राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक : प.11(9)नविवि/2020 जयपुर, दिनांक : 31 MAR 2022

आयुक्त,
जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण।

आयुक्त,
नगर निगम, समस्त।

सचिव,
नगर विकास न्यास, समस्त।

आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी,
नगर परिषद्/नगर पालिका,
समस्त।

विषय :— मॉडल राजस्थान भवन विनियम 2020 के तहत स्वतंत्र आवास इकाई पर निर्मित भवनों को हस्तान्तरित किये जाने के सम्बन्ध में आ रही कठिनाइयों के निवारण बाबत।

सन्दर्भ :— समसंख्यक पत्र दिनांक 02.09.2021 ।

महोदय,

राज्य सरकार के स्तर पर यह तथ्य नोट किया गया कि राजस्थान मॉडल भवन विनियम–2020 में स्वतन्त्र आवास एवं बहु निवास इकाई के संबंध में स्पष्ट प्रावधान किये जाने के उपरान्त भी आमजन को स्वतन्त्र आवास में भवन निर्मित करने/निर्मित उपरान्त हस्तान्तरित करने में कठिनाईयों का सामना करना पडता है। उदाहरण स्वरूप – स्वतन्त्र आवास में परिवार के तीन हिस्सेदारों की तीन स्वतन्त्र इकाईयां अलग–अलग तल पर निर्मित करने के लिये बैंक द्वारा अलग–अलग तल के लिये अलग–अलग हिस्सेदार को ऋण की स्वीकृति प्रदान नहीं की जा रही है। इसी प्रकार एक ही परिवार के चार हिस्सेदारों के पृथक–पृथक आवासीय भवन पृथक–पृथक तल पर निर्मित होनें के उपरान्त किसी भी यूनिट को परिस्थितिवश बैंक में गिरवी रखने अथवा किसी अन्य को हस्तान्तरित करने पर वित्तीय संस्थानों द्वारा ऋण उपलब्ध नहीं करवाया जा रहा है।

प्रशासन शहरों के संग अभियान की तैयारी हेतु संभाग स्तरीय कार्यशालाओं के दौरान प्राप्त सुझावों के माध्यम से यह तथ्य भी जानकारी में आया है कि प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी (राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010) के प्रावधानों के अन्तर्गत स्थानीय निकाय द्वारा अनुमोदित योजनाओं के किसी स्वतंत्र आवास में अधिकतम चार स्वतंत्र इकाई निर्मित करने के उपरान्त किसी भी स्वतंत्र निवास इकाई को बैंक में गिरवी रखने अथवा किसी अन्य को विक्रय/हस्तान्तरित करने पर बैंक/वित्तीय संस्थानों द्वारा ऋण उपलब्ध नहीं करवाया जा रहा है।

राजस्थान मॉडल भवन विनियम–2020 के प्रावधानानुसार स्वतंत्र आवास इकाई एवं बहु आवास इकाई की परिभाषा निम्नानुसार है :–

> "**2.18 'स्वतंत्र आवास** (Independent Residence) से ऐसा आवासीय भवन जिसमें अधिकतम चार निवास इकाइयां प्रस्तावित/निर्मित हो, अभिप्रेत है।"

''2.19 'बहु निवास इकाई' (Multiple Dwelling Units) से ऐसा आवासीय भवन जिसमें चार से अधिक निवास इकाइयों का निर्माण प्रस्तावित/निर्मित हो, अभिप्रेत है।''

अतः इस सम्बन्ध में निम्नानुसार स्पष्टीकरण जारी किया जाता है।

'स्वतन्त्र आवास के तहत प्रस्तावित/निर्मित आवासीय भवन में प्रस्तावित/ निर्मित निवास इकाईयों को स्वतन्त्र इकाई के रूप में सक्षम स्तर से भवन निर्माण/मानचित्र स्वीकृति दी जा सकेगी एवं ऐसी स्वतंत्र निवास ईकाई का विक्रय/हस्तान्तरण अनुज्ञेय होगा। इस प्रकार के प्रस्तावित/निर्मित स्वतंत्र आवासीय भवन हेतु नियमानुसार आवश्यक पार्किंग का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा। तथापि स्वतन्त्र आवास के भूखण्ड पर चार से अधिक इकाई के रूप में निर्मित होने पर बहु इकाई आवास की परिभाषा के अनुरूप भवन विनियम 10.2. 1(स) के अनुसार मापदण्ड लागू होंगे।'

भवदीय,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ :–

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री महोदय, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
2. सलाहकार, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगरीय निकायों को प्रेषित कर निर्देशित किये जाने हेतु।
5. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान/एनसीआर, जयपुर।
6. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
7. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को प्रेषित कर लेख है कि कृपया स्थानीय निकायों को आपके स्तर से भी निर्देश जारी किये जाने का श्रम करें।
8. संयुक्त शासन सचिव–द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
9. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
10. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम