राजस्थान सरकार

नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक : प.10 (1)नविवि/3/2002 जयपुर दिनांक । जनवरी, 2002

अधिसूचना

विषय : राजस्थान में आवासीय परियोजनाओं/टाउनशिप विकसित करने में निजी निवेश को बढ़ावा देने के सम्बन्ध में।

राज्य सरकार द्वारा निर्णय लिया गया है कि राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति, 1998 की भावना के अनुरूप राज्य के नगरीय क्षेत्रों में आवासीय परियोजनाओं/टाउनशिप विकसित करने में निजी निवेश को बढ़ावा दिया जावे। इस सम्बन्ध में विभिन्न स्तरों पर पी.एच.डी. चैम्बर, दिल्ली, एच.डी.एफ.सी./हुडको के अधिकारियों तथा विभिन्न निवेशकर्ताओं के साथ चर्चाएं की जाती रही हैं। जयपुर में Confederation of Real Estate Developers' Association of India (CREDAI) द्वारा दिनांक 9 से 11 नवम्बर, 2001 को आयोजित क्षेत्रीय सम्मेलन तथा मुम्बई में दिनांक 8 से 9 दिसम्बर, 2001 को आयोजित राष्ट्रीय सम्मेलन में एकत्रित हुए देश के विभिन्न निजी विकासकर्ताओं/वित्तीय संस्थानों व अन्य राज्यों के अधिकारियों द्वारा अनेक सुझाव दिये गये।

इसी सन्दर्भ में राज्य सरकार द्वारा नगरीय क्षेत्रों में आवासीय परियोजनाओं विकसित करने में निजी क्षेत्र को प्रोत्साहित करने की आवश्यकता महसूस की गई है। इस कार्य हेतु भूमि उपलब्ध करवाने के लिए सभी संस्थाओं यथा स्थानीय निकाय, नगर विकास न्यासों, जयपुर विकास प्राधिकरण को विस्तृत दिशा-निर्देश जारी किये जा रहे हैं।

1. आवासीय परियोजनाओं/टाउनशिप हेतु भूमि आवंटन की प्रक्रिया

इन परियोजनाओं को आवंटित की जाने वाली भूमि की दो श्रेणियां बनाई जा रही हैं:

a. जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यासों/स्थाई निकायों/राजस्थान आवासन मण्डल के योजना क्षेत्र की भूमियां।

b. निजी कृषि भूमियां।

उपरोक्त दोनों श्रेणियों के लिए भूमि आवंटन, कीमत आदि के सम्बन्ध में निम्न प्रक्रिया अपनाई जावे-

A. जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यासों/स्थानीय निकायों/राजस्थान आवासन मण्डल की भूमि (आवासीय परियोजनाओं हेतु)

1. जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यासों/स्थानीय निकायों की योजनाओं की भूमि में निजी विकासकर्ताओं को भूमि आवंटित की जा सकेगी। यह भूमि समूह हाउसिंग अथवा रिहायशी कॉलोनियों के विकास के लिए दी जा सकती है। इस सम्बन्ध में नगर विकास न्यास (शहरी भूमि निष्पादन) नियम,1974 के नियम 31, राजस्थान नगर पालिका (शहरी भूमि निष्पादन) नियम 1974 के नियम 32, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 90 एवं राजस्थान आवासन मण्डल अधिनियम, 1970 की धारा 90 एवं राजस्थान आवासन मण्डल अधिनियम, 1970 की धारा 60 के तहत निम्न आदेश दिये जाते हैं:

(a) 5 एकड़ तक-योजना की आरक्षित दर को आधार मानकर पात्र निजी विकासकर्ता कम्पनियों से कीमत सम्बन्धी प्रस्ताव मंगवाये जावेंगे।

(b) 5 एकड़ से 20 एकड़ -योजना की आरक्षित दर की 85 प्रतिशत दर को आधार मानकर पात्र निजी विकासकर्ता कम्पनियों से कीमत सम्बन्धी प्रस्ताव मंगवाये जावेंगे।

(c) 20 एकड़ से ज्यादा 50 एकड़ तक-योजना की आरक्षित दर की 75 प्रतिशत दर को आधार मानकर पात्र निजी विकासकर्ता कम्पनियों से कीमत सम्बन्धी प्रस्ताव मंगवाये जावेंगे।

(d) 50 एकड़ से 100 एकड़ तक-योजना की आरक्षित दर की 70 प्रतिशत दर को आधार मानकर पात्र निजी विकासकर्ता कम्पनियों से कीमत सम्बन्धी प्रस्ताव मंगवाये जावेंगे।

(e) 100 एकड़ से अधिक-योजना की आरक्षित दर की 65 प्रतिशत दर को आधार मानकर पात्र निजी विकासकर्ता कम्पनियों से कीमत सम्बन्धी प्रस्ताव मंगवाये जावेंगे।

नोट: उपरोक्त (b)(c) (d) व (e) श्रेणियों के लिए आवंटित भूमि में से यदि 40 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र को निवेशकर्ता द्वारा निर्धारित मापदण्डों के अनुसार विकसित करके सम्बन्धित संस्था को समर्पित किया जाता है तो पूर्व में भूमि के मूल्य की जमा राशि में से 40 प्रतिशत राशि (बिना ब्याज के) संस्था द्वारा निवेशकर्ता को वापिस लौटा दी जावेगी।

उपरोक्त (a) (b) (c) (d) व (e) के लिए निवेशकर्ता से प्रस्ताव दो अलग-अलग लिफाफों में मांगे जावेंगे। एक लिफाफा जिसके बाहर 'Technical Competence' लिखा होगा में निवेशकर्ता द्वारा अपनी योग्यता के सम्बन्ध में विवरण दिया जावेगा। दूसरा लिफाफा, जिस पर 'Financial Bid' लिखा होगा, में प्रस्तावित भूमि की कीमत बाबत प्रस्ताव होगा।

उपरोक्तानुसार प्रस्ताव लेने के बाद पहले 'Technical Competence' वाला लिफाफा खोला जावेगा तथा जो निवेशकर्ता बिन्दु संख्या-4 के अनुसार योग्यता रखते हैं उन्हीं के 'Financial Bid' लिखित लिफाफे खोले जावेंगे। तकनीकी योग्यता आंकने के लिए कम से कम तीन अधिकारियों की सम्बन्धित संस्था द्वारा एक कमेटी बनाई जावेगी जो अपनी रिपोर्ट संस्था के मुख्य कार्यकारी अधिकारी (आयुक्त-जयपुर विकास प्राधिकरण, सचिव-नगर विकास न्यास, आदि) को प्रस्तुत करेंगे। तद्पश्चात् मुख्य कार्यकारी अधिकारी संस्था अध्यक्ष की सहमति से आवंटन बाबत निर्णय लेगें। यदि किसी संस्था में अलग से भूमि आवंटन समिति गठित की गई हो तो आवंटन उस समिति द्वारा किया जावेगा। जिस निवेशकर्ता द्वारा अधिकतम कीमत देने का प्रस्ताव होगा उसको भूमि आवंटित की जावेगी।

नोट : 20 एकड़ से अधिक के समस्त आवंटन राज्य सरकार की पूर्व अनुमति से किये जावेंगे। भूमि का आवंटन विकासकर्ताओं की योग्यता को देखते हुए किया जावेगा। इस हेतु विकासकर्ताओं की पात्रता निम्नानुसार तय की जावेगी:

Category	Minimum Net-Worth (Rs. in Crores)	Minimum Turnover (Total in last 5 years (Rs. in Crores)	Minimum number of technical staff employed for last 3 years (Engineers, Architects MBAs, CAs etc.)	Experience of land development/real estate development (in years)
(a)	0.50	3	5	3
(b)	1.00	5	10	5
(c)	2.00	10	15	5
(d)	10.00	50	30	10
(e)	20.00	100	50	10

नोट: Net worth का आशय कम्पनी में Paid up capital + reserves से होगा।

5. ... एकड़ से अधिक आवंटित भूमि यदि सब-डिवाइड करके बेची जाती है तो कुल भूमि में से 60 प्रतिशत भूमि को रिहायशी उपयोग हेतु विकसित कर उसका विक्रय किया जा सकेगा। इसमें खाली भूखण्ड अथवा निर्मित भवन बेचे जा सकेंगे। शेष 40 प्रतिशत भूमि पर आधारभूत सुविधाओं यथा सड़क, पार्क, कम्यूनिटी हॉल, खेल के मैदान, बिजली स्टेशन, पानी की टंकी, स्कूल, हॉस्पीटल आदि के लिये सुरक्षित रखी जावेगी। उक्त भूमि विकासकर्ता द्वारा विकसित की जाकर सम्बन्धित स्थानीय निकाय को समर्पित की जाएगी।

नोट: 5 एकड़ तक भूमि में 60:40 का अनुपात अनिवार्य नहीं होगा। इसके अतिरिक्त अन्य पैरामीटर के सामान्य बिल्डिंग रेग्यूलेशन्स के अनुसार प्रत्येक प्रोजेक्ट बाबत सम्बन्धित संस्था द्वारा निर्णय लिया जाएगा।

6. जो 60 प्रतिशत भूमि रिहायशी उपयोग हेतु विकसित की जावेगी, उसमें से अधिकतम 10 प्रतिशत भूमि (60% की 10% भूमि) का उपयोग वाणिज्यिक/व्यावसायिक गतिविधियों के लिये सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा किया जा सकेगा।

7. 50 एकड़ से ज्यादा भूमि पर बनने वाली परियोजनाओं में जो 40% प्रतिशत की भूमि सुविधाओं हेतु छोड़ी जावेगी उसमें से 5 प्रतिशत भूमि (40% की 5% भूमि) निजी विकासकर्ता द्वारा सम्बन्धित स्थानीय निकाय/नगर विकास न्यास/जयपुर विकास प्राधिकरण को निःशुल्क दी जाएगी। इस भूमि को सम्बन्धित संस्था द्वारा जनउपयोगी कार्यों हेतु उपयोग में लिया जाएगा या अन्य संस्थाओं को ऐसे कार्यों हेतु आवंटित किया जावेगा।

8. रिहायशी कॉलोनियों में आधारभूत सुविधाओं के विकास का सम्पूर्ण व्यय सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा अपने स्रोतों से वहन किया जावेगा।

9. ऐसी कॉलोनियों/ग्रुप हाउसिंग का निर्माण स्थानीय प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार किया जावेगा।

10. निजी विकासकर्ता द्वारा सम्बन्धित क्षेत्र का ले-आउट प्लान तथा तकनीकी अनुमोदन सम्बन्धित संस्था से करवाया जावेगा।

11. योजना का विकास विभिन्न चरणों में भी किया जा सकेगा।

12. आवंटित भूमि पर नियोजित आवासीय भूखण्डों में से कम से कम 25 प्रतिशत भूखण्डों पर

निवेशकर्ता को निर्धारित अवधि में भवन निर्मित करने होंगे। इन भवनों का निर्माण आवंटियों की ओर से भी किया जा सकेगा।

13. सामान्यतया: भूखण्डों के आवंटियों तथा विकासकर्ता द्वारा अपने भवन का निर्माण कार्य तभी प्रारम्भ किया जावेगा जब कॉलोनी में उक्त चरण में आधारभूत सुविधाओं को विकसित कर लिया गया हो। आधारभूत सुविधाओं में मूल रूप से निम्न सुविधाओं का विकास करना होगा:

(i) सड़कों का विकास-कम से कम चौड़ाई 30 फीट

(ii) स्ट्रीट लाइट व विद्युतिकरण

(iii) पेयजल

(iv) सीवरेज (यदि शहर में सीवरेज लाइन है तो सम्बन्धित स्थानीय निकाय की अनुमति से उससे जोड़ा जा सकता है अन्यथा सीवरेज की उचित व्यवस्था करनी होगी।)

(v) ठोस कूड़ा करकट निस्तारण व्यवस्था

14 भूमि आवंटन केवल प्राईवेट लिमिटेड/पब्लिक लिमिटेड कम्पनीज को ही किया जाएगा। यदि किसी निवेशकर्ता द्वारा एक से अधिक कम्पनियां बनाई गई हैं तो सभी ग्रुप कम्पनियों को एक इकाई मानते हुए उनकी योग्यता तय की जाएगी।

नोट:- ग्रुप कम्पनी का आशय यह होगा कि प्रत्येक कम्पनी में मूल विकासकर्ता या कम्पनी का कम से कम 26 प्रतिशत निवेश हो।

15. आवंटित भूमि की देय कीमत राशि का भुगतान निम्नानुसार किया जावेगा:

50 एकड़ तक भूमि के लिए-

(i) 5.00 लाख रुपये Security Money के रूप में 20 एकड़ भूमि तक तथा 10.00 लाख रुपये 20 एकड़ से अधिक 50 एकड़ तक। यह राशि प्रोजेक्ट सम्पूर्ण होने के पश्चात् Completion Certificate लेने पर बिना ब्याज लौटाई जावेगी। उपरोक्त राशि डिमाण्ड ड्राफ्ट के जरिये ली जाएगी लेकिन जब तक निवेशकर्ता का चयन अन्तिम रूप से नहीं हो जाता, डिमाण्ड ड्राफ्ट को भुनाया नहीं जाएगा। असफल निवेशकर्ताओं को उनके द्वारा जमा कराया हुआ डिमाण्ड ड्राफ्ट निर्णय के 7 दिवस के अन्दर लौटा दिया जाएगा।

(ii) आवंटन होने के पश्चात् 10 प्रतिशत राशि का भुगतान 30 दिवस तथा 15 प्रतिशत राशि का भुगतान 60 दिवस में करना होगा।

(iii) शेष 75 प्रतिशत राशि का भुगतान योजना के ले-आउट के अनुमोदन की तिथि से एक मुश्त 60 दिवस में किया जावेगा। निवेशकर्ता की मांग पर किश्तों में भुगतान करने की सुविधा दी जावेगी, जिसके अनुसार 3 वर्षों में तिमाही किश्तों में 12 प्रतिशत ब्याज के साथ करना होगा। ब्याज की गणना 60 दिवस के पश्चात् तिमाही आधार पर जो राशि जमा करवा दी जावेगी, उसे छोड़कर शेष राशि पर 12 प्रतिशत की दर से ब्याज देय होगा।

50 एकड़ से अधिक भूमि के लिए-

(i) रु. 20.00 लाख Security Money के रूप में-प्रोजेक्ट सम्पूर्ण होने पर Completion Certificate लेने पर बिना ब्याज के लौटा दी जायेगी।

(ii) आवंटन होने के पश्चात् 10 प्रतिशत राशि का भुगतान 30 दिवस की अवधि में एवं अगले 15 प्रतिशत का भुगतान 90 दिवस में किया जा सकेगा।

(iii) शेष 75 प्रतिशत राशि का भुगतान योजना के ले आउट के अनुमोदन की तिथि से 90 दिन में किया जावेगा। निवेशकर्ता की मांग पर किश्तों में भुगतान करने की सुविधा दी जावेगी, जिसके अनुसार 4 वर्ष में छ:माही किश्तों में 12 प्रतिशत ब्याज के साथ किया जावेगा। ब्याज की गणना 90 दिवस के पश्चात् छ:माही आधार पर जो राशि जमा करवा दी जावेगी, उसे छोड़कर शेष राशि पर 12 प्रतिशत की दर से ब्याज देय होगा।

16. भूमि का कब्जा प्रथम 25 प्रतिशत राशि लेने के पश्चात् दे दिया जावेगा लेकिन भूमि की लीज डीड सम्पूर्ण भुगतान प्राप्त होने पर ही जारी की जावेगी।

17. यदि शेष भुगतान निर्धारित समयावधि में किसी कारण से नहीं किया जावेगा या निर्धारित अवधि में विकास व निर्माण कार्य नहीं करवाये जाते हैं तो सम्बन्धित संस्था को यह अधिकार होगा कि भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दे तथा जमा राशि बिना ब्याज के लौटा दे। इस सम्बन्ध में 20 एकड़ से अधिक भू-खण्ड वाले मामलों में भूमि निरस्त करने का अन्तिम निर्णय राज्य सरकार की अनुमति से लिया जायेगा। यदि विलम्ब अपरिहार्य कारणों से होता है तो राज्य सरकार द्वारा समय बढ़ाया जा सकेगा।

B. निजी कृषि भूमियों पर प्रस्तावित आवासीय परियोजनाएं

राज्य सरकार द्वारा पूर्व में अपने आदेश दिनांक 13.11.2001 के माध्यम से सम्बन्धित नगरीय विकास की अनुमति के बगैर बनने वाली नई कॉलोनियों पर रोक लगाई है। अत: यह निर्णय लिया गया है कि:-

1. निजी कृषि भूमियों पर रिहायशी कॉलोनी विकसित करने हेतु सम्बन्धित निजी विकासकर्ता को अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के लिए सम्बन्धित संस्था में आवेदन करना होगा। सम्बन्धित संस्था सामान्यतया 30 दिवस में अनापत्ति प्रमाण-पत्र बाबत अपना निर्णय लेकर विकासकर्ता को सूचित करेगी।

नोट:- यदि सम्बन्धित संस्था द्वारा निजी विकासकर्ता को 30 दिन में अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करने के सम्बन्ध में कोई निर्णय नहीं लिया जाता है तो निजी विकासकर्ता द्वारा राज्य सरकार को आवेदन किया जा सकता है। राज्य सरकार द्वारा इस पर उचित आदेश पारित किये जावेंगे जो सम्बन्धित संस्था के लिये बाध्यकारी होंगे। यदि मास्टर प्लान में भू-उपयोग अन्य हो तो अनापत्ति प्रमाण-पत्र भू-उपयोग परिवर्तन कराने की शर्त पर जारी किया जा सकेगा।

2. अनापत्ति पत्र प्राप्त करने के पश्चात् भूमि धारक अपनी भूमि का ले-आउट प्लान तैयार करेगा और इस ले आउट प्लान को संस्था से अनुमोदित करवायेगा। संस्था द्वारा ले-आउट प्लॉन का अनुमोदन करने से पूर्व 40 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र नियमानुसार छोड़ा गया है अथवा नहीं तथा किस किस प्रयोजन हेतु कितनी-कितनी भूमि इस 40 प्रतिशत क्षेत्र में आरक्षित की गई है, नियमानुसार है अथवा नहीं इसका ध्यान रखा जावेगा। इसके पश्चात् सम्बंधित संस्था योजना का तकनीकी अनुमोदन कर सकेगी।

3. ले-आउट प्लान तथा तकनीकी अनुमोदन होने के पश्चात् निजी निवेशकर्ता द्वारा कृषि भूमि रूपान्तरण राशि जमा कराई जावेगी। यह राशि योजना के विभिन्न भूखण्डों के प्रकार के आधार पर निर्धारित दरों पर जमा कराई जावेगी जैसे: आवासीय, व्यवसायिक, संस्थानिक आदि के लिए अलग-अलग दरों पर।

4. योग्यता: निजी कृषि भूमि पर परियोजना बनाने वाली कम्पनी की योग्यता श्रेणी 'ए' (Category 'A') में दिये गये मापदण्डों के अनुसार होगी। यदि कोई खातेदार किसी निवेशकर्ता कम्पनी के साथ संयुक्त रूप से परियोजना बनाना चाहे तो उसे प्राथमिकता देते हुए राज्य सरकार को अधिकार होगा कि निर्धारित मापदण्डों में छूट दे सके। इसी प्रकार यदि खातेदार अपने वित्तीय स्रोतों से ही परियोजना बनाना चाहे तो मापदण्डों में छूट देते हुए उसका परीक्षण कर उसे स्वीकार किया जा सकता है।

नोट: यदि सम्बन्धित संस्था द्वारा तकनीकी अनुमोदन करने में 30 दिवस से ज्यादा का विलम्ब किया जाता है तो राज्य सरकार के आदेश से मुख्य नगर नियोजक द्वारा तकनीकी अनुमोदन किया जा सकेगा जो सम्बन्धित संस्था पर बाध्यकारी होगा।

5. योजना का तकनीकी अनुमोदन करने के बाद भूमि पर नियोजित भूखण्डों की बुकिंग की जा सकेगी तथा इसकी सूचना निजी विकासकर्ता द्वारा सम्बन्धित संस्था को प्रस्तुत करनी होगी तथा इसकी प्रतिलिपि सम्बन्धित क्रेता को भी दी जावेगी। इसके अलावा सम्बन्धित क्रेता को उससे ली गई राशि की रसीद भी दी जावेगी।

नोट: निवेशकर्ता द्वारा सम्बन्धित क्रेताओं को अलग से कोई आवंटन पत्र अथवा कोई पट्टा, टाइटल के अन्य कागज़ इकरार नामा इत्यादि नहीं दिये जायेंगे। उसके द्वारा दी गई सूचना के अनुसार सम्बन्धित संस्था द्वारा ही प्रत्येक क्रेता के नाम पट्टे जारी किये जावेंगे।

6. इस भूमि का विकास कार्य पूर्ण होने के पश्चात् स्वीकृत मानचित्र के अनुसार भवनों का निर्माण किया जा सकेगा या दोनों कार्य साथ-साथ भी किये जा सकेंगे। किन्तु सम्बन्धित संस्था द्वारा भूखण्डधारियों को भूमि की लीज डीड विकास के कार्य पूर्ण होने पर ही प्रदान किये जा सकेंगे।

7. लीज डीड में निर्धारित शर्तों का उल्लेख किया जावेगा, जिनकी पूर्ण पालना संबंधित भूमिधारक एवं आवंटी को करनी होगी।

8. योजना की भूमि के 40 प्रतिशत भाग में आधारभूत सुविधाओं यथा बिजली, पानी, सीवरेज, सड़कें, सामुदायिक भवन, पार्क आदि का प्रावधान रखना होगा तथा शेष 60 प्रतिशत भाग रिहायशी उपयोग के लिये रखा जा सकेगा। इस 60 प्रतिशत हिस्से में से अधिकतम 10 प्रतिशत (60 प्रतिशत का 10 प्रतिशत) व्यावसायिक उपयोग में लिया जा सकेगा।

9. बाहरी विकास (External Development) कार्य यथा लिंक रोड, सीवरेज आदि के संबंध में संबंधित संस्था द्वारा प्रकरण विशेष में स्थिति के अनुरूप अपने स्तर पर निर्णय लिया जा सकेगा। यह राशि 50 रुपये प्रति व.मी. से कम नहीं होगी। इस संबंध में जो राशि तय की जावेगी उसे निजी विकासकर्ता द्वारा Self Financing के आधार पर ब्याज रहित तिमाही किश्तों में 2 वर्षों में जमा करवाना होगा। किश्तों का निर्धारण संबंधित संस्था द्वारा किया जावेगा। यदि प्रत्येक तिमाही में निर्धारित तिथि तक राशि जमा नहीं करवाई जाती है तो छः माह से एक वर्ष तक अवधि बढ़ाई जा सकती है मगर उक्त विलंब के लिये शेष राशि पर 12 प्रतिशत ब्याज देय होगा।

C. सामान्य शर्तें उपरोक्त दोनों श्रेणियों - A एवं B में निम्न सामान्य शर्तें लागू होगी :-

1. कब्जा प्राप्त करने तथा लेआउट प्लान के मंजूर होने के छ: माह में विकास कार्य प्रारम्भ करने होंगे। उसके पश्चात् निम्न समय में परियोजना पूर्ण की जाएगी :-

केवल भूमि विकास का कार्य। (सडक, नाली, सीवरेज रोशनी इत्यादि) का कार्य।	20 एकड़ तक – दो वर्ष 20 से अधिक एवं 100 एकड़ तक – तीन वर्ष 100 एकड़ से अधिक - चार वर्ष
भूमि विकास एवं भवन निर्माण कार्य (कम से कम 25 प्रतिशत प्लाट पर)	20 एकड़ तक – तीन वर्ष 20 से अधिक एवं 100 एकड़ तक – चार वर्ष 100 एकड़ से अधिक - पांच वर्ष

यदि किसी कारणवश परियोजना पूर्ण करने में अधिक समय लगता हो तो उसकी स्वीकृति संबंधित संस्था से लेकर निर्धारित अवधि में पूर्ण किया जावेगा। यदि छःमाह में विकास कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया अथवा निर्धारित अवधि में पूर्ण नहीं किया जाता तो संबंधित संस्था को भूखण्ड का आवंटन निरस्त करने का अधिकार होगा तथा जमा राशि बिना ब्याज वापस लौटाई जावेगी।

2. यदि आवेदक द्वारा समय सीमा बढ़ाने का आवेदन किया जावे तो प्रकरण पर राज्य सरकार द्वारा गुणदोष के आधार पर अंतिम निर्णय लिया जा सकेगा। यदि परियोजना में विलम्ब का कोई ठोस कारण नहीं हो तो राज्य सरकार को पेनेल्टी लगाये जाने का भी अधिकार होगा।
3. जो 40 प्रतिशत भूमि खाली छोड़ी जावेगी उसमें से सड़कों की भूमि सहित अन्य सभी प्रकार के उपयोग तय किए जाएंगे तथा उन्हें मौके पर स्पष्ट रूप से चिह्नित (डिमारकेशन) किया जावेगा।
4. अधिवास प्रमाण पत्र – संबंधित विकासकर्ता द्वारा निर्धारित समयावधि में मापदण्डों के अनुसार योजना के सभी आवश्यक विकास कार्य पूर्ण कर अधिवास प्रमाण पत्र लिया जावेगा।
5. प्रत्येक स्थानीय निकाय, नगर विकास न्यास एवं जयपुर विकास प्राधिकरण एवं राजस्थान आवासन मण्डल अपनी किसी भी आवासीय योजना में निजी क्षेत्र को भूमि आवंटित कर सकेंगे।
6. रेन वाटर हार्वेस्टिंग के लिये व्यवस्था करना अनिवार्य होगी।
7. विकसित की जाने वाली कॉलोनियों में मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान के अनुसार सड़कें, सीवर लाईन, नाले, ऑवरहेड केबल्स आदि के लिए संबंधित संस्था को राईट ऑफ वे (Right of Way) दिया जावेगा।
8. यदि किसी विकासकर्ता द्वारा बिना अनुमति के कृषि भूमि या अन्य भूमि पर किसी योजना का कार्य प्रारम्भ किया जाता है तो उसके खिलाफ संबंधित संस्था को नियमानुसार कार्यवाई करने का अधिकार होगा। इसका उल्लेख पूर्व में जारी परिपत्र क्रमांक प. 5(2)नविवि/3/99 दिनांक 13.11.2001 में किया गया है।

पूर्व में जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा निजी विकासकर्ता द्वारा आवासीय योजना एवं लघु नगर विकास विनियम, 1998 जारी किए गए। इन विनियमों के अध्ययन से यह स्पष्ट प्रतीत होता है कि इनमें जो प्रक्रिया बनाई गई है वह काफी जटिल है तथा इसके आधार पर निजी विकासकर्ताओं द्वारा निवेश करने में कोई विशेष रुचि नहीं दिखाई गई है। अतः इन्हें समाप्त किया जाना उचित होगा। अतः सभी संस्थाओं को इसी परिपत्र के अनुरूप ही इस दिशा में कार्य करना होगा।

नोट:- इन निर्देशों में संस्था शब्द से तात्पर्य सभी नगर विकास न्यास, नगरीय निकाय, जयपुर विकास प्राधिकरण व राजस्थान आवासन मण्डल से है।

II. Joint Venture Projects

यदि कोई परियोजना Joint Venture Project के रूप में विकसित किया जाना उपर्युक्त समझा जावे तोउसके लिए सम्बन्धित संस्था द्वारा अलग से अपनी शर्तें तय की जा सकेंगी। इस सम्बन्ध में प्रत्येक परियोजना को अन्तिम रूप व उसकी क्रियान्विति राज्य सरकार की पूर्व स्वीकृति के पश्चात् की जावेगी।

III. जयपुर के Satellite Towns हेतु -

जयपुर की बढ़ती जनसंख्या को ध्यान में रखते हुए राज्य सरकार ने जयपुर विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में सैटेलाइट टाउन्स को विकसित करने का निर्णय लिया है। अब यह भी निर्णय लिया जाता है कि इनमें से बगरू, चौमू, अचरौल, बस्सी, जमवा रामगढ़, कानोता, शिवदासपुरा, चन्दलाई व कूकस में आवासीय/संस्थानिक निवेश करने पर भूमि रिहायशी दरों पर आवंटित की जावे। यह दरें प्रत्येक कस्बे में आने वाले प्रथम तीन परियोजनाओं (आवासीय या संस्थानिक) के लिए निम्न प्रकार होंगी :-

(i) संस्था की योजना की विकसित भूमि - आवासीय आरक्षित दर की 65 प्रतिशत दर पर।

(ii) संस्था की ऐसी भूमि जो पूर्व में आवाप्त की गई हो राजकीय भूमि, जो संस्था को आवंटित की गई हो मगर अविकसित स्थिति में हो - क्षेत्र की कृषि भूमि की जिला स्तरीय समिति द्वारा तय दर के बराबर +25% प्रशासनिक खर्चे।

उपरोक्तनुसार भूमि आवंटन हेतु प्रत्येक प्रोजैक्ट के लिये कम से कम 10.00 करोड़ रुपये का निवेश व लगभग 50 एकड़ भूमि आवंटित की जा सकेगी। इस संबंध में भूमि चिन्हित कर प्रस्ताव मांगे जाएंगे। भुगतान व अन्य शर्तें पूर्व में वर्णित श्रेणी की भूमियों अनुसार रहेंगी। भूमि का आवंटन इसकी उपयुक्तता के आधार पर राज्य सरकार की अनुमति से किया जावेगा।

IV. Customised Package

राज्य की उद्योग नीति की भांति राज्य सरकार देश के किसी नामी निवेशकर्ता को राजस्थान में निवेश हेतु प्रेरित करने के लिए उपरोक्त निर्धारित मापदण्डों से हटकर अलग से Customised Package भी तय कर सकेगी। इस Package की शर्तें प्रस्तावित परियोजना पर निवेश एवं महत्व को ध्यान में रखकर तय की जावेगी। इस Package की पात्रता का आधार निवेशकर्ता द्वारा पूर्व में real estate में कम से कम 100 करोड़ रुपये का निवेश मान्य होगा। यह निवेश निवेशकर्ता की किसी एक कम्पनी या Group Companies द्वारा किया गया हो सकता है। इसके अलावा प्रस्तावित परियोजना में कम से कम 100 एकड़ भूमि में टाउनशिप/आवासीय कॉलोनी/संस्थानिक विकसित करने की योजना हो तथा इस पर लगभग 50 करोड़ रुपये का निवेश किया जावे।

V. Stamp Duty

Stamp Duty के संबंध में विभाग को कई प्रकार के सुझाव प्राप्त हुए हैं। इसके संबंध में वित्त विभाग की सहमति से अलग से आदेश जारी किये जावेंगे।

अतः उपरोक्तानुसार निर्धारित दिशा निर्देशों के तहत जयपुर विकास प्राधिकरण/समस्त नगर विकास न्यास/स्थानीय निकाय/राजस्थान आवासन मण्डल कार्यवाही सुनिश्चित करें।

(जी.एस. संधु)
शासन सचिव