मार्गदर्शिका

अनापत्ति प्रमाण पत्र
(निजी कृषि भूमियों पर आवासीय योजना विकसित करने हेतु)

सूचनाः

1. ''यह प्रुस्तिका सामान्य मार्गदर्शन के लिये हैं। विधिक प्रावधानों के सम्बन्ध में तत्समय प्रभावी नियम, विनियम, परिपत्र, ओदश, आदि के प्रावधान ही अधिमावी 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 है।) प्राप्त करें।

परिचय :—

1. राज्स सरकार द्वारा नगरीय क्षेत्रों में आवासीय परियोजना/टाउनशिप विकसित करने, निजी निवेशकों को बढ़ावा देने हेतु परिपत्र दिनांक 01.01.02 के द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण व अन्य स्थानीय निकायों को दिशा निर्देश जारी किये गये है। निजी कृषि भूमियों पर रिहायशी कॉलोनी विकसित करने हेतु निजी विकासकर्ता को अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये आवेदन करना होता है।

II. आवेदन की योग्यताः—

आवेदक/विकास कर्ता कम्पनी/ फर्म की अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये योग्यता मापदण्डों के अनुसार होगी।

Township	Minimum Net Worth (Rs. in Crores)	Minimum Turnover (Total in last 5 Years) (Rs. in crores)	Minimum number of technical staff employed for last 3 years. (Engineers, Architects CA s etc.)	Experience of land development/ real estate development (in years)
up to 5 Acre	0-50	3	5	3
5 to 20	1-00	5	10	5
More than 20 Acre to 50 Acre	2-00	10	15	5
More than 50 Acre to 100 Acre	10-00	50	30	10
More than 100 Acre	20-00	100	50	10

नोटः— (Networth) का आशय कम्पनी में Paid up capital+ reserves से होगा।

यदि कोई खातेदार किसी निवेशकर्ता कम्पनी के साथ परियोजना बनाना चाहे, तो राज्य सरकार प्राथमिकता देते हुये निर्धारित मापदण्डों में छूट दे सकती है। इसी प्रकार यदि खातेदार अपने वित्तीय स्त्रोतों से परियोजना बनाना चाहे, तो निर्धारित मापदण्डों में छूट दी जा सकती है।

आवेदक कम्पनी/ खातेदार को निर्धारित प्रपत्र 'ए' में आवेदन पत्र के साथ निम्न दस्तावेज प्रस्तुत करने होंगें।

1. भूमि के स्वामित्व सम्बन्धी दस्तावेज यथा जमाबन्दी एवं नक्शा ट्रेस की प्रमाणित प्रति
2. यदि आवेदन पत्र, मुख्त्यार–आर की ओर से पेश किया जा रहा है तो पंजीकृत मुख्त्यारआम की प्रमाणित प्रति

3. साईट प्लान

4. की ;ज्ञमल द्ध प्लान

5. यदि आवेदक कम्पनी है तो कम्पनी का पंजीयन प्रमाण पत्र, कम्पनी का मेमोरेन्डम ऑफ ऐसोसिऐशन और आर्टिकल ऑफ ऐसोसिऐशन की प्रमाणित प्रति

6. कम्पनी द्वारा पारित प्रस्ताव की प्रमाणित प्रति, जिसके द्वारा कम्पनी की ओर से किसी व्यक्ति को प्रार्थना पत्र/ दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करने हेतु अधिकृत किया गया है।

7. यदि प्रार्थी फर्म/संस्था हैं तो आवश्यक दस्तावेज की प्रति

8. यदि कोई खातेदार एवं निवेशकर्ता कम्पनी/फर्म मिलकर परियोजना बनाना चाहते है तो खातेदार एवं निवेशकर्ता के मध्य हुये समझौते की प्रति।

III. निम्न स्थितियों में अनापित्त प्रमाण पत्र जारी नही किया जावेगा।

1. मन्दिर माफी, किसी राजकीय विभाग, देवस्थान विभाग, किसी सार्वजनिक ट्रस्ट, किसी धार्मिक या चेरिटेबल संस्थान, वक्फ/जविप्रा के स्वामित्व की भूमि।

2. वह भूमि जो निर्धारित सड़क सीमा एवं रेल्वे सीमा के अन्तर्गत आती है।

3. पुरातत्व/सांस्कृतिक / ऐतिहासिक महत्व के भवन व भूमि।

4. नदी/नाले/तालाब व उनका केचमेन्ट क्षेत्र।

5. राज्य सरकार द्वारा प्रतिबन्धित भूमि।

6. ऐसी भूमियों जिन पर किसी न्यायालय द्वारा रोक लगाई गई हो।

7. राज्य सरकार द्वारा अवाप्ताधीन भूमियां

8. यदि विकासकर्ता निर्धारित योग्यता नही रखता है।

9. सहखातेदार होने की दशा में जब तक रिकार्डेड विभाजन न हो

10. गैरखातेदारी की आरजी का

11. राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42 बी के प्रावधानों के विपरीत अन्तरण की भूमि।

12. खातेदारी भूमि जिसकी किस्म नाडी, जोहड, पायतन तालाब अथवा गैरमुमकिन नदी हो। ऐसे स्थल जहां जल संग्रहण हो एवं माननीय उच्च न्यायालय के निर्णयानुसार जहां निर्माण कार्य नही हो सकता।

13. जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 54 बी के अनुसार प्रतिबन्धित भूमियां

अक्सर पूछे जाने वाले प्रश्न ;थ।फ `द्ध रू

प्रश्न किन परियोजनाओं हेतु जविप्रा द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया जाता है?

उत्तर :– निजी कृषि भूमियों पर आवासीय योजनाऐं विकसित करने हेतु सम्बन्धित निजी विकास कर्ता को जविप्रा द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया जाता है।

प्रश्न :– निजी विकास कर्ता (कम्पनी) की क्याा योग्यता है।

उत्तर :– योग्यता सम्बन्धी सारणी प्रथम पृष्ठ पर अंकित है।

प्रश्न :– क्या निजी विकास कर्ता /कम्पनी /निजी खातेदार को उपरोक्त निर्धारित मापदण्डों में छूट मिल सकती है।

उत्तर :– यदि कोई खातेदार किसी निवेशकर्ता कम्पनी के साथ संयुक्त रूप से परियोजना बनाना चाहे तो उसे प्राथमिकता देते हुये राज्य सरकार को अधिकार होगा कि निर्धारित मापदण्डों में छूट देंसकें। इसी प्रकार यदि खातेदार अपने वित्तीय स्त्रोतों से ही परियोजना बनाना चाहे तो मापदण्डों में छूट देते हुऐ उसका परीक्षण कर उसे स्वीकार किया जा सकता है।

प्रश्न :– विकास कर्ता द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र हेतु आवेदन पत्र जविप्रा के किस अधिकारी को प्रस्तुत किया जायेगा?

उत्तरः– विकास कर्ता द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र हेतु आवेदन पत्र जविप्रा के सम्बन्धित जोन के उपायुक्त को प्रस्तुत किया जावेगा।

प्रश्नः– अनापत्ति प्रमाण पत्र हेतु आवेदन के लिये कितना शुल्क देय है?

उत्तर :– अनापत्ति प्रमाण पत्र हेतु आवेदन के लिये कोई शुल्क देय नही है।