राजस्थान सरकार

नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 3 ( 77 ) नविवि / 3 / 2010 पार्ट - IV

परिपत्र

जयपुर, दिनांक : 29 SEP 2021

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 सडक, पार्क, ओपन स्पेस व अन्य सुविधाओं हेतु आरक्षित किये जाने का प्रावधान है। इसमें से न्यूनतम क्रमशः 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 सडके होने पर सडकों का क्षेत्रफल 20-22 प्रतिशत से अधिक हो जाता है। ऐसे प्रकरणों में हाईटेंशन लाइन के क्षेत्र की गणना भी सुविधा क्षेत्र (सडक, 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 क्रमशः 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 तहत् 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 जायेगा 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

र