



सत्यमेव जयते

झारखण्ड गजट

असाधारण अंक

झारखण्ड सरकार द्वारा प्रकाशित

20 माघ, 1933 शकाब्द

संख्या 61

राँची, वृहस्पतिवार 9 फरवरी, 2012

विधि (विधान) विभाग

अधिसूचना

30 जनवरी, 2012

संख्या एल०जी०-11/2011-20/लेज०—झारखण्ड विधान मंडल का निम्नलिखित अधिनियम, जिस पर राज्यपाल दिनांक 21 जनवरी, 2012 को अनुमति दे चुके हैं, इसके द्वारा सर्वसाधारण की सूचना के लिए प्रकाशित किया जाता है।

[झारखण्ड अधिनियम 04, 2012]

शहरी क्षेत्र में किए गए अनाधिकृत/विचलित निर्माण को नियमितीकरण शुल्क के माध्यम से नियमितीकरण हेतु झारखण्ड अधिनियम, 2011

प्रस्तावना:

क्षेत्रीय विकास प्राधिकार एवं अन्य स्थानीय शहरी निकायों को उनके क्षेत्र में आवासीय स्थलों के बढ़ते हुए मांग को पूरा करने में कठिनाई महसूस हो रही है। शहरी क्षेत्र में बहुतायत की संख्या में अनाधिकृत निर्माण हो चुके हैं। इस तरह के निर्माण न सिर्फ नियमों के उल्लंघन को बढ़ावा दे रहे हैं बल्कि ये नागरिक सुविधाओं उपलब्ध कराने एवं नगर निवेशन की प्रक्रिया तथा इसके प्रबंधन में भी बाधा उत्पन्न करते हैं। वर्षों से बने हुए अनाधिकृत

निर्माणों को अपसारित किया जाना संभव नहीं है, साथ ही पूरी तरह से अपसारण किया जाना राष्ट्रीय सम्पत्ति की क्षति के साथ-साथ स्थानीय स्तर पर विधि व्यवस्था की समस्या भी उत्पन्न हो सकती है। उपरोक्त बिन्दुओं को ध्यान में रखते हुए यह आवश्यकता महसूस की जा रही है कि कुछेक प्रकार के अनाधिकृत निर्माणों को नियमितीकरण के लिए एक व्यापक कानून स्थापित किया जाए।

धारा-1

संक्षिप्त नाम, विस्तार एवं प्रारम्भ

- (1) यह अधिनियम शहरी क्षेत्र में किए गए अनाधिकृत/विचलित निर्माण को नियमितीकरण शुल्क के माध्यम से नियमितीकरण हेतु झारखण्ड अधिनियम-2011 कहा जा सकेगा।
- (2) यह अधिनियम उस तिथि से प्रवृत्त माना जायेगा जिस तिथि से राज्य सरकार द्वारा इसे राजपत्र के माध्यम से प्रकाशित किया जायेगा एवं यह राजपत्र प्रकाशन की तिथि से छः माह के भीतर प्राप्त सभी आवेदन के निस्तार तक जो अधिकतम नौ माह तक होगा, के लिए वैध होगा।

धारा-2

परिभाषा :

- (1) इस अधिनियम में वर्णित तथ्य अथवा आवश्यकतानुसार।

(क) "स्वीकृत प्लान" - से तात्पर्य है कि बिहार एवं उड़ीसा नगरपालिका अधिनियम-1922, पटना नगर निगम अधिनियम-1951 (झारखण्ड राज्य द्वारा अंगीकृत), क्षेत्रीय विकास प्राधिकार अधिनियम, बिहार खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार अधिनियम एवं अन्य सुसंगत अधिनियमों के द्वारा प्राधिकृत सक्षम प्राधिकार द्वारा पारित/स्वीकृत भवन प्लान।

(ख) "आवेदन शुल्क" - से तात्पर्य है भवन नियमितिकरण हेतु विहित प्रपत्र का मूल्य।

(ग) "भवन शुल्क" - से तात्पर्य है प्रभावी भवन उप-विधि में उल्लेखित भवन शुल्क।

(घ) "नियमितीकरण शुल्क" - से तात्पर्य है 'वर्तमान में प्रभावी भवन उप-विधि के अनुमान्य मानकों से विचलन कर निर्मित भाग को नियमितिकरण हेतु कडिका-4(क) में उल्लेखित दर पर वसूलनीय शुल्क'।

(ङ) "सक्षम प्राधिकार" - से तात्पर्य है कि राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित क्षेत्र विशेष में क्षेत्रीय विकास प्राधिकार या शहरी स्थानीय निकाय के रूप में कार्यरत संस्थान।

(च) "निर्माण" - से तात्पर्य है कि कोई स्थायी संरचना जिसमें गारा, ईंट, लकड़ी, धातु या अन्य निर्माण सामग्रियाँ समाहित हों।

(छ) "विचलन" - से तात्पर्य है प्रभावी भवन उप-विधि के अनुमान्य मानकों के अनुसार प्रावधानित निर्माण से अतिरेक किया गया निर्माण।

(ज) "प्रमण्डलीय आयुक्त" — से तात्पर्य है कि राज्य सरकार द्वारा राजस्व प्रमण्डल हेतु नियुक्त प्रशासनिक अधिकारी ।

(झ) "विधि" — से तात्पर्य है अधिनियम, अध्यादेश, नियम/विनियम, आदेश, उप-विधि, नियमावली, अधिसूचना, योजना अथवा ऐसे सभी अभिलेख जो इस अधिनियम के प्रयोजनार्थ संदर्भित हों।

(ञ) "महायोजना" — से तात्पर्य है किसी नगर निकाय अथवा स्थानीय प्राधिकार द्वारा उसके परिक्षेत्राधीन संक्षेत्रों का इस तरह परिभाषित करना जिसमें विकास के प्रयोजनार्थ भूमि की विभाजन रीति उपदर्शित रहेगी, जिस रीति से हरेक संक्षेत्र भूमि का उपयोग किए जाने का प्रभाव हो और वे प्रक्रम भी उपदर्शित रहेंगे जिन प्रक्रमों में ऐसा विकास कार्यान्वित किया जायेगा एवं इसके भीतर विभिन्न संक्षेत्रों की संक्षेत्रिय विकास योजनाएँ तैयार की जा सकेंगी तथा वह राज्य सरकार द्वारा विधिवत सम्पुष्ट हो।

(ट) "न्यायाधिकरण" — से तात्पर्य है कि राज्य सरकार द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अपीलीय प्राधिकार ।

(ठ) "अनाधिकृत निर्माण" — से तात्पर्य है कि वैसे निर्माण जो बिना सक्षम प्राधिकार के द्वारा पारित/स्वीकृत प्लान के आधार पर दिनांक 01 जुलाई, 2011 के पूर्व निर्मित हो ।

(ड) "शहरी क्षेत्र" — से तात्पर्य है कि

(i) नगर निगम, नगर पर्वद, नगर पंचायत, अधिसूचित क्षेत्र समिति, नगरपालिका या अन्य एजेन्सी/प्राधिकार के क्षेत्राधिकार में आने वाले क्षेत्र जो इस तरह के कार्यों के लिए बिहार एवं उड़ीसा नगरपालिका अधिनियम-1922, पटना नगर निगम अधिनियम-1951 (झारखण्ड राज्य द्वारा अंगीकृत), क्षेत्रीय विकास प्राधिकार अधिनियम, बिहार खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार अधिनियम एवं अन्य सुसंगत अधिनियमों जो समय-समय पर संशोधित हों, के द्वारा स्थापित किए गए हों।

(ii) ऐसे अन्य क्षेत्र जो राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना के माध्यम से अधिसूचित किया जा सके ।

(ढ) "पूर्व से निर्मित भवन" — से तात्पर्य है कि वैसे भवन जिनका निर्माण 01 जनवरी, 1984 के पूर्व में किया गया हो । निर्माण तिथि स्थापित करने संबंधी साक्ष्य प्रस्तुत करने का दायित्व भू-स्वामी अथवा उनके वर्तमान उत्तराधिकारी का होगा । साक्ष्य से अर्थ है होलडिंग संख्या, म्युनिशिपल रसीद इत्यादि ।

स्पष्टीकरण — शहरी क्षेत्र में वैसे क्षेत्र भी समाहित होंगे जो उपरोक्त शहरी क्षेत्र के समीपस्थ होंगे एवं राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना के माध्यम से अधिसूचित होंगे ।

(2) अधिनियम की धारा-3 के अन्तर्गत वैसे अनाधिकृत निर्माणों को नियमितकरण नहीं किया जा सकेगा जो निम्नांकित प्रकृति के भूमि पर निर्मित हों :

(क) राज्य/केन्द्र सरकार/लोक उपक्रम/स्थानीय निकाय या संवैधानिक संस्थान या वैसी भूमि जो स्वामित्व या पट्टा के दृष्टिकोण से विवादित हो ।

(ख) राज्य सरकार, स्थानीय प्राधिकार या संवैधानिक संस्थानों द्वारा परियोजना विशेष हेतु आवंटित भूमि ।

(ग) जल के उद्गम तथा जल प्रवाहिणी (जलधारा), जल स्रोत जैसे-तालाब तलहटी, नदी तलहटी, नदी जलागम क्षेत्र, प्राकृतिक जल प्रवाह तथा इसी प्रकार के अन्य जगह ।

(घ) जो भूमि विकास प्लान या टाऊन प्लानिंग स्कीम के तहत चिन्हित सड़क, गली इत्यादि के लिए चिन्हित हो अथवा सार्वजनिक सड़क के पंगत या आंतरिक सड़क अथवा स्वीकृत लेआउट प्लान के अन्तर्गत आता हो ।

(ङ) वैसे क्षेत्र जो विशेष रूप से अप्रिय तथा खतरनाक औद्योगिक विकास के लिए चिन्हित किया गया है ।

(च) वैसी भूमि पर किए गए निर्माण जो छोटानामपुर कास्तकारी अधिनियम तथा संथाल परगना कास्तकारी अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत क्रय/प्राप्त की गई हो ।

(छ) वैसे निर्माण जो सामूहिक गृह परियोजना/वाणिज्यिक/आवासीय परिसर/बाजार प्रांगण/होटल एवं अन्य तरह के अधिष्ठापन हों एवं पार्किंग स्थल से संबंधित नियमों का उल्लंघन कर निर्मित हों । परन्तु वांछित पार्किंग स्थल उपलब्ध कराये जाने पर इस अधिनियम की धारा-4(ग) के तहत नियमितकरण किया जा सकेगा ।

(ज) (i) वह निर्माण जो जन सड़क/निजी सड़क तथा प्राकृतिक नाली के पंगत में विकास प्राधिकार या स्थानीय शहरी निकाय द्वारा चिन्हित जगह पर किया गया हो ।

(ii) सक्षम प्राधिकार द्वारा परिभाषित जन साधारण हेतु खुले स्थल/हरित पट्टे/कृषि भूमि पर निर्मित मात्र व्यक्तिगत आवासीय भवनों को छोड़कर अन्य सभी प्रकार के निर्माण ।

(झ) वह निर्माण जो विमानपत्तन प्राधिकरण, पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग, भारत सरकार तथा राज्य सरकार के किसी विभाग द्वारा निर्माण के निर्धारित उँचाई के उलंघन कर किया गया हो ।

(ञ) वह भू-खण्ड जिसका प्रमाणिकृत पहुँच/प्रवेश पथ नहीं हो ।

धारा-3

नियमितीकरण योजना :

(क) 01 जनवरी, 1984 के पूर्व से निर्मित भवन प्रभावी भवन उप-विधि की कंडिका-3.6 के आलोक में यथास्थिति में नियमित किए जायेंगे बशर्ते कि वह महायोजना को प्रत्यक्ष या परोक्ष रूप से प्रभावी नहीं करता हो ।

(ख) यह योजना मात्र धारा-2 की उपधारा-1(ड) के संक्षेत्र में प्रभावी होगा ।

(ग) यह योजना सभी संबंधित को एक बार अवसर प्रदान करेगी जिसमें निम्नवत गणना करते हुए निर्धारित शुल्क के भुगतान पर नियमितीकरण की कार्रवाई की जा सकेगी ।

(i) स्वीकृत भवन प्लान से विचलन कर निर्मित भवन के विचलित अंश पर निर्धारित चक्रवृद्धि शुल्क भुगतान होगा ।

(ii) "अनाधिकृत निर्माण" की स्थिति में प्रभावी भवन उप-विधि के मानक प्राचलों के अनुरूप भवन भाग पर भवन शुल्क तथा विचलित भाग पर चक्रवृद्धि शुल्क वसूलनीय होगा ।

(iii) 3000 वर्ग फीट तक के कुल निर्मित (builtup area) अधिकतम तीन तल्ला तक के (भू-तल सहित) भवन का यथास्थिति में (सामने के सेट बैक को छोड़कर) नियमितीकरण किया जा सकेगा ।

(iv) वर्तमान में प्रभावी भवन उप-विधि का परिशिष्ट-एल के कंडिका-2 में धारा-3 की कंडिका-(x)(iii) में वर्णित भवनों को छोड़कर अन्य सभी प्रकार के भवनों के लिए विचलन सामंजन हेतु प्रावधानित भवन प्राचलों (Building Parameters) में विचलन सामंजन की अधिकतम निर्धारित सीमा से 10 प्रतिशत अधिक विचलन नियमित किया जा सकेगा बशर्ते यह सामंजन आंशिक या पूर्ण रूप से महायोजना के प्रावधानों को प्रतिकूल रूप से प्रभावित नहीं करता हो ।

(घ) दिनांक 01 जुलाई, 2011 के बाद निर्मित अनाधिकृत/विचलित निर्माण को इस योजना के तहत नियमितीकरण नहीं किया जायेगा ।

(ड.) झारखण्ड राजपत्र में अधिनियम प्रकाशन की तिथि के छः माह के भीतर ही इस योजना के अन्तर्गत कोई भी आवेदन प्राप्त किए जायेंगे ।

(च) वैसे भवन जो अनाधिकृत/विचलन कर निर्मित किए गए हों, इस योजना के तहत एक बार ही नियमितीकरण योजना का लाभ दिया जा सकेगा एवं भविष्य में पुनः नियमितीकरण

पर विचार नहीं होगा। जो समय सीमा के अन्दर आवेदन नहीं करेंगे उनको इस योजना का लाभ नहीं मिलेगा।

(छ) योजना केवल उस भू-खण्ड धारी के लिए मान्य है जिनको जमीन का अविवादित स्वामित्व है तथा निर्मित की संरचना सुरक्षित है, साथ-ही-साथ यह संरचना किसी जनलाभ को प्रभावित नहीं करता हो या किसी जन प्राधिकार से किसी प्रकार का हस्तक्षेप नहीं करता हो।

(ज) भवन नियमितिकरण किसी प्रकार के अधिकार, स्वामित्व या अन्य लाभ को स्थापित नहीं करेगा।

धारा-4

नियमितीकरण शुल्क :

(क) विचलन कर निर्मित भवन के विनियमन हेतु निम्न दर पर नियमितीकरण शुल्क देय होगा :-

स्थिति	नियमितीकरण शुल्क की दर ₹00/वर्ग फीट			
	आवासीय / संस्थागत	सामूहिक आवासन	वाणिज्यिक, औद्योगिक	केन्द्र/राज्य सरकार, लोक उपक्रम
स्वीकृत भवन प्लान से विचलन कर निर्मित भवन अंश	30	60	80	01
अनाधिकृत निर्माण	40	75	100	01

(ख) विचलन नियमितीकरण के पश्चात कुल देय FAR निर्धारित FAR का अधिकतम डेढ़ गुणा तक अनुमान्य होगा।

(ग) व्यवसायिक तथा मिश्रित दखल में किए गए निर्माणों की स्थिति में, यदि पार्किंग की कमी है, तो उसे 1000 रु0 प्रति वर्गफीट घटे हुए पार्किंग स्पेश के लिए शुल्क लेकर नियमित किया जा सकता है, बशर्ते कि भवन उप-विधि के अनुसार जरूरत पार्किंग स्थल का पुनः प्रावधान किया जा सके। इस राशि का उपयोग संबंधित प्राधिकार/निकाय द्वारा उचित स्थानों पर पार्किंग सुविधा विकसित करने हेतु ही किया जा सकेगा।

(घ) विनियमन हेतु प्रस्तावित भवन के मामले में वास्तुविद्/ अभियंता जो वास्तुविद् पर्सन, भारत/इन्टीच्यूट ऑफ इंजिनियर्स, भारत/प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत अनुज्ञप्ति-धारक द्वारा प्रदत्त संरचना स्थिरता प्रमाण पत्र जमा करना होगा।

(ड) अनाधिकृत/अवैध निर्माणों के नियमितीकरण हेतु आवेदन निर्धारित समय सीमा के अन्दर सक्षम प्राधिकार के समक्ष

वास्तुविद् पर्वद, भारत/इन्टीच्यूट ऑफ इंजिनियर्स, भारत /प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत अनुज्ञप्तिधारक द्वारा सही प्रमाणित किया गया हो ।

धारा-5

आवेदन की प्रक्रिया :

इच्छुक भू-धारक/प्रवर्तक/विकासकर्ता/हाउसिंग सोसाईटी इस योजना के तहत विहित प्रपत्र में भवन उप-विधि में निर्धारित अभिलेख एवं निर्मित भवन के दो आयामों से लिया गया फोटोग्राफ तथा भू-स्वामी/का फोटोग्राफ के साथ झारखण्ड राजपत्र में इस योजना के प्रभावी होने की तिथि से छः माह के अन्दर आवेदन कर सकते हैं ।

धारा-6

शुल्क :

(क) आवेदन शुल्क— अनाधिकृत भवनों के नियमितीकरण हेतु सक्षम प्राधिकार को निम्नांकित शुल्क देय होंगे—

(i) (दुर्बल आय वर्ग के आवेदक) झोपड़ी तथा भवन जो 25 वर्गमीटर तक का हो : शून्य

(ii) छान-छप्पर जो 50 वर्गमीटर तक का हो :
₹0-100/-

(iii) अन्य भवन, भवन उप-विधि के अनुसार :
₹0-200/-

(ख) भवन शुल्क— आवेदक को भवन उप-विधि में निर्धारित दर से भवन शुल्क का भुगतान करना होगा ।

(ग) नियमितीकरण शुल्क— आवेदन के साथ अधिनियम की धारा-4 की कंडिका-(क) के अनुसार स्वयं मूल्यांकित शुल्क रहेगा । भवन शुल्क एवं चक्रवृद्धि शुल्क संबंधित प्राधिकार में किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा निर्गत दो अलग-अलग बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से जमा किया जायेगा ।

धारा-7

शहरी स्थानीय निकायों के मामले में राजस्व प्रमण्डल के प्रमण्डलीय आयुक्त तथा क्षेत्रीय विकास प्राधिकार के मामले में अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष की जाने वाली अपील :

प्रमण्डलीय आयुक्त एवं अपीलीय न्यायाधिकरण स्वयं की प्रेरणा पर या प्रभावित व्यक्ति प्रमण्डलीय आयुक्त या अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील 30 दिनों के अन्दर दायर कर सकता है जिसमें अपीलीय प्राधिकार द्वारा आवेदन प्राप्ति के 60 दिनों के अन्दर आदेश पारित किया जाना अनिवार्य है । प्रमण्डलीय आयुक्त तथा अपीलीय न्यायाधिकरण के फैसले अंतिम होंगे ।

धारा-8

अनाधिकृत निर्माण जिनका नियमितीकरण नहीं हुआ हो, का अपसारण :

इस अधिनियम के अन्तर्गत जो निर्माण नियमित नहीं किए जा सकते हैं अथवा नहीं कराए जाएंगे, ऐसे संरचना को अपसारण किया जायेगा तथा जो व्यक्ति इस प्रकार के निर्माण में रहते हैं उन्हें राज्य के प्रभावी नियमानुसार खाली कराए जाएंगे ।

धारा-9

सुरक्षा प्रावधान :

वैसे भवन जिनमें जल संचयन टंकी के लिए स्थान निर्धारित नहीं हो और अग्निशमन पम्प अधिष्ठापित नहीं हो तथा आपात स्थिति में बाहर निकलने के लिए कोई अतिरिक्त मार्ग की व्यवस्था नहीं तथा अग्निशमन से संबंधित उपकरण स्थापित नहीं हो, अधिकृत प्राधिकार अग्निशमन पदाधिकारियों के परामर्श से संबंधित व्यक्ति को अग्निशमन सुरक्षा व्यवस्था/उपकरणों को छः माह के अन्दर निर्धारित दिशाओं में स्थापित करने के लिए नगर निगम/निकाय/प्राधिकार के माध्यम से निर्देश दे सकता है ।

वैसे मामलों में जहाँ भवन में वर्षा जल संचयन की व्यवस्था नहीं स्थापित हो प्राधिकार नियमितीकरण के क्रम में आवेदक को छः माह की समय सीमा के अन्दर इसे कायम करने का निर्देश देगा ।

धारा-10

समस्या का निराकरण :

(क) इस अधिनियम के तहत अनाधिकृत निर्माण के नियमितीकरण से उक्त निर्माण से संबंधित किसी भी दीवानी या फौजदारी मुकदमों पर प्रभाव नहीं पड़ेगा ।

(ख) इस अधिनियम के प्रावधानों को लागू करने के क्रम में आने वाली कठिनाइयों को राज्य सरकार अधिसूचना जारी कर समाधान निकाल सकती है जो आवश्यक/योग्य होगा ।

(ग) इस अधिनियम के प्रावधान वर्तमान में लागू किसी भी कानून से प्रभावित नहीं होंगे ।

धारा-11

दण्ड :

किसी प्रकार के तथ्यों को छुपाकर तथा गलत जानकारी देकर नियमित कराए गए आदेश को वापस लिया जा सकता है एवं इसके लिए जमा कराया गया चक्रवृद्धि शुल्क जब्त कर लिया जायेगा ।

ऐसे मामलों की सूचना काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर्स/इन्स्टीच्यूट ऑफ इंजिनियर्स को संबंधित वास्तुविद्/अभियंता के संबंध में दी जायेगी तथा प्राप्त अनुज्ञप्ति/निबंधन को रद्द करते हुए अधिकतम 50,000/- (पचास हजार रु०) रुपये का आर्थिक दण्ड अधिरोपित किया जायेगा, दण्ड भुगतान नहीं किए जाने की स्थिति में संबंधित वास्तुविद्/अभियंता को एक माह तक के कारावास की सजा दी जा सकेगी ।

धारा-12

व्यावृत्ति :

ऐसे निरसन के होते हुए भी उक्त अधिनियम के द्वारा अथवा अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए निर्गत आदेश, अनुमोदन अथवा भवन विनियमन एवं अन्य कोई कार्य अथवा कोई भी कार्यवाही इस अधिनियम द्वारा या के अधीन प्रदत्त शक्तियों के अधीन किया गया था, की गयी समझी जाएगी मानों, यह अधिनियम उस दिन प्रवृत्त था, जिस दिन यह कार्य किया गया था, अथवा कार्यवाई की गयी थी ।

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,

पंकज श्रीवास्तव,

सरकार के सचिव-सह-विधि परामर्शी

विधि (विधान) विभाग, झारखण्ड, राँची ।

अधिसूचना

30 जनवरी, 2012

संख्या-एल०जी०-11/2011-21/लेज०, झारखण्ड विधान मंडल द्वारा यथा पारित और राज्यपाल द्वारा दिनांक 21 जनवरी, 2012 को अनुमत शहरी क्षेत्र में किये गये अनाधिकृत/विचलित निर्माण को नियमितीकरण शुल्क के माध्यम से नियमितीकरण हेतु झारखण्ड अधिनियम, 2011 का निम्नांकित अंग्रेजी अनुवाद झारखण्ड राज्यपाल के प्राधिकार से इसके द्वारा प्रकाशित किया जाता है, जिसे भारतीय संविधान के अनुच्छेद 348 के खंड (3) के अधीन उक्त अध्यादेश का अंग्रेजी भाषा में प्राधिकृत पाठ समझा जाएगा ।