

**नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर नगरीय क्षेत्र  
(भवन अनियमित निर्माण / नियमबद्धता / नियमितिकरण)  
उपविधियां, 2014**

उदयपुर के नगरीय क्षेत्र में निर्मित आवासीय / 15 मीटर तक की ऊंचाई के भवन / बहुमंजिले भवन एवं अन्य सभी प्रकार के भवन एवं व्यावसायिक / औद्योगिक / संस्थागत भवनों में नियम विरुद्ध निर्माण के नियमितिकरण के लिये राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (अधिनियम सं. 18 वर्ष 2009) की धारा 194, 299 एवं 340 / नगर सुधार अधिनियम, 1959 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए नगरीय क्षेत्र उदयपुर के लिये निम्न उपविधियां बनाती हैं:-

**1. शीर्षक, सीमा एवं प्रभाव -**

- (क) यह उपविधियां नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर नगरीय क्षेत्र (भवन अनियमित निर्माण / नियमबद्धता / नियमितिकरण) उपविधियां, 2014 कहलायेगी।
- (ख) यह उपविधियां उदयपुर 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 सन् 2009) / नगर सुधार अधिनियम, 1959 / जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 / जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 से है।
- (ii) स्थानीय निकाय से तात्पर्य नगर विकास न्यास / नगर निगम, उदयपुर से है।
- (iii) "प्राधिकृत अधिकारी" से तात्पर्य नगरीय निकाय के शीर्षस्थ प्रशासनिक अधिकारी अथवा उसके द्वारा नियुक्त किये गये जोन आयुक्त / उपायुक्त अथवा अन्य प्राधिकृत अधिकारी से हैं।
- (iv) इस उपविधियों में जो शब्द यहां परिभाषित नहीं किये गये हैं उनके सम्बन्ध 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 उदयपुर 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 नक्शे के अनुरूप निर्माण कर सकेगा। भूखण्ड पर निर्धारित सेटबैक, ऊंचाई एवं उपविधियों के अनुरूप निर्माण किया जा सकेगा 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 :**

उदयपुर के नगरीय क्षेत्र में नगरीय निकाय 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 नियमन राशि अदा करने पर नियमन किया जा सकेगा।

६/११/१५

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

क्र. सं.	विवरण	भवन का विवरण	उल्लंघन का विवरण	नियमन राशि प्रति वर्गमीटर प्रचलित आरक्षित आवासीय दर के अनुरूप
1.	अग्र सेटबेक	(अ) 15 मीटर तक की ऊंचाई के भवन	अग्र सेटबेक में किसी भी प्रकार का नियमन नहीं किया जाना है।	-
		(a) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन	अग्र सेटबेक में किसी भी प्रकार का नियमन नहीं किया जाना है।	-
2.	साईड सेटबेक में (दोनों दाहिनी एवं बायीं तरफ)	(अ) 15 मीटर तक ऊंचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सेटबेक दूरी / क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत तक	आरक्षित दर 100 प्रतिशत
		(ब) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सेटबेक दूरी का 10 प्रतिशत तक	आरक्षित दर का 100 प्रतिशत
3.	पीछे का सेटबेक	(अ) 15 मीटर तक ऊंचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सेटबेक दूरी / क्षेत्रफल का 30 प्रतिशत तक	आरक्षित दर का 100 प्रतिशत
		(ब) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सेटबेक दूरी का 10 प्रतिशत तक	आरक्षित दर का 100 प्रतिशत
4.	ऊंचाई	(अ) 15 मीटर तक ऊंचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय ऊंचाई का 10 प्रतिशत अथवा 01 मी. जो भी कम हो, बशर्ते अतिरिक्त मंजिल का निर्माण नहीं किया गया हो। भवन की ऊंचाई 15 मीटर से अधिक हो जाने पर अग्निशमन प्रावधानों की अनुपालना सुनिश्चित करनी होगी।	250 वर्गमीटर के भूखण्ड तक 5000/- रुपये एवं 250 वर्गमीटर से 500 वर्गमीटर तक 10000/- रुपये, 500 वर्गमीटर से 750 वर्गमीटर तक 25000/- रुपये, 750 वर्गमीटर से अधिक 50000/-
		(ब) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय ऊंचाई का 10 प्रतिशत अथवा 2 मी. जो भी कम हो, बशर्ते अतिरिक्त मंजिल का निर्माण नहीं किया गया हो।	5000 वर्गमीटर के भूखण्ड तक 100000/- रुपये एवं 5000 वर्गमीटर से अधिक 200000/- रुपये

5.	भवन रेखा के अन्दर आच्छादित क्षेत्र में वृद्धि	(अ) 15 मीटर तक ऊंचाई के भवन	नियमानुसार सेटबैक नियमन सीमा तक अथवा 10 प्रतिशत, तक जो भी कम हो	आरक्षित दर का 100 प्रतिशत
		(ब) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन	नियमानुसार सेटबैक नियमन सीमा तक अथवा 05 प्रतिशत तक जो भी कम हो	आरक्षित दर का 200 प्रतिशत
6.	एफ ए आर	(अ) 15 मीटर तक ऊंचाई के भवन	अधिकतम अनुज्ञेय एफ ए आर के अतिरिक्त 10 प्रतिशत एफ ए आर तक अथवा 0.2 तक जो भी कम हो	आरक्षित दर का 100 प्रतिशत या रूपये 200/- प्रति वर्गफीट जो भी अधिक हो
		(ब) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन		
7.	बिना स्वीकृति निर्माण	(अ) 15 मीटर तक ऊंचाई के भवन	भवन विनियम के अनुसार किया गया निर्माण तथा भवन विनियमों के विपरित नियमबद्ध योग्य निर्माण	मानचित्र का अनुमोदन शुल्क का 200 प्रतिशत (अनुज्ञेय निर्माण सीमा तक) एवं शेष नियमबद्ध योग्य राशि निर्माण हेतु देय राशि
		(ब) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन	भवन विनियम के अनुसार किया गया निर्माण तथा भवन विनियमों के विपरित नियमबद्ध योग्य निर्माण	मानचित्र का अनुमोदन शुल्क का 250 प्रतिशत (अनुज्ञेय निर्माण सीमा तक) व शेष नियमबद्ध योग्य निर्माण हेतु देय राशि
8.	पार्किंग की कमी	(अ) 15 मीटर तक ऊंचाई के भवन	केवल नियमबद्ध किये गये निर्माण हेतु आवश्यक पार्किंग के 05 प्रतिशत अथवा 01 ई सी यु जो भी अधिक हो तक की पार्किंग कमी	75000/- प्रति ई सी यु
		(ब) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन		
9.	बालकनी की चौड़ाई एवं कवरेज	(अ) 15 मीटर तक ऊंचाई के भवन	अनुज्ञेय बालकनी की चौड़ाई का अधिकतम 50 प्रतिशत चौड़ाई तक या 1.5 मीटर जो भी न्यूनतम हो।	आरक्षित दर का 50 प्रतिशत
		(ब) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन		
10	बेसमेन्ट अधिकतम आच्छादित क्षेत्र / ऊंचाई में वृद्धि	(अ) 15 मीटर तक ऊंचाई के भवन	निर्धारित क्षेत्रफल से अधिक बेसमेन्ट निर्मित करने पर (सेटबैक नियमन की सीमा तक)	(i) केवल पार्किंग उपयोग होने पर आरक्षित दर का 10 प्रतिशत।
		(ब) 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन		(ii) अन्य उपयोग होने पर आरक्षित दर का 100 प्रतिशत।

2/1/15

11	प्रोजेक्शन (छज्जा प्रोजेक्शन, स्टेयर केस, मिडलैण्डिंग प्रोजेक्शन आदि)	सभी प्रकार के भवन	मूल सेटबेक लाईन से अनुज्ञेय प्रोजेक्शन की चौड़ाई का 20 प्रतिशत तक उल्लंघन	आरक्षित दर का 25 प्रतिशत
12	पोर्च	सभी प्रकार के भवन	बिना पूर्व स्वीकृति के अतिरिक्त पोर्च निर्माण	5000/- रुपये (पांच हजार रुपये)
			अनुज्ञेय क्षेत्रफल से 20 प्रतिशत तक अधिक निर्माण	2000/- रुपये (दो हजार रुपये)

नोट :

- (i) अनुमोदित मानचित्र के विपरित भवन में आंतरिक परिवर्तन (नियमानुसार स्वीकृति योग्य) किये जाने पर कोई शुल्क देय नहीं होगा।
- (ii) निर्धारित दर नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा निर्धारित उस क्षेत्र की प्रचलित संबंधित उपयोग की आरक्षित दर होगी। व्यावसायिक उपयोग हेतु यदि आरक्षित दर निर्धारित नहीं हो, तो आवासीय आरक्षित दर का दो गुणा व्यावसायिक आरक्षित दर माना जावेगा तथा अन्य सभी उपयोगों हेतु आवासीय आरक्षित दर को आधार माना जावेगा।
- (iii) इन उपविधियों के प्रभावी होने पर उदयपुर में निर्मित स्वतंत्र आवासीय भवनों में नियमितिकरण इन विनियमों के तहत किया जा सकेगा।
- (iv) राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं में निर्मित स्वतंत्र आवासीय भवनों में नियमितिकरण इन विनियमों के तहत किया जा सकेगा।
- (v) भवन विनियमों के अन्तर्गत अनुज्ञेय एफ ए आर से अधिक निर्माण होने पर सभी प्रकार के उल्लंघनों हेतु नियमन राशि देय होगी।
- (vi) किसी भी प्रकार का अवैध निर्माण जिसका नियमितिकरण किया जा रहा है, उसका लिए पार्किंग समानुपातिक रूप से रखा जाना अनिवार्य होगा अन्यथा तालिका (क) के बिन्दु संख्या 08 के अनुरूप पार्किंग की कमी हेतु जुर्माना राशि देय होगी।
- (vii) 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 अलग से शुल्क नहीं देय होगा परन्तु "एफ ए आर" में जिस कारण वृद्धि हुई है जैसे नियमबद्ध सीमा में सेटबेक में निर्माण अथवा आच्छादित क्षेत्र में वृद्धि तो ऐसी स्थिति में जिस मद में उल्लंघन किया गया है उसकी नियमन राशि तालिका में वर्णितानुसार देय होगी।
- (viii) 300 वर्गमीटर से छोटे स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों को पार्किंग की गणना से मुक्त रखा जावेगा।
- (ix) मास्टर प्लान में दर्शाये गये भू-उपयोग से विपरित किये गये निर्माण का नियमन नहीं किया जायेगा 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 जायेगा।
- (x) भवन की बुनियादी सुविधाओं हेतु प्रदत्त गैस बैंक, जनरेटर, गार्ड रूम, लैण्ड स्केपिंग, ट्रांसफार्मर आदि को अवैध निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जायेगा।
- (xi) सेटबेक नियमन के कारण आच्छादित क्षेत्र में वृद्धि होने पर सेटबेक नियमन राशि एवं आच्छादित क्षेत्र में वृद्धि हेतु देय नियमन राशि में से किसी एक मद जिसमें अधिक राशि बनती है वह देय होगी।

2

- (xii) स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप शापट/कट-आउट का निर्माण नहीं करने पर यदि एफ ए आर में वृद्धि होती है तो वह नियमानुसार देय होगी।
- (xiii) 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 इंजिनियर से वास्तविक मौके पर निर्मित भवन में स्वीकृत निर्माण से अधिक नियमन योग्य अवैध निर्माण की गणना करवाकर भवन के नवशे स्वीकृति के समय प्रचलित नियमों के अनुरूप अनियमित निर्माण के लिये नियमन राशि स्वयं निर्धारित कर न्यास कोष में जमा करवानी होगी। जिन भवनों में निर्माण प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन से पूर्व अथवा बिना स्वीकृति के किया गया है, उनमें अवैध निर्माण की गणना वर्तमान में प्रचलित नियमों के अनुरूप की जायेगी। नियमन राशि नकद अथवा बैंकर्स चेक / डी डी के माध्यम से ही जमा करवानी होगी। राशि जमा करवाने हेतु बैंक मान्य नहीं होगा। प्रकरण की पत्रावली स्वामित्व दस्तावेज एवं मौके पर वास्तविक निर्माण तथा जिस नद में नियमन राशि जमा करायी गयी है, के विवरण एवं नियमन हेतु जमा की गई राशि की रसीद के साथ संबंधित नगरीय निकाय के कार्यालय में प्रस्तुत की जायेगी एवं सक्षम अधिकारी द्वारा पत्रावली प्राप्त की रसीद भवन स्वामी को प्रदान की जायेगी। राशि एवं पत्रावली जमा कराने के पश्चात् निर्णय होने तक भवन में किसी प्रकार की तोड़-फोड़ की कार्यवाही न्यास द्वारा नहीं की जायेगी तथा भू-स्वामी द्वारा भी किसी भी प्रकार का आगे निर्माण नहीं किया जायेगा। 15 मीटर से अधिक उंचाई के भवनों के सभी प्रकरणों में भवन मानचित्र समिति का निर्णय मान्य होगा जबकि 15 मीटर तक की उंचाई के भवनों के सभी प्रकरणों में उप नगर नियोजक / प्लान शाखा की रिपोर्ट के पश्चात् सचिव, नगर विकास प्रन्यास के स्तर से जारी निर्णय मान्य होगा।
- (xiv) भवन अनियमित निर्माण नियमबद्धता / नियमितीकरण उपविधियां, 2014 के लागू करने में आने वाली कठिनाईयों का निराकरण अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग द्वारा किया जायेगा।
- (xv) उपरोक्तानुसार तालिका में वर्णित नियमन राशि को राज्य सरकार की पूर्वानुमति से कम किया जा सकेगा।
- (xvi) किसी भी भवन में जो निर्माण इन विनियमों के तहत नियमन योग्य नहीं हैं, ऐसे निर्माण को हटाने के पश्चात् ही भवन के शेष नियमन योग्य निर्माण का इन विनियमों के तहत नियमन किया जा सकेगा अर्थात् निर्मित भवन में एक या एक से अधिक मानदण्डों का उल्लंघन होने पर सभी मानदण्डों के उल्लंघनों की नियमन योग्य सीमा तक एक साथ नियमितिकरण किया जा सकेगा तथा यदि कोई उल्लंघन नियमन योग्य नहीं हैं, तो उसको हटाये जाने तक किसी अन्य मानदण्ड का भी नियमन नहीं किया जावे।

6. अपील :

इन उपविधियों के अन्तर्गत जारी किसी निर्णय के विरुद्ध 30 दिवस में अपील राज्य सरकार को उप/संयुक्त शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग के माध्यम से प्रस्तुत की जा सकेगी।



(रामनिवास मेहता)

सचिव

नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर