नागरिक सेवा केन्द्र **CCC-8**

# मार्गदर्शिका

# भूखण्ड नियमन एवं पटटा विलेख

सूचना :

1. ''यह पुस्तिका सामान्य मार्गदर्शन के लिये हैं। विधिक प्रावधानों के सम्बन्ध में तत्समय प्रभावी नियम,विनियम, परिपत्र, आदेश,आदि के प्रावधान ही अधिप्रभावी होंगे।''

2. आप अपना भरा हुआ आवेदन पत्र नागरिक सेवा केन्द्र की खिडकी पर जमा करवाऐं। दी गई निर्धारित अवधि के पश्चात इसी केन्द्र से वापस परिणाम/ अन्तरिम उत्तर (उन्ही प्रकरणों में जिनमें परीक्षण अपेक्षित हैं) प्राप्त करें।

परिचयः

सहकारी समिति/निजी खातेदार की अनुमोदित योजनाऐं जिनमें कि शिविर आयोजित किए जा चुके हैं, के भूखण्डों का नियमन एवं पटटा विलेख हेतु सामान्य जानकारी निम्न प्रकार है।

1. (अ) जिन भूखण्डधारियों ने पूर्व में प्रचलित आदेशों के तहत तत्समय देय सम्पूर्ण रूपान्तरण शुल्क, पैनल्टी, विकास शुल्क, परिधीय विकास शुल्क आदि राशि जमा करा दी थी।, उनसे वर्तमान मं प्रचलित आदेशों के अनुरूप नई दरों से राशि नही ला जावेगी और नियमानुसार लीजडीड जारी कर दी जावेगी।। यदि राशि जमा करवानी है तो सिर्फ एक मुश्त लीज राशि ही ली जाकर लीज डीड जारी कर दी जावेगी परन्तु जिन्होंने तत्समय देय राशि सम्पूर्ण रूप से जमा नही कराई, किंन्तु ऐसे भूखण्डधारियों द्वारा यदि पूर्व में देय 50 प्रतिशत से अधिक राशि जमा कराई गई है तो ऐसे भूखण्डधारियों से राशि उक्त दरों के आधार पर वसूल के योग्य कुल राशि में से पूर्व में जमा राशि समायोजित कर शेष राशि मय ब्याज भूखण्ड के नियमन तिथि तक ली जाएगी। भूखण्डधारी द्वारा इसके लिय पूर्व में जमा कराई गई राशि के मूल चालान प्रस्तुत करने होगें।

(ब) जिन भूखण्डधारियों ने पूर्व में प्रचलित आदेशों के तहत तत्समय देय सम्पूर्ण रूपान्तरण शुल्क, पैनल्टी, विकास शुल्क, परिधीय शुल्क आदि राशि का 50 प्रतिशत या 50 प्रतिशत से

कम राशि जमा करवाई है, ऐस प्रकरणों में वर्तमान में प्रचलित दरों पर नियमन राशि देय होगी। लेकिन पूर्व मे जमा देते हुये समायोजन किया जावेगा।

2. पूर्व में जिन प्रकरणों में रूपान्तरण प्रक्रिया पूर्ण होकर पटटा विलेख या आवंटन जारी हो गया है। ऐसे प्रकरणों को पुनः नहीं खोला जाएगा।

3. यदि भूखण्डधारियों द्वारा योजना विशेष के लिये घोषित प्रथम कैम्प तिथि को भूखण्ड का नियमन ही नही कराया जाता हैं तो नियमन राशि पर कैम्प तिथि से 15 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज भी देय होगा।

4. यदि किसी व्यक्ति के द्वारा गृह निर्माण सहकारी समिति के आवंटी सदस्य से या अन्य व्यक्ति से इकरारनामे के आधार पर दिनांक 31.03.02 तक भूखण्ड क्रय किया गया हैं तो ऐसे एक या अधिक हस्तातरणो के लिये 10/– रूपये प्रति वर्ग गज की दर से हस्तातंरण शुल्क वसूल किया जाकर हस्तांतरण को मान्यता प्रदान कर भूखण्ड का नियमन प्रार्थी के पक्ष मे किया जा सकेगा। इसके पेटे यदि पूर्व में कोई राशि जमा है तो उसका समायोजन किया जाएगा। ऐसे हस्तातंरण जयपुर विकास प्राधिकरण में पदस्थापित उप/सहायक रजिस्ट्रार, सहकारिता द्वारा किये जाते है।

5. यदि भूखण्ड का हस्तातंरण प्रार्थी के नाम जरिये वसीयत, विरासतन अथवा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र होता हैं तो ऐसे प्रकरणों में हस्तातंरण शुल्क देय नहीं होगा।

6. मन्दिर माफी किसी राजकीय विभाग, देवस्थान विभाग किसी सार्वजनिक ट्रस्ट, किसी धार्मिक या चैरिटेबल सस्थान, वक्फ की भूमियों पर सृजित योजनाओं का नियमन नहीं किया जायेगा।

7. (1.) वर्तमान में लीज– डीड जारी करने पर लीज रेंट (शहरी जमाबन्दी) की राशि उस क्षेत्र की आरक्षित दर का 25 प्रतिशत आवासीय तथा 5 प्रतिशत वाणिज्यिक उपयोग पर देय हैं। परन्तु राज्य सरकर ने निर्णय लेकर छूट दी है कि सहकारी समिति की योजनाओं के नियमन के मामलों में केवल कृषि भूमि से गैर कृषि भूमि नियमन प्रकरणों में उपरोक्त लीज रेंट की राशि प्रचलित आरक्षित दर के आधार पर वूसल न की जाकर नियमन राशि के आधार पर ही की जाए अर्थात नियमन के लिये घोषित दरें ही उस क्षेत्र के लिये आरक्षित दरें मानी जावें।

(2) यह छूट उसी स्थिति मे ंदेय होगी जबकि आवेदक द्वारा लीज रेंट एक मुश्त 8 वर्ष के लिये जमा कराया जाये। एक मुश्त 8 वर्ष के लिये लीज रेंट जमा कराने पर

जमाकर्ता को लीज मुक्ति प्रमाण पत्र भी कैम्प में आवंटन पत्र के साथ ही जारी किया जावेगा अथवा जारी की जा रही लीज डीड में अलग से उल्लेख दिया जावेगा।

एक मुश्त लीज राशि जमा न कराने पर उस क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर के आधार पर वार्षिक लीज राशि देय होगी।

8. निजी खातेदार के प्रकरणों में लीज योजनाओं की आवासीय आरक्षित दर पर देय होगी।

9. यदि अनुमोदित मानचित्र में दर्शित किसी एम भूखण्ड के एक से अधिक टूकडे (उपविभाजन) किये जाते हैं या एक से अधिक भूखण्डों को मिलाकर एक (पुनर्गठन) किया जाता हैं तो 21.00 रू. प्रति वर्ग गज की दर से विभाजन/ पुर्नगठन शुल्क देना होगा। यह शुल्क प्रत्येक उपविभाजन/पुर्नगठन पर देय होगा। सहकारी समिति के भूखण्डों के मामलों में उपविभाजन से पूर्व भूखण्ड के मूल क्षेत्रफल पर लागू नियमन दर ही उपविभाजन पश्चात भी ली जावेगी।

10. यदि आवासीय अनुमोदित भूखण्ड का उपयोग गैर आवासीय अथवा व्यावसायिक कार्य के लिये किया जा रहा है तो पटटा नहीं दिया जायेगा।

**सहकारी समितियां/निजी खातेदारों की योजनाऐं जिनका प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन कर शिविर आयोजित किया जा चुका है।**

1. **संलग्न किऐ जाने वाले दस्तावेजों की सूचीः**

(अ) समिति द्वारा भूखण्ड के सम्बन्ध में जारी मूल आवंटन पत्र, साईट प्लान व रसीद (खातेदार होने की स्थिति में स्वामित्व के दस्तावेज)

(ब) पूर्व में जमा राशि का मूल चालान (यदि कोई हो तो)

(स) शपथ पत्र (प्रपत्र – 2)

(द) क्षतिपूर्ति बन्ध प्रत्र (प्रपत्र–3)

(य) नाम परिवर्तन की स्थिति में (केवल गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना में भूखण्डधारियों के लिये )

1. 31 मार्च, 2002 से पूर्व इकरारनामा/ विक्रयनामा की मूल प्रति

2. उपरजिस्ट्रार (सहकारिता) जविप्रा से सूची में नाम प्रतिस्थापन/ हस्तातन्रण पत्र की प्रति

2. **निम्न प्रकरणों में पटटा विलेख जारी करना संभव नही हैः**

(अ) जहां दस्तावेजों से आवेदक का भूखण्ड पर स्वामित्व सिद्ध नहीं होता।

(ब) जहां अनुमोदित मानचित्र के अनुसार भूखण्ड सृजित नहीं है।

(स) जहां भूखण्ड विशेष पर कोई कोर्ट केस/ कानूनी कार्यवाही चल रही है।

(द) जहां भूखण्ड प्रार्थी के कब्जे में नही है।

3. **भूखण्ड के एक से अधिक दावेदार होने पर विवादित भूखण्डों का निस्तारण :**

यदि किसी भूखण्ड के लिये एक से अधिक दावेदार होते हैं तो सहकारी अधिनियम में पक्षकारों द्वारा वाद प्रस्तुत करने का प्रावधान है। वाद स्वीकार करने का पंच निर्णायक शुल्क जमा कराया जाता है एवं उसके पश्चात पंच निर्णायक नियुक्त किया जाता हैं जिसके द्वारा वाद का निस्तारण कर निर्णय जारी किया जाता है। यह कार्यवाही जयपुर विकास प्राधिकरण में पदस्थापित उपरजिस्ट्रार (सहकारिता) द्वारा सम्पादित की जाती हैं।

**1.1 अक्सर पूछे जाने वाले प्रश्न एवं उनके उत्तर (Frequently Asked Questions and their answers.) : -**

1. अनुमोदित योजनाओं में भूखण्डधारी को अपने भूखण्ड का पटटा विलेख प्राप्त करने हेतु किन किन दस्तावेजों की आवश्यकता होगी?

उत्तर :— आवेदक द्वारा अपने भूखण्ड के नियमन/पटटा विलेख प्राप्त करने हेतु आवेदन पत्र पुस्तिका क्रय करनी होगी संलग्न है जिसमें उसे आवेदन पत्र प्रपत्र – 1 में भरना हैं तथ प्रपत्र – 2 में शपथ जिसमें उसे आवेदन पत्र प्रपत्र –3 में क्षतिपूर्ति बंधक पत्र भी भरना होगा। शपथ पत्र 10/– रू. के नॉन ज्यूशियल स्टाम्प पेपर पर तथा क्षतिपूर्ति बंधक पत्र 200/–रू. के नॉन ज्यूडिशियल स्टाम्प पेपर पर भरना होगा। क्षतिपूर्ति बंधक पत्र प्रथम श्रेणी मजिस्ट्रेट रु नोटेरी पब्लिक/ ओथ कमिशनर से सत्यापित कराना होगां। इन सभी को तैयार कर प्राथ्री/ आवेदक एक पत्रावली में भूखण्ड के मूल दस्तावेजों आवंटन पत्र, साईट प्लान, क्रय रसीद आदि अन्य कोई और हो तो संलग्न कर प्रस्तुत करें।

2. **आवेदक द्वारा नियमन हेतु दस्तावेज/पत्रावली प्रस्तुत करने के पश्चात अग्रिम कार्यवाही :**

उत्तर :— (अ) सम्बन्धित कर्मचारी द्वारा मूल दस्तावेजों/ पत्रावली का परीक्षण कर स्वामित्व रिपोर्ट अंकित की जावेगी।

(ब) उक्त रिपोर्ट के पश्चात जोन के सहायक नगर नियोजक द्वारा भूखण्ड के क्षेत्रफल की गणना की जावेगी।

(स) लेखाकार द्वारा क्षेत्रफल के आधार पर योजना की नियमन दर के अनुसार नियमन, एममुश्त लीजमर्नी, सीवरेज राशि व अन्य मद मे ली जाने वाली राशि यदि देय हो तो गणना की जावेगी।

(द) संबन्धित लिपिक के द्वारा नियमन राशि की गणना के अनुसार देय 40 प्रतिशत राशि का चालान चार प्रतियों में तैयार कर उपायुक्त के समक्ष प्रस्तुत करेगा। हस्ताक्षर होने के पश्चात चालान जारी रजिस्ट्रार मे ंइन्द्रार्ज कर चालान पर क्रमांक / दिनांक अंकित कर जारी किया जावेगा।

(य) जमा राशि की पुष्टि जोन के कनिष्ठ लेखाकार के स्तर पर की जावेगी।

3. मेरे नाम से सहकारी समिति से जारी मूल आवंटन पत्र गुम हो गया हैं तथा मुझे जेडीए से पटटा लेना है क्या कार्यवाही करनी होगी?

उत्तर :— सर्वप्रथम सम्बन्धित पुलिस थाना में मूल आवंटन पत्र गुम होने की स्थिति में एफ. आई.आर. दर्ज करानी होगी। पुलिस कार्यवाही के पश्चात यदि मूल आवंटन पत्र प्राप्त नही होता है। तो पुलिस कार्यवाही क कागजात संबन्धित सहकारी समिति के कार्यालय में डूप्लीकेट आवंटन पत्र प्राप्त करने का आवेदन भूखण्डधारी को प्रस्तुत करना होगा। यदि सहकारी समिति अस्तित्व में नही हैं तो ऐसी स्थिति में प्रशासक / समापक से डुप्लीकेट आवंटन पत्र प्राप्त करने हेतु भूखण्डधारी को आवेदन करना चाहिए। डुप्लीकेट आवंटन पत्र प्राप्त होने के पश्चात भूखण्डधारी को निर्धारित प्रपत्र में जेडीए का पटटा प्राप्त करने हेतु आवेदन करना चाहिए। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि यदि सहकारी समिति/प्रशासक/समापक/आदि भूखण्ड धारी को उपलब्ध नहीं होते हैं तो भूखण्डधारी को समस्त तथ्यों के साथ उपरजिस्ट्रार सहकारिता प्रकोष्ठ में अपने भूखण्ड के स्वामित्व की पुष्टि हेतु आवेदन प्रस्तुत करना होगा। उप रजिस्ट्रार सहकारिता द्वारा मामले की कार्यवाही की जावेगी।

**4. भूखण्ड की नियमन राशि व अन्य राशियां किस प्रकार से जमा करवानी होगी।**

उत्तर :— अ सहकारी योजनाओं के भूखण्डों के लियेः

आवेदक के द्वारा निर्धारित आवेदन पत्र एवं स्वामित्व के दस्तावेजात प्रस्तुत करने के पश्चात पटटा दिये जाने हेतु आवेदन पत्र सही पाया जाता है तो अनुमोदित योजनाओं के

भूखण्डों के क्षेत्रफल की रिपोर्ट के आधार पर नियमन राशि जो 60 प्रतिशत प्राधिकरण मे एवं 40 प्रतिशत हिस्सा राशि राज्य सरकार के खाते में जमा करवायी जायेगी। कैम्प तिथि से नियमानुसार ब्याज तथा नियमन/ रूपान्तरण शुल्क की 20 प्रतिशत (आवासीय भूखण्डों के लिये) तथा 40 प्रतिशत (वाणिज्यिक भूखण्डो के लिये ) लीज राशि एक मुश्त ली जावेगी। सीवरेज चार्जेज 12.50 रूपये प्रति वर्गगज देय है। सीवरेज चार्जेज पर ब्याज अप्रैल 2004 से अथवा नियमन शिविर की तिथि से भूखण्डों पर लगेगा।

नोटः पूर्व में भूखण्ड के पेटे राज्य सरकार/जेडीए में जमा कराई गयी रूपान्तरण शुल्क विकास शुल्क पेराफेरी को घटाकर शेष राशि जमा कराई जावेगी।

(ब) निजी खोतदारी योजना के भूखण्डां के लिये निजी खातेदारी योजना के भूखण्डों पर नियमन राशि (राज्य सरकार द्वारा निर्धारित जोन क्षेत्र की नियमन राशि (राज्य सरकार द्वारा निर्धारित जोन क्षेत्र की नियमन दर ) के अनुसार होगी। लीज राशि की गणना वर्तमान आरक्षित दर के आधार पर की जायेगी। आन्तरिक विकास कार्यो के लिये 250/– रूपये प्रति वर्ग मीटर देय है। पेराफेरी चार्जेज 50.00 रूपये प्रति वर्ग मीटर देय हैं। स्टाम्पस डयूटी की गणना जोन क्षेत्र की वर्तमान आरक्षित दर के आधार पर की जावेगी। जिसकी गणना निम्न प्रकार से की जायेगी :

नियमन राशि + दो वर्ष की लीज + नियमन पर ब्याज (यदि हो तो ) को 6.50 प्रतिशत

5. क्या पटटा लेने हेतु मूल आवंटी को ही प्राधिकरण कार्यालय में उपस्थित होना होगा?

उत्तर :– जी हां भूखण्डधारी को कार्यालय में उपस्थित होकर पटटा विलेख पर हस्ताक्षर करने होते है। इसलिये पटटा प्राप्त करने हेतु आवंटी को ही कार्यालय में उपस्थित होना अनिवार्य हैं। यदि भूखण्डधारियों को मूल पटटा मय प्रार्थना पत्र नवीनीकरण हेतु प्राधिकरण में निम्नांकित पूर्ति करते हुये प्रस्तुत करना होगाः

(अ) जारी किये गये पटटा विलेख के संलग्न स्टाम्प पेपर को प्राधिकरण में समर्पित करना होगा।

(ब) नवीनीकरण हेतु नये स्टाम्प पेपर पूर्वानुसार क्रय कर प्रस्तुत करने होगें।

उपर्युक्तानुसार आवेदक द्वारा पूर्ति करने पर प्राधिकरण द्वारा नये स्टाम्प पेपप के साथ पटटा विलेख का नवीनीकरण कर दिया जावेगा।

8. क्या जयपुर शहर के किसी भी सब रजिस्ट्रार के कार्यालय में पटटा विलेख का रजिस्ट्रेशन कराया जा सकता है? पटटा रजिस्ट्रेशन कराने हेतु जयपुर शहर में कहां कहां सब रजिस्ट्रार के कार्यालय है?

उत्तर :– जी हां। जयपुर शहर के सभी सब रजिस्ट्रार के कार्यालयों में किसी भी भूखण्ड के पटटा विलेख का रजिस्ट्रेशन कराया जा सकता है। जयपुर शहर में निम्नांकित स्थानों पर सब रजिस्ट्रार के कार्यालय कार्यरत है।

1. जेडीए स्थित न्यू बिल्डिंग भूतल
2. सांगानेर (तहसील कार्यालय एवं नगर निगम, सांगानेर जोन कार्यालय के सामने)
3. आमेर (तहसील कार्यालय)
4. चित्रकूट स्टेडियम
5. नगर निगम मुख्यालय लाल कोठी टोंक रोड़
6. कलेक्टर कार्यालय जयपुर
7. झोटवाड़ा पंचायत समिति कार्यालय कालवाड़ रोड़
8. चौगान स्टेडियम नगर निगम हवामहल पश्चिम जोन के पास
9. राज. आवासन मण्डल जोन कार्यालय थड़ी मार्केट मानसरोवर