

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प.10(15)नविवि/3/2013

जयपुर, दिनांक :- 4 OCT 2013

सचिव,
जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण,
जयपुर/जोधपुर/अजमेर।

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
नगर निगम,
समस्त।

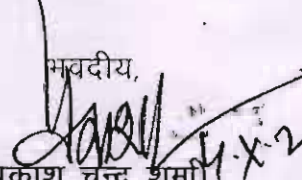
सचिव,
नगर विकास न्यास,
समस्त।

विषय :- मॉडल नगरीय क्षेत्र (भवन अनियमित निर्माण/नियमबद्धता/
नियमितिकरण) उपविधियां, 2013

महोदय,

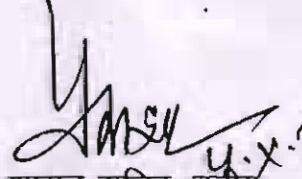
उपरोक्त विषयान्तर्गत सक्षम स्तर से अनुमोदन पश्चात् मॉडल नगरीय क्षेत्र (भवन अनियमित निर्माण/नियमबद्धता/नियमितिकरण) उपविधियां, 2013 की प्रति संलग्न कर प्रेषित की जा रही है। कृपया इसे तुरन्त प्रभाव से लागू किये जाने की नियमानुसार कार्यवाही करें।

संलग्न :- उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

(प्रकाश चन्द्र शर्मा) 4.X.2013
संयुक्त शासन सचिव-तृतीय

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर को उनके अधीन समस्त स्थानीय निकायों को उपरोक्तानुसार निर्देशित किये जाने हेतु।
5. आयुक्त, राजस्थान, आवासन मण्डल, जयपुर।
6. रक्षित पत्रावली।


संयुक्त शासन सचिव-तृतीय

मॉडल नगरीय क्षेत्र (भवन अनियमित निर्माण/नियमबद्धता/नियमितिकरण)
उपविधियां, 2013

..... (शहर का नाम) के नगरीय क्षेत्र में निर्मित आवासीय/15 मीटर तक की ऊँचाई के भवन/बहुमंजिले भवन एवं अन्य सभी प्रकार के भवन एवं व्यावसायिक/औद्योगिक/संस्थागत भवनों में नियम विरुद्ध निर्माण के नियमितिकरण के लिए राजस्थान नगर पालिका अधिनियम - 2009 (अधिनियम सं. 18 वर्ष 2009) की धारा 194, 299 एवं 340/नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा/जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा ..
...../जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 की धारा द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए नगरीय क्षेत्र के लिए निम्न उपविधियां बनाती है:-

1. शीर्षक सीमा एवं प्रभाव-

- (क) यह उपविधियां (शहर का नाम) नगरीय क्षेत्र (भवन अनियमित निर्माण नियमबद्धता/ नियमितिकरण) उपविधियां, 2013 कहलायेगी।
- (ख) यह उपविधियां नगरीय क्षेत्र की चारदीवारी को छोड़कर शेष समस्त क्षेत्र में प्रभावशाली होगी।
- (ग) यह उपविधियां तत्काल प्रभाव से प्रभावी होगी।

2. परिभाषाएँ:-

- (i) "अधिनियम" से तात्पर्य राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (अधिनियम सं. 18 सन 2009)/नगर सुधार अधिनियम, 1959/जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982/जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 से है।
- (ii) "समिति" से तात्पर्य नगरीय निकाय में गठित भवन मानचित्र समिति से है।
- (iii) "स्थानीय निकाय" से तात्पर्य नगर पालिका/परिषद्/निगम से है।
- (iv) "महापौर"/"अध्यक्ष" से तात्पर्य नगरीय निकाय के निर्वाचित महापौर/अध्यक्ष से है।
- (v) "मुख्य कार्यकारी अधिकारी"/"आयुक्त"/"मुख्य नगरपालिका अधिकारी" से तात्पर्य स्थानीय निकाय के शीर्षस्थ प्रशासनिक अधिकारी से है।
- (vii) "प्राधिकृत प्राधिकारी" से तात्पर्य नगरीय निकाय के शीर्षस्थ प्रशासनिक अधिकारी द्वारा नियुक्त किये गये जोन आयुक्त/उपायुक्त अथवा अन्य प्राधिकृत अधिकारी से है।

(viii) इन उपविधियों में जो शब्द यहां परिभाषित नहीं किये गये है उनके संबंध में राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009/नगर सुधार अधिनियम, 1959 / जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 व जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 में दी गई परिभाषाएँ लागू होगी।

3. निषेध :-

नगरीय क्षेत्र की सीमा में कोई व्यक्ति, संस्थान कम्पनी इत्यादि नगरीय निकाय की अनुमति प्राप्त किये बिना किसी भूखण्ड पर निर्माण कार्य नहीं करेगा एवं अनुमति प्राप्त कर स्वीकृत नक्शों के अनुरूप निर्माण कर सकेगा। भूखण्ड पर निर्धारित सैट बैक ऊँचाई एवं उपविधियों के अनुरूप निर्माण किया जावेगा। परन्तु उक्त उपविधियों में वर्णित तालिका (क) के अनुरूप नियमन राशि जमा कराये जाने पर अनियमित निर्माण को उपविधियों में वर्णित प्रावधानों के तहत नियमन किया जा सकेगा।

4. नियमितिकरण :-

..... के नगरीय क्षेत्र में नगरीय निकाय द्वारा अनुमोदित योजनाओं में स्थित सभी भूखण्डों पर बिना स्वीकृति के भवन निर्माण या स्वीकृत नक्शों के विपरीत निर्माण अथवा अधिक निर्माण करने पर तालिका (क) के अनुरूप नियमन राशि अदा करने पर नियमन किया जावेगा।

तालिका (क)

अनियमित भवन निर्माण का नियमितिकरण निम्न तालिका के अनुरूप नियमन राशि जमा कर किया जा सकेगा।

क्रम सं.	विवरण	भवन का विवरण	उल्लंघन का विवरण	नियमन राशि प्रति वर्ग मीटर प्रचलित आरक्षित आवासीय दर के अनुरूप
1.	अग्र सैट बैक	(अ) स्वतन्त्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊँचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सैट बैक दूरी का 20 प्रतिशत तक	आरक्षित आवासीय दर का 20 प्रतिशत
		(ब) 15.00 मी से अधिक ऊँचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सैट बैक दूरी 5 प्रतिशत तक	आरक्षित आवासीय दर का 40 प्रतिशत

2.	साईड (दोनों दायें एवं बांयी तरफ)	(अ) स्वतन्त्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊँचाई के भवन पर स्टिल्ट सहित 15 मीटर	नियमानुसार अनुज्ञेय सैट बैक दूरी का 25 प्रतिशत तक	आरक्षित आवासीय दर का 10 प्रतिशत
		(ब) 15.00 मी से अधिक ऊँचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सैट बैक दूरी का 10 प्रतिशत तक	आरक्षित आवासीय दर का 30 प्रतिशत
3.	पीछे	(अ) स्वतन्त्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊँचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सैट बैक दूरी का 50 प्रतिशत तक	आरक्षित आवासीय दर का 10 प्रतिशत
		(ब) 15.00 मी से अधिक ऊँचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सैट बैक दूरी का 5 प्रतिशत	आरक्षित आवासीय दर का 30 प्रतिशत
4.	ऊँचाई	स्वतन्त्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक एवं स्टिल्ट सहित 15 मीटर ऊँचाई के भवन एवं 15 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय ऊँचाई का 10 प्रतिशत बशर्ते अतिरिक्त मंजिल का निर्माण नहीं किया गया हो।	250 वर्ग मीटर के भूखण्ड तक 5000/- रु. एवं 250 वर्ग मीटर से 500 वर्ग मीटर तक 7500/- रुपये 500 वर्ग मीटर से 750 वर्ग मीटर तक 25000/- रु., 750 वर्ग मीटर से अधिक 37500/-
5.	भवन रेखा के अन्दर आच्छादित क्षेत्र में वृद्धि	(अ) स्वतन्त्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊँचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन	नियमानुसार सैट बैक नियमन सीमा तक अथवा 10 प्रतिशत तक जो भी कम हो	आरक्षित दर का 10 प्रतिशत
		(ब) 15.00 मी से अधिक ऊँचाई के भवन	नियमानुसार सैट बैक नियमन सीमा तक अथवा 10 प्रतिशत तक जो	आरक्षित आवासीय दर का 30 प्रतिशत



			भी कम हो	
6	एफ.ए.आर.	(अ) स्वतन्त्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊँचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन	अधिकतम अनुज्ञेय एफ.ए.आर. के अतिरिक्त 0.5 एफ.ए.आर. तक	आरक्षित दर का 5 प्रतिशत
		(ब) 15.00 मी से अधिक ऊँचाई के भवन		आरक्षित दर का 30 प्रतिशत
7.	बिना स्वीकृति निर्माण	(अ) स्वतन्त्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊँचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन	भवन विनियम के अनुसार किया गया निर्माण तथा भवन विनियमों के विपरित नियमबद्ध योग्य निर्माण	मानचित्र का अनुमोदन शुल्क का 75 प्रतिशत (अनुज्ञेय निर्माण सीमा तक) व शेष नियमबद्ध योग्य निर्माण हेतु देय राशि
		(ब) 15.00 मी से अधिक ऊँचाई के भवन	भवन विनियम के अनुसार किया गया निर्माण तथा भवन विनियमों के विपरित नियमबद्ध योग्य निर्माण	मानचित्र का अनुमोदन शुल्क का 100 प्रतिशत (अनुज्ञेय निर्माण सीमा तक) व शेष नियमबद्ध योग्य निर्माण हेतु देय राशि
8.	पार्किंग की कमी	(अ) 12.00 मी. तक ऊँचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन	निर्धारित पार्किंग में कमी (अधिकतम 1 ECU की कमी)	50000/- प्रति ECU
		(ब) 15.00 मी से अधिक ऊँचाई के भवन	निर्धारित पार्किंग में कमी (अधिकतम 3 ECU की कमी)	75000/- प्रति ECU
9.	बालकनी की चौड़ाई एवं कवरेज	स्वतन्त्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊँचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन एवं 15 मीटर से	अनुज्ञेय बालकनी का दुगुना या 1.5 मीटर तक जो भी न्यूनतम हो।	आरक्षित दर का 5 प्रतिशत

		अधिक ऊँचाई के भवन		
10.	बेसमेन्ट अधिकतम आच्छादित क्षेत्र/ ऊँचाई में वृद्धि	स्वतन्त्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊँचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन	निर्धारित एरिया से बेसमेन्ट निर्मित करने पर	250 वर्ग मीटर के भूखण्ड के लिए 5000/- (पांच हजार रुपये), 250 वर्ग मीटर से 500 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड के लिए 7500/- रु., 500 वर्ग मीटर से 750 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों के लिए 12500/- रु. 750 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के लिए 15000 रुपये
		15 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन	निर्धारित एरिया से बेसमेन्ट निर्मित करने पर	750 वर्ग मीटर से कम 25000/- रु. एवं 750 वर्ग मीटर से अधिक 37500/- रुपये.
11.	प्रोजेक्शन (छज्जा प्रोजेक्शन स्टेयर केस, मिडलैण्डिंग प्रोजेक्शन आदि)	सभी प्रकार के भवन	अनुज्ञेय प्रोजेक्शन के 20 प्रतिशत तक उल्लंघन	आरक्षित आवासीय दर का 10 प्रतिशत
12	पोर्च	स्वतन्त्र आवासीय एवं 15 मीटर ऊँचाई के भवन	बिना पूर्व स्वीकृति के अतिरिक्त पोर्च निर्माण	1000/- (दस हजार रुपये)
			अनुज्ञेय क्षेत्रफल से 20 प्रति तक अधिक निर्माण	2500/- (दो हजार पांच सौ रुपये)

नोट:-

- (i) अनुमोदित मानचित्र के विपरीत भवन में आंतरिक परिवर्तन (नियमानुसार स्वीकृति योग्य) किये जाने पर कोई शुल्क देय नहीं होगा।
- (ii) निर्धारित दर नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा उस क्षेत्र की प्रचलित संबंधित उपयोग की आरक्षित दर होगी।
- (iii) अस्पताल एवं स्कूल आदि संस्थागत भवनों में उल्लंघनों हेतु नियमन दर आवासीय आरक्षित दर के अनुरूप होगी। परन्तु औद्योगिक एवं होटल परिसरों के नियमन हेतु तालिका में वर्णित राशि की डेढ गुणा राशि देय होगी।
- (iv) इन उपविधियों के प्रभावी होने पर जयपुर विकास प्राधिकरण (भवन अनियमित निर्माण नियमबद्धता/नियमितिकरण) विनियम 1989 नगर निगम जयपुर क्षेत्र में प्रभावी नहीं रहेंगे।
- (v) राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं में निर्मित स्वतन्त्र आवासीय भवनों में नियमितिकरण इन विनियमों के तहत किया जा सकेगा।
- (vi) भवन विनियमों के अन्तर्गत अनुज्ञेय एफ.ए.आर. से अधिक निर्माण होने पर सभी प्रकार के उल्लंघनों हेतु नियमन राशि देय होगी।
- (vii) किसी भी प्रकार का अवैध निर्माण जिसका नियमितिकरण किया जा रहा है। उससे पार्किंग समानुपातिक रूप से रखा जाना अनिवार्य होगा। अन्यथा बिन्दु सं. 08 के अनुरूप पार्किंग की कमी हेतु जुर्माना राशि देय होगी।
- (viii) व्यावसायिक भवनों के "टैरेस" पर "रूफ-टॉप" रेस्टोरेन्ट खुला संचालित होने पर रूफ-टॉप एरिया की वांछित पार्किंग राशि तालिका के बिन्दु सं. 08 के अनुसार देय होगी।
- (ix) जिन भूखण्डों में "एफ.ए.आर." जो भी प्राप्त हो, के आधार पर नक्शों स्वीकृत किये गये हैं उनमें "एफ.ए.आर." वृद्धि के लिए कोई अलग से शुल्क नहीं देय होगा। परन्तु "एफ.ए.आर." में जिस कारण वृद्धि हुई है जैसे बालकॉनी के अधिक निर्माण अथवा टैरेस कवरेज तो ऐसी स्थिति में जिस मद से उल्लंघन किया गया है। उसकी नियमन राशि तालिका में वर्णितानुसार देय होगी।
- (x) सभी प्रकार के भवनों में 4 फीट तक ऊँचाई की प्लिन्थ (कुर्सी) की गणना भवन की ऊँचाई में नहीं की जावेगी।
- (xi) जिस सीमा तक किसी भूखण्ड में नियमन किया जा रहा है तो पडोस में लगते हुए भूखण्ड को उस तरफ के सैट बैक के लिए तदनुसार शिथिलता स्वतः प्राप्त होगी। अर्थात् उसे भविष्य में यह अधिकार होगा कि तदानुसार कम्पाउंडिंग शुल्क देकर वह भवन निर्माण की स्वीकृति प्राप्त कर सकता है।



- (xii) जिन भवनों में पार्किंग हेतु "स्टिल्ट" का निर्माण किया गया है, उनमें "स्टिल्ट" की ऊँचाई की गणना भवन की कुल ऊँचाई में नहीं की जावेगी।
- (xiii) पार्किंग की कमी की गणना 300 वर्ग मीटर से अधिक बड़े भूखण्डों में ही की जावेगी एवं पार्किंग की कमी बाबत शुल्क लिया जावेगा। अर्थात् 300 वर्ग मीटर से छोटे भूखण्डों को पार्किंग की गणना से मुक्त रखा जावेगा।
- (xiv) मास्टर प्लान में दर्शाये गये भू-उपयोग से विपरीत किये गये निर्माण का नियमन नहीं किया जायेगा। परन्तु जिस भू-प्रयोजन के लिए भूखण्ड आवंटित है, उसका मास्टर प्लान के अनुरूप भू-स्वामी द्वारा उपयोग लिये जाने पर भू-उपयोग परिवर्तन राशि नियमानुसार जमा कराये जाने पर नियमन योग्य भवन का नियमन किया जावेगा।
- (xv) भवन की बुनियादी सुविधाओं हेतु प्रदत्त गैस बैंक, जनरेटर, गार्डरूम, लैण्ड-स्केपिंग, ट्रांसफार्मर आदि को अवैध निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जावेगा।
- (xvi) इन उपविधियों के लागू होने के पश्चात् तालिका (क) में वर्णित प्रावधानों के उल्लंघन के लिए तालिका में निर्धारित नियमन राशि भवन स्वामी द्वारा डिग्रीधारी वास्तुविद/चार्टर्ड सिविल इंजीनियर से वास्तविक मौके पर निर्मित भवन में स्वीकृत निर्माण से अधिक नियमन योग्य अवैध निर्माण की गणना करवाकर भवन के नक्शों स्वीकृति के समय प्रचलित नियमों के अनुरूप अनियमित निर्माण के लिए नियमन राशि स्वयं निर्धारित कर निगम कोष में जमा करवानी होगी। जिन भवनों में निर्माण प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भवन मासूचित्र अनुमोदन से पूर्व अथवा बिना स्वीकृति के किया गया है उनमें अवैध निर्माण की गणना वर्तमान में प्रचलित नियमों के अनुरूप की जावेगी। नियमन राशि नकद अथवा बैंकर्स चैक/डीडी के माध्यम से ही जमा करानी होगी। राशि जमा करवाने हेतु चैक मान्य नहीं होगा। प्रकरण की पत्रावली स्वामित्व दस्तावेज एवं मौके पर वास्तविक निर्माण तथा जिस मद में नियमन राशि जमा कराई गई है, के विवरण एवं नियमन हेतु जमा की गई राशि की रसीद के साथ संबंधित नगरीय निकाय के कार्यालय में प्रस्तुत की जावेगी एवं सक्षम अधिकारी द्वारा पत्रावली प्राप्ति की रसीद भवन स्वामी को प्रदान की जायेगी। राशि एवं पत्रावली जमा करवाने के पश्चात् समिति का निर्णय होने तक भवन में किसी प्रकार की तोड़-फोड़ की कार्यवाही निगम द्वारा की नहीं की जावेगी तथा भू-स्वामी द्वारा भी किसी प्रकार का आगे निर्माण नहीं किया जावेगा।
- (xvii) उपरोक्तानुसार तालिका में वर्णित नियमन राशि को राज्य सरकार की पूर्वानुमति से कम किया जा सकेगा।



5. इन उपविधियों के प्रावधान केवल उन प्रकरणों पर लागू होंगे, जिनमें भवन निर्माण इन उप विधियों के लागू किये जाने की दिनांक से पूर्व किया गया है।

6. अपील :-

सक्षम समिति के निर्णय के विरुद्ध 30 दिवस में अपील राज्य सरकार को स्थानीय निकायों के प्रकरणों में निदेशक, स्थानीय निकाय के माध्यम से तथा न्यास/प्राधिकरण के प्रकरणों में उप/संयुक्त शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग के माध्यम से प्रस्तुत की जा सकेगी।

