

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.3(77)नवि/3/2010 पार्ट-IV

जयपुर, दिनांक : 29 SEP 2021

परिपत्र

विषय :-टाउनशिप पॉलिसी-2010 के संबंध में।

टाउनशिप पॉलिसी-2010 के अन्तर्गत आ रही समस्याओं के संबंध में सक्षम स्तर से निर्णयोपरान्त निम्नानुसार छूट/मार्गदर्शन प्रदान किया जाता है :-

1. टाउनशिप पॉलिसी-2010 में 10 हैक्टेयर 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 कमशः 15/20 प्रतिशत क्षेत्रफल पार्क, ओपन स्पेस व सुविधाओं हेतु आरक्षित किये जाने का प्रावधान है। विशेष परिस्थितियों में जहाँ योजनाओं में हाईटेंशन लाइन अथवा मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान की अधिक सड़क होने पर सड़कों का क्षेत्रफल 20-22 प्रतिशत से अधिक हो जाता है। ऐसे प्रकरणों में हाईटेंशन लाइन के क्षेत्र की गणना भी सुविधा क्षेत्र (सड़क, पार्क व ओपन स्पेस, स्कूल हॉस्पिटल आदि) हेतु आरक्षित क्षेत्र (10 हैक्टेयर तक की योजनाओं के लिए 45 प्रतिशत तक तथा 10 हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के लिए 50 प्रतिशत तक) में की जावेगी, परन्तु न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्र ओपन एरिया/पार्क हेतु ले-आउट प्लान में रखना अनिवार्य होगा।

यदि किसी परियोजना में से हाईटेंशन लाइन/गैस/पैट्रोल की पाईप लाइन निकल रही है तो नियमानुसार आवश्यक मार्गाधिकार (Right of Way) को स्कीम क्षेत्रफल की गणना में सम्मिलित किया जाकर ग्रीन/खुला क्षेत्र माना जा सकेगा। यदि किसी परियोजना में इस कारण 10 हैक्टेयर से कम व अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में ग्रीन क्षेत्र कमशः 5/10 प्रतिशत से अधिक होता है तो उतने प्रतिशत तक की सुविधा क्षेत्र में छूट दी जा सकेगी।

2. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2010 के अन्तर्गत जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार आवासीय योजनाओं में टेलीकॉम इन्फ्रास्ट्रक्चर यथा मोबाईल टॉवर हेतु एक हैक्टेयर तक की योजना में न्यूनतम एक मोबाईल टॉवर हेतु भूमि आरक्षित किया जाना आवश्यक है। इस संबंध में यह स्पष्ट किया जाता है कि एक एकड एवं इससे कम क्षेत्रफल की ऐसी योजनाएँ, जिसमें प्रस्तावित भूखण्डों की संख्या 20 अथवा 20 से कम हो, में मोबाईल टॉवर हेतु पृथक से भूमि आरक्षित किया जाना अनिवार्य नहीं होगा तथापि विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि पर भविष्य में आवश्यकतानुसार मोबाइल टावर स्थापित किया जाना अनुज्ञेय किया जा सकेगा।



3. विभागीय आदेश दिनांक 30.05.2016 के द्वारा 2 हैक्टेयर तक क्षेत्रफल के एकल पट्टों के प्रकरणों में 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य आरक्षित दर पर राशि नियमानुसार जमा कराने का प्रावधान है। यह स्पष्ट किया जाता है कि सुविधा क्षेत्र के समतुल्य ली जाने वाली राशि आवासीय आरक्षित दर से लिया जाना सुनिश्चित करें।
4. विभागीय आदेश दिनांक 22.11.2016 अनुसार किसी प्रकरण विशेष में जहां किसी भी स्थिति में (पहुंच मार्ग अनुमोदित योजनाओं में से होने पर) 40 फीट पहुंच मार्ग उपलब्ध होना संभव नहीं हो तो ऐसे प्रकरणों में सम्बन्धित नगरीय निकाय अपने स्तर पर अनुमति दे सकेगा, परन्तु ऐसे पहुंच मार्ग की चौड़ाई 30 फीट से कम नहीं होगी।
5. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी के तहत ऐसी स्वीकृत टाउनशिप योजनाएं अथवा ग्रुप हाउसिंग हेतु स्वीकृत ऐसे योजना क्षेत्र जो कि Gatted Community के रूप में विकसित की जावे, में विभिन्न चौड़ाई की सड़कों एवं विभिन्न क्षेत्रफल के भूखण्डों पर स्वतंत्र निवास इकाई/बहुनिवास इकाई/फ्लेट्स आदि के भवन मुख्य सड़क की चौड़ाई के अनुरूप भूखण्ड क्षेत्रफल पर अनुज्ञेयता के आधार पर स्वीकृत किये जा सकेंगे तथापि ऐसी योजनाओं में आधारभूत सुविधाओं का विकास योजना क्षेत्र में प्रस्तावित विकास इकाइयों के अनुरूप किया जाना अनिवार्य होगा।
6. स्थानीय निकाय द्वारा कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण पश्चात् निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी के तहत समस्त भू-उपयोगों के ले-आउट प्लान अनुमोदन किये जाने से पूर्व अथवा ले-आउट प्लान अनुमोदन के पश्चात् मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान के प्रावधानानुसार किसी सड़क के मार्गाधिकार में वृद्धि हेतु निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार के स्वामित्व की भूमि में से ले-आउट प्लान के क्षेत्र में से भूमि निःशुल्क समर्पित करवाये जाने की स्थिति में निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा निम्नानुसार विकल्प प्रस्तुत किये जाने पर तदानुसार स्थानीय निकाय द्वारा कार्यवाही निम्नानुसार की जा सकेगी:-
 - i.) ले-आउट प्लान में निःशुल्क समर्पित भूमि के समतुल्य भूमि ले-आउट प्लान में प्रस्तावित विक्रय योग्य क्षेत्रफल में समायोजित कर तदानुसार कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल में वृद्धि की जा सकेगी।

अथवा
 - ii.) निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा चाहे जाने पर ले-आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल में से सड़क के मार्गाधिकार में वृद्धि हेतु निःशुल्क समर्पित की जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल के समतुल्य EWS/LIG के निर्धारित क्षेत्रफल में छूट प्रदान की जा सकेगी।

अथवा



iii.) निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा चाहे जाने पर ले-आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल में से सड़क के मार्गाधिकार में वृद्धि हेतु निःशुल्क समर्पित की जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित क्षेत्र में छूट प्रदान की जा सकेगी तथापि योजना में न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्र ओपन एरिया/पार्क हेतु ले-आउट प्लान में रखना अनिवार्य होगा।

अथवा

iv.) निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा चाहे जाने पर ले-आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल में से सड़क के मार्गाधिकार में वृद्धि हेतु निःशुल्क समर्पित की जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल पर देय बीएआर के समतुल्य बीएआर हेतु टीडीआर सर्टिफिकेट जारी किया जावेगा जोकि निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार की अन्य ग्रुप हाउसिंग की परियोजना में अतिरिक्त बीएआर के रूप में उपयोग में लिये जाने पर अनुज्ञेय किया जा सकेगा एवं इस टीडीआर को हस्तान्तरित भी किया जा सकेगा।

अथवा

v.) निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा चाहे जाने पर ले-आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल में से सड़क के मार्गाधिकार में वृद्धि हेतु निःशुल्क समर्पित की जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल के समतुल्य Development Right Certificate (DRC) जारी किया जा सकेगा। उक्त डीआरसी में दर्शित भूमि के समतुल्य भूमि को निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा स्वयं की योजनाओं में अथवा अन्य विकासकर्ताओं की योजनाओं में विक्रय योग्य भूमि के क्षेत्रफल में समायोजित किया जा सकेगा।

7. एकल भूखण्ड के प्रकरणों में निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा ले-आउट प्लान के रूप में प्रस्तावित किये जाने पर पूर्व में एकल भूखण्ड हेतु समर्पित 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र को ले-आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल एवं सुविधा क्षेत्र की गणना में सम्मिलित किया जा सकेगा। साथ ही स्थानीय निकाय द्वारा पूर्व में एकल पट्टा प्रयोजनार्थ जमा कराई गई राशि का ले-आउट प्लान अनुमोदनार्थ उपरान्त समायोजन किया जा सकेगा।

8. टॉउनशिप पॉलिसी-2010 एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन हेतु उपयोग की अनुज्ञा व आवंटन) नियम, 2012 में निजी विकासकर्ता की योजनाओं में कैम्प लगाकर पट्टे देना अथवा कैम्प की दिनांक के पश्चात् पट्टा देने पर 15 प्रतिशत की दर से ब्याज लेने का कोई प्रावधान नहीं है। जयपुर विकास प्राधिकरण एवं कुछ अन्य निकायों द्वारा अपने स्तर पर ही उक्त कार्यवाही की जा रही है जिससे भूखण्डधारियों को परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। अतः प्राधिकरणों एवं अन्य निकायों द्वारा निजी विकासकर्ता की योजना में भूखण्डधारियों द्वारा पट्टे लेने के आवेदन करने पर बिना कैम्प व

बिना ब्याज के राज्य सरकार द्वारा निर्धारित की गई दरों पर पट्टे दिये जाने की कार्यवाही की जावे।

9. निजी विकासकर्ताओं/खातेदार की योजनाओं में टोटल-स्टेशन सर्वे कर ले-आउट प्लान तैयार किये जाते हैं। ऐसी स्थिति में प्रत्येक भूखण्ड का पट्टा देते समय मौका निरीक्षण की आवश्यकता नहीं है। स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार पट्टे दिये जा सकते हैं। विशेष स्थिति में सिर्फ कॉर्नर भूखण्डों की मौके की रिपोर्ट प्राप्त की जा सकती है। अतः सभी निकायों द्वारा तदानुसार कार्यवाही की जावे।
10. निजी विकासकर्ता/खातेदार द्वारा 12.5 प्रतिशत रहन रखे गये भूखण्डों का टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के अनुसार चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा जारी किये गये अधिवास प्रमाण-पत्र के आधार पर ही रहन मुक्त किये जाने चाहिए। विशेष परिस्थितियों में 5-10 प्रतिशत प्रकरणों में अधिवास प्रमाण-पत्र की जाँच करवाई जा सकती है। अतः सभी निकायों द्वारा उक्तानुसार कार्यवाही की जावे।
11. नाम हस्तान्तरण के प्रकरणों के निस्तारण हेतु जारी आदेश दिनांक 08.01.2020 के अनुसार उत्तराधिकार एवं पंजीकृत/अपंजीकृत वसीयत के मामलों में एवं विक्रय पत्र या गिफ्टडीड के ऐसे मामलों (जहा नगरीय निकाय से पट्टा जारी होने के बाद एक से अधिक बार हस्तान्तरण हुआ हो) में समाचार पत्र में विज्ञप्ति प्रकाशित करवाने की आवश्यकता है एवं अन्य मामलों में विज्ञप्ति प्रकाशित करवाने की आवश्यकता नहीं है। आदेश दिनांक 27.01.2021 द्वारा पंजीयन कार्यालय से क्रय-विक्रय की सूचना ऑनलाईन प्राप्त होते ही नामान्तरण की प्रक्रिया प्रारम्भ की जावे पृथक से आवेदन की आवश्यकता नहीं है। अतः आदेश दिनांक 08.01.2020 व 20.09.2021 के संदर्भ में स्पष्ट किया जाता है कि पंजीकृत विक्रय पत्र, पंजीकृत गिफ्ट, आदि के मामले में समाचार पत्रों में विज्ञप्ति की आवश्यकता नहीं है।
12. मास्टर प्लान की प्रस्तावित सड़कों, रिंग रोड व बाइपास का डिमाकेशन/चिन्हिकरण मौके पर कराया जाना आवश्यक है ताकि आम लोगों को मौके पर प्रस्तावित सड़कों की जानकारी हो सके तथा सड़कों पर अवैध रूप से मकानों/कॉलोनियों का निर्माण नहीं हो सके। अतः तदनुसार स्थानीय निकायों द्वारा कार्यवाही सम्पादित की जावे।
13. भवन विनियम-2020 के बिन्दु 10.2.6 (ब) (ii) व टॉउनशिप पॉलिसी-2010 में 10 हैक्टेयर से अधिक के बिन्दु 5.E(a)(2), 10 हैक्टेयर तक के बिन्दु 3 (iii).(a) 2 के अनुसार रिसोर्ट बड़े शहरों में 18 मीटर तक मध्यम/लघु शहरों में 12 मीटर पर अनुज्ञेय है। रिसोर्ट मुख्य रूप से परिधि नियंत्रण क्षेत्र में मुख्य मार्गों से दूर स्थित होने के दृष्टिगत रखते हुए सभी शहरों/कस्बों में रिसोर्ट हेतु न्यूनतम पहुच मार्ग 12 मीटर रखा जाना सुनिश्चित किया जावेगा।

14. टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधानुसार अनुमोदित योजना के किसी भू-खण्ड पर/अनुमोदित एकल भू-खण्ड पर प्रचलित भवन विनियम-2020 लागू होने से पूर्व प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार अनुमोदित हो चुके भवन मानचित्र के प्रकरणों में पूर्व भवन विनियमों के अनुरूप किसी एक या एक से अधिक ब्लॉक का निर्माण पूर्ण किया जाकर उसका पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त भू-खण्डधारी/विकासकर्ता द्वारा योजना के शेष भाग में प्रस्तावित नवनिर्माण अथवा पूर्व में स्वीकृत भवन में संशोधन प्रस्तावित किये जाने पर पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी हो चुके भाग को छोड़कर शेष ब्लॉक के भवन मानचित्र वर्तमान भवन विनियम-2020 के प्रावधान संख्या 5.4 के अनुसार अनुमोदित किये जा सकेंगे।

राज्यपाल की आज्ञा से,

— ३३ —
(मनीष गोयल)

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

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

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका को निर्देशित किये जाने हेतु।
5. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
6. संयुक्त शासन सचिव प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक, एनसीआर, जयपुर।
9. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
10. उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग।
11. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
12. रक्षित पत्रावली।


संयुक्त शासन सचिव-प्रथम