RTP-1

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010पार्ट–I   जयपुर, दिनांक :–

सचिव,
जयपुर विकास प्राधिकरण,
जयपुर।

सचिव,
जोधपुर विकास प्राधिकरण,
जोधपुर।

मुख्य नगर नियोजक,
राजस्थान,
जयपुर।

सचिव,
नगर विकास न्यास,
अलवर/अजमेर/भरतपुर/भिवाडी/भीलवाडा/बीकानेर/आबू जिला सिरोही/कोटा/उदयपुर/श्रीगंगानगर/जैसलमेर।

विषय :– राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (10 हैक्टयर से अधिक) के अन्तर्गत विकासकर्ता (Developer's) के पंजीयन बाबत।

सन्दर्भ :– आपका पत्र क्र. एफ.1( )जे.सी/एन.टी.पी./2010/डी–6423 दिनांक 29.11.2010

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (10 हैक्टयर से अधिक) में निजी विकासकर्ताओं के पंजीयन हेतु निम्न सुझावों पर राज्य सरकार के निर्णय अनुसार दिशा–निर्देश दिये जाते हैं :–

1. उक्त पॉलिसी में रियल स्टेट डवलपर्स शब्द का प्रयोग रियल एस्टेट कम्पनी के रूप में ही किया गया है, अतः पंजीयन हेतु रियल एस्टेट कम्पनी ही सक्षम है।
2. पॉलिसी के बिन्दु सं. 4(ए) में तकनीकी योग्यता हेतु इंजिनियर/आर्किटेक्ट/एम.बी.ए./सी.ए. आदि का उल्लेख किया गया है व तकनीकी कार्मिकों की कुल संख्या दी गई है। तकनीकी कार्मिकों में कम से कम एक सिविल इंजिनियर, एक आर्किटेक्ट/ टाउन प्लानर, एक चार्टेड अकाउन्टेट व एक एम.बी.ए./Marketing Manager आवश्यक रूप से नियोजित/संविदा/retainership पर होने आवश्यक है, शेष तकनीकी कर्मचारी आवेदक फर्म द्वारा परियोजना पर स्थाई अथवा अस्थाई रूप से नियोजित हो सकते है।
3. पंजीकृत आवेदक कम्पनी जिस केटेगिरी में पंजीकृत है यदि दूसरी कम्पनी में पूर्व पंजीकृत कम्पनी का (एक या अधिक) डायरेक्टर है तो दूसरी कम्पनी में उक्त (एक या अधिक) डायरेक्टर के बने रहने तक दूसरी कम्पनी को पंजीकरण की आवश्यकता नहीं होगी। अर्थात दूसरी कम्पनी में प्रोजेक्ट पूर्ण होने तक समान डायरेक्टर (एक या अधिक) का बने रहना होगा। दूसरी

कम्पनी की सभी तकनीकी योग्यताऐं पूर्व पंजीकृत कम्पनी की मानते हुये सिर्फ पंजीकरण राशि जमा करानी होगी व दूसरी कम्पनी पूर्व पंजीकृत कम्पनी की केटेगिरी तक का कार्य कर सकेगी।

4. रियल एस्टेट कम्पनी का पंजीयन करने के पश्चात् प्रत्येक वित्तीय वर्ष की आय का रिर्टन आयकर विभाग को जमा कराने की अन्तिम तिथी के एक माह के अन्दर उसकी प्रति पंजीयन अधिकारी को प्रस्तुत की जायेगी।

5. प्रत्येक वित्तीय वर्ष में पंजीयकृत रियल एस्टेट कम्पनी द्वारा राजस्थान राज्य में विकसित की गई टाउनशिप योजना का विवरण प्रत्येक वर्ष की 30 अप्रेल तक पंजीयन अधिकारी को प्रस्तुत करना होगा।

6. किसी भी पंजीकृत कम्पनी के विरूद्ध भूमि/टाउनशिप मामलों में अपराधिक कृत्य सक्षम न्यायालय द्वारा सिद्ध पाये जाने पर पंजीयन अधिकारी सुनवाई का पर्याप्त अवसर देकर पंजीयन प्रमाण–पत्र निरस्त कर सकेंगा।

7. किसी भी पंजीकृत कम्पनी द्वारा 5 वर्ष की समयावधि के पश्चात् पुनः पंजीयन कराने पर तकनीकी एवं वित्तीय मानदण्डों का पुनः परीक्षण किया जायेगा।

8. अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 के तहत आवेदन करने वाले विकासकर्ता को 10 हैक्टयर से अधिक योजना होने पर भी राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के तहत पंजीयन कराना अनिवार्य नहीं होगा।

9. चूंकि अधिकांश विकासकर्ता कम्पनी का Equity Capital पर्याप्त मात्रा में नहीं होता है। अतः अधिक से अधिक विकासकर्ताओं को शामिल करने हेतु नेट वर्थ में पेडअप केपीटल+रिजर्व के साथ कम्पनी के ऐसेस्ट्स (Assets) के वर्तमान मूल्य (चार्टेड इंजिनियर से सत्यापित) को शामिल करके नेट वर्थ की गणना की जायेगी।

भवदीय,

(पुरूषोत्तम बियाणी)
शासन उप सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि :– निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर को उनके अधीन समस्त स्थानीय निकायों को प्रेषित किये जाने हेतु।

शासन उप सचिव–प्रथम

RTP-2

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.3(77)नविवि/III/10पार्ट–1 जयपुर, दिनांक :– 16 MAY 2011

आदेश

समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 28.06.2010 के द्वारा जारी 2 हैक्टयर से कम क्षेत्रफल की छोटी आवारीय टाउनशिप योजनाओं के लिए निर्धारित मानदण्ड बिन्दु संख्या 4.02 (i) व (iii) में आवासीय/व्यावसायिक भाग के क्षेत्रफल का प्रतिशत 60 प्रतिशत व खुला स्थल/पार्क/सडक/सुविधाऐं आदि हेतु 40 प्रतिशत क्षेत्रफल आरक्षित रखे जाने के आदेश प्रदान किये जाते है। यह आदेश तुरन्त प्रभाव से लागू होंगे।

(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

प्रतिलिपि :–

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. सचिव, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
4. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
5. सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर/अजमेर/भरतपुर/भिवाडी/भीलवाडा/बीकानेर/आबू जिला सिरोही/कोटा/उदयपुर/श्रीगंगानगर/जैसलमेर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर उनके अधीन समस्त स्थानीय निकायों को सूचित करने बाबत।
7. उप शासन सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
8. उप विधि परामर्शी, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
9. रक्षित पत्रावली।

16/5/2011

शासन उप सचिव–प्रथम

RTP-3

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 3(77)नविवि/3/2010पार्ट   जयपुर, दिनांक :- 11 MAY 2011

परिपत्र

विषय :- टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के तहत आरक्षित EWS/LIG भूखण्ड/फलैट्स के निष्पादन के संबंध में।

राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (10 हैक्टयर से अधिक) तथा पॉलिसी फॉर रेजिडेन्सल, ग्रुप हाउसिंग एण्ड अदर स्कीम इन प्राईवेट सेक्टर, 2010 (10 हैक्टयर तक) में EWS/LIG हेतु भूखण्ड/फलैट्स आरक्षित किये जाने का प्रावधान किया गया है। आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग के लिए भूखण्ड का क्षेत्रफल 30 से 45 वर्गमीटर तथा अल्प आयवर्ग हेतु क्षेत्रफल 46 से 75 वर्गमीटर निर्धारित है तथा भूखण्डों के विक्रय की दर योजना में अन्य भूखण्डधारियों से ली जा रही राशि का 25 प्रतिशत EWS के लिए तथा 60 प्रतिशत LIG के लिए निर्धारित है। इसी प्रकार EWS फलैट्स के लिए क्षेत्रफल 325 से 350 वर्गफीट व LIG के लिए 500 से 550 वर्गफीट निर्धारित है, जिसका विक्रय रूपयें 750 वर्गफीट की दर से किये जाने का प्रावधान है। प्राधिकरण/न्यास/स्थानीय निकाय द्वारा उक्त पॉलिसीज के तहत अनुमोदित की जाने वाली योजनाओं में पॉलिसी के प्रावधानानुसार EWS/LIG के भूखण्ड/फलैट्स आरक्षित करवाये जा रहे है, उनके निष्पादन की प्रक्रिया निम्नानुसार होगी :-

1. संबंधित निकाय निजी विकासकर्ताओं की अनुमोदित योजनाओं में EWS/LIG हेतु आरक्षित भूखण्डों/फलैट्स की सूचना संकलित कर आवंटन हेतु वास्तविक संख्या का निर्धारण करेगा।
2. उक्त योजनाओं में EWS/LIG के उपलब्ध भूखण्डों/फलैट्स हेतु संबंधित निकाय द्वारा आवेदन आमंत्रित किये जायेंगे।
3. भूमि निष्पादन नियमों के प्रावधानानुसार आवेदको की पात्रता की जांच कर पात्र आवेदकों की सूची संबंधित निकाय द्वारा प्रकाशित की जावेगी।
4. उक्त सूची में पाये गये पात्र आवेदकों की उपलब्ध भूखण्डों/फलैट्स के आधार पर संबंधित निकाय द्वारा लॉटरी निकाली जावेगी।
5. उक्त लॉटरी में सफल आवेदकों की सूची संबंधित योजना के विकासकर्ता को आवंटन हेतु उपलब्ध करायी जायेगी।
6. विकासकर्ता को संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा उपलब्ध करायी गई सफल आवेदकों की सूची के अनुसार भूखण्ड/फलैट्स 60 दिवस में निर्धारित राशि जमा होने पर आवंटित किये जाने होंगे।
7. भूखण्ड की स्थिति में आवंटी को इसी अवधि में कब्जा सम्भालाया जायेगा तथा इसकी सूचना संबंधित निकाय को प्रेषित की जानी होगी तथा फ्लैट की स्थिति में निर्माण अवधि पूर्ण होने पर फ्लैट का कब्जा आवंटी को दिया जाना होगा, तथा सूचना संबंधित निकाय को प्रेषित की जायेगी। उक्तानुसार कब्जा नहीं दिये जाने की स्थिति में विकासकर्ता के हिस्से के आवासों के लिए अधिवास प्रमाण-पत्र जारी नहीं किया जायेगा।

(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
5. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
6. सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
7. सचिव, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
8. सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर/अजमेर/भरतपुर/भिवाडी/भीलवाडा/बीकानेर/आबू जिला सिरोही/कोटा/उदयपुर/श्रीगंगानगर/जैसलमेर।
9. गार्ड फाईल।

11/5/2011

शासन उप सचिव-प्रथम

RTP-4

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प0 3(77)नविवि/3/2010 जयपुर, दिनांक :- 11 MAY 2011

आदेश

राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 व Policy for Residential, Group Housing and other Schemes in the Private Sector, 2010 में पहुंच सड़क, नाले का निर्माण, रोड़ लाईटिंग, वृक्षारोपण आदि कार्य कराने के लिये बाह्य विकास शुल्क (ई.डी.सी.) विकासकर्ता से लिये जाने का प्रावधान है, जिसके अनुसार जनसंख्या के आधार पर निम्न दरें निर्धारित है :–

(i) 2001 की जनगणना के आधार पर 1 लाख तक की आबादी के शहरों के लिए – 100 प्रति व.मी.
(ii) 2001 की 1 लाख से अधिक परन्तु 10 लाख तक की आबादी के शहरों के लिए – 150 प्रति व.मी.
(iii) 2001 की 10 लाख से अधिक की आबादी के शहरों के लिए – 200 प्रति व.मी.

यह राशि विशेष रूप से बडी योजनाओं/ग्रुप हाउसिंग की योजनाओं के लिये बहुत अधिक हो जाती है तथा विकासकर्ताओं को यह राशि देने में कठिनाई होती है। विकासकर्ताओं द्वारा बाह्य विकास शुल्क किश्तों में लिये जाने की मांग की गई थी। इसे ध्यान में रखते हुये यह तय किया गया है कि यदि सम्पूर्ण योजना की बाह्य विकास शुल्क (ई.डी.सी.) की राशि जमा करायी जाती है तो इसे चार किश्तों में Post dated Cheques के माध्यम से प्राप्त की जावें, जो निम्न प्रकार देय होगी :–

किश्त	राशि	अवधि
प्रथम किश्त	25 प्रतिशत	अनुमोदन के समय
द्वितीय किश्त	25 प्रतिशत	अनुमोदन से 6 माह की अवधि में।
तृतीय किश्त	25 प्रतिशत	अनुमोदन से 9 माह की अवधि में।
चौथी किश्त	25 प्रतिशत	अनुमोदन से 12 माह की अवधि में।

ले–आउट प्लान/साईट प्लान/ग्रुप हाउसिंग प्लान जारी किये जाने से पूर्व विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार किश्तों के 4 Post dated cheques स्थानीय निकाय में जमा कराने होंगे। प्रथम किश्त की राशि स्थानीय निकाय के खाते में जमा होने पर पट्टा तथा ले–आउट प्लान जारी किया जा सकेगा। विकासकर्ता द्वारा किसी भी किश्त की राशि जमा कराने में विलम्ब होने पर विलम्बित अवधि के लिये 12 प्रतिशत की दर से ब्याज लिया जावेगा। इसके साथ ही यदि विकासकर्ता द्वारा बाह्य विकास शुल्क की राशि एक मुश्त One time/Down Payment के रूप में अनुमोदन के समय जमा करायी जाती है तो 20 प्रतिशत की छूट (Rebate) दी जावेगी। यदि योजना के प्रत्येक भूखण्ड की अलग–2 समय पर बाह्य विकास शुल्क की राशि जमा करायी जाती है तो कोई छूट देय नहीं होगी। पूर्व में जमा करायी गई बाह्य विकास शुल्क की राशि लौटायी नहीं जावेगी।

(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. विशिष्ठ सहायक, मंत्री, नगरीय विकास विभाग, राज0 जयपुर।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राज0 जयपुर।
4. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान जयपुर।
5. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राज0 जयपुर।
6. सचिव, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण जयपुर/जोधपुर।
7. सचिव, नगर विकास न्यास, अजमेर/अलवर/भरतपुर/भिवाडी/भीलवाडा/बीकानेर/आबू जिला सिरोही/कोटा/उदयपुर/श्रीगंगानगर/जैसलमेर।
8. रक्षित पत्रावली।

11/5/2011

शासन उप सचिव–द्वितीय

RTP-5

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 3(77)नविवि/3/2010पार्ट–1 जयपुर, दिनांक :– 20 MAY 2011

सचिव,
नगर विकास न्यास,
कोटा।

विषय :– **न्यास क्षेत्र में कृषि भूमि योजनाओं के नियमन में आ रही बाधाओं का निराकरण बाबत।**

सन्दर्भ :– **आपका पत्र क्रमांक एफ.15/भू.आ./2011/520 दिनांक 26.04.11**

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत सन्दर्भित पत्र में आप द्वारा चाहे गये मार्गदर्शन बिन्दुवार निम्नानुसार है :–

1. 17.06.99 से पूर्व विकसित कृषि भूमि पर विकसित आवासीय योजनाओं में आवासीय क्षेत्र एवं सुविधा क्षेत्र का अनुपात 70:30 के स्थान पर 75:25 किये जाने की अनुमति न्यास स्तर पर गठित ले–आउट प्लान समिति निर्मित योजनाओं के ले–आउट प्लान अनुमोदन व भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही किये जाने हेतु अधिकृत की जाती है।
2. टाउनशिप पॉलिसी, 2002 के अन्तर्गत विकसित योजनाओं जिनमें विकासकर्ता योग्यता के मानदण्डों को पूर्ण नहीं करते है में शिथिलता प्रदान करते हुये टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के प्रावधानानुसार 10 हैक्टयर तक क्षेत्रफल की योजनाओं में विकासकर्ता की योग्यता के मानदण्ड समाप्त किये जाने की स्वीकृति प्रदान की जाती है।
3. टाउनशिप पॉलिसी, 2002 के अन्तर्गत विकासकर्ता/खातेदार द्वारा आन्तरिक एवं बाह्य विकास के कार्य कराये बिना भूखण्डों का बेचान कर दिया गया है। ऐसी आवासीय योजनाओं में भूखण्डधारी/गठित समितियों द्वारा न्यास के माध्यम से विकास कार्य कराये जाने के आवेदन प्राप्त हुये इसके लिए पृथक–2 भूखण्डधारी/सामुहिक रूप से विकास शुल्क न्यास में जमा कराने के लिए सहमत है। ऐसी स्थिति भूखण्डधारी आन्तरिक एवं बाह्य विकास शुल्क के पेटे राशि जमा कराते है तो उक्त राशि जमा कराकर भूखण्डधारियों को पट्टा विलेख जारी किये जाने की स्वीकृति प्रदान की जाती है।
4. टाउनशिप पॉलिसी, 2002 के तहत आवेदित ऐसी योजनाऐं जिनमें भूखण्डों का बेचान किया जाकर आंशिक निर्माण हो चुका उन्हें 17.06.99 से पूर्व की योजनाओं के लिए निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप अनुमोदन की कार्यवाही किये जाने की स्वीकृति प्रदान की जाती है।

भवदीय,

ह०

शासन उप सचिव–प्रथम

RTP-6

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक : एफ.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट–1 जयपुर, दिनांक : 1 JUL 2011

आयुक्त,
जयपुर विकास प्राधिकरण,
जयपुर।

विषयः–राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010– ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के संबंध में।

उपरोक्त विषयान्तर्गत राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (10 हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल) तथा पॉलिसी फॉर रेजिडेन्शियल, ग्रुप हाउसिंग एण्ड अदर स्कीम्स इन प्राईवेट सेक्टर, 2010 (10 हैक्टेयर क्षेत्रफल तक) में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के लिये न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्रफल अथवा 15 प्रतिशत भूखण्ड/आवास आरक्षित किये जाने के प्रावधान है। इस संबंध में राज्य सरकार को टाउनशिप डवलपर्स एसोसिएशन ऑफ राजस्थान व अन्य संस्थाओं से ज्ञापन प्राप्त हुये है, जिसके आधार पर उक्त पॉलिसिज में निम्न संशोधन राज्य सरकार के स्तर पर विचाराधीन हैः–

1. 2 हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की प्लोटेड डवलपमेन्ट की योजनाओं में न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्रफल अथवा 15 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के लिए आरक्षित करने बाबत।
2. ग्रुप हाउसिंग की 5000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. उपलब्ध कराने हेतु अथवा मूल योजना के अलावा नगरीय सीमा के अन्दर किसी अन्य अनुमोदित स्थान में उपलब्ध कराने के विकल्प बाबत।

उक्त बिन्दुओं पर निर्णय होने में समय लगने की संभावना को देखते हुये यह निर्देश दिये जाते है कि उक्त संशोधित प्रावधानों की अपेक्षा में प्राप्त होने वाले ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र का अनुमोदन रोका नही जावे। अनुमोदन करते समय विकासकर्ता से विधिक शपथ–पत्र ले लिया जाये कि उक्त संबंध में राज्य सरकार का निर्णय विकासकर्ता पर बाध्यकारी होगा तथा राज्य सरकार के निर्णय के पश्चात् निर्णयानुसार विकासकर्ता ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास निर्धारित संख्या में तथा निर्धारित समय में उपलबध करायेगा। राज्य सरकार द्वारा लिये गये निर्णय की अनुपालना नहीं करने पर अनुमोदित मानचित्र निरस्त माने जावेंगे तथा किया गया निर्माण अवैध निर्माण की श्रेणी में मानते हुये ध्वस्त किया जा सकेगा।

(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

Government of Rajasthan
Urban Development & Housing Department

No. F.3(77)UDH/3/2010Part-I   Jaipur, dated: 6 JUL 2011

ORDER

Following provisions in Rajasthan Township Policy, 2010 (above 10 ha.) & Policy for Residential, Group Housing & Other Scheme in the Private Sector, 2010 (up to 10 ha.) are clarified as below :-

1. As per item no. 8 (i) of Township Policy (above 10 Ha.) there is a provision of Conversion Charges from Agriculture to Non-Agriculture purposes, Similarly a provision of Conversion Charges have been made in item no. 10 of Policy for Residential, Group Housing & Other Schemes in the Private Sector, 2010 (up to 10 ha.). The Conversion Charges are to be levied as per the proposed use in the layout i.e. for Residential component conversion charges will be levied at the residential rate whereas for the commercial component it will be levied at the commercial rate.
2. As per the provision of 8(iv) of Township Policy (above 10 Ha.) and Item no. 10 (iv) of Policy for Residential, Group Housing & Other Schemes in the Private Sector, 2010 (up to 10 ha.). EDC is charged for schemes in various categories of towns based on population as per 2001 census. It is clarified to all UIT's/Local Bodies and Development Authorities that for this purpose population of only the concerned town (where land is located) is to be taken into consideration as per census of 2001.
3. Item no. 5.03 of the Policy (upto 10 Ha.) provides for charges on laying of sewer line, storm water drain and overhead water tank. These activities are included as internal development works. In the case of Group Housing/Single Patta lands irrespective of the size of the scheme, these facilities are to be provided by the developer hence in case of Group Housing/Single Patta lands (even where the group housing scheme is part of some township scheme) these charges are not to be levied.
4. BSUP charges may be levied on net plot area (saleable area) in case of Townships as that is the actual area which is to be used by the Developer.

(Gurdial Singh Sandhu)
Principal Secretary

Copy to following for information & necessary action :-

1. P.S. to Minister, Urban Development, Housing & LSG.
2. P.S. To Principal Secretary, Urban Development, Housing & LSG.
3. Commissioner, JDA, Jaipur/Jodhpur.
4. Secretary, Urban Improvement Trust, Alwar/Ajmer/Bharatpur/Bhiwadi/ Bhilwara/Bikaner/Abu Distt. Sirohi/ Kota/Udaipur/Sri Ganganagar/Jaisalmer
5. Director, Local Bodies, Govt. of Rajasthan, Jaipur.
6. Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur.
7. Guard File.

Deputy Secretary (III)

RTP 8

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(34)नविवि/3/2001पार्ट जयपुर, दिनांक :– 8 JUL 2011

आदेश

विषय :– राज्य की टाउनशिप पॉलिसी, अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी एवं भवन विनियम, 2010 के प्रावधानों के संबंध में चाहे गये मार्गदर्शन बाबत।

CREDAI भिवाडी द्वारा प्रस्तुत ज्ञापन तथा दिनांक 13.06.2011 CREDAI भिवाडी के प्रतिनिधि मण्डल के साथ मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), उप नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, भिवाडी तथा अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, जयपुर विकास प्राधिकरण की उपस्थिति में हुई बैठक में विचार–विमर्श पश्चात् राज्य सरकार के स्तर पर लिए गये निर्णयानुसार निम्न मार्गदर्शन दिये जाते है :–

1. किसी प्रकरण में यदि भवन मानचित्र पूर्व में प्रचलित भवन विनियमों के तहत अनुमोदित किये गये है तो संशोधित मानचित्रों के अनुमोदन के समय उन्हीं भवन विनियमों के प्रावधान लागू होंगे, जिनके तहत पूर्व में अनुमति दी गई।
2. ऐसे प्रकरण जिनमें भवन मानचित्र पूर्व के प्रचलित नियमों के अनुसार अनुमोदित किये गये है उनमें अनुमोदित एफ.ए.आर. मानक एफ.ए.आर. माना जायेगा। उदाहरणार्थ – पूर्व के नियमों में अनुमोदित एफ.ए.आर. 1.67/1.80 मानक एफ.ए.आर. माना जायेगा।
3. यदि किसी भवन में पूर्व में अनुमोदित एफ.ए.आर. के अनुरूप भवन निर्माण किया गया है और यदि अब भवन निर्माता वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार अधिकतम एफ.ए.आर. के लिए आवेदन करता है तो भवन विनियमों की अन्य शर्तों की पालना होने पर बैटरमेन्ट लेवी लेकर अधिकतम एफ.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकता है। बैटरमेन्ट लेवी की गणना के लिए मानक एफ.ए.आर. पूर्व में अनुमोदित एफ.ए.आर. माना जायेगा।
4. पूर्व में प्रचलित भवन विनियमों के तहत अनुमोदित भवन मानचित्र में संशोधन पूर्व के प्रचलित नियमों के आधार पर ही अनुमोदित किये जावें (यदि भवन निर्माण आंशिक तथा पूर्ण रूप से पूर्व के प्रचलित भवन विनियमों के आधार पर किया गया है तो संशोधित मानचित्र भी उन्हीं विनियमों के तहत अनुमोदित किये जायेंगे)।
5. ऐसे प्रकरण जिनमें एन्वायरमेन्ट क्लियरेन्स की नियमानुसार आवश्यकता है, उनमें भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जा सकेंगे, परन्तु मानचित्र पर यह शर्त अंकित की जावेगी कि भारत सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.09.2006 व राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 04.02.2011 के अनुसार 20000 वर्गमीटर से अधिक का निर्माण करने से पूर्व पर्यावरण अनापत्ति प्रमाण–पत्र विकासकर्ता द्वारा प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा। एन्वायरमेन्ट क्लियरेन्स की जिम्मेदारी भवननिर्माता/विकासकर्ता की होगी।
6. भवन मानचित्र से संबंधित तकनीकी गणनाओं/परीक्षण आदि उप नगर नियोजक द्वारा किये जावेंगे तथा अनुमोदन शुल्क व अन्य संबंधित शुल्को की गणना लेखाधिकारी/अन्य संबंधित अधिकारी/सहायक लेखाधिकारी द्वारा की जायेगी।
7. राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी विभिन्न पॉलिसियों के प्रावधान भवन विनियमों के प्रावधानों से सर्वोपरी (Over Riding) होंगे।
8. 2 हैक्टयर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों पर टाउनशिप पॉलिसी/ अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के प्रावधानानुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु भूखण्ड/निर्मित क्षेत्र आरक्षित किया जाना आवश्यक नहीं है।
9. किसी भी टाउनशिप योजना में 10 प्रतिशत क्षेत्र, सुविधाओं के विकास हेतु विकासकर्ता स्थानीय निकाय को निःशुल्क समर्पित करेगा, जिसमें से 1/2 भाग में स्थानीय निकाय द्वारा विद्युत उप केन्द्र (जी.एस.एस.), टेलिफोन एक्सचैंज, ऑवर हैड टेंक, ठोस कुडा–करकट संग्रह केन्द्र आदि का विकास किया जावेगा। शेष आधा भाग विकासकर्ता को डिस्पेन्सरी, विद्यालय आदि विकसित करने हेतु नियमानुसार आवंटन किया जावेगा। विद्युत उप केन्द्र (जी.एस.एस.) हेतु भूखण्ड का नाप राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के बिन्दु सं. 7.2 (b)(i) के प्रावधानानुसार 33/11 के.बी.ए. जी.एस.एस. हेतु 1000 वर्गमीटर एवं 132/133 के.बी.ए. जी.एस.एस. हेतु 5000 वर्गमीटर आरक्षित किया जायेगा। विद्युत वितरण निगम को उक्त प्रयोजनार्थ पॉलिसी के प्रावधानानुसार निःशुल्क आवंटन किया जावेगा। इस आवंटन के लिए निकाय स्तर पर गठित भू–आवंटन समिति के अनुमोदन की आवश्यकता नहीं होगी। बाह्य विकास शुल्क (EDC) में से अधिकतम 20 प्रतिशत

राशि पॉवर लाईन डालने हेतु विद्युत वितरण निगम को संबंधित निकाय द्वारा जमा करायी जायेगी।

10. यदि किसी भूखण्ड की लीजडीड व्यावसायिक उपयोग हेतु जारी की गई तो ऐसे भूखण्ड पर आवासीय निर्माण बिना भू–उपयोग परिवर्तन कराये अनुज्ञेय किया जा सकेगा। अनुमोदन शुल्क भवन के प्रस्तावित उपयोग के आधार पर लिया जावेगा, परन्तु अधिकतम एफ.ए.आर. आवासीय उपयोग हेतु निर्धारित एफ.ए.आर. की सीमा में ही अनुज्ञेय किया जायेगा तथा बैटरमेन्ट लेवी की गणना प्रस्तावित उपयोग के मानक एफ.ए.आर. के आधार पर की जायेगी।

11. यदि मास्टर प्लान में किसी भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शाया गया है तो आवेदक उस पर आंशिक व्यावसायिक तथा आंशिक आवासीय उपयोग प्रस्तावित कर सकेगा। ऐसे भूखण्डों पर मिश्रित भू–उपयोग हेतु लीजडीड जारी की जा सकेगी तथा भवन मानचित्र अनुमोदन/अन्य शुल्क अनुमोदित मानचित्र के उपयोग के अनुपात में लिये जावेंगे।

12. मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदक से दो प्रतियों में पत्रावली ली जावेगी, जिसमें एक पत्रावली प्रशासनिक परीक्षण हेतु तथा दूसरी पत्रावली तकनीकी परीक्षण हेतु संबंधित शाखा को प्रेषित किया जावेगा व दोनों पत्रावलियों पर समानान्तर कार्यवाही कर प्रकरण अनुमोदनार्थ भवन मानचित्र समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा।

13. ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में अनुज्ञेय एफ.ए.आर. क्षेत्रफल के अतिरिक्त 5 प्रतिशत तक क्षेत्रफल सार्वजनिक सुविधाऐं यथा सामुदायिक केन्द्र, क्लब हाउस आदि जिसमें व्यावसायिक भी सम्मलित है अनुज्ञेय किया जा सकता है। इन सुविधाओं का निर्माण भवन में किसी भी मंजिल पर किया जा सकता है।

14. फ्लैट्स के भवनों में अनुज्ञेय एफ.ए.आर. क्षेत्र का 3 प्रतिशत तक क्षेत्रफल दुकानों के लिए अनुज्ञेय किया जा सकता है, परन्तु दुकानों का निर्माण केवल स्टिल्ट फ्लोर पर ही किया जावें।

15. नगरीय निकाय द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन करने के पश्चात् जारी करने में विलम्ब होता है तथा किसी विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन के उपरान्त निर्माण कार्य अनुमोदित मानचित्र के अनुसार प्रारम्भ करने की स्थिति में वह निर्माण बिना अनुमति निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जायेगा।

16. यदि पूर्व में उस समय प्रचलित भवन विनियमों के तहत भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये है, परन्तु अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया है, ऐसी स्थिति में संशोधित मानचित्रों का वर्तमान में प्रचलित भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप अनुमोदन की कार्यवाही की जायेगी।

यह आदेश सभी नगर निकायों, नगर विकास न्यासों व जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण के लिये जारी किये जाते है।

(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. विशिष्ट सचिव, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवास एवं स्वायत्त शासन विभाग।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास, आवास एवं स्वायत्त शासन विभाग।
3. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग को उसके अधीन समस्त स्थानीय निकायों को सूचित करने हेतु।
4. सचिव, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
5. सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर/अजमेर/भरतपुर/भिवाडी/भीलवाडा/बीकानेर/आबू जिला सिरोही/कोटा/उदयपुर/श्रीगंगानगर/जैसलमेर।
6. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
7. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल।