



राजस्थान राज-पत्र
विशेषांक

RAJASTHAN GAZETTE
Extraordinary

साप्ताहिकार प्रकाशित

Published by Authority

माघ 12 शुक्रवार शक 1934-फरवरी 1, 2013

Magha 12 Friday, Saka 1934-February 1, 2013

भाग 6 (ख)

जिला बोर्डों, परिषदों एवं नगर आयोजना संबंधी विज्ञप्तियां आदि।
नगर निगम जयपुर (भवन अनियमित निर्माण/नियमबद्धता/नियमितीकरण उपविधियां, 2012)

जयपुर, जनवरी 23, 2013

नगर निगम जयपुर के चारदीवारी क्षेत्र को छोड़कर समस्त बाहरी क्षेत्र (जेडीए एवं आवासन मंडल एवं इस्तान्तरित क्षेत्र सहित) में निर्मित आवासीय/15 मीटर तक की उंचाई के भवन/बहुभक्तिले भवन एवं अन्य सभी प्रकार के भवन एवं व्यावसायिक/औद्योगिक/संस्थागत भवनों में नियत विरुद्ध निर्माण के निगमितीकरण के लिये राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (अधिनियम संख्या 18 वर्ष 2009) की धारा 194, 299 एवं 340 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए नगर निगम, जयपुर निम्न उपविधि करती है:-

1. शीर्षक सीमा एवं प्रभाव:-

(क) यह उपविधियां नगर निगम, जयपुर (भवन अनियमित निर्माण नियमबद्धता/नियमितीकरण) उपविधियां 2012 कहलायेंगी।

(ख) यह उपविधियां नगर निगम, जयपुर की चारदीवारी को छोड़कर नगर निगम, जयपुर के समस्त क्षेत्र में प्रभावशाली होगी।

(ग) यह उपविधियां तत्काल प्रभाव से प्रभावी होगी।

2. शाब्दिक परिभाषाएं :-

(i) "अधिनियम" से तात्पर्य राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (अधिनियम संख्या 18 सन् 2009) से है।

(ii) "सनिति" से तात्पर्य नगर निगम, जयपुर में गठित अपराधों का शमन एवम समझौता समिति से है।

(iii) "स्थानीय निकाय" से तात्पर्य नगर निगम, जयपुर से है।

(iv) "महापौर" से तात्पर्य नगर निगम जयपुर के निर्वाचित महापौर से है।

(v) "मुख्य कार्यकारी अधिकारी" से तात्पर्य नगर निगम, जयपुर के शीर्षस्थ प्रशासनिक अधिकारी से है।

(vi) "आयुक्त" से तात्पर्य नगर निगम, जयपुर के आयुक्त से है जो इन उपविधियों के प्रयोजनार्थ निगम द्वारा प्राधिकृत किया गया है।

(vii) "अधिकृत प्राधिकारी" से तात्पर्य स्थानीय निकाय के शीर्षस्थ प्रशासनिक अधिकारी द्वारा निर्धारित किये गये जोन आयुक्त/आयुक्त अथवा अन्य प्राधिकृत अधिकारी से है।

(viii) इन उपविधियों में जो शब्द यहाँ परिभाषित नहीं किये हैं उनके संबंध में राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 में दी गई परिभाषाएं लागू होंगी।

3. निषेध :- नगर निगम, जयपुर की सीमा में कोई व्यक्ति, संस्थान कम्पनी इत्यादि नगर निगम की अनुमति प्राप्त किये बिना किसी भूखण्ड पर निर्माण कार्य नहीं करेगा एवं अनुमति प्राप्त कर स्वीकृत नक्शे के अनुरूप निर्माण कर सकेगा। भूखण्ड पर निर्धारित सैट बैक उंचाई 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. नियमितीकरण :- जयपुर निगम क्षेत्र में स्थानीय निकायों द्वारा अनुमोदित योजनाओं में स्थित सभी भूखण्डों पर बिना स्वीकृति के भवन निर्माण या स्वीकृत नक्शे के विपरित निर्माण अथवा अधिक निर्माण करने पर तालिका (क) के अनुरूप वर्णित नियमन राशि अदा करने पर नियमन किया जावेगा।

तालिका (क)

अनियमित भवन निर्माण का नियमितीकरण निम्न तालिका के अनुरूप नियमन राशि जमा कर किया जा सकेगा :-

क्र. सं.	विवरण	भवन का विवरण	उल्लंखन का विवरण	नियमन राशि प्रति वर्ग मीटर प्रचलित आरक्षित आवासीय दर के अनुरूप
1	2	3	4	5
1	अस सैटबैक	(ख) स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक उंचाई के भवन व रिटर्न सहित 15 मीटर उंचाई तक के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सैटबैक दूरी का 20% तक। नियमानुसार अनुज्ञेय	आरक्षित आवासीय दर का 20%

2	3	4	5	
	(ब) 15.00 मी. से अधिक उचाई के भवन	सैटबैक दूरी 5% तक	आरक्षित आवासीय दर का 40%	
2	साईड (दोनों दायें एवं बायीं तरफ)	(अ) स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक उचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर	नियमानुसार अनुज्ञेय सैटबैक दूरी का 25% तक।	आरक्षित आवासीय दर का 10%
	(ब) 15.00 मी. से अधिक उचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सैटबैक दूरी 10% तक	आरक्षित आवासीय दर का 30%	
3.	पीछे	(अ) स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक उचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सैटबैक दूरी का 50% तक।	आरक्षित आवासीय दर का 10%
	(ब) 15.00 मी. से अधिक उचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सैटबैक दूरी का 5% अथवा 100, सेमीमीटर जो भी कम हो।	आरक्षित आवासीय दर का 30%	
4.	उचाई	(अ) स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक एवं स्टिल्ट सहित 15 मीटर उचाई के भवन एवं 15 मीटर से अधिक उचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय उचाई का 15% अथवा 1.5 मी. जो भी कम हो। (वशर्त कि स्वीकृत मजिलों के अलावा अतिरिक्त मजिल का निर्माण नहीं किया गया हो)	250 वर्ग मीटर के भूखण्ड तक 5000/- रु. 250 वर्ग मीटर से 500 वर्ग मीटर तक 7500/- रूपये 500 वर्ग मीटर से 750 वर्ग मीटर तक 25000/-रु. (पच्चीस हजार रुपये) 750 वर्ग मीटर से अधिक 37500/- (सैंतीस हजार पांच सौ रूपये)
5.	भवन रेखा के अन्दर आच्छादित क्षेत्र में वृद्धि	(अ) स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक उचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर उचाई तक के भवन	नियमानुसार सैटबैक नियमन सीमा तक।	आरक्षित आवासीय दर का 10%
	(ब) 15.00 मी. से अधिक उचाई के भवन	नियमानुसार सैटबैक नियमन सीमा तक।	आरक्षित आवासीय दर का 30%	
6.	एफ.ए.आर	(अ) स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक उचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर उचाई तक के भवन	नियमबद्ध योग्य क्षेत्र के अन्दर उपलब्ध हो रहा समतुल्य क्षेत्र	आरक्षित आवासीय दर का 5%
	(ब) 15.00 मी. से अधिक उचाई के भवन	नियमबद्ध योग्य क्षेत्र के अन्दर उपलब्ध हो रहा समतुल्य क्षेत्र	आरक्षित आवासीय दर का 30%	
7.	विना स्वीकृति निर्माण	(अ) स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक उचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर उचाई तक के भवन	भवन विनियम के अनुसार किया गया निर्माण	मानचित्र अनुमोदन शुल्क का 75% (अनुज्ञेय निर्माण सीमा तक)
	(ब) 15.00 मी. से अधिक उचाई के भवन	भवन विनियम के अनुसार किया गया निर्माण	मानचित्र अनुमोदन शुल्क का 100% (अनुज्ञेय निर्माण सीमा तक)	
8.	पार्किंग की कमी	(अ) स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक उचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर उचाई तक के भवन	निर्धारित पार्किंग में कमी नियमन सीमा तक।	37500/- प्रति ई.सी.यू.
	(ब) 15.00 मी. से अधिक उचाई के भवन	निर्धारित पार्किंग में कमी नियमन सीमा तक।	50000/- प्रति ई.सी.यू.	
9.	बालकॉनी की चौड़ाई एवं कवरेज	स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मीटर उचाई तक के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर उचाई तक के भवन एवं 15 मीटर से अधिक उचाई के भवन	अनुज्ञेय बालकॉनी का दुगना या 1.5 मीटर तक जो भी न्यूनतम हो	आरक्षित आवासीय दर का 5%

1	2	3	4	5
	प्रस्तावित अधिकतम आच्छादित क्षेत्र/ उचाई में वृद्धि	स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मीटर उचाई तक के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर उचाई तक के भवन एवं 15 मीटर से अधिक उचाई के भवन	निर्धारित एरिया के अधिक देसमेट निर्मित करने पर	250 वर्ग मीटर के भूखण्ड तक 5000/- रु. (पांच हजार मात्र) 250 वर्ग मीटर से 500 वर्ग मीटर तक 7500/- रुपये (सात हजार पांच सौ) 500 वर्ग मीटर से 750 वर्ग मीटर तक 12500/- रु. (बारह हजार पांच सौ) 750 वर्ग मीटर से अधिक 25000/- (पच्चीस हजार रुपये) एवं 750 वर्ग मीटर से अधिक 37500/- (सैतीस हजार पांच सौ) रुपये
11.	प्रोजेक्शन (छज्जा प्रोजेक्शन स्टेयर केस मिडलैडिंग प्रोजेक्शन आदि)	सभी प्रकार के भवन	अनुज्ञेय प्रोजेक्शन के 20% तक उल्लंघन	आरक्षित आवासीय दर का 10%
12.	टैरेस (खाली छत) पर निर्माण	स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मीटर उचाई तक के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर उचाई तक के भवन 15.00 मी. से अधिक उचाई के भवन	टैरेस पर निर्माण कार्य अधिकतम 40% एरिया कवरेज तक टैरेस पर निर्माण कार्य अधिकतम 20% एरिया कवरेज तक	आरक्षित आवासीय दर का 10% आरक्षित आवासीय दर का 30%
13.	पांच	स्वतंत्र आवासीय एवं 15 मीटर उचाई तक के भवन	बिना पूर्व स्वीकृति के अतिरिक्त पोर्च निर्माण अनुज्ञेय क्षेत्रफल से अधिक तक 20% तक निर्माण	10000/- (दस हजार) रुपये। 2500/- (दो हजार पांच सौ) रुपये।

नोट :-

1. अनुमोदित मानचित्र के विपरीत भवन में आंतरिक परिवर्तन (नियमानुसार स्वीकृति योग्य) किये जाने पर कोई शुल्क देय नहीं होगा।
2. निर्धारित दर नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा उस क्षेत्र की प्रचलित आवासीय आरक्षित दर होगी।
3. 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 डेड गुणा राशि देय होगी। व्यवसायिक भवनों में नियमन हेतु दो गुणा राशि देय होगी।
4. इन उपविधियों के प्रभावी होने पर जयपुर विकास प्राधिकरण (भवन अनियमित निर्माण नियमबद्धता/नियमितीकरण) विनियम 1989 नगर निगम जयपुर क्षेत्र में प्रभावी नहीं रहेंगे।
5. राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं में निर्मित स्वतंत्र आवासीय भवनों में भी नियमितीकरण इन विनियमों के तहत किया जा सकेगा।
6. भवन विनियमों के अन्तर्गत अनुज्ञेय एफ.ए.आर. से अधिक निर्माण होने पर सभी प्रकार के उल्लंघनों हेतु नियमन राशि देय होगी।
7. किसी भी प्रकार का अवैध निर्माण जिसका नियमितीकरण 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।
8. व्यवसायिक भवनों के "टैरेस" पर रूफ-टॉप रेस्टोरेन्ट खुला संचालित होने पर रूफ-टॉप एरिया की वांछित पार्किंग राशि तालिका के बिन्दु संख्या 08 के अनुसार देय होगी।
9. जिन भूखण्डों में "एफ.ए.आर." जो भी प्राप्त हो, के आधार पर नक्शे स्वीकृत किये गये हैं उनमें "एफ.ए.आर." वृद्धि के लिये कोई अलग से शुल्क नहीं देय होगा। परन्तु "एफ.ए.आर." में जिस कारण वृद्धि हुई है जैसे बालकनी के अधिक निर्माण अथवा टैरेस कवरेज तो ऐसी स्थिति में जिस मद में उल्लंघन किया गया है। उसकी नियमन राशि तालिका में वर्णितानुसार देय होगी।

10. सभी प्रकार के भवनों में 4 फीट तक उंचाई की प्लिन्थ (गुर्रों) की गणना भवन की उंचाई में नहीं की जावेगी।
11. जिस सीमा तक किसी भूखण्ड में नियमन किया जा रहा है तो डिंडोस के लगते हुए भूखण्ड को उस तरफ के सैंटबेक के लिये भी तदनुसार शिथिलता स्वतः प्राप्त होगी अर्थात् उस भविष्य में यह अधिकार होगा कि तदनुसार कम्पाउंडिंग शुल्क देकर वह भवन निर्माण की स्वीकृति प्राप्त कर सकता है।
12. जिन भवनों में पार्किंग हेतु 'स्टिल्ट' का निर्माण किया गया है उनमें 'स्टिल्ट' की उंचाई की गणना भवन की कुल उंचाई में नहीं की जावेगी।
13. पार्किंग की कमी गणना 300 वर्ग मीटर से अधिक बड़े भूखण्डों में ही की जावेगी एवं पार्किंग की कमी बावत शुल्क लिया जावेगा। अर्थात् 300 वर्ग मीटर से छोटे भूखण्डों को पार्किंग की गणना से मुक्त रखा जावेगा।
14. मास्टर प्लान में दर्शाए गए भू-उपयोग से विपरीत किये गये निर्माण का नियमन नहीं किया जावेगा। परन्तु जिस भू-प्रयोजन के लिये 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।
15. भवन की बुनियादी सुविधाओं हेतु प्रदत्त गैस बैंक, जरनेटर, गार्डरूम लैण्ड-स्केपिंग, ट्रांसफार्मर आदि को अवैध निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जावेगा।
16. इन उपविधियों के लागू होने के पश्चात् तालिका (क) में वर्णित प्रावधानों के उल्लंघन के लिये तालिका में निर्धारित नियमन राशि भवन स्वामी द्वारा डिग्रीधारी वास्तुविद/चार्टर्ड सिविल इन्जीनियर से वास्तविक मौके पर निर्मित भवन में स्वीकृत निर्माण से अधिक नियमन योग्य अवैध निर्माण की गणना करवाकर भवन के नक्शे स्वीकृति के समय प्रचलित नियमों के अनुरूप अनियमित निर्माण के लिये नियमन राशि स्वयं निर्धारित कर निगम कोष में जमा करवानी होगी। जिन भवनों में निर्माण बिना नक्शे पारित किया गया है उनमें अवैध निर्माण की गणना वर्तमान में प्रचलित नियमों के अनुरूप की जावेगी। नियमन राशि नकद अथवा बैंक से चेक/डी.डी. के माध्यम से ही जमा करवानी होगी। राशि जमा करवाने हेतु चेक मान्य नहीं होगा। प्रकरण की पत्रावली स्वामित्व दर्तावेज 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 समझौता समिति के सचिव के कार्यालय में प्रस्तुत की जावेगी। एवं समिति के सचिव द्वारा पत्रावली प्राप्ति की रसीद भवन स्वामी को प्रदान की जावेगी। राशि एवं पत्रावली जमा करवाने के पश्चात् समिति का निर्णय होने तक भवन में किसी भी प्रकार की तोड़-फोड़ की कार्यवाही निगम द्वारा नहीं की जावेगी तथा भू-स्वामी द्वारा भी किसी प्रकार का आगे निर्माण नहीं किया जावेगा। सभी प्रकरणों में समझौता समिति का निर्णय मान्य होगा।
17. भवन अनियमित निर्माण नियमबद्धता/नियमितीकरण उपविधियाँ, 2012 के लागू करने में आने वाली कठनाईयों का निराकरण अध्यक्ष, नियम उपनियम समिति द्वारा किया जावेगा।
18. उपरोक्तानुसार तालिका में वर्णित नियमन राशि को राज्य सरकार की पूर्वानुमति से कम किया जा सकेगा।
5. अपील :- समझौता समिति के निर्णय के विरुद्ध 30 दिवस में अपील नियम उप नियम समिति को प्रस्तुत की जा सकेगी।

निर्मल नाहटा,
अध्यक्ष
अपराधों का शमन एवं समझौता समिति

दिनेश शर्मा,
सचिव
अपराधों का शमन एवं समझौता समिति