# अध्याय-12

## अतिरिक्त निर्माण

कार्य एवं आवास मंत्रालय के पत्र सं. जी-25017/1/70-एल खंड-III दिनांक 12.4.1976 के अनुसार अतिरिक्त निर्माण के संबंध में नीति निम्नानुसार होगी:-

(i) मौजूदा ढके हुए आवासीय क्षेत्र के 30% हिस्से तक अतिरिक्त निर्माण की निःशुल्क अनुमति दी जाएगी बशर्ते अतिरिक्त निर्माण करते समय नगर निगम के लागू उप-नियमों के तहत उसकी अनुमति हो। यह रियायत 10 दिसंबर, 1963 से दो वर्षों के लिए वैध होगी।

(ii) भावी पट्टों के मामले में दिनांक 5.10.1967 से, पट्टा अनुबंध की शुरुआत की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के भीतर किए गए किसी अतिरिक्त निर्माण के संबंध में कोई अतिरिक्त भूमि किराया वसूला नहीं जाएगा बशर्ते पट्टा अनुबंध की शुरुआत के समय यह नगर निगम के लागू उप-नियमों की सीमा में हो। वर्तमान पट्टे के संबंध में, यदि अनुमत कवरेज पट्टे की शुरुआत की तारीख से तीन वर्ष के भीतर पूरी कर ली जाती हो, तो कोई अतिरिक्त भूमि किराया वसूला नहीं जाएगा।

(iii) उपरोक्त रियायत निम्नलिखित शर्तों पर दी जाएगी :-

  (क) जहां अनुपूरक पट्टों की शुरुआत 5 अक्टूबर, 1967 से पूर्व की गई हो।

  (ख) जहां पट्टाधारक द्वारा अतिरिक्त निर्माण की शर्तों को स्वीकार किया गया हो और अनुपूरक पट्टा अनुबंध तैयार करने के लिए उसके द्वारा 5/- रु. का भुगतान किया गया हो और साथ ही दिनांक 5.10.1967 से पूर्व अतिरिक्त भूमि किराये की पहली किस्त का भुगतान भी किया गया हो।

(iv) आवासीय परिसरों में कोई अतिरिक्त प्रभार वसूले बिना 200 वर्ग फीट तक के क्षेत्र का बेसमेंट बनाने की अनुमति होगी बशर्ते इसका उपयोग एयर-कंडीशनिंग प्लांट की स्थापना करने अथवा घरेलू सामान के स्टोर के रूप किया जाता हो। यदि किसी भी समय यह पाया जाता है कि बेसमेंट को आवासीय अथवा व्यापारिक उद्देश्य के लिए किराये पर दिया गया है, तो पट्टाधारक को प्रचलित दरों पर अतिरिक्त प्रभारों का भुगतान करना होगा। सरकारी हितों की रक्षा के लिए भूमि एवं विकास अधिकारी द्वारा योजना की स्वीकृति से

पूर्व इस संबंध में पट्टाधारक से एक उपयुक्त शपथ-पत्र प्राप्त किया जाएगा। जिन मामलों में बेसमेंट का क्षेत्र 200 वर्ग फीट से अधिक होगा, वहां 200 वर्ग फीट के क्षेत्र से अतिरिक्त क्षेत्र का अतिरिक्त भूमि किराया वसूला जाएगा।

(v) (क) दिनांक 15.1.1970 से, पट्टा अनुबंध की तारीख को नगर निगम के उप-नियमों के तहत अनुबंध की अवधि में किसी भी समय अनुमत सीमा के भीतर किए गए अतिरिक्त निर्माण के लिए कोई अतिरिक्त प्रभार नहीं वसूला जाएगा बशर्ते उन मामलों के, जहां भूमि दिनांक 1.4.1965 से पहले आबंटित अथवा बेची गई हो, संबंधित स्थानीय निकाय के उप-नियमों के तहत जिसकी उस तारीख से पूर्व इस आशय की अनुमति ली गई हो, यह नियम लागू होगा, इसके लिए यह देखना आवश्यक नहीं होगा कि पट्टे की शुरुआत हो चुकी है अथवा नहीं।

(ख) इसमें आगे यह देखना भी आवश्यक होगा कि आवासीय पट्टों के मामलों में, रियायत केवल 2½ मंजिला निर्माण कार्य तक ही सीमित होगी, और यह कि पट्टा अनुबंध की शुरुआत के समय जहां नगर निगम के कोई उप-नियम लागू नहीं हों, जैसा कि नगर निगम के उप-नियमों में सीमा का उल्लेख होता है और जब बाद में पहली बार वे प्रभावी होंगे।

(ग) इन आदेशों के जारी होने से पूर्व अतिरिक्त निर्माण के आधार पर वसूले जाने वाले अतिरिक्त भूमि किराये, जो पहले से ही वसूले जा रहे हैं, दिनांक 14.1.1970 तक वसूले जाने जारी रहेंगे। ये अतिरिक्त भूमि किराये दिनांक 15.1.1970 से उस सीमा तक घटाए जाएंगे, जैसा उपरोक्त उप-पैरा (क) में उल्लेख किया गया है। तथापि, इस मंत्रालय के पत्र सं. 27/6/63-एल, दिनांक 10.12.1963 के अनुसार इन आदेशों को लागू करते हुए निर्धारित अतिरिक्त भूमि किराये में कोई परिवर्धन नहीं किया जाएगा ताकि पट्टाधारक को कोई हानि पहुंचे। अतः, उपरोक्त उप-पैरा (क) में की गई विद्यमान अतिरिक्त भूमि किराये के प्रभारों की यह कमी पट्टाधारकों के लिए 15 जनवरी, 1970 से लागू होगी।

(घ) किसी भी मामले में अतिरिक्त भूमि किराये के के आधार पर पहले ही वसूली गई किसी धनराशि की वापसी की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(vi) केवल आवासीय परिसरों के मामले में दिनांक 17.4.1976 से, कुल निर्माण क्षेत्र के 331/3% से अधिक वाले क्षेत्र, पट्टे के अनुबंध के समय जिसकी अनुमति थी, के किसी

अतिरिक्त निर्माण के लिए कोई अतिरिक्त भूमि किराया नहीं वसूला जाएगा बशर्ते निर्माण की तारीख को नगर निगम के उप-नियमों में ऐसे निर्माण कार्य की अनुमति हो।

100 वर्ग गज तक की माप वाले प्लाटों पर निर्मित सम्पत्तियों के मामलों में, जहां 33 1/3 % से थोड़ा अधिक तक अतिरिक्त निर्माण किया जा सकता है, किंतु निर्माण कार्य की तारीख को वह निर्माण नगर निगम के उप-नियमों के तहत किया जाता हो, ऐसे 5 वर्ग फीट तक वाले थोड़े अधिक निर्माण कार्य को माफ किया जा सकेगा और कोई अतिरिक्त भूमि किराया नहीं वसूला जाएगा, बशर्ते ऐसे निर्माण कार्य नगर निगम निकायों के उप-नियमों के तहत आते हों। [कार्य एवं आवास मंत्रालय का पत्र सं. 4626-एलडी/79 दिनांक 26.6.1971]

भूमि किराये में संशोधन के बाद अतिरिक्त निर्माण कार्यों के लिए पहले से वसूले गए अतिरिक्त भूमि किराये को संशोधित भूमि किराये के अलावा वसूल नहीं किया जाएगा।

अतिरिक्त भूमि किराया, यदि कोई हो, कार्य की संपूर्णता प्रमाणपत्र की तारीख से अथवा वास्तविक अधिग्रहण की तारीख से, इनमें जो भी पहले हो, से वसूल किया जाएगा।

अतिरिक्त निर्माण के लिए अतिरिक्त भूमि किराये के भुगतान के लिए पट्टाधारक द्वारा किए गए किसी भी अनुपूरक पट्टा अनुबंध को उस स्थिति में रद्द कर दिया जाएगा, यदि पट्टाधारक द्वारा प्रस्तावित निर्माण कार्य नहीं किया जाता हो और इस मामले में अतिरिक्त भूमि किराया, यदि कोई हो, पट्टाधारक को वापस किया जाएगा।

...