धारित सभी पद्धतियों के आधार पर बाजार मूल्यों की समीक्षा करेगा और उसके लिए सबसे अधिक लाभदायक के आधार पर पट्टा किरायों का अनुमान लगाया जाए और बिलों को तदनुसार तैयार/समायोजित किया जाए।
- (vii). केपीटी ने बताया है कि 'विकास प्रभारों' और 'भूमि किराये' की वसूली के लिए सभी मौजूदा पट्टा विलेखों में प्रावधान है और भूमि किराया एकत्र करने की पूर्ववर्ती व्यवस्था के स्थान पर लाइसेंस शुल्क की वसूली की अनुमति नहीं दी गई है। केपीटी ने यह भी बताया है कि पट्टा किराये की संशोधित दरें मौजूदा पट्टेदारों (जिनसे वर्ष 1999 के पूर्व-संशोधित दरमानों के अनुसार भूमि किराया वसूल किया जाएगा) पर लागू नहीं होंगी क्योंकि मौजूदा पट्टा विलेख के खंड के अनुसार भूमि किराया विकास प्रभारों पर आधारित है और भूमि किराया तथा विकास प्रभारों का सरकार के भूमि नीति दिशा-निर्देशों में उल्लेख नहीं किया गया है और इसलिए टीएएमपी के क्षेत्राधिकार से बाहर है। केपीटी ने आगे सूचित किया था कि उसने दर संशोधन के हिस्से के रूप में विकास प्रभारों और भूमि किराये को शामिल किए जाने के लिए इस संबंध में केन्द्र सरकार से अनुरोध किया है। केपीटी की यह व्याख्या कि सरकारी दिशा-निर्देशों में उनका उल्लेख नहीं होने पर विकास प्रभार और भूमि किराया प्रभारों को निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण के पास न्यायाधिकार नहीं है, सही विधिक स्थिति नहीं दर्शाती है क्योंकि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 इस प्राधिकरण को अधिकार प्रदान करती है कि वह महापत्तन न्यासों की सभी सम्पत्तियों के सभी पट्टा मामलों से संबंधित दरमान और शर्तों के विवरण निर्धारित करे। तथापि, पत्तन से यह ज्ञात हुआ है कि सरकारी दिशा-निर्देशों के जारी होने से पहले प्रदान किए गए पट्टे तत्संबंधी पट्टा करारों में दिए गए उपबंधों द्वारा शासित किए जाते हैं। इस संदर्भ में यह उल्लेखनीय है कि इस प्राधिकरण ने अपने पूर्ववर्ती आदेश दिनांक 21 मार्च, 2002 में यह निर्णय लिया था

कि जारी किए गए दिशा-निर्देश और लाइसेंस करार के लागू होने के पश्चात किए गए बदलावों को करार में तब तक संशोधन के लिए नहीं देखा जा सकता जब तक यह सविधि में किन्हीं उपबंधों और/अथवा प्रशुल्क निर्धारित करने में इस प्राधिकरण द्वारा अपनाए गए मूल सिद्धांतों का उल्लंघनकारी नहीं हो। चूंकि इसके बाद लागू होने वाले पट्टा विलेखों में भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर (और किसी विकास प्रभार तथा भूमि किराया की वसूली नहीं) पट्टा किराया की वसूली किए जाने का उल्लेख किया गया है, इसलिए यह प्राधिकरण दरों के प्रस्तावित संशोधन जोकि वर्ष 1999 से पहले के पट्टों पर लागू नहीं होगा क्योंकि प्रतिवेदित किए गए प्रासंगिक पट्टा करारों में पट्टा किरायों की वसूली किए जाने के लिए कोई प्रावधान नहीं दिया गया है, को अनुमोदन प्रदान करता है।

- (viii). इसके प्रस्ताव का वित्तीय प्रभाव देखने के लिए, केपीटी से जरूरी ब्योरे भेजने का अनुरोध किया गया था। जवाब में, केपीटी ने सूचित किया था कि (i) पट्टा किराये की संशोधित दरें मौजूदा पट्टेदारों पर लागू नहीं होंगी; (ii) प्रस्तावित पट्टा किराया केवल नए आबंटियों पर लागू होगा; और (iii) टीएएमपी के आदेश दिनांक 21-03-2002 के आधार पर मौजूदा पट्टेदारों से वर्ष 1999 की पूर्व-संशोधित दरों के अनुसार भूमि किराया वसूल किया जाता है। तथापि, पत्तन ने प्रारंभ में सूचित किया था कि प्रस्तावित दर ढाँचे के कारण प्रतिवर्धक राजस्व सृजन रु0 23.48 लाख प्रति वर्ष होगा। तथापि, केपीटी द्वारा बाद में भेजे गए लागत विवरण से दर संशोधन के कारण लगभग रु0 46 लाख प्रतिवर्ष की अतिरिक्त आय का पता चलता है।
- (ix). महापत्तनों के लिए सरकार की भूमि नीति के अनुसार, उसमें विनिर्दिष्ट शर्तों को पूरा किए जाने की शर्त पर, पट्टेदारों को मौजूदा अपफ्रंट प्रीमियम और मूल अपफ्रंट प्रीमियम, शेष पट्टा अवधि के लिए भारत, के बीच अन्तर के 50 प्रतिशत के बराबर पत्तन को शुल्क के भुगतान पर (अपफ्रंट आधार पर प्रदान किए गए पट्टों के मामले में) पट्टे के हस्तांतरण की अनुमति दी जा सकती है। वार्षिक पट्टा किराया आधार पर मूलतः प्रदान किए गए पट्टों के मामले में, ऊपर उल्लिखित प्रभारों के अलावा, सरकार की भूमि नीति के अनुसार, हस्तांतरण की अनुमति दी जा सकती है बशर्ते सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित प्रचलित दरमान/दरों के अनुसार शेष अवधि के लिए नीति दस्तावेज में यथा निर्धारित परिकल्पित पट्टा किराये के एनपीवी के बराबर, अपफ्रंट प्रीमियम का भुगतान करना होगा। हस्तांतरण शुल्कों के जारी होने पर, यह प्राधिकरण मामला सं. टीएएमपी/10/2000-सामान्य में अपने पूर्ववर्ती आदेशों दिनांक 4 फरवरी, 2000 और 31 अगस्त, 2000 के अंतर्गत पहले ही स्पष्ट कर चुका है कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 में विशिष्ट उपबंध के अभाव में महापत्तन न्यासों द्वारा पट्टा हस्तांतरण शुल्क/बंधक शुल्क की वसूली अनुमोदित करने के लिए टीएएमपी के पास प्राधिकार नहीं है। आदेश दिनांक 31 अगस्त, 2000 में यह भी स्पष्ट किया गया है कि टीएएमपी के पास ऐसी वसूलियों को अनुमोदित करने की शक्ति नहीं है और पत्तन न्यास इस प्राधिकरण को शामिल किए बिना इस मामले में अपने विवके और उत्तरदायित्व पर अपना निर्णय ले सकते हैं।
- (x). गांधीधाम चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री अपनी पूर्ववर्ती राय पर कायम था कि गांधीधाम टारुनशिप भूमि पत्तन प्रचालनों के क्षेत्राधिकार में नहीं आती है और इसलिए बार-बार समीक्षाएं करने की जरूरत नहीं है। जीसीसीआई के अनुसार, यद्यपि पत्तन किराया और विकास प्रभार एकत्र करता है, परंतु पानी, सड़क और स्ट्रीट लाईट जैसी जन-सुविधाएं प्रदान करने के मामले में टारुनशिप से संबंधित अपने दायित्व के निर्वहन में असफल रहा है। जीसीसीआई का मत है कि दरमान में कोई बदलाव नए आबंटनों के लिए होंगे और 1 जनवरी, 1999 से पहले किए गए आबंटनों को किन्हीं बदलावों से अलग रखा जाना चाहिए। इस प्राधिकरण से एक बार पुनः अनुरोध किया गया है कि वह पत्तन को निर्देश कि वह मौजूदा आबंटियों के लिए, विनिर्दिष्ट समयावधि के भीतर उपयुक्त कार्यप्रणाली के माध्यम से, भूमि को फ्रीहोल्ड करने के लिए प्रस्ताव दाखिल करे। इस प्राधिकरण द्वारा मार्च, 2002 में जारी किए गए आदेश में केपीटी को सलाह दी गई थी कि केन्द्र सरकार की मंजूरी और प्रतिस्पर्धी बोली प्रक्रिया का अनुसरण करते हुए जनता को फ्रीहोल्ड आधार पर बेचे जाने की संभावना का पता लगाया जाए। पत्तन ने जवाब दिया था कि सरकारी दिशा-निर्देश प्रतिस्पर्धी बोली के माध्यम से भूमि केवल 30/99 वर्षों के लिए पट्टे पर देने की अनुमति है और फ्रीहोल्ड आधार पर भूमि को बेचे जाने अथवा पट्टे पर दिए जाने के लिए इसका प्रस्ताव भारत सरकार के पास लंबित है।
- (xi). केपीटी ने गोदियों के भीतर संपदाएं पट्टे पर दी हुई हैं, कांडला क्रीक के पश्चिमी किनारे में, बंदर क्षेत्र के बाहर, राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर, दक्षिण और पूर्व पर पश्चिम गेट के बाहर, फ्री ट्रेड जोन के ओर की रेलवे साइडिंग के पश्चिम में और राष्ट्रीय राजमार्ग पर भुज की ओर रेलवे लाइन की क्रासिंग तक। जब पूछताछ की गई, पत्तन ने सूचित किया कि इन पट्टे पर दी गई संपदाओं के लिए दरें जुलाई, 1994 में निर्धारित की गई थीं और उसके पश्चात कोई संशोधन नहीं किया गया। गांधीधाम टारुनशिप भूमि के दर ढाँचे के संशोधन से संबंधित इस प्राधिकरण के आदेश दिनांक 21 मार्च, 2002 के बाद पत्तन द्वारा प्रस्तुत किया गया एकमात्र भूमि संशोधन प्रस्ताव इसके सॉल्ट लैंड से संबंधित था जिसके लिए इस प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश सं. टीएएमपी/69/2005-केपीटी दिनांक 17 जनवरी, 2006 द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया था। पत्तन को ऊपर उल्लिखित पट्टे पर दी गई संपदाओं के लिए जिनकी जुलाई, 1994 से समीक्षा नहीं की गई है, उपयुक्त संशोधन प्रस्ताव शीघ्र तैयार करने के लिए निदेश दिया जाता है।

- (xii). केपीटी ने जनवरी, 2004 से पूर्वव्यापी प्रभाव से अर्थात् दरों के पिछले संशोधन की तारीख से पाँच वर्षों की समाप्ति पर संशोधित दरों के लिए अनुमोदन माँगा है। केपीटी ने बताया था कि पट्टेदारों के साथ पट्टा करार में पट्टा किराये के पूर्वव्यापी संशोधनों के लिए अनुमति प्रदान किए जाने का खंड शामिल किया गया है। यह भी उल्लेखनीय है कि मार्च, 2004 में सरकार द्वारा जारी किए गए दिशा-निर्देशों में पाँच वर्षों में एक बार आधार दर के संशोधन की अपेक्षा की जाती है। इस संबंध में सरकारी दिशा-निर्देशों को पूरा करने के मद्देनजर, और यह स्वीकार करते हुए भी कि केपीटी द्वारा किए गए पट्टा करारों में पूर्वव्यापी संशोधन की अनुमति देने वाला विशिष्ट खंड शामिल किया गया है, यह प्राधिकरण गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के मामले में दरों के पूर्वव्यापी अर्थात् 1 जनवरी, 2004 से, संशोधन के लिए केपीटी का प्रस्ताव स्वीकार करता है।
- (xiii). सरकारी दिशा-निर्देशों के अनुसार, निर्धारित किया गया पट्टा किराया 2 प्रतिशत की स्वतः वार्षिक वृद्धि के अधीन है। पट्टा किरायों को शासित करने वाली अन्य शर्तों के संबंध में, केपीटी से यह सुनिश्चित करने की सलाह दी जाती है कि यह सरकार दिशा-निर्देशों के अनुसार है।

13. परिणामस्वरूप, समग्र विचार-विमर्श के आधार पर और उपर्युक्त कारणों से, यह प्राधिकरण गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के मामले में केपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित 1 जनवरी, 2004 से भूमि के आबंटन के लिए शासित होने वाली शर्तों के साथ पट्टा किराये की निम्नलिखित दरों को इस शर्त के अधीन अस्थायी रूप से अनुमोदन प्रदान करता है कि पत्तन को सरकार द्वारा अपनी भूमि नीति में निर्धारित सभी कारकों पर विचार करना चाहिए और उनमें से इसके लिए सबसे अधिक लाभदायक को अपनाना चाहिए और बिल तदनुसार तैयार/समायोजित करने चाहिए।

क्र.सं.	सेक्टर	पट्टा दर प्रतिवर्ष प्रति वर्ग मी0 (रूपये)
01	सेक्टर-1	48
02	सेक्टर-2	48
03	सेक्टर-3	48
04	सेक्टर-4	48
05	सेक्टर-5	48
06	सेक्टर-6	27
07	सेक्टर-7	27
08	सेक्टर-8	96
09	सेक्टर-9	144
10	सेक्टर-10	60
11	सेक्टर-11	75
12	सेक्टर-12	75
13	सेक्टर-13	27
14	सेक्टर-14	27
15	1-क	192
16	एनयू-10-ख	48
17	एनयू-3	48
18	एनयू-4	30
19	डीसी-6 मेन (संयुक्त प्रयोजन)	144
20	डीसी-5 (क) एनयू-1, 2 और 5 (ख) एनयू-3 और 4 (ग) डीसी-5 मेन	48 27 144

टिप्पणियाँ:

- (i). ऊपर निर्धारित किए गए पट्टा किरायों पर 2 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से वृद्धि होगी।
(ii). निर्धारित की गई आधार दरें 1 जनवरी, 2004 से पाँच वर्षों की अवधि के लिए वैध होगी।
(iii). पट्टा किरायों पर शासित होने वाली सभी अन्य शर्तें सरकारी दिशा-निर्देशों के अनुसार होंगी।

(ब्रह्म दत्त)
अध्यक्ष

