अत्यावश्यक

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांकः प.15(22)नविवि/2025/12235 दिनांकः 11 MAR 2025

—:परिपत्र:—

माननीय सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा सिविल अपील संख्या 14604/2024 राजेन्द्र कुमार बड़जात्या व अन्य बनाम यू.पी. आवास एवम् विकास परिषद् व अन्य में प्रदत्त आदेश दिनांक 17.12.2024 के द्वारा व्यापक सार्वजनिक हित में संरचनाओं के विध्वंस के मामले में भवन निर्माण से जुड़े नियमों और उपनियमों के संबंध में निम्न निर्देश प्रदान किए गए है—

1. भवन नियोजन अनुमति जारी करते समय, बिल्डर/आवेदक जैसा भी मामला हो, से इस आशय की एक अंडरटेकिंग ली जावे कि संबंधित अधिकारियों से पूर्णता/कब्जे का प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद ही मालिकों/लाभार्थियों को भवन का कब्जा सौंपा जाएगा।
2. बिल्डर/डेवलपर्स/मालिक को भवन निर्माण स्थल पर निर्माण की पूरी अवधि के दौरान अनुमोदित योजना की एक प्रति प्रदर्शित करानी होगी और संबंधित अधिकारी समय—समय पर परिसर का निरीक्षण करेंगे तथा अपने आधिकारिक अभिलेखों में ऐसे निरीक्षण का रिकॉर्ड रखेंगे।
3. व्यक्तिगत निरीक्षण करने और इस बात से संतुष्ट होने पर कि भवन का निर्माण दी गई भवन योजना अनुमति के अनुसार किया गया है और इस तरह के निर्माण में किसी भी तरह की कोई भिन्नता नहीं है, संबंधित प्राधिकरण द्वारा आवासीय/व्यावसायिक भवन के संबंध में पूर्णता/कब्जा प्रमाण—पत्र संबंधित पक्षों को बिना किसी देरी के जारी किया जाएगा। यदि कोई भिन्नता देखी जाती है, तो अधिनियम के अनुसार कार्यवाही की जानी चाहिए और पूर्णता/कब्जा प्रमाण—पत्र जारी करने की प्रक्रिया को स्थगित कर दिया जाना चाहिए, जब तक कि दी गई भवन योजना के अनुरूप भिन्नता को पूरी तरह से ठीक नहीं कर लिया जाता।
4. सभी आवश्यक सेवा कनेक्शन, जैसे बिजली, जलापूर्ति, सीवरेज कनेक्शन आदि भवन को पूर्णता/कब्जा प्रमाण—पत्र प्रस्तुत करने के बाद ही दिए जाएंगे।
5. पूर्णता प्रमाण—पत्र जारी होने के बाद भी, यदि नियोजन अनुमति के विपरीत कोई विचलन/उल्लंघन प्राधिकरण के ध्यान में लाया जाता है, तो संबंधित प्राधिकरण द्वारा बिल्डर/मालिक/कब्जाधारक के खिलाफ कानून के अनुसार तत्काल कदम उठाए जाएंगे तथा गलत तरीके से निर्माण पूरा होने/कब्जा प्रमाण—पत्र जारी करने के लिए जिम्मेदार अधिकारी के विरूद्ध विभागीय स्तर पर तत्काल कार्यवाही की जाएगी।
6. किसी भी अनधिकृत भवन में चाहे वह आवासीय हो या वाणिज्यिक कोई भी हो, राज्य/संघ शासित प्रदेशों के स्थानीय निकायों सहित किसी भी प्राधिकरण द्वारा किसी भी व्यवसाय/व्यापार करने की अनुमति लाइसेंस नहीं दिया जाना चाहिए।
7. विकास क्षेत्रीय योजना और उपयोग के अनुरूप होना चाहिए। ऐसी क्षेत्रीय योजना और उपयोग में कोई भी संशोधन मौजूदा नियमों का सख्ती से पालन करते हुए और व्यापक

TA
pl discuss

Secy - 8G 206
11/03/25
CE(HQ)1476
12-3-25

सार्वजनिक हित और पर्यावरण पर पड़ने वाले प्रभाव को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए।

8. जब भी आयोजना विभाग/स्थानीय निकाय के अन्तर्गत संबंधित प्राधिकरण द्वारा किसी अनधिकृत निर्माण के विरूद्ध कार्यवाही करने के लिए किसी अन्य विभाग से सहयोग के लिए अनुरोध किया जाता है, तो विभाग को तत्काल सहायता और सहयोग प्रदान करना चाहिए तथा किसी भी देरी या लापरवाही को गंभीरता से लिया जाएगा तथा दोषी अधिकारियों के विरूद्ध अनुशासनात्मक कार्यवाही अमल में लाई जायेगी।
9. पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी न किए जाने या अनाधिकृत निर्माण के नियमितीकरण या अनुमति से भिन्न निर्माण में सुधार आदि के लिए भवन स्वामी या बिल्डर द्वारा कोई आवेदन/अपील/रिवीजन दायर किये जाने पर संबंधित प्राधिकरण द्वारा लंबित अपीलों/निगरानी याचिकाओं सहित, यथासंभव शीघ्रता से निपटारा किया जाएगा। किसी भी स्थिति में वैधानिक रूप से निर्धारित 90 दिनों के भीतर ही निपटारा किया जावे।
10. किसी भी प्राधिकारी द्वारा न्यायालय के निर्देशों का ईमानदारी से पालना करनी होगी और ऐसा न करने पर इसे गंभीरता से लिया जाएगा, तथा नियमानुसार दोषी अधिकारियों के खिलाफ सख्त विभागीय कार्यवाही की जाएगी।
11. बैंक/वित्तीय संस्थान किसी भी भवन के विरूद्ध प्रतिभूति के रूप में ऋण तभी स्वीकृत करेंगे, जब संबंधित पक्षों द्वारा भवन को जारी किए गए पूर्णता/कब्जे के प्रमाण–पत्र को प्रस्तुत करने के पश्चात् उसका सत्यापन कर लिया जाएगा।

अतः समस्त प्राधिकरणों/न्यासों/निगमों/स्वायत्तशासी निकायों आदि को निर्देशित किया जाता है कि अपने अधीन आने वाले समस्त प्राधिकारियों को माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रदत्त उपरोक्त निर्देशों की अनुपालना करवाया जाना सुनिश्चित करावे।

(वैभव गालरिया)
प्रमुख शासन विभाग
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

(राजेश कुमार यादव)
प्रमुख शासन सचिव
स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांकः प.15(22)नविवि/2025/12235 दिनांकः

प्रतिलिपिः निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

01. माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार।
02. संयुक्त सचिव, मुख्य सचिव महोदय, राजस्थान सरकार।
03. महाधिवक्ता महोदय, माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर।
04. निजी सचिव, समस्त अति. मुख्य सचिव/प्रमुख शासन सचिव/शासन सचिव, शासन सचिवालय को माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रदत्त आदेश की प्रति संलग्न प्रेषित कर

अनुरोध है कि आपके विभाग से संबंधित बिन्दुओं/दिशा–निर्देशों की अनुपालना आपके स्तर से कराने का श्रम करे।

05. उप शासन सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राज. जयपुर।
06. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राज. जयपुर।
07. आयुक्त/सचिव, विकास प्राधिकरण, समस्त।
08. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
09. निजी सचिव, निदेशक एवं विशिष्ट सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राज. जयपुर।
10. आयुक्त/सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
11. शासन उप सचिव–प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
12. मुख्य नगर नियोजक/मुख्य नगर नियोजक, एनसीआर, राज. जयपुर।
13. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी/उप विधि परामर्शी, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
14. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
15. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी, स्वायत्त शासन विभाग।
16. उप निदेशक (क्षैत्रीय), स्थानीय निकाय विभाग, समस्त राजस्थान।
17. सुरक्षित पत्रावली।

(रवि विजय)
शासन उप सचिव–प्रथम

क्रमांकः मु.अभि.(मु.)/2024–25/356 दिनांक : 12-03-25

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही/अनुपालना हेतु प्रेषित है:–

1 निजी सचिव, अध्यक्ष/आवासन आयुक्त, रा0आ0म0, जयपुर।
2 मुख्य अभियन्ता–प्रथम/द्वितीय, रा0आ0म0, जयपुर।
3 सचिव, रा0आ0म0, जयपुर।
4 वित्तीय सलाहकार/निदेशक (विधि)/मुख्य सम्पदा प्रबन्धक, रा0आ0म0, जयपुर।
5 अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, रा0आ0म0, जयपुर।
6 अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता–प्रथम/द्वितीय/तृतीय, रा0आ0म0, जयपुर/जोधपुर
7 उप आवासन आयुक्त जयपुर वृत्त–प्रथम/द्वितीय/तृतीय, जोधपुर वृत्त–प्रथम/द्वितीय, वृत्त–कोटा/अलवर/बीकानेर/उदयपुर/गुणवत्ता नियंत्रण/निदेशक (परियोजना), रा0आ0म0
8 संयुक्त निदेशक (एस.ए.), रा0आ0म0, जयपुर।
9 आवासीय अभियन्ता खण्ड (समस्त)......./रेरा/ ई–प्रोक, रा0आ0म0
9 सम्पदा प्रबन्धक (अभिलेख), रा0आ0म0, जयपुर।
10 सहायक जनसम्पर्क अधिकारी, रा0आ0म0, जयपुर।
11 रक्षित पत्रावली।

मुख्य अभियन्ता (मु0)