मार्गदर्शिका

भूखण्ड का उपविभजन/पुनगठन

सूचना :

1. "यह पुस्तिका सामान्य मार्गदर्शन के लिए है। विधिक प्रावधानों के सम्बन्ध में तत्समय प्रभावी नियम, विनियम, परिपत्र, आदेश आदि के प्रावधान ही अधिभावी होंगे"
2. आप अपना भरा हुआ आवेदन पत्र दिनांक सेवा केन्द्र की खिडकी पर जमा करवाऐं। दी गई निर्धारित अवधि के पश्चात् इसी केन्द्र से वास परिणाम/अन्तरिम उत्तर (उन्ही प्रकरणों में जिनमें परीक्षण अपेक्षित है) प्राप्त करें।

परिचय :

भूखण्ड का उपविभाजन/पुनर्गठन राजस्थान शहरी क्षेत्र उपविभाजन/पुनर्गठन एवं भूखण्डों का विकास नियम 1975 (The Rajasthan Urben Areas (Sub-divisions Reconstition and Improvement of Plots) Ruls 1975 के प्रावधानों के अन्तर्गत किया जाता है। प्रावधान निम्न प्रकार है :–

1. भूखण्ड का उपविभाजन/पुनर्गठन प्राधिकरण द्वारा तभी किया जाता है जबकि उपविभाजन/पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड प्राधिकरण द्वारा पूर्व में अनुमोदित हो।
2. प्राधिकरण की योजनाओं में उपविभाजन के लिए आवेदित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 200 वर्गगज होना आवश्यक है जिसमें उपविभाजन क बाद एक भाग का क्षेत्रफल कम से कम 100 वर्गगज होना आवश्यक है एवं न्यूनतम आच्छादित क्षेत्र (Builtup Area) उपलब्ध होना आवश्यक है।

3. भूखण्डों का पुनर्गठन अधिकतम 1500 वर्गगज क्षेत्रफल के भूखण्डों तक हो सकता है।

4. भूखण्ड के उपविभाजन होने पर आवेदित भूखण्ड पर पूर्व में स्वीकृत आच्छदित क्षेत्र (Builtup Area) से अधिक आच्छदित क्षेत्र स्वीकृत नहीं होगा।

5. मूल भूखण्ड के सैट एवं बिल्डिंग लाईन में उपविभाजन क बाद सामान्यतः परिवर्तन नहीं किया जाएगा।

6. सहकारी समिति के भूखण्डों के मामलों में उपविभाजन से पूर्व भूखण्ड के मूल क्षेत्रफल पर लागू नियमन दर ही उपविभाजन पश्चात भी ली जावेगी।

नोट : भूखण्ड के उपविभाजन/पुनर्गठन हेतु आवेदन प्रपत्र के साथ निम्न दस्तावेज की प्रमाणित प्रति संलग्न करना आवश्यक है। गैर आवासीय भूखण्ड यथा वाणिज्यिक एवं संस्थागत भूखण्डों के प्रकरणों में आवेदक पृथक से ग्रीन पत्रावली से सक्षम अधिकारी/सदस्य सचिव बी.पी.सी. ।। (बी.पी.) शाखा में आवेदन करें। कृपया प्रपत्र 1 में आवेदन करें।

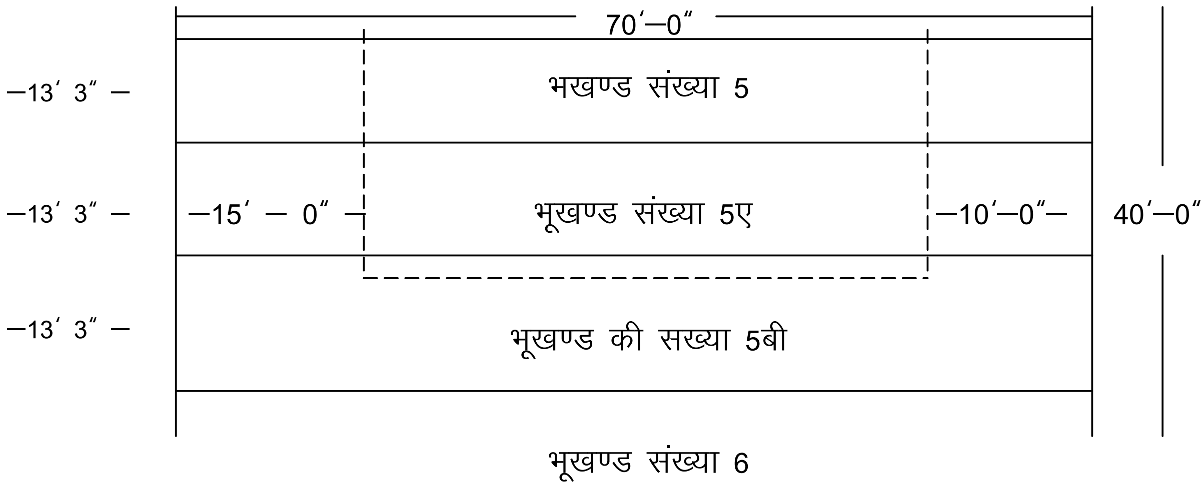
1. भूखण्ड का आवंटन पत्र लीजडीड (पट्टा) एवं साइट प्लान की प्रति
2. सहकारी समिति का आवंटन पत्र एवं साइट प्लान
3. प्रस्तावित उपविभाजन/पुनर्गठन को साइट प्लान (भूखण्ड स्वामी के हस्ताक्षर सहित 5 प्रतियों में)

नोटः– भूखण्डों उपविभाजन/पुनर्गठन हेतु शुल्क 21/–रू. प्रति वर्गगज अथवा 25/– रू. वर्गमीटर के हिसाब से देय है। देय शुल्क की दरों में समय–समय पर जविप्रा/राज्य सरकार द्वारा संशोधन किया जा सकता है।

उपविभाजन/पुनर्गठन निम्न स्थिति में संभव नहीं हैं

1. यदि भूखण्ड का उपविभाजन इस प्रकार प्रस्तावित किया जाता है जिसमें एक या अधिक हिस्सा सैट बैक वाले क्षेत्र में आ जाने से एक आवासीय इकाई योग्य बिल्ट अप एरिया नहीं मिलता है तो उपविभाजन नहीं किया जायेंगा।

उदाहरण :—



इसमें मुल भूखण्ड के उपविभाजित भूखण्ड संख्या 5 और भू. सं. 5ए को तो सैट बैक छोडने के पश्चात न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल मिलता है किन्तु उपविभाजित भूखण्ड संख्या 5 बी को न्यूनतम निर्मित क्षेत्रफल नहीं मिलता अतः मूल भूखण्ड का उपविभाजन नहीं किया जा सकेगा।

2. अनुमोदित मानचित्र अनुसार निर्धारित आवासीय उपयोग के विरूद्ध गैर आवासीय उपयोग पाये जाने पर उपविभाजन/पुनर्गठन नहीं किया जा सकेगा।