

मॉडल नगरीय क्षेत्र (भवन अनियमित निर्माण/नियमबद्धता/नियमितिकरण) उपविधियां, 2015

नीमकाथानाके 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 लिए राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (अधिनियम सं. 18 वर्ष 2009) की धारा 194, 299 एवं 340, द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए नगरीय क्षेत्र नीमकाथाना के लिए निम्न उपविधियां बनाना स्वीकृत करती है ।

1. शीर्षक सीमा एवं प्रभाव—

- (क) यह उपविधियां नीमकाथाना नगरीय क्षेत्र (भवन अनियमित निर्माण नियमबद्धता/नियमितिकरण) उपविधियां, 2015 कहलायेगी।
- (ख) यह उपविधियां नीमकाथाना नगरीय क्षेत्र केसमस्त क्षेत्र में प्रभावशाली होगी।
- (ग) यह उपविधियां नीमकाथाना नगरपालिका मण्डल की साधारण सभा की बैठक दिनांक 11.02.2015 में पारित निर्णय, से प्रभावी होगी।

2. परिभाषाएँ—

1. "अधिनियम" से तात्पर्य राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (अधिनियम सं. 18 सन, 2009) से है।
2. "समिति" से तात्पर्य नगरीय निकाय में गठित भवन निर्माण एवं सक्कर्म समिति से है।
3. "स्थानीय निकाय" अथवा पालिका से तात्पर्य नगरपालिका नीमकाथाना से है।
4. "अध्यक्ष" से तात्पर्य नगरपालिका नीमकाथाना के अध्यक्ष से है।
5. "मुख्य कार्यकारी अधिकारी"/"आयुक्त"/"मुख्य नगरपालिका अधिकारी" से तात्पर्य नीमकाथाना नगरपालिका के अधिशाषी अधिकारी से है।
6. "प्राधिकृत प्राधिकारी" से तात्पर्य नगरपालिका नीमकाथाना के अधिशाषी अधिकारी द्वारा, नियुक्त किये गये अन्य प्राधिकृत अधिकारी से है।
7. इन उपविधियों में जो शब्द यहां परिभाषित नहीं किये गये हैं उनके संबंध में राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 में दी गई परिभाषाएँ लागू होगी।

3. **निषेद्ध**—नगरीय क्षेत्र नीमकाथाना की सीमा में कोई व्यक्ति, संस्थान कम्पनी इत्यादि पालिका की अनुमति प्राप्त किये बिना किसी भूखण्ड पर निर्माण कार्य नहीं करेगा/करेगी एवं अनुमति प्राप्त कर स्वीकृत नक्शे के अनुरूप निर्माण किया जा सकेगा। भूखण्ड पर निर्धारित सैट बैक ऊंचाई एवं 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**—नीमकाथाना के नगरीय क्षेत्र में नगरीय निकाय द्वारा अनुमोदित योजनाओं में स्थित सभी भूखण्डों पर बिना स्वीकृति के भवन निर्माण या स्वीकृत नक्शे 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) स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊंचाई के भवन व स्टिलट सहित 15 मीटर ऊंचाई तक के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सैट बैक दूरी का 40 प्रतिशत तक	100/—रु. प्रति व.मी.
		(ब) 15.00 मी. से अधिक ऊंचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सैट बैक दूरी 20 प्रतिशत तक	200/—रु. प्रति व.मी.

2.	साईड (दोनों दायें एवं बायीं तरफ)	(अ) स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊंचाई के भवन पर स्टिल्ट सहित 15 मीटर	नियमानुसार अनुज्ञेय सैट बैक दूरी का 50 प्रतिशत तक	75/—रु. प्रति व.मी.
		(ब) 15.00 मी. से अधिक ऊंचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सैट बैक दूरी 30 प्रतिशत तक	100/—रु. प्रति व.मी.
3.	पीछे	(अ) स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊंचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सैट बैक दूरी का 50 प्रतिशत तक	75/—रु. प्रति व.मी.
		(ब) 15.00 मी. से अधिक ऊंचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय सैट बैक दूरी 30 प्रतिशत तक	150/—रु. प्रति व.मी.
4.	ऊंचाई	स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक एवं स्टिल्ट सहित 15 मीटर ऊंचाई के भवन एवं 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन	नियमानुसार अनुज्ञेय ऊंचाई का 20 प्रतिशत	
5.	भवन रेखा के अन्दर आच्छादित क्षेत्र में वृद्धि	(अ) स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊंचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर ऊंचाई तक के भवन	नियमानुसार सैट बैक नियमन सीमा तक 20. प्रतिशत	75/—रु. प्रति व.मी.
		(ब) 15.00 मी. से अधिक ऊंचाई के भवन	नियमानुसार सैट बैक नियमन सीमा तक 20 प्रतिशत	150/—रु. प्रति व.मी.
6.	एफ.ए.आर.	(अ) स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊंचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर ऊंचाई तक के भवन	अधिकतम अनुज्ञेय एफ.ए.आर. के अतिरिक्त 0.5 एफ.ए.आर. तक	50/—रु. प्रति व.मी.
		(ब) 15.00 मी. से अधिक ऊंचाई के भवन		50/—रु. प्रति व.मी.
7.	बिना स्वीकृति निर्माण	(अ) स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊंचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर ऊंचाई तक के भवन	भवन विनियम के अनुसार किया गया निर्माण तथा भवन विनियमों के विपरीत नियमबद्ध योग्य निर्माण	मानचित्र अनुमोदन शुल्क के बराबर अतिरिक्त राशी
		(ब) 15.00 मी. से अधिक ऊंचाई के भवन	भवन विनियम के अनुसार किया गया निर्माण तथा भवन विनियमों के विपरीत नियमबद्ध योग्य निर्माण	

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 (अधिकतक 1 ECU की कमी)	
		(ब) 15.00 मी. से अधिक ऊँचाई के भवन	निर्धारित पार्किंग में कमी (अधिकतक 3 ECU की कमी)	
9.	बालकनी की चौड़ाई एवं कवरेज	स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊँचाई तक के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन एवं 15 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन	अनुज्ञेय बालकनी का दुगुना या 1.5 मीटर तक जो भी न्यूनतक हो।	
10.	बेसमेंट अधिकतम आच्छादित क्षेत्र/ऊँचाई में वृद्धि	स्वतंत्र आवासीय एवं 12.00 मी. तक ऊँचाई के भवन व स्टिल्ट सहित 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन	निर्धारित एरिया से अधिक बेसमेंट निर्मित करने पर	
		15 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन	निर्धारित एरिया से अधिक बेसमेंट निर्मित करने पर	
11.	प्रोजेक्शन (छज्जा प्रोजेक्शन स्टेयर केस, मिडलैण्डिंगा प्रोजेक्शन आदि)	सभी प्रकार के भवन	अनुज्ञेय प्रोजेक्शन के प्रतिशत तक उल्लंघन	
12.	पोर्च	स्वतंत्र आवासीय एवं 15 मीटर ऊँचाई के भवन	बिना पूर्व स्वीकृति के अतिरिक्त पोर्च निर्माण	
			अनुज्ञेय क्षेत्रफल से प्रति. तक अधिक निर्माण	

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 पालिका 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, वाणिज्यिक एवं होटल परिसरों के नियमन हेतु तालिका में वर्णित राशि की डेढ़ गुणा राशि देय होगी।
- (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, उससे पार्किंग समानुपातिक रूप से रखा जाना अनिवार्य होगा। अन्यथा बिन्दु सं. 08 के अनुरूप पार्किंग की हेतु जुर्माना राशि देय होगी।
- (vii) 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 अनुरूप पार्किंग की कमी हेतु जुर्माना राशि देय होगी।
- (viii) जिन भूखण्डों में "एफ.ए.आर." जो भी प्राप्त हो, के आधार पर नक्शे 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 बालकनी 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।
- (ix) सभी प्रकार के भवनों में 4 फीट तक ऊँचाई की प्लिन्थ (कुर्सी) की गणना भवन की ऊँचाई में नहीं की जावेगी।

- (x) जिस सीमा तक किसी भूखण्ड में नियमन किया जा रहा है तो पड़ोस 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।
- (xi) 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।
- (xii) 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 वर्गमीटर से छोटे भूखण्डों को पार्किंग की गणना से मुक्त रखा जावेगा।
- (xiii) मास्टर प्लान में दर्शाये गये भू-उपयोग से विपरीत किये गये निर्माण का नियमन, मास्टर प्लान लागू होने से 2 वर्ष तक नहीं किया जायेगा। परन्तु जिस भू-प्रयोजन के लिए भूखण्ड आवंटित है, उसका मास्टर प्लान के अनुरूप भू-स्वामी द्वारा उपयोग परिवर्तन राशि नियमानुसार जमा कराये जाने पर नियमन योग्य भवन का नियमन किया जावेगा।
- (xiv) भवन की बुनियादी सुविधाओं हेतु प्रदत्त गैस बैंक, जनरेटर, गार्ड रूम, लैण्ड-स्कैपिंग, ट्रांसफार्मर आदि को अवैध निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जावेगा।
- (xv) इन उपविधियों के लागू होने के पश्चात् तालिका (क) में वर्णित प्रावधानों के उल्लंघन के लिए तालिका में निर्धारित नियमन राशि, 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 लिए नियमन राशि स्वयं निर्धारित कर, पालिका 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 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 रसीदके साथ पालिका के कार्यालय में प्रस्तुत की जावेगी एवं सक्षम अधिकारी द्वारा पत्रावली प्राप्ति की रसीद दी जावेगी। इस प्रकार प्राप्त पत्रावली का, समिति द्वारा निर्णित नहीं किये जाने तक भवन में किसी प्रकार की तोड़-फोड़ की कार्यवाही पालिका द्वारा नहीं की जावेगी तथा भू-स्वामी द्वारा भी किसी प्रकार का आगे निर्माण नहीं किया जावेगा।
5. उपविधियों के प्रावधान केवल उन प्रकरणों पर लागू होंगे, जिनमें भवन निर्माण इन उपविधियों 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, निदेशक, स्थानीय निकाय के माध्यम से की जा सकेगी।
7. वर्तमान में पालिका में लंबित अंतरण के प्रकरण, सिवाय आवेदन शुल्क व सूचना के प्रारूप के अलावा अन्य सभी नियम लंबित प्रकरणों पर लागू होंगे तथा पालिका में प्रचलित नियमों के अनुसार ही निस्तारण होगा।