

नियमन शाखा मे नियमन पट्टा संबंधित सवाल-जवाब

प्रश्न नं0 1. कृषि भूमि मे मेरा एक भूखण्ड है जिसका मैं नियमन पट्टा लेना चाहता हूँ नियमन पट्टा मुझे कैसे मिलेगा ? कृपया बतायें।

उत्तर :- आप द्वारा निर्धारित आवेदन पत्र के साथ क्षतिपूर्ति बन्ध, अण्डरटेकिंग, स्व घोषणा पत्र, स्वामित्व दस्तावेज, मिलान क्षेत्रफल, (हाल जमाबन्दी भूखण्ड का फोटो विवरण के साथ, बयनामा, आई0 डी0, एवं भूखण्ड का नक्शा दस्तावेज प्रस्तुत करने पर न्यास द्वारा नियमन पट्टे की प्रक्रिया पूर्ण कर नियमन पट्टा जारी कर दिया जाएगा।

प्रश्न नं0 2. कृषि भूमि मे मैंने भूखण्ड क्रय किया है नियमन पट्टे के मध्य कितनी राशि देय होगी ?

उत्तर :- राज्य सरकार के निर्देशानुसार वर्तमान मे भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गगज तक है तो जयें पंजीकृत बयनामा क्रय करने पर राशि 135/- रुपये प्रति वर्गगज की दर से देय होगी। यदि भूखण्ड इकरारनामा से क्रय किया गया है तो इसी क्षेत्रफल पर राशि 184/- रुपये प्रति वर्गगज की दर से देय होगी। यदि भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गगज से अधिक है खातेदारी एवं बयनामा के प्रकरणों पर राशि 202/- रुपये प्रति वर्गगज की दर से देय होगी यदि भूखण्ड इकरारनामा से क्रय किया गया है तो इसी क्षेत्रफल पर राशि 275/- रुपये प्रति वर्गगज की दर से देय होगी।

उक्त नियमन राशियों मे प्रति वर्ष 1 अप्रैल से गत वर्ष की दरों मे 5 प्रतिषत की वृद्धि करते हुए राशि देय होगी एवं इसके अतिरिक्त बी0एस0यू0पी0 शुल्क, लीज राशि एवं बाह्य विकास शुल्क की राशि देय होगी।

प्रश्न नं0 3. क्या बिना 90क/ख एवं ले-आउट प्लान पास किये बिना पट्टा जारी किया जा सकता है ?

उत्तर :- जी नहीं! बिना 90क/ख एवं ले-आउट प्लान पास किये बिना पट्टा जारी नहीं किया जा सकता है।

प्रश्न नं0 4. कृषि भूमि नियमन पट्टे के साथ लीज मुक्ति प्रमाण पत्र किस प्रकार प्राप्त किया जा सकता है ?

उत्तर :- नियमन शुल्क की 80 प्रतिषत लीज राशि 8 वर्ष की एक मुप्त जमा कराकर लीज मुक्ति प्रमाण पत्र जारी किया जा सकता है।

प्रश्न नं0 5. क्या कृषि भूमि नियमन पट्टे को भी न्यास स्कीम मे जारी लीज डीड की भांति सब रजिस्ट्रार कार्यालय मे रजिस्ट्रेशन कराना अनिवार्य है ?

उत्तर :- जी हाँ! कृषि भूमि नियमन पट्टा विलेख व लीज डीड दोनो ही समान दस्तावेज हैं कोई अन्तर नहीं है इसलिए नियमन पट्टा विलेख को सब रजिस्ट्रार कार्यालय मे रजिस्ट्रेशन कराना अनिवार्य है।

प्रश्न नं0 6. मुझे नगरीय निकाय द्वारा पट्टा जारी किया गया था किन्तु मेरे द्वारा जानकारी के अभाव मे जारी नियमन पट्टे का रजिस्ट्रेशन नहीं कराया गया अब मैं उक्त पट्टे का रजिस्ट्रेशन कराना चाहता हूँ इसके लिए मुझे नगरीय निकाय मे क्या प्रक्रिया अपनानी होगी ?

उत्तर :- आप द्वारा प्रार्थना पत्र के साथ जारी नियमन पट्टे की फोटो प्रति संलग्न कर नगरीय निकाय को पूर्ण कारण बताते हुए नियमन पट्टा रिन्यूवल किये जाने हेतु प्रार्थना पत्र पेश करना होगा जिसमे नगरीय निकाय द्वारा नियमानुसार देय राशि ली जाकर जारी नियमन पट्टे को रिन्यूवल कर दिया जावेगा। बर्षत है कि तत्समय उक्त भूखण्ड से संबंधित किसी भी प्रकार का कोई वाद-विवाद किसी न्यायालय मे विचाराधीन नहीं हो।

नाम परिवर्तन

प्रश्न नं० 7. मैंने कृषि भूमि नियमन पट्टा जारी भूखण्ड को जर्जे बयनामा क्रय किया है नाम परिवर्तन हेतु नगरीय निकाय मे कौनसे दस्तावेज जमा कराने होंगे ?

उत्तर :- नाम परिवर्तन हेतु जारी नियमन पट्टा पंजीकृत की फोटो प्रति, बयनामो की फोटो प्रति, अपनी आई0डी0 की फोटो प्रति, 50/- रू० के स्टाम्प पर अण्डरटेकिंग भूखण्ड पर कोई वाद-विवाद नही होने के संबंध मे, नाम परिवर्तन फार्म के साथ नगरीय निकाय मे पूर्ण रूप से आवेदन फार्म भरकर व सभी दस्तावेजों को स्व प्रमाणित करते हुए जमा कराने होंगे।

प्रश्न नं० 8. मुझे कृषि भूमि मे जारी नियमन पट्टे के नाम परिवर्तन हेतु नगरीय निकाय मे भूखण्ड के संबंध मे कितनी राशि जमा करानी होगी ? कृपया अवगत करावें।

उत्तर :- नाम परिवर्तन की राशि भूखण्ड के क्षेत्रफल पर निर्धारित करती है नगरीय निकाय द्वारा नाम परिवर्तन हेतु कृषि भूमि नियमन पट्टा प्रकरणों मे निम्न प्रकार से राशि ली जा रही है:-

1. 100 वर्गमीटर तक 10/- रू० प्रति वर्गमीटर की दर से
2. 100 वर्गमीटर से 300 वर्गमीटर तक 15/- रू० प्रति वर्गमीटर
3. 300 वर्गमीटर से 500 वर्गमीटर तक 20/- रू० वर्गमीटर
4. 500 वर्गमीटर से अधिक 25/- रू० प्रति वर्गमीटर की दर से राशि देय होगी।

अगर भूखण्ड पर विक्रय अनुमति पूर्व मे प्राप्त की जा चुकी है तो विक्रय अनुमति की राशि नही ली जावेगी अगर विक्रय अनुमति नही ली गई है तो विक्रय अनुमति के 1000/- रू० एवं पूर्व मे अगर कोई बकाया देय है तो देय बकाया राशि ली जाकर नाम परिवर्तन कर दिया जावेगा।

प्रश्न नं० 9. मेरी माताजी को नगरीय निकाय द्वारा एक भूखण्ड का पट्टा जारी किया गया था मेरी माताजी का देहान्त हो चुका है मेरी माताजी के हम दो भाई व दो बहने हैं हमे उक्त भूखण्ड का नाम परिवर्तन हेतु क्या प्रक्रिया अपनानी होगी ?

उत्तर :- आपको नाम परिवर्तन आवेदन प्रपत्र मे समस्त उत्तराधिकारियों को अपना नाम भरकर एवं जारी नियमन पट्टा पंजीकृत की फोटो प्रति, माताजी का मृत्यु प्रमाण पत्र, 50/- रू० के स्टाम्प पर वाद-विवाद नही होने का अण्डरटेकिंग, वारिसान प्रमाण पत्र/षपथ-पत्र नगरीय निकाय मे जमा कराना होगा नगरीय निकाय द्वारा ऐसे प्रकरणों मे सार्वजनिक विज्ञप्ति जारी कर कोई आक्षेप प्राप्त नही होने की स्थिति मे नाम परिवर्तन किया जा सकता है। यदि पट्टाधारी द्वारा अपंजीकृत वसीयत अथवा पंजीकृत वसीयत पूर्व मे ही निस्पादित की हुई है नगरीय निकाय द्वारा उक्त वसीयत का वैधानिक परीक्षण कराकर विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए नाम परिवर्तन किया जा सकेगा।

प्रश्न नं० 10. पट्टाधारी की मृत्यु पश्चात नाम परिवर्तन के प्रकरणों मे कितना शुल्क देय है ?

उत्तर :- पट्टाधारी की मृत्यु पश्चात नाम परिवर्तन शुल्क 100/- रू० एवं पूर्व मे भूखण्ड के मध्य कोई शुल्क बकाया है तो देय बकाया नगरीय निकाय मे जमा कराना होगा।

विक्रय अनुमति

प्रश्न नं० 11. मुझे मेरी लडकी की शादी करनी है मुझे जारी नियमन पट्टे का भूखण्ड विक्रय करना है अतः विक्रय अनुमति की प्रक्रिया बतावें ?

उत्तर :- इस संबंध में आप द्वारा नगरीय निकाय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर एवं भूखण्ड पर कोई राशि देय नहीं होने पर विक्रय अनुमति जारी कर दी जावेगी। विक्रय अनुमति हेतु नगरीय निकाय द्वारा जारी पंजीकृत पट्टा विलेख की फोटो प्रति, आई०डी० की फोटो प्रति, 50/- ₹० के स्टाम्प पर वाद-विवाद नहीं होने का अण्डरटेकिंग प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न कर नगरीय निकाय में जमा कराना होगा।

रोड कटिंग

प्रश्न नं० 12. रोड कटिंग की अनुमति के लिए आवेदनकर्ता को क्या करना होगा एवं रोड कटिंग किस प्रकार जारी कि जाती है ?

उत्तर :- प्रार्थी द्वारा आवेदन पत्र के साथ भूखण्ड के क्षेत्रफल पर निर्धारित (अधिकतम राशि 1000/- ₹०) तथा निर्धारित दस्तावेज, पंजीकृत नियमन पट्टा फोटो प्रति, अगर भूखण्ड का नाम परिवर्तन पूर्व में जारी किया जा चुका है तो नाम परिवर्तन की फोटो प्रति एवं भूखण्ड पर कोई वाद-विवाद नहीं होने का अण्डरटेकिंग 50/- ₹० के स्टाम्प पर नगरीय निकाय में प्रस्तुत किये जाने पर मौके की स्थिति के अनुसार संभव होने पर रोड कटिंग अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी कर दिया जाता है।

खाँचा भूमि

प्रश्न नं० 13. मुझे मेरे भूखण्ड जिसका नियमन पट्टा नगरीय निकाय द्वारा जारी किया गया है उसके लगती हुई भूमि के आवंटन हेतु क्या प्रक्रिया है ? कृपया अवगत करावें।

उत्तर :- आप द्वारा नगरीय निकाय में प्रार्थना पत्र के साथ चाही गई खाँचा भूमि का नक्शा, पंजीकृत पट्टे की फोटो प्रति, आई०डी० की फोटो प्रति व उक्त भूखण्ड पर वाद-विवाद नहीं होने का अण्डरटेकिंग 50/- ₹० के स्टाम्प पर प्रस्तुत करने पर मौके की जाँच करने पश्चात राज्य सरकार द्वारा निर्धारित मापदण्डों के अनुसार स्थिति पाये जाने पर प्रकरण को इस संबंध में आयोजित बैठक में रखकर प्रकरण का निस्तारण किया जाता है।

कार्यालय प्राधिकृत अधिकारी (90क)

प्रश्न-1. मैं अपनी खातेदारी कृषि भूमि की 90क करवाना चाहता हूँ जिसके लिए कौन-कौनसे दस्तावेज आवश्यक होंगे।

उत्तर- खातेदारी कृषि भूमि की 90क हेतु निम्न दस्तावेजों की एक-एक मूल प्रति एवं तीन-तीन फोटो प्रतियां स्व प्रमाणित जमा कराया जाना आवश्यक है।

1. आवेदन पत्र
2. क्षतिपूर्ति बंध पत्र
3. शपथ पत्र
4. हाल जमाबंदी की प्रति
5. राजस्व मानचित्र की प्रति
6. आवेदक/आवेदकों की दो-दो आई डी
7. साईट प्लान
8. लोकेषन प्लान
9. गूगल मानचित्र
10. खसरा सुपर इम्पोज मानचित्र
11. मास्टर प्लान मानचित्र
12. जमा शुल्क रसीद
13. उपरोक्त समस्त दस्तावेजों की सीडी

प्रश्न-2. 90क हेतु कितना शुल्क जमा करवाना पडता है?

उत्तर- 90क हेतु आवेदन के साथ नियमन राशि की 10 प्रतिशत राशि के समान राशि जमा कर राशि की रसीद संलग्न करना अनिवार्य है।

प्रश्न-3. 90क कार्यवाही के दौरान कौन-कौनसे विभाग से रिपोर्ट ली जाती है?

उत्तर- 90क कार्यवाही हेतु सर्वप्रथम सम्बंधित तहसीलदार से प्रारूप 6 में राजस्व एवं मौके की स्थिति की रिपोर्ट ली जाती है तथा दस्तावेजों की एक प्रति स्थानीय प्राधिकारी अधिकारी अलवर को भिजवाई जाती है। जिसमें प्राधिकारी अधिकारी द्वारा मास्टर प्लान, अवाप्ति, मौका स्थिति, सिंचाई विभाग, उप नगर नियोजक यदि आवश्यक हो तो राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर प्रारूप 7 व 8 में रिपोर्ट भिजवाई जाती है। प्रारूप 6, 7 व 8 की रिपोर्ट प्राप्त होने पर एवं रिपोर्टों का अध्ययन कर प्रकरण का निस्तारण किया जाता है।

प्रश्न-4. मेरी खातेदारी कृषि भूमि है जिसका मास्टर प्लान में भू-उपयोग आवासीय है परंतु मैं उस भूमि का व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन कराना चाहता हूँ। इसकी क्या प्रक्रिया रहेगी?

उत्तर- वर्तमान में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार के निर्णय अनुसार मास्टर प्लान के विरुद्ध भू-उपयोग परिवर्तन किया जाना संभव नहीं है। केवल व्यापक जनहित में ही राज्य सरकार के द्वारा ही मास्टर प्लान के विरुद्ध भू-उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है।