मार्गदर्शिका

जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र के कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु प्रक्रिया एवं आवेदन पत्र

परिचयः—

राजस्थान भू – राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 बी के तहत जयपुर रीजन क्षेत्र में जयपुर विकास प्राधिकरण में पदस्थापित प्राधिकृत अधिकारियों द्वारा कृषि भूमि के अकृषि उपयोग सम्परिवर्तन हेतु कार्यवाही की जाती हैं। राजस्थान के नगरीय क्षेत्रों में भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90 बी की क्रियान्विति के संबंध में नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार द्वारा परिपत्र क्रमांक प0 3 (43) नविवि/3/09 दिनांक 25 फरवरी 2009 को जारी किया गया है।

90–बी (3) से संबंधित मामलों में पारदर्शिता लाने तथा वर्तमान प्रक्रिया को सुसंगत रूप से स्पष्ट बनाने व निर्धारित समयावधि में कार्यवाही सुनिश्चित करने के उद्देश्य से राजस्थान भ–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 –बी (3) के अन्तर्गत कार्यवाही हेतु समस्त आवेदन नागरिक सेवा केन्द्र के माध्यम से प्राप्त किये जायेगें। 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 को प्रार्थना पत्र केवल भूमि के खातेदार द्वारा स्वयं या उसके द्वारा सम्यक रूप से प्राधिकृत व्यक्ति (जरिये रजिस्टर्ड मुख्तारनामा) द्वारा ही प्रस्तुत किया जा सकेगा।
2. नागरिक सेवा केन्द्र पर आवेदक द्वारा 90–बी /भू– उपान्तरण/ मानचित्र अनुमोदन हेतु पृथक–पृथक प्रार्थना पत्र पत्रावलियों के माध्यम से एक साथ प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य होगा। आवेदक द्वारा 90 बी प्रकरण हेतु आवेदन प्रपत्र अ भू उपान्तरण हेतु प्रपत्र 'ब' एवं मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रपत्र 'स' के

तहत आवेदन पत्र देय होगा। आवेदक द्वारा नागरिक सेवा केन्द्र के पंजीयन क्रमांक द्वारा स्वयं के प्रकरण की प्रगति की जानकारी समय समय पर ली जा सकेगी। पूर्व मे जिन प्रकरणों में 90 बी उपान्तरण/मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है ऐसे प्रकरणों को नये सिरे से आवेदन नही करना होगा तथा जिस स्तर तक का निस्तारण हो चुका है, उससे आगे का निस्तारण उक्त परिपत्र के अन्तर्गत जारी दिशा निर्देशों के अन्तर्गत किया जावेगा।

3. व्यक्ति / फर्म/सोसायटी/कम्पनी/विधिक संस्था की खातेदारी भूमि के संबंध में प्रार्थना पत्र उक्त आवेदक के सम्यक रूप से प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा ही प्रस्तुत किया जायेगा तथा 90–बी (3) के तहत कार्यवाही भी व्यक्ति/फर्म/सोसायटी/कम्पनी/विधिक संस्था के नाम ही की जायेगी, न कि उस फर्म के भागीदार या सोसायटी के अध्यक्ष या कम्पनी या विधिक संस्था के निदेशक के नाम से।

4. राजस्थान भू – राजस्व (कृषि कार्यो के लिये भू आवंटन) नियम, 1970 या अन्य नियमों के अन्तर्गत आवंटित कृि ा प्रयोजनार्थ भूमि के गैर खातेदार, आवंटी द्वारा खातेदारी अधिकार प्राप्त करने के उपरान्त ही 90–बी (3) या अन्य नियमों के अन्तर्गत आवंटित कृषि प्रयोजनार्थ भूमि के गैर खातेदार, आवंटी द्वारा खातेदारी अधिकारी प्राप्त करने के उपरान्त ही 90–बी (3) हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जा सकेगा।

90–बी के अन्तर्गत कार्यवाही की प्रक्रिया

5. आवेदको से कृषि प्रयोजनार्थ भू–उपान्तरण/90बी/योजना के मानचित्र अनुमोदन/आवंटन हेतु अलग अलग प्रार्थना पत्र प्राप्त किये जाकर 90 बी (3) भू–उपान्तरण एवं योजना के मानचित्र अनुमोदन की प्रक्रिया सामान्तर रूप से निम्न क्रम में पूर्ण की जावेगी।

(अ) सर्वप्रथम भू–उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया को पूर्व कर भू–उपान्तरण ओदश जारी किया जावेगा।

(ब) भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात ही 90–बी, जिसकी प्रक्रियात्मक कार्यवाही पूर्व में प्राधिकृत द्वारा प्रारम्भ की जा चुकी होगी, उसकी निरन्तरता में प्राधिकृत द्वारा धारा 90 बी के निर्णय/आदेश जारी किये जावेंगे।

(स) उपरोक्त प्रक्रिया में आवेदक को मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रपत्र ''स'' के साथ योजना का मानचित्र (ले–आउट प्लान) भी लगाना होगा जो निर्धारित पैरामीटर्स के अनुरूप होगा। योजना मानचित्र का परीक्षण व अनुमोदन की कार्यचाही समानान्तर रूपसे 90 बी की कार्यवाही के साथ साथ प्रारम्भ की जावेगी एवं जविप्रा द्वारा योजना का मानचित्र सक्षम स्तर द्वारा अनुमोदित किया जाकर पत्रावली में रखा जावेगा। जिसको प्राधिकरण द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन एवं 90बी के अन्तिम निर्णय/आदेश जारी किये जाने के उपरान्त आवेदक द्वारा देय राशि जमा करवाने के पश्चात 15 दिवस की अवधि में आवेदक को अनुमोदिक मानचित्र उपलब्ध करवा दिया जावेगा।

6. ऐसे प्रकरण जिनमें आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान मे दर्शायें गये भू–उपयोग के अनुरूप है, उन प्रकरणों में 90 बी (3) एवं मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही सामान्यत आवेदन पत्र प्राप्त होने के 60 दिवस के अन्दर पूर्ण की जावेगी तथा ऐसे प्रकरण जिनमें भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही भी अपेक्षित हैं, का निस्तारण सामान्यत 120 दिवस के अन्दर किया जावेगा।

7. प्राधिकरण द्वारा उपरोक्तानुसार निर्धारित समयावधि में आवेदक को आवंटन पत्र जारी नही किया जाता है तो जविप्रा के द्वारा निर्धारित समय सीमा को बढ़ाया जा सकता है जिसकी सूचना जविप्रा द्वारा आवेदक को कारणों सहित अवगत करवाने के साथ जविप्रा द्वारा आवेदक को कारणों सहित अवगत करवाने के साथ जविप्रा की बवेसाइट पर उपलब्ध करवाई जावेगी।

8. निजी टाउनशिप परियोजनाओ को विकसित करने से निजी निवेश बढ़ावा देने के संबंध में आदेश क्रमांक प. 10(1) नविवि/2002 दिनांक 01.01.02 के अनुसार ही कार्यवाही ही जावेगी। योजना का मानचित्र अनुमोदन करने (ग्रुप हाउसिंग एवं फ्लैटस भूखण्डों के अतिरिक्त) में योजना के कुल क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत एवं 40 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में रखा जाना आवश्यक होगा।

9. ऐसे क्षेत्र जहां आवेदक द्वारा 90 बी (3) हेतु आवेदन किया गया है व भू–क्षेत्र जहां प्राधिकरण के द्वारा मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान के अन्तर्गत सड़कों का निर्धारण नही किया गया हैं तो ऐसे प्रकरणों में जविप्रा द्वारा आवेदक की प्रस्ताविक योजना के भू–क्षेत्र गांव की सम्पर्क सड़क पर लगता हुआ है तो ऐसे

प्रकरणों में 90 बी (3) की कार्यवाही उन परिस्थितियों में की जा सकेगी जब सड़क की चौड़ाई निम्नानुसार उपलब्ध होः–

;पद्ध 5 एकड तक क्षेत्रफल की भूमि हेतु 40 फीट चौडी सड़क,

;पपद्ध 5 से 10 एकड तक क्षेत्रफल की भूमि हेतु 60 फीट,

;पपपद्ध 10 से 50 एकड तक क्षेत्रफल की भूमि हेतु 80 फीट,

;पअद्ध 50 एकड से अधिक क्षेत्रफल की भूमि हेतु 100 फीट, चौड़ाई की सम्पर्क सड़क रखना अनिवार्य होगा।

ऐसे समस्त प्रकरण जिनमें आवेदक के भू–क्षेत्र में किसी प्रकार की सम्पर्क सड़क नही हैं अथवा मौके पर उपलब्ध सड़क उपरोक्त चौड़ाई से कम है तो उनकी 90 बी (3) की कार्यवाही आवेदक द्वारा आवेदित भू–क्षेत्र को नजदीकी सम्पर्क सड़क स जोड़ने हेतु उपयोग में आने वाली भूमि जिसकी चौड़ाई उपरोक्तानुसार होगी का निःशुल्क समर्पण सहमति पत्र (100) रूपये के नान ज्यूडिशियल स्टाम्प पेपर पर) संबंधित भू– स्वामियों से जविप्रा के हक में उपलब्ध करवाने के पश्चात ही किया जावेगा। ऐसे प्रकरणों में 90 बी (3) का अंतिम आदेश भू–क्षेत्र तक प्रस्तावित डामर सम्पर्क सड़क का निर्माण आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर करवाये जाने के पश्चात ही किया जा सकेगा।

10. धारा 90 बी (3) के प्रकरणों में संबंधित भूमि का साईट प्लान अनुमोदित मास्टर/ प्लान सेक्टर प्लान की सड़कों को समायोजित करते हुये जारी किया जावेगा।

भू–उपयोग परिवर्तन पर प्रतिबंध

11. मास्टर प्लान में भू–उपयोग परिवर्तन को दृष्टिगत रखते हुये मास्टर प्लान प्रारूप जारी होने तक वर्तमान मास्टर प्लान के नगरीयकरण सीमा में निम्न उपयोगों की भूमि के उपान्तरण हेतु 90 बी (3) की कार्यवाही, पर जविप्रा स्तर पर तुरन्त प्रभाव से रोक होगीः–

(क) सार्वजनिक एवं अर्द्ध– सार्वजनिक उपयोग

1. खुला क्षेत्र, पार्क, खेल का मैदान, रिक्रियेशनल (मनोरंजन), व्तबींतके नर्सरी, सुविधा क्षेत्र।

2. संस्थानिक क्षेत्र

3. अन्य सामुदायिक सुविधाऐं जैसेः— हॉस्पिटल, ामशान, कब्रिस्तान आदि

(ख) विशि ट उपयोग जैसेः— बस स्टेण्ड, ट्रक टर्मिनल, सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी कार्यालय, होलसेल बिजनेस, वेयर हाउसिंग एवं गोदाम, स्पेशियलाइज्ड मार्केट इत्यादि।

(ग) मास्टर प्लान सीमा के इकोलाजिकल जोन क्षेत्र (ऐसे उपयोग जो मास्टर प्लान में वर्णित किये गये भचमतउपेइसम नेमेष के अन्तर्गत आती हैं उनको निकायों द्वारा निर्धारित नियमों के अन्तर्गत कार्यवाही कर निस्तारित किया जा सकेगा)।

(घ) नगरीयकरण सीमा के बाहर के क्षेत्र (परिधीय नियन्त्रण क्षेत्र, ग्रामीण क्षेत्र) जहां जविप्रा द्वारा ड्राफ्ट सेक्टर प्लान/रोड नेटवर्क प्लान नही बनाया गया है।

उपरोक्त समस्त क्षेत्रों में व्यापक जनहित को देखते हुये वृहद आधारभूत परियोजनाऐं जिनमें कार्य संयंत्र, दूरसंचार, परिवहन एवं प्रोद्यौगिकी, जलापूर्ति, तकनीकी शिक्षण संस्थान, चिकित्सा एवं स्वास्थ्य शिक्षण संस्थान अपशिष्ट नि पादन परियोजनाऐं, जनोपयोगी, पर्यटन इकाईयां (होटल सहित) या अन्य महत्वपूर्ण योजनाएं शामिल हैं की अनुमति राज्य सरकार के स्तर पर दी जा सकेगी।

12. यह प्रार्थना पत्र जयपुर विकास प्राधिकरण की वेबसाइट ूूूरंपचनतरकंण्वतह पर भी उपलब्ध है जिसे डाउनलोउ किया जा सकता है डाउनलोड किये गये प्रपत्र में आवेदन करने पर आवेदन पत्र हेतु निर्धारित शुल्क देय नही होगा।