

संस्कृति और पर्यावरण की रक्षा करना
हमारा राष्ट्रीय कर्तव्य है।

भारत का संविधान

भाग 4 (अ)

नागरिकों के मूल कर्तव्य

अनुच्छेद 51 (अ)

मूल कर्तव्य : भारत के प्रत्येक नागरिक का यह कर्तव्य होगा कि वह -

- (च) हमारी सामाजिक संस्कृति की गौरवशाली परम्परा का महत्व समझे और उसका परिरक्षण करे।
- (छ) प्राकृतिक पर्यावरण की, जिसके अन्तर्गत वन, झील, नदी और वन्यजीव हैं, रक्षा करे, उसका संवर्धन करे तथा प्राणीमात्र के प्रति दया भाव रखे।

**कृपया अपनी संस्कृति एवं पर्यावरण से
प्रेम करें एवं इसकी रक्षा करें**



जयपुर विकास प्राधिकरण

जवाहरलाल नेहरू मार्ग, जयपुर

फोन : 0141-2563234 • फैक्स : 0141-2563614

E-mail : info@jaipurjda.org

Website : www.jaipurjda.org

मुद्रक : हरिहर प्रिण्टर्स, जयपुर फोन : 2600850



नागरिक सेवा केन्द्र

CITIZEN CARE CENTRE (CCC-16)

मार्गदर्शिका

राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010

(10 हेक्टेयर से अधिक भूमि)

के अन्तर्गत रियल एस्टेट विकासकर्ता का पंजीयन

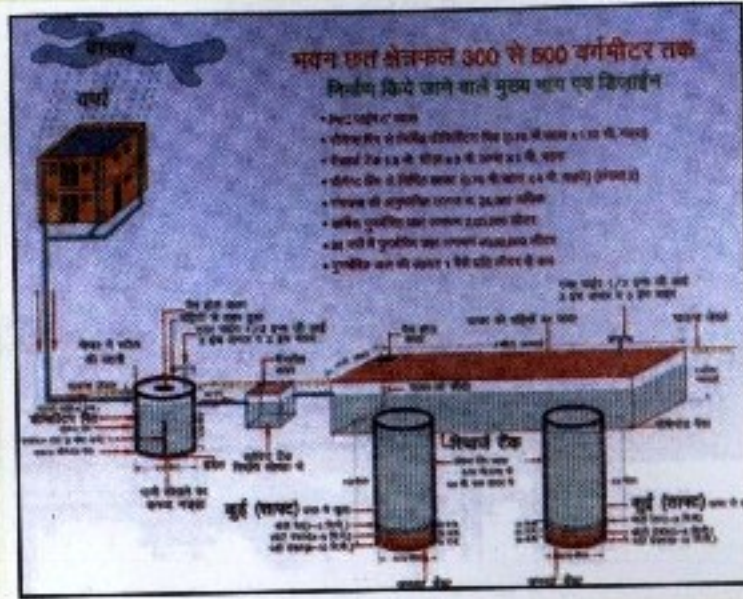
जयपुर विकास प्राधिकरण

मूल्य : 100/-

जयपुर विकास प्राधिकरण



**रूफ टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर बनाएं...
पर्याप्त जल के लिए, सुखद कल के लिए**



300 वर्गमीटर या इससे बड़े भूखण्ड पर बने भवन में

**रूफ टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर
बनाना कानूनन जरूरी**

**वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर
न बनाने पर आपके
खिलाफ कार्यवाही होगी**

वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर बनाने हेतु सलाह, डिजाईन व तकनीकी जानकारी के लिये संपर्क करें
नोडल ऑफिसर : अधिशाही अभियन्ता (PHE - II), फोन : 0141-2563112 Ext. 1106
इंजीनियरिंग शाखा - 2565620 | टाउन प्लानिंग शाखा - 2564625

जेडीए द्वारा पंजीकृत जलदूत : द्रोण : 94133 39618, ओम चेतन्य जल मिशन संस्था : 94142 22293, दीपशिखा ग्रामीण विकास संस्थान : 92146 89320, ग्रामीण अवसंरचना विकास संस्थान : 94140 38431, एनके एनवैरो सर्विसेज : 0141-2363996, आर्यन संरक्षण : 94133 01751, ग्राम चेतना केन्द्र : 98290 17134, सामिन्ध्र डिजाईन कन्सल्टेंसी प्रा. लि. : 0141-2520352, मैसर्स जुगत कन्सल्टेंशन एंड सप्लायर्स : 99287 79794, राजस्थान बागवानी शोध एवं विकास संस्थान : 0141-2781344, आनंद इंस्टीट्यूट ऑफ रिसर्च एंड डेवलपमेंट : 93144 44015, दिविजा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि. : 99833 15226, सेंटर फॉर कम्युनिटी इकोनॉमिक्स एंड डेवलपमेंट कन्सल्टेंट सोसायटी : 0141-2771486, मंगलम शिक्षा संस्थान : 90242 54455, रिलायबल इंडिया : 93525 65280, गोविन्द प्रसाद एंड कं. : 94140 45503, केडकॉन कन्सल्टेंट प्रा.लि. : 0141-2204663, आकाश कन्सल्टेंशन : 96293 60376, शुभ विचार : 99286 23473, जे.ए. एन्वायरनेट प्रा.लि. : 0141-2653352, स्काईलैन्स विल्डकॉन प्रा. लि. : 98280 21126

अधिक जानकारी के लिये JDA की वेबसाइट www.jaipurjda.org देखें

वर्षा से पहले WHS बनवाएं, बूंद बूंद पानी बचाएं

सचिव

परिचय : राजस्थान संदेश, Jaipur, 2010 के
नियोजित / संशोधित विकास को प्रोत्साहन देने हेतु उनमें आवाराभूत



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की स्थापना जयपुर विकास प्राधिकरण, अधिनियम, 1982 के अन्तर्गत 5 अगस्त, 1982 को की गयी। प्राधिकरण की स्थापना जयपुर शहर तथा उसके निकटवर्ती कतिपय क्षेत्रों को मिलाकर जयपुर रीजन बनाने, जयपुर रीजन के समुचित, सुव्यवस्थित तथा सतत विकास के लिए योजना बनाने, उनमें समन्वय स्थापित करने तथा उसका पर्यवेक्षण करने और ऐसे विकास की योजनाओं, परियोजनाओं तथा स्कीमों को निष्पादित करने के प्रयोजनार्थ की गई है।

प्राधिकरण की स्थापना को 28 वर्ष से अधिक हो चुके हैं। प्राधिकरण जयपुर रीजन में निवास करने वाले नागरिकों को निवास की मूलभूत सुविधाएं उपलब्ध करवाने, शहर का ढाँचागत विकास करने एवं अपनी कार्यप्रणाली को पारदर्शी, जवाबदेह बनाने एवं प्रकरणों के गुणवत्तापरक एवं समयबद्ध निस्तारण हेतु कृत संकल्प है।

प्राधिकरण में नागरिक सेवा केन्द्र के माध्यम से समयबद्ध कार्यप्रणाली के अन्तर्गत विभिन्न जन समस्याओं तथा कार्यों के निष्पादन हेतु समय सीमा तयकर प्रकोष्ठ अधिकारियों को दायित्व सौंपा गया है।

विकासकर्ता रियल एस्टेट कम्पनी द्वारा राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (10 हैक्टेयर से अधिक भूमि) के प्रावधानों के अन्तर्गत पंजीयन कराने में विकास के साथ आधारभूत सुविधाओं का विकास होगा एवं आम जनता के हितों का संरक्षण करते हुए उन्हें अफोर्डेबल दरों पर आवासीय भूखण्ड/मकान उपलब्ध हो सकेंगे।

Sudhanshu Pant
(सुधांशु पंत)

जयपुर विकास आयुक्त

सूचना

1. 'यह पुस्तिका सामान्य मार्गदर्शन के लिए है। विधिक प्रावधानों के सम्बन्ध में तत्समय प्रभावी नियम, विनियम, परिपत्र, आदेश आदि के प्रावधान ही अधिभावी होंगे।'
2. आप अपना भरा हुआ आवेदन पत्र नागरिक सेवा केन्द्र की खिड़की पर जमा करवाएँ। दी गई निर्धारित अवधि के पश्चात् इसी केन्द्र से वापस परिणाम/अन्तरिम उत्तर (उन्हीं प्रकरणों में जिनमें परीक्षण अपेक्षित है) प्राप्त करें।

परिचय :- राजस्थान सरकार द्वारा राज्य के विभिन्न शहरों के नियोजित/समेकित विकास को प्रोत्साहन देने हेतु उनमें आधारभूत सुविधाएँ उपलब्ध कराने एवं आम जनता को अफोर्डेबल (AFFORDABLE) दरों पर आवासीय भूखण्ड/मकान उपलब्ध कराकर उनके हितों का संरक्षण करने एवं आवासन एवं रियल एस्टेट सैक्टर में निजी क्षेत्र द्वारा निवेश एवं प्रत्यक्ष विदेशी निवेश को प्रोत्साहन देने हेतु नोटिफिकेशन क्रमांक F-3(77)UDH/3/2010 दिनांक 28.06.2010 को राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 घोषित की गई है। तत्पश्चात् नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा पत्र क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010/ पार्ट-प्रथम दिनांक 24.02.2011 को निजी विकासकर्ताओं द्वारा 10 हैक्टेयर से अधिक भूमि पर विकसित की जानेवाली योजनाओं के विकासकर्ता के पंजीयन हेतु दिए गए दिशा-निर्देश जारी किए गए हैं।

उक्त पॉलिसी के प्रावधान निम्न प्रकार हैं :-

टाउनशिप/मिनी टाउनशिप योजना विकसित करने हेतु रियल एस्टेट विकासकर्ता को संबंधित स्थानीय नगर निकाय में पंजीयन हेतु आवेदन करना होता है।

पॉलिसी का लागू क्षेत्र :-

- (अ) शहर/क्षेत्र का प्रारूप/स्वीकृत मास्टर प्लान क्षेत्र
- (ब) शहर/क्षेत्र के मास्टर प्लान के अन्तर्गत पारिधिक नियंत्रण क्षेत्र
- (स) नियोजन एवं विकास संस्थाओं (जयपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर विकास प्राधिकरण) नगर विकास न्यास, राजस्थान आवासन मण्डल एवं राज्य के नगरीय निकायों के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र
- (द) राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित/स्वीकृत क्षेत्र

आवेदक की योग्यता :-

(अ) निजी भूमि पर टाउनशिप/मिनी टाउनशिप योजना विकसित करने हेतु आवेदक रियल एस्टेट कम्पनी का पंजीयन कराने हेतु तकनीकी एवं वित्तीय योग्यता निम्न मापदण्डों के अनुसार होगी :-

Land Area in Hectares	Minimum Net worth (Rs. in Crores)	Financial Resources Minimum turnover (total in last 5 years) (Rs. in Crores)	Minimum number of technical staff employed/hired for last one year on projects (Engineers, Architects, MBAs. CAs. etc)
Above 10 to 20	5	30	5
Above 20 and upto 50	10	60	10
Above 50 and upto 100	20	75	20
Above 100 and upto 300	50	200	50
Above 300	250	1000	200

Note :-

- I. A consortium of companies or a joint venture between land owner and Developer Company would also be allowed to develop mini-townships/townships. In such cases the combined technical and financial requirements of the consortium or the joint venture would be taken into account subject to the condition that the minimum 50% of the criteria mentioned above should be fulfilled by each of the partner to the consortium (with the exception of land owner)
- II. Experience of the applicant company along with the previous/present experience of the parent company in the

real estate sector shall also be considered for eligibility subject to the condition that one of the directors of the applicant company shall also be the Director of the parent company.

III. In the above table net worth means, " Paid up Capital + Reserves + Present value of the Company's Assets (Duly Certified by C.A.) less the losses (if any).

IV. टाउनशिप योजना में तकनीकी कार्मिकों में से कम से कम एक सिविल इन्जीनियर, एक आर्किटेक्ट/टाउन प्लानर, एक चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट व एक एम0बी0ए0/मार्केटिंग मैनेजर आवश्यक रूप से नियोजित/संविदा/रिटेनरशिप पर होने आवश्यक हैं, शेष तकनीकी कर्मचारी आवेदक फर्म द्वारा परियोजना पर स्थाई/अस्थायी रूप से नियोजित हो सकते हैं।

(ब) सरकारी भूमि पर टाउनशिप/मिनी टाउनशिप योजना विकसित करने हेतु आवेदक विकासकर्ता रियल एस्टेट कम्पनी का पंजीयन कराने हेतु तकनीकी एवं वित्तीय योग्यता निम्न मापदण्डों के अनुसार होगी :-

S. No.	Category Area of land in Hectares	Minimum net worth (Rupees in crores)	Minimum turnover last 5 year (Rupees in crores)	Minimum number of Tech. Staff in payroll for atleast last one year	Time Period Experience of land develoment in years	Time Period for completion of the complete project in years
1	2	3	4	5	6	7
(a)	<40.	25	200	50	5	3
(b)	40-80	50	300	75	6	4
(c)	80-200	75	500	100	7	5
(d)	200-400	100	750	150	8	6
(e)	>400	250	1000	200	10	8

Note :

- (i) In the above table net worth means, " Paid up Capital + Reserves + Present value of the Company's Assets (Duly Certified by C.A.) less the losses (if any)..."
- (ii) The experience required in column 6 shall be calculated on the basis of the experience of the applicant company along with the previous/present experience of the owner of parent company in the real estate sector subject to the condition that one of the Directors of the applicant company shall also be the director of the parent company.
- (iii) To avoid the complicity on the part of eligibility, the developer can apply through a new company constituted especially for the execution of the project, for which the owner or parent company can be considered for the qualification.
- (iv) The Government on the basis of the justified delay can extend the completion time period by additional 2 years.

A developer who is registered in Jaipur will not be required to register at other places in Rajasthan. However, he has to furnish a copy of the Registration Certificate to the concerned local body.

राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010

(10 हैक्टेयर से अधिक) के बारे में अक्सर पूछे जाने वाले

प्रश्न एवं उनके उत्तर (F.A.Qs.)

प्रश्न 1. यह पॉलिसी किस दिनांक से लागू है ?

उत्तर :- यह पॉलिसी दिनांक 28.06.2010 से लागू हुई है।

प्रश्न 2. नई टाउनशिप पॉलिसी लागू होने के पश्चात् पुरानी टाउनशिप पॉलिसी का क्या होगा ?

उत्तर :- नई टाउनशिप पॉलिसी लागू होने के बाद पुरानी टाउनशिप पॉलिसी अतिक्रमित हो गई है।

प्रश्न 3. यदि किसी आवेदक ने पुरानी टाउनशिप पॉलिसी के अन्तर्गत आवेदन किया हुआ है और अभी उस योजना को स्वीकृति नहीं मिली है तो इस प्रकार के आवेदन का क्या होगा ?

उत्तर :- लम्बित प्रकरण नई पॉलिसी के अन्तर्गत ही विचारित किये जायेंगे परन्तु वे लम्बित प्रकरण जिनमें 28.06.2010 के पूर्व राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90बी के अधीन नोटिस जारी किये जा चुके हैं वे प्रकरण पुरानी टाउनशिप पॉलिसी 2002 के अन्तर्गत विचारित किये जायेंगे। परन्तु यदि विकासकर्ता इन प्रकरणों का विचारण भी नई टाउनशिप पॉलिसी के तहत करने का विकल्प देता है तो ऐसे प्रकरण नई पॉलिसी के तहत विचारित किए जाएंगे।

प्रश्न 4. मुझे पंजीयन हेतु आवेदन पत्र कहीं से मिलेगा?

उत्तर :- जयपुर विकास प्राधिकरण परिसर स्थित नागरिक सेवा केन्द्र से प्राप्त किया जा सकता है। आवेदन पत्र का प्रारूप जयपुर विकास प्राधिकरण की Website : WWW.Jaipurjda.org से भी Download किया जा सकता है।

प्रश्न 5. विकासकर्ता द्वारा पंजीयन हेतु आवेदन जविप्रा के किस अधिकारी को प्रस्तुत किया जायेगा?

उत्तर :- पूर्ण रूप से भरा हुआ आवेदन पत्र मय अनुलग्नक जयपुर विकास प्राधिकरण परिसर में स्थित नागरिक सेवा केन्द्र में जमा करवाया जायेगा।

प्रश्न 6. पंजीयन हेतु कितना शुल्क देय है ?

उत्तर :- इस हेतु 5 लाख रुपये शुल्क देय है। यह शुल्क सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम से देय चैक, डिमाण्ड ड्राफ्ट द्वारा जविप्रा परिसर स्थित ICICI बैंक में निर्धारित चालान के जरिये जमा करवाया जा सकता है।

प्रश्न 7. विकासकर्ता की क्या योग्यता वांछित है ?

उत्तर :- वांछित योग्यता की सारणी इस पुस्तिका के पृष्ठ संख्या 4 से 6 पर अंकित है।

प्रश्न 8. विकासकर्ता का पंजीयन कितने दिवस में हो जाता है ?

उत्तर :- पूर्ण रूप से भरा हुआ आवेदन मय अनुलग्नक प्रस्तुत करने से 30 दिवस में पंजीयन मिल जायेगा।

प्रश्न 9. पंजीयन की वैधता अवधि कितनी है ?

उत्तर :- पंजीयन 5 वर्ष की अवधि हेतु वैध है।

प्रश्न 10. योजना हेतु न्यूनतम भूमि क्षेत्रफल कितना है?

उत्तर :- टाउनशिप योजना - 20 हैक्टेयर से अधिक

मिनी टाउनशिप योजना - 10 हैक्टेयर से 20 हैक्टेयर तक

विशेष टाउनशिप योजना - 10 हैक्टेयर से अधिक

(शैक्षणिक, औद्योगिक, सूचना प्रौद्योगिकी इत्यादि)

प्रश्न 11. पंजीयन हेतु कौन आवेदन कर सकता है ?

उत्तर :- उक्त पॉलिसी में रियल एस्टेट डवलपर्स शब्द का प्रयोग रियल एस्टेट कम्पनी के रूप में ही किया गया है, अतः पंजीयन करवाने हेतु रियल एस्टेट कम्पनी ही सक्षम है।

प्रश्न 12. यदि दूसरी कम्पनी में पूर्व पंजीकृत कम्पनी का डायरेक्टर है तो क्या दूसरी कम्पनी को भी पंजीकरण करवाना होगा ?

उत्तर :- पंजीकृत आवेदक कम्पनी जिस कैटेगिरी में पंजीकृत है यदि दूसरी कम्पनी में पूर्व पंजीकृत कम्पनी का (एक या अधिक) डायरेक्टर है तो दूसरी कम्पनी में उक्त (एक या अधिक) डायरेक्टर के बने रहने तक दूसरी कम्पनी को पंजीकरण की आवश्यकता नहीं होगी अर्थात् दूसरी कम्पनी में प्रोजेक्ट पूर्ण होने तक समान डायरेक्टर (एक या अधिक) का बने रहना होगा। दूसरी कम्पनी की सभी तकनीकी योग्यताएं पूर्व पंजीकृत कम्पनी की मानते हुए सिर्फ पंजीकरण राशि जमा करानी होगी

व दूसरी कम्पनी पूर्व पंजीकृत कम्पनी की कैटेगिरी तक का कार्य कर सकेगी।

प्रश्न 13. पंजीयन के पश्चात् रियल एस्टेट कम्पनी को पंजीयन अधिकारी को क्या-क्या विवरण प्रस्तुत करना पड़ेगा ?

उत्तर :- रियल एस्टेट कम्पनी का पंजीयन करने के पश्चात प्रत्येक वित्तीय वर्ष की आय का रिटर्न आयकर विभाग को जमा कराने की अन्तिम तिथि के एक माह के अन्दर उसकी प्रति पंजीयन अधिकारी, जविप्रा को प्रस्तुत की जायेगी। प्रत्येक वित्तीय वर्ष में पंजीकृत रियल एस्टेट कम्पनी द्वारा राजस्थान राज्य में विकसित की गई टाउनशिप योजना का विवरण प्रत्येक वर्ष की 30 अप्रैल तक पंजीयन अधिकारी, जविप्रा को प्रस्तुत करना होगा।

प्रश्न 14. पंजीयन प्रमाण-पत्र किस परिस्थिति में निरस्त किया जा सकता है ?

उत्तर :- किसी भी पंजीकृत कम्पनी के विरुद्ध भूमि/टाउनशिप मामलों में आपराधिक कृत्य सक्षम न्यायालय द्वारा सिद्ध पाये जाने पर पंजीयन अधिकारी, जविप्रा द्वारा सुनवाई का पर्याप्त अवसर देकर पंजीयन प्रमाण पत्र निरस्त किया जा सकेगा।

प्रश्न 15. पुनः पंजीयन कराने पर क्या मापदण्डों का पुनः परीक्षण किया जायेगा ?

उत्तर :- किसी भी पंजीकृत कम्पनी द्वारा 5 वर्ष की समयावधि के पश्चात पुनः पंजीयन कराने पर तकनीकी एवं वित्तीय मापदण्डों का पुनः परीक्षण किया जायेगा।

प्रश्न 16. अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 के तहत योजना का आकार 10 हैक्टेयर से अधिक होने पर क्या विकासकर्ता को टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के तहत पंजीयन करवाना आवश्यक होगा ?

उत्तर :- अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 के तहत आवेदन करने वाले विकासकर्ता का 10 हैक्टेयर से अधिक योजना होने पर भी राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के तहत पंजीयन कराना अनिवार्य नहीं होगा।

प्रश्न 17. योजना में विकास कार्य कितने समय में पूर्ण करना होगा ?

उत्तर :- 5 वर्ष में सभी विकास कार्य पूर्ण करने होंगे। संपरिवर्तन शुल्क की 10 प्रतिशत शास्ति देने पर स्थानीय नगरीय निकाय द्वारा एक वर्ष हेतु अवधि बढ़ाई जा सकती है।

प्रश्न 18. विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड/मकान का विक्रय कब से किया जा सकता है ?

उत्तर :- यह कार्य सम्बन्धित स्थानीय नगरीय निकाय द्वारा स्वीकृत ले-आउट प्लान/नक्शा जारी किये जाने एवं भू-उपयोग परिवर्तन एवं राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90बी के अन्तर्गत प्रक्रिया पूर्ण होने के पश्चात् ही किया जा सकता है।

प्रश्न 19. क्या विकासकर्ता को उपरोक्त निर्धारित योग्यता में छूट मिल सकती है ?

उत्तर :- राज्य सरकार प्रकरण में मेरिट के आधार पर तकनीकी सलाह के आधार पर निर्धारित योग्यता में छूट दे सकती है।

प्रश्न 20. प्रत्यक्ष विदेशी निवेश के प्रकरण में किस प्रकार कार्यवाही की जायेगी?

उत्तर :- इस प्रकार के प्रकरणों में सम्बन्धित स्थानीय नगरीय निकाय भारत सरकार के वाणिज्य एवं उद्योग मन्त्रालय द्वारा जारी परिपत्र संख्या 5(6) 2000 एफ.सी दिनांक 03.03.2010 के तहत कार्यवाही करेगा।

प्रश्न 21. राजस्थान टारुनशिप पॉलिसी के अन्य प्रावधान कहां उपलब्ध है?

उत्तर :- राजस्थान टारुनशिप पॉलिसी की विस्तृत जानकारी www.udhrajasthan.gov.in, www.lsg.rajasthan.in पर उपलब्ध है।

