555

96

राजस्थान में आवासीय परियोजनाओं/टाउनशिप विकसित करने में निजी निवेश की नीति

(Policy for promoting private investment in development of residential projects/ townships in Rajasthan)

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

एवं

अधिसूचना क्रमांक : प.10(1) नविवि/3/2002 दिनांक : 15 जनवरी, 2002

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग

97

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग

10(1) नविवि/3/2002 जयपुर, दिनांक 01 जनवरी, 2002

अधिसूचना

राजस्थान में आवासीय परियोजनाओं/टाउनशिप विकसित करने में निजी निवेश को बढ़ावा देने के संबंध में।

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

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

आवासीय परियोजनाओं/टाउनशिप हेतु भूमि आवंटन की प्रक्रिया

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

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

B. निजी कृषि भूमियाँ

... दोनों श्रेणियों के लिए भूमि आवंटन, कीमत आदि के संबंध में निम्न प्रक्रिया अपनाई जावे –

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

... विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यासों/स्थानीय निकायों की योजनाओं की भूमि में निजी विकासकर्ताओं को भूमि आवंटित ... भूमि समूह हाउसिंग अथवा बहुमंजिली कॉलोनियों के विकास के लिये दी जा सकती है। इस संबंध में नगर विकास न्यास (... निष्पादन) नियम, 1974 के नियम 31, राजस्थान नगर पालिका (शहरी भूमि निष्पादन) नियम 1974 के नियमन 32, जयपुर ... प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 90 एवं राजस्थान आवासन मण्डल अधिनियम, 1970 की धारा 60 के तहत निम्न ... ... है :

(a) 5 एकड़ तक – योजना की आरक्षित दर को आधार मानकर पात्र निजी विकासकर्ता कंपनियों से कीमत संबंधी प्रस्ताव मंगवाये जावेंगे।

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

(d) 50 एकड़ से ज्यादा 100 एकड़ तक – योजना की आरक्षित दर की 70 प्रतिशत दर को आधार मानकर पात्र निजी विकासकर्ता कंपनियों से कीमत संबंधी प्रस्ताव मंगवाये जावेंगे।

(e) 100 एकड़ से अधिक – योजना की आरक्षित दर की 65 प्रतिशत दर को आधार मानकर पात्र निजी विकासकर्ता के से कीमत संबंधी 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 गा के अनुसार विकसित करके संबंधित संस्था को समर्पित किया जाता है तो पूर्व में भूमि के मूल्य की जमा राशि में से 20 प्रतिशत (बिना ब्याज के) संस्था द्वारा निवेशकर्ता को वापिस लौटा दी जावेगी।

(क) योजना सम्पूर्ण होने तक Completion Certificate लेने के पश्चात्।*

(ख) समर्पित की जाने वाली भूमि में से कम से कम 10 प्रतिशत भूमि, (कुल भूमि का 8 से 10 प्रतिशत) विभिन्न जन सुवि यथा स्कूल, अस्पताल, जलप्रदाय की सेवाएँ, विद्युत, पुलिस स्टेशन, local shopping आदि के लिये उपलब्ध हों (यह सड़क, पार्क, खेल के मैदान के अलावा होगी)।*

उपरोक्त (a), (b), (c), (d) व (e) के लिए निवेशकर्ता से प्रस्ताव दो अलग-अलग लिफाफों में मांगे जावेंगे। एक लिफाफा जि बाहर 'Technical Competence' लिखा होगा में निवेशकर्ता द्वारा अपनी योग्यता के संबंध में विवरण दिया जावेगा। 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 संख्या-4 के अनुसार योग्यता रखते हैं उन्हीं के 'Financial Bid' लिखित लिफाफे खोले जावेंगे। तकनीकी योग्यता आंक लिए कम से कम तीन अधिकारियों की संबंधित संस्था द्वारा एक कमेटी बनाई जावेगी जो अपनी रिपोर्ट संस्था के कार्यकारी अधिकारी (आयुक्त – जयपुर विकास प्राधिकरण, सचिव-नगर विकास न्यास, आदि) को प्रस्तुत करेंगे। तत्प मुख्य कार्यकारी अधिकारी संस्था अध्यक्ष की सहमति से आवंटन बाबत निर्णय लेंगे। यदि किसी संस्था में अलग से आवंटन समिति गठित की गई हो तो आवंटन उस समिति द्वारा किया जावेगा। जिस निवेशकर्ता द्वारा अधिकतम कीमत का प्रस्ताव होगा उसको भूमि आवंटित की जावेगी।

नोट : 20 एकड़ से अधिक के समस्त आवंटन राज्य सरकार की पूर्व अनुमति से किये जावेंगे।

4. भूमि का आवंटन विकासकर्ताओं की योग्यता को देखते हुए किया जायेगा। इस हेतु विकासकर्ताओं की पात्रता निम्नानुसार तय की जाए

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 est. (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।

[illegible] एकड़ से अधिक आवंटित भूमि यदि [illegible] किया जाती है तो कुल भूमि में से 60 प्रतिशत भूमि का [illegible] हेतु विकसित कर उसका विक्रय किया जा सकेगा। इसमें खाली भूखण्ड अथवा निर्मित भवन बेचे जा सकेंगे। शेष 40 प्रतिशत भू

अधिसूचना क्रमांक प 10(1) नविवि/3/[illegible] 02, दिनांक 15 जनवरी, 2002 द्वारा संशोधित

...भूत सुविधाओं यथा सड़कें, पार्क, कम्यूनिटी हॉल, खेल के मैदान, विजली स्टेशन, पानी की टंकी, स्कूल, हॉस्पिटल आदि के ...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 सम्बन्ध में बिल्डिंग रेग्यूलेशन्स के अनुसार प्रत्येक प्रोजेक्ट बाबत सम्बन्धित संस्था द्वारा निर्णय लिया जाएगा। ~~[illegible]~~

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

50 एकड़ से ज्यादा भूमि पर बनने वाली परियोजनाओं में जो 40 प्रतिशत भूमि सुविधाओं हेतु छोड़ी जावेगी उसमें से 5 प्रतिशत भूमि (40% की 5% भूमि) निजी विकासकर्ता द्वारा संबंधित 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।

...सी कॉलोनियों में आधारभूत सुविधाओं के विकास का सम्पूर्ण व्यय संबंधित विकासकर्ता द्वारा अपने स्रोतों से वहन किया जावेगा।

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

... विकासकर्ता द्वारा संबंधित क्षेत्र का ले-आउट प्लॉन तथा तकनीकी अनुमोदन संबंधित संस्था से करवाया जावेगा।

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

...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।

सामान्यतया भूखण्डों के आवंटियों तथा विकासकर्ता द्वारा अपने भवन का निर्माण कार्य तभी प्रारम्भ किया जावेगा जब कॉलोनी में उस 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 फुट
(ii) स्ट्रीट लाइट व विद्युतीकरण
(iii) पेयजल
(iv) सीवरेज (यदि शहर में सीवरेज लाइन है तो संबंधित स्थानीय निकाय की अनुमति से उससे जोड़ा जा सकता है अन्यथा सीवरेज की उचित व्यवस्था करनी होगी।)
(v) ठोस कूड़ा करकट निस्तारण व्यवस्था

...भूमि आवंटन केवल प्राइवेट 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 ... यह होगा कि प्रत्येक कम्पनी में मूल विकासकर्ता या कम्पनी का कम से कम [illegible] प्रतिशत निवेश हो।

... आवंटित भूमि की शेष 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 रूप में ली जाएगी लेकिन जब तक निवेशकर्ता का चयन अन्तिम रूप से नहीं हो जाता, डिमाण्ड ड्राफ्ट को भुनाया नहीं जाएगा। अन्य निवेशकर्ताओं को उनके द्वारा जमा कराया हुआ डिमाण्ड ड्राफ्ट निर्णय के 7 दिवस के अन्दर लौटा दिया जाएगा।

** ...प्रमांक प.10(1) नगरीय/3/2002, दिनांक 13 अगस्त, 2007 द्वारा विलोपित

(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 उपर्युक्त 60 दिवस में किया जावेगा। निवेशकर्ता की मांग पर किस्तों में भुगतान करने की सुविधा दी जावेगी; जिसके अनुसार 3 वर्षों में तिमाही किस्तों 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) 20.00 लाख रुपये Security Money के रूप में – प्रोजेक्ट सम्पूर्ण होने पर Completion Certificate लेने पर बिना ब्याज के लौटा दी जावेगी।

(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 किस्तों में भुगतान करने की सुविधा दी जावेगी, जिसके अनुसार 4 वर्ष में छमाही किस्तों में 12 प्रतिशत ब्याज के साथ किया जावेगा। ब्याज की गणना 90 दिवस के पश्चात् छमाही 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 है तो संबंधित 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 भूखण्ड 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।

18. आवंटित भूमि पर वित्तीय संस्थाओं का Second Charge हो सकेगा, जिससे निवेशकर्ता को वित्तीय सहायता लेने में सुविधा होगी।

B. निजी कृषि भूमियों पर प्रस्तावित आवासीय परियोजनाएं

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

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

नोट : यदि संबंधित संस्था द्वारा निजी विकासकर्ता को 30 दिन में अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करने के संबंध 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 जायेंगे जो संबंधित संस्था के लिये बाध्यकारी होंगे। यदि मास्टर प्लान में भू-उपयोग अन्य हो तो अनापत्ति प्रमाण पत्र भू-उपयोग परिवर्तन करने की शर्त पर जारी किया जा सकेगा।

2. अनापत्ति पत्र प्राप्त करने के पश्चात् भूमिधारक अपनी भूमि का ले-आउट प्लान तैयार करेगा और इस ले-आउट प्लान को संस्था से अनुमोदित करवायेगा। संस्था द्वारा ले-आउट प्लान का अनुमोदन करने के पूर्व 40 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र नियमानुसार [illegible]

[illegible]

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 संबंधित संस्था योजना का तकनीकी अनुमोदन कर सकेगी।

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

योग्यता—निजी कृषि भूमि पर परियोजना बनाने वाली कम्पनी की योग्यता श्रेणी 'A' (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 संबंधित संस्था द्वारा तकनीकी अनुमोदन करने में 30 दिवस से ज्यादा का विलंब किया जाता है तो राज्य सरकार के आदेश से मुख्य नगर नियोजक द्वारा तकनीकी अनुमोदन किया जा सकेगा जो संबंधित संस्था पर बाध्यकारी होगा।

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

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

* निजी कृषि भूमि का रूपान्तरण करने पर संबंधित संस्था द्वारा संबंधित कम्पनी/काश्तकार को समस्त भूमि का या भूमि के किसी हिस्से का पट्टा व लीज डीड जारी किया जा सकेगा, जिस से वह कम्पनी अपने आवंटियों को भूमि आवंटित सब-लीज कर सकेगी।

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 संबंधित संस्था द्वारा भूखण्डधारियों को भूमि की लीज डीड विकास के कार्य पूर्ण होने पर ही प्रदान किये जा सकेंगे।

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

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।

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 ब्याजरहित तिमाही किस्तों में 2 वर्षों में जमा करवाना होगा। किस्तों का निर्धारण संबंधित संस्था द्वारा किया जावेगा। यदि प्रत्येक तिमाही में निर्धारित तिथि तक राशि जमा नहीं करवाई जाती है तो छः मास से एक वर्ष तक अवधि बढ़ाई जा सकती है मगर उक्त विलंब के लिये शेष राशि पर 12 प्रतिशत ब्याज देय होगा।

सामान्य शर्तें उपरोक्त दोनों श्रेणियों – A एवं B में निम्न सामान्य शर्तें लागू होंगी :

कब्जा प्राप्त करने तथा ले-आउट प्लान के मंजूर होने के छः मास में विकास कार्य प्रारंभ करने होंगे। उसके पश्चात् निम्न समय में परियोजना पूर्ण की जावेगी :

अधिसूचना क्रमांक प 10(1) नवि/3/70 दिनांक 15 जनवरी, 2002 द्वारा समाविष्ट

केवल भूमि विकास का कार्य। (सड़क, नाली, सीवरेज, रोशनी इत्यादि) का कार्य।	20 एकड 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 छः माह में विकास कार्य प्रारंभ 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 किये 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. <u>रेन वाटर हार्वेस्टिंग</u> के लिये व्यवस्था करना अनिवार्य होगी।

7. विकसित की जाने वाली कॉलोनियों में मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान के अनुसार सड़कें, सीवर लाइनें, नाले, ओवरहेड टैंक्स आदि के लिए संबंधित संस्था को राइट 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, 1996 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 तो उसके लिए सम्बन्धित संस्था द्वारा अलग से [illegible] तय की जा सकेगी। इस सम्बन्ध में प्रत्येक परियोजना को अंतिम रूप व उसकी क्रियान्विति राज्य सरकार की [illegible] स्वीकृति के पश्चात की जायेगी।

जयपुर के Satellite Towns हेतु

जयपुर की बढ़ती जनसंख्या को ध्यान में रखते हुए राज्य सरकार ने जयपुर विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में सैटेलाइट टॉउन्स को विकसित करने का निर्णय लिया है। अत यह निर्णय लिया जाता है कि इनमें से बगरू, चौमूं, अचरोल, वस्सी, जमवा रामगढ़, कानोता, शिवदासपुरा, चन्दलाई व कूकस आवासीय/संस्थानिक निवेश करने पर भूमि रिहायशी दरों पर आवंटित की जावे। यह दरें प्रत्येक में आने वाली 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 अवाप्त की गई हो या 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।

उपरोक्तानुसार भूमि आवंटन हेतु प्रत्येक प्रोजेक्ट के लिये कम से कम 10.00 करोड़ रुपये का निवेश व लगभग 50 एकड भूमि आवंटित की जा सकेगी। इस संबंध में भूमि चिह्नित कर प्रस्ताव मांगे जाएंगे। भुगतान व अन्य शर्तें पूर्व में वर्णित श्रेणी की भूमियों के अनुसार होंगी। भूमि का आवंटन इसकी उपलब्धता के आधार पर राज्य सरकार की अनुमति से किया जावेगा।

V. 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 जावेंगी। 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।

Stamp Duty

Stamp Duty के सम्बन्ध 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

* [illegible] 25 [illegible] 2002
[illegible] 10 से 12 [illegible]