UDC(T) [signature]
9/3/11

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक: प.10(65)नविवि/3/04 जयपुर, दिनांक : 19 FEB 2010

1139
24/2/10

परिपत्र

शहरी क्षेत्रों में स्थित भूखण्डों के उप विभाजन एवं पुर्नगठन के लिए राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप विभाजन, पुर्नगठन एवं सुधार) नियम, 1975 लागू है जिनके तहत न्यूनतम 100 वर्गगज तथा अधिकतम 1500 वर्गगज तक के आवासीय भूखण्डों के उप विभाजन एवं पुर्नगठन का अधिकार नगरीय निकायों को प्रदत्त है। नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 29.03.07 के तहत मूल भूखण्ड के 1500 वर्गगज से अधिक होने पर उप विभाजन अथवा पुर्नगठन के लिए राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है।

1945
9-3-10

शहरों एवं कस्बों के विकसित क्षेत्रों में जहां स्थानीय निकायों की अनुमोदित योजनाओं/निजी भूमि के अनुमोदित उपविभाजन में स्थित भूखण्डों पर मकान बने हुए है ऐसे भूखण्डों का कई हिस्सों / भागों में पंजीकृत विक्रय पत्र / पंजीकृत पारिवारिक सहमति या बंटवारे / पंजीकृत वसीयतनामें / भेंटपत्र द्वारा विक्रय / बंटवारा कर दिया जाता है। ऐसे भूखण्डों में कई बार केवल एक भाग के हित धारक द्वारा एवं एक से अधिक भागों में सभी क्रेता / हितधारियों द्वारा उप विभाजन या पुर्नगठन हेतु आवेदन किया जाता है, ऐसे प्रकरणों के निस्तारण किये जाने हेतु उक्त राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप विभाजन, पुर्नगठन एवं सुधार) नियम, 1975 में स्पष्ट प्रावधान नहीं होने के कारण ऐसे प्रकरणों के निस्तारण में आ रही कठिनाई को देखते हुए, इन नियमों के तहत व राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 की धारा 171 सहपठित धारा 337 के तहत् निम्नानुसार प्रक्रिया निर्धारित की जाती है :–

1. ऐसे भूखण्ड जिनका पंजीकृत विक्रय पत्र / बटवारानामा, वसीयतनामा/परिवार के सदस्यों की आपसी सहमति / बक्शीशनामा द्वारा विभाजन किया है तो मौके पर विद्यमान भवन होने पर भी उप विभाजन अनुमोदित किया जा सकेगा। यदि अग्र सेटबेक में अवैध निर्माण है तो उप–विभाजन/पुर्नगठन नहीं किया जायेगा। परन्तु अग्र सेटबेक में भी यदि निर्माण 10 वर्ष या उससे अधिक पुराना हो तो निकाय शिथिलता दे सकेगी। किसी भूखण्ड का उपविभाजन/पुर्नगठन के अनुमोदन से

copy be given to all zonal/res. offices
DCP 25-2-
ACTP(S)
24-2-10

Photo Copy Attested
NOTARY, JODHPUR

GOVT. OF INDIA

सैटबैक में किये गये अवैध निर्माण का नियमन नहीं माना जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र भी आवेदक से लिया जाना होगा।

2. भूखण्ड के उप विभाजित भाग की सडक से सीधे पहुंच नहीं होने पर उक्त भाग के लिये न्यूनतम 3.00 मी. चौडी ऐक्सेस होनी आवश्यक होगी जिसमें सेटबेक भी सम्मिलित है ।

3. यदि भूखण्ड का एक से अधिक भागों में उप विभाजन प्रस्तावित है एवं उनमें से किसी हिस्से में निर्माण योग्य क्षेत्र प्राप्त नहीं होता है तो उस हिस्से का उप विभाजन नहीं किया जाये।

4. उप विभाजित भूखण्डों के लिए अग्र सैटबैक योजना क्षेत्र होने की स्थिति में योजनानुसार तथा गैर योजना क्षेत्र होने पर आस–पास की भवन रेखा के अनुसार भवन मानचित्र समिति / सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये जावेंगे। उप विभाजित भूखण्डों के सैटबैक्स, ऊँचाई, एफ.ए.आर. एवं आच्छादन मूल भूखण्ड के अनुसार निर्धारित किये जायेंगे। परन्तु उप विभाजन भूखण्ड का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से कम होने पर भवन विनियम की तालिका में उक्त भूखण्ड के सम्बन्धित उंचाई व एफ.ए.आर. अनुज्ञेय होंगे।

5. उप विभाजित / पुर्नगठित भूखण्डों में अनुज्ञेय मानदण्डों के अनुसार यदि निर्मित क्षेत्रफल उपलब्ध नहीं होता है तो इसमें किसी प्रकार की छूट नहीं दी जावेगी। सेटबेक का भाग अलग से विक्रय नहीं किया जायेगा एवं ना ही इसका उपविभाजन स्वीकृत किया जायेगा।

6. पंजीकृत विकय पत्र / पंजीकृत पारिवारिक बंटवारा / वसीयतनामे के परिणामस्वरूप यदि मूल भूखण्ड का एक से अधिक भागों में विभाजन हो जाता है तो ऐसी स्थिति में यदि उप विभाजित किसी हिस्से का क्षेत्रफल 100 वर्ग गज से कम हो एवं नियमित कच्ची बस्ती के भूखण्ड के लिए 50 वर्गगज से कम हो तो ऐसी स्थिति में उस हिस्से का उप–विभाजन अस्वीकृत कर अन्य हिस्से यदि वे अन्य सभी मानदण्डों की पालना करते हो तो उनका उप विभाजन स्वीकृत किया जा सकेगा।

7. भूखण्ड के उप विभाजन हेतु आवेदक को पंजीकृत विकय पत्र / पंजीकृत पारिवारिक बंटवारा / परिवार के सदस्यों की आपसी सहमति /भेंट पत्र

Photo Copy Attested
NOTARY, JODHPUR
NOTARY
GOVT. OF INDIA

(71)

/ वसीयतनामा द्वारा जितने भागों में उप विभाजित किया गया है उन्हें दर्शाते हुए मानचित्र प्रस्तुत करना होगा।

8. पुर्नगठन हेतु दो या अधिक भूखण्डों पर भिन्न–भिन्न स्वामित्व होने पर संयुक्त रूप से आवेदन करना होगा। एक ही परिवार के खून के रिश्ते के सदस्यों की आपसी सहमति को मान्यता प्रदान की जायेगी।

9. भूखण्डों के पुर्नगठन पर अग्र सैटबैक योजनानुसार / आस–पास की भवन रेखा के अनुसार एवं अन्य सैटबैक्स संबंधित भू–उपयोग की तालिका के अनुसार देय होंगें। पुर्नगठन के मामलों में यदि निर्मित भवन में अग्र सैटबेक या पार्किंग के लिए स्थान उपलब्ध नहीं हो तो पुर्नगठन में खाली भूखण्ड में इस प्रयोजन के लिए शर्त लगाई जा सकेगी।

10. प्रस्तावित पुर्नगठन के भूखण्डों के मध्य में कोई सरकारी भूमि अथवा रास्ता जिसका उपयोग केवल पुर्नगठन हेतु आवेदित भूखण्डधारियों द्वारा किया जा रहा हो तो यह क्षेत्रफल भी उन भूखण्डों में सम्मिलित किया जा सकेगा बशर्ते उस क्षेत्रफल के बराबर भूमि किसी योजना में आरक्षित की जा सके।

11. भूखण्डों के पुर्नगठन पर मूल भूखण्ड पर देय एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. प्राप्त होने पर अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिये भवन विनियमों के प्रावधानों अथवा राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी दिशा–निर्देशों के अनुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी।

12. यदि मूल भूखण्ड के तकनीकी उप विभाजन कराने से पूर्व ही भूखण्ड को कई हिस्सों में उप विभाजन कर पंजीकृत विक्रय पत्र / प्रमाणित पारियारिक बंटवारनामे / वसीयतनामे के जरिये मूल आवंटी द्वारा निष्पादन कर दिया हो तो ऐसी स्थिति में ऐसे प्रकरणों में भूखण्ड का कानूनन हक प्राप्त व्यक्ति उप विभाजन / पुर्नगठन अनुमोदन हेतु आवेदन करने योग्य माना जावेगा।

13. भूखण्डों के उप विभाजन / पुर्नगठन हेतु अनुमोदित किये जाने वाले भू–भाग पर निर्धारित दर से शुल्क देय होगा ।

14. भूखण्ड के मालिकाना हक के लिये निकायों द्वारा प्रदत्त आवंटन पत्र, पंजीकृत विक्रय पत्र / प्रमाणिक पारिवारिक बंटवारा / परिवार के

Photo Copy Attested
NOTARY, JODHPUR

सदस्यों की आपसी सहमति / भेंट पत्र / वसीयतनामा आदि दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत करनी होगी ।

15. उप विभाजन / पुर्नगठन हेतु आवेदन पत्र प्राप्त होने पर अपंजीकृत बंटवारानामा, परिवार के सदस्यों की आपसी सहमति / वसीयतनामा होने की स्थिति में हितधारकों से आपत्ति / सुझाव आंमत्रित करने हेतु समाचार पत्र में विज्ञप्ति का प्रकाशन कराया जावेगा । जिसका व्यय आवेदक द्वारा वहन करना होगा। विज्ञप्ति के प्रकाशन से 7 दिवस में प्रमाण सहित प्राप्त आपत्तियों / सुझावों पर विचार किया जा सकेगा ।

16. ऐसे मूल भूखण्ड जिनका विधमान उपयोग आवंटित उपयोग से भिन्न किया जा रहा हो, तो उप विभाजन / पुर्नगठन किया जा सकेगा, परन्तु आंवटित उपयोग से भिन्न उपयोग का भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदक को अलग से नियमानुसार आवेदन करके निर्धारित शुल्क देय होगा।

17. चूंकि स्वीकृत योजनाओं में सुविधाओं आदि का प्रावधान पूर्व में ही अनुमोदित होता है । अतः स्वीकृत योजना के किसी भूखण्ड (ग्रुप हाउसिंग के अतिरिक्त) का यदि उप विभाजन किया जाता है तो उस पर किसी प्रकार की सुविधा क्षेत्र आदि का अलग से प्रावधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा।

उपरोक्त वर्णित दिशा-निर्देश (Guidelines) के अनुसार ही लम्बित प्रकरणों व भविष्य में प्राप्त होने वाले प्रकरणों का परीक्षण किया जा कर निस्तारण किया जावें। नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 29.03.07 के अनुसार उप विभाजन हेतु आवेदित मूल भूखण्ड के 1500 वर्गगज से अधिक होने पर अथवा दो भूखण्डों पुनर्गठन के पश्चात पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने पर राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है। इन दिशा निर्देशों में शिथिलता की आवश्यकता हो तो राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जावें।

(गुरदयाल सिंह संधू)
प्रमुख शासन सचिव

Photo Copy Attested
NOTARY, JODHPUR

(72)

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:–

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को समस्त स्थानीय निकायों को आवश्यक निर्देश जारी करने के लिये।
5. आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
6. आयुक्त, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
7. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
8. शासन उप सचिव–प्रथम/द्वितीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
9. समस्त जिला कलक्टर।
10. मुख्य नगर नियोजक/मुख्य नगर नियोजक(एनसीआर) राजस्थान, जयपुर।
11. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
12. रक्षित पत्रावली।

(पुरूषोत्तम बियाणी)
उप शासन सचिव

राजस्थान सरकार
नगर नियोजन विभाग
कार्यालय मुख्य नगर नियोजक राजस्थान, जयपुर।

क्रमांकः टीपीआरः 1000/सामान्य/82/ 2085 दिनांकः– 26 FEB 2010

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाह हेतु प्रेषित हैः–

1. मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर) जयपुर।
2. वरिष्ठ नगर नियोजक, अजमेर/ कोटा/ उदयपुर/ जोधपुर/ बीकानेर/ जयपुर जोन, जयपुर।
3. उप नगर नियोजक, अलवर/ भरतपुर।

अति० मुख्य नगर नियोजक (एन०)
राजस्थान, जयपुर।

NOTARY, JODHPUR

C:\kanhaiy\K.L.K.2 PL.doc