

अनधिकृत निर्माण सम्बंधी अपराध विषयक शमन उपविधि

विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि - १९९६

संक्षिप्त नाम एवं प्रारम्भ -

१. (१.) यह उपविधि हरिद्वार विकास प्राधिकरण अपराधों की शमन उपविधि १९९६ कही जाएगी।
- (२.) इसका विस्तार सम्पूर्ण हरिद्वार विकास क्षेत्र पर होगा।
- (३.) यह उपविधि दिनांक २२.८.१९९७ से प्रवृत्त होगी।

अपराधों का शमन -

२. उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, १९७३ के अंतर्गत दण्डनीय किसी भी अपराध की शमन कार्यवाही संस्थित होने से पूर्व अथवा दौरान कार्यवाही उपाध्यक्ष, हरिद्वार विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा धारा ३२ के अंतर्गत प्राधिकृत प्राधिकार द्वारा की जा सकेगी।
३. शमन योग्य निर्माण से सम्बंधित अपराध का शमन इस प्रतिबंध के साथ होगा कि अशमनीय निर्माण से अवैध निर्माण / विकास कार्य / उपरोक्त शमनीय अपराध का शमन करने के आदेश देने वाले अधिकारी द्वारा निर्दिष्ट अवधि के भीतर, जो १५ दिन से अधिक नहीं होगी, समाप्त कर देगा अन्यथा उसके विरुद्ध पुनः अभियोजन की कार्यवाही हेतु विकास प्राधिकरण स्वतन्त्र होगा।

अनुज्ञा देने या अनुज्ञा देने से इन्कार करना -

४. (१.) अवैध निर्माणों तथा विकास कार्यों के शमन की अनुज्ञा देने अथवा अनुज्ञा देने से इन्कार करने में उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण या उसके द्वारा इस निमित्त सामान्य या विशेष आदेश द्वारा प्राधिकृत कोई अधिकारी यह सुनिश्चित करेगा कि -
 - (क.) क्या निर्माण बेसमेन्ट, सेमीबेसमेन्ट, भूतल, प्रथम तलया, अनुवर्ती तलों पर किया गया है तथा अनुलग्न क्षेत्र पर उसका क्या प्रभाव है।
 - (ख.) क्या बेसमेन्ट का निर्माण भवन में कुर्सी क्षेत्र से अधिक किया गया है, यदि हाँ तो उसका प्रभाव।
 - (ग.) क्या निर्माण की अनुमति इससे पहले अस्वीकार की जा चुकी है, यदि हाँ तो उसका प्रभाव।
 - (घ.) क्या निर्माण विद्यमान बिल्डिंग लाईन के प्रतिकूल है, यदि हाँ तो उसका प्रभाव।
 - (ङ.) क्या निर्माण रोड साईड लैण्ड कन्ट्रोल एक्ट से बाधित है, यदि हाँ तो क्या उसके लिए अनुमति ली गई है।
 - (च.) बेसमेन्ट के निर्माण से संलग्न सम्पत्तियों तथा विद्यमान सेवाओं पर प्रभाव।
- (२.) निम्नलिखित अपराध शमनीय नहीं होंगे-
 - (क.) निर्माण किसी सरकारी या सार्वजनिक भूमि पर बिना सम्बंधित विभाग के सक्षम अधिकारी की अनुमति से किया गया है।
 - (ख.) अपराध किसी ऐसे विकास से सम्बंधित हो जो महायोजना या परिक्षेत्रीय योजनाओं में नीहित भूप्रयोग के विपरीत हो।
 - (ग.) अपराध किसी सरकारी या सार्वजनिक भूमि पर निकले हुए भाग (प्रक्षेप) से सम्बंधित हो जिसके लिए सम्बंधित विभाग से अनुमति प्राप्त नहीं की गई हो।
- (३.) अनुमन्य भू आच्छादन अथवा तल क्षेत्रफल से अधिक अथवा सेटबैक में निर्माण करने की स्थिति में निम्नलिखित सीमा तक शमन की कार्यवाही की जाएगी और शमन उपरान्त मानचित्र स्वीकृत करना भी आवश्यक होगा। इस प्रकार का शमनीय निर्माण मुख्य भवन की निरंतरता में ही अनुमन्य होगा -

- (क.) सामने के सेटबैक की चौड़ाई का ४० प्रतिशत किन्तु अधिकतम १.५ मी० से अधिक निर्माण शमनीय न होगा।
- (ख.) पीछे के सेटबैक में अनुमन्य आच्छादन के अतिरिक्त १० प्रतिशत क्षेत्र तक का निर्माण शमनीय होगा।
- (ग.) पार्श्व सेटबैक में कुल क्षेत्र का २५ प्रतिशत तक का निर्माण शमनीय होगा।
- (घ.) ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं कार्यालय निर्माण की योजनाओं में अनुमन्य भू-आच्छादन के अतिरिक्त भूतल पर अप्राधिकृत निर्माण, अनुमन्य भू-आच्छादन के १० प्रतिशत की सीमा तक ही शमनीय होगा।
- (ङ.) सभी प्रकृति के निर्माण के अनुमन्य तलानुपात के अतिरिक्त अप्राधिकृत निर्माण अनुमन्य तलानुपात की १० प्रतिशत की सीमा तक ही शमनीय होगा।

शमन शुल्क की अनुसूची -

५. भिन्न-भिन्न प्रकार के अनाधिकृत निर्माण/विकास कार्यों के शमन हेतु शुल्क की राशि वही होगी जो संलग्न अनुसूची में निर्धारित की गई है। शमन उपरान्त मानचित्र को स्वीकृत कराना आवश्यक होगा।
६. यदि किसी मामले में शमनीय निर्माण एक से अधिक श्रेणियों के अंतर्गत आता है तो शमन शुल्क प्रत्येक श्रेणी के लिए निर्धारित शमन शुल्क को जोड़कर लिया जाएगा।
७. अवैध निर्माण के शमन के उपरान्त निर्माणकर्ता द्वारा शमन शुल्क तथा प्रश्नगत निर्माण की स्वीकृति हेतु वह शुल्क जमा कराया जाएगा जो समय समय पर मानचित्र की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया गया हो। तदोपरान्त ही मानचित्र स्वीकृत करने की कार्यवाही की जाएगी।
८. नियम के अंतर्गत मानचित्र स्वीकृत करने के उपरान्त शमन किये गये भाग के सम्बंध में धारा २७ के अंतर्गत कार्यवाही समाप्त हो जाएगी। यदि शमन किये गये हिस्से को ध्वस्त करने का कोई आदेश पारित किया गया हो तो वह समाप्त माना जाएगा। शेष अवैध निर्माण जिसे शमन न किया गया हो उसे निर्माणकर्ता स्वयं अपने व्यय पर हटायेंगा, अन्यथा वह विकास प्राधिकरण द्वारा ध्वस्त कर दिया जाएगा तथा उसपर होने वाले व्यय को निर्माणकर्ता से वसूल किया जाएगा।

शमन -

९. नियम ७ के अंतर्गत आरोपित शुल्क निर्माणकर्ता द्वारा एक मुश्त अथवा ब्याज सहित ऐसी किश्तों में जैसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित की जाए, जमा की जाएगी तथा सम्पूर्ण राशि जमा हो जाने पर ही प्रशमन की कार्यवाही पूर्ण मानी जाएगी। ब्याज सहित किश्तों में धनराशि निश्चित करने व जमा करने के सम्बंध में प्राधिकरण द्वारा पृथक से नियम बनाया जा सकता है। भवन मानचित्र स्वीकृति की शर्तें भी अनिवार्य रूप से अंकित की जायेंगी।
१०. ऐसे अवैध निर्माण जिन्हें शमन किया गया है, निर्धारित प्रपत्र के रूप में ही सारणीबद्ध किये जायेंगे और उसमें एक संहत विवरण विकास प्राधिकरण की अगली बैठक में उसकी सूचना के लिए प्रस्तुत किया जाएगा।
११. शमन हेतु विचाराधीन अवशेष आवेदनों का निस्तारण भी इस उपविधि के प्राविधानों के अधीन किया जाएगा।
१२. नियम - २ और नियम - ७ के अंतर्गत आरोपित शमन शुल्क तथा नियम ८ के अंतर्गत प्राधिकरण द्वारा किये व्यय की वसूली अधिनियम की धारा ४० के अनुसार की जाएगी।

अनुसूची
(नियम संख्या - ५)

क्र०	निर्माण की प्रकृति	आवासीय	शमन शुल्क	कार्यालयीय
१.	२.	३.	४.	५.
१.	अनुमन्य भू-आच्छादन तल क्षेत्र तलानुपात के अंतर्गत बिना अनुमति निर्माण करने पर	(१) ० से ६० वर्ग मीटर प्लाट एरिया तक के भूखण्ड/भवनों पर शमन शुल्क सभी प्रकृति के निर्माण के लिए न्यूनतम ₹० १०००/-	---- तदैव ----	---- तदैव ----
		(२) ६० - ११२.५० वर्गमीटर प्लाट एरिया तक के भूखण्डों/भवन पर शमन शुल्क सभी प्रकृति के निर्माण पर न्यूनतम रुपये २०००/-	---- तदैव ----	---- तदैव ----
		(३) उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य सभी प्रकृति के निर्माण के लिए ₹ ५०००/- प्रत्येक १०० वर्ग मीटर तल क्षेत्र या उसके भाग पर	---- तदैव ----	---- तदैव ----
२.	अनुमन्य भू आच्छादन के अंतर्गत अतिरिक्त तल क्षेत्र तलानुपात पर	रुपये २००/- प्रतिवर्ग मीटर तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र के भूमि मूल्य का ५० प्रतिशत	रुपये ४०० प्रतिवर्ग मी० तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र के भूमि मूल्य का १०० प्रतिशत	रुपये ३००/- प्रति वर्गमी० तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र के भूमि मूल्य का ७५ प्रतिशत
३.	अनुमन्य भूआच्छादन के अतिरिक्त भू आच्छादन पर (अ) सेटबैक के प्रतिबंधित भाग में (क) सामूहिक आवासीय योजना में प्रत्येक दिशा में	भूमि मूल्य का दो गुना तथा रुपये १५०/-प्रति वर्ग मी० तल आच्छादन पर		

(ख) अन्य भवन			
(१) सामने के सेटबैक में	भूमि के मूल्य का १०० प्रतिशत तथा रूपये २०० प्रति वर्ग मी० अतिरिक्त भू आच्छादन पर	भूमि मूल्य का २ गुना तथा रूपये ४०० प्रति वर्ग मी० अतिरिक्त भू आच्छादन पर	भूमि मूल्य का डेढ़ गुना रूपये ३०० प्रति वर्गमी० अतिरिक्त भू आच्छादन पर
(२) पार्श्व सेटबैक में	भूमि के मूल्य का ७५ प्रतिशत तथा रूपये २०० प्रति वर्ग मी० अतिरिक्त भू आच्छादन पर	भूमि मूल्य का १५० प्रतिशत तथा रूपये ४०० प्रति वर्ग मी० अतिरिक्त भू आच्छादन पर	भूमि मूल्य का ११२ प्रतिशत तथा रूपये ३०० प्रति वर्गमी० अतिरिक्त भू आच्छादन पर
(३) पीछे के सेटबैक में	भूमि के मूल्य का ५० प्रतिशत तथा रूपये २०० प्रति वर्ग मी० अतिरिक्त भू आच्छादन पर	भूमि मूल्य का १०० प्रतिशत व रूपये ४०० प्रति वर्ग मी० अतिरिक्त भू आच्छादन पर	भूमि मूल्य का ७५ प्रतिशत तथा रूपये ३०० प्रति वर्गमी० अतिरिक्त भू आच्छादन पर
(ब) सेटबैक के प्रतिबंधित भाग के अतिरिक्त	भूमि के मूल्य का ५० प्रतिशत तथा रूपये २०० प्रति वर्ग मी० अतिरिक्त भू आच्छादन पर	भूमि मूल्य का १०० प्रतिशत व रूपये ४०० प्रति वर्ग मी० अतिरिक्त भू आच्छादन पर	भूमि मूल्य का ७५ प्रतिशत तथा रूपये ३०० प्रति वर्गमी० अतिरिक्त भू आच्छादन पर
४. अनुमन्य सीमा से अतिरिक्त बेसमेंट के निर्माण पर	क्षेत्रफल का रूपये ४०० प्रति वर्ग मी० तथा भूमि मूल्य का ५० प्रतिशत	क्षेत्रफल का रूपये ८०० प्रति वर्ग मी० तथा भूमि मूल्य का १०० प्रतिशत	क्षेत्रफल का रूपये ६०० प्रति वर्ग मी० तथा भूमि मूल्य का ७५ प्रतिशत
५. (क) यदि कमरे की अन्तरिम ऊँचाई विहित ऊँचाई से १० प्रतिशत तक (ख) कमरे की ऊँचाई विहित ऊँचाई से १० प्रतिशत से अधिक कम हो	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० ५०/प्रतिवर्ग मी० की दर से कमरे के क्षेत्रफल पर रू० १००/प्रतिवर्ग मी० की दर से	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० १०० प्रतिवर्ग मी० की दर से कमरे के क्षेत्रफल पर रू० २०० प्रतिवर्ग मी० की दर से	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० ७५ प्रतिवर्ग मी० की दर से कमरे के क्षेत्रफल पर रू० १५० प्रतिवर्ग मी० की दर से
६. (क) यदि कमरे की चौड़ाई विहित चौड़ाई से १० प्रतिशत तक कम हो (ख) कमरे की चौड़ाई विहित	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० ५०/प्रतिवर्ग मी० की दर से कमरे के क्षेत्रफल पर रू० -	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० १०० प्रतिवर्ग मी० की दर से कमरे के क्षेत्रफल पर रू०	कमरे के क्षेत्रफल पर रू० ७५ प्रतिवर्ग मी० की दर से कमरे के क्षेत्रफल पर रू०

- चौड़ाई से १० प्रतिशत से अधिक कम हो १००/प्रतिवर्ग मी० की दर से २०० प्रतिवर्ग मी० की दर से १५० प्रतिवर्ग मी० की दर से
७. (क) यदि कमरे का क्षेत्रफल विहित क्षेत्रफल से १० प्रतिशत तक कम हो कमरे के क्षेत्रफल पर रू० ५०/- प्रतिवर्ग मी० की दर से कमरे के क्षेत्रफल पर रू० १०० प्रतिवर्ग मी० की दर से कमरे के क्षेत्रफल पर रू० ७५ प्रतिवर्ग मी० की दर से
- (ख) यदि कमरे का क्षेत्रफल विहित क्षेत्रफल से १० प्रतिशत से अधिक कम हो कमरे के क्षेत्रफल पर रू० - कमरे के क्षेत्रफल पर रू० कमरे के क्षेत्रफल पर रू० १००/प्रतिवर्ग मी० की दर से २०० प्रतिवर्ग मी० की दर से १५० प्रतिवर्ग मी० की दर से
८. (क) यदि कमरे के प्रकाश तथा संवातन की व्यवस्था विहित क्षेत्रफल से १० प्रतिशत कम हो कमरे के क्षेत्रफल पर रू० ५०/- कमरे के क्षेत्रफल पर रू० कमरे के क्षेत्रफल पर रू० प्रतिवर्ग मी० की दर से १०० प्रतिवर्ग मी० की दर से ७५ प्रतिवर्ग मी० की दर से
- (ख) यदि कमरे के प्रकाश तथा संवातन की व्यवस्था विहित क्षेत्रफल से १० प्रतिशत से अधिक कम हो कमरे के क्षेत्रफल पर रू० - कमरे के क्षेत्रफल पर रू० कमरे के क्षेत्रफल पर रू० १००/प्रतिवर्ग मी० की दर से २०० प्रतिवर्ग मी० की दर से १५० प्रतिवर्ग मी० की दर से
९. बिना स्वीकृत किया गया भूविभाजन /विकास कार्य भूमि मूल्य का १ प्रतिशत भूमि मूल्य का २ प्रतिशत भूमि मूल्य का १.५ प्रतिशत
१०. भूविभाजन जिसकी स्वीकृति नियमानुसार अनुमन्य न हो ऐसे भूविभाजन जिसकी स्वीकृति नियमानुसार नहीं दी जा सकती है, ऐसे मामलों में प्रत्येक प्राधिकरण अपने स्तर से दरें जो उक्त क्रमांक - ०९ में निर्दिष्ट के दुगुने से उच्च होंगी, स्थिति अनुसार निर्धारित कर सकेंगे।

नोट : १. उक्त प्रकृति के निर्माणों के अलावा अन्य अनाधिकृत निर्माण जो उपविधि अथवा निर्देश के विपरीत हों अथवा जिसकी स्वीकृति न दी गई हो, परन्तु शमनीय हो, रू० १५०/- (एक सौ पचास) प्रतिवर्ग मी० तल आच्छादन की दर से लिया जायेगा। व्यवसायिक इसकी दुगुनी दरें ली जा सकेंगी तथा कार्यालय में १.५ गुना दरें ली जा सकेंगी।

२. क्रमांक ३ (क) के अंतर्गत यदि निर्माण अनुमन्य भू आच्छादन के अंतर्गत है किन्तु सेटबैक प्रभावित करता है, तो शमन हेतु दरें वही होगी क्रम संख्या ३(क) में अंकित हैं।

३. सभी प्रकार के निर्माण के लिए अनुमन्य भू आच्छादन के अतिरिक्त उपविधि के अनुसार भूतल एवं अनुवर्ती तलों पर शमन हेतु लिए गए ढ की गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी, किन्तु शमन शुल्क उपविधि में निर्दिष्ट क्रमांक ३ में निर्धारित दरों के अनुसार लिया जायेगा।

टिप्पणी

१. अगर प्रार्थी द्वारा कोई लिखित आवेदन सुविधा प्राप्त करने हेतु नहीं किया जाता है तो नियमानुसार ध्वस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी।
२. जहाँ फायर विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र की आवश्यकता होगी, उसकी प्राप्ति के पश्चात ही शमन करने की कार्यवाही पर विचार किया जाएगा।
३. भूमि मूल्य का आंकलन जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सैक्टर रेट पर किया जाएगा। जहाँ पर रेट उपलब्ध नहीं होगा वहाँ प्राधिकरण स्वयं निर्धारित करेगा। भूमि यदि भूउपयोग के आधार पर अलग अलग निर्धारित हो, नियम ५ के अंतर्गत अनुसूची में आवासीय दरें ली जाएंगी।
४. सरकारी भूमि, सड़क के विस्तार हेतु आरक्षित भूमि तथा भू उपयोग के विरुद्ध किसी भी प्रकार के निर्माण को शमन नहीं किया जाएगा।
५. पार्किंग हेतु आरक्षित स्थल उपलब्ध न होने पर पार्किंग हेतु निर्धारित क्षेत्रफल की भूमि के मूल्य का दो गुना प्रार्थी द्वारा देय होगा।
६. शिक्षा एवं स्वास्थ्य संस्थाओं एवं दातव्य संस्थाओं हेतु शमन शुल्क आवासीय दर का ५० प्रतिशत होगा।
७. व्यवसायिक भवनों हेतु शमन शुल्क की दरों का उल्लेख न हो, आवासीय दरों की दो गुनी होगी तथा कार्यालय भवनों हेतु आवासीय की डेढ़ गुनी एवं अन्य उपयोगी भवनों हेतु आवासीय दर के अनुसार होंगी।
८. अशमनीय भाग के ध्वस्तीकरण हेतु शपथ पत्र के अनुसार यानी अनाधिकृत निर्माण पक्ष द्वारा ध्वस्त नहीं किया जाता है। विकास प्राधिकरण द्वारा जिलाधिकारी / प्राधिकरण द्वारा सैक्टर दर का १७ प्रतिशत हर्जाना शुल्क वसूल किया जा सकता है तथा निर्धारित अवधि के उपरान्त प्राधिकरण ध्वस्तीकरण की कार्यवाही करके पक्ष से ध्वस्तीकरण का व्यय वसूल करेगा।
९. शमन हेतु दाखिल किये गये सभी प्रकृति के निर्माण के लिए जिन पर २०२० नगर योजना एवं विकास अधिनियम १९७३ की धारा २६ व २७ के अंतर्गत नोटिस दी गई हो अथवा कोई भी ऐसा प्रमाण जिसे सक्षम प्राधिकारी उचित समझे, उनपर तत् समय निर्धारित एफ.ए.आर. शमन हेतु लागू होंगे।
१०. अनुसूची में अंकित दरों में शमन शुल्क की गणना करते समय भूमि मूल्य एक बार ही लिया जाएगा न कि प्रत्येक अनुवर्ती तलों पर।

