

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान

प्रेस-नोट

मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2024 (प्रारूप) पर आमजन/हित धारको से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रण।

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा पूर्व में अफोडेबल हाउसिंग पॉलिसी-2009 लागू की गई थी। तत्पश्चात् वर्ष-2015 में मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 जारी की गई, जो की वर्तमान में लागू है। उक्त योजना में समय-समय पर कई संशोधन एवं नवीन प्रावधान जोड़े गये हैं।

वर्तमान में लागू उक्त योजना में आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं अल्प आय वर्ग श्रेणियों के लोगों को शहरी क्षेत्रों में उचित दरों पर आवास उपलब्ध करवाने में आ रही कठिनाईयों के दृष्टिगत वर्तमान में लागू उक्त योजना के प्रावधानों में आवश्यक संशोधन एवं सरलीकरण कर निम्न आय वर्ग के लोगों को अधिक से अधिक आवास मूलभूत सुविधाओं के साथ उचित दर एवं समय पर उपलब्ध करवाये जाने हेतु राज्य सरकार द्वारा नवीन योजना "मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2024 (प्रारूप)" तैयार की गई है।

उक्त योजना में निम्नानुसार मुख्य संशोधन किये गये हैं:-

1. मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु स्थलों का चयन नगरीयकरण क्षेत्र/यू-1/राजस्व ग्राम की आबादी सीमा से 500 मीटर के क्षेत्र में किया जाना चाहिए, जिससे किस गरीब परिवारों को मूलभूत सुविधाएँ यथा- जल आपूर्ति विद्युत आपूर्ति एवं पब्लिक ट्रांसपोर्ट की सुविधा उपलब्ध हो सकें।
2. पूर्व प्रावधानों में से उपयुक्त एवं व्यवहारिक प्रावधानों को रखते हुए सरलीकरण किया जाना।
3. योजना में आरक्षित भूखण्डों व फ्लैटेड/गुप हाउसिंग के प्रकरणों में फ्लैट्स को पूर्ण रूप से विकसित कर लाभार्थियों को नियत समय एवं उचित दरों में उपलब्ध करवाया जाना।

यह प्रारूप आमजन/हित धारको से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रण किये जाने हेतु नगरीय विकास एवं आवासन विभाग की वेबसाईट <https://urban.rajasthan.gov.in> पर दिनांक 01.07.2024 से उपलब्ध होगा।

उक्त प्रारूप पर आमजन/हित धारक द्वारा आपत्ति एवं सुझाव दिनांक 15.07.2024 तक मुख्य नगर नियोजक राजस्थान को ई-मेल ctp-rj@gov.in पर प्रेषित किये जा सकते हैं।

Government of Rajasthan

CHIEF MINISTER'S JAN AWAS YOJANA-2024 'AFFORDABLE HOUSING FOR EWS/LIG/MIG-A COMMUNITY'



CHIEF MINISTER'S JAN AWAS YOJANA-2024

CONTENT

CHAPTER	DESCRIPTION	PAGE NO.
Chapter 1	Introduction	
	Goals of Chief Minister's Jan Awas Yojana	1-2
Chapter 2	Various provisions for Affordable Housing	3-4
Chapter 3	Parameters for all provisions	5-13
	Technical parameters for all provisions	
	General parameters for for all provisions	
	Incentive to Deveopers	
	Note	
Chapter 4	Details of Provisions For Affordable Housing	14-28
	Provision- 1A	
	Mandatory Provisions for Residential Schemes of ULBs/UITs/Development Authorities/RHB and Private Developers	
	Provision-1B	
	Mandatory Provisions for the proposed Industrial Areas of RIICO/Private Developers	
	Provision-1C	
	Mandatory Provisions for for permitting residential use on industrial land of non operational Industrial units which are non operational and unutilized even after transfer to other owner	
	Provision 1 C (i) – Such lands of sick Industrial units which are not operational for atleast last 3 years and which are allotted by RIICO or State Govt. at DLC or any other rate.	
	Provision 1 C (ii) — Schemes proposed on lands of sick industrial units which are not operational for atleast last 5 years, which were acquired by RIICO or State Govt. for particular investor/industrialist for industrial purpose for which cost of acquisition was borne by the industrialist / investor.	
	Provision 1 C (iii) - Schemes proposed on lands of "Niji Khatedar" of sick industrial units which are not operational for atleast last 5 years, which are allotted by competent authority after conversion of agriculture land for indistirial purpose.	
	Provision-2	
	Development of Affordable Houses by Private Developer on Private Land in Partnership/ Joint Venture.	

CHAPTER	DESCRIPTION	
	Provision-3A	
	Development of EWS/LIG/MIG-A flats by Private Developer on whole of Private Land (flatted development above G+3 format)	
	Provision-3B	
	Development of EWS/LIG/MIG-A houses/Plots by Private Developer on private land (Plotted development in the format of developed plots and built up units in G+3 format)	
	Provision 4A(i)&(ii)	
	Private Developer on Government Land or Land of Local Authority by allotment of Government land.	
	Provision 4B (i) & (ii)	
	Private Developer on Government Land or Land of Local Authority by allotment of Government land by auction.	
	Provision 4C	
	Development of Affordable Housing Projects in Joint Development Agreement	
Annexure-A	General parameters to obtain the benefits of Housing for All Mission for urban area launched by Government of India.	29-32
Annexure-B	SOP	33-59

CHAPTER 1

INTRODUCTION

Due to rapid pace of urbanization, increasing rural to urban migration and gap between demand and supply, especially in EWS/LIG category, there is a growing requirement for shelter and related infrastructure in urban areas of Rajasthan. It is felt that policy intervention is needed to bridge this gap in housing demand and availability. Shortage of affordable housing is emerging as a major challenge for the Government and is sought to be tackled through a series of measures and policy guidelines.

The provision of adequate housing is indeed crucial for both the Government of India and State Governments, including Rajasthan. As the cost of land, building materials, labor, and infrastructure continues to rise, it becomes even more critical to provide positive encouragement and support for affordable housing initiatives, particularly for economically weaker and low-income groups. Indeed, the goal of providing affordable housing to all carries significant economic and social implications, especially in a state as vast and diverse as Rajasthan. According to the 2011 census, Rajasthan faces unique challenges and opportunities in addressing housing needs and has a 90 percentage housing shortfall in the EWS and LIG segments. There was a rising need to alleviate the problem of housing shortage for the poorer sections, as the PMIS portal indicated housing demand of 112.24 lakh dwellings under different verticals of PMAY in the country till February 20, 2023.

The State Government of Rajasthan plays a pivotal role in facilitating affordable housing through various interventions and policies. Achieving sustainability in both environmental and developmental aspects necessitates ensuring adequate and affordable housing for all. It's not just a matter of technological advancements or financial solutions; it's a multifaceted challenge that requires a comprehensive approach addressing various factors at different levels such as- Social Equity, Environmental Sustainability, Urban Planning and Infrastructure, Policy and Governance, Community Engagement, Financial Mechanisms, Capacity Building and Education etc. By addressing these interconnected factors in a synchronized manner, sustainable housing ecosystem can be created, that not only provides shelter but also contributes to social equity, economic development, and environmental stewardship.

Affordable Housing Policy-2009 was launched in Dec. 2009 but due to certain shortcomings and bottlenecks in the implementation of policy, much progress could not be achieved. To overcome the shortage of that Policy, a detailed Policy- Chief Minister's Jan Awas Yojana-2015 was launched. This helped to lessen the shortage of houses for EWS/LIG segment but due to various facts/new developments, it was felt to upgrade the existing Policy. This discussion called for a refined approach to understanding and addressing housing needs, urging policy makers to adapt strategies that cater to the varied demands of State's population. A comprehensive re-evaluation of housing affordability criteria became necessary to ensure that it reflects the realities faced by those striving to find affordable homes in Rajasthan's complex housing market. Hence, a new policy has been prepared after review of existing policy and incorporating learnings from the past experiences, feedback from various stakeholders and new policy initiatives by the Government of India. This policy is named as "**Chief Minister's Jan Awas Yojana-2024**".

The policy framework incorporates a range of incentives and streamlined approval processes designed

to entice private sector investment into the sector in a profitable manner. Its primary objective is to stimulate interest among various stakeholders, including private Developers, to undertake Affordable Housing projects catering to Economically Weaker Sections (EWS) and Lower Income Groups (LIG) across different urban centers in Rajasthan.

Objectives of Chief Minister's Jan Awas Yojana, 2024:

Achieving affordable housing for all and integrated habitat development, requires a multi-faceted approach, particularly in a diverse and populous state like Rajasthan. Here are major objectives envisioned under this Policy:

1. **Policy Framework:** Establish a comprehensive policy framework that prioritizes affordable housing and integrated habitat development. This includes incentives for Developers to build affordable housing, regulations to prevent land speculation, and measures to ensure equitable access to housing for all socio-economic groups.
2. **Land Use Planning:** Implement effective land use planning to designate areas for affordable housing development. This involves identifying suitable land parcels, rezoning land for residential purposes, and promoting mixed-income neighborhoods to prevent socio-economic segregation.
3. **Subsidies and Financing:** Provide subsidies and financial assistance to economically weaker sections, lower income groups, and urban poor to make housing more affordable. This includes low-interest loans, down payment assistance, and subsidies for construction costs.
4. **Public-Private Partnerships (PPP):** Encourage partnerships between the government, private sector, and non-profit organizations to develop affordable housing projects. PPPs can leverage the strengths of each sector to maximize resources and expertise.
5. **Infrastructure Development:** Invest in infrastructure development such as roads, water supply, sanitation, and electricity to support affordable housing projects. Access to basic services is essential for sustainable habitat development.
6. **Community Participation:** Involve local communities in the planning and implementation of affordable housing projects. Community-driven development initiatives can ensure that housing solutions meet the specific needs and preferences of residents.
7. **Innovative Technologies:** Explore innovative construction technologies and sustainable building materials to reduce construction costs and improve the affordability of housing units.
8. **Capacity Building:** Provide training and capacity building programs for stakeholders involved in affordable housing development, including Developers, government officials, and community leaders.
9. **Monitoring and Evaluation:** Establish mechanisms for monitoring and evaluating the impact of affordable housing initiatives to ensure that they are effectively addressing the needs of the target population.

By adopting a holistic approach that addresses abovementioned goals, Rajasthan can work towards achieving the goal of affordable housing for Economically Weaker Sections (EWS) and Lower Income Groups (LIG) and integrated habitat development. It is envisioned that the State Government can make significant strides towards addressing the housing needs of its citizens, by actively intervening and supporting affordable housing initiatives to all, particularly those belonging to economically weaker sections and low-income groups.

CHAPTER 2

VARIOUS PROVISIONS FOR AFFORDABLE HOUSING

The provisions of the Jan Awas Yojana for Low-Cost Affordable Housing, formulated by the Government of Rajasthan, in collaboration with the Government of India, aim to address the housing needs of various socio-economic segments, with a particular focus on economically weaker sections (EWS) and low-income groups (LIG) in Urban areas of Rajasthan. The objective of the policy is to focus on creating housing stock in general and for EWS & LIG category in particular, as per below provisions: -

S.No.	Provisions	Details of Provisions for EWS/LIG/MIG-A
1.	Provision- 1A	Mandatory Provisions for Residential Schemes of ULBs/UITs/Development Authorities/RHB and Private Developers
2.	Provision-1B	Mandatory Provisions for the proposed industrial Areas of RIICO and Private Developers
3.	Provision-1C(i)	Such lands of sick industrial units which are not operational for atleast last 3 years and which are allotted by RIICO or State Govt.
4.	Provision-1C(ii)	Schemes proposed on land of sick industrial units which are not operational since last 5years, which were acquired by RIICO or State Govt.
5.	Provision-1C(iii)	Schemes proposed on land of "Niji Khatedar" of sick Industrial units.
6.	Provision-2	Development of Affordable Houses by Private Developer on Private Land in Partnership/ Joint Venture.
7.	Provision-3A	Development of EWS/LIG/MIG-A flats by Private Developer on whole of Private Land (flatted development, above G+3 format).
8.	Provision-3B	Development of EWS/LIG/MIG-A houses by Private Developer on whole of Private Land (Plotted development in the format of developed plots and built up units in G+3 format).
	Provision 4	Construction of EWS/LIG/MIG-A Houses on Government Land.
9.	Provision 4A(i)	Affordable Housing on Government Land by Private Developer in 75:25 ratio on G+3 format.

10.	Provision 4A (ii)	Private Developer on Government Land or Land of Local Authority Affordable Housing on Government Land by Private Developer in 75:25 ratio on multistoried format.
11.	Provision 4B (i)	Affordable Housing on Government Land by Private Developer in cities with population 1 lacs and above in 60:40 ratio.
12.	Provision 4B (ii)	Affordable Housing on Government Land by Private Developer in cities with population below 1 lac in 50:50 ratio.
13.	Provision 4C	Development of Affordable Housing Projects in Joint Development Agreement.

CHAPTER 3

Parameters for all Provisions

Technical Parameters for EWS/LIG/MIG component				
		Flatted Development		Plotted Development
1.	Ground Coverage	Up to 50%		As per scheme
2.	Set back	<ul style="list-style-type: none"> Front setback shall be as per prevailing Building Byelaws. For non-multistoried buildings, rear & side setbacks shall be minimum 3mt. For all multi storied buildings, side and rear setbacks shall be as per prevailing Building Byelaws. 		<ul style="list-style-type: none"> Front setback minimum 1.5 mt mandatory for plot area upto 90.0 sq.mt. For plot sizes more than 90.0 sq.mt setbacks shall be applicable as per the prevailing Building Byelaws.
3.	Height	As per specified provisions or if not specified, then as per prevailing Building Byelaws		
4.	Parking	01 two wheeler for each unit of EWS & LIG. 01 four wheeler @ 3 EWS unit & @ 02 LIG units. As per prevailing Building Byelaws for each unit of MIG-A.		
5.	Reconstitution of plots.	Reconstitution of EWS/LIG/MIG-A plots shall not be permissible.		
6.	Incentive BAR	The BAR proposed for EWS/LIG shall not be counted in the BAR calculation of main project if EWS/LIG units are provided on split location.		
(i)	With respect to height and road width (for flatted development)	Road Width	Height (Permissible Max. ht. as per prevailing Building Byelaws)	Incentive BAR (Without betterment levy)
		9m and above upto 12m	15m	0.50
		Above 12m and less than 18m	24m	1.00
		18m and less than 24m	36m	1.25
		24m and less than 30m	45m	1.50
		30m and above	as per Building Byelaws	2.00
(ii)	As per completion period	If the Developer completes construction of EWS/LIG/MIG-A houses within the scheduled period without getting any extension, the Developer will get extra incentive of 0.10 BAR (equivalent to 10% of plot area used for EWS/LIG component) without betterment levy in the projects developed under any provision except provision 1A and this can be given as TDR after obtaining completion certificate from the nodal agency/local Authority.		

(iii)	Split Location	Incentive BAR/FAR shall not be applicable if private Developer wants to opt for split location for EWS/LIG units.	
(iv)	Green Building	Additional BAR shall be provided after the construction of green building construction as per the provision of prevailing Building Byelaws, subject to obtaining certification from the authorised agencies such as IGBC, LEEDS etc.	
7.	Right of way of approach road for EWS/LIG/MIG-A Units & other uses.	<ul style="list-style-type: none"> • In plotted development, for scheme area (as defined in prevailing Building Byelaws), less than 02 Ha, required road width within the scheme shall be minimum 9m. • For scheme area, more than 02 Ha, required road width within the scheme shall be minimum 12m. For the uses, other than EWS/LIG/MIG-A Units, required road width shall be as per the prevailing Township Policy/Building Byelaws.	
8.	Mandatory Construction	Minimum 20% of EWS units shall be constructed before issuing lease deed of any plot in the scheme.	
9.	TDR facility	As per specified provisions or if not specified, not applicable.	
10.	Commercial use	As per prevailing Building Byelaws, permissible commercial use shall be allowed.	
11.	EWS/LIG/MIG A Units	Minimum 120 EWS/LIG/MIG-A units per acre (except for plotted development in provision 1A and 3B) to be constructed in the ratio: EWS- min 40% LIG - min 30 %	
i.	Plot area of each Unit	EWS- 30 to 45 sq.mt. LIG - above 45 to 75 sq.mt. MIG A- above 75 to 120 sq.mt. (Minimum frontage of a plot shall be 4.5 mt. for plot area over 90 sq.mt.)	
ii.	Carpet Area* of each Unit	EWS- Max 35 Sq.mt. LIG- Max 70 Sq.mt. MIG-A Max 100 Sq.mt.	
iii.	Super Built up Area of each Unit	EWS- Max. 350 Sq.ft. LIG- Max. 550 Sq.ft. MIG-A Max. 900 Sq.ft.	
iv.	Permissible parameters	Plotted Development	Flatted Development
		Permissible parameters for construction and height for EWS/LIG/MIG-A units, when proposed as independent residential units, shall be as per prevailing Building Byelaws, eg. as per present Byelaws, for plot area upto 120 sq.mt., max height permissible shall be 10.0	In case different EWS/LIG/MIG-A units are proposed on different floors of a block, then max height permissible shall be 10.0 mt (G+2), prescribed setbacks and max. carpet area shall be adhered to. Other parameters shall be as per prevailing Building Byelaws

		mt (G+2).	
12.	Community Facility (For development)	Community Facility shall be as per prevailing Building Byelaws. in addition, developer shall have to construct an office for RWA with toilet, preferably on lower floors. After handing over, such facilities will be maintained by Resident Welfare Association.	
13.	Split Location	<ul style="list-style-type: none"> • In provision 1A only- in case private Developer is not in a position to construct EWS/LIG/MIG-A units within the limits of main project, he shall submit proposal for EWS/LIG /MIG-A housing units at split location at the time of approval of building plans of main project. Developer will have to propose mandatory and extra EWS/LIG/MIG-A housing units accordingly. • As an alternative, the Developer may purchase these units in other approved projects of ULB, under the provisions 2 & 4 of the policy, within the jurisdiction of the same ULB, at the prevailing sale price. In case, no EWS/LIG/MIG-A units/project is available with ULB, split location shall not be allowed. • Provision for commercial use for EWS/LIG/MIG-A component at split location shall not apply. 	
14.	Internal Development by Developer	Cost of internal development works (all internal roads, footpaths, water supply including overhead tank or surface water reservoir and distribution lines, electric distribution lines, internal sewer line, drainage, street light, parks, plantation, common telecom infrastructure, laying of domestic Gas pipe lines etc.) shall be borne by the Developer.	
15.	External Development by Developer	<p>To be taken up by Developer and minimum infrastructure to be provided at his own cost as below-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Approach road. • G.S.S. & Power supply Line, shifting of power line as per requirement of connected load. • In case a sewerage line is available in the area, ULB shall not levy connection charges. • In case a sewerage line is not available in the area, the Developer shall construct Sewerage Treatment plant and ensure that the treated water is recycled & used for gardening/cleaning purpose within the project site. 	
16.	Rain Water Harvesting structures and Sewerage Treatment Plant	Rain Water Harvesting structures and Sewerage Treatment Plant shall be mandatory on the part of Developer as per prevailing Building Byelaws & requirement of Environment Department norms, for the complete scheme including all units.	

17.	Approval of Building Plans	As per provisions of prevailing Building Byelaws.
-----	----------------------------	---------------------------------------------------

General Parameters for all provisions		
1.	Sale /Allotment price	For provision 1A, 2 & 4, to be decided by Govt/ULB. For provision 1B & 1C to be decided by RIICO. For provision 3A & 3B, to be decided by the Developer.
2.	Eligibility for Beneficiaries / Applicants for EWS / LIG Categories	As per SOP
3.	Allotment procedure	As per SOP
4.	Detailed Project Report	Developer shall submit DPR for every project to ULB. Details of DPR shall be as per SOP.
5.	Security Deposit	Units/Plots reserved for EWS/LIG shall not be kept as Security deposit. In case of plotted development, 12.5% of the saleable area shall be kept as security with ULB till all the internal/external works are completed on site by the Developer. In case of flatted development, 12.5% of the saleable BAR area (on the lowest floor) shall be kept as security with ULB till all the Internal/external works are completed on site by the Developer.
6.	Performance Guarantee	As per SOP
7.	Maintainence	As per SOP.
8.	External development charges	As per SOP
9.	Maintenance fund	As per SOP
10.	Completion period	After final approval by ULB, timeline for completion of EWS/LIG/MIG-A component of the projects proposed under all Provisions, shall be as below :- (i) Up to 100 EWS/LIG/MIG-A units – 36 months (ii) Up to 200 EWS/LIG/MIG-A units - 48 months (iii) Above 200 EWS/LIG/MIG-A units – 60 months. But in case where EWS/LIG/MIG-A units are proposed in the main block with other units, then the time period for all units shall be as per the main project. It shall be compulsory for the Developer to submit an affidavit wrt to agreement to Completion period as prescribed and the prescribed penalty, at the time of submission of the scheme.
11.	Completion certificate	Completion certificate of the main project or Developers own project shall be issued in proportion to the completion of EWS/LIG/MIG-A units by the ULB. The period of completion shall be counted from the date of

		final release of approved Building Plans by the ULB.
12.	Penalty	<p>In case the Developer fails to construct EWS/LIG/MIG-A units, within the prescribed time period, penalty of Rs. 5,000 per unit will be imposed for a period of first 06 months and Rs. 10,000/- per unit for next 06 months by the ULB.</p> <p>In case, the construction is not completed even after period of 12 months, State Government may extend the period by another 12 months with charging penalty @ Rs. 20,000/- per unit.</p> <p>After the expiry of extended time, in case, Developer fails to complete the project, ULB shall invite other interested Developer to get the remaining work completed on same cost, risk & conditions. For the defaulter Developer, incentives of TDR etc. shall be withdrawn, sanction of the building plans of the complete project shall stand cancelled. The defaulter Developer shall be blacklisted for any other development project in the State and same may be intimated to RERA.</p>
13.	Developer Quota	As per SOP
14.	Payment to Developer	As per SOP
15.	Stamp Duty	As per SOP
16.	Construction Specifications	As per SOP
17.	Quality Control	As per SOP
18.	Upper ceiling for Bid of EOI (for Provision 4)	As per SOP
19.	Highest bid price for EWS/LIG /MIG-A(for Provision 4)	As per SOP
20.	Earnest Money	As per SOP
21.	Labour Cess	As per SOP

Incentives to Developers*		
1.	Land Conversion /Land use change charges	<ul style="list-style-type: none"> • 100% waiver on only EWS/LIG component. • CMJAY Projects shall be allowed only in following land uses of urbanizable area of Master Plan - Residential, Commercial, Mixed land use, Public/Semi Public Use, Institutional & Industrial uses.
2.	Sub-division and Reconstitution charges	If sub-division or reconstitution of original plot is required for formation of land for CMJAY project then, 100% waiver on sub-division and reconstitution charges, wherever applicable.
3.	Building Plan approval charges	100% waiver on approval charges only for EWS/LIG component.
4.	Incentive BAR	As mentioned above.

5.	Fire cess	100% waiver on only EWS/LIG component.
6.	BSUP	100% waiver on only EWS/LIG component.

Note:

1. This Policy supercedes all previous Policy/notifications/orders/guidance issued earlier for CMJAY projects. Only those matters, where approval has been given by the Competent Committee and due charges have been deposited, will be implemented as per provisions of CMJAY-2015.
2. To make the scheme eligible for benefits of 'Housing for All mission' of Government of India, parameters of the guidelines as per Annexure-B are to be adhered to.
3. Charges which are waived under this Policy shall be applicable for the cases in which charges have not been deposited and final approval has not been issued. In cases where final approval has been accorded and charges are already deposited, deposited amount will not be refunded.
4. Incentives provided are only for EWS/LIG component. For the land area (saleble) under MIG-A & other units, conversion charges, Building Plan approval charges, BSUP etc. are to be paid by Developers as per prescribed norms/Byelaws. In case to reversion to Township Policy, all incentives given Under CMJAY scheme shall be deposited by Developer.
5. Other technical parameters not specified in the policy will be applicable as per prevailing Building Byelaws/Township Policy.
6. Projects shall not be allowed in Plantation belt, Eco-Sensitive Zone, Recreational Zone (park, play ground etc.) or any other prohibited use.
7. In the schemes of mixed plotted and flatted constructions, the provision of EWS/LIG/MIG-A shall be provided proportionately as per the provisions of plotted and flatted development.
8. Carpet area - Area enclosed within the walls, actual area to lay the carpet, this area shall not include thickness of inner walls.
9. Constitution of Committees-

A. State Level:

A Committee shall be constituted for monitoring of scheme approved under this Policy, removal of any difficulties, revision of any price in case of unprecedented increase in the cost of building material (other than the increase prescribed in this policy).

S.No.	Designation	Post
1.	Secretary, (Urban development & Housing Department)	Chairman
2.	Secretary, LSG Department	Member
3.	Chief Town Planner, Rajasthan	Member
4.	Chief Engineer, Rajasthan Housing Board	Member
5.	Secretary/Commissioner of concerned	Member

	ULB	
6.	Director (Finance)/ Senior most officer from Finance section of concerned ULB	Member
7.	Director (Engineering)/ Superintending/Executive Engineer of concerned ULB	Member
8.	Chief Engineer, UDH	Member
9.	Chief Engineer (Housing), RUDISCO	Member Secretary

The above Committee shall meet atleast once in 03 months. The committee would approve action plans and projects under various components of the 'Housing for All Mission' of Govt. of India. It shall be authorized to take all decisions in conformity with the Policy and to issue directives for implementing the provisions of the policy and to fulfill the requirements of the specific projects. The final approval shall be accorded by Minister, Urban Development and Housing Department, Rajasthan.

B. Local Level Project Approval Committees:

- (i) For the area of Development Authorities:
- | | | |
|----|---------------------------------|------------------|
| 1. | Commissioner | Chairman |
| 2. | Secretary | Member |
| 3. | Director (Projects/Engineering) | Member |
| 4. | Director (Planning) | Member |
| 5. | Director (Finance) | Member |
| 6. | Deputy Commissioner (concerned) | Member Secretary |

Note:- As an alternative, Authority may use their any one of the existing Committee for grant of approvals.

- (ii) For the areas of Urban Improvement Trusts:
- | | | |
|----|----------------------------------------|------------------|
| 1. | Secretary, UIT | Chairman |
| 2. | Senior officer from Finance Section | Member |
| 3. | Superintending/Executive Engineer, UIT | Member |
| 4. | Tehsildar, UIT | Member |
| 5. | Senior/Deputy Town Planner, UIT | Member Secretary |
- (iii) For the areas of Municipal Corporations/Councils/Boards-
- | | | |
|----|---------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. | Mayor/Chairman/
Municipal Corp./ Chairman
Council/Board | President |
| 2. | Chief Executive Officer/ Commissioner/
Executive Officer | Member |
| 3. | Senior officer from Finance Section | Member |
| 4. | Senior most Civil Engineer in the local body | Member |
| 5. | Senior most Town Planner in the local body | Member Secretary |

In case of non-availability of Town Planner in a ULB, opinion of Zonal STP may be obtained.


Apart from these, a Project Monitoring Unit/Project Implementation Unit shall be established at each ULB level with officials from Administration, Planning, Accounts, Legal and

Engineering sections to monitor of scheme approved under this Policy, review and removal of any difficulties faced by Developers.

- C. Nodal Agency:** The State Government shall constitute a Nodal Agency for monitoring of implementation of the policy and to sort out the issues faced by the Developers in the construction/development. The agency shall coordinate with the Banks/Housing Finance Institutions/other financing institutions to facilitate the beneficiaries to obtain loan. All necessary help shall be extended to the beneficiaries/allotees to access these institutions for loan. The agency shall submit review report of the all the ongoing projects bi-monthly before the State Level Committee.

Secretary, UDH shall appoint officials/subject experts for Nodal Agency as well as State Nodal Officer for CMJAY projects.

10. Selection of Site & Unit Area of EWS/LIG/MIG-A houses /plots:
 - A. Site to be selected/approved should be in 500m range of existing infrastructure (water, electricity and approach road mandatory) so as to minimize delay and cost in extending various services to the scheme area.
 - B. Wherever required (as per specific provisions), Local Authority shall invite Expression of Interest (EOI) for construction of houses in various towns from interested Developers from all over the country. After scrutinizing the proposals received from the private Developers, these proposals shall be placed before competent Committee for approval.
 - C. The project approval committee of the Local Authority is empowered to sanction land use change /sub-division or reconstitution if any, issue of patta and approval of layout plan/building plan of the projects irrespective of the area of the scheme. Approvals shall be issued by the concerned Local Authority within a period of 60 days. The Project Approval Committee constituted under this Policy, on the basis of 90A, land use change, lay out plan approval and detailed project report (both administrative and technical) submitted by the Developer and the proposed work plan and cash flow, shall approve the scheme submitted by the private Developer in accordance with the prevailing rules/regulations and parameters of the policy. In such cases, no further approval of the Government shall be required.
11. Reversion of CMJAY project to General Scheme:- In general, reversion of CMJAY project to other scheme shall not be allowed. Only in special circumstances (to be decided by ULB) reversion shall be allowed, if following conditions are fulfilled:
 - A. All technical parameters (land use/Right of Way of approach road etc) prescribed for general scheme shall be fulfilled. Proposed Land Use shall be conformity of the surrounding uses.
 - B. In case to reversion to Township Policy, all incentives (conversion charge/premier fee etc.) given under CMJAY scheme shall be deposited by Developer.
 - C. If 90 A orders have been issued, mentioning residential scheme under CMJAY Policy, in notification in newspapers for objection/suggestions, then again objections/suggestions may be invited for revision in 90-A orders for reverting back to general scheme, as per norms.
12. Any subsidy/central assistance as per the policy for Housing for All will be directly transferred to the eligible beneficiary.

13. Any subsidy/concessions on Excise Duty/VAT/Tax exemption given by the Government shall be directly transferred to the Developers.
 14. Developer may raise loan from banks for construction of EWS/LIG /MIG-A flats or may finance the same out of his own resources.
 15. It shall be compulsory for the Developer to submit an affidavit w.r.t. to agreement to Completion period as prescribed and the prescribed penalty, at the time of submission of the scheme.
 16. Keeping in view the interest of the economically weaker sections, the concerned ULB shall ensure that external development works for the scheme are carried out preferably within 24 months.
 17. The expenditure on internal development works shall be borne by the Developer in all cases. He will not be allowed to charge the cost of internal development to EWS/LIG components or from beneficiaries, except where the sale is not at fixed price determined by the Government.
 18. The Developer shall construct the houses according to the type design and building specifications approved by SLSMC and in accordance with the norms fixed under the applicable building regulations.
 19. Standard Design of the housing units, amenities to be provided in housing area & construction specifications would be provided at the time of EOI or at the time of approval of building plans (as the case may be).
 20. After completion of the scheme, the Developer shall submit to the ULB, two sets of 'As Built Drawing' of the whole scheme and shall simultaneously make declaration regarding completion of the scheme and inform the Nodal Agency about the same. For issue of Completion Certificate of the project no charges shall be levied on EWS/LIG component.
 21. It is proposed to constitute a separate "Basic Services for Urban Poor (BSUP) fund" (shelter fund). The amount received under the BSUP (shelter) fund by all urban local authorities shall be kept in separate account and shall be utilized by the Urban Local Authority for external development works in the schemes developed under Provision 4 of the policy or any other development activity for EWS/LIG/MIG-A housing.
 22. The Projects of RHB/Development Authorities/UIT's/ULB's shall be sent to MoHUPA, GoI to get financial assistance under "Housing for All Mission" and therefore all the parameters of this scheme shall have to be followed at the initial stages itself. All local authorities must ensure that projects conform to guidelines of the Housing for All Mission, so that beneficiaries get the advantages of subsidy.
- 

CHAPTER 4

Provision-1 A

Mandatory Provisions for Residential Schemes of ULBs/UITs/Development Authorities/RHB and Private Developers

Under this provision in any Residential Scheme, Plots/Flats for EWS/LIG/MIG category are to be reserved as below: -

S.no.	Type of Developers	Type of development	Area	Mandatory provisions
1	Private	Plotted development schemes	2 Ha. or more	At least 10% of residential saleable area shall be reserved for EWS/LIG/MIG-A plots.
			Less than 2 Ha.	At least 10% of residential saleable area shall be reserved for EWS/LIG/MIG-A plots or *Cost of land of the 10% residential saleable area is to be levied on prevailing reserve price and in areas where reserve price is not available, on DLC rate along with development cost as per SOP.
		Flatted development	5000 sq.m. or more	At least 10% of proposed residential saleable BAR area shall be reserved for EWS/LIG/MIG-A plots.
			Less than 5000 sq.m.	At least 10% of proposed residential saleable BAR area shall be reserved for EWS/LIG/MIG-A plots or *Cost is to be charged for 10% residential saleable BAR area at the rate as per SOP.
2	Govt.	Plotted development schemes	RHB SCHEMES	At least 50% of residential saleable area shall be reserved for EWS/LIG/MIG-A plots.
			UIT/DEVELOPMENT AUTHORITYS/ ULBs	At least 25% of residential saleable area shall be reserved for EWS/LIG/MIG-A plots.
		Flatted development	RHB SCHEMES	At least 25 % of proposed residential BAR area shall be reserved for EWS/LIG/MIG-A plots.
			UIT/ ULBs	At least 25% of proposed residential BAR area shall be reserved for EWS/LIG/MIG-A plots.

*The amount recieved against this provision shall be collected as shelter fund and shall be used only for development and maintainence of EWS/LIG/MIG-A residential schemes.

** Annual increment applicable shall be as per SOP.

Other Technical Parameters for EWS/LIG/MIG-A component		
1.	BAR	The BAR proposed for EWS/LIG/MIG-A shall not be counted in the BAR calculation of main project even if EWS/LIG/MIG-A units are provided on split location.
2.	Split location	Developer shall have to provide extra EWS/LIG/MIG-A units of 10% BAR area of EWS/LIG/MIG-A units, other than mandatory EWS/LIG/MIG-A units.
3.	TDR Facility	Not Applicable
4.	Construction of EWS units	In the schemes proposed under provision 1A, minimum 20% of EWS units shall be constructed by the Developer.

Provision-1 B

Mandatory Provisions for the proposed Industrial Schemes of RIICO /Private Developers

General Parameters			
	Detail	Scheme Area less than 02 Ha. by Private Developers	Scheme Area above 02 Ha RIICO /Private Developers
1.	Land distribution for EWS/ LIG/MIG-A category	Cost of land of 5% of saleable area shall be levied.	5% of saleable area in new Industrial schemes shall be reserved at single location for EWS/LIG/MIG-A Units.
2.	Construction of EWS/ LIG/MIG-A units	Cost of construction of EWS/LIG/MIG-A units (equivalent to construction cost of EWS/LIG/MIG-A housing on 5% of saleable area) shall be levied.	Private Developer have to construct EWS/LIG/MIG-A units on 5% of saleable area.
Technical Parameters			
1.	Split location	Not permissible	
2.	TDR Facility	Not Applicable	
3.	Green Buffer	Minimum 12m wide green buffer to be provided between the Industrial plots and the residential units.	

Provision-1 C

Mandatory Provisions for for permitting residential use on industrial land of non operational Industrial units which are non operational and unutilized even after transfer to other owner (Applicable on Provision 1C(i), 1C(ii) & 1C(iii)).

Such type of cases are categorized into following three catagories:-

S.No.	Provision	Parameters
1.	<p>Provision 1 C (i) – Such lands of sick industrial units which are not operational for atleast last 3 years and which are allotted by RIICO or State Govt. at DLC rate or any other prescribed rate, can be used for housing purpose under this policy. The proposals of such schemes are to be placed in the Committee constituted at the concerned Local Body.</p>	<p>a. Minimum 50% of total land area is to be reserved for EWS/LIG/MIG-A units, out of which atleast 20% would be EWS category, b. Remaining 40% would be allowed for housing purpose including commercial component as per Township Policy/ Building Byelaws.</p>
2.	<p>Provision 1 C (ii) – Schemes proposed on land of sick industrial units which are not operational since last 5 years, which were acquired by RIICO or State Govt. for particular investor/ industrial list for industrial purpose, for which cost of acquisition was borne by the industrialist/investor. For the proposals of such schemes No Objection Certificate from RIICO or concerned Department shall be mandatory. State Govt. shall take final decision in the light of directions issued by Hon'ble Courts/Lokayukt etc. Final approval of the project would be accorded by UDH Department.</p>	<p>c. 10% of total area shall be surrendered to local authority for facilities, d. The land surrendered for facility shall be in one parcel of land (may be in more than one parcel if the area of surrendered land is more than 5000 sqm.) having independent approach atleast 18m. Such lands would preferably be either on the periphery of industrial areas or isolated standalone plots and not in proximity of any hazardous industry which emits hazardous waste or gases. e. 50% of setback area is to be used for dense plantation. f. Other parameters shall be as per prevailing Building Byelaws.</p>

3.	<p>Provision I C (iii) -</p> <p>Schemes proposed on land of "Niji Khatedar" of sick Industrial units which are not operational since last 5 years and were allotted by competent Authority after conversion of agriculture land for industrial purpose. State Govt. shall take final decision in the light of directions issued by Hon'ble Courts/Lokayukt etc. Final approval of the project would be accorded by UDH Department.</p>	<p>a. Minimum 40% of total land area is to be reserved for EWS/LIG/MIG-A units, out of which atleast 20% would be EWS category,</p> <p>b. Remaining 60% would be allowed for housing purpose including commercial component as per Township Policy/ Building Byelaws.</p> <p>c. 50% of setback area is to be used for dense plantation.</p> <p>d. Other parameters shall be as per prevailing Building Byelaws.</p>
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

General Parameters												
1.	Minimum area	5000 sq. m.										
2.	EWS/LIG/MIG-A provision	<ul style="list-style-type: none"> • Following criteria shall apply: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Town Population</th> <th style="width: 30%;">Min Storey of Building</th> <th style="width: 40%;">Max Storey of Building</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">upto 01 Lacs</td> <td style="text-align: center;">Ground Floor</td> <td style="text-align: center;">G+2 Floors</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">above 01 Lacs</td> <td style="text-align: center;">G+1 Floors</td> <td style="text-align: center;">As per prevailing Building Byelaws.</td> </tr> </tbody> </table>		Town Population	Min Storey of Building	Max Storey of Building	upto 01 Lacs	Ground Floor	G+2 Floors	above 01 Lacs	G+1 Floors	As per prevailing Building Byelaws.
Town Population	Min Storey of Building	Max Storey of Building										
upto 01 Lacs	Ground Floor	G+2 Floors										
above 01 Lacs	G+1 Floors	As per prevailing Building Byelaws.										
Other Technical Parameters for EWS/LIG component												
1.	BAR	The BAR proposed for EWS/LIG/MIG-A shall not be counted in the BAR calculation of main project if EWS/LIG/MIG-A units are provided on split location.										
2.	Split location	Not Applicable										
3.	TDR Facility	Not Applicable										
4.	Green Buffer	Minimum 12m wide green buffer to be provided between the Industrial plots and the residential units.										

Note:

1. Since industrial lease deed in such matters have already been issued earlier, there shall be no necessity to surrender further 5% land for facility area to concerned ULB.

Provision-2

Development of Affordable Houses by Private Developer on Private Land in Partnership/ Joint Venture

General Parameters		
1.	Minimum area	2 Ha
2.	Land distribution for EWS/LIG/MIG-A category	Minimum 50% of land proposed on the project for EWS/LIG/MIG-A and remaining 50% may be used for other residential development. Developer shall construct 100% EWS/LIG/MIG-A units as per provisions of this policy .

Technical Parameters		
1.	Split location	Not Applicable.
2.	TDR facility	In case BAR is not achievable in the project due to restrictions in Building Byelaws or in the specific area, unused BAR may be allowed in the form of TDR as per TDR Policy 2012.

Note:

1. Commercial area shall be disposed of by Developer and amenities in EWS/LIG segment will be developed by Developer at his own cost, at his own level or with the involvement of other agencies.

Provision-3A

Development of EWS/LIG/MIG-A flats by Private Developer on whole of Private Land (flatted development, above G+3 format)

General Parameters		
1.	Minimum area	0.5 Ha
2.	Land distribution for EWS//LIG/ MIG-A Units	Minimum 75% of total land area for EWS/LIG/MIG-A units (as per prescribed ratio), remaining area may be used for residential development of other categories.
Technical Parameters for EWS/LIG/MIG-A component		
1.	Split Location	Not applicable
2.	TDR Facility	Not applicable

Provision-3 B

Development of EWS/LIG/MIG-A houses/Plots by Private Developer on private land (Plotted development in the format of developed plots and built up units in G+3 format)

General parameters					
1.	Minimum area	<ul style="list-style-type: none"> • For Small and Medium cities 1.0 Ha. (Having Population upto 1.00 Lakhs) • For Large cities 2.0 Ha. (Having Population more than 1.00 Lakhs) 			
2.	Land distribution for EWS/LIG /MIG-A category	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum Saleable area - 70%, Out of total saleable area, 60% area for plots including 2% area for informal shops and 40% will be reserved for flats. 			
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">Developed Plots Format</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">Flats Format</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • 58% of saleable area reserved for residential plots shall be classified as below: For EWS min 40% For LIG min 30% For MIG-A remaining area </td> <td style="vertical-align: top;"> 40% of the saleable area reserved for flats to be constructed by Developer (min - 40% for EWS, 30% for LIG & 20% for MIG – A) in G+3 format. </td> </tr> </tbody> </table>	Developed Plots Format	Flats Format	<ul style="list-style-type: none"> • 58% of saleable area reserved for residential plots shall be classified as below: For EWS min 40% For LIG min 30% For MIG-A remaining area
Developed Plots Format	Flats Format				
<ul style="list-style-type: none"> • 58% of saleable area reserved for residential plots shall be classified as below: For EWS min 40% For LIG min 30% For MIG-A remaining area 	40% of the saleable area reserved for flats to be constructed by Developer (min - 40% for EWS, 30% for LIG & 20% for MIG – A) in G+3 format.				
3.	Saleable Area	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum Saleable area - 70%, out of which 60% area for plots. Maximum 2% area for informal shops for daily needs. • Facility- Minimum 5% area for Park/Open Space Minimum 5% area for Facilities. 			
4.	Construction of EWS units	In the schemes proposed under provision 3B, minimum 20% of EWS units of the plots (besides 40% saleable area reserved for flats, that are to be constructed) shall also be constructed by the Developer.			
Technical Parameters for EWS/LIG/MIG-A component					
3.	Setbacks	<ul style="list-style-type: none"> • Front setback of minimum 1.5 mtr is mandatory for plot area upto 90.0 sq.mtr. • For plot sizes more than 90.0 sq.mtr setbacks shall be applicable as per the prevailing Building Byelaws. 			
4.	Parking	As per prevailing Building Byelaws but Common Parking Space may be reserved.			
5.	Height	G+3 floors (min. 12.0 mtrs.)			
6.	Split Location	Not applicable			
7.	TDR Facility	Not applicable			

Notes:

1. Reconstitution of the plots shall not be allowed in such CMJAY housing schemes/colonies.
2. Area under staircase of the residential units under this provision shall be exempted from carpet area calculation.
3. Common staircase is permitted between two plots of EWS/LIG houses. Area of common staircase shall not be calculated in the plot area.
4. No lease deed shall be approved in the scheme till Developer has completed the mandatory construction in both plot & flat format.
5. Plots/flats reserved for mandatory construction in plot & flat format and EWS category shall not be kept as security.

Provision-4 A (i) & (ii)

Private Developer on Government Land or Land of Local Authority by allotment of Government land.

Allows for construction of Housing on Government Land in the ratio of 75:25 in which minimum of 75% area shall be used for EWS/LIG/MIG-A and remaining 25% area of land can be used for other categories of houses/flats/plots.

This can be categorised in two provisions:

Provision 4A (i) - EWS/LIG/MIG-A houses are to be constructed in G+ 3 format.

Provision 4A (ii)-EWS/LIG/MIG-A houses are to be constructed in Multistoried format.

General Parameters		
1.	Minimum area	1 Ha.
2.	Land distribution for EWS/LIG/MIG-A category	The Developer would take up development of total land however construction of EWS/LIG/MIG-A shall be on minimum of 75% of the total land. Developer shall be free to construct MIG-B/HIG flats/plots/houses (high rise permitted) on remaining maximum of 25% of total land.
Incentive to Developers		
1.	External Development Charges	Cost of External Development will be borne ULB on EWS/LIG/MIG-A component and cost of external development on 25% of remaining land will be paid by the Developer.
2.	Split location	Not applicable.
3.	TDR facility	Not applicable.

Note:

1. Allotment of land by the Local Authority would be made through an open bidding process. ULB will first decide the height, no. of blocks and no. of flats to be constructed and shall then invite EOI's to bid for the lowest cost of construction per sq. ft. (upper ceiling limit shall be as per SOP). ULB shall ensure that maximum no. of EWS/LIG/MIG-A houses are constructed on any given plot and in no case height will be less than G+3.
2. Highest bid price for EWS/LIG shall be as per SOP .
3. To facilitate the developers to obtain finances for the project from financial agencies creation of pari-passu charge of the land shall be arranged by concerned Local Authority as the ownership of the land remains with the Local Authority.
4. The Nodal Agency designated by the State Government, shall coordinate with the Banks/ Housing Finance Institutions/other financing institutions to facilitate the beneficiaries to obtain loan. All necessary help shall be extended to the beneficiaries/allottees to access these

institutions for loan.

5. For all CMJAY projects under this provision, administrative head of concerned ULB's are authorised to issue and sanction bids of any amount, give approval for related administrative and financial matters.
6. Registered Developer (in RHB/ULB's/RUDSICO) will have to deposit Earnest Money as per SOP.

Provision-4 B (i) & (ii)

Private Developer on Government Land or Land of Local Authority by allotment of Government land by auction.

Provision 4B is construction of EWS/LIG/MIG-A units in the ratio prescribed on the basis of population of the city. In this provision component of land other than EWS/LIG/MIG-A would be auctioned through open bidding. Provision 4B (i) is applicable for the cities with population of 1 lac and above and Provision 4B (ii) is for the cities below 1 lac population.

Developer shall hand over the EWS/LIG/MIG-A units free of cost to concerned ULB and develop MIG-B/HIG flats/ plots/houses (high rise permitted) on remaining land. Bid shall be on the basis of maximum payment offered to the ULB by the bidder in lieu of land given to him for development of MIG-B/HIG flats/ plots/houses.

General Parameters			
1.	Minimum area	1 Ha	
2.	Land distribution for EWS/LIG/MIG-A category	Cities with population of 1 lac and above	Cities with population below 1 lac
		Construction of EWS/LIG/MIG-A units shall be on minimum of 60% of the total land. Developer shall be free to construct MIG-B/HIG flats/ plots/houses (high rise permitted) on remaining land.	Construction of EWS/LIG/MIG-A units shall be on minimum of 50% of the total land. Developer shall be free to construct MIG-B/HIG flats/ plots/houses (high rise permitted) on remaining land.
		The Developer would take up development of total land.	
Technical Parameters			
1.	Sale price	Sale price for ULB shall be defined separately in SOP. Developer shall be free to sell his component at any desirable rate.	
2.	Internal & External Development	Responsibility of Development of total land, Internal & External Development will be borne by Developer.	
Incentive to Developers			
1.	Split location	Not applicable.	
2.	TDR facility	Not applicable.	
3.	External Development charges	Not applicable.	

Note:

1. To make the scheme eligible for benefits of Housing for All Mission of Government of India parameters of the guidelines as per Annexure-B are to be adhered with.
2. Other technical parameters will be applicable as per prevailing Building Byelaws/Township Policy.
3. Allotment of land by the Local Authority would be made through an open bidding process. ULB will first decide the height, no. of blocks and no. of flats for EWS/LIG/MIG-A to be constructed and shall then invite EOI's to bid for the highest price of the part of land which would be used by developer for his own component.
4. Bid below the price of the part land to be used by developer, calculated @ reserve price, shall not be accepted.
5. ULB shall ensure that maximum no. of EWS/LIG/MIG-A units are constructed on any given plot and in no case height will be less than G+3.
6. To facilitate the developers to obtain finances for the project from financial agencies, creation of pari-passu charge of the land shall be arranged by concerned Local Authority, as the ownership of the land remains with the Local Authority.
7. The Nodal Agency designated by the State Government, shall coordinate with the Banks/Housing Finance Institutions/other financing institutions to facilitate the beneficiaries to obtain loan. All necessary help shall be extended to the beneficiaries/allottees to access these institutions for loan.

Provision-4 C

Development of Affordable Housing Projects in Joint Development Agreement

General Parameters		
1.	Minimum area	5 Ha
2.	Land distribution for EWS/LIG category	The Developer would take up development of total land as per stipulated BAR however construction of EWS/LIG/MIG-A shall be of minimum of 30% of BAR (No. of EWS units shall not be less than 35% of total units of the project). Developer shall be free to construct MIG-B/HIG flats/plots/houses (high rise permitted) on the remaining area.
Incentive to Developers		
1.	External Development Charges	External Development charges will be paid by Developer as applicable under Township Policy.
2.	Split location	Not applicable.
3.	TDR facility	Not applicable.

1. **Broad Procedure:**
 - i. **Identification of economically viable Land parcels:** Local Authority shall identify land parcels above 5 hectares, each at different locations which are conducive for developing large affordable Housing Township as well as, are economically viable for private participation. Such lands may have economic activities around for sustainable development along with necessary infrastructure and connectivity.
 - ii. **Alignment with National Affordable Housing Policy:** Urban Local Authority shall ensure that the proposed developments are aligned with the provisions of 'Housing for All Mission' of Government of India.
 - iii. For each land parcel, Urban Local Authority would decide the share of EWS/LIG/MIG-A units, which shall not be less than 30% of BAR (No. of EWS units shall not be less than 35% of total units of the project).
 - iv. ULB shall float a Request for Proposal for evaluating various developers for selected land parcels.
 - v. **Colaboration with Civic Bodies:** ULB shall ensure to prioritise the approval of such projects, ensuring co-ordination with other Departments, if necessary.
 - vi. **Selection of developers:** Qualitative assessment including financial track record of the Developer shall be the basis of preliminary selection. Project shall be finally awarded on the basis of pre defined criteria as per SOP.
 - vii. General Criteria and selection criteria for selection of Joint Development Agreement Partner shall be as per SOP.

- viii. While evaluating bids ULB should ensure that minimum share to ULB out of the estimated profit on the component other than EWS/LIG/MIG-A is not less than 10%. Earnest money deposited would be adjusted against the returns to local authority in the last installment.
- ix. Roles & Responsibilities: Under the proposed association, the roles and responsibilities of the partners are clearly identified and will be implemented and overseen by a committee comprising of representatives from State Nodal Agency, ULB and the Developer to ensure smooth execution of project and removing any bottlenecks in the project. A broad distribution of responsibilities of both project partners has been shown below:

ULB	Developer
<ul style="list-style-type: none"> • To evaluate and aggregate suitable land parcels for development under this JD Agreement • To grant and facilitate approvals for developing the project through various Government & Civil bodies through a single window clearance system. • To develop the basic infrastructure - water, power and roads for the project site for which EDC would be charged from the developer on total land area. • To plan for Transport System to other areas from the project. 	<ul style="list-style-type: none"> • To ensure project planning and design for the land parcels. He will get the building plans approved from ULB by paying building plan approval fee on 65% component. The developer shall also pay betterment levy on BAR above the standard BAR. • To create project level business plan and development plan for the Joint Development. • To execute and manage day to day operations of the project through a construction contractor ensuring compliance with Health Safety and Environment norms. • Marketing and Sales of the component other than EWS/LIG of developed project.

(पूनम मीणा)	(प्रसून चतुर्वेदी)	(रिकू बंसल)	(सुभाष चन्द्र शर्मा)
उप नगर नियोजक	वरिष्ठ नगर नियोजक	अति. मुख्य नगर नियोजक	अति. मुख्य नगर नियोजक

General parameters to obtain the benefits of Housing for All Mission for Urban Area launched by Government of India

Government of India has launched Pradhan Mantri Avas Yojana 2015 in which four verticals are proposed for the purpose of interest subsidy and direct subsidy to the beneficiaries. Any project which qualifies for Credit Linked Subsidy Scheme or Affordable Housing in Partnership or Beneficiary Led Individual house construction or enhancement scheme may be sent to Government of India as per the procedure laid down in the scheme of Government of India -

A. Credit Linked Subsidy Scheme

- (i) Credit Linked Subsidy will be provided to EWS/LIG for procurement or construction of house. Beneficiaries of EWS/LIG seeking housing loan from bank or other financial institutions would be eligible for interest subsidy @ 6.5% for a tenure of 15 years. This will be available for loan amount up to Rs. 6 lakhs.
- (ii) The subsidy will be channelized through HUDCO and NHB to lending institutions, Central Nodal Agency (CNA) will be responsible for ensuring implementation of the scheme and State Level Nodal Agency will facilitate the identified eligible beneficiaries in getting approvals to avail subsidy under this scheme.
- (iii) Lending institutions will submit claim to CNA who will release the subsidy amount to lending institutions which will be deposited in loan account of beneficiaries.
- (iv) This facility will be available for housing loans availed for new construction where area of housing units shall be up to 30 sqm carpet area for EWS and up to 60 sqm for LIG is being constructed.

B. Affordable Housing in Partnership

- (i) Under this provision financial assistance to EWS houses is available and Central assistance @ Rs. 1.5 lakh per EWS house would be available for the projects being built by Local Bodies or in partnership with private sector.
- (ii) In such cases upper ceiling on the sale price of EWS houses would be decided by State Government.

- (iii) The project can be mix of houses for different categories but it shall have at least 35% of the houses for EWS category and single project shall have at least 250 houses. Detailed Project Report of such projects will be prepared and shall be approved by SLSMC.
- (iv) Allotment of houses to identified eligible beneficiaries in AHP projects should be made following a transparent procedure as approved by SLSMC and the beneficiaries selected should be part of HFAPoA preference in allotment may be given to physically handicapped persons, senior citizens, scheduled castes, scheduled tribes, other backward classes, minorities, single woman, transgender and other weaker and vulnerable sections of the society while making the allotment the families with different-abled persons and senior citizens may be allotted houses preferably on the Ground Floor or Lower floors.

C. Beneficiary Led Individual House Construction

- (i) In case EWS plots are allotted by Local Authority in their scheme such allottee belonging to EWS category to construct house on such land owned by him may avail central assistance of Rs. 1.5 lakh for construction of new house. The beneficiary for availing this assistance shall approach the ULB with documentation of land ownership.
- (ii) The Urban Local Bodies shall validate the information given by the beneficiary and building plan for the house submitted by beneficiary so that ownership of land and other details of beneficiary like economic status and eligibility can be ascertained.
- (iii) On the basis of these applications ULB will prepare an integrated city wide housing project for such individual beneficiaries in accordance with the City Development Plan. Individual applicants for assistance shall not be considered.
- (iv) Such projects would be approved by the states in SLSMC which will be submitted to Central Sanctioning and Monitoring Committee to release central subsidy.

D. ISSR (IN-SITU SLUM REDEVELOPMENT):

- (i) "In-situ" slum rehabilitation uses land as a resource with private

participation for providing houses to eligible slum dwellers. This approach aims to leverage the locked potential of land under slums to provide houses to the eligible slum dwellers bringing them into the formal urban settlement. Slums so redeveloped should compulsorily be denotified.

(ii) Eligibility-

Slums, whether on Central Government land/State Government land/ULB land, Private Land, should be taken up for “insitu” redevelopment for providing houses to all eligible slum dwellers.

Eligibility of the slum dwellers like cut-off date etc. will be decided by States/UTs preferably through legislation.

(iii) Highlights- Additional Floor Area Ratio (FAR)/ Floor Space Index (FSI) or Transferable Development Rights (TDR) for making slum redevelopment projects financially viable.

(iv) Slum rehabilitation grant of Rs. 1 lakh per house, on an average, would be admissible for all houses built for eligible slum dwellers in all such projects.

Slums on Central Government land/State Government land/ULB land:

- Slum rehabilitation grant of **Rs. 1 lakh per house** on an average.
- Flexibility to States/Cities to deploy this central grant for other slums being redeveloped.
- States/Cities to provide additional FSI/FAR or TDR to make projects financially viable.
- Land cost not to be charged by Central Govt. agencies.

Slums on Private Owned Land

- States/Cities to provide additional FSI/FAR or TDR to land owner.



Chief Minister's Jan Awas Yojana-2024

**Department of
Urban Development & Housing
Government of Rajasthan,
Jaipur.
Telefax- 0141-2227411
www.udhrajasthan.gov.in
Email: acs.udh@rajasthan.gov.in**

**Office of
Chief Town Planner, Rajasthan,
Jawaharlal Nehru Marg,
Near JDA Building,
Opposite Birla Mandir,
Jaipur, Rajasthan.
P No.- 0141-2563702
Email: ctp-rj@nic.in**

SOP - Chief Minister's Jan Awas Yojana-2024



राजस्थान सरकार
(Government Of Rajasthan)

मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2024

प्रोविजन 1ए, 1बी, 2, 3ए, 3बी, 3सी, 4ए (i) (ii), 4बी(i), (ii) के अन्तर्गत आर्थिक दृष्टि से कमजोर आय वर्ग (EWS) एवं अल्प आयवर्ग (LIG), मध्यम आय वर्ग (MIG-A) को भूखण्ड/आवासों का स्थानीय निकाय/ प्राधिकरण/रीको/निजी विकासकर्ता द्वारा लॉटरी से आवंटन की एस.ओ.पी.।

आदर्श विज्ञप्ति प्रारूप

..... योजना नाम स्थानीय निकाय / प्राधिकरण / रीको / राजस्थान आवासन मण्डल / निजी विकासकर्ता का नाम द्वारा EWS/LIG के फ्लैट्स / भूखण्डों के ऑनलाईन / ऑफलाईन आवेदन आमंत्रित

मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2024 के प्रविजन संख्या के अन्तर्गत कमजोर आय वर्ग (EWS), अल्प आय वर्ग (LIG) के लिये निर्मित फ्लैट्स / भूखण्डों के आवंटन हेतु आर्य वर्गानुसार ऑनलाईन आवेदन वेबसाइट / ई-मित्र कियोस्क केन्द्रों पर अथवा ऑफलाईन के माध्यम से आवेदन

क्र. स.	विवरण	सूचना
1.	स्थानीय निकाय / प्राधिकरण / रीको / निजी विकासकर्ता का विवरण मय कार्यालय पता / सम्पर्क सूत्र	
2.	रेरा पंजीयन क्रमांक एवं पंजीकृत फर्म का विवरण	
3.	योजना में EWS / LIG भूखण्ड / फ्लैट की संख्या	
4.	योजना में EWS / LIG भूखण्ड / फ्लैट का श्रेणीवार क्षेत्रफल	
5.	आवंटन दर प्रति वर्ग फीट / प्रति वर्ग मीटर	
6.	आवेदन की समयावधि	दिनांक से तक
7.	पात्र आवेदनकर्ताओं की प्रविजनल सूची का प्रकाशन	दिनांक से तक
8.	आवेदनकर्ताओं द्वारा वेबसाइट एवं कार्यालय में आपत्ति प्रस्तुत करने की अवधि	दिनांक से तक
9.	प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण की अवधि	दिनांक से तक
10.	प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण पर लिये गये निर्णय का प्रकाशन अवधि	दिनांक से तक
11.	पात्र आवेदनों की अंतिम सूची	दिनांक से तक
12.	पात्र आवेदकों की लॉटरी तिथि, समय एवं स्थान	दिनांक से तक

नोट :- योजना से संबंधित अधिक जानकारी, नियम व शर्तें इत्यादि वेबसाइट पर अथवा कार्यालय पता के नोटिस बोर्ड पर समय से तक देखी जा सकती है।

हस्ताक्षर

स्थानीय निकाय / प्राधिकरण / रीको / राजस्थान आवासन मण्डल / के अधिकृत अधिकारी / निजी विकासकर्ता का नाम

नोट:- निजी विकासर्ता द्वारा विज्ञप्ति न्यूनतम साईज 10 X 8 स्व्यावर सेन्टीमीटर एवं फोन्ट साईज न्यूनतम 8 की पारदर्शी एवं पठनीय विज्ञप्ति होनी चाहिए।

1. आवंटन की प्रक्रिया :-

1. स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता की योजना का रेरा में पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य होगा।
2. योजना में समस्त प्रावधानों (प्रोविजनस) के अन्तर्गत स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ताओं की अनुमोदित योजनाओं में EWS/LIG के फ्लैट्स/भूखण्डों का आवंटन लॉटरी से स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको के कम्प्यूटर केन्द्र पर ही किया जायेगा।
3. प्रोविजन-1ए के अन्तर्गत अनुमोदित योजनाओं में विकासकर्ता के आरक्षित भूखण्ड/आवासों के आवंटन हेतु आवेदन पत्र आमंत्रित किये जायेंगे। फ्लैट/भूखण्ड आवंटन के लिए लॉटरी से आवंटित पात्र सफल आवेदकों का विवरण विकासकर्ता द्वारा मय वांछित दस्तावेज क्षेत्रीय जोन उपायुक्त/प्राधिकरण/स्थानीय निकाय के सक्षम/अधिकृत अधिकारी को उपलब्ध करवाया जावेगा। स्थानीय निकाय के सक्षम/अधिकृत अधिकारी द्वारा आवंटित भूखण्डों की लीज डीड जारी की जावेगी। समस्त आन्तरिक/बाह्य विकास की जिम्मेदारी संबंधित निजी विकासकर्ता की रहेगी।
4. प्रोविजन-1बी के अन्तर्गत रीको एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा अपनी Proposed Industrial Areas योजनाओं में आरक्षित ₹/स्क्ल के 05 प्रतिशत आरक्षित क्षेत्र में भूखण्ड/फ्लैट आवंटन हेतु आवेदन पत्र आमंत्रित कर आवंटन किया जायेगा। आवंटन प्रक्रिया की निगरानी (मॉनिटरिंग) रीको द्वारा की जायेगी।
5. प्रोविजन-2 के अन्तर्गत स्थानीय निकाय द्वारा आवेदन पत्र आमंत्रित कर लॉटरी से आवंटन किया जाकर आवंटियों को फ्लैट्स की लीज डीड जारी की जावेगी।
6. प्रोविजन-3ए एवं 3बी के अन्तर्गत स्थानीय निकाय के प्रतिनिधि की उपस्थिति में लॉटरी से आवंटित पात्र सफल आवेदकों की सूची विकासकर्ता द्वारा मय वांछित दस्तावेज क्षेत्रीय जोन उपायुक्त/प्राधिकरण/स्थानीय निकाय के सक्षम/अधिकृत अधिकारी को उपलब्ध करवाई जावेगी। विकासकर्ता द्वारा आवंटित फ्लैट/भूखण्डों की रजिस्ट्री सीधे ही सफल आवंटियों के नाम उसके द्वारा सम्पूर्ण देय राशि जमा पश्चात् करवाई जावेगी।
7. नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान सरकार, जयपुर के आदेश 20.02.2018 के क्रम में प्राप्त आवेदनों में से लॉटरी के माध्यम से आवंटन किये जाने के पश्चात् आवंटन से शेष आवासों का आवंटन "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर शहरी भूमि निस्तारण नियम-1974 के अनुसार निर्धारित पात्रता एवं समय-समय पर जारी राज्य सरकार के दिशा निर्देशों के अनुसार पात्र व्यक्तियों को प्रोविजन 3ए एवं 3बी के अन्तर्गत निजी विकासकर्ता द्वारा किया जाकर विवरण स्थानीय निकाय/प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जावेगा।
8. नगरीय विकास एवं आवासन विभाग/स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा इस संबंध में जारी विभिन्न आदेश, परिपत्र इत्यादि स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता पर लागू रहेंगे।

2. लॉटरी हेतु आवेदन करने की अनिवार्य पात्रता :-

1. आवेदक राजस्थान का मूल निवासी होना आवश्यक है और आवेदक की आयु आवेदन करने की तिथि से 18 वर्ष या अधिक होना अनिवार्य है।
2. आवेदन फार्म में आवेदक को आधार कार्ड नम्बर का अंकन करना अनिवार्य है। आधार कार्ड न होने की स्थिति में आधार कार्ड का पंजीकरण नम्बर अंकित करना होगा। आधार कार्ड आने पर उसका नम्बर स्थानीय/प्राधिकरण/निजी विकासकर्ता के कार्यालय में अपडेट कराना होगा।
3. आवेदन पत्र में अंकित मोबाइल नम्बर आवेदक के स्वयं के नाम या स्वयं के परिवार के सदस्य के नाम होना अनिवार्य है। इस हेतु परिवार का आशय आवेदक स्वयं, पति/पत्नी एवं आश्रित सदस्य से है। आश्रित सदस्य वह है जिसकी आय श्रेणी हेतु सकल आय की गणना में सम्मिलित की जाती है। स्वयं, पति/पत्नी या आश्रित सदस्य के स्थान पर अन्य किसी व्यक्ति का मोबाइल नम्बर उल्लेख करने पर आवेदन निरस्त/अस्वीकार किया जाकर सम्पूर्ण आवेदन राशि जब्त कर ली जावेगी।
4. आवेदक स्वयं एवं उसकी/उसके पत्नी/पति अथवा किसी आश्रित के पास राजस्थान के किसी भी नगरीय क्षेत्र (जिसकी आबादी 1,00,000 से अधिक हो) में कोई आवासीय भूखण्ड/मकान/पलैट (लीजहोल्ड/फ्री होल्ड पर) नहीं होना चाहिए।
5. स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा आवेदक के नाम से गत 10 वर्ष में कोई मकान/भूखण्ड रियायती दर पर आवंटित नहीं हुआ हो। सफल आवेदक से आवंटन से पूर्व इसका शपथ-पत्र भी लिया जावेगा।
6. आवेदक के स्वयं के परिवार की मासिक सकल आय आवेदन दिनांक से पूर्व तत्काल वित्तीय वर्ष यथा दिनांक 01.04.2024 से 31.03.2025 के मध्य योजना में आवेदन तिथि आने पर (पति,पत्नी एवं आश्रितों की कुल आय) वित्तीय वर्ष **2023-24** (01 अप्रैल 2023 से 31 मार्च 2024 तक) के आधार पर होनी चाहिए। आवेदकों की आय वर्ग निर्धारण के लिए आय की संगणना आवेदक की सकल मासिक आय के आधार पर की जाएगी। कुल आय में सभी स्रोतों से हुई आय सम्मिलित होगी।
7. ऐसे आवेदक जो आयकर विवरणिका भरते हैं उन्हें आई.टी.आर. की प्रति/फार्म 16 तथा पैन कार्ड का विवरण भी आय प्रमाण पत्र में अंकित करना होगा।
8. निर्धारित प्रपत्र में ही तैयार किया गया आय प्रमाण पत्र स्वीकार किया जाएगा। वेतन स्लिप एवं अन्य प्रपत्र मान्य नहीं होंगे, ऐसे आवेदन पत्र निरस्त कर दिए जाएंगे।
9. नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान सरकार के आदेश प 18(36)नविवि/NAHP/2014 पार्ट दिनांक 20.02.2018 के बिन्दु संख्या 11 के अनुसार निर्धारित दर पर बेचे जाने वाले सभी प्रावधानों में लिफ्ट की सुविधा सम्मिलित की जाती है तो अधिकतम 50 ईकाईयों पर प्रति लिफ्ट के हिसाब से प्रस्तावित करने पर निजी विकासकर्ता को रु. 75/- प्रति वर्ग फिट की दर से अधिक भुगतान किये जाने का प्रावधान किया हुआ है। अतः जिन परियोजनाओं में आवेदन पत्र आमंत्रित किये गये हैं, उनमें से किसी प्रोजेक्ट में लिफ्ट सुविधा का प्रावधान होने पर उपरोक्तानुसार अतिरिक्त चार्ज देने के लिए आवंटी बाध्य होगा।

3. फलैटों एवं भूखण्डों में विभिन्न श्रेणियों हेतु आरक्षण :

- राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 04.01.2021 के अनुसार योजनाओं में सम्मिलित सभी फलैटों एवं भूखण्डों में आरक्षण निम्नानुसार किया गया है। आवेदक किसी एक श्रेणी में ही आवेदन कर सकता है।

राज्य सरकार के विभागों एवं राजकीय उपक्रमों के कर्मचारी/केन्द्रीय कर्मचारी एवं राज्य कर्मचारी की मृत्यु तिथि से 10 वर्ष तक कर्मचारी की विधवा कों	सैनिक (जिसमें भूतपूर्व सैनिक एवं उनके परिवार भी शामिल है)			अनुसूचित जनजाति एवं अनुसूचित जाति	विकलांग	अधिस्वीकृत पत्रकार	निराश्रित भूमिहीन एकल महिला	ट्रान्सजैन्डर	अनारक्षित श्रेणी
	शहीद सैनिक की विधवा या शहीद की आश्रित (अ)	सैनिक विकलांग (ब)	अन्य सैनिक (स)						
10%	10%			15%	5%	2%	10%	2%	46%

- यदि किसी श्रेणी के लिए आरक्षित भूखंडों के आवंटन के लिए कोई आवेदन प्राप्त नहीं होता है, तो आरक्षित भूखंड को ट्रस्ट/स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/निजी विकासकर्ता इत्यादि द्वारा तय किए गए किसी भी व्यक्ति को **शहरी भूमि निस्तारण नियम-1974** के प्रावधानों अनुसार प्रक्रिया से आवंटित किया जा सकता है।
- राज्य सरकार/केन्द्र सरकार/उपक्रमों/राजकीय कम्पनियों के नियमित रूप से चयनित कर्मचारी जो कि वर्तमान में प्रोबेशन पर हैं वे भी इस हेतु पात्र होंगे, बशर्ते कि आवेदक स्वयं की तथा पति/पत्नि एवं आश्रित की आय के आधार पर निर्धारित श्रेणी/श्रेणियों के अनुसार पात्रता रखते हो।
- जो व्यक्ति राजस्थान सरकार/केन्द्र सरकार/राजकीय विश्वविद्यालय/राज्य के स्थानीय निकायों व राजस्थान सरकार के उपक्रमों के अधीनस्थ कार्यरत हैं उन्हीं को राज्य कर्मचारी के वर्ग में माना जायेगा। ऐसे व्यक्तियों को अपने नियोजक/विभागाध्यक्ष का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
- अनुसूचित जाति/अनुसूचित जन जाति के सदस्य वह व्यक्ति है, जो राजस्थान की जनगणना में अनुसूचित जाति एवं अनुसूचित जन जाति के रूप में सूचीबद्ध है। ऐसे व्यक्तियों को राजस्थान सरकार द्वारा प्राधिकृत अधिकारी का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
- विकलांग व्यक्ति वे हैं, जो शारीरिक अयोग्यता के कारण विकलांग हो चुके हैं, तथा राज्य सरकार के प्राधिकृत चिकित्सा अधिकारी द्वारा जारी प्रमाण पत्र ही मान्य होगा। विकलांग व्यक्ति के अधिकार अधिनियम, 2016 (2016 का केंद्रीय अधिनियम संख्या 49) में परिभाषित बेंचमार्क विकलांगता वाले व्यक्ति को ऐसी विकलांगता वाली महिला को उचित प्राथमिकता दी जाएगी।
- अधिस्वीकृत पत्रकार वे हैं, जिन्हे राजस्थान सरकार/भारत सरकार की प्राधिकृत संस्था द्वारा अधिस्वीकृत पत्रकार की मान्यता दी गई हो।
- सैनिक का अर्थ थल, जल, वायुसेना (बी.एस.एफ., सी.आई.एस.एफ एवं सी.आर.पी.एफ.) में कार्यरत अथवा इन सेवाओं से सेवानिवृत्त कर्मचारी/अधिकारी एवं उनके परिवार में पति, पत्नी/पुत्र व उस पर आश्रितों से है।
- आवेदक जिस सैनिक के परिवार के सदस्य होने का कथन करता है उस परिवार से केवल मात्र एक आवेदक ही आवेदन कर सकता है।

- सैनिक कोटे में आरक्षित फ्लैटों एवं भूखण्डों हेतु सैनिक स्वयं आवेदक होने की स्थिति में उसके परिवार का कोई सदस्य उक्त आरक्षित कोटे हेतु आवेदन का पात्र नहीं होगा।
- सैनिक को पूर्व में किसी स्थानीय निकाय/यू.आई.टी./जविप्रा की किसी आवासीय योजना में आरक्षित कोटे से कोई फ्लैट अथवा भूखण्ड आवंटन होने की स्थिति में वह/परिवार का सदस्य फ्लैट आवंटन हेतु आवेदन के पात्र नहीं होंगे।
- मृतक सैनिक के परिवार से केवल परिवार का एक ही सदस्य आरक्षित कोटे हेतु आवेदन कर सकता है। एक से अधिक सदस्यों द्वारा आवेदन करने की स्थिति में समस्त आवेदन पत्र निरस्त कर दिये जावेंगे।
- सैनिक कोटे में आरक्षित फ्लैट अथवा भूखण्ड हेतु आवेदक को परिशिष्ट प्रारूप अनुसार 50/-रु. के नॉन ज्यूडिशियल स्टाम्प पर प्रमाणित अतिरिक्त शपथ पत्र संलग्न करना आवश्यक है।
- सैनिक श्रेणी (जिसमें भूतपूर्व सैनिक एवं उनके परिवार भी शामिल है।) के लिये आरक्षित फ्लैटों अथवा भूखण्डों का आवंटन उनके मध्य निम्नांकित प्राथमिकता के आधार पर किया जावेगा। इसके लिये सम्बन्धित श्रेणी सम्बन्धी प्रमाण पत्र लगाया जाना आवश्यक है।
- (अ) उन सैनिकों की विधवाये एवं आश्रित जिनकी मृत्यु देश की सीमा की रक्षा करते हुये हुई हो। बी.एस.एफ., सी.आई.एस.एफ एवं सी.आर.पी.एफ. के उन कार्मिकों की विधवाएं एवं आश्रित जिनकी मृत्यु ड्यूटी निष्पादन के दौरान हुई हो।
- (ब) विकलांग सैनिक (बी.एस.एफ., सी.आई.एस.एफ एवं सी.आर.पी.एफ.)
- (स) अन्य सैनिक (बी.एस.एफ., सी.आई.एस.एफ एवं सी.आर.पी.एफ.)
- ट्रॉन्सजैन्डर व्यक्तियों के संबंध में राज्य/केन्द्र सरकार द्वारा जारी प्रमाण पत्र।
- निराश्रित भूमिहीन एकल महिला के प्रकरणों में सक्षम अधिकारी का प्रमाण पत्र।
- (द) निर्मित आवासों में सुपर बिल्ट अप क्षेत्रफल एवं अन्य सुविधाओं का विवरण निम्न प्रकार है :-

विवरण	कमजोर आय वर्ग (EWS) श्रेणी	अल्प आय वर्ग (LIG) श्रेणी	मध्यम आय वर्ग (MIG-A) श्रेणी
र बिल्टअप एरिया	न्यूनतम 350 वर्ग फिट	न्यूनतम 500 वर्ग फिट	न्यूनतम 750 वर्ग फिट से 900 वर्ग फीट तक
रपेट एरिया	अधिकतम 35 वर्ग मीटर	अधिकतम 70 वर्ग मीटर	अधिकतम 100 वर्ग मीटर
आयवर्ग	3,00,000/-रुपये तक वार्षिक	3,00,001/-रुपये से अधिकतम 6,00,000/- रुपये तक वार्षिक	6,00,001/-रुपये से अधिकतम 12,00,000/- रुपये तक वार्षिक
आवंटन दर	राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर पर	राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर पर	राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर पर

❖ निर्मित क्षेत्रफल में फ्लैट्स का प्लिनथ एरिया, कॉमन सुविधा यथा लॉबी आदि का समानुपातिक क्षेत्रफल एवं बालकनी का 50 प्रतिशत क्षेत्रफल सम्मिलित है।

- (य) EWS/LIG भूखण्डों का क्षेत्रफल का विवरण निम्न प्रकार है :-

विवरण	कमजोर आय वर्ग (EWS) श्रेणी	अल्प आय वर्ग (LIG) श्रेणी	मध्यम आय वर्ग (MIG-A) श्रेणी
क्षेत्रफल	45 वर्ग मीटर तक	45 वर्ग मीटर से अधिक और 75 वर्ग मीटर तक	75 वर्ग मीटर से अधिक और 120 वर्ग मीटर तक
आयवर्ग	3,00,000/-रुपये तक वार्षिक	3,00,001/-रुपये से अधिकतम 6,00,000/- रुपये तक वार्षिक	6,00,001/-रुपये से अधिकतम 12,00,000/- रुपये तक वार्षिक
आवंटन दर	आरक्षित दर की 50 प्रतिशत	आरक्षित दर की 80 प्रतिशत	योजना की आरक्षित दर पर

4. आवेदन की सामान्य शर्तें :-

- आवेदक एक ही आवेदन पत्र के माध्यम से अपने आय वर्ग एवं आरक्षित श्रेणी में वरीयता के आधार पर एक योजना में फ्लैट अथवा भूखण्ड के लिये आवेदन कर सकेगा। एक ही व्यक्ति द्वारा अलग-अलग एक से अधिक रजिस्ट्रेशन नम्बर से आवेदन करने पर सभी आवेदन निरस्त कर सम्पूर्ण राशि जब्त कर ली जावेगी।
- लॉटरी में वरीयता के आधार पर फ्लैट अथवा भूखण्ड आवंटित होने के उपरान्त शेष वरीयताएँ स्वतः ही समाप्त हो जावेगीं एवं शेष वरीयताओं की जमा आवेदन शुल्क आवेदक को लॉटरी पश्चात् लौटा दिया जावेगा।
- स्थानीय निकाय द्वारा ई-मित्र कियोस्क के माध्यम से भी आवेदन प्राप्त किये जा सकते हैं।
- आवेदनकर्ता आवेदन करते समय यह सुनिश्चित करें कि बैंक खाता आवेदक के स्वयं के नाम होवें एवं आवेदनकर्ता का बैंक खाता संख्या एवं आई.एफ.एस.सी. कोड सही व स्वयं के नाम से चालू स्थिति में हो। संयुक्त नाम से खाता संख्या मान्य नहीं होगा।
- राज्य सरकार या स्थानीय निकाय समय-समय पर जो भी कर/किराया आदि तय करती हैं वह इस आवंटन पर भी लागू होगा। आवंटनी पर राज्य सरकार/स्थानीय निकाय एवं प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर प्रसारित नियम/आदेश भी लागू होंगे।
- योजनाओं में उपलब्ध फ्लैटों एवं भूखण्डों की संख्या को लॉटरी से पूर्व कम या अधिक किया जा सकती है। जिसकी सूचना स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/निजी विकासकर्ता की वेबसाइट पर अथवा जरिये विज्ञप्ति समाचार पत्रों/कार्यालय के नोटिस बोर्ड में प्रदर्शित की जावेगी।

5. भूखण्ड/फ्लैट्स के आवेदन फार्म निरस्त करने से संबंधित बिन्दु :

- आवेदनकर्ता द्वारा आवेदन करने के पश्चात् लॉटरी से पूर्व आवेदन पत्र आहरित (वापस) नहीं लिया जा सकेगा। अतः आवेदनकर्ता से अपेक्षित है कि आवेदन हेतु सम्पूर्ण जानकारी कर आश्वस्त एवं निश्चित होने के पश्चात् ही आवेदन किया जावे।
- एक से अधिक आई.डी. से आवेदन करने, एक से अधिक खाता संख्या से आवेदन करने तथा एक से अधिक मोबाइल नम्बर से आवेदन करने पर सभी आवेदन निरस्त कर दिये जावेगे तथा सम्पूर्ण राशि जब्त कर ली जावेगी।
- यदि आवेदन आय वर्ग के अनुरूप न किया गया हो।
- आवेदक द्वारा निर्धारित आरक्षित श्रेणी हेतु प्रमाण पत्र प्रस्तुत न किये जाने पर।
- आवेदन पत्र में गलत तथ्य (यथा मोबाइल नम्बर एवं बैंक खाता संख्या व आई.एफ.एस.सी. कोड इत्यादि देने पर।
- अवयस्क व्यक्ति द्वारा आवेदन करने पर।
- संयुक्त नाम से आवेदन करने पर।
- महत्वपूर्ण तथ्य छिपाकर आवेदन करने पर।
- राज्य सरकार के आदेश दिनांक 01.04.2015 एवं 12.08.2015 के अनुसरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी फ्लैटों एवं भूखण्डों के आवंटन के संबंध में राज्य सरकार की मंशा सही एवं पात्र व्यक्तियों को उचित कीमत पर आवास सुविधा उपलब्ध करवाने की है, जिसके लिए आवेदकों द्वारा ऑनलाईन आवेदन फार्म/ऑफलाईन आवेदन फार्म में स्वयं का सही तथ्यात्मक एवं विधि सम्मत् विवरण प्राविजन्स के प्रावधानुसार दिया जाना आवश्यक है। गलत तथ्य/सूचना दिया जाना प्रमाणित होने पर आवेदन शुल्क जब्त कर लिया जावेगा।

- लॉटरी के पश्चात् लॉटरी में सफल आवेदकों के पात्रता की जाँच स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता द्वारा की जावेगी जिसमें गलत तथ्य पाये जाने पर आवेदक को कारण सहित सूचित करते हुए लॉटरी में आवंटित प्लैट अथवा भूखण्ड निरस्त कर आवेदन शुल्क जब्त कर लिया जावेगा।
- यदि गलत तथ्यों के आधार पर आवेदक यदि भूखण्ड/आवास आवंटन करवाने में सफल हो जाता है अथवा आवंटन जारी होकर भूखण्ड/आवास की कीमत जमा पश्चात् भी यदि कोई तथ्य गलत पाया जाता है तो स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता द्वारा आवंटी को सुनवाई का पर्याप्त अवसर देकर आवंटी के गलत तथ्यों के आधार पर आवंटन का दोषी पाये जाने पर आवंटन निरस्त कर जमा सम्पूर्ण राशि जब्त कर प्लैट अथवा भूखण्ड का कब्जा संबंधित निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता द्वारा ले लिया जावेगा।

6. लॉटरी में सफल होने पर आवंटन प्रक्रिया :

1. निजी विकासकर्ता द्वारा निकाली जाने वाली लॉटरी में स्थानीय निकाय/प्राधिकरण के सक्षम/अधिकृत अधिकारी जिन्हें अधिकृत किया गया है, को आवंटित प्रक्रिया (Allotment Process) निगरानी (मॉनिटरिंग) करने का दायित्व रहेगा साथ ही लॉटरी में उपस्थित रहकर सफल आवेदकों की सूची पर हस्ताक्षर करेंगे।
2. योजना में प्लैट/भूखण्ड की लॉटरी निकालते समय कुल प्लैट/भूखण्डों की संख्या का 20 प्रतिशत वरियता के अनुसार प्रतिक्षा सूची भी तैयार की जावेगी। मूल लॉटरी के सफल आवेदकों द्वारा आवंटित प्लैट/भूखण्ड की राशि समय पर जमा नही कराने अथवा आवंटन निरस्त कराने की दशा में वरियता के आधार पर प्रतीक्षा सूची में से श्रेणीवार आवंट किया जावेगा।
3. ऑनलाईन आवेदन प्रक्रिया की लॉटरी में सफल हुए आवेदको को स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता की वेबसाईट के माध्यम से भरा हुआ फार्म डाउनलोड किये जाने की सुविधा उपलब्ध होगी। प्रार्थी द्वारा ऑनलाईन प्रक्रिया में फार्म/ऑफलाईन प्रक्रिया के फार्म पर निर्धारित स्थान पर हाल ही में खींची हुई फोटो तथा हस्ताक्षर के साथ निम्नलिखित प्रमाण पत्र/दस्तावेज लॉटरी की तिथि से 21 दिवस के अन्दर-अन्दर सम्बन्धित स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता के कार्यालय में निम्न दस्तावेज जमा करवाना आवश्यक होगा अन्यथा लॉटरी में खुले प्लैट अथवा भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा।
 - शपथ पत्र (निर्धारित प्रपत्र में) एवं सक्षम अधिकारी द्वारा जारी मूल निवास प्रमाण पत्र (समस्त आवेदकों के लिए),
 - जन्म तिथि का प्रमाण पत्र (वोटर आई.डी./ड्राइविंग लाईसेंस/पासपोर्ट/कक्षा 10वीं/12वीं की अंकतालिका आदि में से कोई भी)
 - आधार कार्ड की प्रमाणित प्रति/यदि आधार कार्ड न होने की स्थिति में आधार कार्ड का पंजीकरण नम्बर अंकित करना होगा। आधार कार्ड आने पर उसका नम्बर प्राधिकरण के जोन कार्यालय में अपडेट कराना होगा। (समस्त आवेदकों के लिए)
 - सकल वार्षिक आय लागू वित्तीय वर्ष 2023-24 प्रमाण पत्र (बिना कटौती के), (स्वयं,पति/पत्नी एवं आश्रित की आय को सम्मिलित करते हुए), (समस्त आवेदकों के लिए)
 - आरक्षित श्रेणी के सफल आवंटी को संबंधित प्राधिकृत अधिकारी द्वारा जारी प्रमाण पत्र की प्रमाणित/सत्यापित प्रति यथा-Govt. Employee/ SC/ ST/ Handicap/Accredited Journalist/ Soldier
 - ट्रॉन्सजैन्डर व्यक्तियों के संबंध में राज्य/केन्द्र सरकार के प्राधिकृत अधिकारी द्वारा जारी प्रमाण पत्र।
 - निराश्रित भूमिहीन एकल महिला के प्रकरणों में प्राधिकृत अधिकारी द्वारा जारी प्रमाण पत्र।

4. स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता द्वारा आवश्यक दस्तावेजों की जाँच करने के उपरान्त सफल पात्र आवेदकों को मांग पत्र जारी किये जायेंगे। मांग पत्र जारी होने की तिथि से 30 दिवस में फ्लैट अथवा भूखण्ड की कीमत संबंधित स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता को जमा करवानी होगी।
5. आर्थिक दृष्टि से कमजोर आय वर्ग (EWS) एवं अल्प आय वर्ग (LIG) भूखण्डों का मौके पर डिमार्केशन स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा स्वयं की योजनाओं में एवं निजी विकासकर्ता द्वारा स्वयं की योजनाओं में किया जावेगा।
6. पात्र सफल आवेदक को निर्धारित राशि आवंटन-मांग पत्र जारी होने की तिथि से 30 दिवस की अवधि में NEFT/RTGS/बैंक ड्राफ्ट द्वारा स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/ निजी विकासकर्ता के खाते में एक मुश्त जमा करवानी होगी।
7. यह भी प्रावधान है कि "Provided that the allottee may deposit the said amount within the next 90 days from the of expiry of said period of thirty days along with an interest @ 9% per annum. Interest shall be charged with effect from the thirty first day from the date of receipt of intimation for depositing the amount, failing which the allotment of land shall automatically stand cancelled". ("बशर्ते कि आवंटी उक्त धनराशि तीस दिन की उक्त अवधि की समाप्ति से अगले 90 दिन के भीतर 9 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से ब्याज सहित जमा कर सकता है। राशि जमा करने की सूचना प्राप्त होने की तारीख से इकतीसवें दिन से ब्याज लिया जाएगा, अन्यथा भूमि का आवंटन स्वतः रद्द हो जाएगा")

7. फ्लैट अथवा भूखण्ड का लॉटरी से आवंटन के पश्चात् वापस लेने की विधि :

- आवंटन सह मांग-पत्र जारी होने से पूर्व या बाद में रिफण्ड चाहने पर जमा आवेदन शुल्क में से GST (नियमानुसार) घटाने पर शेष रही राशि का 50 प्रतिशत राशि की कटौती करते हुए शेष राशि रिफण्ड की जावेगी। लेकिन ऐसे रिफण्ड चाहने का कारण गलत तथ्य प्रस्तुत कर आवंटन करवाया जाना नहीं होना चाहिए। ऐसे तथ्य पाये जावे तो ऐसे आवंटन के पेटे जमा सम्पूर्ण आवेदन शुल्क की राशि जब्त करली जावेगी।
- एक परिवार (पति, पत्नी एवं आश्रित) द्वारा एक से अधिक फ्लैट एवं भूखण्ड हेतु आवेदन करने एवं लॉटरी में एक से अधिक फ्लैट अथवा भूखण्ड निकलने पर परिवार को एक ही फ्लैट अथवा भूखण्ड आवंटित किया जावेगा शेष फ्लैट एवं भूखण्ड की जमा आवेदन शुल्क की राशि लौटा दी जावेगी। इसकी सूचना आवेदक परिवार के सदस्यों द्वारा स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता को दी जावेगी। तथ्य छिपाये जाने का भविष्य में ज्ञात होने पर ऐसा आवंटन निरस्त कर दिया जावेगा एवं ऐसे आवंटन पेटे जमा सम्पूर्ण राशि जब्त करली जावेगी।

8. असफल आवेदकों को आवेदन शुल्क की वापसी :

- लॉटरी में असफल आवेदकों को पंजीकरण राशि का रिफण्ड ऑनलाईन बैंकिंग के माध्यम से आवेदक द्वारा भरे गये आवेदन फार्म के बचत खाता संख्या व IFSC Code में NEFT के माध्यम से हस्तान्तरित की जावेगी। रिफण्ड हेतु खाता संख्या में दो बार ही शुद्धिकरण का अवसर दिया जावेगा। उसके पश्चात् राशि जब्त कर ली जावेगी। स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता द्वारा किसी भी स्थिति में chargeback देय नहीं होगा। ऑफलाईन आवेदन के असफल आवेदकों के प्रकरणों में बैंकिंग प्रक्रिया की पालना कर राशि लौटाई जावेगी।
- असफल आवेदकों को जमा राशि पर लॉटरी तिथि से 6 माह तक स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता द्वारा कोई ब्याज देय नहीं होगा। यदि आवेदक द्वारा गलत दर्ज आई.एफ.एस.सी. कोड, बैंक खाता संख्या एवं नाम इत्यादि जिसके कारण पंजीयन राशि लौटाये जाने में विलम्ब होने पर स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता द्वारा विलम्ब अवधि का कोई ब्याज देय नहीं होगा।

9. अन्य महत्वपूर्ण शर्तें :

- प्लैट एवं भूखण्ड 99 वर्ष की लीज पर आवंटित किए जावेंगे प्लैट्स/भूखण्डों की लीज डीड प्रोविजन- 1-ए, 2, 4ए (i) (ii), 4बी(i), (ii) (iii) में स्थानीय निकाय/प्राधिकरण द्वारा जारी की जावेगी।
- राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अन्तर्गत आवंटित प्लैट अथवा भूखण्ड का विकासकर्ता द्वारा आवंटी के नाम आवंटित प्लैट अथवा भूखण्ड का आवंटन कम कब्जा पत्र तैयार कर स्थानीय निकाय/प्राधिकरण को प्रोविजन - 1ए, के अन्तर्गत लीज डीड जारी करने हेतु उपलब्ध करवाया जावेगा।
- स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल के क्षेत्राधिकार के आवंटनों में सक्षम/अधिकृत अधिकारी द्वारा सफल आवंटियों को लिखित में लीजडीड निष्पादन की सूचना, देय स्टाम्पस की राशि प्लेट/भूखण्ड के पेटे देय अन्य समस्त राशि इत्यादि का विवरण अवगत कराते हुए पत्र भेजा जायेगा।
- आवंटी को लीज डीड पंजीयन का खर्च स्वयं वहन करना होगा तथा उसके पश्चात् ही प्लैट अथवा भूखण्ड का भौतिक कब्जा दिया जायेगा।
- राज्य सरकार के संबंधित विभागों द्वारा मांग किये जाने पर आवंटी को सम्पत्ति पर समस्त करों का भुगतान करना होगा जैसे आवास सम्पत्ति कर, नगर निगम कर, विकास कर, लीज राशि इत्यादि।
- नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 23.02.2016 के अनुसार आवंटित प्लैट अथवा भूखण्ड का आवंटी द्वारा 10 वर्ष की अवधि तक विक्रय अथवा हस्तान्तरण नहीं किया जा सकता है। अतः स्थानीय निकाय द्वारा भी हस्तान्तरण नहीं किया जावेगा। ऐसे प्रकरण ध्यान में आने पर आवंटी को सुनवाई का अवसर देकर आवंटन रद्द कर प्लैट अथवा भूखण्ड का कब्जा स्थानीय निकाय/प्राधिकरण के सक्षम/अधिकृत अधिकारी द्वारा ले लिया जावेगा।
- यह भी प्रावधान है कि अधिसूचना दिनांक 04.01.2021 द्वारा आवंटित भूखण्ड/प्लेट का विक्रय आवंटन तिथि से 05 वर्ष की अवधि में किये जाने पर प्रचलित आरक्षित दर का 10 प्रतिशत एवं 05 वर्ष पश्चात् 10 वर्ष तक विक्रय किये जाने पर प्रचलित आरक्षित दर का 05 प्रतिशत की दर से लेवी ली जाकर नाम हस्तान्तरण किया जा सकता है।
- आवंटन में प्राप्त प्लैट अथवा भूखण्ड केवल आवासीय उपयोग में लिया जा सकेगा। आवास में आवंटी किसी प्रकार का अनाधिकृत निर्माण नहीं करा सकेगा एवं न ही अन्य कोई अनाधिकृत/वाणिज्यिक उपयोग करेगा। इस प्रावधान का उल्लंघन करने पर राज्य सरकार/स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/निजी विकासकर्ता को आवास का आवंटन निरस्त करने के समस्त अधिकार होंगे।
- आवासीय इकाई (प्लैट) से संबंधित सामान्य क्षेत्रों के उपयोग, मरम्मत, देखभाल तथा सम्मिलित सेवाओं जैसे जीना, आहाते की दीवार, बगीचे, खुले स्थान इत्यादि के प्रयोग तथा रख-रखाव के लिये प्रत्येक आवंटी को आवंटियों की एक पंजीकृत संस्था का सदस्य होना अनिवार्य होगा। इस संस्था का गठन राजस्थान सरकार के नियमों तथा उपनियमों के अनुसार होगा। आवासों का कब्जा इसी शर्त पर दिया जावेगा एवं उपरोक्त नियमों का पालन आवंटी द्वारा किया जायेगा। रख-रखाव का खर्चा सोसायटी के माध्यम से आवंटी द्वारा वहन किया जावेगा। प्रारम्भिक तौर पर इस बाबत आवंटन आर्थिक दृष्टि से कमजोर आर्य वर्ग (EWS) के लिये राशि रु. 5000/-, अल्प आय वर्ग (LIG) के लिये 10,000/- एवं मध्यम आय वर्ग (MIG-A) के लिये 15,000/- आवंटी द्वारा जमा करानी होगी, जो कि RWA के खाते में स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता द्वारा एक मुश्त स्थानान्तरित की जायेगी। भविष्य में सोसायटी द्वारा नियमित रख-रखाव हेतु मांगी गई राशि आवंटी द्वारा जमा कराई जावेगी। सोसायटी का गठन संबंधित विकासकर्ता द्वारा आवंटियों से समन्वय कर करवाया जावेगा।
- प्लैट का कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् एक वर्ष की अवधि में प्लैट में निवास अनिवार्य होगा अन्यथा स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल को ऐसे प्लैट्स का आवंटन निरस्त करते हुए कब्जा स्वतः प्राप्त कर अन्य पात्र व्यक्तियों को आवंटन का पूर्ण अधिकार होगा।
- निजी खातेदारी की अनुमोदित योजनाओं के भूखण्डों पर निर्माण/आवंटियों द्वारा कब्जा पत्र जारी होने की तिथि से 5 वर्ष की अवधि में पूर्ण करना होगा। अन्यथा आवंटन निरस्त कर दिया जावेगा।

- स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/इत्यादि बिना सूचना दिए प्लैट अथवा भूखण्ड के आवंटन की शर्त बदलने का हक रखता है।
- किसी भी प्रकार के विवाद की स्थिति में स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल का निर्णय अन्तिम होगा।
- किसी भी प्रकार के कानूनी विवाद के सम्बन्ध में स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता की योजना के स्थान से संबंधित न्यायालय का न्यायिक क्षेत्राधिकार रहेगा।
- निजी खातेदारी की अनुमोदित योजनाओं में भूखण्ड का पट्टा निजी विकासकर्ता को जारी करते समय एक मुश्त शहरी जमाबन्दी जमा होने की दशा में प्लैट के आवंटन के समय अलग से एक मुश्त शहरी जमाबन्दी देय नहीं होगी लेकिन प्लैट शहरी जमाबन्दी पर ही आवंटित किये जावेंगे।
- राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010, द्वारा निजी खातेदारी योजनाओं के लिए समय-समय पर जारी राज्य सरकार के आदेश के अनुसार सफल आवंटियों द्वारा एक मुश्त शहरी जमाबन्दी जमा करवानी होगी।
- राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2010 मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रोविजन-1ए के प्रावधानानुसार ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी के प्लैटों एवं भूखण्डों का निष्पादन राज्य सरकार के निर्देशानुसार किया जा रहा है। अतः सफल आवेदकों को भविष्य में किसी भी स्टेज पर किसी प्रकार का कानूनी विवाद होने, unforeseen (अज्ञात) कारणों से अथवा नीतिगत निर्णय के कारण यदि लॉटरी से आवंटित प्लैटस अथवा भूखण्ड का भौतिक कब्जा दिया जाना संभव नहीं हो पाया तो स्थानीय निकाय द्वारा बदले में किसी प्रकार से कोई प्लैट अथवा भूखण्ड आवंटित नहीं किया जाएगा। लेकिन सफल आवेदक द्वारा प्लैट अथवा भूखण्ड के पेटे जमा सम्पूर्ण राशि स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/निजी विकासकर्ता द्वारा बिना ब्याज के लौटा दी जावेगी।
- निजी विकासकर्ता की योजनाओं 1ए, 2, 3ए, 3बी, 3सी, में सम्पूर्ण आन्तरिक विकास का दायित्व निजी विकासकर्ता का होगा।
- प्रोविजन 1ए में निजी विकासकर्ता द्वारा समर्पित प्लेट्स/भूखण्डों की आवंटन प्रक्रिया एवं लीज डीड स्थानीय निकायो द्वारा जारी पश्चात् भूखण्डों/आवासों के पेटे जमा राशि की गणना कर निजी विकासकर्ता को देय राशि शीघ्र लौटायी जावेगी।
- प्रोविजन 1ए, 1बी, 1सी (i) (ii) (iii), 2, 4(i) (ii), 4 बी (i) (ii) (iii) में स्वीकृत प्रोजेक्ट्स में पात्र सफल आवंटियों को वित्तीय संस्था/बैंकों के माध्यम से आवासीय ऋण उपलब्ध करवाने हेतु त्रिपक्षीय अनुबंध (आवंटी, स्थानीय निकाय एवं वित्तीय संस्था/बैंक) का प्रावधान किया गया है।
- स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल के सक्षम अधिकारी/अधिकृत प्रतिनिधी द्वारा संधारित रिकॉर्ड में जाँच कर त्रिपक्षीय अनुबंध ऋणदात्री संस्था को लौटाया जावेगा। बैंक मूल आवंटन पत्र एवं जमा रसीद इत्यादि स्वीकृत ऋण के बदले गिरवी रख सकेगा। स्थानीय निकाय द्वारा भविष्य में आवास/भूखण्ड का पट्टा/लीजडीड तैयार कर आवंटी के हस्ताक्षर पश्चात् बैंक/ऋणदात्री संस्था को सौंपा जावेगा।
- आवंटी द्वारा बकाया ऋण की किश्तों में देरी पर ऋणदात्री संस्था/बैंक व स्थानीय निकाय द्वारा सर्वप्रथम इस संबध में आवंटी को समय पर किश्ते चुकाने हेतु प्रेरित किया जावेगा। आवंटी द्वारा ऋण की देय 05 किश्तों के डिफाल्ट पर ऋणदात्री संस्था/बैंक द्वारा स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल के सक्षम अधिकारी /अधिकृत अधिकारी को विवरण सहित सूचित किया जावेगा। सक्षम/अधिकृत अधिकारी द्वारा आवंटी को बकाया देय ऋण राशि जमा करवाने हेतु नोटिस जारी किया जावेगा। सक्षम अधिकारी/अधिकृत अधिकारी के आवंटी के जवाब से संतुष्ट ना होने पर आवास/भूखण्ड

के पेटे जमा सम्पूर्ण राशि में से बैंक/ऋणदात्री संस्था की बकाया मय ब्याज ऋण राशि लौटायी जावेगी। आवंटी के खातें जमा शेष अधिशेष राशि आवंटी को लौटा दी जावेगी।

- उक्त कार्यवाही पश्चात् उपलब्ध भूखण्ड/आवास को नियमानुसार पुनः पात्र आवेदकों को आवंटन की कार्यवाही की जावेगी।
- प्रत्येक स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता के कार्यालय में अलग से एक अफोर्डेबल हाउसिंग प्रकोष्ठ की स्थापना की जावेगी। उक्त प्रकोष्ठ मुख्यमंत्री जन आवास योजना, प्रधानमंत्री जन आवास योजना के विभिन्न प्रोविजन्स की क्रियान्विती विकासकर्ताओं/ऋणदात्री संस्थाओं एवं लाभार्थियों से समन्वय करने का कार्य करेगी। लाभार्थियों की दिन प्रतिदिन की समस्याओं का विभिन्न पक्षकारों से वार्ता कर समाधान का कार्य किया जावेगा।

अन्य बिन्दु :-

- मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के विभिन्न प्रोविजन्स- 1ए, 1बी, 1सी(i), (ii) & (iii) 2, 3ए, 3बी, 3सी, 4ए (i) & (ii), 4बी(i), (ii) & (iii) के अन्तर्गत स्थानीय निकाय, प्राधिकरण, रीको, राजस्थान आवासन मण्डल एवं निजी विकासकर्ताओं की अनुमोदित योजनाओं में EWS/LIG के भूखण्ड/आवासों को शहरी भूमि निस्तारण नियम-1974 के प्रावधानों के अनुसार पात्र व्यक्तियों को जरिये लॉटरी आवंटन किया जयेगा। रीको एवं निजी विकासकर्ताओं के Proposed Industrial Areas में प्रोविजन्स- 1बी, 1सी(i), (ii) & (iii) द्वारा EWS/LIG भूखण्ड/आवासों के अनिवार्य प्रावधान के अन्तर्गत पात्र आवेदकों से आवेदन पत्र आमंत्रित कर जरिये लॉटरी से आवंटन किया जावेगा।
- स्थानीय निकायों/निजी विकासकर्ताओं द्वारा विभिन्न प्रोविजन्स के अन्तर्गत आरक्षित/ अनुमोदित EWS/LIG के भूखण्ड एवं आवासों का आवंटन हेतु स्वयं के खर्च पर दो स्थानीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित कर आवेदन पत्र आमंत्रित किये जावेंगे। प्राप्त आवेदन पत्रों की संबंधित संस्था स्थानीय निकाय/निजी विकासकर्ता द्वारा जांच कर पात्र आवेदकों की लॉटरी स्थानीय निकाय/प्राधिकरण के कम्प्यूटर प्रकोष्ठ (IT Cell) को प्रमाणित डेटा उपलब्ध करवाकर लॉटरी द्वारा भूखण्ड/आवास आवंटन की कार्यवाही की जावेगी। समाचार पत्रों हेतु विज्ञप्ति का प्रारूप एवं EWS/LIG भूखण्डों/आवासों की आर्दश निर्देशिका संलग्न है।
- स्थानीय निकाय के सक्षम/अधिकृत अधिकारी अथवा प्राधिकरण के जोन उपायुक्त की उपस्थिति में लॉटरी निकाली जायेगी। लॉटरी से पूर्व निजी विकासकर्ता की योजना के प्रकरणों में कुल प्राप्त आवेदनों की संख्या के 10 प्रतिशत आवेदनों की जांच स्थानीय निकाय के सक्षम/अधिकृत अधिकारी के अधिनस्थ कनिष्ठ लेखाकार एवं अन्य कार्मिक के माध्यम से करवाते हुये यह सुनिश्चित किया जायेगा की प्राप्त आवेदन आर्दश निर्देशिका में वर्णित शहरी भूमि निस्तारण नियम-1974 के प्रावधान एवं राज्य सरकार द्वारा इस संबंध में समय-समय पर जारी किये गये आदेश/निर्देशों के अनुरूप है।
- लॉटरी में सम्मिलित EWS/LIG भूखण्डों/आवासों की संख्या के 20 प्रतिशत के बराबर एक प्रतिक्षा सूची तैयार की जायेगी, जो कि लॉटरी तिथि से एक वर्ष के लिए मान्य होगी। मूल सफल आवंटी को किया गया आवंटन नियमों के अन्तर्गत निरस्त होने पर प्रतिक्षा सूची अनुसार मान्य व्यक्तियों को आवंटन किया जा सकेगा।
- EWS, LIG एवं MIG-A आवेदक द्वारा आवेदन पत्र के साथ आवेदन राशि (यदि GST देय हो तो GST की राशि सहित) क्रमशः 10,000/- रूपये, 15,000/- रूपय एवं

20,000/- रुपये जमा करवाई जावेगी। यह राशि भूखण्ड/आवास की मांगपत्र अनुसार देय राशि में समायोजित की जायेगी। असफल आवेदकों की आवेदन राशि लॉटरी तिथि से एक सप्ताह में स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ता द्वारा संबंधित आवेदक को लौटा दी जायेगी।

- स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/निजी विकासकर्ताओं द्वारा **EWS / LIG** के भूखण्डों एवं आवासों का आवंटन समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दरों/नीति अनुसार किया जायेगा।
- एक परिवार से एक ही व्यक्ति स्वयं के नाम पर बैंक खाता, आधार संख्या एवं मोबाईल नम्बर अंकित कर आवेदन कर सकेगा। आवेदनकर्ता के अलावा अन्य व्यक्ति यथा लोकमित्र के कर्मी के बैंक खाते, आधार संख्या एवं मोबाईल नम्बर अंकित करने पर ऐसे आवेदन पत्र स्वीकार नहीं किये जायेगे।
- आवेदनकर्ता के आवेदन पत्र में दर्ज डेटा मूल दस्तावेजों से भिन्न पाया जाता है तो आवेदन निरस्त करते हुये उसकी आवेदन राशि जब्त कर ली जावेगी।
- विकासकर्ता द्वारा ऑफलाईन/ऑनलाईन आवेदन पत्र मांगे जा सकते है जिसका रिकॉर्ड संधारित करना होगा। यद्यपि ऑनलाईन आवेदन प्रक्रिया को प्राथमिकता दी जावेगी।
- आवासीय योजना के अनुमोदन पश्चात रेरा से पंजीकरण करवाना होगा। रेरा पंजीकरण तिथि से अधिकतम 03 माह में स्थानीय निकाय/निजी विकासकर्ता द्वारा **EWS / LIG** के पात्र व्यक्तियों से आवेदन पत्र आमंत्रित किये जावेगें।
- प्रोविजन-1ए में पात्र सफल आवेदकों का विवरण विकासकर्ता द्वारा मय वांछित दस्तावेज क्षेत्रीय जोन उपायुक्त/स्थानीय निकाय, प्राधिकरण, राजस्थान आवासन मण्डल इत्यादि के सक्षम/अधिकृत अधिकारी को उपलब्ध करवाया जावेगा। क्षेत्रीय उपायुक्त/स्थानीय निकाय के सक्षम/अधिकृत अधिकारी द्वारा आवंटित भूखण्डों की लीज डीड जारी की जावेगी।
- प्रोविजन-1बी, 1सी(i), (ii) & (iii) में रीको एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा अपने Proposed Industrial Areas योजनाओं में आवेदन पत्र आमंत्रित कर आवंटन किया जायेगा।
- प्रोविजन्स- 2, 4ए (i) & (ii), 4बी (i), (ii) & (iii) के अन्तर्गत स्थानीय निकाय द्वारा लॉटरी से आवंटन पश्चात आवंटियों को वित्तीय संस्थाओं से आवास ऋण हेतु त्रिपक्षीय अनुबंध हस्ताक्षर कर उपलब्ध करवाये।
- प्रोविजन-3ए एवं 3बी में लॉटरी से आवंटित पात्र सफल आवेदकों का विवरण विकासकर्ता द्वारा मय वांछित दस्तावेज क्षेत्रीय जोन उपायुक्त प्राधिकरण/स्थानीय निकाय के सक्षम/अधिकृत अधिकारी को उपलब्ध करवाया जावेगा। विकासकर्ता द्वारा फ्लैट/भूखण्डों की रजिस्ट्री सीधे ही सफल आवंटी के नाम सम्पूर्ण देय राशि जमा पश्चात् करवाई जावेगी।

राजकीय भूमि पर प्राइवेट विकासकर्ता हेतु एस.ओ.पी.

क्र.स.	बिन्दु	प्रावधान
1.	वित्तीय प्रबंधन	<p>स्थानीय निकाय / प्राधिकरण / रीको / राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा परियोजनाओं में वित्तीय संस्थानों / बैंकों के माध्यम से आवासों के निर्माण हेतु ऋण प्राप्त कर परियोजना हेतु वित्तीय संसाधन जुटाया जावे। ऋण पर देय ब्याज राज्य सरकार द्वारा वहन किया जावेगा।</p> <p>विकासकर्ता को परियोजना में दी जाने वाली 25 प्रतिशत भूमि की एवज में वित्तीय संसाधन भूमि के पेटे प्राप्त करने का प्रावधान किया जाता है। इस हेतु स्थानीय निकाय / प्राधिकरण द्वारा एनओसी दी जावेगी। विकासकर्ता द्वारा लिये गये उक्त ऋण राशि परियोजना के एस्करो खातों में जमा करवायी जावेगी। उक्त ऋण पर देय ब्याज राशि विकासकर्ता द्वारा वहन की जावेगी।</p> <p>स्थानीय निकाय / प्राधिकरण / रीको / राजस्थान आवासन मण्डल स्वयं के वित्तीय स्रोतों का उपयोग कर उपलब्धता के अनुसार परियोजना पूर्ण करा सकते हैं।</p>
2.	निर्मित किये जाने वाले आवासों की संख्या का निर्धारण	परियोजना में स्वीकृत सभी आवासों के लिये लाभार्थी का चयन एवं उनके आवंटन पत्र कुल परियोजना अवधि के प्रारम्भ के 1/4 समय में आवश्यक रूप से जारी कर दिया जावे ताकि विकासकर्ता को प्रारम्भ में ही ज्ञात हो सके कि विकासकर्ता को कितने आवासों का निर्माण करना है।
3.	लाभार्थी का चयन	लाभार्थी चयन दो चरणों में पूर्ण किया जावेगा। प्राथम चरण में लॉटरी द्वारा आवंटन के समय केवल Priority number दिया जावे। आवास पूर्ण होने पर द्वितीय चरण में जिन आवंटियों द्वारा पूर्ण राशि जमा कर दी गई है उन्हें ब्लॉक वाईज आवास संख्या आवंटन किया जावेगा।
4.	ब्याज व पेनल्टी में छूट	सामान्यतया ईडब्ल्यूएस एवं एलआईजी आवासों के लाभार्थियों को देरी से किश्त जमा कराने पर ब्याज व पेनल्टी देय होगी लेकिन राज्य सरकार द्वारा इस संबंध में समय समय पर जारी आदेशानुसार छूट देय होगी।
5.	परियोजना के क्रियान्वयन हेतु सेल की स्थापना	परियोजना को पूर्ण करने हेतु आवश्यक है कि स्थानीय निकाय / प्राधिकरण / रीको / राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा अपने कार्यालय में एक Dedicated cell जिसमें मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2024 से संबंधित सम्पूर्ण कार्य किये जाने हेतु गठन किया जावेगा। लाभार्थियों से बकाया किश्तों, निर्माणाधीन आवासों का नियमित निरीक्षण करवाना व अन्य कार्य किये जावेंगे। इस हेतु परियोजना लागत का अधिकतम 01 प्रतिशत बजट का प्रावधान रखा जावेगा जिसमें से 0.5 प्रतिशत विकासकर्ता तथा 0.5 प्रतिशत स्थानीय निकाय / प्राधिकरण / रीको / राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा वहन किया जावेगा।
6.	स्थानीय समिति के कार्य	परियोजना का पर्यवेक्षण करना, समयावधि बढ़ाना, परियोजना में प्रस्तावित आवासों के कॉरपेट एरिया में अन्तर होने की स्थिति में निर्णय लेना, Sale Price तय करना आदि के लिये निकाय स्तर पर

		गठित कमेटी गठन के राज्य सरकार द्वारा आदेश जारी किये जावेंगे।
7.	निर्माण लागत की दर का पुनः निर्धारण करना	विकासकर्ता को दी जाने वाली आवास निर्माण की अधिकतम दर को राज्य सरकार के स्तर पर वार्षिक समीक्षा कर नियमित रूप से तय किया जावेगा।
8.	करों में परिवर्तन होने पर उसके प्रभाव का आंकलन करना	कार्य आदेश जारी करने की तिथि पश्चात् कार्यादेश की तिथि को लागू राज्य/केन्द्र के प्रचलित करों परिवर्तन हो जाता है तो ऐसी बढ़ोत्तरी कारण देय अतिरिक्त राशि का भुगतान पृथक रूप से विकासकर्ता को स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा भुगतान किया जावेगा। ऐसी बढ़ोत्तरी से परियोजना लागत बढ़ने पर संशोधित परियोजना लागत बढ़ी हुई मानी जाकर स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा भुगतान की कार्यवाही की जावेगी।
9.	आंशिक हस्तांतरण	जिन आवंटियों द्वारा सम्पूर्ण देय राशि निर्धारित समय में जमा करवा दी है तो ऐसे समस्त आवंटियों को द्वितीय चरण को लॉटरी के प्राथमिकता से आवास संख्या आवंटित की जावेगी। परियोजना में सम्पूर्ण आन्तरिक विकास की जिम्मेदारी संबंधित विकासकर्ता की है। प्रायः सम्पूर्ण आन्तरिक विकास पश्चात् ही आवंटियों को आवासों को भौतिक कब्जा दिया जाता रहा है लेकिन जिन आवंटियों ने आवास की सम्पूर्ण देय राशि जमा करवा दी है तो लॉटरी को द्वितीय चरण में आवास संख्या निर्धारित कर पूर्ण आवासों का भौतिक कब्जा विकासकर्ता से स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/न्याय द्वारा सम्भालकर आवंटियोंको भौतिक कब्जा दे दिया जावे, लेकिन परियोजना में सम्पूर्ण आन्तरिक विकास होने तक ऐसे आवासों में बिजली एवं पानीकी आपूर्ति विकासकर्ता द्वारा स्वयं के खर्च पर की जावेगी। विकासकर्ता को कार्यादेश जारी पूर्व इस संबंध में एक शपथ पत्र लिया जावेगा। स्थानीय निकाय इसका पुर्नभरण नहीं करेगा।
10.	बाह्य विकास कार्य	परियोजना के बाह्य विकास कार्य हेतु परियोजना की डीपीआर बनाते समय स्थानीय निकाय/प्राधिकरण द्वारा यह सुनिश्चित किया जावे कि योजना स्थल तक पेयजल, बिजली, सीवरेज, सड़क आदि का निर्माण किया जा सकें। स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल संबंधित विभाग जैसे बिजली हेतु संबंधित DISCOM, पेयजल हेतु जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग तथा एप्रोच सड़क हेतु स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल/ पीडब्ल्यूडी में सम्पूर्ण कर अनुमानितलागत राशि का आकलन कर परियोजना की लागत में सम्मिलित किया जावे। योजना में 50 प्रतिशत से अधिक आवासों का निर्माण पूर्ण होने पर बिजली, पानी, सीवरेज व सड़क इत्यादि का बाह्य विकास का कार्य प्रारम्भ कर शीघ्र पूर्ण कराया जावे। स्थानीय निकाय/ प्राधिकरण बाह्य विकास कार्यहेतु योजना के एस्करो

		<p>खातों में उपलब्ध कॉरपस फण्ड अथवा बीएसयूपी फण्ड खातों की राशि को उपयोग में लिया जावे।</p> <p>परियोजना की अनुमानित लागत अनुसार Sale Price में यदि बढ़ोत्तरी होती है जो पॉलिसी में गठित स्थानीय समिति द्वारा विक्रय दर निर्धारण किया जावे।</p>
11.	त्रिपक्षीय अनुबंध करना	<p>आवंटी को वित्तीय संस्था/बैंकों के माध्यम से ऋण उपलब्ध करवाने हेतु त्रिपक्षीय अनुबंध (आवंटी, स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/रीको/राजस्थान आवासन मण्डल एवं वित्तीय संस्था/बैंक) का प्रावधान किया जावेगा। साथ ही ऋणी आवंटी को आवंटन पत्र एवं अन्य दस्तावेज ऋणदात्री/वित्तीय संस्था/बैंक को सुपुर्द करना होगा। त्रिपक्षीय अनुबंधक का प्रारूप संलग्न है।</p> <p>निजी विकासकर्ताओं की योजनाओं में निजी विकासकर्ता, वित्तीय संस्था/बैंको एवं आवंटी के मध्य त्रिपक्षीय अनुबंध का निष्पादन किया जावेगा।</p> <p>राज्य सरकार की योजनाओं में आवंटी द्वारा ऋण भुगतान में लगातार 03 किश्त या अधिक किश्तों के विलम्ब पर ऋणदात्री संस्था द्वारा स्थानीय निकाय को सूचित करने पर निकाय के अधिकृत अधिकारी द्वारा अधिकतम एक माह में आवंटी को नोटिस जारी कर बकाया जमा हेतु अवगत करवाया जावेगा। बकाया भुगतान न करने एवं जवाब में असन्तोष जनक पाये जाने पर स्थानीय निकाय के अधिकृत/सक्षम अधिकारी द्वारा नोटिस तिथि से अधिकतम 03 माह में आवंटन निरस्त कर दिया जावेगा। स्थानीय निकाय द्वारा संधारित आवंटी के खाते में जमा राशि में से ऋणदात्री संस्था को बकाया ऋण राशि का भुगतान ऋणदात्री संस्था को कर दिया जावेगा। यदि आवंटी के खाते में कुछ राशि शेष रहती है तो शेष राशि निकाय द्वारा आवंटी को लौटा दी जावेगी। तत्पश्चात अन्य पात्र आवेदक को नियमानुसार पुनः भूखण्ड/आवास आवंटन किया जावेगा। लेकिन ऋणदात्री संस्था की बकाया राशि यदि आवंटी के खाते में जमा राशि से अधिक हो तो स्थानीय निकाय की ऐसी अधिक बकाया भुगतान की जिम्मेदारी नहीं होगी। ऐसे प्रकरण जिनमें स्थानीय निकाय द्वारा पूर्व में त्रिपक्षीय अनुबंध आवंटी की पत्रावली पर जारी किया हुआ है तो ऐसे प्रकरणों में भूखण्ड का पट्टा/लीजडीड जारी करते समय ऋणदात्री संस्था के अधिकृत प्रतिनिधि को सम्भालने की जिम्मेदारी स्थानीय निकाय के सक्षम अधिकारी की रहेगी। यदि एस्करो खाते में राशि शेष नहीं है तो पुनः आवंटन पश्चात उपलब्ध राशि में से बैंक/ऋणदात्री संस्था के बकाया ऋण का भुगतान किया जावेगा।</p>
12.	आवास कीमत भुगतान का तरीका	<p>आवंटी द्वारा स्वयं के स्रोत अथवा ऋणदात्री संस्था/बैंक से ऋण लेकर आवास की कीमत का भुगतान एक मुश्त या 04 किश्तों में निम्न प्रकार से किया जा सकेगा। किश्तों में भुगतान आवास निर्माण के चरण पर निर्भर करेंगा। यदि आवंटी द्वारा आवास के ऋण का भुगतान 04 चरणों में किया जाता है तो बैंक/ऋणदात्री संस्था द्वारा स्थानीय निकाय में संधारित एस्करो खाता/आवंटी के खाते में सीधे ही भुगतान किये जाने की जिम्मेदारी रहेगी। स्थानीय निकाय द्वारा</p>

		<p>एस्करो खाता/आवंटी के खाते का विवरण ऋणदात्री संस्था/बैंक को उलब्ध करवाया जावेगा। आवंटित आवास की कीमत निम्न चरणों में जमा करवायी जा सकेगी:-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>चरण</th> <th>आवंटित तिथि से माह का विवरण</th> <th>आवंटित कीमत का प्रतिशत</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>प्रथम</td> <td>आवंटन तिथि से 02 माह</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>द्वितीय</td> <td>आवंटन तिथि से 12 माह</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>तृतीय</td> <td>आवंटन तिथि से 18 माह में</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>चतुर्थ</td> <td>आवंटन तिथि से 02 वर्ष में</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table>				चरण	आवंटित तिथि से माह का विवरण	आवंटित कीमत का प्रतिशत	प्रथम	आवंटन तिथि से 02 माह	50	द्वितीय	आवंटन तिथि से 12 माह	20	तृतीय	आवंटन तिथि से 18 माह में	15	चतुर्थ	आवंटन तिथि से 02 वर्ष में	15
चरण	आवंटित तिथि से माह का विवरण	आवंटित कीमत का प्रतिशत																		
प्रथम	आवंटन तिथि से 02 माह	50																		
द्वितीय	आवंटन तिथि से 12 माह	20																		
तृतीय	आवंटन तिथि से 18 माह में	15																		
चतुर्थ	आवंटन तिथि से 02 वर्ष में	15																		
13.	विक्रय दर का निर्धारण	क्र. स.	शहर की जनसंख्या (2011 की जनगणना)	आवंटन दर (प्रति वर्ग फीट)	विशेष विवरण															
		1	1 लाख से कम	1850/-	नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 07.09.2022 के अनुसार निर्धारित दर।															
		2	1 से 10 लाख तक	1942/-	अधिसूचना दिनांक 07.09.2022 के अनुसार निर्धारित दर राशि रु. 1850/- प्रति वर्ग फीट पर 5 प्रतिशत वृद्धि उपरान्त।															
		3	10 लाख एवं अधिक	2248/-	अधिसूचना दिनांक 07.09.2022 के अनुसार निर्धारित दर राशि रु. 1850/- प्रति वर्ग फीट में चार बार 5 प्रतिशत की वृद्धि उपरान्त।															
		<p>पॉलिसी में गठित स्थानीय समिति द्वारा परियोजना लागत के आधार पर विक्रय दर उपरोक्तानुसार से अधिक आने पर स्थानीय समिति में चर्चा कर विक्रय दर बढ़ाने के संबंध में निर्णय लिया जा सकेगा।</p>																		
	Performance Guarantee	<p>In case of Provision No - 4A, 4B & 4C, selected Developer shall give a Bank guarantee as at the rate of 1% of the total cost of the project to ULB for timely completion of the project.</p>																		
	Maintaince	<p>The Developer shall maintain the complete housing complex developed under the provisions of this policy for 01 year after the completion of the project. Thereafter, it may be transferred to RWA. One-time maintenance amount as decided by the Government in consultation with Developer, will have to be deposited by Developer as a corpus amount in a separate maintenance fund after completion of the project, so that maintenance work is taken care of. Contribution by allottees of the houses and some amount out of the proposed BSUP fund can be also amended/added to the corpus.</p>																		

	Labour Cess	Labour cess shall be calculated on cost of construction as per SOP. whereas in case of schemes under Provision-4, it shall be calculated on actual bid price.
--	-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- ❖ आवास की आवंटन दर की गणना सुपर बिल्ट अप एरिया के आधार पर की जावेगी।

आवेदन क्रमांक

1. आवेदक का नाम (हिन्दी में)

**Applicant's Name
(English Capital Letters)**

2. पिता/पति का नाम (हिन्दी में)

**Father's/Husband's Name
(English Capital Letters)**

3. पूर्ण पता :-

शहर जिला पिनकोड नं. मोबाईल नं.

दूरभाष नं. (STD कोड के साथ)

4. आवेदनकर्ता के बैंक का नाम

5.

आवेदनकर्ता का बैंक खाता संख्या

आई.एफ.एस. कोड नम्बर

आवेदनकर्ता का बैंक खाता व शाखा का विवरण

..... शहर/जिला का नाम

आवेदक अपने बैंक से जानकारी प्राप्त कर सही खाता संख्या अंकित करे तथा इस खाते को आवंटन/रिफण्ड प्राप्त होने तक बन्द न करावें। लॉटरी में असफल रहने पर यह सूचना आपके रिफण्ड को शीघ्र लौटाने में सहायक होगी।

6. आवेदक का सकल वार्षिक आय वर्ग (सावधानी पूर्वक टिक (✓) करे। आय वर्ग से भिन्न श्रेणी के लिये आवेदन स्वीकार नहीं किये जावेंगे।)

योजना का नाम	कमजोर आय वर्ग (EWS) श्रेणी 45 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड/प्लॉट 3,00,000/-रुपये तक वार्षिक	अल्प आय वर्ग (LIG) श्रेणी 45 वर्ग मीटर से अधिक और 75 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड/प्लॉट 3,00,001/-रुपये से अधिकतम 6,00,000/- रुपये तक वार्षिक
क्षेत्रफल		
परिवार की प्रतिवर्ष सकल आय सीमा (रुपये में)		
पंजीकरण राशि (रुपये में)		

7. पंजीयन राशि के बैंकर्स चेक/ड्राफ्ट नं

/ऑनलाईन का विवरण

दिनांक राशि

8. बैंक एवं शाखा का नाम जहाँ से बैंकर्स चेक/ड्राफ्ट बनाया है शहर.....

9. आवेदक किसी एक आरक्षित श्रेणी को उचित बॉक्स में टिक (✓) करे।

राज्य सरकार के विभागों एवं राजकीय उपक्रमों के कर्मचारी/केन्द्रीय कर्मचारी एवं राज्य कर्मचारी की मृत्यु तिथि से 10 वर्ष तक कर्मचारी की विधवा कों	सैनिक (जिसमें भूतपूर्व सैनिक एवं उनके परिवार भी शामिल है)			अनु. जनजाति एवं अनु. जाति	विकलांग	अधिस्वीकृत पत्रकार	निराश्रित भूमिहीन एकल महिला	ट्रान्सजेंडर	अनारक्षित श्रेणी
	शहीद सैनिक की विधवा या शहीद की आश्रित (अ)	सैनिक विकलांग (ब)	अन्य सैनिक (स)						
10%	10%			15%	5%	2%	10%	2%	46%

10. संबंधित दस्तावेज संलग्न करने है।

11. शपथ पत्रों के प्रारूप संलग्न है कृपया लागू शपथ पत्र संलग्न करे।

में प्रमाणित करता/करती हूँ कि मैंने आवासीय योजना से सम्बन्धित सभी शर्तें भली प्रकार से आवेदन पुस्तिका से पढ़ ली है तथा मुझे समस्त शर्तें व नियम स्वीकार है।

आवेदक के हस्ताक्षर
(राजपत्रित अधिकारी/नोटरी पब्लिक द्वारा प्रमाणित करावें)

स्थान :-
दिनांक :-

(समस्त आवेदकों के लिए)

मैंपुत्र/पत्नि/पुत्री

आयु..... निवासी

..... शपथ पूर्व घोषणा

करता/करती हूँ, कि

- (1) यह कि मेरे या मुझ पर आश्रित के पास राजस्थान के 1,00,000 से अधिक आबादी वाले किसी कस्बा/शहर में कोई पूर्ण अथवा अपूर्ण, लीज होल्ड अथवा फ्री होल्ड आवासीय भूखण्ड अथवा मकान नहीं है तथा मैं राजस्थान का/की मूल (बोनाफाईड) निवासी हूँ।
- (2) यह कि आवेदन पुस्तिका को मैंने ध्यान, पूर्वक पढ़ लिया है तथा मैं अपने आय वर्ग अनुसार निर्धारित श्रेणी में ही आवेदन कर रहा/रही हूँ, जिस हेतु आवेदन प्रमाण पत्र जब भी मुझसे मांगे जावेंगे मैं पेश कर दूंगा/कर दूंगी।
- (3) यह कि मैंने सामान्य/आरक्षित श्रेणी (राजस्थान राज्य/केन्द्र सरकार के कर्मचारी/सैनिक/ अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति/विकलांग/अधिस्वीकृत पत्रकार/निराश्रित भूमिहीन एकल महिला/ट्रान्सजैन्डर) में आवेदन किया है जिसकी मैं पात्रता रखता/रखती हूँ। इस सम्बन्ध में प्रमाण पत्र जब भी मुझसे मांगे जावेगे, मैं प्रस्तुत कर दूंगा/कर दूंगी।
- (4) उक्त वांछित प्रमाण पत्र निर्धारित अवधि में प्रस्तुत नहीं करने की स्थिति में मुझे आवंटित भूखण्ड अथवा फ्लैट निरस्त किया जा सकेगा।
- (5) प्राधिकरण की किसी भी आवासीय योजना में विगत 10 वर्षों में कोई भूखण्ड/फ्लैट मेरे (स्वयं पति/पत्नि तथा किसी आश्रित के नाम भूखण्ड/मकान आवंटित नहीं हुआ है।

हस्ताक्षर शपथ ग्रहिता

घोषणा

मैं पुत्र/पत्नि/पुत्री श्री

.....शपथ पूर्वक घोषणा करता/करती हूँ, कि उपर्युक्त सूचना मेरी जानकारी और विश्वास के अनुसार सही है। गलत घोषणा पत्र प्रस्तुत करने पर मेरे विरुद्ध भारतीय दण्ड संहिता(IPC) अनुसार संबन्धित प्रावधानों के तहत कार्यवाही की जा सकेगी।

आवेदक के हस्ताक्षर

आय प्रमाण-पत्र

(गैर वेतन भोगी/निजी व्यवसाय/निजी वेतन भोगी आवेदकों के लिए)

यह प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमती/सुश्री
..... पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री जाति
निवासी..... तहसील.....
जिलाराज्य की स्वयं पत्नि/पति एवं आश्रित की सकल
मासिक आय रू0..... प्रतिमाह हैं एवं मेरा पैन नम्बर
.....हैं।

हस्ताक्षर आवेदक

घोषणा

मैं पुत्र/पत्नि/पुत्री श्री
शपथ पूर्वक घोषणा करता/करती हूँ, कि उपर्युक्त सूचना मेरी जानकारी और विश्वास के
अनुसार सही है। गलत घोषणा पत्र प्रस्तुत करने पर मेरे विरुद्ध भारतीय दण्ड संहिता(IPC)
अनुसार संबन्धित प्रावधानों के तहत कार्यवाही की जा सकेगी।

आवेदक के हस्ताक्षर

आय प्रमाण-पत्र (वेतन भोगी आवेदकों के लिए)

यह प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमती/सुश्री
..... पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री इस विभाग में
..... पद पर कार्यरत हैं एवं ये केन्द्र/राजस्थान सरकार अथवा केन्द्र/राजस्थान
सरकार के उपक्रम की नियमित कर्मचारी हैं। इनकी सकल मासिक आय रू0
.... प्रति माह है।

दिनांक :

स्थान :

विभागाध्यक्ष/कार्यालयाध्यक्ष

के हस्ताक्षर मय मोहर

विभाग/उपक्रम का नाम

अनुसूचित जाति/जनजाति के आवेदकों हेतु प्रमाण-पत्र

यह प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमती/सुश्री
..... पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री निवासी.....
.....जिला
सम्भाग.....राज्य जाति के सदस्य है जो कि अनुसूचित
जाति/जनजाति (सूची) संशोधन अधिनियम 1956 के अन्तर्गत राजस्थान की अनुसूचित
जाति/जनजाति में शामिल हैं।

हस्ताक्षर

तहसीलदार

(कार्यालय की मोहर सहित)

उक्त निर्धारित प्रमाण पत्र सम्बन्धित कार्यालय से जारी करने का संदर्भ एवं दिनांक सहित स्वप्रमाणित प्रति

सैनिक/सैनिक पर आश्रित एवं सैनिक की विधवाओं हेतु (आय प्रमाण-पत्र के लिए मान्य नहीं होगा)

प्रमाणित किया जाता है कि

..... (रैंक) (नाम)
..... (नम्बर)

- (अ) यह वर्तमान में भारतीय थल/जल/वायु सेना/सीमा सुरक्षा बल/केन्द्रीय रिजर्व पुलिस बल/सी.आई.एस.एफ. में कार्यरत हैं। इनकी मासिक आय रूपयें प्रतिमाह हैं।
- (ब) ये सशस्त्र सेनाओं/सुरक्षा बलों से सेवानिवृत्त हुए हैं तथा सेवानिवृत्ति के समय इनकी मासिक आय रूपयें प्रतिमाह थी।
- (स) इनकी मृत्यु सेवा में रहते हुए हो गयी थी। इनकी विधवा श्रीमती/सुश्री है। इनके पति की मृत्यु के समय मासिक आय रू0 प्रतिमाह थी। इन्होंने अभी तक पुनर्विवाह नहीं किया है।

कमान्डिंग ऑफिसर/
सक्षम अधिकारी/सचिव,
सैनिक बोर्ड के हस्ताक्षर मय
मोहर

स्थान :

दिनांक :

उक्त निर्धारित प्रमाण पत्र सम्बन्धित कार्यालय से जारी करने का संदर्भ एवं दिनांक सहित स्वप्रमाणित प्रति

शपथ पत्र

सैनिक (जिसमें भूतपूर्व सैनिक एवं उनके परिवार भी शामिल है।)
कोटे हेतु आरक्षित भूखण्डों हेतु परिवार के किसी सदस्य द्वारा आवेदन हेतु।

मैं पुत्र/पत्नि/पुत्री

.....

आयु..... निवासी

..... शपथ पूर्व घोषणा

करता/करती हूँ कि

(1) यह कि उक्त आवासीय योजना में सैनिक कोटे से आरक्षित भूखण्ड अथवा फ्लैट हेतु एक मात्र मैं ही आवेदन कर रहा हूँ। परिवार के किसी अन्य सदस्य ने उक्त आरक्षित कोटे से भूखण्ड अथवा फ्लैट आवंटन हेतु आवेदन नहीं किया है।

(2) यह कि मेरे पिता/पति/पत्नि सैनिक थे, जिनकी मृत्यु हो चुकी है। उनके आधार पर आरक्षित कोटे से मेरे अतिरिक्त परिवार के किसी भी सदस्य ने आरक्षित कोटे में भूखण्ड अथवा फ्लैट आवंटन हेतु आवेदन नहीं किया है तथा न ही मेरे स्व० पिता/पति/पत्नि श्री/श्रीमती/..... ने एवम् हमारे परिवार के किसी सदस्य ने सैनिक कोटे में आज तक आरक्षित भूखण्डों अथवा फ्लैट्स में से कोई भूखण्ड अथवा फ्लैट आवंटित कराया है।

हस्ताक्षर शपथ

ग्रहिता

घोषणा

मैं पुत्र/पत्नी/पुत्री श्री

.....

शपथ पूर्वक घोषणा करता/करती हूँ कि उपर्युक्त सूचना मेरी जानकारी और विश्वास के अनुसार सही है। गलत घोषणा पत्र प्रस्तुत करने पर मेरे विरुद्ध भारतीय दण्ड संहिता(IPC)अनुसार संबन्धित प्रावधानों के तहत कार्यवाही की जा सकेगी।

आवेदक के

हस्ताक्षर

शपथ पत्र

सैनिक (जिसमें भूतपूर्व सैनिक एवं उनके परिवार भी शामिल है।)
कोटे हेतु आरक्षित भूखण्डों हेतु परिवार के किसी सदस्य द्वारा आवेदन करने पर,
सैनिक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र।

मैंपुत्र/पत्नि/पुत्री

.....

आयु..... निवासी

..... शपथ पूर्व घोषणा

करता/करती हूँ कि

- (1) यह कि मैं सैनिक कोटे से आरक्षित भूखण्डों अथवा फ्लैट्स के आवंटन की पात्रता रखता हूँ।
- (2) यह कि उक्त आवासीय योजना में सैनिक कोटे से आरक्षित भूखण्ड अथवा फ्लैट आवंटन हेतु मेरे द्वारा कोई आवेदन/प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है।
- (3) यह कि उक्त श्रेणी में आरक्षित भूखण्डों अथवा फ्लैट्स हेतु उसके परिवार के सदस्यों के रूप में मेरी/मेरा पत्नी/पुत्र/पुत्री/पति श्री/श्रीमती/कुमारी द्वारा भूखण्ड आवंटन हेतु आवेदन पत्र/प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जा रहा है। उसे ही मेरी ओर से प्रस्तुत /प्रार्थना पत्र के रूप में स्वीकार किया जावे।
- (4) यह कि मुझे व मेरे परिवार को सैनिक कोटे में आरक्षित श्रेणी में रियायती दर पर आज तक कोई भूखण्ड अथवा फ्लैट आवंटित नहीं किया गया है।

हस्ताक्षर शपथ

ग्रहिता

घोषणा

मैं पुत्र/पत्नी/पुत्री श्री

.....

शपथ पूर्वक घोषणा करता/करती हूँ कि उपर्युक्त सूचना मेरी जानकारी और विश्वास के अनुसार सही है। गलत घोषणा पत्र प्रस्तुत करने पर मेरे विरुद्ध भारतीय दण्ड संहिता(IPC) अनुसार संबन्धित प्रावधानों के तहत कार्यवाही की जा सकेगी।

आवेदक के

हस्ताक्षर

विकलांग प्रमाण-पत्र

यह प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमती/सुश्री
..... पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री निवासी.....
..... की मेरे द्वारा चिकित्सकीय
जांच की गयी तथा ये शारीरिक रूप से अपंग हैं।

स्थान : प्राधिकृत चिकित्सा अधिकारी
दिनांक : के हस्ताक्षर मय मोहर

उक्त निर्धारित प्रमाण पत्र सम्बन्धित कार्यालय से जारी करने का संदर्भ एवं दिनांक सहित
स्वप्रमाणित प्रति

अधिस्वीकृत पत्रकारों के लिए प्रमाण-पत्र

यह प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमती/सुश्री
..... पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री निवासी.....
.....तहसील
. जिला अधिस्वीकृत पत्रकार है।

स्थान : निदेशक सूचना एवं जनसम्पर्क/प्राधिकृत
दिनांक : अधिकारी के हस्ताक्षर मय मोहर

उक्त निर्धारित प्रमाण पत्र सम्बन्धित कार्यालय से जारी करने का संदर्भ एवं दिनांक सहित
स्वप्रमाणित प्रति

निराश्रित भूमिहीन एकल महिला आवेदकों हेतु प्रमाण-पत्र

यह प्रमाणित किया जाता है कि श्रीमती/सुश्री
. पुत्री/पत्नि श्री निवासी.....
.....जिला सम्भाग.....
.....राज्य निराश्रित भूमिहीन एकल महिला है।

हस्ताक्षर

तहसीलदार

(कार्यालय की मोहर सहित)

उक्त निर्धारित प्रमाण पत्र सम्बन्धित कार्यालय से जारी करने का संदर्भ एवं दिनांक सहित स्वप्रमाणित प्रति

ट्रान्सजैन्डर आवेदकों हेतु प्रमाण-पत्र

यह प्रमाणित किया जाता है कि ट्रान्सजैन्डर (नाम)
..... निवासी.....
.....जिला सम्भाग..... राज्य
का ट्रान्सजैन्डर है।

हस्ताक्षर

तहसीलदार

(कार्यालय की मोहर सहित)

उक्त निर्धारित प्रमाण पत्र सम्बन्धित कार्यालय से जारी करने का संदर्भ एवं दिनांक सहित स्वप्रमाणित प्रति