नागरिक सेवा केन्द्र

CCC -19

मार्गदर्शिका

जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र के कृषि भूमि के
अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु प्रक्रिया एवं आवेदन पत्र
(धारा 90 'क' भू-राजस्व अधिनियम के तहत)

अनुरोध

रिश्वत लेना व देना दोनों ही अपराध हैं। कृपया रिश्वत न दें। यदि प्राधिकरण का कोई कर्मचारी आपसे रिश्वत मांगता है या आपके पास इस कार्यालय की भ्रष्टाचार संबंधी कोई सूचना है या आप इस कार्यालय में भ्रष्टाचार के शिकार हैं तो प्राधिकरण सचिव को तुरन्त सूचना दें।

दूरभाष :- 2563145

मूल्य : 100/-

सूचना

1. ''यह पुस्तिका सामान्य मार्गदर्शन के लिए है। प्रकरण पर लागू विधिक प्रावधान के सम्बन्ध में तत्समय प्रभावी नियम, विनियम, परिपत्र, आदेश आदि अधिभावी होंगे।''

2. आप अपना भरा हुआ आवेदन पत्र नागरिक सेवा केन्द्र पर जमा करवाऐं। निर्धारित अवधि के पश्चात् इसी केन्द्र से निस्तारण/अन्तरिम उत्तर उन्हीं प्रकरणों में जिनमें परीक्षण अपेक्षित है, प्राप्त करें।

परिचय

राज्य सरकार द्वारा राजस्थान विधियां (संशोधन) अधिनियम, 2012 द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–बी को विलोपित करते हुये धारा 90–ए में संशोधन कर नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजन के उपयोग की अनुज्ञा एवं आवंटन हेतु नयी उप– धारायें (5) से (9) जोडी जाकर उपयुक्त प्रावधान किये गये हैं। इसके साथ ही राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 60 (4), राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 की धारा 71 (1), जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 54 (ख) (1) व जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2009 की धारा 49 (1) में भी संशोधन किया गया है।

राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90क के तहत जयपुर रीजन क्षेत्र में जयपुर विकास प्राधिकरण में पदस्थापित प्राधिकृत अधिकारियों द्वारा कृषि भूमि के अकृषि उपयोग हेतु अनुज्ञा जारी करने की कार्यवाही की जाती है। राजस्थान के नगरीय क्षेत्रों में भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90क की क्रियान्विति के संबंध में नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार द्वारा अधिसूचना क्रमांक प. 3(50) यूडीएच/3/2012 जयपुर, मई 31, 2012 को जारी की गयी है।

90–क से संबंधित मामलों में पारदर्शिता लाने तथा वर्तमान प्रक्रिया को सुसंगत रूप से स्पष्ट बनाने व निर्धारित करने के उद्देश्य से राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क(3) के अन्तर्गत कार्यवाही हेतु समस्त आवेदन नागरिक सेवा केन्द्र के माध्यम से प्राप्त किये जावेंगे। ऐसे प्रकरणों के निस्तारण हेतु निम्न प्रक्रिया निर्धारित की जाती है :–

प्रार्थना पत्र किसके द्वारा एवं किस प्रकार प्रस्तुत किया जा सकेगा :-

1. प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष प्रार्थना पत्र केवल भूमि के खातेदार द्वारा स्वयं या उसके द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत व्यक्ति (जरिये रजिस्टर्ड/पूर्ण मुद्रांकित मुख्तारनामा) द्वारा ही प्रस्तुत किया जा सकेगा।

2. आवेदक द्वारा नागरिक सेवा केन्द्र से प्राप्त पंजीयन क्रमांक के आधार पर स्वयं के प्रकरण की प्रगति की जानकारी समय-समय पर ली जा सकेगी।

3. व्यक्ति/फर्म/सोसायटी/कम्पनी/विधिक संस्था की खातेदारी की भूमि के संबंध में प्रार्थना पत्र, इनके द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा ही प्रस्तुत किया जायेगा। ऐसे प्रकरणों में 90क (3) के तहत कार्यवाही भी व्यक्ति/फर्म/ सोसायटी/कम्पनी/विधिक संस्था के नाम से ही की जायेगी, न कि उस फर्म के भागीदार या सोसायटी के अध्यक्ष या कम्पनी या विधिक संस्था के निदेशक के नाम से।

4. कृषि से अकृषि प्रयोजन के लिए भूमि के उपयोग की अनुमति और उसके उपरान्त भूमि आवंटन के लिए आवेदक को आवेदन पत्र अलग-अलग नहीं देना है, एक ही आवेदन देना है। इस आवेदन पत्र की चार प्रतियां (एक मूल सैट तथा तीन सैट स्वयं आवेदक द्वारा अनुप्रमाणित प्रतियों के रूप में) प्राधिकृत अधिकारी को प्रस्तुत की जावेंगी।

5. मास्टर प्लान/मास्टर डवलपमेन्ट प्लान/स्कीम में भूमि के अनुज्ञेय उपयोग के अनुरूप ही कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुज्ञा दी जा सकती है। अत: अनुज्ञेय उपयोग की अनुमति हेतु ही प्रार्थना पत्र स्वीकार्य होगें।

6. यदि कोई व्यक्ति मास्टर प्लान में दर्शित उपयोग से भिन्न उपयोग के लिए अनुज्ञा चाहता है, तो सर्वप्रथम भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही संबंधित कानूनी प्रावधानों अन्तर्गत अपेक्षित होगी। वांछित प्रयोजन हेतु मास्टर प्लान में भू-उपयोग परिवर्तन होने के उपरान्त ही ऐसी अनुज्ञा हेतु आवेदन किया जा सकेगा।

7. आवेदन पत्र प्रारूप–1 में होगा जिसके साथ प्रारूप–2,3,4 भी संलग्न करने होगें इसके अतिरिक्त ले आउट प्लान/साईट प्लान, की मैप, सर्वे मैप, खसरा मैप, जमाबंदी आदि दस्तावेज भी संलग्न करने होंगे। निर्धारित आवेदन प्रपत्रों में वर्णित बिन्दुओं पर आवेदित भूमि के संबंध में आवेदक द्वारा पूर्ण जानकारी अंकित की जायेगी।

8. आवेदक को आवेदित भूमि के लिए जिस प्रयोजन के लिए अनुमति चाही गयी है, उससे संबंधित दर के आधार पर प्रीमियम राशि की 10 प्रतिशत राशि के बराबर राशि का चालान आवेदन पत्र के साथ संलग्न करना होगा। यह राशि भूमि आवंटन की स्थिति में जमा होने वाली प्रीमियम राशि में समायोजन योग्य होगी और आवेदन खारिज होने की स्थिति में रिफन्ड की जा सकेगी।

9. आवेदन पत्र नागरिक सेवा केन्द्र जविप्रा, में किसी भी कार्य दिवस में कार्यालय अवधि में जमा किए जावेंगे।

दिनांक 17.06.1999 के बाद के प्रकरण की विधिक स्थिति :–

1. नगरीय क्षेत्रों में दिनांक 17.06.1999 के बाद के कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु अनुमति तथा भूमि आवंटन के प्रकरणों के संबंध में भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क की उप–धारा (6) व (7) के प्रावधान विशेषत: लागू होंगे। साथ ही, उप–धारा (1) से (4) तथा उप–धारा (9) के प्रावधान भी इन मामलों में लागू रहेंगे। राजस्थान नगरीय क्षेत्र कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन नियम, 2012 के अध्याय–2 के प्रावधान केवल 17.06.1999 के बाद के प्रकरणों में ही लागू हैं।

2. कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अनुमति संबंधित व्यक्ति को उसी स्थिति में दी जायेगी, यदि भूमि अनुमति के लिए प्रतिबंधित श्रेणी की नहीं हो, तथा चाहा गया गैर–कृषिक प्रयोजन उस क्षेत्र में लागू विधि के अनुसार अनुज्ञेय हो। और उस क्षेत्र में लागू मास्टर प्लान या अन्य डवलपमेन्ट प्लान या स्कीम के अनुरूप हो।

3. उक्त अनुमति के लिए जो भूमियां प्रतिबंधित श्रेणी में मानी गयी हैं, उन्हें ऊपर वर्णित नियमों के नियम 3 में स्पष्ट रूप से वर्णित किया हुआ है, जो इस प्रकार हैं:–

निम्न प्रकरणों में कृषि भूमि का अकृषि उपयोग अनुज्ञेय नहीं होगा:–

1. वांछित गैर–कृषिक प्रयोजन क्षेत्र में लागू विधि के अनुसार अनुज्ञेय नहीं है या राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर यथासंशोधित या राज्य सरकार द्वारा अधिनियम के अधीन जारी निर्देशों पर उपांतरित मास्टर योजना किसी अन्य विकास योजना या स्कीम के अनुरूप नहीं है।

2. भूमि, भूमि अर्जन अधीनियम, 1894 (1894 का अधिनियम संख्या 1) के उपबंधों के अधीन अर्जन के अधीन है।

3. भूमि रेलवे सीमा, राष्ट्रीय राजमार्ग या केन्द्र या राज्य सरकार या इस निमित्त बने केन्द्र या राज्य सरकार के किसी अधिनियम या नियमों में यथा–विनिर्दिष्ट किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा संधारित अन्य किसी सड़कों की सीमाओं के भीतर या राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य मार्ग/मुख्य जिला सडक/अन्य जिला सडक/ग्रामीण सडक, इनमें से जो भी लम्बी हो, के मध्य बिन्दु से उद्योग की स्थापना के लिए भारतीय सडक कांग्रेस के मार्गदर्शक सिद्धान्तों में विनिर्दिष्ट सीमाओं के भीतर आती है।

4. भूमि ऐतिहासिक स्मारक, और पुरातत्वीय महत्व के स्थानों, पुरातत्वीय स्मारकों, हैरिटेज प्रसीमाओं और सरकार द्वारा घोषित अन्य निर्बन्धित क्षेत्र की सीमा से 200 मीटर के भीतर है।

5. तेल कम्पनियों की भूमिगत पाइपलाईन की मध्य रेखा के दोनो ओर की विहित दूरी के भीतर आती है।

6. भूमिगत तेल भंडारण डिपो, गैस गोदामों, पेट्रोल पम्प या किसी अन्य विस्फोटक भंडारण डिपो की सीमाओं के बारे में केन्द्र या राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर यथा– अधिसूचित दूरी के भीतर आती है।

7. गैर खातेदारी भूमि है।

8. भूमि वन क्षेत्र का भाग है या राजस्थान वन अधिनियम, 1953 (1953 का अधिनियम संख्या 13) के अधीन या तत्समय प्रवृत किसी अन्य विधि द्वारा वन भूमि के रूप में अधिसूचित की गयी है।

9. भूमि सुसंगत विधि के उपबन्धों के अधीन वन्य जीव अभ्यारण्य और राष्ट्रीय पार्क के निर्बन्धित क्षेत्र के भीतर है।

10. भूमि जो किसी सरकारी विभाग की है या किसी देवता या सामाजिक, धार्मिक, आध्यात्मिक या पूर्त न्यास, या वक्फ की है या किसी पुरातत्वीय, सांस्कृतिक या ऐतिहासिक महत्व के स्थल का भाग है।

परन्तु जहां राजस्थान लोक न्यास अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम सं. 42) के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई लोक न्यास या कोई रजिस्ट्रीकृत पूर्त संस्था अपनी कृषि भूमि या जोत या उसके भाग का उपयोग किसी गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए करना चाहता है वहां अनुज्ञा प्रदान की जा सकेगी यदि उससे प्राप्त आय या आगम उसके लक्ष्यों और उद्देश्यों की पूर्ति के प्रयोजन के लिए प्रयुक्त कियें जायें।

11. भूमि जिस पर संपरिर्वतन या आवंटन के लिए अनुज्ञा सक्षम अधिकारिता के न्यायालय द्वारा पारित किसी आदेश से निर्बन्धित की गयी है।

12. भूमि जल निकायों, या झीलों, जलाशयों, जलमग्नता के अधीन आने वाली भूमि को सम्मिलित करतें हुए बांध और तालाब या नदी या नाले या झील इत्यादि के बहाव क्षेत्र या किसी श्मशान या कब्रिस्तान के रूप में प्रयुक्त की जा रही भूमि के अधीन आती है।

13. भूमि जिसके लिए नगर भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 (1976 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 33), राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम सीमा का अधिरोपण अधिनियम, 1973 (1973

का अधिनियम सं. 11) और राजस्थान भूमि सुधार तथा भू-स्वामियों की सम्पदाओं का अर्जन अधिनियम, 1963 (1964 का अधिनियम सं. 11) के अधीन कार्यवाहियां लम्बित है।

14. भूमि केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा निर्बन्धित प्रवर्ग के भीतर आती है।

आवेदन पत्र निस्तारण की अवधि

प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आवेदन-पत्र प्राप्ति के 45 दिवस में आवेदन पत्र का नियमानुसार निस्तारण किया जायेगा।

यह प्रार्थना पत्र जयपुर विकास प्राधिकरण की वेबसाइट www.jaipurjda.org पर भी उपलब्ध है जिसे डाउनलोड किया जा सकता है। डाउनलोड किये गये प्रपत्र में आवेदन करने पर आवेदन पत्र हेतु निर्धारित शुल्क देय नहीं होगा।

❒❒❒

आवेदन–पत्र के साथ संलग्न किये जाने वाले दस्तावेजों की सूची

संलग्न प्रपत्र में आवेदन–पत्र :–

(क) सम्यक् रूप से रजिस्ट्रीकृत/पूर्ण मुद्रांकित मुख्तारनामे की प्रमाणित प्रति (यदि आवेदन खातेदार से भिन्न व्यक्ति की ओर से फाइल किया जाता है।)

(ख) पंजीयन पत्र की प्रमाणित प्रति (फर्म/संस्था/कम्पनी के आवेदक होने की दशा में)

(ग) कंपनी के संगम ज्ञापन/संगम अनुच्छेद (Memorandom/Articles of Association) और प्राधिकृत निदेशक के पक्ष में बोर्ड के निदेशकों के संकल्प की प्रमाणित प्रति (कम्पनी के आवेदक होने की दशा में)

(घ) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी अधिनियम, 2010 के अधीन रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र (यदि लागू हो)

(ड) जहां कहीं अपेक्षित हो, भू–उपयोग में परिर्वतन के लिए सक्षम प्राधिकारी के आदेश की प्रमाणित प्रति।

(च) स्वामित्व के समर्थन में दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति जैसे विक्रय विलेख इत्यादि, और आवेदित भूमि के ब्यौरे।

(छ) प्ररूप–2 में नोटेरी पब्लिक द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित शपथपत्र

(ज) प्ररूप–3 में नोटेरी पब्लिक द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित क्षतिपूर्ति बंधपत्र, जमाबंदी की नवीनतम प्रति (पटवारी द्वारा प्रमाणित)

(ञ) अभिन्यास योजना (ले आउट प्लान) और मास्टर योजना, सेक्टर योजना (यदि काई हो) पर खसरा अध्यारोपण

(ट) खसरा मानचित्र का अनुरेख

(ठ) अभिन्यास योजना [एकल पट्टे की दशा में स्थल योजना (Site Plan)]

(ड) की–प्लान

(ढ) सर्वेक्षण नक्शा

(ण) प्ररूप–4 में क्षेत्र संगणना के ब्यौरे।

(त) खातेदार/आवेदक की पहचान का सबूत (ID)

संस्कृति और पर्यावरण की रक्षा करना हमारा राष्ट्रीय कर्त्तव्य है।

भारत का संविधान

भाग 4 (क)

नागरिकों के मूल कर्त्तव्य

अनुच्छेद 51 (क)

मूल कर्त्तव्य : भारत के प्रत्येक नागरिक का यह कर्त्तव्य होगा कि वह -

(च) हमारी सामाजिक संस्कृति की गौरवशाली परम्परा का महत्व समझे और उसका परिरक्षण करें।

(छ) प्राकृतिक पर्यावरण की, जिसके अन्तर्गत वन, झील, नदी और वन्यजीव हैं, रक्षा करें, उसका संवर्धन करें तथा प्राणीमात्र के प्रति दया भाव रखें।

कृपया अपनी संस्कृति एवं पर्यावरण से प्रेम करें एवं इसकी रक्षा करें

जयपुर विकास प्राधिकरण

जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर

फोन : 0141-2563234 • फैक्स : 0141-2563614

E-mail : info@jaipurjda.org • Website : www.jaipurjda.org