(577) R-TP-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 भूखण्ड 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

सुविधाओं हेतु छोड़ने के प्रावधान में से समानुपात में छूट दी जा सकेगी। उदाहरणार्थ – किसी प्लोटेड डवलपमेन्ट की योजना में सेक्टर/मास्टर प्लान की प्रस्तावित सड़कों का क्षेत्रफल यदि 12 प्रतिशत है तो सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित किये जाने वाले 15 प्रतिशत क्षेत्रफल में से 2 प्रतिशत कम अर्थात 13 प्रतिशत क्षेत्रफल ही सुविधा हेतु योजना में आरक्षित किया जाना होगा, परन्तु इसमें से न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्रफल पार्क हेतु छोड़ा जाना आवश्यक होगा शेष 8 प्रतिशत सुविधाओं के उपयोग में लिया जायेगा।

2. ग्रुप हाउसिंग (फ्लैटेड डवलपमेन्ट) की योजनाओं में मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान के मार्गाधिकार हेतु 10 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल निःशुल्क समर्पित किया जाना आवश्यक हो तो ऐसी योजनाओं में 5 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्रफल सुविधाओं हेतु छोड़ने के प्रावधान से समानुपात में छूट दी जायेगी। उदाहरणार्थ – किसी फ्लैटेड डवलपमेन्ट की योजना में सेक्टर/मास्टर प्लान की प्रस्तावित सड़कों का क्षेत्रफल यदि 12 प्रतिशत है तो सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित किये जाने वाले 5 प्रतिशत क्षेत्रफल में से 2 प्रतिशत कम अर्थात 3 प्रतिशत क्षेत्रफल ही सुविधा हेतु नगरीय निकाय के पक्ष में निःशुल्क समर्पित करना होगा।

(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।
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।

26/07/2013
शासन उप सचिव–प्रथम