"बिजनेस पोस्ट के अन्तर्गत डाक शुल्क के नगद भुगतान (बिना डाक टिकट) के प्रेषण हेतु अनुमत. क्रमांक जी. 2-22-छत्तीसगढ़ गजट/38 सि. से. भिलाई, दिनांक 30-5-2001."

पंजीयन क्रमांक "छत्तीसगढ़/दुर्ग/सी. ओ./रायपुर/17/2002."

छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण)

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 190] रायपुर, बुधवार, दिनांक 31 जुलाई 2002—श्रावण 9, शक 1924

पर्यावरण एवं नगरीय विकास विभाग
मंत्रालय, दाऊ कल्याण सिंह भवन, रायपुर

रायपुर, दिनांक 25 जुलाई 2002

छत्तीसगढ़ अनधिकृत विकास का नियमितिकरण नियम-2002

क्रमांक 4808/18/2002.—छत्तीसगढ़ अनधिकृत विकास का नियमितिकरण अधिनियम, 2002 की धारा 13 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए छत्तीसगढ़ शासन, एतद्द्वारा, निम्नानुसार नियम बनाता है, अर्थात् :—

1. **संक्षिप्त नाम**

इस नियम का संक्षिप्त नाम "छत्तीसगढ़ अनधिकृत विकास का नियमितिकरण नियम, 2002" है.

2. **परिभाषा**

(1) इस नियम में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,

(एक) "अधिनियम" से अभिप्रेत है, छत्तीसगढ़ अनधिकृत विकास का नियमितिकरण अधिनियम, 2002,

(दो) "प्ररूप" से अभिप्रेत है इन नियमों में संलग्न प्ररूप,

(तीन) "नियमितिकरण प्रमाण-पत्र" से अभिप्रेत है, प्राधिकारी द्वारा आवेदक को लिखित में जारी दस्तावेज, जिसमें यह कथित किया जाएगा कि विकास अब अनधिकृत नहीं रह जाएगा.

(2) शब्दों तथा अभिव्यक्तियों का, जो इन नियमों में परिभाषित नहीं है, वही अर्थ होगा, जो छत्तीसगढ़ अनधिकृत विकास का नियमितिकरण अधिनियम, 2002 में समनुदेशित है.

3. नियमितिकरण हेतु आवेदन

(1) अधिनियम की धारा 5 के प्रावधानों के अनुसार, कोई व्यक्ति अनधिकृत विकास के नियमितिकरण हेतु, राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित दिनांक से 90 दिन के भीतर प्राधिकारी को प्ररूप-एक में आवेदन करेगा. विशेष परिस्थितियों में प्राधिकारी इसके अतिरिक्त समय-सीमा 30 दिन तक बढ़ा सकेगा.

(2) वह समय तथा स्थान, जहां नियमितिकरण के लिए आवेदन प्राप्त किया जाएगा, प्राधिकारी द्वारा अधिसूचित किया जाएगा.

4. नियमितिकरण के विषय

(1) प्राधिकारी किसी अनधिकृत विकास के निम्नलिखित विषयों का नियमितिकरण कर सकेगा, अर्थात् :—

(एक) पार्श्व खुला स्थान

(दो) तलक्षेत्र अनुपात

(तीन) भूमि उपयोग में परिवर्तन,

(2) नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा अनुमोदित अभिन्यासों में किसी कालोनी में पार्क या खेल मैदान में किये गये अनधिकृत विकास का नियमितिकरण किसी भी परिस्थिति में नहीं किया जायेगा.

5. शास्ति का निर्धारण

(1) किसी आवेदक पर अधिरोपित होने वाली शास्तिक राशि को निर्धारित करने के प्रयोजन के लिए, अनधिकृत विकास का क्षेत्रवार बाजार मूल्य प्राधिकारी द्वारा नियत किया जावेगा और इसे विकसित क्षेत्र की इकाई क्षेत्र के रूप में दर्शित किया जा सकेगा.

(2) बाजार दर की गणना प्रति इकाई भूमि मूल्य, निर्माण व्यय प्रति इकाई क्षेत्र, तथा विकास व्यय प्रति इकाई के आधार पर की जाएगी. अत: बाजार दर की गणना निम्नानुसार की जायेगी :—

बाजार दर = प्रति इकाई क्षेत्र भूमि मूल्य + प्रति इकाई क्षेत्र निर्माण व्यय + प्रति इकाई क्षेत्र का विकास व्यय.

विकास व्यय की गणना आसपास किये गये विकास या अनधिकृत विकास के नियमितिकरण के कारण आवश्यक हो जाने वाले विकास कार्यों की लागत के आधार पर की जायेगी.

(3) भूमि के बाजार-मूल्य तथा निर्माण व्यय का आकलन, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अनुसार तथा उसके अधीन बने "मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांतों का बनाया जाना और उनका पुनरीक्षण नियम, 2000" के अनुसार ही किया जायेगा.

(4) प्राधिकारी, विभिन्न क्षेत्र के लिए इस प्रकार नियत बाजार दर व्यापक रूप से प्रचलित समाचार पत्रों में प्रकाशित करेगा और विभिन्न क्षेत्रों के लिए भिन्न-भिन्न बाजार दर को मानचित्र द्वारा प्रदर्शित करायेगा.

(5) (एक) व्यक्तिगत प्रकरण में शास्तिक राशि निर्धारित करने के प्रयोजन से, अनधिकृत विकास को उसके प्रयोजन तथा उपयोग की दृष्टि से आवासीय तथा गैर आवासीय संपत्ति के रूप में नियत किया जावेगा.

(दो) वह सम्पत्ति, जो आवास सुविधा के प्रयोजन से विकसित की गई हो, तथा जिसका उपयोग भी आवास के लिए हो रहा है, उसे आवासीय सम्पत्ति कहा जाएगा.

(तीन) नियम 5 के उपनियम 5 के खण्ड (दो) में विनिर्दिष्ट प्रयोजन को छोड़कर अन्य प्रयोजन के लिए विकसित सम्पत्तियां गैर आवासीय सम्पत्तियां कहलाएंगी.

(चार) प्रत्येक प्रकरण में कुल विकसित क्षेत्र के क्षेत्रफल के आधार पर समूह विनिश्चित किया जायेगा अर्थात् एकल भवन के अधिकृत तथा अनधिकृत रूप से विकसित क्षेत्र दोनों को जोड़ने के बाद ही समूह का विनिश्चय किया जाएगा.

(6) (एक) आवासीय सम्पत्तियों के प्रत्येक प्रकरण में शास्तिक राशि की गणना हेतु संपत्ति के स्वामी/अधिभोगी/विनिर्माता को अनधिकृत विकास के क्षेत्र के आधार पर चार प्रवर्गों में वर्गीकृत किया जाएगा, जैसा कि निम्न सारणी में दर्शित है :—

सारणी

क्रमांक (1)	आवेदक के प्रवर्ग (2)	अनधिकृत विकास का क्षेत्र (3)
1.	"क"	60 वर्गमीटर तक
2.	"ख"	60 वर्गमीटर से अधिक तथा 100 वर्गमीटर तक
3.	"ग"	100 वर्गमीटर से अधिक तथा 200 वर्गमीटर तक
4.	"घ"	200 वर्गमीटर से अधिक

(दो) अनधिकृत रूप से विकसित संपत्ति के नियमितिकरण हेतु अधिरोपित होने वाली शास्तिक राशि की गणना उस क्षेत्र, जिसमें सम्पत्ति स्थित है, हेतु नियत बाजार दर के प्रतिशत के आधार पर की जावेगी. नियमितिकरण किए जाने हेतु विभिन्न विषयों के लिए प्रवर्गवार प्रतिशत दर निम्न सारणी में दी गई है :—

सारणी

क्रमांक	नियमितिकरण के विषय	विभिन्न समूहों के लिए क्षेत्रवार शास्ति (बाजार दर के प्रतिशत के रूप में)			
		समूह "क"	समूह "ख"	समूह "ग"	समूह "घ"
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	पार्श्व खुला स्थान	4%	5%	10%	20%
2.	तलक्षेत्र अनुपात	6%	7%	12%	22.5%

(तीन) यदि अनधिकृत विकास, विकास योजना में विहित किए गए भूमि के उपयोग में परिवर्तन के साथ विकसित किया गया है तो उप नियम 6 के खण्ड (दो) के अनुसार प्रत्येक प्रवर्ग के आवेदक पर तलक्षेत्र अनुपात के नियमितिकरण के लिए बाजार दर से क समूह के लिए 1%, ख समूह के लिए 2%, ग समूह के लिए 5% तथा घ समूह के लिए 10% अतिरिक्त शास्ति अधिरोपित की जाएगी. उन प्रकरणों में जहां आवेदक वैकल्पिक क्षेत्र की व्यवस्था करता है, आवेदक पर उस क्षेत्र के लिए अतिरिक्त शास्ति अधिरोपित नहीं की जाएगी.

(7) (एक) गैर आवासीय प्रयोजन के लिए अनधिकृत विकास के प्रत्येक प्रकरण में शास्तिक राशि की गणना हेतु, आवेदक को पांच प्रवर्गों में विभक्त किया जावेगा, जैसा कि निम्न सारणी में दिया गया है :—

सारणी

क्रमांक (1)	आवेदक का समूह (2)	अनधिकृत विकास का क्षेत्र (3)
1.	क 1	20 वर्गमीटर तक
2.	ख 1	20 वर्गमीटर से अधिक तथा 60 वर्गमीटर तक
3.	ग 1	60 वर्गमीटर से अधिक तथा 100 वर्गमीटर तक
4.	घ 1	100 वर्गमीटर से अधिक तथा 200 वर्गमीटर तक
5.	ङ 1	200 वर्गमीटर से अधिक

(दो) अनधिकृत रूप से विकसित गैर आवासीय सम्पत्तियों के नियमितिकरण हेतु आवेदक पर अधिरोपित की जाने वाली शास्तिक राशि की गणना उस क्षेत्र, जिसमें सम्पत्ति स्थित है, हेतु विनिश्चित बाजार दर के प्रतिशत के अनुसार की जाएगी. नियमितिकरण किए जाने वाले विभिन्न विषयों के लिए प्रतिशत दर निम्न सारणी की अनुसार होगी :—

सारणी

क्रमांक	नियमितिकरण किए जाने के विषय	विभिन्न समूहों के लिए बाजार दर का प्रतिशत				
		समूह क 1	समूह ख 1	समूह ग 1	समूह घ 1	समूह ङ 1
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1.	पार्श्व खुला स्थान	10%	12.5%	15%	17.5%	20%
2.	तलक्षेत्र अनुपात	12.5%	15%	17.5%	20%	25%

(तीन) यदि अनधिकृत विकास, विकास योजना में विहित किए गए भूमि के उपयोग में परिवर्तन के साथ विकसित किया गया है तो उप नियम 7 (दो) के अनुसार प्रत्येक प्रवर्ग के आवेदक पर तलक्षेत्र अनुपात के नियमितिकरण के लिए बाजार दर से समूह क 1 के लिए 1%, समूह ख 1 के लिए 2%, समूह ग 1 के लिए 5%, समूह घ 1 के लिए 7% तथा समूह ङ 1 के लिए 10% अतिरिक्त शास्ति अधिरोपित की जाएगी. उन प्रकरणों में जहां आवेदक वैकल्पिक क्षेत्र की व्यवस्था करता है, आवेदक पर उस क्षेत्र के लिए अतिरिक्त शास्ति अधिरोपित नहीं की जाएगी.

(8) बहुमंजिला भवनों के मामले में अधिरोपित की जाने वाली शास्तिक राशि का विनिश्चय उसके विनिर्मित क्षेत्र के आधार पर वर्गीकृत किए गए फ्लैट्स के आधार पर निम्नानुसार किया जाएगा .

सारणी

क्रमांक (1)	फ्लैट्स का वर्ग समूह (2)	विनिर्मित क्षेत्र का विनिर्देश (3)	अधिरोपित की जाने वाली शास्ति प्रतिशत (4)	(5)
1.	च 1	60 वर्गमीटर तक क्षेत्र	4%	नियमितिकरण किए जाने वाले प्रत्येक विषय हेतु.
2.	च 2	60 वर्गमीटर से अधिक तथा 100 वर्गमीटर तक.	5%	
3.	च 3	100 वर्गमीटर से अधिक तथा 200 वर्गमीटर तक.	10%	
4.	च 4	200 वर्गमीटर से अधिक	20%	

यदि अनधिकृत विकास, विकास योजना में विहित किए गए भूमि के उपयोग में परिवर्तन के साथ विकसित किया गया है तो उप नियम (8) के अनुसार प्रत्येक प्रवर्ग के आवेदक पर तलक्षेत्र अनुपात के नियमितिकरण के लिए बाजार दर से समूह च 1 के लिए 1%, समूह च 2 के लिए 2%, समूह च 3 के लिए 5% तथा समूह च 4 के लिए 10% अतिरिक्त शास्ति अधिरोपित की जाएगी. उन प्रकरणों में जहां आवेदक वैकल्पिक क्षेत्र की व्यवस्था करता है, आवेदक पर अतिरिक्त शास्ति अधिरोपित नहीं की जाएगी.

6. **अनधिकृत विकास के नियमितिकरण की प्रक्रिया**

(1) प्राधिकारी, नियमितिकरण हेतु केवल उन अनधिकृत विकास के प्रकरणों पर विचार करेगा, जो 1-4-1991 के पश्चात् तथा नियम 3 (1) में अधिसूचित दिनांक के पूर्व अस्तित्व में आए हों. प्राधिकारी उस आवेदन को, जिसका अनधिकृत विकास अधिनियम की धारा 7 के उपबंधों के अनुसार नियमितिकरण के लिए उपयुक्त पाया जाए, प्ररूप-"दो" में एक एक नोटिस जारी करेगा. नोटिस, यथासंभव, नब्बे दिन के भीतर जारी किया जाएगा.

(2) प्राधिकारी अधिनियम की धारा 6 (1) (दो) के अधीन यथासंभव तीस दिवस के भीतर यथोचित आदेश पारित करेगा. प्राधिकारी द्वारा ऐसा आदेश प्ररूप-"तीन" में जारी किया जाएगा.

(3) जब किश्तों में राशि जमा करने हेतु लिखित में प्राधिकारी से अनुरोध किया गया हो, तब प्राधिकारी ऐसी शास्तिक राशि को अधिकतम चार समान किश्तों में भुगतान हेतु आदेश जारी कर सकेगा. ऐसी किश्त की राशि समान होगी तथा समान समय अंतराल पर वसूलनीय होगी तथा प्रथम किश्त एक मास पूर्व होगी जबकि अन्तिम किश्त एक वर्ष की अवधि के पश्चात् नहीं होगी. आवेदक से साधारण ब्याज 10% की दर से प्रभारित किया जाएगा.

(4) यदि प्राधिकारी का यह मत हो कि प्रकरण अधिनियम की धारा 7 के प्रावधानों के अधीन नियमितिकरण के योग्य नहीं पाया गया है, या उठाई गई आपत्तियों में किसी आपत्ति पर विचार करने के पश्चात् आवेदक का आवेदन निरस्त करने योग्य है तो वह ऐसा करेगा तथा आवेदक को कारण बताते हुए निर्धारित प्ररूप-चार में इसकी सूचना देगा.

7. **नियमितिकरण हेतु प्रमाण-पत्र**

प्राधिकारी यदि इस बात से संतुष्ट है कि आवेदक द्वारा इन नियमों की अपेक्षाओं का अनुपालन कर दिया गया है, तथा नियम 6 के अधीन निर्धारित शास्तिक राशि जमा कर दी गई है तब वह नियमित विकास का नक्शा एवं प्राक्कलन की प्रति सहित अपने हस्ताक्षर एवं मुद्रा के साथ प्ररूप-पांच में अनधिकृत विकास के नियमितिकरण का प्रमाण-पत्र जारी करेगा.

8. **संग्रहित शास्तिक राशि का विप्रेषण**

इस प्रकार संग्रहित शास्तिक राशि का शासकीय कोष में इस प्रयोजन हेतु सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट एक पृथक् राजस्व मद में विप्रेषण किया जावेगा.

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
विवेक ढांड, सचिव.

प्ररूप-एक

(नियम 3 देखिए)

अनधिकृत विकास के नियमितिकरण हेतु आवेदन

प्रति,

सचिव,
जिला नियमितिकरण प्राधिकारी

मैं, मेरे द्वारा किए गये/मेरे अधिवास के/मेरे स्वामित्व के, अनधिकृत विकास के नियमितिकरण हेतु छत्तीसगढ़ अनधिकृत विकास के नियमितिकरण अधिनियम, 2002 की धारा 5 के प्रावधानों के अधीन, एतद्द्वारा, यह आवेदन प्रस्तुत करता हूं. मैं अनधिकृत विकास के मानचित्र, रेखांकन तथा फोटो के साथ निम्नानुसार जानकारी प्रस्तुत करता हूं.—

1. आवेदक का नाम
2. स्वामित्व संबंधी हक
3. भूमि का विवरण, राजस्व मोहल्ला, नगर निवेश योजना, सर्वे क्रमांक, प्लाट नं./खसरा नं.
4. क्या अनधिकृत विकास, विकास योजना/भवन विन्यास में सम्मिलित है तथा सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत है यदि हां, तब
   (1) स्वीकृति आदेश क्रमांक
   (2) आदेश दिनांक का उल्लेख करें
5. क्या अनधिकृत विकास बिना अनुमोदन के निर्मित है, या अनुक्रमांक-4 में मंजूरी के विपरीत है :—

   कुल क्षेत्र, वर्गमीटर में

   (एक) पार्श्व खुला स्थान
   (दो) तलक्षेत्र अनुपात
   (तीन) भू-उपयोग में परिवर्तन
6. पार्किंग/आमोद-प्रमोद क्षेत्र के मामले में या स्वच्छता सुविधा या अग्नि सुरक्षा के उल्लंघन का विवरण

तारीख :

स्थान :

शपथ-पत्र

मैं/हम एतद्द्वारा यह घोषणा करता हूं/करते हैं कि ऊपर दिये गये विवरण सही हैं और मैं/हम आपके द्वारा अपेक्षित अन्य विवरण प्रस्तुत करने के लिए तैयार हूं/हैं.

स्थान ....

दिनांक ....

प्ररूप-दो

[नियम 6 (1) देखिए]

अनधिकृत विकास के नियमितिकरण हेतु मांग नोटिस

प्रति,

श्री/श्रीमती ....
....
....

यत: मुझे, अधोहस्ताक्षरकर्त्ता का, प्रस्तुत आवेदन दिनांक के आधार पर, यह मत है कि श्री .... द्वारा परिसर क्रमांक/फ्लेट क्र./उप भू-खंड क्रमांक ....भू-खण्ड क्रमांक ....खसरा क्रमांक ...... मोहल्ला ....पर स्वामी/अधिभोगी के रूप में अनधिकृत विकास किया गया है, जिसका विवरण निम्नानुसार है,

सम्पत्ति का विवरण :—

....
....
....

अतएव, छत्तीसगढ़ अनधिकृत विकास का नियमितिकरण अधिनियम, 2002 की धारा 5 के प्रावधानों के अनुसार, आप नीचे दिए गये विवरण अनुसार अनधिकृत विकास करने के बारे में शास्तिक राशि जमा करने के दायी हैं.

सरल क्रमांक (1)	विवरण (2)	प्रवर्ग (3)	क्षेत्रफल वर्गमीटर में (4)	दर रु./वर्गमीटर (5)	कुल राशि रुपए में (6)
1.	पार्श्व खुला स्थान				
2.	तलक्षेत्र अनुपात				
3.	भू-उपयोग में परिवर्तन ... .में.....तक				
4.	अन्य				
	कुल				

यदि आप सुने जाने की वांछा रखते हैं तो आप इस सूचना के प्राप्त होने से एक मास की कालावधि के भीतर सुनवाई करने के लिए अधोहस्ताक्षरी को लिख सकते है. और उस तारीख को, जो दी जाए, अपने मामले के संबंध में सुसंगत अभिलेख प्रस्तुत कर सकते हैं.

तारीख :

स्थान :

सचिव

जिला नियमितिकरण प्राधिकारी

जिला—

प्ररूप-तीन

[नियम 6 (2) देखिए]

अनधिकृत विकास के नियमितिकरण हेतु आदेश

प्रति,

श्री/श्रीमती ....

....

....

जैसा कि मेरा अधोहस्ताक्षरकर्त्ता, का यह मत है कि खसरा क्रमांक .... प्लाट क्रमांक .... क्षेत्र/कालोनी/मोहल्ले .... में किया गया अनधिकृत विकास, छत्तीसगढ़ अनधिकृत विकास का नियमितिकरण अधिनियम, 2002 की धारा 7 के प्रावधान अनुसार नियमितिकरण हेतु उपयुक्त पाया गया है.

अतएव प्राप्त आपत्तियों तथा सुझावों पर सम्यक् रूप से विचार करने के पश्चात् छत्तीसगढ़ अनधिकृत विकास का नियमितिकरण अधिनियम, 2002 की धारा 5 के उपबंधों के अधीन मैं इस सूचना की तारीख से .... दिन के भीतर रुपये .... (शब्दों में ....) शासकीय खजाने में विप्रेषण के अध्यधीन रहते हुए अनधिकृत विकास को नियमित घोषित करता हूं. ऐसा करने में असफल होने पर उक्त अधिनियम की धारा 8 के अधीन कार्रवाई की जाएगी.

तारीख :

स्थान :

सचिव

जिला नियमितिकरण प्राधिकारी

जिला-

प्ररूप-चार

[नियम 6 (4) देखिए]

अनधिकृत विकास के नियमितिकरण हेतु प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने संबंधी आदेश

प्रति,

श्री/श्रीमती ....

....

....

यत: मेरा, अधोहस्ताक्षरकर्ता का, यह मत है कि भू-खण्ड क्रमांक .... खसरा क्रमांक .... कॉलोनी/गली पर आपके द्वारा किए गए अनधिकृत विकास के नियमितिकरण के बारे में आपके आवेदन में अन्तर्विष्ट जानकारी छत्तीसगढ़ अनधिकृत विकास का नियमितिकरण अधिनियम, 2002 की धारा 7 के उपबंधों के अधीन नियमितिकरण की शर्तों के अनुसार नहीं है या नियमितिकरण लोक हित में नहीं है.

अतएव धारा 6 (1) (एक) के प्रावधानों के अनुसरण में आपके द्वारा प्रस्तुत आवेदन को एतद्द्वारा, नामंजूर किया जाता है.

आपको, एतद्द्वारा, निर्देश दिया जाता है कि आप स्वयं उक्त अनधिकृत विकास को अविलंब हटा दें, इसमें असफल होने पर उक्त अधिनियम के अधीन कार्रवाई की जायेगी.

तारीख :

स्थान :

सचिव
जिला नियमितिकरण प्राधिकारी
जिला-

प्ररूप-पांच

(नियम 7 देखिए)

नियमितिकरण प्रमाण-पत्र

यह प्रमाणित किया जाता है कि श्री/श्रीमती . . . . आत्मज/आत्मजा श्री . . . . द्वारा निर्मित, या स्वामित्व की या अधिभोग में स्थित अनधिकृत विकास, जो कि सक्षम अधिकारी की अनुमति के बिना या स्वीकृत अनुज्ञा का उल्लंघन कर (देखिए पत्र क्रमांक . . . . तारीख . . . .), राजस्व खसरा क्रमांक . . . . अन्तिम भू-खण्ड क्रमांक . . . . ग्राम/नगर तथा ग्राम विकास योजना क्रमांक . . . . पर परिसर क्रमांक/फ्लैट क्रमांक . . . . /मकान क्रमांक . . . . में, विकसित किया गया है, को छत्तीसगढ़ अनधिकृत विकास का नियमितिकरण अधिनियम, 2002 के अधीन, अपेक्षाओं को पूरी करने के पश्चात्, निम्नलिखित सारणी में उल्लेखित क्षेत्र सहित, एतद्द्वारा, छत्तीसगढ़ अनधिकृत विकास का नियमितिकरण अधिनियम, 2002 की धारा 6 के अधीन नियमितिकरण किया जाता है.

सरल क्रमांक (1)	नियमितिकरण के विषय (2)	क्षेत्रफल (वर्गमीटर) (3)
1.	पार्श्व खुला स्थान	
2.	तलक्षेत्र अनुपात	
3.	भू-उपयोग में परिवर्तन	

तारीख :

स्थान :

सचिव
जिला नियमितिकरण प्राधिकारी
जिला-

संलग्न :— मानचित्र व रेखांकन

Raipur the, 25th July 2002

Chhattisgarh Anadhikrit Vikas Ka Niyamitikaran Niyam, 2002

No. 4808/18/2002.—In exercise of the powers conferred by Section 13 of the Chhattisgarh Anadhikrit Vikas Ka Niyamitikaran Adhiniyam, 2002, the Government of Chhattisgarh, hereby, makes the following rules, namely :—

1. Short title

(1) These rules may be called "Chhattisgarh Anadhikrit Vikas ka Niyamitikaran Niyam, 2002".

2. Definition

(1) In these rules, unless the context otherwise requires,

(i) "Act" means Chhattisgarh Anadhikrit Vikas Ka Niyamitikaran Adhiniyam 2002,

(ii) "Forms" means forms appended to these rules,

(iii) "Regularisation Certificate" means a written document issued by the Authority to the applicant stating that such development ceases to be unauthorized.

(2) Words and expressions used, but not defined in these rules, shall have the same meaning as assigned to them in the Act.

3. Application for Regularisation

(1) As per the provisions of section 5 of the Act, a person shall make an application for regularisation of unauthorized development, to the Authority, in Form-I, within 90 days from the date of notification of these rules by State Government. The Authority in its discretion, can extend time limit for 30 dyas, under special circumstances.

(2) The timings and the place, where applications for regularisation will be received from the applicant, shall be notified by the Authority.

4. Matters to be Regularized

(1) The authority may regularize any unauthoized development in respect of following matter, namely,

(i) Marginal open space

(ii) Floor Area Ratio

(iii) Change of land use,

(2) The green area and play ground earmarked in the approved layout of colonies, by the Town & Country Planning Department, will not be regularized under any circumstance.

5. Fixation of Penalty

(1) For the purpose of deciding the penal amount to be imposed on any applicant, the area wise market value of the unauthorized development, shall be fixed by the Authority and represented as per unit developed area.

(2) The Calculation of market rate shall be on the basis of land value per unit area, the constrcution cost per unit area, and the development cost per unit area. Thus, the market rate shall be calculated as follows :—

Market rate = Land value per unit area + construction cost per unit area + development cost per unit area.

Calculation of development expenditure will be made on the basis of development made in the surroundings or development works which will be required to be done, due to regularisation of the unauthorised development.

(3) Marked value of the land, and valuation of the construction, shall be done as per Bharatiya Stamp Adhiniyam, 1899 and the rules made thereunder "Moolya Margdarshak Sidhanton Ka Banaya Jaana Aur Unka Punarikshan Niyam, 2000".

(4) The Authority shall publish the market rate so fixed for any area, in widely circulated news paper and display the map showing the different areas having different categories of rates prescribed by it.

(5) (i) For the purpose of deciding the penal amount in individual cases, the unathorized development may be categorised into residential and non-residential property on the basis of its purpose and use.

(ii) The property, which is developed with residential purposes and is being used for the same, shall be called residential property.

(iii) All other developed properties except those defined in sub-rule 5 (5) (ii), shall be termed non-residential properties.

(iv) In each case, group shall be decided on the basis of total developed area. Thus, the total of authorised area and unauthorised developed area of a single building shall be taken into consideration for deciding as to which group, the case belongs to.

(6) (i) For the calculation of the penal amount to be imposed on residential properties, the applicants shall be classified into either of the four categories on the basis of the area of the unauthorized development, as in the table.

TABLE

S. No. (1)	Categories of applicants (2)	Area of unauthorised development (3)
1.	A	Upto 60 square metres
2.	B	More than 60 square metres and upto 100 square metres.
3.	C	More than 100 square metres and upto 200 square metres.
4.	D	More than 200 square metres.

(ii) The Penal amount to be imposed for regularisation of unauthorized developed property shall be decided on the basis of the percentage of market rate fixed for the area in which the property is located. The category wise percentage rate for different matters to be regularised shall be as given in the table :—

TABLE

S. No.	Matters to be regularized	Penal amount as a percentage of area wise market rate for different groups			
		A	B	C	D
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Marginal open space	4%	5%	10%	20%
2.	Floor Area ratio	6%	7%	12%	22.5%

(iii) If the unauthorized development, has been done along with deviation in land use as prescribed in the development plan, an additional penalty for group A 1%, for group B 2%, for group C 5% and for group D 10% of the regularisation of floor area ratio market rate, shall be imposed on each category of the applicant as per rule 6 (ii). In those cases where the applicant provides alternative area, additional penalty will not be imposed on the applicant.

(7) (i) For calculation of the penal amount to be imposed on unauthorised developed properties for non-residential purpose, the applicants shall be classified into any of the five categories as given in the table :—

TABLE

Sl. No. (1)	Group of Applicant (2)	Area of the unauthorised development (3)
1.	Group A 1	Upto 20 square metres
2.	Group B 1	more than 20 sq. mtrs. and upto 60 sq. mtrs.
3.	Group C 1	more than 60 sq. mtrs. and upto 100 sq. mtrs.
4.	Group D 1	more than 100 sq. mtrs. and upto 200 sq. mtrs.
5.	Group E 1	more than 200 sq. mtrs.

(ii) The penal amount to be imposed on the applicant, for regularisation of non-residential property, shall be calculated as a percentage of market rate decided for the area in which the property is located. The percentage rate for different matters to be regularized, shall be as per the table :—

TABLE

S. No.	Matters to be regularised	Percentage market rates for different groups				
		Group A1	Group B1	Group C1	Group D1	Group E1
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1.	Marginal open space	10%	12.5%	15%	17.5%	20%
2.	Floor area ratio	12.5%	15%	17.5%	20%	25%

(iii) If the unauthorised development has been done along with deviation in the land use as prescribed in the development plan, an additional penalty for group A1 1%, for group B1 2%, for group C1 5%, for group D1 7%, and for group E1 10%, of the regularisation of floor area ratio market rate, shall be imposed on the applicant as specified in sub-rule 7 (ii). In those cases where the applicant provides alternative area, additional penalty will not be imposed on the applicant for that area.

(8) In case of the Multi-storied Buildings, the penal amount to be imposed shall be decided on the basis of categorisation of flats on the basis of its built up area, as follows :—

TABLE

S. No.	Category of Flats	Specification area of constructed area	Penal amount to be imposed percentage	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	F 1	area upto 60 sq. mtrs.	4%	For each matter of regularisation.
2.	F 2	area more than 60 sq. mtrs. and upto 100 sq. mtrs.	5%	
3.	F 3	area more than 100 sq. mtrs. and upto 200 sq. mtrs.	10%	
4.	F 4	area more than 200 sq. mtrs.	20%	

If the unauthorised development has been done along with deviation in the land use as prescribed in the development plan, an additional penalty for group F 1 1%, for group F 2 2%, for group F 3 5% and for group F 4 10% of the market rate, as specified in sub-rule 8, shall be imposed on the applicant. In those cases where the applicant provides an alternative area, additional penalty will not be imposed on the applicant.

6. Procedure of Regularisation of unauthorized development

(1) The authority shall consider only such applications for regularisation of unauthorized developments which came into existence after 1-4-1991 and before the date of notification as per rule 3 (i). The authority shall serve a notice on the applicant, if his unauthorized development is found fit for regularisation as per provisions of section 7 of the Act in Form II. Notice should be issued within 90 days of the application as far as possible.

(2) The Authority shall pass an appropriate order under section 6 (1) (ii) of Act as far as possible within thirty days from date of receipt of the objections. Such orders shall be issued by the Authority in Form-III.

(3) If a request in writing is made to the authority to allow the payment in instalments, the Authority may pass such order as it deems fit, for payment of such penal amount in equal instalments, not exceeding four in number. The instalments shall be equally spaced and the first instalment should be before the expiry of one month while the last instalment should not fall later than one year. An interest @ 10% simple annual rate, will be charged to the applicant.

(4) If in a case, the Authority is of the opinion, that the case is not suitable for regularisation either under the provisions of section 7 of the Act, or after considering any of the objections raised, the application shall be rejected and the applicant will be informed, mentioning the reasons thereof, in Form IV.

7. Certificate of Regularisation

If the Authority is satisfied that the applicant has complied with the requirements made under these rules, and has paid the penal amount as laid down in Rule 6 it shall issue a certificate in Form-V along with the plan and outlay of such regularized development, under its signature and seal of office, for regularization of such unauthorized development.

8. Remittance of Penal Amount Collected

The penal amount so collected shall be remitted to Government treasury, in a separate revenue head, specified for this purpose by the Government.

By order and in the name of the Governor of Chhattisgarh,
VIVEK DHAND, Secretary.

FORM I

(See rule 3)

Application for regularisation of unauthorized development

To,

Secretary,
District Regularisation Authority,

I hereby submit an application for the regularisation of unauthorised development carried out/domiciled/owned, by me, under section 5 of Chhattisgarh Anadhikrit Vikas Ka Niyamitikaran Adhiniyam, 2002. I herewith, submit following information along with the maps, drawings and photographs of the unauthorized developed property—

1. Name of the Applicant.
2. Ownership Title.
3. Description of land, revenue village Towns Planning Scheme, Survey No./Plot No./Khasra No.
4. Whether this unauthorised development is included in the Layout plan/building plan, and has been sanctioned by the competent authority, If yes, mention
   1. Sanction order No.
   2. Date of sanction.
5. Whether the unauthorised development is without any approval or in contravention to the sanction accorded in respect of Sl. No. (4) as follows :

Total Area in Sq. Mtrs.

   (i) Marginal open space
   (ii) Floor Area Ratio
   (iii) Change of land use
6. Description of contravention in case of parking/recreational space or sanitation facility or fire safety.

Dated ....

Place. ....

Signature of the Applicant
(Full Name and Address)

Declaration

I/We, hereby, declare that the above information submitted by me/us, is correct and I/We shall submit further any information desired by you in this regard.

Place ....

Date ....

(Applicants name & signature)

FORM II

[See rule 6 (1)]

Demand Notice for Regularisation of Unauthorised Development

To,

Shri/Shrimati...

....

....

WHEREAS I, the undersigned, is of the opinion on the basis of your application dated............................,that you have carried out, owned or occupied the unauthorized development of the building in respect of the .... premises Tenment No./Flat No./Sub plot No. ....on Khasra No. ....of the village/T. P. Scheme.

Description of the property :—

....

....

....

NOW, therefore, in pursuance of the provisions of the section (5) of the Chhattisgarh Regularisation of Un-authorized Development Act, 2002, you are liable to pay the below mentioned penal amount in respect of such unauthorized development, namely :—

Sr. No. (1)	Description (2)	Category (3)	Area in sq. mt. (4)	Rates Rs./Sq. mt. (5)	Amount in Rs. (6)
1.	Marginal open space				
2.	Floor Area Ratio				
3.	Change in land use From..............to...........				
4.	Others				
	Total				

If you are desirous of being heard, you may write to the undersigned for hearing within a period of one month from the date of receipt of this notice and may represent your case with all relevant records on such date as may be given.

Dated the ....

Place : ....

Secretary
District Regularisation authority,
District.............................

FORM III

[See rule 6 (2)]

Order for Regularisation of Unauthorised development

To,

Shri/Smt. ....

....

....

WHEREAS, I, the undersigned is of the opinion that the unauthorised development carried out by you on Khasra No. ....Plot No. .... area/colony/street.................................. is fit for regularisation under the provisions of section 7 of the Chhattisgarh Anadhikrit Vikas Ka Niyamitikaran Vidheyak, 2002.

NOW, THEREFORE, after duly considering the objections and suggestions received and in pursuance of provisions of section 5 of the Act, I, declare the unauthorised development as regularised, subject to the remittance of Rs. ....(in wrods)..in the Government treasury within a period of ....days form the date of this notice, failing which, action under section 8 of the relevant Act shall be taken.

Date :

Place :

Secretary
District Regularisation Authority,
District ....

FORM IV

[See rule 6 (4)]

Order regarding rejection of application for regularisation of unauthorised development

To,

Shri/Smt. ....

....

....

WHEREAS, I, the undersigned is of the opinion that the information contained in your application regarding the regularisation of unauthorised development carried out by you on Plot No. ....Khasra No. .... in colony/street..is not satisfying the conditions for regularisation as per the provisions of the section 7 of the Chhattisgarh Anadhikrit Vikas Ka Niyamitikaran Vidheyak, 2002, or the regularisation is not in the public interest.

NOW, THEREFORE, in pursuance of the provisions of section 6 (1) (i), the application dated........................ submitted by you for regularisation of unauthorised development is hereby rejected.

You are hereby, directed to remove immediately the unauthorised development, failing which, action under the relevant Act shall be taken.

Date :

Place :

Secretary
District Regularisation Authority,
District.........................

FORM V

(See rule 7)

Certificate of Regularisation

This to certify that the unauthorised development carried out, owned or occupied by Shri/Smt. .... S/o, D/o ....on...Premises. Tenement No./Flat No./House No..on Revenue Khasra No./Final Plot No. ....of village/T.P. Scheme No.......................without the permission of the competent authority or in contravention to the permission granted vide letter No. ....dated........................is hereby regularized under section 6 of the Chhattisgarh Regularisation of Unauthorised Development Act, 2002 after fulfilment of requirements under the Chhattisgarh Regularisation of Unauthorised Development Rules, 2002 and for following mentioned matters.

Sr. No. (1)	Matters of Regularisation (2)	Area in sq. mt. (3)
1.	Marginal open space	
2.	Floor Area Ratio	
3.	Change in land use	

Dated the ....

Place ....

Secretary
District Regularization Authority,
District...........................

Encl. : Map Drawing & Design.

लेखन सामग्री, छत्तीसगढ़ द्वारा शासकीय क्षेत्रीय मुद्रणालय, राजनांदगांव से मुद्रित तथा प्रकाशित—2002.