

प्रस्तावित उप-विभाजन नीति (संशोधित) का प्रारूप

3.3.6.1 औद्योगिक उपयोग क्षेत्र (एम0-एम5) में भूखंडों का उप-विभाजन

ए. औद्योगिक विकास क्षेत्र में औद्योगिक उपयोग जोन (एम0-एम5) में प्लॉटों का उप-विभाजन पट्टा निष्पादन के उपरान्त कम से कम 4000 वर्गमीटर के सकल क्षेत्रफल वाले औद्योगिक भूखण्डों पर अनुमन्य होगा परन्तु (उपरोक्त शर्त परिवार के सदस्यों के बीच उप-विभाजन के मामले में अनिवार्य नहीं होगी)। प्राधिकरण बोर्ड के पास आवश्यकतानुसार अपने विवक से वांछित न्यूनतम क्षेत्रफल को बढ़ाने का अधिकार है। ऐसे औद्योगिक भूखंडों को उप-विभाजन के लिए आवेदन करने से पहले या उसके समय निम्नलिखित शर्तों को पूरा करना होगा :-

1. ए) प्लॉट गैर रिक्त * और

बी) (i) भूखंड पर औद्योगिक इकाई कम से कम 5 साल क्रियाशील रही है, अथवा

(ii) इकाइयाँ जिन्हें हस्तांतरित कर दिया गया है, वे हस्तांतरण के उपरान्त कम से कम 05 वर्षों के लिए क्रियाशील रही हो, ** अथवा

(iii) सक्षम प्राधिकारी/न्यायालय/वित्तीय संस्थानों/बैंकों से नीलामी में खरीदने के उपरान्त इकाई का 5 वर्षों के लिए क्रियाशील रहना होगा।

प्रस्तर (ए) और (बी) के अन्तर्गत छूट प्राप्त करने वाले परिवारिक सदस्यों # जोकि उप-विभाजन के एकल मालिक हो जायेंगे उन्हें उपरोक्तानुसार उप-विभाजित खाली भूखंडों को हस्तांतरण की अनुमति नहीं दी जाएगी।

प्रस्तर-बी के अन्तर्गत उप-विभाजन हेतु छूट प्राप्त करने वाले साझीदारों को कम से कम उप-विभाजन आवेदन तिथि से पिछले 5 वर्षों से **भागीदार** रहना आवश्यक होगा। ##

परिभाषा:

परिवार के सदस्य: यूपीएसआईडीए ऑपरेटिंग मैनुअल 2011 में स्पष्टीकरण के अनुसार।

भागीदार: जैसा कि भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 में परिभाषित किया गया है।

* **गैर-रिक्त**: ऐसे भूखंडों को रिक्त माना जाएगा जिसके आवंटी द्वारा निम्नलिखित शर्तों को पूरा किया गया है (i) भूखण्ड पर न्यूनतम 05 प्रतिशत कवर्ड एरिया का निर्माण किया गया है (ii) इकाई ने भूखंड पर उत्पादन शुरू कर दिया है।

**** हस्तान्तरण:** – जैसा कि यूपीएसआईडीए ऑपरेटिंग मैनुअल 2011 में परिभाषित किया गया है।

2. मूल भूखंड के सामने न्यूनतम सड़क चौड़ाई (आरओडब्ल्यू) 18.0 मीटर होनी चाहिए परन्तु परिवारिक सदस्यों के बीच उप-विभाजन के मामलों में यह शर्त लागू नहीं होगी।
3. उप-विभाजित भूखंड का न्यूनतम आकार 500 वर्ग मीटर होगा।
4. उप-विभाजन के लिए प्रस्तावित अधिकतम क्षेत्रफल किसी भी दशा में मूल रूप से आवंटित भूखण्ड के 50% क्षेत्रफल से अधिक नहीं होगा। सड़कों, पाकों/ग्रीन, और सुविधाओं/उपयोगिताओं सहित सभी आवश्यक सुविधाओं की योजना सब-डिवीजन के लिए प्रस्तावित भूखंड के प्रस्तावित हिस्से (भूखंड क्षेत्र का 50%) के भीतर की जाएगी।
5. इस प्रयोजन के लिए गठित समिति की संस्तुति पर 25 एकड़ क्षेत्रफल तक के औद्योगिक भूखण्डों के उप-विभाजन प्रस्ताव का अनुमोदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा किया जायेगा और यदि उपविभाजन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 25 एकड़ से अधिक है, तो इसका अनुमोदन प्राधिकरण बोर्ड द्वारा किया जाएगा।
6. सामान्य तौर पर, एक बार उप-विभाजित भूखंडों को पुनः उप-विभाजित नहीं किया जा सकता है। यद्यपि मूल आवंटी के लिए, उप-विभाजित भूखंड के पुनः उप-विभाजन की अनुमति निम्न शर्तों के पूरी करने पर दी जा सकती है:
 - अ) शेष गैर-रिक्त भूखंड का उप-विभाजित किया जाने वाला क्षेत्र 40,000 वर्गमीटर से अधिक या उसके बराबर है तथा
 - ब) उप-विभाजन के उपरान्त इस पर कम से कम 5 वर्षों तक इकाई क्रियाशील रही हो; तथा
 - स) पूर्व में किये गये उप-विभाजन के अनुमोदन की तिथि या पूर्ण उप-विभाजन शुल्क के भुगतान की तारीख से जो भी बाद में हो, से 10 वर्ष या उससे अधिक बीत चुके हैं।
7. शेष प्लॉट क्षेत्र को सभी व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए भविष्य में एकल इकाई के रूप में माना जाएगा। भविष्य में यदि आवंटी बचे हुए प्लॉट को हस्तान्तरित करना चाहता है तो उसे केवल एकल इकाई के रूप में हस्तान्तरित करने की अनुमति दी जाएगी अथवा इस भूखण्ड को प्रस्तर संख्या 3.3.6.1.ए.6 के अनुसार उप-विभाजित किया जा सकता है।
8. **विकास कार्य** : आन्तरिक विकास कार्य आवंटी द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित ले-आउट प्लान, स्पेशिफिकेशन एवं मानको के अनुसार निष्पादित किये जायेंगे। कुल बिक्री योग्य क्षेत्र का न्यूनतम 20 प्रतिशत प्राधिकरण के पास गिरवी रखा जाएगा, जोकि

विकास कार्य के लिए प्रस्तावित विभिन्न चरणों के अनुपातिक होगा (चरणबद्ध विकास के मामले में)। गिरवी रखे हुए भूखंडों को पूर्ण परियोजना (सभी चरणों सहित) के आंतरिक विकास का पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के बाद अवमुक्त किया जाएगा। आंतरिक विकास कार्यों के सम्बन्ध में सम्पूर्णता प्रमाण पत्र मुख्य कार्यकारी अधिकारी या उनके द्वारा अधिकृत किसी अन्य अधिकारी द्वारा विकास कार्यों के निरीक्षण के उपरान्त जारी किया जाएगा। विकास कार्य की सम्पूर्णता प्रमाण पत्र अंशो/चरणबद्ध मामलों में इस शर्त के साथ जारी किया जा सकता है कि प्रत्येक चरण/भाग (सम्पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के लिए प्रस्तावित) सभी आवश्यक सुविधाओं और पार्क, हरित, सड़कों, नालियों बिजली की आपूर्ति जैसी बुनियादी सुविधाओं के संदर्भ में आत्मनिर्भर होना चाहिए।

9. जिन मामलों में उप-विभाजन प्रस्ताव के अनुमोदन के लिए वाहय विकास कार्य में वृद्धि की आवश्यकता है और यदि ऐसी वृद्धि तकनीकी रूप से व्यवहारिक है, तो ऐसे मामलों में मुख्य कार्यपालक अधिकारी प्रस्ताव के अनुमोदन हेतु आवंटी से वाहय विकास शुल्क प्राप्त किये जाने की शर्त के साथ प्राधिकरण बोर्ड को संस्तुति करेगा।
10. सार्वजनिक क्षेत्रों/सुविधाओं इत्यादि का निर्माण/विकास प्राधिकरण के प्रचलित नियमों/विनियमों के अनुसार मूल आवंटी द्वारा किया जाएगा।
11. **अनुरक्षण काय:** प्राधिकरण में अधिसूचित औद्योगिक क्षेत्रों में आने वाले भूखंडों के लिए, मुख्य कार्यकारी अधिकारी या उनके द्वारा अधिकृत किसी अन्य अधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के उपरान्त, आंतरिक विकास, सामान्य क्षेत्र/भवन/सुविधा इत्यादि का रख-रखाव (ऐसे क्षेत्र को छोड़कर जिनका हस्तान्तरण किसी और को किया जाना है)। आंतरिक सड़को/पार्को/सार्वजनिक क्षेत्रों को सरेन्डरडीड के माध्यम से मूल आवंटी द्वारा प्राधिकरण को हस्तान्तरित कर दिया जायेगा। प्राधिकरण उप-विभाजित भूखंडों के हस्तांतरियों से उन्हे हस्तान्तरित भूखण्डों के सापेक्ष तथा गैर-हस्तांतरित उप-विभाजित भूखंडों के सापेक्ष मूल आवंटी से रखरखाव शुल्क वसूल करेगा। आवंटी द्वारा विकसित किये गये विकास कार्यों एवं अन्य बुनियादी ढांचे को प्राधिकरण द्वारा नामित तृतीय पक्ष द्वारा सत्यापित किया जाएगा, जिसका व्यय मूल आवंटी को वहन करना होगा।
12. विकास कार्य पूर्ण करने की समयसारणी :

Sr. No.	Total Gross Area of Allotted Industrial	Max time permissible for completion of development work for sub-division from date of approval of subdivision application.
1	From 2.5 acres upto 15 acres	12 months
2.	Above 15 acres upto 30 acres	18 months
3.	Above 30 acres upto 50 acres	24 months

Sr. No.	Total Gross Area of Allotted Industrial	Max time permissible for completion of development work for sub-division from date of approval of subdivision application.
4.	Above 50 acres	36 months

13. उप-विभाजित भूखण्डों पर इकाई को क्रियाशील करने के लिए प्राधिकरण की प्रचलित नीति के अनुसार समय सीमा अनुमन्य होगा।
14. यदि आवेदक एक ही बार में पूरी परियोजना को विकसित नहीं करना चाहता तो आवेदक को आत्मनिर्भर चरणबद्ध विकास योजना प्रस्तुत करनी होगी तथा तदनुसार उपरोक्त समय-सीमा के भीतर भूखण्डों के उप-विभाजन के लिए अपेक्षित विकास कार्यों के सापेक्ष सम्पूर्णता प्रमाणपत्र चरणबद्ध रूप से निगत किया जायेगा।
15. **हस्तान्तरण:** प्रत्येक चरण में उप-विभाजित भूखंडों के हस्तांतरण की अनुमति तभी दी जाएगी जब संबंधित चरण का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राधिकरण द्वारा मूल आवंटी को जारी किया गया हो। एक विधिक entity को एक से अधिक उप-विभाजित भूखंड हस्तान्तरित नहीं किये जा सकते हैं। इकाई इस तरह से उप-विभाजित भूखण्डों के पुनः हस्तांतरण की अनुमति तब तक नहीं दी जाएगी जब तक कि इन भूखण्डों पर इकाई कम से कम 2 वर्षों से क्रियाशील न हो। तदापरान्त उप-विभाजित भूखंड का हस्तांतरण प्राधिकरण की प्रचलित नीति के अनुसार होगा। उप-विभाजित भूखंडों के लिए हस्तान्तरण शुल्क प्रचलित प्रीमियम का 15% की दर अथवा सर्किल दर जो भी अधिक हो, उप-विभाजित भूखंड के हस्तांतरण के लिए हस्तान्तरण शुल्क के रूप में देय होगा। परिवार के सदस्यों के मध्य हस्तांतरण लेवी/शुल्क में छूट प्रदान की जाएगी।
16. **मार्केटिंग :** उप-विभाजन योजना के अनुमोदन के उपरान्त तथा गिरवी रखे जाने वाले भूखण्डों के सम्बन्ध में वांछित प्रपत्र प्राधिकरण में जमा करने के उपरान्त ही उप-विभाजित भूखंडों के विपणन की अनुमति दी जाएगी।
17. यदि मूल आवंटी/उद्योग सम्बन्धित चरण का पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने की तिथि से 2 वर्ष के भीतर उप-विभाजित भूखंडों को हस्तांतरित करने में विफल रहता है। तो उसे प्राधिकरण की प्रचलित नीति के अनुसार समय विस्तार शुल्क का भुगतान करना होगा।
18. **लीज रेंट:** यदि आवंटी ने मूल प्लॉट पर एकमुश्त लीज रेंट जमा कर दिया है तो सरेंडर या ट्रांसफर किए जाने वाले क्षेत्र के संबंध में कोई भी राशि वापस या समायोजित नहीं की जाएगी।
19. **केंद्र/राज्य सरकार के बुनियादी ढांचा से सम्बन्धित परियोजनाओं/राष्ट्रीय महत्व योजनाओं के लिए भूमि के उप-विभाजन नीति के प्रावधान:**

केंद्र/राज्य सरकार के बुनियादी ढांचा से सम्बन्धित परियोजनाओं/राष्ट्रीय महत्व योजनाओं के लिए भूमि के उप-विभाजन नीति के प्रावधानों में यथावांछित छूट मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अनुमोदित की जाएगी और प्रदत्त छूट के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड की अगली बोर्ड बैठक में बोर्ड के समक्ष सूचनार्थ प्रस्तुत की जाएगी।

20. उप-विभाजन शुल्क की गणना निम्नलिखित सूत्र के आधार पर की जाएगी:

कुल उप विभाजित क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में) = X

उप-विभाजित भूखण्ड की वर्तमान प्रचलित प्रीमियम या सर्कल रेट (जो भी अधिक हो) प्रति वर्गमीटर में = Y

Subdivision Factor = Z

Sub-Division fees = Z(X*Y)

Time Period Elapsed Since Allotment	(Z)
Above 30 Years	7.5%
20-30 Years	10%
10-20 Years	15%
5-10 Years	20%

मूल आवंटी द्वारा उप-विभाजन शुल्क का 50 प्रतिशत उप-विभाजन प्रस्ताव के अनुमोदन के समय तथा शेष 50 प्रतिशत सम्पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के पूर्व जमा किया जायेगा।

बो. यूपीसीडा विनियमन के निहित प्राविधानों के अनुसार उप-विभाजित भूखण्डों का भू-उपयोग/परिसरीय उपयोग अपरिवर्तनीय रहेगा तथा मूल भूखण्ड के परिसरीय उपयोग के अनुरूप रहेगा।

सो. उप-विभाजित भूखण्डों में खुला क्षेत्र

जहां उप-विभाजित किए जाने वाले भूखण्ड पर किसी आंतरिक विकास कार्य की आवश्यकता नहीं है वहां पर खुले क्षेत्रों की कोई अतिरिक्त आवश्यकता नहीं होगी।

उप-विभाजन के प्रस्तावों के लिए जिन्हें भूखण्ड पर आंतरिक विकास की आवश्यकता है, ऐसे उप-विभाजन प्रस्तावों में पी1 श्रेणी के अन्तर्गत प्राधिकरण में लागू विनियमनों के प्रस्तर 3.3.1(बी) एवं 3.3.1 (डी) के अनुसार 5% खुले क्षेत्र की आवश्यकता होगी। यह क्षेत्रफल विकास योजना में नियोजित खुले क्षेत्रों के अतिरिक्त होगा।

खुले स्थान कम से कम एक सड़क के किनारे नियोजित किये जायेगे।

डी. उप-विभाजित भूखंडों में सड़कें

एम0-एम5 श्रेणी के विकास क्षेत्रों में उप-विभाजन प्रस्ताव में सड़क और पहुंच मार्ग प्राधिकरण विनियमन के प्रस्तर 3.3.2 (सी) के प्रावधानों के अनुसार समान होंगे।

उप-विभाजित भूखंडों को प्राधिकरण की सड़को से एप्रोच्य होगी जहां पर किसी अन्य एजेन्सी द्वारा इन सड़को का उपयोग किया जाना है, ऐसी स्थिति में सम्बन्धित उपभागकर्ता द्वारा एजेन्सी से पूर्व अनुमति अनिवार्य होगी, साथ ही साथ एजेन्सी द्वारा प्राधिकरण को उपभोग शुल्क देय होगा।

यदि उप-विभाजन प्रस्ताव से प्राधिकरण/सार्वजनिक निकाय/राष्ट्रीय या राज्य राजमार्ग के अलावा किसी अन्य एजेन्सी से संबंधित सड़क/संपत्ति/फीडर लाइन/ड्रेनेज सिस्टम से पहुंच के साधन सहित कोई लाभ प्राप्त होता है, तो सम्बन्धित एजेन्सी से अनुमति की आवश्यकता होगी। इस संबंध में प्राधिकरण के अलावा अन्य एजेन्सी को देय उपयोगकर्ता शुल्क, यदि कोई हो, अधिभोगी का दायित्व होगा।

ई. उप-विभाजित भूखंडों का विन्यास :

भूखंडों की लंबाई/चौड़ाई अनुपात

उप-विभाजित भूखंड का विन्यास 5000 वर्गमीटर से बड़े भूखंडों के लिए 4:1 की लंबाई और चौड़ाई के अनुपात से अधिक नहीं होगा और इससे छोटे भूखंडों हेतु यह अनुपात 3:1 होगा। 1.0 हेक्टेयर से बड़े भूखंडों के लिए उपरोक्त प्राविधान लागू होंगे। विषम आकार/अनियमित आकार के भूखंडों से विचलन के लिए, मुख्य कार्यकारी अधिकारी उप-विभाजित भूखंडों की लंबाई/चौड़ाई अनुपात की शर्तों में छूट दे सकते हैं।

एफ. उप-विभाजित भूखंडों के लिए सेट-बैक प्रावधान

- i. कोने के भूखंडों का न्यूनतम साइड सेट बैक प्रश्नगत भूखण्ड के साथ सटे हुए भूखण्ड के सामने के सेट-बैक या साइड सेटबैक के सामान होगा। यदि साइड रोड पर कोई प्लॉट फ्रंटेज नहीं है, तो साइड सेट-बैक कॉर्नर प्लॉट के फ्रंट सेट-बैक के बराबर होगा।
- ii. यदि भूखंडों की संख्या विषम है, तो एक ब्लॉक में कोने वाले भूखंड की चौड़ाई दोनों पक्षों में साइड सेट-बैक की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए अधिक होगी।
- iii. यदि किसी भूखंड का उप-विभाजन किसी क्षेत्र के भीतर प्रस्तावित है जिसे पहले योजनाबद्ध तरीके से विकसित किया जा रहा है, तो मुख्य सड़क के साथ मौजूदा सेट-बैक की यथास्थिति बनाए रखी जाएगी।
- iv. इन विनियमों के सेट-बैक प्रावधान नए उप-विभाजित भूखंडों पर लागू होंगे।

- v. उप-विभाजन ले-आउट योजनाओं में किसी विशेष ब्लॉक में पड़ने वाले भूखंड क्षेत्रफल/आकार और लंबाई-चौड़ाई के अनुपात में समान होंगे। जहां ब्लॉक के एक हिस्से में अनियमित प्लॉट कॉन्फिगरेशन अपरिहार्य है, मुख्य कार्यकारी अधिकारी समरूपता की शर्त को शिथिल कर सकते हैं।
- vi. भूखंडों के एक विशेष ब्लॉक के लिए, सामने के सेट बैक में अनुरूपता और बिल्डिंग लाइन के संरेखण को बनाए रखा जाएगा।
- vii. 1000 वर्ग मीटर से कम के भूखंडों वाले ब्लॉक की अधिकतम लंबाई 200 मीटर होगा।

नोट— उपरोक्त प्रारूप अंग्रेजी भाषा में तैयार किये गये प्रारूप का हिन्दी अनुवाद/रूपान्तरण है। यदि हिन्दी एवं अंग्रेजी के प्रारूपों में किसी शब्द एवं वाक्य के शब्दार्थ/वाक्यार्थ में किसी भी प्रकार की भिन्नता आती है तो ऐसी परिस्थिति में अंग्रेजी भाषा का शब्दार्थ एवं वाक्यार्थ मान्य होगा।