भू-उपयोग परिवर्तन की समयसीमा तय, अब ऑनलाइन होगी प्रक्रिया

आवास विभाग ने भू-उपयोग परिवर्तन की पूरी प्रक्रिया को समयबद्ध किया

आफताब अजमत

देहरादून। उत्तराखंड में जमीनों का भू-उपयोग परिवर्तन (सीएलयू) अब आसान, पारदर्शी और समयबद्ध होगा। इसके लिए सरकार ने ऑनलाइन पोर्टल पर सुविधा उपलब्ध करा दी है। 18 चरणों में यह प्रक्रिया पूरी होगी। जमीनों के भू-उपयोग के लिए कई-कई साल का इंतजार खत्म होगा।

आवास विभाग ने भू-उपयोग परिवर्तन के लिए जो ताजा गाइडलाइंस जारी की है, उसमें जमीनों को तीन श्रेणियों में बांटा गया है। तीनों श्रेणियों के लिए नियमों में थोड़ा अंतर है लेकिन सभी के लिए 18-20 चरणों की प्रक्रिया निर्धारित समयावधि में पूरी करनी होगी। 4000-10,000 वर्ग मीटर का भू-उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण स्तर, 10,000-50,000 वर्ग मीटर का उत्तराखंड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण और 50,000 वर्ग मीटर से ऊपर के लिए प्राधिकरण व शासन समिति की प्रक्रिया भी शामिल होगी।

सभी चरणों को मिलाकर यह प्रक्रिया लगभग छह से 12 माह में पूरी की जा सकेगी। आवास विभाग के अधिकारियों के मुताबिक, ऑनलाइन पोर्टल से पारदर्शिता बढ़ेगी, फाइलें लंबित नहीं रहेंगी और आम नागरिकों को अब भू-उपयोग परिवर्तन के लिए दफ्तरों के चक्कर नहीं काटने पड़ेंगे।

अमर उजाला एक्सक्लूसिव

ये हैं 18 चरण और उनकी समय सीमा

- आवेदन : सभी दस्तावेज (मालिकाना प्रपत्र, साइट प्लान आदि) के साथ ऑनलाइन आवेदन करना होगा।
- शुल्क भुगतान : कुल रूपांतरण शुल्क का 10% प्रॉसेसिंग शुल्क के रूप में देना होगा।
- शुल्क का सत्यापन (दो दिन) : प्राधिकरण शुल्क का सत्यापन करेगा। कमी होगी तो आवेदक को 30 दिन का समय मिलेगा।
- दस्तावेज सत्यापन (दो दिन) : प्राधिकरण सभी दस्तावेज का सत्यापन करेगा। कमी हुई तो आवेदक को 30 दिन का समय मिलेगा। राजस्व विभाग से एनओसी की जरूरत होगी तो उसे 15 दिन के भीतर देनी होगी।

- भू-स्वामित्व सत्यापन (सात दिन) : प्राधिकरण स्वामित्व और भूमि की स्थिति की जांच करेगा। यदि कोई कमी पाई जाती है तो 30 दिनों में सुधार का मौका दिया जाएगा।
- भू-उपयोग सत्यापन (दो दिन) : भूमि का उपयोग मास्टर प्लान और जोनिंग रिकॉर्ड से मिलाया जाएगा। यहां भी 30 दिन का समय आवेदक को मिलेगा।
- तकनीकी और साइट निरीक्षण (पांच दिन) : तकनीकी टीम जमीन का निरीक्षण करेगी और रिपोर्ट तैयार करेगी। भू-उपयोग संभव न होगा तो उच्च प्राधिकारी के पास आवेदन रद्द करने की सिफारिश कर दी जाएगी।
- टाउन एंड कंट्री प्लानिंग विभाग (टीसीपी) को भेजना (30 दिन) : इस विभाग को मूल्यांकन के लिए आवेदन भेजा जाएगा। 30 दिन में टीसीपी को इस पर निर्णय लेना होगा। टीसीपी आवेदन की समीक्षा करेगा और अपनी सिफारिश(एप्रूव, आपत्ति या रद्द) देगा।
- प्राधिकरण का सत्यापन (सात दिन) : टीसीपी की रिपोर्ट के आधार पर प्राधिकरण सत्यापन करेगा। आपत्ति होगी तो निस्तारण के लिए आवेदक को 30 दिन का समय मिलेगा।
- उपाध्यक्ष सत्यापन (पांच दिन) : इसके बाद आवेदन प्राधिकरण के उपाध्यक्ष को भेज दी जाएगी। उपाध्यक्ष इसे प्राधिकरण अध्यक्ष को भेज देंगे। अगर रद्द हुआ तो 10 प्रतिशत प्रॉसेसिंग शुल्क वापस।
- अध्यक्ष सत्यापन (पांच दिन) : प्राधिकरण के अध्यक्ष इसका परीक्षण करेंगे और एप्रूव करेंगे तो इसके बाद सार्वजनिक सूचना के लिए आगे बढ़ा दिया जाएगा।
- सार्वजनिक सूचना (45 दिन) : प्राधिकरण के सहायक अभियंता समाचार पत्रों में इस भूमि संबंधी प्रस्ताव की सार्वजनिक सूचना जारी करते हुए इस पर 45 दिन के भीतर आपत्तियां मांगेंगे।
- आपत्तियों का निस्तारण : अगर 45 दिन में आपत्तियां न आईं तो आवेदन को आगामी शुल्क जमा कराने के लिए चालान जारी हो जाएगा। अगर आपत्तियां आईं तो शासन स्तरीय समिति के पास परीक्षण के लिए भेज दी जाएंगी।
- शासन समिति समीक्षा (15 दिन) : यह समिति सभी आपत्तियों का मूल्यांकन करेगी। आपत्तियां सही होने पर आवेदन रद्द करेगी लेकिन अगर सब ठीक रहा तो आवेदन को डिमांड चालान तैयार करने के लिए आगे बढ़ा देगी।
- डिमांड चालान (दो दिन) : अब दो दिन के भीतर प्राधिकरण को भू-उपयोग परिवर्तन के शुल्क का चालान जारी करना होगा। इसे आवेदक को भेजना होगा।
- भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क भुगतान (365 दिन) : आवेदक को भू-उपयोग परिवर्तन का शुल्क जमा कराने के लिए 365 दिन का समय मिलेगा। नहीं किया तो आवेदन रद्द और प्रॉसेसिंग शुल्क भी जब्त होगा।
- अंतिम भुगतान का सत्यापन (दो दिन) : प्राधिकरण को जमा हुए शुल्क का सत्यापन करना होगा। कमी दूर करने के लिए आवेदक को 30 दिन मिलेंगे।
- अंतिम अधिसूचना (पांच दिन) : भुगतान की पुष्टि के बाद अंतिम अधिसूचना जारी की जाएगी और भू-उपयोग आधिकारिक रूप से बदल जाएगा।