भाग दो – संगठन तथा प्रवर्तन

*7 (1) प्राधिकारी का एक भवन निर्माण निरीक्षण विभाग होगा जो एक प्राधिकारी के प्रभार में होगा। ऐसा अधिकारी जिसके पास इंजीनियर या वास्तुविद या नगर योजनाकार के लिए नियम 26 में विहित की गयी न्यूनतम अर्हताएं हों, इन नियमों के प्रयोजन के लिए भवन निर्माण अधिकारी के नाम से अभिहित किया जायेगा। भवन निर्माण अधिकारी की नियुक्ति राज्य सरकार के नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के संचालक या ऐसे अन्य अधिकारी के जिसे संचालक इस प्रयोजन के लिए विनिर्दिष्ट करें, अनुमोदना के अध्यधीन रहते हुए की जाएगी।

परन्तु संचालक दो या दो से अधिक स्थानीय प्राधिकारियों को ऐसे निबंधनों तथा शर्तों पर, जो कि ऐसे स्थानीय प्राधिकारियों को परस्पर प्रतिग्राह्य हों, एक सामान्य भवन निर्माण अधिकारी रखने के लिए अनुज्ञात कर सकेगा।

परन्तु यह और भी कि किसी ऐसे अधिकारी को जो नगर तथा ग्राम निवेश संचालनालय के सहायक संचालक के पद श्रेणी से निम्न पद श्रेणी का हो, नगर पालिका क्षेत्र तथा आयोजना क्षेत्र की सीमाओं के बीच के क्षेत्रों के लिए भवन निर्माण, अधिकारी के रूप में नियुक्त नहीं किया जा सकेगा।

परन्तु यह भी कि तृतीय श्रेणी तथा चतुर्थ श्रेणी के ऐसे नगरों के लिए जहां ये नियम प्रवृत्त हैं, तकनीकी पृष्ठ भूमि वाले किसी अधिकारी को, संचालक नगर तथा ग्राम निवेश के अनुमोदन से भवन निर्माण अधिकारी के रूप में नियुक्त किया जा सकेगा।

(2) प्राधिकरण भवन निर्माण अधिकारी की सहायता के लिए समुचित संख्या में ऐसे भवन निर्माण निरीक्षक तथा अन्य तकनीकी पदाधिकारी नियुक्त करेगा, जिनके पास कम से कम नियम 26 में पर्यवेक्षकों के लिए निहित अर्हता से कम अर्हता न हो।

8. भवन निर्माण अधिकारी की शक्तियां तथा कर्तव्य

(1) भवन निर्माण अधिकारी इन नियमों के सभी उपबंधों की तथा उनके अनुसरण में जारी किये गये विधि पूर्ण आदेशों तथा लिखतों को प्रवर्तित करेगा और भवनों के निर्माण, परिवर्धन, परिवर्तन, मरम्मत हटाये जाने, गिराये जाने के तरीके या पद्धति से संबंधित किसी भी प्रश्न पर कार्यवाही करेगा।

(2) गृह निर्माण अधिकारी

(एक) नियम 17 के अधीन अनुज्ञा के लिए समस्त आवेदन पत्रों को प्राप्त करेगा तथा अनुज्ञा जारी कर सकेगा।

(दो) वह उन परिसरों का, जिनके लिए ऐसे अनुज्ञा जारी की यगी है, परीक्षण करेगा और उन नियमों का पालन सुनिश्चित करेगा।

(3) (क) वह अवैध या असुरक्षित निर्माणों को हटाने,

(ख) विकास या निर्माण के दौरान आवश्यक सुरक्षा उपायों की व्यवस्था की अपेक्षा करने,

(ग) विद्यमान भवनों में पर्याप्त निर्गम सुविधाओं की व्यवस्था की अपेक्षा करने और

(घ) इन नियमों में अंतर्विष्ट किये गये अनुसार जनता की सुरक्षा, स्वास्थ्य तथा सामान्य कल्याण की सभी अपेक्षाओं का पालन सुनिश्चित करने के लिए सभी आवश्यक सूचनाएं या आदेश जैसे ही जब आवश्यक हो, जारी करेगा।

---

* नियम 7 (1) राजपत्र दिनांक 1.6.87 तथा शासन की अधिसूचना क्रमांक 3073, दिनांक 10.8.87 द्वारा (अनुमोदित) प्रतिस्थापित।

9 **प्रवेश करने का अधिकार –** भवन निर्माण अधिकारी या सम्यक् रूप से प्राधिकृत उसका प्रतिनिधि, उसे इन नियमों के अधीन सौंपे गये किसी कर्तव्य की पूर्व सूचना देने के पश्चात किसी भवन या परिसर में युक्तियुक्त समय में प्रवेश कर सकेगा।

परन्तु

(एक) निवास–गृह के रूप में उपयोग किये जाने वाले किसी भवन की दशा में या ऐसे भवन से संलग्न उद्यान के किसी सह–भाग पर सूर्योदय तथा सूर्यास्त के बीच के समय के सिवाय या प्रवेश करने के आशय की अधिभोगियों को कम से कम 24 घंटे की लिखित सूचना दिये बिना प्रवेश नहीं किया जायेगा।

(दो) प्रत्येक अवस्था में महिला (यदि कोई हो) को पर्याप्त अवसर दिया जायेगा कि वह ऐसी भूमि या भवन से हट जाये।

(तीन) जहां तक प्रयोजन की अत्यावश्यकता का संबंध है, जिसके कि लिए प्रवेश किया जाना है, उस भूमि या भवन, जिसमें प्रवेश करना है, अधिभोगियों के सामाजिक और धार्मिक रीतिरिवाज का सदैव ही सम्यक् ध्यान रखा जायेगा।

10 भवन निर्माण अधिकारी सभी अपेक्षित निरीक्षण करेगा या करवा सकेगा या वह प्राधिकृत तथा मान्यता प्राप्त सेवाओं या व्यक्तियों की निरीक्षण रिपोर्ट प्रतिग्रहण कर सकेगा और सभी निरीक्षण रिपोर्ट लिखित रूप में होगी तथा ऐसी प्राधिकृत सेवा के किसी उत्तरदायी अधिकारी द्वारा या उत्तरदायी व्यक्ति द्वारा प्रमाणित होगी। भवन निर्माण अधिकारी के अनुमोदनद के अध्यधीन रहते हुए, ऐसे असाामान्य तकनीकी मामलों में जो उत्पन्न हो, रिपोर्ट देने के लिए ऐसा कोई भी विशेषज्ञ नियुक्त करेगा जिसे वह आवश्यक समझे।

11 रेखांक के अनुसार निर्माण कार्यों का न होना

(1) यदि किसी अवस्था में भवन निर्माण अधिकारी का यह मत हो कि निर्माण कार्य मंजून रेखांक के अनुसार नहीं चल रहा है या इन नियमों या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि का उल्लंघन किया जा रहा है, तो वह स्वामी को अधिसूचित करेगा तथा उस पर आगे का निर्माण कार्य जो इन नियमों या किसी अन्य विधि के अनुकूल न हो तब तक के लिए रोक दिया जाएगा, जब तक सुधार न कर दिया जावे और उसे अनुमोदित न कर दिया जाये।

(2) यदि स्वामी निर्माण की किसी अवस्था में इन अपेक्षाओं का पालन करने में असफल रहे तो प्राधिकारी भवन निर्माण के लिए अनुज्ञा को रद्द कर सकेगा और वह ऐसे रद्दकरण की सूचना उक्त निर्माण स्थल पर सुरक्षित रूप से लगवा सकेगा यदि वह स्वामी सूचना में दिये गये उसके पते पर उपलब्ध न हो और स्वामी की ओर से सूचना को प्राप्त करने के लिए कोई एजेन्ट न हो वहां ऐसी सूचना का लगाया जाना स्वामी को उसका रद्दकरण अधिसूचित कराने के लिए पर्याप्त माना जायेगा।

12 अधिभाग का अतिक्रमण – जब कभी किसी व्यक्ति द्वारा इन नियमों के उपबंधों के विपरीत किसी भवन का उपयोग किया जा रहा हो वहां भवन निर्माण अधिकारी आदेश द्वारा ऐसे उपयोग को बंद करने की अपेक्षा कर सकेगा। ऐसा व्यक्ति ऐसी सूचना प्राप्त होने के दस दिन के भीतर उपयोग करना बंद कर देगा या भवन या उसके भाग को इस प्रकार बनायेगा जिससे कि नियमों की अपेक्षाओं का पालन हो जाय।

* 13 अपील बोर्ड–

(1) राज्य सरकार एक अपील बोर्ड नियुक्त करेगी जिसमें निम्नलिखित होंगे :–

(एक)	नगरपालिक निगम का महापौर या नगरपालिका परिषद का अध्यक्ष	अध्यक्ष
(दो)	उस क्षेत्र का नगर तथा ग्राम निवेश का संयुक्त संचालक या उप संचालक	सदस्य
(तीन)	प्राधिकारी द्वारा नामनिर्दिष्ट – एक प्रतिनिधि	सदस्य

* नियम 13 (1) एवं (2) राजपत्र दिनांक 1.6.87 (प्रारूप) तथा शासन के अधिसूचना क्रमांक 3073, दिनांक 10.8.87 द्वारा अनुमोदित (प्रतिस्थापित)।

(चार) अध्यक्ष द्वारा सहयोजित, नामनिर्दिष्ट जो राज्य लोक निर्माण विभाग लोक स्वास्थ्य अभियांत्रिकीय विभाग या विकास प्राधिकारी का एक सिविल इंजीनियर — सदस्य

(2) अपील बोर्ड, भूमि विकास की अनुज्ञा को छोड़कर प्राधिकारी या भवन निर्माण अधिकारी के आदेशों के विरूद्ध उन अपीलों की सुनवाई करेगा जो निम्नलिखित विषयों से उदभूत होती है :–

(क) भवन निर्माण की अनुज्ञा प्रदान करने से संबंधित शर्तें, यदि कोई हो,

(ख) वे आधार जिन पर भवन निर्माण की अनुज्ञा देने से इंकार किया गया हो,

(ग) भवन निर्माण की अनुकल्पी सामग्रियों या पद्धतियों या परिकल्पनाओं की उपयुक्तता,

(घ) भवन निर्माण नियंत्रण से संबंधित मामले, भूमि विकास अनुज्ञा पत्रों से संबंधित अपीलें ऐसे अपीलीय प्राधिकारी द्वारा सुनी जायेंगी जो अधिनियम की धारा 31 के अधीन विहित हो।

(3) बोर्ड अपनी जांच पड़ताल करने के लिए विनियम बनायेगा तथा अपीलों की सुनवाई के लिए अपनी स्वयं की प्रक्रिया निर्धारित करेगा जो जहां तक हो सके नैसर्गिक न्याय से संगत होगी और सभी निर्णय तथा निष्कर्ष भवन निर्माण अधिकारी को लिखित में प्रस्तुत करेगा और अपील तथा विनिश्चय की प्रति अपीलार्थी को प्रस्तुत करेगा ऐसे उपान्तरणों के लिए आदेश दे सकेगा जैसा कि वह आवश्यक समझे।

(4) स्वामी या जिसने उन रेखांकों पर हस्ताक्षर किये हों, वह इंजीनियर / वास्तुविद, उन रेखांकों जिनसे अपील उत्पन्न हुई हो, यथास्थिति अनुमति की मंजूरी या ना मंजूरी से तीस दिन के भीतर बोर्ड को अपील करेगा, अपील पर जहां तक हो सके अपील की प्राप्ति से साठ दिन के भीतर विनिश्चय किया जायेगा।