Government of Rajasthan

DEPARTMENT OF URBAN DEVELOPMENT, HOUSING & LOCAL SELF GOVERNMENT

No. F.3 (77)UDD/3/20102 JAIPUR, Dated: **28/06/2010**

NOTIFICATION

Subject: Rajasthan Township Policy, 2010 (Above 10 Hectares of Land)

In supersession of the Department notification F.10(1)UDD/3/2002 dated 01.01.02, 15.01..02, 29.03.07 and order dated 06.07.02 and 27.12.04 and any other orders / notifications issued in this regard, the State Government in order to promote planned development of new townships in the State and to encourage Private Sector Investment / Foreign Direct Investment (FDI) in housing and real estate sector, following **Rajasthan Township Policy (Above 10 Hectares of Land), 2010,** is hereby issued under section 337 of the Rajasthan Municipal Act, 2009, Section 90 of the Jaipur Development Authority Act, 1982, section 49 of the Jodhpur Development Authority Act, 2009;, section 60 of the Rajasthan Housing Board Act, 1970 and Rule 31 of the Rajasthan Urban Improvement (Disposal of urban lands) Rules, 1974 :-

1.0 INTRODUCTION

1.01 In order to promote planned / integrated development of various towns by providing the basic infrastructure facilities and to safeguard the interest of the public at large by ensuring availability of residential plots/houses at affordable prices, the State Government decided to review the existing Township Policy, 2002 and other policies and programmes pertaining to urban areas of Rajasthan. Following new initiatives have already been taken during the last one year:-

(i) Rajasthan Municipal Act, 2009 (new enactment).

(ii) Affordable Housing Policy, 2009 with focus on EWS/LIG H through Public Private Partnership. (PPP)

(iii) New Building Regulations, 2010 for Jaipur (in place of Building Regulations of 2000).

(iv) Model Building Regulations for all towns of Rajasthan.

(v) Detailed Guidelines for Sub-division and reconstitution of plots in urban areas.

(vi) Slum Development Policy through Public Private Partnership (PPP)

(vii) Draft Master Plan for Jaipur and Other Towns of Rajasthan.

(viii) Policy for Residential, Group Housing and Other Schemes in the Private Sector, 2010.

(ix) Rajasthan Town and Country Planning & Development Bill, 2010 (draft).

(x) Policy for Transferable Development Rights (TDR) (draft).

1.02 While preparing the new Township Policy, the Township Policies of various other States like Maharashtra, Gujarat, Punjab and Haryana were studied. A workshop and series of discussions were held under the aegis of Institute of Town Planners, India (ITPI), in which the President, ITPI; Secretary General, ITPI; Chief Town Planners and senior officers of Town Planning Department of Rajasthan, Maharashtra, Haryana, Gujarat and West Bengal and developers of Rajasthan participated. Views were also sought from various urban local bodies in Rajasthan and agencies concerned with township development including the Rajasthan Builders & Promoters Association (RBPA), Township Developers Association of Rajasthan (TODAR) and Rajasthan State Real Estate Development Council (RAJREDCO).

1.03 Taking into account various views/suggestions and learning from Policies being followed by other States as well the experience gained over the past few years, it was considered appropriate to frame a new Township Policy. Hence the Policy called the Rajasthan Township Policy, 2010 has been framed.

2.0 APPLICABILITY OF THE POLICY

(1) Rajasthan Township Policy (Above 10 Hectares of Land), 2010 shall come into force with immediate effect.

(2) This Policy shall be applicable to the cases which are applied after the date of issue of this Policy as well as the pending cases. However pending cases in which notice under section 90-B of Rajasthan Land Revenue Act, 1956 has been issued before the issue of this Policy would be considered under the provisions of Township Policy, 2002 unless the developer exercises the option of being considered under Township Policy, 2010.

(3) The Policy will apply to the areas listed below:

(a) Area under the draft / sanctioned master plan of town / region;

(b) Area under the peripheral control belt of the master plan of a town / region;

(c) All areas covered under Planning and Development Authorities (Jaipur Development Authority, Jodhpur Development Authority), Urban Improvement Trusts (UIT's), Rajasthan Housing Board and Municipal Bodies in the State;

(d) Any other area notified / approved by the Government

The Policy has been broadly divided into two parts.

PART-I For Private Lands.

PART-II For Government Lands.

PART – I (For Private Land)

2.01 TYPES OF SCHEMES WITH AREA REQUIREMENT

Following types of schemes are envisaged under this Policy:-

(i) Township Scheme – More than 20 hectares.

(ii) Mini-Township Scheme – More than 10 hectares and upto 20 hectares.

(iii) (a) Special Townships (like Educational Township, Industrial Township, I.T. Township etc with more than 10 hectares of land.

(b) Mixed land use on land of closed /sick units in small towns with minimum area of 10 hectares in RIICO industrial areas in small towns.

(c) Affordable housing projects on land of sick or unviable units in industrial areas of RIICO or elsewhere.

3.00 REGISTRATION OF DEVELOPERS FOR TOWNSHIP / MINI-TOWNSHIP SCHEMES

3.01 Registration of Real Estate Developers with the concerned Urban Local Body shall be compulsory before they take up development of any new township or mini-township project in the State. Following non-refundable Registration fee shall be payable by the developers to the concerned local bodies -

(i) Jaipur- Rs. 5, 00,000 (five lac rupees)

(ii) Divisional headquarters towns-Rs. 2,50,000 (two lac and fifty thousand rupees)

(iii) Other towns- Rs. 1,00,000 (one lac rupees)

3.02 It shall be compulsory for all urban local bodies, that after receiving of application from the developers, registration certificate is issued within 30 days.

3.03 A developer who is registered in Jaipur will not be required to register at other places in Rajasthan. However, he has to furnish a copy of the Registration Certificate to the concerned local body.

3.04 For the purpose of registration the developer shall furnish information about his financial resources, manpower, experience, office address etc to the local body.

3.05 Registration will remain valid for a period of five years. After the first registration subsequent registration can be done for a block of five years on deposition of fifty percent of the above amount for each such block.

4.00 TECHNICAL AND FINANCIAL PARAMETERS

a) For Township Schemes, Technical and Financial Parameters for the real estate company are as prescribed in:

Table-A

Land Area in Hectares	Minimum Net worth (Rs. in crores)	Financial Resources - Minimum turnover (total in last 5 years) - (Rs. in crores)/	Minimum number of technical staff employed/hired for last one year on projects (Engineers, architects, MBAs, CAs, etc.)
Above 10 to 20	5	30	5
Above 20 and upto 50	10	60	10
Above 50 and upto 100	20	75	20
Above 100 & upto 300	50	200	50
Above 300	250	1000	200

Note-

(i) A consortium of companies or a joint venture between land owner and Developer Company would also be allowed to develop mini-townships/townships. In such cases the combined technical and financial requirements of the consortium or the joint venture would be taken into account subject to the condition that the minimum 50% of the criteria mentioned above should be fulfilled by each of the partner to the consortium (with the exception of land owner)

(ii) Experience of the applicant company along with the previous / present experience of the parent company in the real estate sector shall also be considered for eligibility subject to the condition that of the one of the Directors of the applicant company shall also be the Director of the parent company.

(iii) In the above table, net worth means, "Paid up Capital + Reserves less the losses (if any).

5.00 DEVELOPMENT CONTROL REGULATIONS AND PLANNING CONSIDERATIONS

5.01 Township / Mini Township

(a) The land should be contiguous in planning area. New scheme should be considered in such areas where road, water supply, power line, sewerage and various infrastructure facilities can be extended without financial burden on the concerned local body & other government agencies.

(b) (i) The developer shall apply for land conversion under section 90B of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956, change in land use & approval of layout plan in the prescribed formats under the guidelines issued by the Department circular dated 25-02-2009 or as may be issued in future.

(ii) Applicant should have registered title documents or registered power of attorney or registered development agreement in his favour. No unregistered document shall be accepted.

(iii) No person will engage himself for sale of agricultural land in the form of plots for non-agricultural purpose, for example, residential, commercial, industrial, institutional, without obtaining the required permission of concerned local body in the form of patta/lease deed/ allotment letter/sale permission/approval of layout plan, etc.

(iv) No water or power connection shall be released by the concerned agency/department for such areas/scheme which have not been approved by the concerned local body.

C) The layout plan of the various proposed schemes should have the planning norms of the land as detailed below:

Table – B

S.No.	Use	Percent area	Parks
1.	Residential/ Commercial schemes	Maximum 55% to 58%	Plotted 50% t area No ca 5% commercial purposes (including informal sect shops). The commercial purpose can be petrol pump / multiplex / commercial malls / cinemas / tourism / any other general commercial. – 10 small informal shops could be provided per 100 plots. The balance (out of 6%) percentage may be used for the general commercial development The sizes of the informal shops can be **6' x 6' to 10' x 10'** which shall be reserved as informal shops / kiosks/ vegetable Mandi, Seasonal / Morning Market, etc. Informal shops shall be permissible on internal roads along with a minimum provision of parking in front of the informal shops, the percentage of land area used for parking in the planning shall be considered as a percentage of the plotted area (60%). The public amenities like roads should be maintained without any reduction in the percentage for such parking requirements in the layout. **Note:** (i) The EWS/LIG dwelling units/plots shall be compulsory in all township/mini-township schemes. At least 50% houses to be of EWS category. In case of flats the building specifications as mentioned in the Affordable Housing Policy, 2009 shall be followed (ii) EWS/LIG plots and informal sector shops shall be allotted to nominee of developer or to the developer as in case of other plots who in turn will allot the same to eligible persons in this category.

			(iii) For allotment of EWS/LIG houses/plots the income criteria as issued by State Government may be considered and the list of eligible and selected persons to be sent to concerned ULB. (iv) Size of EWS/LIGH plots - 30 to 45 sq mtrs / 46 to 75 sq mtrs. respectivcly and disposal of EWS & LIG plots shall be @ 25% and 60% respectively, of the residential price being charged from other allottees. (v) Size of EWS/LIGH flats to be - 325-350 sq ft and 500-550 sq ft respectively and disposal shall be @ Rs.750/- per sq ft or as decided by Govt from time to time
2.	Facilities (Roads, parks & open spaces, schools, hospitals, etc.)	42% to 45%	• Normally, 20 -22% area would be utilized for internal road network. In case sector road is passing through the scheme, it would be considered separately. • 10% area reserved for open area/park in layout plan shall be allowed to be provided at different places subject to minimum area of 3000sq.m at one place. On the remaining open area, construction of one Clubhouse will also be permitted. The plinth area of the clubhouse should be 10% of the open area plot and the permissible Built up area of the clubhouse will not exceed 15% of the same. • Additionally, a minimum of 10% area for public utilities and facilities should be reserved and developed for the public purposes like kindergarten schools. Welfare Centre, Dispensary and Hospitals and other public uses. **Note:** (i) In no case, the open and facility area together shall be less than 20%. (ii) Internal roads shall not be less than 9 meters where the length of road is up to 100 meters and not less than 12 mtrs where the length is more than 100 meters. In case of area used for EWS/LIGH housing the minimum road width can be 9.0 meters or lesser as provided in the Building Regulations/ Affordable Housing Policy 2009. (iii) In the case of commercial / institutional zones the minimum road width shall be 12 meters for a length of upto 200 meters and 18 meters for the length above 200 meters (except for larger commercial complexes for which wider road has been prescribed in the Building Regulations). (iv) The saleable facility area may be allotted to the developer at his request at the prevailing reserve price for residential purposes (incase this is not available the residential reserve price of nearby area may be adopted). The developer shall develop the area for the purpose for which it has been reserved. In the event of developer not willing to take the land, the concerned ULB shall allot the same to others for the purpose for which it was reserved in the scheme.

D) The Township / Mini-Township shall not include land under the forest, water bodies, land falling within 100m from (having the level below the HFL) the HFL of the major lakes, dams, land falling within 200m from the official boundary of Historical Monuments and places of Archaeological importance, Archaeological Monuments, Heritage Precincts, other restricted areas.

E) The Township/Mini-township scheme shall have a minimum of 15m-approach road from any National Highway, State Highway, MDR, ODR, or any other road area network / sector roads / master plan roads. The Developer shall provide a proper bituminous road with 5.5 meters width or surrender the road or procure the required strip of land and surrender the same to the local body along with the amount for construction of the road by the local body.

F) For Township / Mini Township global FAR for the entire gross area of scheme shall be 1.2. However the individual plots can be allowed maximum FAR as per Building Regulation but not exceeding 2.4.

G) Each Urban Local Body shall earmark contiguous area in one or more zones for township development within the Master Plan area or within the Municipal area (where Master Plan is not available). Having such zones would facilitate providing various kinds of external infrastructure to the township / residential schemes. Sector roads for such zones would be planned and developed by the local body so as to ensure planned development of the entire zone. Preference would be given to the developer who comes up with schemes in such zones earmarked for Township / Residential Development in the Master Development Plan of the area. In case land use plan has not been declared and land conversion under 90B of Rajasthan Land Revenue Act, 1956 is to be done / has been done, these areas would appropriately be incorporated in the respective master plan / sector plan / zonal plan after change in land use as township zones.

H) Any two or more schemes of different persons / companies may be clubbed together with the consent of all the parties and approved as a single scheme subject to minimum limit of clubbed area as 10 hectares.

6.00 SPECIAL TOWNSHIP SCHEMES (MINIMUM AREA 10 HECTARES)

6.01 The broad technical and financial parameters as mentioned at para 4 shall be applicable in such cases also.

6.02 The broad parameters for industrial township shall be as follows-

6.02.1 Maximum Saleable area allowed – 65% out of which

a) Area for Major economic activities - 40% to 45%
b) Residential - 20% (including 5% of residential area for EWS/LIGH housing)
c) Commercial purpose - 3%

6.02.2 Facilities/Services/Open/Road area – 35% out of which facilities area -10%, Open area- 5% and area under roads – 20%

6.02.3 Minimum width of roads-18 meters width upto length of 400 meters, 24 mts or more if length is more than 400 meters).

6.02.4 Incase the area for roads exceeds 20% the saleable area (65%) will be reduced proportionately.

6.02.5 All internal development to be carried out by the developer.

6.03 As regards the other special townships like tourism, IT etc. a maximum of 20% of the total area would be allowed for residential activities and supporting social infrastructure. Detailed parameters would be approved on a case-to-case basis by the State Government.

6.04 In all the Special Townships the provisions of Building Regulations shall apply. However incase of lack of certain provisions, the same shall be decided and notified by State Government (Urban Development and Housing Department) separately.

6.05 All the development works shall be completed by the developer within a period of 5 years. However the time period can be extended by ULB by another one year on payment of penalty of 10% of the conversion charges by the developer and for another one year by the State Government on payment of another 10% penalty charges.

6.06 Mixed Land use Including Housing in Industrial Areas in Small Towns (population of upto 25,000 as per 2001 Census)

Large chunks of land are lying vacant in some of the industrial areas in smaller towns mainly on account of sick / closed units for more than 10 years and with no revival package/plan sanctioned for such units.. In order to fulfill housing requirements of small towns where the population is 25,000, as per 2001 census, conversion of such big chunks of land with each plot having more than 10 hectares of area may be considered for mixed land use including residential plotting . In such schemes minimum 30 % area shall be kept for internal roads,

open area, services and other facilities since some common facilities have already been provided at the level of the concerned industrial area. All internal and external development works shall be carried out by the developer / owner. Conversion charges for such mixed land use / residential schemes shall be decided by RIICO.

6.07 Affordable Housing in Industrial Areas or Elsewhere

(i) In case of sick industrial units in RIICO industrial area, which are lying closed for the last over 10 years and for which there is no sanctioned revival scheme the surplus land may be allowed to be used for housing for economically weaker sections (EWS) and low-income groups (LIG) under the Affordable Housing Policy, 2009. At least 40% of the total plot area should be put to such use, out of which atleast 50% area should be kept for facilities / open area. The approval of such low-cost housing would be granted by the concerned urban local body keeping in view the provisions of the Affordable Housing Policy, 2009 and directions issued by Department of Urban Development and Housing from time to time. The balance 60% of the industrial plot area can be used for other purposes.

(ii) Private sick industrial units shall also be allowed for Affordable Housing Scheme on the same terms and conditions as prescribed in Affordable Housing Policy, 2009.

Note- The parameters as at para 4 shall not be applicable in the above cases at 6.06 and 6.07

7.00 GUIDELINES FOR APPROVAL / COMPLETION OF INTERNAL DEVELOPMENT WORKS IN TOWNSHIPS AND MINI TOWNSHIPS

7.01 Submission of Detailed Project Report (DPR)

In order to ensure quality development, it is necessary that the developer submits a Detailed Project Report (DPR) along with application for approval to the concerned Urban local body. Following details are required in the DPR

(i) Layout plan showing details of area proposed to be utilized for plots, roads, open space for park, garden and play ground and other public facilities (like school, hospital etc.)

(ii) Details showing, the development in the surrounding area (atleast 100 meters radius) along with its superimposition on sector plans (if existing).

(iii) Estimate of expected population in the township and requirement of amenities as per the prevailing standard approved by Government.

(iv) Details of internal development works as per specifications mentioned below

(v) Details of eco friendly amenities to be provided;

(vi) Plan showing HFL of major lakes, water body, if applicable)

7.02 Technical Specifications for Internal Development Works

(a) Construction of Roads and Boundary Wall

(i) Townships / Mini Townships may have a compound wall around the township with gated entry / exit. However in case of any sector roads or public roads passing through the Township / Mini Township, the movement of general public shall not be restricted.

(ii) All the internal road networks including draft sector plan / master plan roads within the township scheme are to be developed by the developer. The sector roads are to be accommodated in the scheme. If there is a exiting road area network and sector plan / zonal plan are not prepared, then in case of township / mini township schemes there should be a central spine road having width not less than 24 mtrs. up to a length of 1000 mtrs. and 30 mtrs., if length is more than 1000 mtrs.

(iii) All the internal roads should be minimum 9 meters where the length of the road is up to 100 meters and 12 meters where road length is more than 100 meters and 18 meter where the length is more then 400 meters.

(iv) However, as for as possible no row of plots should be more than 200 mtrs in length except the sector plan / zonal plan / main arterial roads having width 18 M & above.

The width and carpet area of roads shall be as indicated in Table- C:

Table C

S. No.	ROW	Paved width (carpet area)	Berms width (both side)
1	9 meter	5.5 meter	1.5 meter
2	12 meter	5.5 meter	2.5 meter
3.	18 meter	5.5 meter (2 lane)	2.5 meter
4.	24 meters and above	2 lane each 7.5 meters with divider	2.5 meter

Note -

(a) Other Specifications of the roads shall be as per IRC norms.

(b) In cases where the sector road passes through the land and makes it unbuildable or wherein the developer cannot implement the scheme effectively the sector road would be allowed to be re-aligned with the prior permission of the ULB.

(b) Power Supply and Street Lighting

(i) In the Township / Mini Township scheme the developer should provide for a plot of land (approx. 1000 to 1500 sq. mtrs. per 20 hectares) at a suitable location to the electricity authorities at no cost so that the electric sub-station for the township can be set up. The plot area will be considered in facilities area of the layout plan.

(ii) The development of electrification, power network and power load requirement in any township/ mini township area shall be in accordance with the norms, rules & regulations of State electricity agency. After the completion of the electrification work, the developer shall handover the complete system to the concerned State electricity agency.

(iii) Street Lights – All the roads having width above 24 meters shall have a divider as well as the street poles fixed on the divider having provisions of underground cabling. Other roads will have single light poles erected on either side of the road. The distance between poles should not be more than 30 meters. The illumination levels of the roads shall be as per the standard of local electricity company / National Building Code. After the completion of the street light work, the developer may handover the complete system to the ULB / Local Electricity Company or to any other maintenance company.

(c) Water Supply

(i) All the water lines should be underground having a provision of providing connections to the plot-holder. The sizes of water pipe should be as per norms laid down by competent authority (PHED norms).

(ii) The township should have underground water tank as well as over head water tank as per PHED norms. The township should also have provision for Telephones, Gas pipeline etc.

(iii) The complete water supply shall be in accordance with the technical guidelines of the PHED.

(iv) After the completion of the water supply scheme, the developer may handover the laid distribution and storage system to the PHED/ULB/private operator.

(d) Sewerage & Drainage

(i) All the plots in the Township / Mini Township scheme should be well connected with the underground sewerage line with proper slope, with a permission of sewerage treatment plant (STP) in the Township / Mini Township scheme. It is mandatory for the developer to establish and operate STP in the township. Recycling of treated waste water for gardening and flushing (as per norms of Environment) should also be provided for.

(ii) The sewerage line should normally be located close to the boundary wall of the plots (within about 10 ft.) with a provision for connection from plots.

(e) Horticulture & Plantation

All roads should have plantation tree guards on both sides having minimum two trees per plot subject to minimum of 30 trees per acre of the gross area. Trees of heights more than 5 ft. should be planted. All the parks should be developed by the developer and maintained by the developer till the Township / Mini township scheme is complete and handed over to the ULB or to the Resident Welfare Association / Society.

(f) Solid Waste Management

The developer must submit a detailed plan for the disposal of solid waste management and ensure its implementation till the Scheme is handed over to the ULB / Resident Welfare Body or any other entity.

(g) Rainwater Harvesting And Water Recycling

"Community rainwater harvesting structures" should be constructed by developer and all water outlets and drainages should be connected in such a way so as to recycle the water for gardening, washing etc after treatment. This should be strictly enforced by the ULB. Wherever feasible dual water supply system should be adopted by the developer - one for fresh water and the other for recycled treated waste water

(h) Construction of Dwelling Units

The developer shall develop and construct at least 10 % dwelling units of the total units / plots in the township (more than 10 hectares) schemes.

(i) Solar Heating System

In the proposed scheme solar heating system shall also be provided as per the provisions of prevailing building regulations or as per the provisions in this regard made from time to time.

7.03 **Completion Certificate**

The internal development works carried out by the developer should be as per the specifications mentioned above in clause / or as per requirement of ULB. On completion of the Internal Development works, the developer must submit a certificate from Registered Chartered Engineer

Such certificate shall be required at the time of handing over of the scheme for maintenance to the ULB./RWA.

However, it is mandatory that the developers shall complete all the internal developmental works within time frame as per Table-D from the date of approval of the layout.

Note-

(a) For ensuring internal development of the area, patta / lease deed (Sale permission) of 12.5% of the saleable plots will be withheld by the ULB.

(b) ULB may allow proportionate releasing of the withheld plots based on the development of any part of the scheme after getting a report from the Registered Chartered Engineer, with regard to development of the Township / Mini Township.

Table-D
(Residential Township)

Internal development works like Roads, drains, power supply and street lighting, sewerage, & water supply, etc. in case of township / mini township schemes including construction of 10 % of dwelling units	10–20 hectares	- 4 years
	20–50 hectares	- 6 years
	Above 50 hectares	- 7 years

Note:

(i) Development works should be started within a period of six months from the date of release of layout plan by the ULB.

(ii) The time period may be extended up to two years with 10% penalty of total prevailing conversion charges by the ULB with prior approval of the State Govt.

(iii) Benefit of concessional stamp duty not to be available in the extended time period. In that case stamp duty shall be charged on the reserve price of that area of ULB.

(iv) Developer to maintain Township / Mini Township Schemes for at least 3 years after completion of development in all respects. Maintenance charges may be recovered by the developer from the allottees.

(v) If the developer does not start the development work within a period of one year from the date of release of the layout plan, then the ULB shall be authorized to cancel the approval of the scheme.

(vi) If any developer starts the development of any scheme / township without getting approval from the ULB, the ULB shall take action against the developer in accordance with the directions issued by Government and provisions of applicable laws.

8.00 VARIOUS CHARGES PAYABLE BY DEVELOPER

Before issue of patta to the developer or his nominee/s following charges shall be deposited

(i) Conversion Charges

These are charges levied for conversion of agricultural land into non-agricultural purposes for residential or other purposes. Different zone-wise charges are fixed for each town of Rajasthan. After completion of change of land use, conversion of agricultural land for non-agricultural purposes and approval of layout plan,

developer shall deposit complete conversion charges. After deposition of conversion charge the layout plan shall be released.

(ii) Lease Charges

Lease money is payable at the Conversion Charges for such schemes which is calculated as under: -

a) Residential purpose - @ 2.5% per annum on 4 times of the residential conversion charges. (One-time lease amount of 20% calculated for 8 years)

b) Institutional purpose – same as above.

c) Commercial purpose - @ 5% per annum on 4 times of the residential conversion charges. (One-time lease amount of 40% calculated for 8 years)

One-time lease money is payable which is equivalent to the lease money payable for eight years.

(iii) Stamp duty

In case of the first allottees of the plots in the scheme (residential, institutional, industrial, tourism etc), Stamp Duty is payable at the rate of 4 times the conversion charges calculated for the purpose of lease money. In case of commercial plots, the Stamp Duty shall be chargeable at the rate of 8 times the residential conversion charges. For subsequent transfers and incase of plots re-allotted after cancellation, stamp duty would be payable on the normal reserve price fixed by the ULB.

(iv) External / Peripheral Development Charges (EDC)

External development charges (EDC) payable to the ULB would include such works like approach roads, cross drainage, street lighting, plantation, storm water drains etc connecting the scheme for which ULB shall charge following minimum external development charges:

a)	For Towns with population up to one lac as per census 2001	Rs 100 per sq mt
b)	For Towns above one lac up to ten lacs population as per Census 2001	Rs 150/ per sq mt
c)	For Towns with population above ten lacs as per census 2001(Jaipur)	Rs. 200/- sq. mt.

Note:

(i) In case of developed areas of any town (where basic infrastructure like approach road of at least 18 meters width and power line is available within a radius of 500 meters), EDC of not more than Rs. 100/- per square meter would be charged.

(ii) For providing water supply, power lines and sewer connection separate charges would be payable to the concerned agency as and when this work is taken up. For providing water supply the developer may develop source of water at his own cost. However developer may get water line to the township from Public Health Engineering department (PHED) for which the developer has to pay the demand raised by PHED.

(iii) EDC shall be charged on gross area. Before the issue of pattas by the ULB proportional EDC should have been paid to the ULB. For delay in payment of EDC 12% simple rate of interest shall be charged from the due date.

(iv) The amount, deposited as EDC, shall be kept in a separate fund in the urban local body (ULB). The ULB shall utilize this fund for providing external / peripheral development in the particular area after an assessment of the local infrastructure requirements.

(v) The State Government shall have full rights for the revision of the EDC as deemed necessary from time to time.

(vi) On receiving the EDC, the ULB will complete the external development works normally within 3 years timeframe from the date of release of layout plan.

(vii) In case of individual industrial plots, EDC for using the existing infrastructure may be charged, which shall be as follows:-

a)	For Towns having population up to 50,000	Rs 20/- per Sqm.
b)	For Towns having population above 50000 & below 1 lac	Rs 30/- per Sqm.
c)	For Towns having population 1 lac & above	Rs 50/- per Sqm.

9.00 SALE PERMISSION FOR TOWNSHIP / SPECIAL TOWNSHIP

(i) The developer can start booking of plots/flats in the project only after release of approved layout plan / Maps from the ULB and completion of the process of the change of land use and 90-B under the Rajasthan Land Revenue Act, 1956. The formal information of booking shall be submitted by the developer to the ULB. The developer can sell the plots / flats as per the approved layout plan and shall issue a provisional patta to the allottee, in the standard format issued by the department. The provisional patta / possession letter issued in any other format shall not to be acceptable by the ULB for issue the lease deed in favour of the allottee.

(ii) The developer shall complete all the internal development works of the layout within time frame as per Table-D. The ULB shall not issue patta / lease deed for 87.5% of the saleable plots / flats till some of the essential development works like roads, power line and water supply have been made available. The remaining 12.5% saleable plots / flats (withheld by the ULB) can be sold only after completion of the all the internal development works and completion of 10% dwelling units in the project. In addition to the above ULB may also take Bank Guarantee in consonance with the cost of development of the remaining infrastructure.

10.00 GENERAL PROVISIONS

It should be ensured by the concerned ULB that the Township scheme is approved by it as per the time frame notified by the State Government.

(i) First patta or lease deed shall be issued to the developer or his nominees based on the list submitted by the developer. The developer of the township / housing schemes shall submit the list of "Nominees" on his own or through registered power of attorney holder. As per the list given, ULB shall issue the patta in favour of such nominee / nominees.

(ii) The allottee can be a person / company / HUF / legal body / partnership firm etc.

11.00 MISCELLANEOUS

(i) The concerned ULB will acquire land for sector plan / zonal plan roads under Land Acquisition Act, 1894 and develop all sector plan / zonal plan roads as soon as possible after approval of the sector plan / zonal plan. The developer may also prepare the proposal for acquisition of sector plan roads (exactly in accordance with the Government procedure) for the sector roads in the Township / Scheme.

(ii) Due to shortage of funds with ULB , ULB may construct sector roads on PPP basis.

(iii) Gross Residential density shall be prescribed on the basis of available external infrastructure.

(iv) All public areas to have provision for physically handicapped.

(v) Adherence of specifications and quality control should be ensured by the ULB along with penal provisions for violation / misuse of facility areas by the developer.

(vi) The design of the township should aim at water and energy conservation. This would mean:

- Proper orientation of building blocks.
- Use of appropriate building material.
- Use of non conventional energy sources, particularly solar energy where ever feasible.
- Recycling of waste water and water harvesting.

(vii) MOEF norms for Townships & provisions of Environmental clearance as required by Ministry of Environment and Forest (G.O.I.) shall be applicable.

(viii) If any F.D.I. project is forthcoming the concerned ULB would process and clear the scheme as per the policy directions of the G.O.I. (present policy is narrated in Ministry of Commerce & Industry G.O.I. Circular No. 5(6) 2000 FC dated 03.03.2005). Conversion charges as applicable shall be levied.

12.00 INCENTIVES FOR TOWNSHIP PROJECTS

Following incentives shall be provided to the township developer for new schemes to be approved after the issuance of this Policy.

(A) Acquisition of the Private Land (only for 20 Hectares and Above)

Contiguous land availability to the developers for the Township projects is a key issue for proper development of large townships. In case, where the township developer has acquired 3/4th parcel of the land for the proposed township and if developer is facing problems in acquisition of the remaining 1/4th parcel of the land, then in such circumstances, the ULB shall acquire the land at the request made by the developer to the concerned urban ULB. The compensation of the land to be decided on the basis of mutual negotiation decided by a Committee comprising of Commissioner / Secretary / Zonal officer of the ULB, LAO, representative of District Collector and developer. Based on the negotiations cheques for each of the khatedar would be drawn by the developer and deposited with the LAO. These would thereafter be handed over to the khatedars by the LAO. The ULB shall charge 10% of the total award / negotiated amount of acquired areas as administrative charges. In case this land needs to be transferred in the name of Developer Company, it shall be transferred on payment of stamp duty on DLC rate for agricultural lands.

(B) Land Conversion of the Undivided Share Land

Non division of the agricultural land in the revenue records makes it difficult for the Authorized Officer to ascertain the share of each of the applicant co-khatedars. In order to expedite the process of approvals, the Authorized Officer appointed under the Rajasthan Land Revenue Act-1956 shall be entitled to divide the undivided share of the Khatedar in cases where there is mutual consent of all the concerned Khatedars. For this purpose State Government may delegate the powers under section-260 of the Rajasthan Land Revenue Act-1956 to him. Such land could be considered for approval under 90-B of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956, change in land use and, layout plan approval after getting it divided by Authorized Officer.

(C) Allotment of Government Land within the Township Scheme

In case where Government land (Siwai Chak or Rasta, Pathway, Charagah, Land belonging to local bodies (undeveloped land) etc) having an area of 10% of the township scheme or 25 Acres (which ever is less) is falling within the proposed township scheme area, then in order to facilitate contiguous development of the scheme, Government land may be allotted and in lieu of this the developer shall allot saleable developed plots to the ULB equivalent to 60% of the land (residential and commercial in the overall ratio of the scheme). In case plotting

is not being undertaken by the developer (in case of Group Housing or Special Township Schemes) equivalent land may be allotted to the ULB in another portion of the Scheme or the price of land may be charged from the developer at the reserve price of the area (or the reserve price of adjoining area). In case area of government land to be allotted is more than 5 acres approval of State Government may also be taken.

(D) Priority in Approval of the Scheme

(i) Necessary approvals including orders under section 90-B of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956, change in land use and approval of the layout plan of such township projects shall be cleared within 90 days.

(ii) Time bound approval / clearance by various government agencies like JVVNL, PHED, PWD or other relevant departments shall be provided.

(iii) The chief administrative head of the concerned local body shall issue a certificate to the developer, for purpose of getting approvals on priority from other departments like PHED, JVVNL, or any other Departments related to development of such townships.

(E) Availability of Land by the Local Bodies to other Concerned Government Organizations / Departments for Development of Services Facilities:

Wherever facility land is available in the township schemes allotment of the same to departments like JVVNL, PHED, Municipal bodies for power, water, fire fighting/solid waste disposal as per their minimum requirement may be made on priority All local bodies shall ensure that the area kept reserved for the services are allotted to the concerned departments under the prevailing policy.

(F) The provisions of the Rajasthan Imposition of Ceiling on Agricultural Holding Act, 1973 (Act No. 11 of 1973) shall not be applicable in case of the township scheme of any area.

(G) State Government may consider any other additional incentives to large township on a case-to-case basis.

13.00 REVIEW OF NORMS

The State Government may based on technical advice review / relax any of the norms / parameters specified in the Policy based on merits of the case.

PART-II (Government Land)

14.00 DEVELOPMENT OF TOWNSHIP BY PRIVATE DEVELOPER ON GOVERNMENT LAND ON PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP (PPP) MODEL

14.01 It has been observed that due to lack of resources with some of the urban local bodies they are unable to develop township schemes with proper infrastructure facilities/ facility areas / parks / play grounds, commercial areas etc which adversely affects the occupancy of these schemes.

Hence, in order to provide good infrastructure and to ensure timely development of the major township projects on lands owned by the urban local bodies they would be allowed to involve the Private Developers for the development of townships. Following guidelines are issued in this regard.

14.02 The following procedure, terms and conditions shall be applicable for the development of township under public private participation (PPP) model.

14.02.1 Minimum Size of the Land:

Under PPP model the minimum size of the land parcel shall be 40 hectares.

14.02.2 Urban Local Bodies shall identify the land parcels for which the Expression of Interest (EOI) shall be invited for selection of the developer to develop the township on PPP basis.

14.02.3 Eligibility Criteria for the Developer :

S. No.	Category Area of Land in Hectares	Minimum net worth in Rupees	Minimum turnover (in last 5 year) in Rupees	Minimum number of Tech. Staff on payroll (for atleast last one year)	Experience of land development	Time period for completion of the complete project
1	2	3	4	5	6	10
(a)	< 40.	25 cr.	200 cr.	50	5 yrs.	3 yrs.
(b)	40-80	50 cr.	3000 cr.	75	6 yrs.	4 yrs.
(c)	80-200	75 cr.	500 cr.	100	7 yrs.	5 yrs.
(d)	200-400	100 cr.	750 cr.	150	8 yrs.	6 yrs.
(e)	> 400	250 cr.	1000 cr.	200	10 yrs.	8 yrs

Note:

(i) Net Worth means paid up capital + reserves less losses.

(ii) The experience required in column 6 shall be calculated on the basis of the experience of the applicant company along with the previous /present experience of the owner of parent company in the real estate sector subject to the condition that one of the Directors of the applicant company shall also be the Director of the parent company.

(iii) To avoid the complicacy on the part of eligibility, the developer can apply through a new company constituted especially for the execution of the project, for which the owner or parent company can be considered for the qualification.

(iv) The Government on the basis of the justified delay can extend the completion time period by additional 2 years.

14.02.4. Preparation of DPR, Bid Documents and NOC by Government:

(i) The ULB shall through a reputed and experienced consultant have a Detailed Project Report (DPR) prepared as well as bid document and other required documents giving technical and financial details of the proposed scheme. Details of all the infrastructure facilities to be provided for the internal as well as external development shall be provided. This would include construction of approach road, internal road network, laying of water supply pipeline rising main and distribution network, sewerage-drainage facilities in the area, provision for rain water harvesting, recycling of water, provision for sewerage treatment plant in the area, plan for disposal of the solid waste of the area, electrification and street lighting in the area, tree plantation, development of open parks, development of public amenities and utilities, such as open parks, play ground, school , police station, dispensary / health centre, gymnasium/club house etc as per needs and requirements of the area.

(ii) The DPR shall be examined by a Committee to be constituted by the ULB consisting of atleast three persons out of whom there shall be two technical experts one each in the area of town planning and engineering. DPR should also provide the building / construction specifications to be adopted by the developer. The estimated Project cost as well as the economics of the scheme should also be worked out.

(iii) Based on the recommendation of Committee the proposal to develop the area through PPP model along with the DPR shall be sent to State Government for approval. After getting clearance from the State Government, the ULB shall invite Expression of Interest (EOI) for the development of the township at the identified location giving a period of atleast 45 days for receipt of proposals.

(iv) Nature of Land Parcel:

a) The land allotted by State Government to the local bodies

b) Land parcel acquired by the local bodies for development of township

A minimum 15% of total number of plots or 5% of the total residential built up area/total residential area, whichever is higher, shall be reserved for construction of EWS / LIG flats in category of G+2 to G+3 floors with following built up area:-

EWS	325 to 350 Sq. Ft.
LIG	500 to 550 Sq. Ft.

Rates for EWS/LIG category plots / Flats shall be as per Table B.

14.02.5 Invitation of Bids.

After completing the necessary preparatory work open bids at the national/state level shall be invited from the eligible developers based on the approved DPR.

14.02.6 Criteria for Selection.

(i) The criteria for selection shall be the maximum area/ percentage of the developed land, (separately for each category i.e. residential, Institutional, and Commercial) to be offered by the developer to the concerned local body. The area to be retained by developer for his use can be put to various uses like residential / commercial / other facilities which should also be specified before hand (in terms of percentage of area to be allowed for each use). The developer shall be free to dispose of this area at his level.

(ii) The ULB may specify some earnest money to be taken from the bidder.

(iii) The successful bidder shall make all expenditure at his own level on the development of township as per the layout plan and terms of conditions of the authorization letter issued by the local body.

(iv) In order to enable the developer to raise financial resources from the market / financial institutions he may be allowed to do so against the land parcel which has been earmarked for him in lieu of the development cost incurred by him on the township.

(v) The final successful bidder shall submit a Performance guarantee in the form of Bank Guarantee @ 1% of the total estimated project cost for the successful and timely and quality completion of the project This Bank guarantee would be released at least after one year of the completion of the Project and its taking over by the ULB.

(vi) The successful bidder shall make an agreement with the ULB to surrender the developed land to the ULB and retaining a portion of it as decided through the bidding process. The draft of the agreement shall be prepared by the ULB in consultation with selected developer and sent for approval of the State Government.

(vii) During the course of development the ULB would engage third party quality inspection team to ensure that quality work is being done. Quality certification may be done at various stages of the work.

(viii) State Government or the ULB with the permission of the State Government would be free to put any other condition or modality or review the norms to safeguard the interest of the ULB as well as for the successful implementation of the Project.

(Gurdial Singh Sandhu)
Principal Secretary to Govt.
Department of Urban Development
Housing & Local Self Government
Govt. of Rajasthan

IndiaCode

Government of Rajasthan

DEPARTMENT OF URBAN DEVELOPMENT, HOUSING & LOCAL SELF GOVERNMENT

No. F.3 (77) UDD/3/2010

Dated: **28/06/2010**

NOTIFICATION

Subject: Policy for Residential, Group Housing and other Schemes in the Private Sector, 2010 (Up to 10 hectares)

In supersession of the Department notification F.10(1)UDD/3/2002 dated 01.01.02, 15.01..02, 29.03.07 and order dated 06.07.02 and 27.12.04 and any other orders / notifications issued in this regard, the State Government in order to promote planned development of new townships in the State and to encourage Private Sector Investment / Foreign Direct Investment (FDI) in housing and real estate sector, following **Policy for Residential, Group Housing and other Schemes in the Private Sector, 2010 (Up to 10 hectares)** is hereby issued under section 337 of the Rajasthan Municipal Act, 2009, Section 90 of the Jaipur Development Authority Act, 1982,section 49 of the Jodhpur Development Authority Act, 2009, section 60 of the Rajasthan Housing Board Act, 1970 and Rule 31 of the Rajasthan Urban Improvement (Disposal of urban lands) Rules, 1974 :-

1.00 INTRODUCTION

1.01 The State Government in order to promote planned / integrated development of various towns by ensuring the basic infrastructure facilities and to safeguard the interest of the public at large by providing residential plots/houses at affordable prices decided to review the existing Township Policy, 2002 and other Policies and Programmes pertaining to urban areas of Rajasthan. Following new initiatives have already been taken during the last one-year.

(i) Rajasthan Municipal Act, 2009 (new enactment).

(ii) Affordable Housing Policy, 2009 with focus on EWS/LIGH through public private partnership (PPP model).

(iii) New Building Regulations, 2010 for Jaipur (in place of Building Regulations of 2000).

(iv) Model Building Regulations for all towns of Rajasthan.

(v) Detailed Guidelines for Sub-division and reconstitution of plots in urban areas.

(vi) Slum Development Policy through PPP.

(vii) Rajasthan Township Policy, 2010.

(viii) Draft Master Plan for Jaipur notified and other Towns.

(ix) Rajasthan Town and Country Planning and Development Bill, 2010 (draft).

(x) Policy for Transferable Development Rights (TDR) (draft)

A need was felt to lay down new Policy guidelines for Smaller Residential Schemes, Group Housing and other schemes (other than townships) to provide for smoother and speedier development of such schemes in the State without any ambiguity.

1.02 While preparing the new Township Policy guidelines, the Policies of other States like Maharashtra, Gujarat, Punjab and Haryana were studied. A workshop and series of discussions were held under the aegis of Institute of Town Planners, India (ITPI), in which the President, ITPI; Secretary General, ITPI; Chief Town Planners and senior officers of Town Planning of Rajasthan, Maharashtra, Haryana, Gujarat and West Bengal and developers of Rajasthan were present.. Views were also sought from various urban local bodies in Rajasthan and agencies involved in the development of townships and residential schemes including the Rajasthan Builders & Promoters Association (RBPA) and Township Developers Association of Rajasthan (TODAR) and Rajasthan State Real Estate Development Council (RAJREDCO).

1.03 Taking into account various views/suggestions and learning from Policies being followed by other States as well the experience gained over the past few years, it was considered appropriate to frame a new Township Policy. Hence the Policy called "Policy for Residential, Group Housing and other Schemes in the Private sector (Up to 10 hectares), 2010".

2.00 APPLICABILITY OF THE POLICY

(1) Policy for Residential, Group Housing and other Schemes in the Private Sector (Up to 10 hectares), 2010 shall come into force with immediate effect

(2) This Policy shall be applicable to the cases which are applied after the date of issue of this Policy as well as the pending cases. However pending cases in which notice under section 90-B of Rajasthan Land Revenue Act, 1956 has been issued before the issue of this Policy would be considered under the provisions of Township Policy, 2002 unless the developer exercises the option of being considered under Policy for Residential, Group Housing and Other Schemes in the Private Sector, 2010.

(3) The Policy will apply to the areas listed below:

(a) Area under the draft / sanctioned master plan of town / region;

(b) Area under the peripheral control belt of the master plan of a town / region;

(c) All areas covered under Planning and Development Authorities (Jaipur Development Authority, Jodhpur Development Authority), Urban Improvement Trusts (UIT's), Rajasthan Housing Board and Municipal Bodies in the State;

(d) Any other area notified / approved by the Government

2.91 Types of schemes with area requirement –

Following types of schemes are envisaged under this Policy:-

(i) Residential scheme – Above 2 hectares and up to 10 hectares

(ii) Small residential scheme up to 2 hectares

(iii) Group Housing Scheme

(iv) Farm House Scheme

(v) Commercial Schemes

(vi) Individual industrial units or a cluster of industrial units .

(vii) Individual Institutional unit/tourism unit or a cluster of such units.

3.0 GENERAL DEVELOPMENT CONTROL REGULATIONS AND PLANNING CONSIDERATIONS

(i) The developer shall apply for land conversion under section 90B of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956, change in land use & approval of layout plan in the prescribed formats as per the guidelines issued by Department pertaining to land conversion and change in land use.

(ii) The Schemes shall not include the land under the forest, water bodies, land falling within 100m from (having the level below the HFL) the HFL of the major lakes, dams, land falling within 200m from the official boundary of Historical Monuments and places of Archaeological importance, Archaeological Monuments, Heritage Precincts, other restricted areas.

(iii) The residential and special schemes shall have a minimum of 12m to 15 m approach road from any National Highway, State Highway, MDR, ODR sector plan roads, master plan roads or any other road area network road.

(iv) Global FAR for the entire gross area of scheme shall be 1.20. However the individual plots can be allowed maximum FAR as per Building Regulations.

(v) Each ULB shall earmark one or more zones for township / residential development within the Master Plan area or within the Municipal area (where Master Plan is not available) Having such zones would facilitate providing all kinds of external infrastructures to the Scheme. The developer would be encouraged to come up with scheme on his own land in such a zone earmarked for Residential Purpose / Township Development in the Master Plan of the area. In case of any land whose land use plan has not been declared and 90B is to be done / has been done, these areas would be appropriately incorporated in the respective master plans / sector plan / zonal plan after change in land use as township zones.

(vi) Any two or more schemes of different Persons/companies may be clubbed together in case of consent of all the parties and approved as a single scheme

subject to minimum limit of clubbed area as 10 hectares. In such cases the norms applicable to the area of the clubbed scheme shall apply.

(vii) In case of the areas which are less than 2 hectares and are surrounded by the adjoining approved residential/Township schemes, then such land shall be encouraged to be merged with adjoining schemes.

4.00 SPECIFIC DEVELOPMENT CONTROL AND PLANNING REGULATIONS FOR DIFFERENT SCHEMES

4.01 For Residential Schemes (More than 2 hectares and up to 10 hectares) - The layout plan of the above schemes shall have the norms as detailed below-

Table – A

S.No.	Use	Percent area	Remarks
1.	Residential/ Commercial portion	Up to 60% of scheme area	Upto 54% Plotted area / group housing / high rise Upto 6% for commercial purposes The commercial purpose can be for petrol pump / multiplex / commercial malls / cinemas / tourism / any other general commercial. Note: (i) For schemes of size upto 10 hectares - out of 6% commercial area some informal shops (10 such shops for every 100 plots) of sizes 6' x 6' to 10' x 10' to be provided which shall be used for kiosks, confectionary, vegetables, seasonal / morning market, etc.. Such informal shops shall be permissible on internal roads along with a minimum provision of parking in front of the informal shops, the percentage of land area used for parking in the planning shall be considered as a percentage of plotted area (60%). (ii) EWS/LIG houses/plots shall be compulsory in all schemes of plotted area with minimum size of 2 hectares and for all schemes of Group Housing at least 50% of the houses constructed for EWS / LIG category should be of EWS category. In case of flats the building specifications shall be as specified in the Affordable Housing Policy, 2009. (iii) EWS/LIG plots and informal shops shall be allotted to nominees of developer. (iv) For allotment of EWS /LIG houses / plots the income criteria as prescribed by State Government may be considered and the list of eligible and selected persons to be sent to concerned ULB.

			v) Size of EWS/LIGH plots - 30 to 45 sq mtrs / 46 to 75 sq mtrs. respectively and disposal of EWS & LIG plots shall be @ 25% and 60% respectively, of the residential price being charged from other allottees. Size of EWS/LIGH fla ts to be -325-350 sq ft and 500-550 sq ft respectively and disposal shall be @ Rs.750/- per sq ft or as decided by Govt from time to time.
2.	Facilities/ Open portion (Roads, parks & open spaces, schools, hospitals, etc.)	Atleast 40% of scheme area	20-22% for internal road network (can be higher incase of sector roads passing through the scheme, in that case the area reserved for residential purposes may be reduced keeping the facility area and open park area as minimum 15 %). 10% area reserved for facilities in layout plan shall be marked as area reserved for specified public utilities facilities like school, community centre, dispensary, club house and other public uses. In addition there shall be open land like parks (at least 5%). **Note:** (i) In no case, the open and facility area shall be less than 15%. (ii) Internal roads shall not be less than 9 meters where the length of road is up to 100 meters and 12 mtrs where the length is more than 100 meters. In the case of area used for EWS/LIGH housing the minimum road width can be 9 meters or lesser as provided in the Building Regulations /Affordable Housing Policy 2009. (iii) In the case of commercial, institutional area, the minimum road width shall be 12 meters for a length of up to 200 meters and 18 meters for higher length (iv) The saleable facility area may be allotted to the developer at his request at the prevailing residential reserve price for the purpose for which has been reserved in the layout plan. In the event of developer not willing to take the land the concerned ULB shall allot it to some other applicant for the same purpose for which it was reserved in the scheme.

4.02 For Smaller schemes (up to 2 hectares)

(i) For such small schemes of plotted development internal sub division of 5 acres plot shall be permitted for carving out smaller plots with minimum 30% of the total plot area as open /parks/ roads/ facilities, etc. (instead of 40% area for bigger projects).

(ii) Row housing / Villa construction / flats shall be allowed in such schemes.

(iii) However, in case of plots of size up to 1 acre the above condition (of leaving 30% as open/park/road etc.) shall not be applicable and subdivision shall be allowed after leaving the required road width, wherever necessary as decided by the local body.

4.03 For Group Housing and other Schemes of Single Patta

(i) A single patta may be issued for group housing scheme or for any other scheme of non-agriculture purpose including Commercial / Institutional / Industrial/ medical/tourism projects (Resorts / Motel/hotel, etc).

(ii) The parameters like ground coverage, FAR, Max Height parking etc shall be as per the Building Regulations. However in case of a Heritage zone / precinct separate guidelines may be issued by State Government.

(iii) Multi storied separate parking block shall be allowed which shall not be considered in ground coverage but total ground coverage including parking block should not exceed 45 % in any case.

5.00 GUIDELINES FOR APPROVAL/COMPLETION OF INTERNAL DEVELOPMENT WORKS

5.01 In order to ensure quality development certain norms as mentioned below are being laid down. It is necessary that the developer should submit along with application for approval the following details:

(i) Layout plan showing details of area to be utilized under plots, built up space, roads, open space for park, garden and play ground and other public utility and amenities, services and facilities.

(ii) Details of nearby development (at least in the vicinity of 100 meters) along with its superimposition on sector plan.

(iii) Details of internal development works as per specifications mentioned below

(iv) Details of eco friendly amenities provided;

(v) Plan showing HFL of major lakes, water body, if any.

5.02 In Residential Schemes and other schemes internal development works such as Construction of roads, Laying of power line and Street lighting, Laying of Water lines, Development of Water Sources (Tube well), Ducting for road crossing, Construction and development of Parks and services area, Plantation along roads sides and parks shall be done by the developer only.

5.03 Work for laying of sewer line, storm water drainage, overhead Water tanks shall be done by ULB at a combined level of various adjoining schemes for which necessary charges shall be paid by developer to the ULB as per details below:

(i) Laying of sewer lines - Rs.50/- Per Sq mt. of total area.

(ii) Storm water drains - Rs. 40/- Per Sq mt. of total area.

(iii) Construction of Over head tanks (optional for ULB) - Rs. 50/- Per Sq mt of total area.

Note

(i) The above amount is an average amount. However ULB may increase the charges of above items based on actual cost of the work. The above amount shall be deposited along with EDC at the time of issue of Patta.

(ii) For ensuring internal development of the area, patta / lease deed (Sale permission) of 12.5% of the saleable plots will be withheld by the ULB.

(iii) In case of plot for group housing of size more than 2 hectares, 5% area of plot (an independent plot with proper approach) shall be surrendered to the ULB for facilities. For plot size less than 5 acres, amount equivalent to 5% of the area calculated at residential reserve price of that area shall be deposited with ULB.

(iv) In case of single patta for Group Housing land for sector commercial shall not be surrendered to ULB.

5.04 Construction of Roads

(i) All the internal road networks including draft sector plan / master plan roads within the scheme are to be developed by the developer. The sector roads are to be accommodated.

(ii) The internal roads should be minimum 9 meters wide where the length of the road is up to 100 meters and 12 meters wide where road length is more than 100 meters.

(iii) However, as for as possible no row of plots should be more than 200 mtrs in length except the sector plan / zonal plan / main arterial roads having width 18 M & above.

The technical specifications for road construction shall be as follows:

Table-B

S. No.	ROW	Paved width	Berms width (both side)
1.	9 meter	5.5 meter	1.5 meter
2.	12 meter	5.5 meter	2.5 meter
3.	18 meter	5.5 meter (2 lane)	2.5 meter
4.	24 meters and above	2 lane each 7.5 meters with divider	2.5 meter

Note:

(i) Level and the specifications shall be finalized by the ULB keeping the specifications laid down by IRC.

(ii) Gradient shall be as per Indian Road Congress / CRRI.

(iii) 1st layer WBM – 90 – 45mm size (100mm compacted).

(iv) 2nd layer WBM – 63 – 45mm size (75mm compacted)

(v) 3rd layer (crusher broken) WBM – 53-22.4mm (75mm compacted)

(vi) 20mm PMC with seal coat

5.05 Power Supply and Street Lighting

(i) The development of electrification, power network and power load requirement in any scheme shall be in accordance with the norms, rules & regulations of State electricity agency. After the completion of the electrification work, the developer shall handover the complete system to the concerned electricity distribution company.

(ii) Street Lights – All the roads having above 18 meters width shall have divider as well as the street poles fixed on the divider having the provisions of underground cabling. Other roads will have streetlights on electric poles or single light poles erected on either side of the road. The distance between poles should not be more than 30 meters. The illumination levels of the roads shall be as per the standard of local electricity authority / National Building Code. After the completion of the street light work, the developer shall handover the complete system to the ULB / Maintenance Agency.

5.06 Water Supply

All the water lines should be underground having a provision of providing connections to the plot. The sizes of water pipe should be per PHED norms.

The scheme should have underground water tank as well as over head water tank as per PHED norms

The complete water supply shall be in accordance with the technical guidelines of the PHED.

After the completion of the water supply scheme, the developer may handover the laid distribution and storage system to the PHED/ULB/private operator.

5.07 Sewerage & Drainage

All the plots in the scheme should be well connected with the underground sewerage line with proper slope, The sewerage line should normally be located close to the boundary wall of the plots (within about 10 ft.) with a provision for connection of plots.

5.08 Horticulture & Plantation

All roads should have plantation tree guards on both sides having minimum of 30 trees per acre of the gross area. Trees of 5 feet or more height should be planted. All the parks should be developed by the developer and maintained by the developer till the scheme is completed and handed over to ULB or to the Resident Welfare Society.

5. 09 Rain Water Harvesting and Water Recycling

Community rain water harvesting structures shall be constructed by developer. Similarly water recycling shall be provided as per Building Regulations and water from all water outlets and drainages should be collected for recycling for gardening, washing etc.. This should be strictly enforced by the ULB.

6.00 FARM HOUSE SCHEME

(i) The farm house scheme can be approved on any road.

(ii) The land area parameters for farm house schemes shall be kept as 25:75, which means 25% of the gross land area shall be kept reserved for facilities and road area network. Out of the 25% area, 5% area shall be used for facilities and 20% area shall be used for road network inside the scheme.

(iii) On the remaining 75% of the land, Farm House scheme with each farm house having minimum area of 2500 sq. m. can be planned.

(iv) In a Farm house built up area shall be 10% of the plot area or 500 sqm whichever is less. Other Parameters shall be as per the prevailing Building Regulations.

Note –

Construction of internal roads and other development works for such schemes shall be done by the developer at his own cost. No external development shall be done by ULB for such schemes.

7.00 AFFORDABLE HOUSING ON LAND OF SICK UNITS IN RIICO INDUSTRIAL AREAS OR ELSEWHERE

(i) In case of sick industrial units in RIICO industrial area, which are lying closed for the last over 10 years and for which there is no sanctioned revival scheme the surplus land may be allowed to be used for housing for economically weaker sections (EWS) and low-income groups (LIG) under the Affordable Housing Policy, 2009. At least 40% of the total plot area should be put to such use. Out of which atleast 50% area should be kept for facilities / open area. The approval of such low-cost housing would be granted by the concerned urban local body keeping in view the provision of the Affordable Housing Policy, 2009 and directions issued by Department of Urban Development and Housing from time to time. The balance 60% of the plot area can be used for other purposes.

(ii) Private sick industrial units shall also be allowed for Affordable Housing Scheme on the same terms and conditions as prescribed in the Affordable Housing Policy, 2009.

8.00 COMPLETION CERTIFICATE

The Internal Development works carried out by the developer should be as per the specifications mentioned above in clause 6 or as per requirement of ULB. On completion of the Internal Development works, the developer must submit a certificate from Registered Chartered Engineer.

Such certificate shall be required at the time of handing over of the scheme for maintenance to the ULB.

However, it is mandatory that the developers should complete all the internal developmental works within 3 years. (unless extended further by the ULB/State Government on payment of penalty to be determined separately).

Note -

(i) For ensuring internal development of the area, patta/lease deed of 12.5% of the saleable plots will be withheld by the ULB.

(ii) ULB may allow proportionate releasing of the withheld plots based on the development of any part of the scheme after getting a report from the Registered Chartered Engineer, with regard to development of the internal development works.

9.00 GROUP HOUSING

All internal development works including establishment of STP, Water Treatment plant, power supply, GSS, roads, water supply etc inside the premises shall be done by the developer as per norms laid down by the competent body (ULB or the concerned Department/Agency of the State).

10.00 VARIOUS CHARGES PAYABLE BY DEVELOPER

Patta for the Scheme area may be issued to the developer or to his nominee(s). However, before issue of patta to the developer or his nominee , following charges shall be deposited by him.

(i) Conversion Charges- These are charges levied for conversion of agricultural land into non-agricultural purposes for residential or other purposes. Different zone-wise charges are fixed for each town of Rajasthan. After completion of change of land use, conversion of agricultural land for non-agricultural purposes and approval of layout plan, developer shall deposit complete conversion charges. After deposition of conversion charge the layout plan shall be released.

(ii) Lease Charges - Lease money is payable for such schemes which is calculated as under: -

(a) Residential purpose - @ 2.5% per annum on 4 times of the residential conversion charges. (One-time lease amount of 20% for 8 years) e.g. in case of conversion rate of Rs. 90 per sq.mt. for a particular area charges would be 2.5% of Rs. 360 per sq. mt. (4 times of Rs. 90). One time lease amount payable would be 20% of Rs. 360/- per sq. mt.

(b) Institutional, Industrial, Tourism etc purpose – same as above.

(c) Commercial purpose - @ 5% per annum on 4 times of the residential conversion charges. (One-time lease amount of 40% for 8 years)

In all such cases one-time lease money is payable which is equivalent to the lease money payable for eight years.

(iii) Stamp duty - In case of the first allottees of the plots in the scheme (residential, institutional, industrial, tourism etc.), Stamp Duty is payable on the amount calculated as 4 times of the conversion charges for residential purposes. In case of commercial plots, the Stamp Duty shall be chargeable on the amount caiculated as 8 times of the residential conversion charges. For subsequent transfers of a plot or incase of re-allotment of a plot after its cancellation, stamp duty would be payable on the normal reserve price fixed by the ULB for the area.

(iv) External/Peripheral Development Charges (EDC) - Some key external development works shall be undertaken by the Urban Local Bodies (ULBs) and other concerned agencies by providing infrastructure facilities like sector road, power lines, water supply, approach road, sewer lines, power lines, drainage network, etc. at the periphery of the scheme. In so far as the ULB is concerned it shall undertake only a few of these works against the charges paid to it. These would include the approach road, sector roads plantation along the approach road/ sector roads street lighting along the approach road / sector roads cross drainage works and storm-water drains. For these works the ULBs would charge the following minimum external development charges would be payable -

(a)	For Towns with population up to one lac (as per census 2001)	-	Rs 100/- per sq mt.
(b)	For Towns above one lacs up to ten lacs population (as per Census 2001)	-	Rs 150/ per sq mt.
(c)	For Towns with population above ten lacs (as per census 2001, Jaipur)	-	Rs. 200/- sq. mt.

Note:

(i) In case of developed areas of any town (where basic infrastructure like 18 mt.wide road and power lines are available within a radius of 500 meters), EDC of not more than Rs. 100/- per square meter would be charged.

(ii) EDC shall be charged on gross area of the scheme.

(iii) The above EDC charges shall not include the cost of providing sewer line, water supply and power line to the scheme and charges for the same shall have to be provided separately by the developer to the concerned agency based on their estimates. For providing water supply the developer may develop source of water at his own cost. However if required developer may contact PHED for providing water line to their premises for which the developer has to pay the demand of PHED.

(iv) The amount deposited as EDC shall be kept in a separate fund by the urban local body (ULB). The ULB shall utilize this fund for providing external / peripheral development in the particular area after assessing the local infrastructure requirements. The State Government shall have full rights to revise the EDC as deemed necessary from time to time.

(v) On receiving the EDC, the ULB will complete the requisite external development works within the prescribed timeframe.

(vi) In case of Group Housing Schemes, EDC shall be one and half times of the normal EDC for residential purposes.

(vii) In case of Institutional area/tourism units, EDC shall be at par with residential area but charged on double of the ground built up area..

(viii) In case of commercial area, EDC shall be two times of the residential area.

(ix) In case of individual industrial plots, EDC for using the existing infrastructure may be charged, which shall be as follows:-

a)	For Towns having population up to 50,000	-	Rs 20/- per Sqm.
b)	For Towns having population above 50000 and below 1 lac	-	Rs 30/- per Sqm.
c)	For Towns having population 1 lac & above	-	Rs 50/- per Sqm.

ULB shall not bear any obligation to provide any additional infrastructure to such plots within this EDC.

(x) EDC for Farmhouses scheme shall be Rs 50/- per Sqm for using existing infrastructure chargeable on double of the built up area allowed in such cases. ULB shall not bear any obligation to provide any additional infrastructure to such plots in this EDC.

11.00 SALE PERMISSION FOR RESIDENTIAL AND OTHER SCHEMES

(i) The developer can start booking of plots or built up space in the project only after release of approved layout plan / Maps from the ULB and completion of the process of the change of land use and land conversion under section 90-B of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956.

(ii) A formal information of booking of plots shall be submitted by the developer to the ULB. The developer can sell the plot / built up space as per the approved layout plan and shall issue a provisional patta to the allottee, in the standard format issued by the Department. The provisional patta / possession letter issued in any other format shall not be acceptable by the ULB for issue the lease deed in favour of the allottee. The built up space may be sold through registered sale deed.

(iii) The developer shall complete all the internal development works of the layout within time frame as per Table – C.

(iv) The ULB shall issue patta / lease deed for 87.5% of the saleable plots after some of the bare minimum infrastructure like roads, water and power supply has been provided by the developer. The remaining 12.5% saleable plots (with held by the ULB) can be sold only after completion of the all the internal development works. However single patta may be issued to the developer after completion of the process mentioned at 11(i) above.

12.00 GENERAL PROVISIONS FOR ALL SCHEMES UPTO 10 HECTARES OF LAND

(i) First patta or lease deed can be issued to the khatedar/developer or to the nominee/s of the khatedar/developer. However in the projects of group housing/commercial/institutional etc single patta may be given to the khatedar/ developer or his nominee at his choice.

(ii) The developer of the residential scheme shall submit the list of "Nominees" on his own or through registered power of attorney holder. As per list given, ULB shall issue the patta in favour of such nominee/nominees.

(iii) The ULB shall issue the lease deed in favour of the allottee under certain terms and conditions, which shall be abided by the allottee.

(iv) The nominee's list / details shall be submitted by the developer to the concerned urban local body. The nominee can be a person / company / HUF / legal body / partnership firm etc.

(v) Time limit for completion of various projects would be as in Table-C

Table- C
Time Limit for Completion of Project

S. No.	Type	Time period from date of Approval of Layout Plan
1.	Internal development works like Roads, drains, power supply and street lighting, sewerage, & water supply, etc.	Upto 2 hectares - 18 months. > 2 –10 hectares - 36 months

Note:

(i) Development works should be started within a period of six months from the date of approval of layout plan and completed within the period mentioned above. If the developer does not start the development work within a period of one year from the date of approval of the layout plan, then the ULB shall be authorized to cancel the approval of the scheme.

(ii) The time period may be extended up to two years with 10% penalty of total prevailing conversion charges by the ULB.

(iii) Benefit of concessional stamp duty not to be available in the extended time period beyond three years. In that case stamp duty shall be charged on the normal reserve price of that area of ULB.

(iv) Developer to maintain the Scheme for at least 3 years after completion of development in all respects. He may handover the maintenance of the area to the Residents Welfare Society. Maintenance charges may be recovered by the developer from the allottees.

(v) If any developer starts the development of any scheme without getting approval from the ULB, then the ULB shall take action against the developer in accordance with the directions issued by the State Government and provisions of prevailing laws.

13.00 MISCELLANEOUS

(i) The concerned ULB will acquire land for Draft sector plan / zonal plan roads under Land Acquisition Act, 1894 and develop all sector plan / zonal plan roads as soon as possible after approval of the draft sector plan / zonal plan. The developer may also prepare the proposal for acquisition of sector plan roads (in

accordance with the Government procedure) for the sector roads in his Scheme area

(ii) Due to shortage of funds with ULB timely development of the sector plan roads is not possible, resulting in unplanned / haphazard development of the cities, ULB may construct sector roads on PPP basis.

(iii) Adherence to specifications and quality control should be ensured and violation / misuse of facility areas by the developer are to be strictly avoided.

(iv) The design of the scheme should aim at water and energy conservation. This would mean:

- Proper orientation of building blocks.
- Use of appropriate building material.
- Use of non-conventional energy sources, particularly solar energy wherever feasible.
- Rainwater harvesting and recycling of waste water, MOEF norms for Townships & provisions of Environmental clearance as required by Ministry of Environment and Forest (G.O.I.) shall be applicable.

(v) In case of any government land falling within the area of the scheme the ULB may (if there is no scheme of ULB for the land in question) consider allotting the same to the developer upto 10% area of the scheme at the reserve price of the area or DLC rate, whichever is higher. In case the government land exceeds 10% of the area, prior approval of State Government shall be obtained.

(vi) Within the Scheme area, if any F.D.I. project is applied then the ULB would process and clear the scheme as per the policy directions of the G.O.I. (present policy is narrated in Ministry of Commerce & Industry G.O.I. Circular No. 5(6) 2000 FC dated 03.03.2005). Conversion charges as applicable shall be levied.

(Gurdial Singh Sandhu)
Principal Secretary to Govt.
Department of Urban Development
Housing & Local Self Government
Govt. of Rajasthan

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010पार्ट–I जयपुर, दिनांक :– 24.02.2011

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

IndiaCode

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 है :–

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,

ह.
(पुरूषोत्तम बियाणी)
शासन उप सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 3(77)नविवि/3/2010पार्ट

जयपुर, दिनांक :– 11.05.2011

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 स्काम इन प्राईवेट सैक्टर, 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 फ्लैट्स 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 के 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।

ह.
(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प0 3(77)नविवि/3/2010 जयपुर, दिनांक :– 11.05.2011

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 को 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 जायेगी।

ह.
(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.3(77)नविवि/III/10पार्ट–1 जयपुर, दिनांक :– 16.05.2011

आदेश

समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 28.06.2010 के द्वारा जारी 2 हैक्टयर से कम क्षेत्रफल की छोटी आवासीय 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।

ह.
(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

IndiaCode

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 3(77)नविवि/3/2010पार्ट–1 जयपुर, दिनांक :– 20.05.2011

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,

ह.
शासन उप सचिव–प्रथम

RTP-6

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प. 3(77)नविवि/3/2010पार्ट–1 जयपुर, दिनांक :– 01.07.2011

आयुक्त,
जयपुर विकास प्राधिकरण,
जयपुर।

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

उपरोक्त विषयान्तर्गत राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (10 हैक्टयर से अधिक क्षेत्रफल) तथा पॉलिसी फॉर रेजिडेन्शियल, ग्रुप हाउसिंग एण्ड अदर स्कीम्स इन प्राईवेट सेक्टर, 2010 (10 हैक्टयर क्षेत्रफल तक) में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के लिए न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्रफल अथवा 15 प्रतिशत भूखण्ड/आवास आरक्षित किये जाने का 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 है :–

1. 2 हैक्टयर 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 नहीं जावें। अनुमोदन करते समय विकासकर्ता से विधिक शपथ–पत्र ले लिया जावें 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 उपलब्ध करायेगा व राज्य सरकार द्वारा लिये गये निर्णय की अनुपालना नहीं करने पर अनुमोदित मानचित्र निरस्त माने जायेंगे तथा किया गया निर्माण अवैध निर्माण की श्रेणी में मानते हुये ध्वस्त किया जा सकेगा।

ह.
(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

Government of Rajasthan
Urban Development & Housing Department

No. F.3(77)UDH/3/2010Part-I Jaipur, dated: 06-07-2011

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 Township as that is the actual area which is to be used by the Developer.

Sd-
(Gurdial Singh Sandhu)
Principal Secretary

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(34)नविवि/3/2001पार्ट जयपुर, दिनांक :– 08.07.2011

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 पश्चात 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.वी.ए. जी.एस.एस. हेतु 1000 वर्गमीटर एवं 132/33 के.वी.ए. जी. एस.एस. हेतु 5000 वर्गमीटर आरक्षित किया जायेगा। विद्युत वितरण निगम को उक्त प्रयोजनार्थ पॉलिसी के प्रावधानानुसार निःशुल्क आवंटन किया जायेगा। इस आवंटन के लिए निकाय स्तर पर गठित भू–आवंटन समिति के अनुमोदन की आवश्यकता नहीं होगी। बाह्य भूखण्डों पर मिश्रित भू–उपयोग हेतु लीजहोल्ड 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।

ह.
(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 3(77)नविवि/3/10/पार्ट-1 जयपुर, दिनांक :- 03-10-2011

आदेश

एफ.आई.सी.सी.आई. के राजस्थान स्टेट कॉन्सिल द्वारा इण्ड्रस्टीयल टाउनशिप के लिए राजस्थान टाउनशिप पॉलसी, 2010 के प्रावधानों में संशोधन हेतु प्रस्तुत किये गये प्रस्तावों का परीक्षण कर टाउनशिप पॉलसी 2010 के प्रावधानों को निम्नानुसार संशोधित कर आदेश प्रसारित किये जाते है :-

आईटम	संशोधित प्रावधान
अधिकतम विक्रय योग्य क्षेत्र	70 प्रतिशत (मुख्य उपयोग के लिए 40 से 65 प्रतिशत आवासीय 5 से 15 प्रतिशत व्यावसायिक 3 प्रतिशत)
सुविधाऐं/खुला क्षेत्र/सड़कें	कुल 30 प्रतिशत (खुला क्षेत्र 5 प्रतिशत) एवं सुविधा क्षेत्र 10 प्रतिशत अनिवार्य रूप से बाकी क्षेत्र विकासकर्ता की योजना अनुसार
सड़कों की चौड़ाई	500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिए 12 मीटर, 500 वर्गमीटर से अधिक 1500 वर्गमीटर तक 18 मीटर तथा 1500 वर्गमीटर से अधिक के लिए 24 मीटर

राज्यपाल महोदय की आज्ञा से

ह.

(एन.एल. मीना)

उप शासन सचिव-तृतीय

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

1. प्रमुख सचिव, माननीय मुख्यमंत्री महोदय, राजस्थान।
2. विशिष्ठ सहायक माननीय मंत्री नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, मुख्य सचिव, राजस्थान, जयपुर।
4. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नविवि।
5. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, उद्योग।
6. निजी सचिव, सचिव स्वायत्त शासन विभाग।
7. आयुक्त जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण।
8. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
9. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम (समस्त)।
10. शासन उप सचिव प्रथम/द्वितीय, नविवि
11. उप विधि परामर्शी, नविवि।
12. सचिव, नगर सुधार न्यास (समस्त)
13. निजी/रक्षित पत्रावली।

उप नगर नियोजक

IndiaCode

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं स्वायत शासन विभाग

क्रमांक प. 3(1177)नविवि/3/2011 जयपुर, दिनांक :- 13-10-2011

परिपत्र

विषय: राजस्थान टाऊनशिप पॉलिसी 2010 (10 हैक्टेयर से अधिक/कम) के अन्तर्गत निजी विकासकर्त्ता की प्रस्तावित योजना में सम्मलित राजकीय भूमि के आवंटन दर बाबत।

राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 (10 हैक्टेयर से अधिक/कम) दिनांक 28.6.10 को जारी होने के पूर्व तथा पश्चात् पट्टा जारी करने की कार्यवाही ऐसी योजनाओं के मध्य राजकीय भूमि सम्मिलित होने के कारण प्रक्रियाधीन है। राज्य में कई प्रकरण लम्बित है जिनमें धारा 90(बी) (3) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत कार्यवाही की जा चुकी है। यदि राजकीय भूमि का नियमन/आवंटन नहीं किया जाता है तो ऐसी योजनाओं का क्रियान्वयन नहीं हो सकता है।

खातेदार/निजी विकासकर्त्ता द्वारा धारा 90बी(3) भू-राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत योजना विकसित करते समय कतिपय योजनाओं में आंशिक रूप से राजकीय भूमि (यथा सिवायचक, चारागाह एवं गैर मुमकिन रास्ते आदि) छोटे-छोटे टुकड़ों के रूप में आ जाती है। जिनका स्वतंत्र रूप से भूखण्डो के रूप में योजना बनाकर संबंधित स्थानीय निकाय के स्तर पर उपयोग नहीं किया जा सकता है। खातेदार/निजी विकासकर्त्ता द्वारा ऐसी राजकीय भूमि का उपयोग सड़को, पार्कों, सामुदायिक भवनों/सार्वजनिक उपयोग हेतु आरक्षित भूमि के रूप में किया जाता है तथा कुछ मामलों में ले-आउट प्लान में नगरीय नियोजन की दृष्टि से आवासीय भूखण्डों को समकोणीय बनाने की दृष्टि से ऐसी राजकीय भूमि का कुछ भाग उपयोग में लिया जाता है। कई योजनाओं में ऐसी राजकीय भूमि का गैर आवासीय उपयोग भी किया जाना अपरिहार्य हो गया है। ऐसी राजकीय भूमि को योजना में सम्मिलित किये बगैर योजना नगरीय नियोजन के मापदण्डों के अनुरूप विकसित नहीं हो सकती है।

धारा 90बी (1) भू-राजस्व अधिनियम के प्रकरणों में विभाग के पूर्व में जारी परिपत्रों के अनुसार राजकीय भूमि की दर योजना क्षेत्र की आरक्षित दर की 25 प्रतिशत निर्धारित की गयी है एवं तदनुसार राशि वसूल कर नियमन किया जा रहा है, किन्तु धारा 90बी(3) के प्रकरणों में राजकीय भूमि की किस दर से राशि वसूल की जावे, स्थिति स्पष्ट नहीं होने से प्रकरणों का निस्तारण नहीं हो सका है।

अतः उपर्युक्त स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए राज्य सरकार द्वारा निम्नानुसार राशि वसूल कर राजकीय भूमि का आवंटन करने का निर्णय लिया है :-

(1) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 लागू होने की दिनांक 28.6.2010 के पूर्व जिन प्रकरणों में 90बी (3) की कार्यवाही हो चुकी है, उन मामलों में राजकीय भूमि की दर निर्धारण हेतु उक्त पॉलिसी के निजी क्षेत्र में आवासीय ग्रुप हाउसिंग व अन्य योजनाओं संबंधी नीति के बिन्दु संख्या 13 के खण्ड-v के प्रावधान अनुसार योजना में स्थित राजकीय भूमि यदि विकसित है तो उक्त योजना अथवा समीप की योजना की आरक्षित तथा यदि ऐसी राजकीय भूमि अविकसित है तो कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर के आधार पर राशि वसूल की जाकर ऐसी राजकीय भूमि का आवंटन/नियमन किया जावे।

(2) टाउनशिप पॉलिसी 2010 लागू होने के पश्चात के समस्त प्रकरणों में खातेदार/निजी विकासकर्त्ता की योजना में सम्मिलित राजकीय भूमि की आरक्षित दर या कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से जो भी अधिक हो के आधार पर राशि वसूल की जाकर ऐसी राजकीय भूमि का आवंटन/नियमन किया जावे।

(3) दिनांक 17.6.1999 के पूर्व के प्रकरणों में राजकीय भूमि के नियमन हेतु संबंधित संस्था का अधिकार क्षेत्र विभागीय परिपत्र 2.11.07 के अनुसार ही यथावत रहेगा तथा दिनांक 28.6.10 के पश्चात ऐसी राजकीय भूमि का आवंटन

करने का अधिकार क्षेत्र राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानों के अनुसार रहेगा।

अतः उपर्युक्तानुसार योजनाओं में सम्मिलित राजकीय भूमि के समस्त प्रकरणों के निस्तारण की कार्यवाही सुनिश्चित की जावे।

राज्यपाल महोदय की आज्ञा से

ह.

(एन.एल. मीना)
उप शासन सचिव–तृतीय

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

1. प्रमुख शासन सचिव, मा. मुख्यमंत्री महोदय, राजस्थान, जयपुर।
2. विशिष्ठ सहायक, मा. मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत शासन विभाग, जयपुर।
5. आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
6. आयुक्त, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
7. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, राजस्थान, जयपुर।
8. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान जयपुर को समस्त स्थानीय निकायों को आवश्यक निर्देश जारी करने के लिये।
9. संयुक्त विधि परामर्शी, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
10. शासन उप सचिव प्रथम/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
11. मुख्य नगर नियोजक/मुख्य नगर नियोजक (राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र)
12. उप विधि परामर्शी/उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
13. रक्षित पत्रावली।

ह.

शासन उप सचिव–तृतीय

IndiaCode

के आवास इकाईयों हेतु आरक्षित किये जाने का प्रावधान है। वर्तमान में इस प्रावधान से गणना में कठिनाई होती है और इसके अलावा संख्या के आधार पर ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. हेतु आवासीय इकाईयां निर्धारित किये जाने से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड/फ्लैट्स की योजनाओं में कम क्षेत्रफल प्राप्त होता है। अतः वर्तमान प्रावधान को संशोधित कर भवन निर्माण की स्वीकृति के समय फ्लैट्स की योजनाओं में अनुमोदित एफ. ए.आर. का 5 प्रतिशत के बराबर बिल्टअप क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी के फ्लैट्स हेतु आरक्षित रखने होंगे। ई.डब्ल्यू.एस. के लिए न्यूनतम बिल्टअप क्षेत्रफल 285 वर्ग फीट (325 वर्गफिट सुपर बिल्टअप एरिया) तथा एल.आई.जी. के लिए 435 वर्गफिट (500 वर्गफिट सुपर बिल्टअप एरिया) रखना होगा, जैसा कि अफोर्डबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 में प्रावधान है।

1.2 यदि विकासकर्ता द्वारा उसी भूखण्ड/योजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी के आवासीय इकाईयां बनाया जाना संभव ना हो तो मुख्य भवन (ग्रुप हाउसिंग का मूल भूखण्ड) के मानचित्र अनुमोदन के आवेदन के साथ साथ आवश्यक रुप से अन्य भूमि पर EWS/LIG इकाइयों का प्रस्ताव देना होगा। जयपुर शहर में मास्टर डवलपमेन्ट प्लान, 2025 में दर्शाये गये U-1/U-2 क्षेत्र में तथा अन्य सभी शहरों में मास्टर प्लान के नगरीयकरण योग्य क्षेत्र में स्वयं के स्वामित्व की आवासीय भूमि या Collaboration/Joint Venture पर या अन्य निर्माणकर्ता से ऐसी इकाइयां क्रय कर उपलब्ध करा सकेगा बशर्ते प्रस्तावित भूमि पर पहुंच के लिए सम्पर्क सड़क तथा बाह्य आधारभूत सुविधाऐं उपलब्ध हों।

1.3 जयपुर शहर के मास्टर डवलैपमेन्ट प्लान में दर्शाये गये U-2 क्षेत्र तथा राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 1992 के नियम 8 के अधीन किसी अकृषि प्रयोजन के लिए जो भू-भाग संपरिवर्तन किए जा चुके हैं चाहे उनके वास्तविक भू-उपयोग परिवर्तन की समय सीमा समाप्त हो गई हो लेकिन वे क्षेत्र प्राधिकरण अथवा नगरीय निकायों के क्षेत्राधिकार में आ गये हों में नव प्रस्तावित योजनाओं में EWS/LIG भूखण्ड अथवा निर्मित आवास मुख्य योजना में या उससे लगते हुए भूखण्डों/भू-भाग (contiguous) पर अनुज्ञेय किये जा सकेगें, किन्तु उसका क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से अधिक होना चाहिए।

1.4 उक्त पैरा 1.2 के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी की आवासीय इकाईयां मूल भूखण्ड से हटकर अन्यत्र स्थान पर प्रस्तावित की जाती है तो उनकी संख्या दोनों स्थलों की आरक्षित दर के अनुपात (जिन शहरों में सभी जोन्स की आरक्षित दर निर्धारित है) अथवा जहां आरक्षित दर तय नहीं है वहां डी.एल.सी. दर (जहां सभी जोन्स की आरक्षित दर निर्धारित नही है) में तय की जावेगी जो अधिकतम तीन गुणा तक होगी। उदाहरणार्थ यदि मूल भूखण्ड की भूमि की आरक्षित दर 20000 रूपयें प्रति वर्गमीटर

1.8 संबंधित नगरीय निकायों द्वारा बिल्डिंग प्लान अनुमोदन के पश्चात तीन माह के अन्दर EWS/LIG आवासों के लिये ब्रुकिंग प्रारम्भ की जावेगी।

1.9 विकासकर्ता को नगरीय निकाय द्वारा दी गई सूची में से कोई आवंटी आवासीय इकाई लेने का ईच्छुक ना हो अथवा राशि जमा कराने में डिफाल्टर (लगातार तीन किश्तें जमा ना होने पर) होने की स्थिति में नगरीय निकाय द्वारा वैकल्पिक सूची विकासकर्ता को उपलब्ध करायी जायेगी।

1.10 ग्रुप हाउसिंग योजना जिसमें ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आवासीय इकाईयां आरक्षित की जाती है तो प्रोत्साहन के रूप में 0.25 तक निःशुल्क अतिरिक्त एफ.ए.आर. दिये जाने का पूर्व में ही भवन विनियमों में प्रावधान है। जिन प्रकरणों में EWS/LIG आवासों का निर्माण किया जाना है उनमें 0.25 एफ.ए.आर. प्रोत्साहन स्वरुप देने का पूर्व में ही निर्णय लिया जा चुका है तथा इसे भवन विनियमों में भी शामिल किया गया था। अब ऐसे प्रकरणों में प्रोत्साहन एफ.ए.आर. 0.50 देने का निर्णय लिया गया है। अधिकतम एफ.ए.आर. की सीमा हटाई जाती है, केवल पार्किंग नोर्म्स, सैट बैक्स, सैफ्टी नोर्म्स आदि को सुनिश्चित किया जावेगा। यदि आवेदक द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाईयों के निर्माण में किसी शर्त का उल्लघंन किया जाता है तो विकासकर्ता का कार्य रुकवा दिया जायेगा तथा शास्ति के रूप में उससे राशि वसूल की जा सकेगी, जिसका प्रस्ताव स्थानीय निकाय द्वारा किया जाकर राज्य सरकार द्वारा अन्तिम निर्णय किया जा सकेगा।

1.11 विकासकर्ता को मुख्य परियोजना का अधिवास प्रमाण पत्र तभी दिया जा सकेगा जब अनुपातिक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाईयों का निर्माण पूर्ण कर संबंधित नगरीय निकाय को हस्तानान्तरित कर दी जायें। यदि सम्पूर्ण इकाइयां नही विकती हैं तो निर्माणकर्ता को 6 महिने पश्चात अधिवास प्रमाण पत्र जारी कर दिया जावेगा ताकि विकास केर्ता पात्र व्यक्तियों को आवंटन जारी कर सकेगा। निर्माणकर्ता के आवेदन पर अनुपातिक अधिवास प्रमाण पत्र दिया जा सकेगा चाहे EWS/LIG आवासों का निर्माण कार्य पूर्ण नही किया गया हो। इसके लिये आवश्यक होगा कि EWS/LIG आवास का निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जा चुका है। अधिकतम 50% मुख्य भवन तक का अनुपातिक अधिवास प्रमाण पत्र दिया जा सकेगा।

2. प्लॉटेड डवलपमेन्ट की आवासीय योजनाऐं / टाउनशिप–

2.1 प्लॉटेड डवलपमेन्ट की योजनाऐं जिनका क्षेत्रफल 2 हैक्टयर से अधिक हो उनमें ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के लिए आवासीय भूखण्ड आरक्षित किया जाना या ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स का निर्माण कार्य करना अनिवार्य होगा।

3. सामान्य प्रावधान –

3.1 ऐसी परियोजनाऐं जो टाउनशिप पॉलिसी, 2010 एवं ग्रुप हाउसिंग योजना के तहत विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 01.07.2011 (जिसे राज्य सरकार द्वारा Withdraw किया जा चुका है) की अनुपालना में शपथ पत्र के आधार पर अनुमोदन पश्चात् निर्माणाधीन है अथवा जिनके भवन मानचित्र जारी नहीं हुये है, उनके मानचित्र जारी कर निर्माण की स्वीकृति देदी जाएगी। उन्हें 3 माह की अवधि में ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जो. की आवासीय इकाईयां उपलब्ध कराने हेतु प्रस्ताव नगरीय निकाय में प्रस्तुत करने होंगे (भू–उपयोग, सम्पर्क सडक व अन्य आधारभूत सुविधाओं को ध्यान में रखते हुए)। यदि ऐसा नहीं किया जाता है तो आगामी तीन माह हेतु निम्नानुसार शास्ति देनी होगी:–

प्रथम माह @ 25 रुपये प्रति वर्गफिट (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.फ्लेट्स के क्षेत्रफल पर)

द्वितीय माह@ 50 रुपयें प्रति वर्गफिट (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.फ्लैट्स के क्षेत्रफल पर)

तृतीय माह@ 100 रुपये प्रति वर्गफिट (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.फ्लैट्स के क्षेत्रफल पर)

यदि 6 माह तक भी प्रस्ताव नहीं दिये जाते है तो आवेदक के पूर्व में अनुमोदित मानचित्र निरस्त किये जा सकेगें तथा मूल योजना में किया गया निर्माण अवैध निर्माण की श्रेणी में मानते हुये ध्वस्त किया जा सकेगा।

उपरोक्तानुसार प्रस्ताव देने के उपरान्त तीन माह में कार्य प्रारम्भ करना होगा। यदि नगरीय निकाय द्वारा EWS/LIG के मानचित्र अनुमोदन में एक माह से अधिक समय लगाया जाता है तो निर्माणकर्ता किसी Registered Architect के भवन विनियमों की पूर्ति के certificate के उपरान्त निर्माण कार्य प्रारम्भ कर सकेगा)

3.2 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स आवासीय इकाईयों हेतु प्रस्तावित क्षेत्र पर अधिकतम भू–आच्छादन क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा भू–तल + 3 मंजिलों का निर्माण अनुज्ञेय किया जावेगा। यदि लिफ्ट का प्रावधान तथा बहुमंजिले भवनों हेतु आवश्यक अन्य मानदण्डों की पालना की जाती है तो भू–तल +7 मंजिल (स्टिल्ट बनाये जाने की स्थिति में भू–तल + 8) तक के भवन अधिकतम एफ.ए.आर. की सीमा में अनुज्ञेय किये जा सकेगें परन्तु ऐसी प्रस्तावित योजनाओं में आच्छादित क्षेत्रफल 30 प्रतिशत तक ही अनुज्ञेय होगा। गैर आवासीय भू उपयोग में भी ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आवास निर्माण अनुज्ञेय किये जा सकेगें। ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास की योजनाओं में पंजीकृत वास्तुविद् द्वारा तैयार किये गये मानचित्र नगरीय निकाय में अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किये जाने के पश्चात विकासकर्ता भवन विनियमों के मानदण्डो के अनुसार निर्माण कार्य प्रारम्भ कर सकेगा।

किसी निर्माणाधीन योजना में भी ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का आवासीय क्षेत्र आरक्षित कर आवश्यक इकाईयों का निर्माण कर सकेगा।

3.9 पूर्व में निर्माणाधीन अथवा भविष्य में अफोर्डेबल पॉलिसी के तहत निर्माणाधीन योजनाओं में विकासकर्ता के 5% कोटे को भी विकासकर्ता स्वयं की योजना हेतु हस्तांतरण कर सकेगा, जिसका आवंटन पैरा 1.5 के अनुसार किया जावेगा ।

3.10 कच्ची बस्ती में निवास करने वाले व्यक्तियों का यदि पुर्नवास किया जाता है तो उन्हे प्राथमिकता के आधार पर निर्मित आवासों में से आवास आवंटित किये जावे। ऐसे व्यक्तियों के लिये अलग से आवासों का ब्लॉक/समूह आरक्षित (earmark) कर उनकी आपस में केवल Flat/आवास Number देने की लाटरी निकाली जावे।

उपरोक्तानुसार संशोधित भवन मानदण्ड प्रचलित भवन विनियमों के भाग माने जावेंगे एवं पृथक से स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी।

(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

IndiaCode

प्रतिलिपि :-

1. प्रमुख शासन सचिव, मा. मुख्य मंत्रीजी, राजस्थान, जयपुर।
2. विशिष्ठ सहायक, मा. मंत्री, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
3. आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण/आयुक्त , जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
4. सचिव, नगर सुधार न्यास (समस्त) राजस्थान, जयपुर।
5. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम (समस्त), राजस्थान, जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को समस्त नगरीय निकायों एवं उप निदेशक, स्वायत शासन को प्रेषित करने हेतु।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर),राजस्थान, जयपुर।
9. उप सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
10. निज़ी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।

3/5/2012
शासन उप सचिव

RTP-13

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक एफ. 3(663)नविवि/3/2012 जयपुर, दिनांक :– 18 JUL 2012

सचिव,
जयपुर विकास प्राधिकरण,
जयपुर।

विषय :– कृषि भूमि पर निजी खातेदारी व विकासकर्ताओं की योजनाओं का रूपान्तरण व टाउनशिप पॉलिसी के तहत अनुमोदन किये जाने के सबध में।

सन्दर्भ :– मुख्यमंत्री कार्यालय से प्राप्त अ.शा. टीप क्र. मु.मं.–ओएसडी(डीएस)/प–2(नविवि)/(जय)/12/56889 दिनांक 22.06.2012

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत सक्षम स्तर पर लिये गये निर्णय के क्रम में निम्नानुसार एतद्द्वारा निर्देश दिये जाते है :–

1. टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के बिन्दु सं. 5.03 के प्रावधान अनुसार 2 हैक्टयर से अधिक क्षेत्रफल की ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में 5 प्रतिशत क्षेत्र सुविधाओं हेतु संबंधित निकाय को निःशुल्क समर्पित किया जाना आवश्यक है। 2 हैक्टयर या उससे कम क्षेत्रफल की ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में 5 प्रतिशत क्षेत्र के समतुल्य आवासीय आरक्षित दर पर संबंधित निकाय द्वारा विकासकर्ता से राशि जमा करायी जायेगी।
2. टाउनशिप पॉलिसी में 10 हैक्टयर से कम व अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में 40 से 45 प्रतिशत क्षेत्रफल सड़क, पार्क, ओपन स्पेस व अन्य सुविधाओं हेतु आरक्षित किये जाने का प्रावधान है। इसमें से न्यूनतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल पार्क ओपन स्पेस व सुविधाओं हेतु आरक्षित कराये जाने का प्रावधान है। विशेष परिस्थितियों में जहां योजनाओं में हाईटेंशन लाईन अथवा मास्टर प्लान/ सेक्टर प्लान की अधिक सड़के होने पर सड़कों का क्षेत्रफल औसतन 20 से 22 प्रतिशत से अधिक हो जाता है। इस परिप्रेक्ष्य में सेक्टर रोड़ के साथ हाईटेंशन लाईन के क्षेत्र की गणना भी सुविधा क्षेत्र व सड़कों हेतु आरक्षित 40 प्रतिशत में किये जाने का प्रावधान किया जाता है। इस क्षेत्रफल को ओपन स्पेस सड़क, पार्क व अन्य सुविधा की गणना में सम्मिलित किया जावें।
3. टाउनशिप पॉलिसी 2002 की प्रक्रियानुसार पृथक–पृथक ग्रुप हाउसिंग व आवासीय योजना के मानचित्र अनुमोदन किये जा सकते है। यदि आवेदक द्वारा अपनी भूमि पर ग्रुप हाउसिंग व स्वतंत्र आवासीय योजना प्रस्तावित की जाती है तो वह भी अनुमोदन योग्य है तथा इनकी गणना प्रस्तावित उपयोग के समानुपात में ग्रुप हाउसिंग व स्वतंत्र आवासीय के क्षेत्रफल के अनुरूप की जावेगी।
4. राज्य सरकार द्वारा पूर्व में भी सभी निकायों को निर्देशित किया जा चुका है कि ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आवश्यक भूमि इन्हीं योजनाओं में आरक्षित की जावेगी, जिनमें 90बी के तहत नोटिस अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 लागू होने के दिनांक के बाद जारी किये गये हो अर्थात दिनांक 23.12.2009 से पूर्व जिन योजनाओं की 90बी की जा चुकी है, उन पर अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के प्रावधानानुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्र आरक्षित किया जाना आवश्यक नहीं है।

भवदीय,
18/7/2012
(एन. एल. मीना)
शासन उप सचिव–तृतीय

RTK-4

RTK-4

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक एफ. 3(77)नविवि/3/2010पार्ट–1

जयपुर, दिनांक :– 3 AUG 2012

आदेश

सक्षम स्तर पर लिये गये निर्णय के क्रम में टाउनशिप पॉलिसी, 2010/अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 के निम्नलिखित प्रावधानों को सक्षम स्तर से अनुमोदन पश्चात् एतद्द्वारा स्पष्ट किया जाता है :–

1. टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के बिन्दु सं. 5.03 के प्रावधान अनुसार 2 हैक्टयर से अधिक क्षेत्रफल की ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में 5 प्रतिशत क्षेत्र सुविधाओं हेतु संबंधित निकाय को निःशुल्क समर्पित किया जाना आवश्यक है। 2 हैक्टयर या उससे कम क्षेत्रफल की ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में 5 प्रतिशत क्षेत्र के समतुल्य आवासीय आरक्षित दर पर संबंधित निकाय द्वारा विकासकर्ता से राशि जमा करायी जायेगी।
2. टाउनशिप पॉलिसी में 10 हैक्टयर से कम व अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में 40 से 45 प्रतिशत क्षेत्रफल सड़क, पार्क, ओपन स्पेस व अन्य सुविधाओं हेतु आरक्षित किये जाने का प्रावधान है। इसमें से न्यूनतम 20/15 प्रतिशत क्षेत्रफल पार्क ओपन स्पेस व सुविधाओं हेतु आरक्षित कराये जाने का प्रावधान है। विशेष परिस्थितियों में जहां योजनाओं में हाईटेंशन लाईन अथवा मास्टर प्लान/ सेक्टर प्लान की अधिक सड़के होने पर सड़कों का क्षेत्रफल औसतन 20 से 22 प्रतिशत से अधिक हो जाता है। ऐसे प्रकरणों में हाईटेंशन लाईन के क्षेत्र की गणना भी सुविधा क्षेत्र (सड़क, पार्क व ओपन स्पेस, स्कूल हॉस्पिटल आदि) हेतु आरक्षित (10 हैक्टयर तक की योजनाओं के लिए 45 प्रतिशत तक तथा 10 हैक्टयर से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के लिए 50 प्रतिशत तक) में की जायेगी, परन्तु न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्र ओपन एरिया/पार्क हेतु ले–आउट प्लान में रखना अनिवार्य होगा।
3. राज्य सरकार द्वारा पूर्व में भी सभी निकायों को निर्देशित किया जा चुका है कि ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आवश्यक भूमि इन्हीं योजनाओं में आरक्षित की जावेगी, जिनमें 90बी के तहत नोटिस अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 लागू होने के दिनांक के बाद जारी किये गये हो अर्थात दिनांक 23.12.2009 से पूर्व जिन योजनाओं की 90बी की जा चुकी है, उन पर अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के प्रावधानानुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्र आरक्षित किया जाना आवश्यक नहीं है।
4. राज्य सरकार के ध्यान में लाया गया है कि कुछ निकायों द्वारा बाह्य विकास शुल्क भूमि के फन्टेज के आधार पर लिये जा रहे है। जबकि टाउनशिप पॉलिसी के बिन्दु सं. 5.01 में बाह्य विकास शुल्क के संबंध में विस्तृत प्रावधान दिये गये है। अतः पॉलिसी के आधार पर बाह्य विकास शुल्क लिया जावे।
5. टाउनशिप हेतु आवेदित भूमि का मास्टर प्लान में प्रस्तावित उपयोग के अनुसार अनुमोदन किये जाने में कोई आपत्ति नहीं होनी चाहिए। फिर भी जयपुर से संबंधित प्रकरणों में प्रकरण विशेष में यह सुनिश्चित करते हुये कि प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान, 2011/2025 में ईकोलोजिकल जोन अथवा ग्रीन बैल्ट में नहीं है, वर्तमान मास्टर प्लान के प्रस्तावित उपयोग के अनुरूप नियमानुसार अनुमोदन किये जावें।

RTP-15

RTP-15

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010पार्ट–1 जयपुर दिनांक 19 DEC 11

आदेश

विषय :– राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के अन्तर्गत विकासकताओं के पंजीयन एवं अन्य स्पष्टिकरण बाबत।

टाउनशिप डवलपर्स एसोसिएशन ऑफ राजस्थान (TODAR) द्वारा राज्य सरकार को प्रेषित प्रतिवेदन पर विचार–विमर्श पश्चात् निम्नानुसार निर्णय लिये गये :–

1. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के अन्तर्गत विकासकर्ताओं के पंजीयन के संबंध में निर्णय लिया गया कि यदि विकासकर्ता के पास टाउनशिप योजना विकसित करने का पूर्व में निजी रूप से अथवा पार्टनरशिप/शेयर होल्डिंग के आधार पर कार्य का अनुभव हो जिसमें विकासकर्ता का न्यूनतम शेयर 25 प्रतिशत है तो समानुपात में विभिन्न योजनाओं में किये गये कार्य का कुल योग को नेटवर्थ का आधार माना जावे एवं कुल क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत के बराबर क्षेत्रफल की योजनाओं के लिए आवश्यक शुल्क लेकर पंजीयन किया जावें। उदाहरणार्थ – यदि विकासकर्ता द्वारा 100 हैक्टयर की किसी योजना का क्रियान्वयन पूर्व में किया गया है, जिसमें उसका शेयर 25 प्रतिशत था तो उस योजना की नेटवर्थ का 25 प्रतिशत विकासकर्ता के पक्ष में मानते हुये 12.5 हैक्टयर (विकाकसर्ता के शेयर 25 हैक्टयर का 50 प्रतिशत) तक की योजनाओं के लिए पंजीयन किया जा सकेगा। ऐसे प्रकरणों में टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (10 हैक्टयर से अधिक) के बिन्दु सं. 4 की तालिका – ए में पंजीयन हेतु निर्धारित वित्तीय व अन्य मानदण्ड़ लागू नहीं होंगे।
2. अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों को निजी विकासकर्ता की टाउनशिप में आरक्षित किये जाने के संबंध में निर्णय लिया गया कि इन आवासों का प्रावधान अफोर्डेबल हाउसिंग की प्रस्तावित योजनाओं के निकट तथा जयपुर के सेटेलाईट टाउन्स/गांवों के 500 मीटर की परिधि में उपलब्ध कराये जाने का प्रावधान किया जा सकता है, जिससे सेटेलाईट टाउन्स/गांव की विकसित आधारभूत सुविधाओं का लाभ ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवंटियों को मिल सके। वर्तमान में किसी भी ग्राम की विद्यमान आबादी क्षेत्र के 500 मीटर की परिधि में आबादी क्षेत्र विस्तार हेतु आवंटन किया जाता है। इस परिप्रेक्ष्य में वर्तमान आबादी क्षेत्र से 500 मीटर की परिधि में मास्टर प्लान में कोई भू–उपयोग होने पर भी ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध कराये जाने का प्रावधान अनुज्ञेय होगा।
3. टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के बिन्दु सं. 5.03 में दिये गये प्रावधान के अन्तर्गत 10 हैक्टयर तक क्षेत्रफल की योजनाओं में (i) सीवर लाईन्स के लिए 50 रूपयें प्रति वर्गमीटर (ii) नालियों के निर्माण हेतु 40 रूपयें प्रति वर्गमीटर तथा (iii) ओवर हैड टैंक के लिए 50 रूपयें प्रति वर्गमीटर की दर से विकासकर्ताओं से राशि ली जाती है, जबकि स्थानीय निकायों द्वारा समय पर यह कार्य कराया जाना संभव नहीं हो पाता है। ऐसी स्थिति में स्वयं विकासकर्ता अपने स्तर से इन सुविधाओं का विकास करवाता है तो योजना की कुल लागत में अनावश्यक वृद्धि होती है, जिसका भार

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 3(77)नविवि/3/2010पार्ट–1 जयपुर, दिनांक :– 26 FEB 2013

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। पॉलिसी में EWS/LIG के निर्मित फ्लैट्स हेतु 750 रूपयें प्रति वर्गफिट की दर तय की गई है। तथा EWS/LIG भूखण्ड़ों के आवंटन हेतु टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के अनुसार निजी विकासकर्ता द्वारा विक्रय किये गये भूखण्ड़ों की दर को आधार मानते हुये आवंटन किये जाने का उल्लेख है। निजी खातेदारी की योजनाओं में निजी खातेदारों द्वारा भूखण्ड़ आवंटित किये जाने की विक्रय दर की सूचना उपलब्ध नहीं हो पाने के कारण EWS/LIG श्रेणी के आरक्षित भूखण्ड़ों का आवंटन आवेदकों को नहीं हो पा रहा है।

उक्त स्थिति के मध्यनजर टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के अन्तर्गत निजी विकासकर्ताओं की योजनाओं में EWS/LIG श्रेणी के आरक्षित भूखण्ड़ों के आवंटन हेतु संबंधित जोन/क्षेत्र की आरक्षित दर को आधार मानकर ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के आवेदकों को आरक्षित दर की 25 प्रतिशत दर एवं एल.आई.जी. श्रेणी के आवेदकों को आरक्षित दर की 60 प्रतिशत दर पर किये जाने का निर्णय लिया गया है।

अतः निजी विकासकर्ताओं की योजनाओं में राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के प्रावधानानुसार EWS/LIG श्रेणी हेतु आरक्षित भूखण्ड़ों का योग्य आवेदकों को आवंटन उक्त निर्णयानुसार किया जावें।

(गुरदयाल सिंह संधु)
अतिरिक्त मुख्य सचिव

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

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य 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 को उनके पत्र क्र. प.3( )जविप्रा/आर. एम. एण्ड सी./ए.एच.पी./2012/डी–394 दिनांक 31.01.2013 के क्रम में प्रेषित है।
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. मुख्य महाप्रबन्धक, राजस्थान आवास विकास एवं इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड, जयपुर।
10. गार्ड फाईल।

शासन उप सचिव–प्रथम

Indiacode

RTP-17

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 3(77)नविवि/3/2010पार्ट–1 जयपुर, दिनांक :– 26 FEB 2013

परिपत्र

विषय :– टाउनशिप पॉलिसी के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग योजनाऐं में 5 प्रतिशत क्षेत्रफल सुविधाओं हेतु आरक्षित किये जाने बाबत।

सचिव, CREDAI, भिवाड़ी से प्राप्त पत्र में टाउनशिप विकसित करने के लिए विकासकर्ता से 5 प्रतिशत भूमि सुविधाओं हेतु निःशुल्क समर्पित कराये जाने का प्रावधान है, इसमें उन विकासकर्ताओं द्वारा छूट चाही गई है, जिनकी टाउनशिप योजना में सड़क का क्षेत्रफल 10 से 25 प्रतिशत तक हो जाता है। यदि किसी प्रोजेक्ट में 5 प्रतिशत से अधिक क्षेत्र सड़क के मार्गाधिकार हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाता है तो ऐसे विकासकर्ताओं से सुविधाओं के लिए पृथक से 5 प्रतिशत क्षेत्रफल समर्पित ना कराया जावें। प्रकरण पर विचार–विमर्श पश्चात् निम्नानुसार निर्णय लिया गया है :–

राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के बिन्दु सं. 5.03 (iii) में ग्रुप हाउसिंग की योजना में 2 हैक्टयर से अधिक क्षेत्रफल होने पर संबंधित नगरीय निकायों द्वारा कुल क्षेत्रफल की 5 प्रतिशत भूमि सुविधाओं हेतु निःशुल्क समर्पित करायी जाती है तथा 2 हैक्टयर से कम क्षेत्रफल की योजना में 5 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर भूमि का आवासीय आरक्षित दर पर राशि लिये जाने का भी प्रावधान है।

ऐसी योजनाओं में जिनकी भूमि सेक्टर रोड़ या मास्टर प्लान रोड़ के मार्गाधिकार में आ जाती है तो वह भूमि भी निःशुल्क संबंधित निकाय के पक्ष में विकासकर्ता द्वारा समर्पित की जाती है। ऐसी स्थिति में मार्गाधिकार हेतु समर्पित भूमि के एवज में विकासकर्ता को उस भूमि पर देय एफ.ए.आर. का लाभ दिये जाने का प्रावधान है।

ग्रुप हाउसिंग योजना (प्लॉटेड़ डवलपमेन्ट) में सामान्यतः 20 से 22 प्रतिशत क्षेत्रफल आन्तरिक सड़कों में प्रस्तावित होता है। ग्रुप हाउसिंग (फ्लैटेड़ डवलपमेन्ट) में आन्तरिक सड़के एकल पट्टे के भूखण्ड़ के अन्दर प्रस्तावित ब्लॉक्स के आधार पर निर्धारित की जाती है। इसके अलावा योजना में सेक्टर प्लान/मास्टर प्लान की सड़क आ जाने से सड़क के मार्गाधिकार का क्षेत्रफल उपरोक्त से अधिक लगभग 30 से 35 प्रतिशत तक हो जाता है तथा मार्गाधिकार में आने वाला क्षेत्रफल विकासकर्ता को निःशुल्क समर्पित किया जाना अपेक्षित है। ऐसी स्थिति में पॉलिसी के अनुसार ग्रुप हाउसिंग योजना में 5 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्रफल सुविधाओं हेतु समर्पित किये जाने की स्थिति में विकासकर्ता के उपयोग के लिए उपलब्ध क्षेत्रफल 55 प्रतिशत से कम हो जाता है।

अतः उक्त परिस्थितियों में किसी ग्रुप हाउसिंग योजना में सेक्टर प्लान/मास्टर प्लान की प्रस्तावित सड़क के निकलने की स्थिति में निम्नानुसार छूट दिये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. ग्रुप हाउसिंग (प्लॉटेड़ डवलपमेन्ट) की योजना में आन्तरिक सड़कों का क्षेत्रफल सामान्यतः 25 प्रतिशत तक निर्धारित है। मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान की सड़क निकलने के कारण सड़कों का क्षेत्रफल योजना के कुल क्षेत्रफल के 35 प्रतिशत (25 प्रतिशत आन्तरिक सड़के + 10 प्रतिशत मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान सड़के) तक हो रहा है तो 5 प्रतिशत क्षेत्रफल सुविधा हेतु छोड़ना आवश्यक होगा। यदि मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान के मार्गाधिकार हेतु 10 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल निःशुल्क समर्पित किया जाना आवश्यक हो तो ऐसी योजनाओं में 15 प्रतिशत क्षेत्रफल

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 3(77)-नविवि/3/2010पार्ट-1 जयपुर, दिनांक : 26 FEB 2013

आदेश

विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 03.10.2011 के द्वारा इण्डस्ट्रीयल टाउनशिप के लिए राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के अन्तर्गत तकनीकी प्रावधानों का निर्धारण किया गया था। एफ.आई.सी.सी.आई. के राजस्थान स्टेट कॉन्सिल द्वारा इण्डस्ट्रीयल टाउनशिप के लिए राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के प्रावधानों में संशोधन हेतु प्रस्तुत किये गये प्रस्तावों का परीक्षण कर टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के अन्तर्गत पूर्व प्रसारित आदेशों को अधिक्रमित करते हुये निम्नानुसार संशोधित कर आदेश प्रसारित किये जाते है :-

आईटम	संशोधित प्रावधान
अधिकतम विक्रय योग्य क्षेत्र	अधिकतम 70 प्रतिशत (मुख्य उपयोग के लिए 40 से 65 प्रतिशत, आवासीय 5 से 15 प्रतिशत तथा व्यावसायिक 3 प्रतिशत)
सुविधाऐं/खुला क्षेत्र/सड़कें	कुल 30 प्रतिशत (10 हैक्टयर तक क्षेत्रफल की योजनाओं में न्यूनतम सुविधा क्षेत्र 10 प्रतिशत एवं पार्क/खुला क्षेत्र 5 प्रतिशत रखा जाना अनिवार्य होगा तथा 10 हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में सुविधा क्षेत्र 5 प्रतिशत अथवा 10000 वर्गमीटर जो भी अधिक हो व पार्क/खुला क्षेत्र 5 प्रतिशत रखा जाना अनिवार्य होगा) सड़कों का क्षेत्रफल योजनानुसार निर्धारित होगा।
सड़कों की चौड़ाई	500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिए 12 मीटर, 500 वर्गमीटर से अधिक 1500 वर्गमीटर तक 18 मीटर तथा 1500 वर्गमीटर से अधिक के लिए 24 मीटर

(गुरदयाल सिंह संधु)
अतिरिक्त मुख्य सचिव

RIF-19

RIF-19

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 3(77)नविवि/3/2010पार्ट–1

जयपुर, दिनांक :– 11 MAR 201

परिपत्र

विषय :– व्यावसायिक भूखण्ड़ों पर मिश्रित भू–उपयोग प्रस्तावित होने पर टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के प्रावधानों का स्पष्टिकरण बाबत।

राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (10 हैक्टयर से अधिक) तथा पॉलिसी फॉर रेजिडेन्सल, ग्रुप हाउसिंग एण्ड अदर स्कीम इन प्राइवट सेक्टर, 2010 (10 हैक्टयर तक) में ग्रुप हाउसिंग/फ्लैट्स की योजना पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र समर्पित करवाये जाने, एफ.ए.आर. का 5 प्रतिशत क्षेत्र EWS/LIG फ्लैट्स हेतु आरक्षित किये जाने एवं 5 से 10 प्रतिशत ग्रीन एरिया रखे जाने का प्रावधान है। नगर विकास न्यास, भिवाड़ी द्वारा व्यावसायिक भूखण्ड़ों पर प्रचलित भवन विनियम अनुसार मिश्रित भू–उपयोग प्रस्तावित होने पर इन बिन्दुओं पर मार्गदर्शन चाहा गया है। अतः व्यावसायिक भूखण्ड़ों पर प्रचलित भवन विनियम के अनुसार मिश्रित भू–उपयोग प्रस्तावित होने पर निम्नानुसार कार्यवाही की जावें :–

1. टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड़ों में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र समर्पित कराये जाने का प्रावधान है, जबकि व्यावसायिक भूखण्ड़ों में सुविधा क्षेत्र समर्पित कराये जाने का कोई प्रावधान नहीं है। ऐसी स्थिति में व्यावसायिक भूखण्ड़ों पर मिश्रित उपयोग प्रस्तावित होने पर आवासीय फ्लैट्स हेतु प्रस्तावित एफ.ए.आर. के 5 प्रतिशत के बराबर सुविधा क्षेत्र के एवज में आवासीय आरक्षित दर पर राशि देय होगी।

   उदाहरणार्थ – वाणिज्यिक (मिश्रित उपयोग) हेतु प्रस्तवित भूखण्ड़ का कुल क्षेत्रफल 30000 वर्गमीटर है तथा भूखण्ड़ पर कुल प्रस्तावित एफ.ए.आर. 60000 वर्गमीटर है, जिसमें से 15000 वर्गमीटर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ (25 प्रतिशत) तथा 45000 वर्गमीटर आवासीय प्रयोजनार्थ (75 प्रतिशत) प्रस्तावित होने पर कुल भूखण्ड़ के क्षेत्रफल अर्थात 30000 वर्गमीटर के 75 प्रतिशत अर्थात 22500 वर्गमीटर का 5 प्रतिशत अर्थात 1125 वर्गमीटर क्षेत्रफल की आवासीय आरक्षित दर पर राशि वसूलनीय होगी।

IndiaCode

KTK-20

KTK-20

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 3(77)नविवि/3/2010पार्ट–II

जयपुर, दिनांक : 25 MAR 2013

आदेश

विषय :– हाइवे कन्ट्रोल बैल्ट (प्लान्टेशन कॉरीडोर) की भूमि को खातेदार को आवंटन/लीजडीड दिये जाने या नहीं दिये जाने के संबंध में।

उपरोक्त विषयान्तर्गत राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में अनेक ऐसे प्रकरण प्राप्त हुये है, जिनमें मास्टर प्लान में राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राज्य राजमार्ग के सहारे प्रस्तावित वृक्षारोपण पट्टी की भूमि के आवंटन व लीजडीड जारी किये जाने का निवेदन किया गया है। ऐसी भूमि जो वृक्षारोपण पट्टी के क्षेत्र में आ रही है उसे योजना में पार्क व खुले स्थल के रूप में निर्धारित क्षेत्रफल में सम्मिलित किया जाये। राज्य सरकार द्वारा सक्षम स्तर पर हाईवे से लगती हुई प्लाटेंशन कॉरीडोर के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिये गये है :–

1. कृषि भूमि के रूपान्तरण हेतु आवेदित भूमि जिसमें राजमार्ग के दोनों ओर प्लान्टेशन कॉरीडोर प्रस्तावित हैं, तो सम्पूर्ण भूमि का रूपान्तरण किया जावें व आदेश में यह शर्त अंकित की जाये कि राजमार्ग के दोना ओर मार्गाधिकार के पश्चात् 75 मीटर भूमि प्लान्टेशन के लिये सुरक्षित रखी जावेगी व इस भू–पट्टी में किसी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।
2. इस भूमि पर स्वामित्व आवेदक का ही रहेगा, अतः आवेदक को एफ.ए.आर. का लाभ दिया जायेगा व प्लान्टेशन कॉरीडोर को भूखण्ड़ का सैटबैक माना जायेगा।
3. चूंकि भूमि का स्वामित्व आवेदक का ही रहेगा, अतः सम्पूर्ण क्षेत्रफल की लीजडीड जारी की जावेगी।
4. आई.आर.सी. कोड़ की शर्तो की अनुपालना सुनिश्चित होने पर प्लान्टेंशन कॉरीडोर में पेट्रोल पम्प अनुज्ञेय किये जा सकते है।

(एन.एल.मीना)
सयुक्त शासन सचिव–तृतीय

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

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य 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/जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
7. सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर/अजमेर/भरतपुर/भिवाडी/भीलवाडा/बीकानेर/आबू जिला सिरोही/कोटा/उदयपुर/श्रीगंगानगर/जैसलमेर।
8. सदस्य सचिव, राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति, जविप्रा, जयपुर।
9. गार्ड फाईल।

संयुक्त शासन सचिव–तृतीय