

अध्याय-9

भूखंडों का उप-विभाजन

भारत की नई दिल्ली स्थित नई राजधानी के विनिर्माण में शुरूआती चरण में पट्टे पर बड़ी संख्या में दिए गए भूखंडों का क्षेत्रफल एक एकड़ अथवा इससे ज्यादा था। पट्टा देने के तुरंत बाद पट्टे पर दी गई भूमि के एक या एक से अधिक विभाजित भाग पर अधिक से अधिक अलग-अलग भवनों के निर्माण के लिए इन भूखंडों को उप विभाजित करने की अनुमति हेतु अनुरोध आने शुरू हो गए। ऐसे उप-विभाजन की स्वीकृति मूलतः पूरी साइट के नीलामी मूल्य और उस प्रयोजन के संबंध में उप-विभाजन की स्वीकृति की तारीख पर मानी गई वाणिज्यिक अथवा रिहायशी बाजार मूल्य के बीच आधे अंतर के समान अतिरिक्त प्रीमियम के भुगतान के आधार पर प्रदान की गई थी, जिसके लिए स्वीकृति प्रदान किए जाने पर उस भूमि का उपयोग करना अभिप्रेत था। भू-किराए को भी सदृश रूप से बढ़ा दिया गया था।

वर्ष 1951 में इस मामले पर भारत सरकार द्वारा पुनः विचार किया गया और यह निर्णय किया गया कि ऐसी अनार्जित वृद्धि के हिस्सेदारी में सरकारी दावे को त्याग दिया जाए जहां किसी साइट पर पट्टेधारी ने पट्टे पर दी गई भूमि पर ज्यादा से ज्यादा इमारतें खुद के लिए खड़ी करने के प्रयोजनार्थ इसे उप विभाजित करने हेतु अनुमति मांगी गई हो। यह भी निर्णय लिया गया था कि विनिर्मित अथवा विनिर्माण किए जाने वाले प्रत्येक उप विभाजित भाग के वार्षिक भू-किराए का मूल्यांकन किया जाए और प्रत्येक भूखंड के मौजूदा बाजार मूल्य के 2½% की दर से वसूला जाए और पट्टेधारी द्वारा विनिर्माण से पहले अथवा इसके पश्चात एक अथवा एक से ज्यादा उप विभाजित भूखंडों में अपना हित स्थानान्तरित करने की दशा में भूमि के मूल्य में 50% अनार्जित वृद्धि की भी अतिरिक्त प्रीमियम द्वारा वसूली की जाए।

उपर्युक्त नीति के आलोक में निम्नलिखित शर्तों और निबंधनों के आधार पर अतिरिक्त भवनों के विनिर्माण के प्रयोजनार्थ भूखंडों के उप-विभाजन को अनुमति प्रदान की जाएगी:

- (i) प्रत्येक उप विभाजित भूखंड का क्षेत्रफल उस क्षेत्र विशेष के जोनल प्लान में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल से कम नहीं होगा। इस प्रस्तावित उप-विभाजन के लिए डीडीए से अनुमोदन प्राप्त किया जाएगा।
- (ii) प्रत्येक उप-विभाजित भूखंड की मुख्य सड़क और सर्विस रोड से प्रत्यक्ष पहुंच होगी।
- (iii) प्रत्येक उप विभाजित भूखंड पर नगर निगम की उप विधियों के अंतर्गत विहित सेट बैक के साथ यथा अनुमत्य एक रिहायशी यूनिट वाली एक मंजिला भवन अथवा दो मंजिला भवन, जिसमें सबसे ऊपर की छत पर बरसाती बनी हो और एक अथवा दो रिहायशी फ्लैट बने हों, बनाया जाएगा।
- (iv) निम्नलिखित रीति से भू-किराए का भुगतान किया जाएगा:
 - (क) विनिर्मित किए जाने वाली भूमि के उप-विभाजित भागों के संबंध में वार्षिक भू किराए को क्षेत्रफल में आई कमी के समानुपात में कम कर दिया जाएगा।
 - (ख) मूल भूखंड के बाकी हिस्से के संबंध में मूल वार्षिक भू किराए को क्षेत्रफल में आई कमी के समानुपात में कम कर दिया जाएगा।
 - (ग) वार्षिक भू किराए का आवधिक संशोधन मूल पट्टा विलेख के प्रावधानों के अनुसार किया जाएगा।
- (v) उपर्युक्त प्रभारों की वसूली तथा अनार्जित वृद्धि की वसूली तथा विनिर्मित किए जाने वाले उप विभाजित भूखंडों की बिक्री/अंतरण की दशा में संपत्ति को खरीदने हेतु पट्टादाता के अग्रक्रय अधिकार की व्यवस्था के लिए अनुपूरक पट्टा निष्पादित करना।

नोट बुक 1: यदि पट्टाधारी उप-विभाजन के साथ-साथ विनिर्माण किए जाने वाले उप-विभाजित भूखंड की बिक्री/स्थानांतरण के लिए अनुमति हेतु आवेदन करेगा तो ऐसे उप-विभाजन के लिए भूमि की कीमत में 50% की वृद्धि तक अतिरिक्त प्रीमियम और अनार्जित वृद्धि के द्वारा अग्रिम में वसूला जाएगा।

नोट बुक 2: पुनर्वास विभाग द्वारा एक व्यक्ति को बेचे गए/पट्टे पर दिए गए दो या दो से अधिक रिहायशी यूनिटें अथवा भूखंडों में से एक की बिक्री का अर्थ संपत्ति का उप-विभाजन नहीं है और इसलिए ऐसी बिक्री पर उप-विभाजन प्रभार वसूलनीय नहीं है।

(3340-एल/64 दिनांक 6.6.1964 समन्वय, (178)एएससी-18 दिनांक 2.2.1966)

नोट बुक 3: यदि पट्टा अप्रतिबंधित है और पट्टाधारी अन्य व्यक्ति को भूखंड का एक भाग स्थानांतरित करता है तो ऐसे स्थानांतरण पर पट्टाधारी से कानूनी रूप से कोई भी उप-विभाजन प्रभार नहीं लिया जा सकता है। ऐसे मामले में उप-विभाजन के मामलों में प्रयोज्य सभी शर्तों अर्थात् उपर्युक्त (i) से (v) शर्तों को उप विभाजित भूखंड पर नई इमारत बनाने के लिए प्लान की अनुमति प्रदान करते समय लगाया जाएगा।

नोट बुक 4: ऐसा विभाजन और बंटवारा एक जैसे शब्द हैं और इसलिए अनुमति के बगैर विभाजन द्वारा प्रांगण के किसी भी उप-विभाजन के लिए पट्टादाता से पूर्व अनुमति प्रदान करने के लिए एक अनुबंध देना अनिवार्य है। (शॉप नं. 54, मोती नगर में एम/लॉज की सलाह, 33466/67 दिनांक 10.7.1967)

2. भूखंडों के उप-विभाजन के लिए अनुमति प्रदान करने की प्रक्रिया

किसी भूखंड को उप-विभाजित करने के लिए अनुमति की अपेक्षा वाले पट्टेधारी से आवेदन पत्र मिलने पर संबद्ध पट्टा अथवा संपत्ति अनुभाग यह जांच करेगा कि क्या उनकी जानकारी में पट्टे की शर्तों के किसी उल्लंघन का कोई मामला है अथवा नहीं। यदि

ऐसा है तो उन उल्लंघनों को खत्म करने/भुगतान करने और पट्टाधारी द्वारा ऐसे उल्लंघन को खत्म करने में असमर्थ होने पर आगामी 14 जनवरी अथवा 14 जुलाई तक सभी देय राशियों का पूर्ण भुगतान करने, जो भी पहले हो, तक और उल्लंघनों को उनके खत्म करने तक प्रभारों के भुगतान द्वारा विनियमित करवाने के लिए एक शपथ पत्र प्रस्तुत करने तक ऐसे आवेदन पत्रों पर कोई कार्रवाई नहीं की जाएगी।

यदि पट्टादाता की जानकारी में पहले से ही कोई उल्लंघन नहीं है अथवा या तो उन्हें खत्म किया जा चुका है या विनियमित किया जा चुका है और शपथ पत्र प्रस्तुत किया जा चुका है तो पट्टा अनुभाग इस प्रस्ताव की संविधा के लिए इस मामले को तकनीकी अनुभाग तक भेजेगा। तकनीकी अनुभाग प्रथम दृष्टया यह पता लगाने के लिए परिसर का निरीक्षण करेगा कि क्या पट्टे की शर्तों का कोई उल्लंघन हुआ है अथवा नहीं तथा उप-विभाजन के प्रस्ताव पर विचार करने के लिए आवश्यक डाटा एकत्र करेगा। यदि ऐसे निरीक्षण के दौरान पट्टे की शर्तों में कोई आपत्तिजनक उल्लंघन पाए जाते हैं तो फाइल को उल्लंघन खत्म करने हेतु आवश्यक कार्रवाई करने के लिए संबद्ध पट्टा अथवा संपत्ति अनुभाग को लौटा दिया जाएगा।

यदि संपत्ति उल्लंघनों से मुक्त है तो तकनीकी अनुभाग यह जांच करेगा कि क्या प्रस्तावित उप-विभाजन हेतु क्षेत्र की जोनल विकास योजना के प्रावधानों तथा स्थानीय निकाय की उप विधियों के अनुसार अनुमति प्रदान की जा सकती थी अथवा नहीं और वह अपने विचार फाइल पर रिकॉर्ड करेगा तथा इसे अभियंता अधिकारी के जरिए संबद्ध पट्टा अथवा संपत्ति अनुभाग को लौटा देगा। यदि क्षेत्र की जोनल विकास योजना को अंतिम रूप नहीं दिया गया है और अनुमोदित नहीं किया गया है तो तकनीकी अनुभाग इस आशय का एक नोट बनाएगा और फाइल पर उप-विभाजन के प्रस्ताव के संबंध में अपनी राय दर्ज करेगा तथा इसे संबद्ध पट्टा अथवा संपत्ति अनुभाग को लौटा देगा।

यदि तकनीकी अनुभाग यह प्रमाणित करता है कि प्रस्तावित उप-विभाजन को अनुमति प्रदान की जा सकती है तो संबद्ध पट्टा अथवा संपत्ति अनुभाग अनुलग्नक के रूप में पट्टाधारी को उत्तर भेजेगा।

यदि पट्टाधारी को भेजे गए पत्र के संबंध में उत्तर देते समय इसमें पट्टे की संशोधित शर्तों के बारे में कहा जाता है तो शर्तें और निबंधन तैयार किए जाएंगे। बिक्री के लिए अनुमति के मामले की भांति अतिरिक्त प्रीमियम/भू किराए की धनराशि का परिकलन वरिष्ठ ड्राफ्ट्समैन द्वारा किया जाएगा और इसकी लेखा अनुभाग द्वारा जांच की जाएगी।

संबद्ध अधिकारी द्वारा शर्तें तैयार करने और स्वीकृत करने के उपरांत फाइल को वित्त प्रभाग को उनकी सहमति हेतु भेजा जाएगा। मंत्रालय से फाइल प्राप्त होने पर पट्टाधारी को शर्तों के बारे में जानकारी दी जाएगी। यदि वह शर्तों को स्वीकार करता है और सभी देय राशियों का भुगतान करता है तो मूल निरंतर पट्टे के मामले की भांति उसी तरह अनुपूरक पट्टा तैयार करने हेतु कार्रवाई शुरू की जाएगी।

यदि तकनीकी स्टाफ यह प्रदर्शित करे कि क्षेत्र की जोनल योजना को अंतिम रूप नहीं दिया गया है परन्तु पट्टाधारी द्वारा यथा प्रस्तावित भूखंड के उप-विभाजन को अनुमति प्रदान करने में अन्यथा आपत्ति नहीं है तो इस मामले पर आगे और कार्रवाई करने से पहले दिल्ली विकास प्राधिकरण की अनुमति ली जाएगी।

यदि स्थानीय निकायों की उप-विधियों के अंतर्गत उप-विभाजित इकाइयां स्वतंत्र इकाइयों को रूप में निर्मित नहीं की जा सकती हैं अथवा तकनीकी अनुभाग उप-विभाजन की अनुमति के खिलाफ सलाह देता है तो पट्टेधारी को तदनुसार सूचना दी जाएगी।