संचिका सं0–14/डी0एल0ए0/NH/मार्गदर्शन–09/2023–603/रा0,

E-Mail

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
(भू–अर्जन निदेशालय)

प्रेषक,

दीपक कुमार सिंह,
अपर मुख्य सचिव।

सेवा में,

सभी समाहर्त्ता,
बिहार।

पटना–15, दिनांक:–22.04.25

विषयः– **एन0एच0 अधिनियम, 1956 एवं रेलवे विशेष अधिनियम, 2008 (यथा संशोधित) के तहत अर्जनाधीन/अधिग्रहित भूमि का किस्म एवं प्रकार का वर्गीकरण तथा दर निर्धारण हेतु समिति का गठन।**

प्रसंगः– **राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग का पत्रांक–450/रा0, दिनांक–12.04.2017 एवं पत्रांक–162/रा0, दिनांक–11.02.2021**

महाशय,

उपर्युक्त विषयक प्रासंगिक पत्रांक–450/रा0, दिनांक–12.04.2017 से विभिन्न केन्द्रीय एवं राजकीय परियोजनाओं हेतु अर्जित/अधिग्रहित भूमि का दर निर्धारण के लिए समाहर्त्ता की अध्यक्षता में उचित प्रतिकर, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन समिति का गठन किया गया है। इसी क्रम में एन0एच0एक्ट, 1956 एवं रेलवे विशेष अधिनियम, 2008 इत्यादि के तहत अर्जनाधीन भूमि के किस्म एवं प्रकार का वर्गीकरण तथा दर निर्धारण उक्त समिति द्वारा किये जाने के प्रावधान से संबंधित प्रासंगिक पत्रांक–450/रा0, दिनांक–12.04.2017 की कंडिका–09 को प्रासंगिक पत्रांक–162/रा0, दिनांक–11.02.2021 द्वारा विलोपित किया गया है।

समीक्षोपरांत एन0एच0 अधिनियम, 1956 एवं रेलवे विशेष अधिनियम, 2008 (यथा संशोधित) के तहत अर्जनाधीन/अधिग्रहित भूमि के किस्म एवं प्रकार के वर्गीकरण तथा दर के निर्धारण पर निर्णय कर अभिलेखबद्ध किये जाने हेतु **अपर समाहर्त्ता की अध्यक्षता में (पॉच) 05 सदस्यीय उचित प्रतिकर, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापान समिति का गठन किया जाता है,** जिसका स्वरूप निम्नवत है :–

(1) अपर समाहर्त्ता (राजस्व)–सह–पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन प्रशासक – अध्यक्ष
(2) जिला भू–अर्जन पदाधिकारी/सक्षम प्राधिकार भूमि अर्जन (CALA) – सदस्य सचिव
(3) जिला अवर निबंधक – सदस्य
(4) उप विकास आयुक्त–सह–मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी जिला परिषद्/कार्यपालक पदाधिकारी, नगर निकाय (जहां पर भूमि अवस्थित है) – सदस्य
(5) भूमि सुधार उप समाहर्त्ता (जहां पर भूमि अवस्थित है) – सदस्य

अनुरोध है कि तद्नुसार कार्रवाई करने की कृपा की जाय। भू–अर्जन की प्रक्रिया से संबंधित विभाग द्वारा निर्गत पत्रांक–48/रा0, दिनांक–15.01.2025 एवं प्रासंगिक पत्रों की छायाप्रति संलग्न की जा रही है।

अनु0–यथोक्त।

विश्वासभाजन,
17/4/2025
(दीपक कुमार सिंह)
अपर मुख्य सचिव।

E:\Pappu\2025\Rashmi ji\Letter.docx

ज्ञापांक–603/रा0, पटना, दिनांक:–22.04.25

प्रतिलिपि:–सभी प्रमंडलीय आयुक्त, बिहार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

अपर मुख्य सचिव।

ज्ञापांक–603/रा0, पटना, दिनांक:–22.04.25

प्रतिलिपि:–अपर मुख्य सचिव, पथ निर्माण विभाग, बिहार, पटना/क्षेत्रीय पदाधिकारी, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, पटना (ईमेल–ropatna@nhai.org)/मुख्य अभियंता–सह–क्षेत्रीय पदाधिकारी, सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, पटना ईमेल–ropatnamorth@gmail.com/महाप्रबंधक, पूर्व मध्य रेलवे, हाजीपुर (ईमेल–gm@ecr.railnet.gov.in)/महाप्रबंधक, उत्तर–पूर्व रेलवे,गोरखपुर (ईमेल–caocon@ner.railnet.gov.in)/महाप्रबंधक, उत्तर सीमान्त रेलवे, गुवाहाटी (ईमेल–ceconnfr3@gmail.com)/महाप्रबंधक, पूर्व रेलवे, कोलकाता (ईमेल–gm@er.railnet.gov.in) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

अपर मुख्य सचिव।

ज्ञापांक–603/रा0, पटना, दिनांक:–22.04.25

प्रतिलिपि:–सभी अपर समाहर्त्ता, बिहार/उप विकास आयुक्त–सह–मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी जिला परिषद्/कार्यपालक पदाधिकारी, बिहार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

अपर मुख्य सचिव।

ज्ञापांक–603/रा0, पटना, दिनांक:–22.04.25

प्रतिलिपि:–सभी जिला भू–अर्जन पदाधिकारी/सभी सक्षम प्राधिकार भूमि अर्जन (CALA)/सभी भूमि सुधार उप समाहर्त्ता/सभी जिला अवर निबंधक, बिहार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

अपर मुख्य सचिव।

ज्ञापांक–603/रा0, पटना, दिनांक:–22.04.25

प्रतिलिपि:–आई0टी0 मैनेजर, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, बिहार, पटना को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु प्रेषित।

अपर मुख्य सचिव।

ज्ञापांक–603/रा0, पटना, दिनांक:–22.04.25

प्रतिलिपि:–मुख्य सचिव, बिहार को सादर सूचनार्थ प्रेषित।

अपर मुख्य सचिव।

पत्रांक:–14/डी0एल0ए0–एल0ए0 एक्ट (दर निर्धारण समिति)–खण्ड "क"–19/2017...48........./रा0

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

प्रेषक,

दीपक कुमार सिंह, भा0प्र0से0
अपर मुख्य सचिव,

सेवा में,

सभी प्रमंडलीय आयुक्त,
सभी समाहर्त्ता,
बिहार, पटना।

पटना, दिनांक:– 15/01/2025

विषय:– विभिन्न केन्द्रीय एवं राज्य परियोजनाओं हेतु अर्जित की जाने वाली भूमि के भू–अर्जन की प्रक्रिया में प्रारंभिक अधिसूचना निर्गत करने से पूर्व कतिपय कार्यवाही सुनिश्चित करने के संबंध में।

महाशय,

उपरोक्त विषय के संदर्भ में कहना है कि राज्य के अंतर्गत लोकहित की विभिन्न केंद्रीय एवं राज्य परियोजनाओं के निर्माण हेतु भू–अर्जन की कार्यवाही मुख्यतः भूमि अर्जन, पुनर्वासन, पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्षिता अधिकार अधिनियम, 2013 (संक्षेप में भू–अर्जन अधिनियम, 2013), राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956, एवं रेलवे अधिनियम,1989 (संशोधित 2008) के तहत की जाती है। भूमि अर्जन की कार्यवाही में उपरोक्त वर्णित अधिनियम के प्रावधानानुसार अपनाई जाने वाली विभिन्न प्रक्रियाओं के अनुपालन के संबंध में समय–समय पर विभिन्न विभागीय पत्रों से दिशा–निर्देश संसूचित किए गए हैं। इसके बावजूद भूमि के उचित मूल्य निर्धारण एवं अर्जित की जाने वाली भूमि की प्रकृति के निर्धारण के संदर्भ में एकरूपता नहीं अपनाई जाने तथा अधिनियम में दिए गए प्रावधान एवं विभागीय दिशा–निर्देश का अनुपालन नहीं किए जाने के कारण भू–अर्जन में कठिनाईयाँ उत्पन्न हो रहीं हैं एवं रैयतों में उचित दर नहीं मिलने के बिंदु पर असंतोष की भावना प्रकट होती है। इस संबंध में कतिपय बिंदु पुनः Reiterate किए जा रहे हैं, जिनका सख्ती से अनुपालन किया जाए।

(2) पहला बिंदु भूमि के वर्गीकरण से संबंधित है।

(क) भूमि के वर्गीकरण के संबंध में मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग के पत्रांक–5021, दिनांक–18.12.2017 (प्रतिलिपि संलग्न, पृ0 1–3) में विस्तृत निर्देश दिए गए हैं। यह भी निश्चित है कि राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के एक मात्र अभिलेख जिसमें

जमीन की प्रकृति वर्णित होती है वह खतियान है, जो सर्वे के समय तैयार की जाती है। इस प्रकार यह खतियान कम से कम 60–70 वर्ष पुराना अथवा 100 वर्षों से ज्यादा पुराना होगा। इसलिए उस खतियान में दिए गए जमीन के वर्गीकरण के आधार पर भू–अर्जन हेतु भूमि का वर्गीकरण करना कतिपय उचित नही होगा। निबंधन विभाग के द्वारा दिए गए निर्देश में प्रत्येक तीन वर्ष पर निबंधन के उद्देश्य से भूमि के वर्गीकरण को अद्यतन करने का प्रावधान है। इस प्रकार भू–अर्जन की कार्यवाही शुरू करने से पहले भूमि के वर्गीकरण के संबंध में निबंधन विभाग के द्वारा दिए गए निर्देशों के अनुसार पंजी निश्चित रूप से अद्यतन कर लिया जाए एवं उसी आधार पर भू–अर्जन अधिनियम 2013/राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम/रेलवे अधिनियम के तहत प्रारंभिक अधिसूचना का प्रकाशन किया जाए। एक बार प्रारंभिक अधिसूचना के प्रकाशन के उपरांत भूमि का वर्गीकरण परिवर्त्तन करने में काफी वैधानिक कठिनाई उत्पन्न होती है, इसलिए प्रारंभिक अधिसूचना में ही सही/अद्यतन वर्गीकरण लिखना उचित है, न कि अधियाची विभाग द्वारा खतियान के आधार पर दिये गये वर्गीकरण पर, चूँकि बाजार दर का निर्धारण, निबंधन विभाग के वर्गीकरण पर ही होना है।

(ख) विभाग के पत्रांक–15/डी0एल0ए0 विविध–30/2016 –337/रा0 दिनांक–10.03.2017 (प्रति संलग्न, पृ0–4) द्वारा यह भी निर्देशित किया गया है कि "भू–अर्जन अधिनियम 2013 (RFCTLARR Act-2013) रेलवे विशेष अधिनियम 2008 एवं एन0एच0 अधिनियम 1956 के तहत किसी परियोजना के लिए भूमि अर्जन/अधिग्रहण हेतु विधिवत अधियाचना/अध्यपेक्षा (Requisition) दाखिल किये जाने के उपरांत अधिसूचना प्रकाशन के पूर्व प्रस्तावित अर्जनाधीन भूमि का स्टील फोटोग्राफी एवं विडियोग्राफी कर इसे अभिलेख के रूप में संधारित कर रखा जाय ताकि भविष्य में भूमि की प्रकृति के संबंध में किसी प्रकार के विवादों से बचा जा सके। फोटो एवं विडियो में समय एवं तिथि भी अंकित किया जाय। साथ ही, फोटोग्राफी एवं विडियोग्राफी में शामिल पदाधिकारी एवं कर्मचारी का भी चित्र इसमें रहना चाहिए। फोटोग्राफी एवं विडियोग्राफी इस प्रकार किया जाना चाहिए कि भविष्य में यह प्रमाणित हो सके कि वास्तव में अध्यपेक्षा दायर करने के समय भूमि की अवस्थिति, स्वरूप, प्रकृति आदि में किसी प्रकार का बदलाव बाद में नहीं किया गया है।

उपर्युक्त फोटोग्राफी एवं विडियोग्राफी पर हुए व्यय का वहन अधियाची विभाग/प्राधिकार/निकाय द्वारा भूमि अधिग्रहण हेतु उपलब्ध कराये गये राशि/आवंटन से किया जायेगा।"

(ग) अधिग्रहण की जा रही भूमि का वर्गीकरण निबंधन विभाग के परिपत्र के आधार पर करने के संबंध में पूर्व में विभाग के पत्रांक–14/डी0एल0ए0 –एल0ए0एक्ट (दर

निर्धारण समिति)–19/2017–150/रा0 दिनांक–15.02.2018 (प्रति संलग्न, पृ0 5–9) पत्रांक–493 दिनांक–27.04.2018 (प्रति संलग्न, पृ0 10–11) तथा 871/रा0 दिनांक–06.08.2018 (प्रति संलग्न, पृ0 12–14) के द्वारा दिये जा चुके हैं। विभागीय पत्रांक–162/रा0 दिनांक–11.02.2021 (प्रति संलग्न, पृ0 15–16) के द्वारा रेलवे एवं एन0एच0एक्ट के तहत अधिग्रहण के मामले में छः सदस्यीय समिति का प्रावधान हटा दिया गया है परंतु शेष बिंदुओं पर उपरोक्त उल्लिखित पत्रों द्वारा दिये गये निर्देश अभी भी लागू हैं।

(3) दूसरी कठिनाई अर्जित की जाने वाली **भूमि के अभिलेखों को अद्यतन** नहीं किए जाने से होती है। जिनके कारण मुआवजा भुगतान में विलंब होता है अथवा विवाद की स्थिति उत्पन्न होती है। इस संबंध में भू–अर्जन अधिनियम, 2013 की धारा 11(5) में यह स्पष्ट वर्णित है कि " उप–धारा(1) के अधीन अधिसूचना के जारी किए जाने के पश्चात कलेक्टर, धारा(19) के अधीन घोषणा जारी किए जाने के पूर्व, यथाविदित भूमि अभिलेखों को दो माह की अवधि के भीतर अद्यतन करने का कार्य अपने हाथ में लेंगे और उसे पूरा करेंगे।" अतः भू–अर्जन अधिनियम, 2013 अथवा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम या रेलवे अधिनियम के तहत प्रारंभिक अधिसूचना निर्गत करने से पूर्व ही अधिकतम एक माह में अथवा यदि अभिलेख अद्यतन करने में विलम्ब संभावित हो तो प्रारंभिक अधिसूचना के तुरंत बाद संबंधित अधिनियम की निर्धारित अवधि में भूमि अभिलेखों को अद्यतन कर लिया जाये ताकि मुआवजा भुगतान के समय सही लाभार्थी की पहचान में विलम्ब/विवाद की स्थिति नहीं बने। इस संबंध में विभाग के पत्रांक–14/डी0एल0ए0 भू–अर्जन (सुदृढ़ीकरण)–06/2017–41/रा0 दिनांक–19.01.2017 (प्रति संलग्न, पृ0 17–19) के द्वारा निर्देश दिये गये हैं जिसे पुनः अधोहस्ताक्षरी के पत्रांक–1450 दिनांक–11.11.2024 के द्वारा reiterate भी किया गया है।

(4) तीसरा विषय **भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण** है। यह सर्वविदित है कि भारतीय मुद्रांक अधिनियम के तहत विक्रय अभिलेखों के निबंधन के लिए बाजार मूल्य का निर्धारण (MVR) बिहार राज्य में लंबे समय से नहीं किया गया है। अतः पुराने MVR होने के कारण रैयतों द्वारा प्रतिकर की राषि पर असंतोष व्यक्त किया जाता है। इस संबंध में भू–अर्जन अधिनियम की धारा(26) के उप–कंडिका 3 के बाद तीसरे परंतुक में यह अंकित है कि " परंतु यह भी कि कलेक्टर, किसी क्षेत्र में भूमि अर्जन की कोई कार्यवाहियाँ आरंभ करने के पूर्व उस क्षेत्र में प्रचलित बाजार दर के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य को पुनरीक्षित और अद्यतन करने के लिए सभी आवश्यक कदम उठाएंगे।" इस संबंध में उत्पाद

एवं निबंधन विभाग के द्वारा MVR के अद्यतनीकरण के संबंध में शीघ्र कार्रवाई संभावित है, अतः जिन भू–अर्जन प्रक्रियाओं में अभी प्रारंभिक अधिसूचना नहीं प्रकाशित हुई हैं, उनमें निबंधन विभाग की कार्रवाई की प्रतीक्षा करना श्रेयस्कर है चूँकि मुआवजा निर्धारण की Cut off तिथि प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि होती है।

(5) यदि उपरोक्त कंडिका 2 एवं 4 की कार्यवाही प्रारंभिक अधिसूचना निर्गत करने से पूर्व ही संपन्न कर ली जाए एवं कंडिका 3 की कार्यवाही यथाशीघ्र पूरी कर ली जाए तो भू–अर्जन की प्रक्रिया सुगमता के साथ संपन्न हो सकेगी। कंडिका 4 के अनुरूप बाजार मूल्य अद्यतन करने के लिए विस्तृत प्रक्रिया का निर्धारण मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग द्वारा जारी किया जाएगा।

कृपया उपरोक्त निर्देश का अनुपालन सुनिश्चित किया जाए। विभाग द्वारा समय–समय पर भू–अर्जन के लिए जारी किए गए परिपत्रों के संकलन को शीघ्र आपकी सुविधा के लिए अलग से भेजा रहा है।

अनुलग्नक :–

1. पत्रांक– 5021 दिनांक–18.12.17 (पृ0 1–3)
2 पत्रांक–337 दिनांक–10.03.17 (पृ0 4)
3. संचिका सं0–150/रा0 दिनांक–15.02.18 (पृ0 5–9)
4. पत्रांक–493/ रा0 दिनांक–27.04.18 (पृ0 10–11)
5 संचिका सं0–871/रा0 दिनांक–06.08.18 (पृ0 12–14)
6. पत्रांक–162/रा0 दिनांक–11.02.21 (पृ0 15–16)
7. पत्रांक–41/रा0 दिनांक–19.01.17 (पृ0 17–19)

विश्वासभाजन,
(हस्ताक्षर) 14/1/2025
(दीपक कुमार सिंह)
अपर मुख्य सचिव

ज्ञापांक– 48 **दिनांक–** 15/01/2025

प्रतिलिपि :– सभी अपर समाहर्त्ता/सभी जिला भू–अर्जन पदाधिकारी/सभी सक्षम प्राधिकार, भूमि अर्जन (CALA) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

(हस्ताक्षर) 14/1/2025
(दीपक कुमार सिंह)
अपर मुख्य सचिव

ज्ञापांक– 48 **दिनांक–** 15/01/2025

प्रतिलिपि :– विभागीय आई0टी0 मैनेजर को विभागीय वेबसाइट पर यथास्थान सुरक्षित करने हेतु प्रेषित।

(हस्ताक्षर) 14/1/2025
(दीपक कुमार सिंह)
अपर मुख्य सचिव

ज्ञापांक– 48 **दिनांक–** 15/01/2025

प्रतिलिपि :– मुख्य सचिव, बिहार को सादर सूचनार्थ प्रेषित।

(हस्ताक्षर) 14/1/2025
(दीपक कुमार सिंह)
अपर मुख्य सचिव

पत्रांक—10/रा. वर्गीकरण—94/2015— 5021 /

बिहार सरकार
मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग
(निबंधन)

प्रेषक, आदित्य कुमार दास,
निबंधन महानिरीक्षक,
बिहार, पटना।

सेवा में,

सभी समाहर्त्ता—सह—जिला निबंधक।
सभी जिला अवर निबंधक।
सभी अवर निबंधक।
सभी अंचलाधिकारी।

पटना, दिनांक— 18.12.17

विषय :— राज्य के सभी जिलों में समान रूप से भूमि का वर्गीकरण निर्धारित करने तथा दस्तावेजों के निबंधन हेतु "भूमि वर्गीकरण पंजी" के निर्माण के संबंध में अनुदेश।

महाशय,

उपर्युक्त विषय के संबंध में कहना है कि पूर्व में निर्गत विभागीय अनुदेश पत्रांक—5184 दिनांक—03.10.2016 को निरस्त करते हुए बिहार निबंधन नियमावली, 2008, यथा संशोधित, के नियम—40(1) के स्पष्टीकरण क्रमांक (6) के आलोक में वर्गीकरण निर्धारण हेतु पूरे राज्य को ग्रामीण क्षेत्र, शहरी क्षेत्र, पटना मेट्रोपोलिटन एवं पेरिफेरल क्षेत्र में बांटते हुए उक्त चारों प्रक्षेत्रों में भूमि का वर्गीकरण निम्न प्रकार से निर्धारित किया जाता है: —

(क) ग्रामीण क्षेत्र: —

(1) व्यवसायिक भूमि—जिस भूखंड का उपयोग व्यवसायिक उद्देश्य के लिए किया जा रहा है।

(2) औद्योगिक भूमि— वह भूखंड अथवा क्षेत्र, जिसे राज्य सरकार अथवा केन्द्र सरकार ने औद्योगिक क्षेत्र घोषित किया है अथवा जिस भूखंड पर कोई औद्योगिक प्रतिष्ठान संचालित है।

(3) आवासीय भूमि— ऐसी भूमि/भूखण्ड जहाँ गाँव बसा हुआ हो। उस गाँव के अंतिम घर से चारों ओर सामान्य स्थिति में लगभग 200 मीटर तक की परिधि में अवस्थित क्षेत्र की भूमि को आवासीय भूमि माना जायेगा।

(4) उच्च मार्ग तथा मुख्य सड़कों की दोनों तरफ की भूमि: — नेशनल हाइवे, स्टेट हाइवे तथा मेजर डिस्ट्रीक्ट रोड (M.D.R.) से सटे संपूर्ण खेसरा की भूमि इसके अंतर्गत रखी जायेगी, जिसका MVR उसके उपयोग के आधार पर निर्धारित की जायेगी।

(5) सिंचित भूमि— ऐसी भूमि जहाँ सरकारी अथवा निजी स्रोत से सिंचाई की व्यवस्था हो और एक से अधिक फसल उपजायी जाती हो।

(6) असिंचित भूमि— ऐसी भूमि जिसमें मात्र एक फसल ही साल में उपजायी जाती हो।

(7) बलूआही, पथरीली, दियारा एवं चंवर भूमि– ऐसी भूमि जिसमें या तो पानी से आच्छादित रहने के कारण अथवा अन्य कारणों से किसी प्रकार की फसल नहीं उपजायी जा सकती हो।

(ख) <u>शहरी क्षेत्र</u>:–

(1) प्रधान सड़क व्यवसायिक/आवासीय भूमि–नेशनल तथा स्टेट हाइवे/नगरपालिका/नगर निगम/नगर परिषद्/नगर पंचायत द्वारा अधिसूचित सड़कों की सूची के आधार पर जो भूमि या खेसरा संख्या प्रधान सड़क की ओर खुलती है, चाहे मकान हो या खाली भूमि हो, व्यवसायिक श्रेणी की भूमि मानी जायेगी। ऐसी भूमि के लिए व्यवसायिक एवं आवासीय का दर एक ही होगा।

(2) मुख्य सड़क व्यवसायिक/आवासीय भूमि– नगरपालिका/नगर निगम/नगर परिषद्/नगर पंचायत द्वारा अधिसूचित सड़कों की सूची के आधार पर भूमि की दो अलग–अलग श्रेणी होगी।

सड़क का वह हिस्सा जो बाजार से होकर गुजरता हो, उसपर अवस्थित भूमि जो सड़क की ओर खुलती हो, संरचनायुक्त अथवा परती भूमि को, व्यवसायिक मुख्य सड़क श्रेणी की भूमि मानी जायेगी। ऐसी भूमि के लिए व्यवसायिक एवं आवासीय का दर एक ही होगा।

सड़क का वह हिस्सा जो बाजार से होकर नहीं गुजरती हो, उसपर अवस्थित भूमि जो सड़क की ओर खुलती हो, संरचनायुक्त अथवा परती भूमि को, आवासीय मुख्य सड़क श्रेणी की भूमि मानी जायेगी।

व्यवसायिक मुख्य सड़क एवं आवासीय मुख्य सड़क श्रेणी की भूमि का दर अलग–अलग होगा।

(3) औद्योगिक भूमि: – अगर शहरी क्षेत्र में भूमि का उपयोग उद्योग लगाने के लिये या औद्योगिक भूमि के रूप में चिन्हित किया गया हो या उस भूमि पर उद्योग लगा हो, उस भूमि को औद्योगिक श्रेणी की भूमि मानी जायेगी।

(4) शाखा सड़क व्यवसायिक/आवासीय भूमि– नगरपालिका/नगर निगम/नगर परिषद्/नगर पंचायत द्वारा अधिसूचित प्रधान सड़क एवं मुख्य सड़क से मिलने वाली शाखा सड़क के किनारे अवस्थित भूमि को उनके वर्तमान उपयोग के आधार पर शाखा सड़क व्यवसायिक/आवासीय भूमि मानी जाएगा। व्यवसायिक एवं आवासीय क्षेत्रों की भूमि का दर अलग–अलग होगा।

(5) अन्य सड़क (गली) आवासीय भूमि– नगरपालिका/नगर निगम/नगर परिषद्/नगर पंचायत द्वारा अधिसूचित सड़कों की सूची के आधार पर जो भूमि अन्य सड़क (गली) पर अवस्थित है उसे अन्य सड़क (गली) आवासीय भूमि माना जायेगा, जिस मार्ग पर चार चक्का वाहन नहीं जा सकता है।

(6) कृषि/गैर आवासीय भूमि– शहरी क्षेत्रों की ऐसी भूमि, जो उपरोक्त शहरी क्षेत्र के वर्गीकरण में नहीं आते हैं, परन्तु शहरी क्षेत्र के अंतर्गत हैं, तथा जहाँ पूर्ण रूप से कृषि कार्य हो रहा है अथवा गैर आवासीय प्रयोजन यथा, बागवानी, पशुपालन इत्यादि जैसे अन्य कृषि क्षेत्र से संबंधित कार्य हेतु उपयोग किया जा रहा हो, तथा जिसकी चौहद्दी में कोई निजी या सार्वजनिक रास्ता नहीं हो।

(ग) <u>पटना मैट्रोपोलिटन क्षेत्र की भूमि का वर्गीकरण</u>: – पटना मैट्रोपोलिटन क्षेत्र की भूमि का वर्गीकरण शहरी क्षेत्र के भूमि के वर्गीकरण के अनुरूप निर्धारित होगा।

(घ) <u>पेरिफेरल क्षेत्र की भूमि का वर्गीकरण</u>: – पेरिफेरल क्षेत्र की भूमि का वर्गीकरण ग्रामीण क्षेत्र की भूमि के वर्गीकरण के अनुरूप निर्धारित होगा। –

(4)

पत्रांक–15/डी0एल0ए0 विविध–30/2016– 337 /रा0,

बिहार सरकार

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

(भू–अर्जन निदेशालय)

वीरेन्द्र कुमार मिश्र, भा0प्र0से0
निदेशक,
भू–अर्जन, बिहार।

सेवा में,

सभी समाहर्ता,
बिहार।

पटना–15, दिनांक– 10-03-2017

विषयः– विभिन्न केन्द्रीय एवं राजकीय परियोजनाओं हेतु भूमि अर्जन के संबंध में।

महाशय,

उपर्युक्त विषय के संबंध में कहना है कि राज्य अंतर्गत भू–अर्जन अधिनियम 2013 (RFCTLARR Act-2013), रेलवे विशेष अधिनियम 2008 एवं एन0एच0 अधिनियम 1956 के तहत केन्द्र एवं राज्य की विभिन्न परियोजनाओं हेतु भूमि अर्जन/अधिग्रहण की कार्रवाई की जा रही है। वर्तमान में उक्त अधिनियम के तहत परियोजनाओं हेतु जिला स्तर पर अधियाचनायें दाखिल किये जा रहे हैं।

निदेशानुसार इस संबंध में कहना है कि भू अर्जन अधिनियम 2013 (RFCTLARR Act-2013), रेलवे विशेष अधिनियम 2008 एवं एन0एच0 अधिनियम 1956 के तहत किसी परियोजना के लिए भूमि अर्जन/अधिग्रहण हेतु विधिवत अधियाचना/अध्यपेक्षा (Requisition) दाखिल किये जाने के उपरांत अधिसूचना प्रकाशन के पूर्व प्रस्तावित अर्जनाधीन भूमि का स्टील फोटोग्राफी एवं विडियोग्राफी कर इसे अभिलेख के रूप में संधारित कर रखा जाय ताकि भविष्य में भूमि की प्रकृति के संबंध में किसी प्रकार के विवादों से बचा जा सके। फोटो एवं विडियो में समय एवं तिथि भी अंकित किया जाय। साथ ही, फोटोग्राफी एवं विडियोग्राफी में शामिल पदाधिकारी एवं कर्मचारी का भी चित्र इसमें रहना चाहिए। फोटोग्राफी एवं विडियोग्राफी इस प्रकार किया जाना चाहिए कि भविष्य में यह प्रमाणित हो सके कि वास्तव में अध्यपेक्षा दायर करने के समय भूमि की अवस्थिति, स्वरूप, प्रकृति आदि में किसी प्रकार का बदलाव बाद में नहीं किया गया है।

उपर्युक्त फोटोग्राफी एवं विडियोग्राफी पर हुए व्यय का वहन अधियाची विभाग/प्राधिकार/निकाय द्वारा भूमि अधिग्रहण हेतु उपलब्ध कराये गये राशि/आवंटन से किया जायेगा।

कृपया इस आदेश का दृढ़तापूर्वक अनुपालन सुनिश्चित किया जाय एवं तत्संबंधी अनुपालन प्रतिवेदन इस विभाग को उपलब्ध कराया जाय।

विश्वासभाजन
9/3/17
(वीरेन्द्र कुमार मिश्र)
निदेशक,
भू–अर्जन, बिहार।

ज्ञापांकः– 337 /रा0
दिनांकः– 10-03-2017

प्रतिलिपिः–सभी प्रमंडलीय आयुक्त/सभी विभागीय सचिव/प्रधान सचिव एवं सक्षम प्राधिकार–सह–जिला भू–अर्जन पदाधिकारी, बिहार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

9/3/17
निदेशक,
भू–अर्जन, बिहार।

ज्ञापांकः– 337 /रा0
दिनांकः– 10-03-2017

प्रतिलिपिः–क्षेत्रीय पदाधिकारी/परियोजना निदेशक, एन0एच0ए0आइ0, पटना को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

9/3/17
निदेशक,
भू–अर्जन, बिहार।

ज्ञापांकः– 337 /रा0
दिनांकः– 10-03-2017

प्रतिलिपिः–मुख्य प्रशासनिक पदाधिकारी, पूर्व मध्य रेलवे, महेन्द्रूघाट, पटना को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

9/3/17
निदेशक,
भू–अर्जन, बिहार।

(3)

ग्रामीण क्षेत्र की भूमि से अधिक परन्तु शहरी क्षेत्र की भूमि से कम निर्धारित किया जाय। MVR का निर्धारण जिला मूल्यांकन समिति द्वारा किया जायेगा।

03. दस्तावेजों के निबंधन तथा भूमि के मूल्यांकन में पारदर्शिता लाने हेतु कंडिका सं0–2 में वर्णित वर्गीकरण के आधार पर इस पत्र के साथ संलग्न **परिशिष्ट–"क"** तथा **परिशिष्ट–"ख"** के अनुसार भूमि वर्गीकरण पंजी बनायी जाए, जिसका प्रयोग मात्र निबंधन कार्य हेतु किया जाएगा।

04. सभी अंचल अधिकारी, जिला पदाधिकारी की देख–रेख में परिशिष्ट–"क" एवं परिशिष्ट–"ख" के अनुरूप अपने अंचलों में सर्वे कर भूमि वर्गीकरण पंजी के निर्माण का कार्य सुनिश्चित करेंगे। उक्त भूमि वर्गीकरण पंजी मात्र निबंधन विभाग की आवश्यकताओं को देखते हुए बनायी जाए, उसे खेसरा पंजी नहीं माना जाय क्योंकि खेसरा पंजी अंचल के उपयोग हेतु बनायी जाती है।

05. प्रत्येक तीन वर्ष पर "भूमि वर्गीकरण पंजी" में सुधार लाने हेतु पुनः सर्वे किया जाएगा। पटना मेट्रोपोलिटन क्षेत्र में यह कार्य आवश्यकतानुसार विकास की गति देखते हुए प्रत्येक वर्ष भी किया जा सकेगा।

06. राज्य में भूमि वर्गीकरण में समरूपता लाने हेतु प्रस्तावित वर्गीकरण, बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 के प्रावधानों, बिहार भवन उपविधि, 2014 के कार्यान्वयन एवं बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012–सह–पठित बिहार शहरी आयोजना तथा विकास नियमावली, 2014 के तहत् विकास योजना के लिए बाध्यकारी नहीं होगा।

07. इसमें प्रधान सचिव का अनुमोदन प्राप्त है।

18/12/17

(आदित्य कुमार दास)
निबंधन महानिरीक्षक,
बिहार, पटना।

ज्ञापांक– 10/रा. वर्गीकरण–94/2015– 5021 /,पटना, दिनांक– 18.12.17

प्रतिलिपि, महालेखाकार, बिहार, वीरचन्द पटेल पथ, पटना/मुख्य सचिव/मुख्यमंत्री के प्रधान सचिव/प्रधान सचिव, वित्त विभाग/प्रधान सचिव, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग/प्रधान सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग/सभी प्रमंडलीय आयुक्त/माननीय मंत्री, मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग के आप्त सचिव को सूचना एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

18/12/17

(आदित्य कुमार दास)
निबंधन महानिरीक्षक,
बिहार, पटना।

ज्ञापांक–10/रा. वर्गीकरण–94/2015– 5021 /, पटना, दिनांक– 18.12.17

प्रतिलिपि, मुख्यालय स्थित सभी विभागीय पदाधिकारी/सहायक निबंधन महानिरीक्षक (सभी प्रमण्डल) को सूचना एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

18/12/17

(आदित्य कुमार दास)
निबंधन महानिरीक्षक,
बिहार, पटना।

(6)

(3) समाहर्त्ता, भोजपुर द्वारा पृच्छा की गई है कि –

(i) क्या संपूर्ण राजस्व ग्राम में जमीन का किस्म परिवर्तन किया जा सकता है अथवा नहीं ?

(ii) नगर पालिका (नगर निगम/नगर परिषद/नगर पंचायत) में कृषि दर नहीं रहने एवं क्षेत्र की क्षमता को देखते हुए मुआवजा निर्धारण में गुणक सिर्फ 01 (एक) रहने के कारण जमीन का किस्म विकासशील/अन्य उपलब्ध श्रेणी के रूप में मानते हुए मुआवजा निर्धारित किया जा सकता है अथवा नहीं ?

(iii) यदि दिनांक–01.01.2014 को जमीन का विकासशील बाजार दर उपलब्ध नहीं रहने परन्तु दिनांक–01.01.2014 के बाद की तिथि में विकासशील दर उपलब्ध रहने की स्थिति में क्या बाद की तारीख के विकासशील दर को दिनांक–01.01.2014 का विकासशील दर मानते हुए बाजार दर का निर्धारण किया जा सकता है अथवा नहीं ?

(iv) राजस्व विभागीय पत्रांक–450/रा0 दिनांक–12.04.2017 द्वारा विभिन्न परियोजनाओं हेतु अर्जित/अधिग्रहित भूमि का किस्म अथवा प्रकार का वर्गीकरण पर निर्णय करने हेतु जिस छः सदस्यीय समिति का प्रावधान किया गया है, वह प्रावधान सतत् लीज पर ली जाने वाली भूमि के किस्म परिवर्तन के संबंध में भी निर्णय लेने हेतु प्रभावी होंगे ?

(4.) समाहर्त्ता, सीतामढ़ी द्वारा इन्डो नेपाल सीमा पथ परियोजना अन्तर्गत कतिपय अर्जनाधीन भूमि से संबंधित अधिसूचना/अधिघोषणा में वर्णित वर्गीकरण एवं अधिसूचना की तिथि को निबंधन कार्यालय में संधारित आकड़ों में अंकित वर्गीकरण में भिन्नता पाये जाने की स्थिति में अर्जनाधीन भूमि के दर निर्धारण के संबंध में मार्गशर्दन की अपेक्षा की गयी है।

(5.) समाहर्त्ता, गया द्वारा सूचित किया गया है कि गया जिला अन्तर्गत शहरी क्षेत्र के सटे कतिपय ग्रामीण मौजों में डी0 एफ0 सी0 सी0 योजना के अन्तर्गत अर्जनाधीन भूमि का एम0 भी0 आर0 अधिक होने एवं Multiplier 2 रहने के कारण मुआवजा राशि में शहरी क्षेत्र की तुलना में अप्रत्यशित वृद्धि परिलक्षित हुई है। उनके द्वारा शहरी क्षेत्र के सटे हुए मौजों के विकासशील/आवासीय भूमि के एम0 भी0 आर0 तथा गुणक (Multiplier) के संबंध में मार्गशर्दन की अपेक्षा की गयी है।

3. मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग द्वारा निर्गत पत्र सं0–5021/रा0, दिनांक–18.12.2017 द्वारा **बिहार निबंधन नियमावली, 2008 के सुसंगत धाराओं के अंतर्गत भूमि वर्गीकरण पंजी के निर्माण हेतु पूरे राज्य को ग्रामीण क्षेत्र, शहरी क्षेत्र, पटना मेट्रोपोलिटन क्षेत्र एवं पेरिफेरल क्षेत्र में बांटते हुए उक्त चारों प्रक्षेत्रों में भूमि का वर्गीकरण किया गया है।**

संचिका सं0–14/डी0एल0ए0–एल0ए0एक्ट (दर निर्धारण समिति)–19/2017........150......../रा0,

Fax/Mail

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
(भू–अर्जन निदेशालय)

प्रेषक,

विवेक कुमार सिंह, भा0प्र0से0,
प्रधान सचिव।

सेवा में,

सभी समाहर्त्ता,
बिहार।

पटना, दिनांक :– 15-02-2018

विषय :– शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्रों में भू–अर्जन के उद्देश्य से भूमि के वर्गीकरण एवं दर निर्धारण के सम्बन्ध में।

प्रसंग :– निबंधन विभाग, बिहार सरकार, बिहार, पटना का पत्रांक–5184, दिनांक–03.10.2016

महाशय,

उपर्युक्त विषयक प्रासंगिक पत्र के संबंध में कहना है कि राज्य में संचालित विभिन्न केन्द्रीय एवं राजकीय लोकहित के परियोजनाओं हेतु अर्जित/ अधिग्रहित भूमि का वर्त्तमान स्वरूप अर्थात किस्म/प्रकार का वर्गीकरण तथा भूमि का मूल्य/दर/उचित मुआवजा विनिश्चित करने के लिए समाहर्त्ता की अध्यक्षता में छः सदस्यीय उचित प्रतिकर पुनर्वासन और पुर्नस्थापन समिति का गठन किया गया है।

2. निबंधन विभाग, बिहार सरकार, बिहार, पटना के प्रासंगिक पत्र के आलोक में भू–अर्जन के उद्देश्य से भूमि के वर्गीकरण एवं मुआवजा भुगतान हेतु भूमि के दर निर्धारण के संबंध में विभिन्न जिलों से कतिपय पृच्छाएं की जा रही है, जो निम्नवत है :–

(1) समाहर्त्ता, अररिया द्वारा RFCTLARR Act.–2013 में दिये गये कृषि भूमि की परिभाषा एवं बिहार सरकार के निबंधन विभाग का पत्रांक–5184 दिनांक–03.10.2016 में भूमि के वर्गीकरण संबंधी परिभाषा में विभिन्नता रहने के आलोक में उचित मापदंड हेतु मार्गदर्शन की मांग विभाग से की है।

(2) समाहर्त्ता, औरंगाबाद द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि निबंधन विभाग के प्रासंगिक विषयांकित पत्र, जिसमें सड़क से दूरी के आधार पर किस्म वर्गीकरण का उल्लेख किया गया है, के आधार पर भू–अर्जन के लिए भी भूमि का वर्गीकरण किया जाना संभवतः उचित नहीं है, क्योंकि सड़क से दूर भी कतिपय आवासीय संरचनाएं अवस्थित रहती है।

5. भू–अर्जन परियोजनाओं के लिए अर्जनाधीन भूमि के बाजार दर के निर्धारण के संबंध में की धारा–26, 27 एवं 28 में प्रावधान किये गये है। RFCTLARR Act.–2013 की धारा–26(3) के प्रावधान निम्नवत है :–

Where the market value under sub-section (1) or sub-section (2) cannot be determined for the reason that-

(a) the land is situated in such area where the transactions in land are restricted by or under any other law for the time being in force in that area; or

(b) the registered sale deeds or agreements to sell as mentioned in clause (a) of sub-section (1) for similar land are not available for the immediately preceding three years: or

(c) the market value has not been specified under the Indian Stamp Act, 1899 by the appropriate authority,

the State Government concerned shall specify the floor price or minimum price per unit area of the said land based on the price calculated in the manner specified in sub-section (1) in respect of similar types of land situated in the immediate adjoining areas:

यहाँ यह उल्लेखनीय है कि विधि विभाग से प्राप्त परामर्श के अनुसार राज्य सरकार से अभिप्रेत है कि "निबंधन विभाग, बिहार सरकार"।

RFCTLARR Act.–2013 की धारा–26(3) के परन्तुक में वर्णित है कि:–

"Provided also that the Collector shall, before initiation of any land acquisition proceedings in any area, take all necessary steps to revise and update the market value of the land on the basis of the prevalent market rate in that area."

RFCTLARR Act.–2013 की धारा–28(7) में वर्णित है कि:–

"In determining the amount of compensation to be awarded for land acquired under this Act, the Collector shall take into consideration any other ground which may be in the interest of equity justice and beneficial to the affected families".

8

7

4. RFCTLARR Act.–2013 की धारा–3(d) में वर्णित है कि:–"agricultural land" means land used for the purpose of.....

(i) agriculture or horticulture;

(ii) dairy farming, poultry farming, pisciculture, sericulture, seed farming, breeding of livestock or nursery growing medicinal herbs;

(iii) raising of crops, trees, grass or garden produce; and

(iv) land used for the grazing of cattle;

उक्त के आलोक में उपरोक्त कंडिका–2 में वर्णित जिलों से की गई पृच्छाओं एवं इससे संबंधित विषयों की समीक्षा विभाग स्तर पर की गई है एवं इस संबंध में स्थिति निम्नरूपेण स्पष्ट की जाती है:–

(1) भू–अर्जन परियोजनाओं के लिए भूमि का वर्गीकरण सामान्यतः भू–अर्जन हेतु अधिसूचना प्रकाशन के समय उसके स्वरूप/उपयोग के आधार पर किया जाय एवं भू–अर्जन हेतु अधियाचित भूमि के वर्त्तमान स्वरूप एवं प्रकृति के सत्यापन हेतु अधियाचित भूमि की स्टिल फोटोग्राफी तथा वीडियोग्राफी कराते हुए सभी खेसरों का खेसरा पंजी निर्माण किया जाय।

(2) RFCTLARR Act.–2013 की धारा–11(4) एवं 11 (5) में वर्णित प्रावधानों के आलोक में प्रारम्भिक अधिसूचना निर्गत होने के उपरान्त अर्जनाधीन भूमि के क्रय– विक्रय पर रोक लगाने तथा अर्जनाधीन भूमि से संबंधित राजस्व अभिलेखों को अद्यतन करने हेतु विभागीय पत्रांक–41, दिनांक–19.01.2017 के द्वारा पूर्व में ही दिशा निर्देश निर्गत किये गये है, जिनका दृढ़तापूर्वक अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

(3) भू–अर्जन परियोजनाओं के लिए व्यवसायिक, औद्योगिक, आवासीय एवं शहरी भूमि से संबंधित वर्गीकरण हेतु निबंधन विभाग द्वारा निर्गत विभागीय पत्रांक–5021 दिनांक–18.12.2017 में दिये गये परिभाषा/स्पष्टीकरण के आलोक में अग्रेतर कार्रवाई की जाय।

(4) नेशनल हाइवे, स्टेट हाइवे तथा मेजर डिस्ट्रीक्ट रोड से सटे हुए संपूर्ण खेसरा की भूमि के भू–अर्जन की स्थिति में भूमि का वर्गीकरण प्रारम्भिक अधिसूचना के समय उसके वर्तमान उपयोग के आधार पर किया जाय।

(5) कृषि भूमि का उपयोग कृषि कार्य के अतिरिक्त RFCTLARR Act.–2013 की धारा–3(d) में वर्णित अन्य कार्यों के लिए किये जाने की स्थिति में भूमि का स्वरूप "कृषि" मानकर अग्रेतर कार्रवाई की जाय।

पत्रांकः–14/डी०एल०ए०–एल०ए०एक्ट (दर निर्धारण समिति)–19/2017–493 रा०,

96 96 10

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
(भू–अर्जन निदेशालय)

प्रेषक,

ब्रजेश मेहरोत्रा,
प्रधान सचिव।

सेवा में,

सभी समाहर्त्ता,
बिहार।

पटना, दिनांकः– 27-04-2018

विषयः– एन०एच० एक्ट–1956 के अन्तर्गत सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार/एन०एच०ए०आइ० के लिए अर्जित की जाने वाली भूमि के प्रकृति के निर्धारण के संबंध में।

महाशय,

उपरोक्त विषय के संबंध में सूचित करना है कि विभिन्न केन्द्रीय एवं राजकीय परियोजनाओं हेतु अर्जित/अधिग्रहित की जाने वाली भूमि के प्रकृति अर्थात वर्त्तमान स्वरूप के निर्धारण हेतु विभागीय पत्रांक–450/रा0, दिनांक–12.04.2017 द्वारा जिला स्तर पर समाहर्त्ता की अध्यक्षता में छः सदस्यीय उचित प्रतिकर, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन समिति का गठन किया गया है।

2. राजस्व विभागीय पत्रांक–337/रा0, दिनांक–10.03.2017 द्वारा सभी समाहर्त्ताओं को यह निदेश संसूचित किया गया है कि भू–अर्जन अधिनियम, 2013 (RFCTLARR Act, 2013) रेलवे विशेष अधिनियम, 2008 एवं एन०एच० अधिनियम, 1956 के तहत किसी परियोजना के लिए भूमि अर्जन/अधिग्रहण हेतु विधिवत अधियाचना/अध्यपेक्षा (Requisition) दाखिल किये जाने के उपरान्त अधिसूचना प्रकाशन के पूर्व प्रस्तावित अर्जनाधीन भूमि का स्टील फोटोग्राफी एवं विडियोग्राफी कर इसे अभिलेख के रूप में संधारित कर रखा जाय, ताकि भविष्य में भूमि की प्रकृति के संबंध में किसी प्रकार के विवादों से बचा जा सके।

3. विदित हो कि एन०एच०एक्ट–1956 की धारा–3D के अन्तर्गत अर्जनाधीन भूमि से संबंधित अधिघोषणा के प्रकाशन के उपरान्त अधिघोषणा में वर्णित भूमि केन्द्र सरकार में निहित हो जाती है। परन्तु प्रायः यह देखा जाता है कि अधिघोषणा प्रकाशन के उपरान्त भी अर्जन से प्रभावित भू–धारियों द्वारा भूमि के किस्म/वर्गीकरण से संबंधित कई प्रकार की आपत्तियां सक्षम प्राधिकार, भू–अर्जन को समर्पित की जाती है एवं उक्त आपत्तियों के निष्पादन हेतु जिला स्तर पर गठित समिति द्वारा स्थल निरीक्षण किया जाता है तथा भूमि के प्रकृति में परिवर्तन की अनुशंसा की जाती है।

4. उक्त तथ्यों की समीक्षा उच्च स्तर पर की गयी एवं यह पाया गया कि एन०एच० एक्ट–1956 के प्रावधानों के आलोक में भू–अर्जन की प्रक्रिया के अन्तर्गत अधिघोषणा (3D) के प्रकाशन के उपरान्त भूमि के प्रकृति/वर्गीकरण में परिवर्तन से कई प्रकार के विरोधाभाष की स्थिति उत्पन्न होती है तथा अर्जन की प्रक्रिया पूर्ण करने में अनावश्यक विलम्ब होता है।

6. उक्त प्रावधानों के आलोक में नगर पालिका (नगर निगम/नगर परिषद/नगर पंचायत) क्षेत्रों में कृषि भूमि का एम0भी0आर0 उपलब्ध नहीं रहने की स्थिति में अर्जनाधीन भूमि का दर निर्धारण समाहर्ता के द्वारा RFCTLARR Act.–2013 की धारा–26 (3) एवं धारा–28(7) में वर्णित प्रावधानों के आलोक में किया जायेगा। इस हेतु दर निर्धारण के संबंध में समाहर्ता की अध्यक्षता में गठित जिलास्तरीय उचित प्रतिकर पुनर्वासन और पुर्नस्थापन समिति की अनुशंसा को भी दृष्टिपथ में रखा जायेगा।

7. बिहार रैयती भूमि लीज नीति, 2014 के अंतर्गत विभिन्न लोक उद्देश्य की परियोजनाओं हेतु रैयती भूमि लिये जाने की स्थिति में भूमि के किस्म/प्रकार में परिवर्तन के लिए जिला स्तर पर गठित जिलास्तरीय उचित प्रतिकर पुनर्वासन और पुर्नस्थापन समिति की अनुशंसा के आलोक में अग्रेतर कार्रवाई की जायेगी।

8. पेरिफेरल क्षेत्र, जिसके दायरे में विभिन्न प्रकार के यथा–नगर पालिका (नगर निगम/ नगर परिषद्/नगर पंचायत) शहरी क्षेत्र की सीमा से, निबंधन विभाग द्वारा निर्धारित निश्चित दूरी तक के, ग्रामीण क्षेत्रों के इलाके आते हैं, के अंतर्गत भू–अर्जन की स्थिति में भूमि का वर्गीकरण उसके वास्तविक उपयोग के आधार पर किया जाय। वास्तविक उपयोग के आधार पर वर्गीकरण की स्थिति में एम0भी0आर0 की अनुपलब्धता के मामलों में अर्जनाधीन भूमि का दर निर्धारण समाहर्ता के द्वारा RFCTLARR Act.–2013 की धारा–26 (3) एवं धारा–28(7) में वर्णित प्रावधानों के आलोक में जिलास्तरीय उचित प्रतिकर पुनर्वासन और पुर्नस्थापन समिति की अनुशंसा को दृष्टिपथ में रखते हुए किया जायेगा।

9. पेरिफेरल क्षेत्र के अन्तर्गत Multiplier Factor को शहरी क्षेत्र की तुलना में 01–02 के बीच में निर्धारित किये जाने के संबंध में विभागीय निर्णय अलग से संसूचित किया जायेगा।

अतः अनुरोध है कि शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्रों में भू–अर्जन के उद्देश्य से भूमि के वर्गीकरण एवं दर निर्धारण के सम्बन्ध में उपरोक्त निदेशों के आलोक में नियमानुसार कार्रवाई की जाय।

विश्वासभाजन,

(विवेक कुमार सिंह),

प्रधान सचिव,

ज्ञापांक–150/रा0, पटना, दिनांक–15-02-2018

प्रतिलिपि:–सभी प्रमंडलीय आयुक्त एवं सभी जिला भू–अर्जन पदाधिकारी को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

प्रधान सचिव।

.docx

चिका सं0–14/डी0एल0ए0–एल0ए0एक्ट (दर निर्धारण समिति)–19/2017............../रा0, 15

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
(भू–अर्जन निदेशालय)

प्रेषक,

ब्रजेश मेहरोत्रा, भा0प्र0से0,
प्रधान सचिव।

सेवा में,

Mail

सभी समाहर्त्ता,
बिहार।

पटना, दिनांक :– 2018

विषय:– ग्रामीण एवं शहरी क्षेत्र में भू–अर्जन के उद्देश्य से भूमि के वर्गीकरण एवं बाजार मूल्य निर्धारण के संबंध में।

प्रसंग :– समाहर्त्ता, किशनगंज का पत्रांक–2761, दिनांक–12.04.18/समाहर्त्ता, अररिया का पत्रांक– 509, दिनांक–08.06.2018 एवं समाहर्त्ता, गया का पत्रांक–517, दिनांक–19.06.2018

महाशय,

उपर्युक्त विषयक प्रासंगिक पत्रों के द्वारा ग्रामीण एवं शहरी क्षेत्र में भू–अर्जन की उद्देश्य से भूमि के वर्गीकरण एवं दर निर्धारण के संबंध में राजस्व विभागीय पत्रांक–150/रा0 दिनांक–15.02.2018 द्वारा निर्गत दिशानिर्देश एवं राज्य के सभी जिलों में सामान्य रूप से भूमि का वर्गीकरण निर्धारित करने तथा दस्तावेजों के निबंधन हेतु भूमि वर्गीकरण पंजी के निर्माण के संबंध में निबंधन विभाग द्वारा निर्गत पत्रांक–5021 दिनांक–18.12.2017 में कतिपय बिन्दुओं पर विरोधाभाष के संबंध में समाहर्त्ता, अररिया, समाहर्त्ता, किशनगंज एवं समाहर्त्ता, गया द्वारा मार्गदर्शन की मांग की गई है।

समाहर्त्ता, अररिया द्वारा अपने पत्र में मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग, बिहार, पटना के पत्रांक–5021, दिनांक–18.12.2017 की कंडिका–क(3) में वर्णित प्रावधान के आलोक में "ऐसे भूमि/भू–खण्ड (जहां गांव बसा हुआ हो, उस गांव के अंतिम घर से चारों ओर सामान्य स्थिति में लगभग 200 मीटर तक की परिधि में अवस्थित क्षेत्र की भूमि को आवासीय भूमि माना जाय अथवा नहीं ?" के संबंध में मार्गदर्शन की मांग की गई है।

समाहर्त्ता, किशनगंज द्वारा अपने पत्र में शहरी क्षेत्रों में कृषि कार्य के लिए उपयोग की जा रही भूमि के सबंध में प्रकृति निर्धारण के संबंध में मार्गदर्शन की मांग की गई है, क्योंकि मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग, बिहार, पटना के पत्रांक–5021, दिनांक 18.12.2017 में शहरी क्षेत्र में कृषि भूमि को वर्गीकृत किया गया है, परन्तु वहां पर कृषि भूमि का MVR दर निर्धारित नहीं है। साथ ही, वहां पर इस तरह का कोई प्रावधान नहीं है कि आवासीय घरों की अंतिम सीमा से कितनी दूरी तक के भू–खण्ड को आवासीय माना जाय।

समाहर्त्ता, गया द्वारा अपने पत्र में उल्लेख किया गया कि राजस्व विभाग द्वारा निर्गत उक्त पत्रांक की कंडिका–4(1)/4(4) एवं 4(3) में परस्पर विरोधाभाष प्रतीत होता है कि क्योंकि कंडिका–4(1) में वास्तविक उपयोग के आधार पर भूमि वर्गीकरण का निदेश है, जबकि कंडिका–4(3) में शहरी क्षेत्र में निबंधन विभाग के पत्र के अनुसार वास्तविक उपयोग के आधार पर वर्गीकरण नहीं किया जाना है। बल्कि प्रधान सड़क के सटे होने को मात्र आधार बनाया गया है। कंडिका–4(4) में नेशनल हाईवे, स्टेट हाईवे तथा मेजर डिस्ट्रीक्ट रोड से सटे सम्पूर्ण खेसरा की भूमि का वर्गीकरण प्रारंभिक अधिसूचना के समय उसके वर्तमान उपयोग के आधार पर किये जाने का प्रावधान है। रैखीय परियोजना होने के कारण बोधगया नगर पंचायत क्षेत्र में अनेक खेसरा जो एन0 एच0–83 की ओर खुलती है किन्तु अधिसूचना के समय नवम्बर 2010 से अबतक या तो भूमि खाली है अथवा चाहरदिवारी है, तो ऐसी स्थिति में उक्त खेसरा की भूमि को व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जायेगा अथवा उसके वास्तविक उपयोग के आधार पर वर्गीकरण किया जाये। प्रस्तगत परियोजना के अन्तर्गत अनेक खेसरा ऐसा है जो कि प्रधान सड़क पर है न तो अन्य सड़क पर एवं गैर आवासीय भूमि है, जिसका एम0 वी0 आर0 अबतक निर्धारित नहीं है।

F:\Thakur SH\2018\Land Acquisition\Letter All 2018.docx

5. विदित हो कि एन0एच0एक्ट–1956 की धारा–3A के अन्तर्गत भू–अर्जन की प्रारम्भिक अधिसूचना में अर्जन हेतु प्रस्तावित भूमि की प्रकृति से संबंधित सूचना प्रकाशित की जाती है। अतः यह आवश्यक हो जाता है कि अर्जनाधीन भूमि की प्रकृति/वर्गीकरण से संबंधित सभी प्रकार की जांच/सत्यापन की कार्रवाई यथा संभव प्रारम्भिक अधिसूचना के प्रकाशन के पूर्व पूर्ण कर ली जाय, ताकि अधिनियम की धारा–3D के अन्तर्गत अधिघोषणा के प्रकाशन के उपरान्त अर्जनाधीन भूमि के प्रकृति/वर्गीकरण के संबंध में विवाद उत्पन्न नहीं हो। इसके लिए यह आवश्यक है कि जिला स्तरीय छः सदस्यीय उचित प्रतिकर, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन समिति की बैठक आवश्यकतानुसार प्रारम्भिक अधिसूचना के प्रकाशन के पूर्व कर ली जाय।

6. इस संबंध में यह भी उल्लेखनीय है कि एन0एच0ए0आई0/सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा कार्यान्वित की जाने वाली योजनाओं हेतु भू–अर्जन की अधियाचना बिहार RFCTLARR Rules,2014 में प्रावधानित प्रारूप में समर्पित किये जाने का अनुरोध राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग द्वारा किया गया है। उक्त अधियाचना प्रारूप में सभी सूचनाओं को सम्यक रूप से प्रविष्ट किये जाने हेतु यह आवश्यक है कि अधियाची विभाग के अधिकारियों/कर्मियों को संबंधित अंचलाधिकारी/राजस्व अधिकारियों द्वारा वांछित सूचना ससमय उपलब्ध कराया जाय एवं उन्हें सभी स्तरों पर वांछित सहयोग प्रदान किया जाय।

अतः अनुरोध है कि उपरोक्त कंडिका–5 एवं 6 में वर्णित निदेशों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

विश्वासभाजन,
(ब्रजेश मेहरोत्रा) 16/4
प्रधान सचिव।

ज्ञापांक :– 493 /रा0, पटना–15, दिनांकः– 27-04-18
प्रतिलिपिः–सभी प्रमण्डलीय आयुक्त को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

प्रधान सचिव 16/4

ज्ञापांक :– 493 /रा0, पटना–15, दिनांकः– 27-04-18
प्रतिलिपिः–क्षेत्रीय पदाधिकारी, एन0एच0ए0आइ0, क्षेत्रीय कार्यालय, डी0–63 प्रथम तल श्रीकृष्णापुरी, पटना–800001 को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

प्रधान सचिव। 16/4

ज्ञापांक :– 493 /रा0, पटना–15, दिनांकः– 27-04-18
प्रतिलिपिः–प्रधान सचिव, पथ निर्माण विभाग, बिहार, पटना को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

प्रधान सचिव 16/4

(14) (15)

...अर्जन से आच्छादित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण उक्त वर्गीकरण एवं तद्नुसार उपलब्ध ...आर० के आधार पर RFCTLARR Act 2013 की धारा–26 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार किया

अधिनियम की धारा–26 के प्रावधान निम्नवत है :–

26. (1) The Collector shall adopt the following criteria in assessing and determining the market ...lue of the land namely:-

(a) The market value, if any, specified in the Indian Stemp Act, 1899 for the registration of sale deeds or agreements to sell, as the case may be, in the area where the land is situated; or

(b) The average sale price for similar type of land situated in the nearest village or nearest vicinity area; or

(c) Consented amount of compensation as agreed upon under sub-section (2) of section 2 in case of acquisition of lands for private companies or for public private partnership projects.

Whichever is higher

Provided that the date for determination of market value shall be the date on which the notification has been issued under section 11.

6. यदि भू–अर्जन हेतु प्रारंभिक अधिसूचना में प्रकाशित वर्गीकरण के अनुसार एम० भी० आर० उपलब्ध नहीं हो तो समाहर्त्ता द्वारा उक्त स्थिति में RFCTLARR Act 2013 की धारा–26 (1)(b), 26 (3) एवं 28 में वर्णित प्रावधानों एवं जिला स्तर पर गठित छः सदस्यीय समिति की अनुशंसा के आधार पर बाजार मूल्य का निर्धारण किया जायेगा।

उक्त प्रावधानों के अन्तर्गत निकटतम राजस्व ग्राम या निकटवर्ती सामीप्य क्षेत्र में स्थित उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत बिक्रय कीमत के आधार पर बाजार मूल्य के निर्धारण की प्रक्रिया में औचित्य का उल्लेख स्पष्ट रूप से किया जायेगा। जिला स्तर पर गठित छः सदस्यीय समिति द्वारा भी अपनी अनुशंसा में बाजार मूल्य निर्धारण हेतु अपनाये गये मापदंडों एवं औचित्य का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया जायेगा।

7. RFCTLARR Act 2013 की धारा–24(2) में वर्णित प्रावधानों से आच्छादित मामलों में ही विभागीय पत्रांक–684/रा० दिनांक–26.05.2016 के आलोक में प्राक्कलन संशोधन हेतु दिनांक–01.01.2014 को आधार मानकर दर निर्धारण की कार्रवाई की जा सकेगी।

इस संबंध में पूर्व में निर्गत विभागीय पत्रांक–150/रा०, दिनांक–15.02.2018 को इस हद तक संशोधित समझा जाय।

विश्वासभाजन,
ह०/–
(ब्रजेश मेहरोत्रा),
प्रधान सचिव।

ज्ञापांक– 871 /रा०, पटना, दिनांक– 06-08-2018

प्रतिलिपि:–प्रधान सचिव, निबंधन उत्पाद एवं मद्य निषेध विभाग/प्रधान सचिव, पथ निर्माण विभाग, बिहार, पटना/मुख्य सचिव, बिहार के प्रधान आप्त सचिव एवं विकास आयुक्त, बिहार, पटना के प्रधान आप्त सचिव को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

6/8/18

(वीरेन्द्र कुमार मिश्र),
निदेशक,
भू–अर्जन, बिहार।

ज्ञापांक– 871 /रा०, पटना, दिनांक– 06-08-2018

प्रतिलिपि:–सभी प्रमण्डलीय आयुक्त, बिहार एवं सभी जिला भू–अर्जन पदाधिकारी बिहार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

निदेशक,
भू–अर्जन, बिहार।

13

उपरोक्त जिलों द्वारा प्रेषित प्रासंगिक पत्रों में वर्णित बिन्दुओं की समीक्षा विभाग स्तर पर की गई। समीक्षोपरान्त विभिन्न जिलों में भू-अर्जन परियोजनाओं हेतु अर्जनाधीन भूमि के प्रकृति निर्धारण में गतिरोध को दूर करने हेतु राजस्व विभागीय पत्रांक-150, दिनांक-15.02.2018 की कंडिका-4(1), 4(3), 4(4) एवं 4(5) को विलोपित किया जाता है एवं स्थिति निम्नरूपेण स्पष्ट की जाती है:-

1. राज्य के 16 जिलों में भू-अभिलेख यथा आर0 एस0 खतियान लगभग 40-50 वर्ष पुराना है जबकि शेष 18 जिलों में भू-अभिलेख यथा सी0 एस0 खतियान लगभग 100 वर्ष पुराना है जिसके कारण खतियान में वर्णित स्वरूप/वर्गीकरण एवं स्थल पर भूमि के वर्तमान स्वरूप/वर्गीकरण में भिन्नता हो सकती है। विगत वर्षों में भू-अर्जन हेतु प्रकाशित प्रारंभिक अधिसूचनाओं में खतियान में वर्णित वर्गीकरण को प्रकाशित किये जाने के मामलें सामने आये है।

यहाँ यह उल्लेखनीय है कि अधिनियम की धारा-26(3) के तीसरे परन्तुक में वर्णित प्रावधान के अनुसार समाहर्त्ता द्वारा, किसी क्षेत्र में भू-अर्जन की कोई कार्यवाही आरंभ करने के पूर्व उस क्षेत्र में प्रचलित बाजार दर के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य को पुनरीक्षित और अद्यतन करने के लिए सभी आवश्यक कदमों उठाया जायेगा। RFCTLARR Act 2013 एवं NH Act 1956 के प्रावधानानुसार अर्जनाधीन भूमि का वर्गीकरण एवं बाजार मूल्य का निर्धारण भू-अर्जन हेतु अधियाचित भूमि के लिए अधिसूचना प्रकाशन की तिथि को आधार मान कर किया जाना है। सर्वे खतियान में वर्णित भूमि का वर्गीकरण, जो काफी पुराना है, मुख्य रूप से उसके तत्समय उपयोग स्वामित्व एवं कृषि उत्पादकता के आधार पर किया गया है। परन्तु निबंधन विभाग का वर्गीकरण सामान्यतः भूमि के उपयोग तथा Locational Value के आधार पर MVR निर्धारण हेतु किया जाता है।

अतः RFCTLARR Act 2013, NH Act 1956 एवं Railway Special Act 1989/2008 के अन्तर्गत किसी भी भूमि के अर्जन की प्रकिया प्रारम्भ करने के उपरान्त भूमि के वर्त्तमान स्वरूप/प्रकृति के निर्धारण की कार्रवाई उक्त अधिनियमों की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत प्रारम्भिक अधिसूचना निर्गत करने के पूर्व सुनिश्चित की जाय। इस संबंध में निर्गत विभागीय पत्रांक-493, दिनांक-27.04.2018 द्वारा निर्गत निदेशों का दृढ़ता पूर्वक अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

2. RFCTLARR Act 2013 की धारा-3(d) में वर्णित कृषि भूमि की "परिभाषा" के अनुसार कृषि भूमि से अभिप्रेत है :-

(i) कृषि या उद्यान कृषि,

(ii) दुग्ध उद्योग, कुक्कुट-पालन उद्योग, मत्स्यपालन, रेशम उत्पादन, बीज की खेती, पशुधन का प्रजनन या नर्सरी में उगने वाली औषधीय जड़ी बूटियों,

(iii) फसलों, वृक्षों, घास का बढ़ना या उद्यान उत्पाद, और

(iv) पशुओं के चारागाह,

भूमि के वर्गीकरण के क्रम में उक्त परिभाषा का अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

3. अधियाचित भूमि के वर्त्तमान स्वरूप/प्रकृति/वर्गीकरण के सत्यापन के उपरान्त अधियाचित भूमि की स्टिल फोटोग्राफी तथा विडियो ग्राफी करते हुए सभी खेसरों की खेसरा पंजी निर्माण किया जाय। खेसरा पंजी के निर्माण हेतु बिहार RFCTLARR नियमावली 2014 के Appendix-1 में निर्धारित प्रपत्र का उपयोग किया जा सकता है।

4. समाहर्त्ता द्वारा अर्जनाधीन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण की प्रक्रिया एवं पंचाट/अधिनिर्णय (Award) का अवधारण करने हेतु महत्वपूर्ण मापदंड (Parameters) के संबंध में RFCTLARR Act 2013 की धारा- 26 एवं 28 में स्पष्ट प्रावधान निरूपित हैं।

5. भू-अर्जन परियोजनाओं के लिए भूमि का वर्गीकरण भू-अर्जन हेतु अधियाचना प्रकाशन की तिथि को Bihar Stamp (Prevention of Under Valuation of Instruments) Rules, 1995 as amended by the Bihar Stamp (Prevention of Under Valuation of Instruments) (Amendment) Rules, 2006/ बिहार स्टांप (न्यून मूल्यांकन निर्धारण) (संशोधन नियमावली) 2013 में वर्णित वर्गीकरण एवं समय-समय पर निर्गत अन्य अनुदेशों/परिपत्र के अनुसार तत्समय प्रवृत्त निबंधन विभाग द्वारा निर्धारित वर्गीकरण एवं परिभाषा के आलोक में किया जाय।

ज्ञापांक—............/रा0 पटना, दिनांक—............2021

प्रतिलिपि—सभी प्रमंडलीय आयुक्त, बिहार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

ह0/—

अपर मुख्य सचिव।

ज्ञापांक—162/रा0 पटना, दिनांक—11.02.2021

प्रतिलिपि—सभी अपर समाहर्त्ता एवं जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, बिहार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

अपर मुख्य सचिव।

पत्रांक—14 / डी0एल0ए0 एल0ए0एक्ट (दर निर्धारण समिति)—19 / 2017............/रा0

Fax/Mail

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
(भू–अर्जन निदेशालय)

प्रेषक,

विवेक कुमार सिंह,
अपर मुख्य सचिव।

सेवा में,

सभी समाहर्त्ता,
बिहार।

पटना, दिनांक—..................2021

विषय:— विभिन्न केन्द्रीय एवं राजकीय परियोजना हेतु अर्जित / अधिग्रहित भूमि का दर निर्धारण के लिए समाहर्त्ता की अध्यक्षता में उचित प्रतिकर, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन समिति का गठन।

प्रसंग:— राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग का पत्रांक—450, दिनांक—12.04.2017

महाशय,

उपर्युक्त विषयक प्रासंगिक पत्र के संबंध में कहना है कि RFCTLARR Act-2013 की धारा–26 में समाहर्त्ता के द्वारा भूमि के बाजार मूल्य (Market Value) का अभिनिर्धारण करने का प्रावधान है। उक्त आलोक में प्रासंगिक पत्र के द्वारा विभिन्न केन्द्रीय एवं राजकीय परियोजना हेतु अर्जित / अधिग्रहित भूमि का दर निर्धारण के लिए समाहर्त्ता की अध्यक्षता में उचित प्रतिकर, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन समिति का गठन करते हुए प्रासंगिक पत्र के कंडिका–9 के द्वारा एन0एच0 अधिनियम–1956 एवं रेलवे विशेष अधिनियम 2008 के तहत अर्जनाधीन / अधिग्रहित भूमि के प्रकृति एवं किस्म निर्धारण किये जाने का निदेश भेजा गया था।

प्रासंगिक पत्र के उपरोक्त वर्णित कंडिका–9 की समीक्षा की गयी। समीक्षा के क्रम में पाया गया कि कतिपय मामलों में एन0एच0एक्ट की धारा–3G(3) के तहत competent authority के द्वारा पंचाट घोषणा के समय समाहर्त्ता की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति की अनुशंसा नहीं मानी जाती है और बिना किसी वैधानिक औचित्य के समाहर्त्ता को अनावश्यक रूप से न्यायिक मामलों में पक्षकार बनाया जाता है। प्रशासनिक दृष्टिकोण से भी समाहर्त्ता की अध्यक्षता में गठित समिति की अनुशंसा पर भूमि सुधार उप समाहर्त्ता स्तर के पदाधिकारी (CALA) द्वारा अंतिम निर्णय लिया जाना प्रशासनिक पदसोपान के प्रतिकूल है। अतएव उपरोक्त परिपेक्ष्य में समीक्षोपरांत प्रासंगिक पत्र की कंडिका–9 को विलोपित किया जाता है। इस संबंध में प्रासंगिक पत्र को इस हद तक संशोधित समझा जाय।

अनुरोध है कि तदनुसार कार्रवाई करने की कृपा की जाय।

विश्वासभाजन

ह0 / —
(विवेक कुमार सिंह)
अपर मुख्य सचिव।

F:\Pappu\Solve K\2021\Letters_21.docx

(ज) भूमि पर वृक्ष, कुँआ आदि आस्तियों से संबंधित आवश्यक प्रविष्टि करना;
(झ) भूमि पर साझी पर फसल पैदा करनेवालों के संबंध में आवश्यक प्रविष्टि करना;
(ञ) उगाई हुई या बोई हुई फसलों एवं ऐसी फसलों के क्षेत्र के संबंध में आवश्यक प्रविष्टि करना और
(ट) भूमि अर्जन, पुनर्वास एवं पुनर्व्यवस्थापन के संबंध में कोई अन्य प्रविष्टि या अद्यतन।

4. भू-अर्जन अधिनियम, 2013 (RFCTLARR Act-2013) की धारा-11(4) के तहत यह प्रावधान है कि कोई भी व्यक्ति जिला समाहर्त्ता के पूर्विक अनुमोदन के बिना प्रारंभिक अधिसूचना की प्रकाशन की तिथि से अर्जन/अधिग्रहण में विनिर्दिष्ट भूमि का कोई संव्यवहार/अंतरण यथा-क्रय विक्रय नहीं करेगा या ऐसा कोई अंतरण करवायेगा या ऐसी भूमि पर कोई विल्लंगम उत्पन्न नहीं करेगा। एतदर्थ अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार जिलान्तर्गत परियोजनाओं हेतु अर्जनाधीन भूमि से संबंधित अधिनियम की धारा-11(1) के तहत निर्गत प्रारंभिक अधिसूचना की प्रति संबंधित जिला अवर निबंधन पदाधिकारी को यथाशीघ्र उपलब्ध कराने की कार्रवाई जिला समाहर्त्ता स्तर से की जाए, ताकि अधिसूचित भूमि का अंतरण/क्रय-विक्रय, इत्यादि की कार्रवाई नहीं हो।

5. अतः उपरोक्त तथ्यों के आलोक में यह निदेश दिया जाता है कि निम्नलिखित कार्रवाई अविलम्ब सुनिश्चित की जाय-

(I) जिलान्तर्गत परियोजनाओं हेतु अर्जनाधीन भूमि से संबंधित अधिनियम की धारा-11(1) के तहत निर्गत प्रारंभिक अधिसूचना की प्रति संबंधित अंचलाधिकारी को यथाशीघ्र उपलब्ध करायी जाय।

(II) प्रारंभिक अधिसूचना में सम्मिलित भूमि/भू-खंड का अंचल स्तर पर संधारित अधिकार अभिलेखों (Record of Rights) तथा प्रभावित भू-धारियों से प्राप्त कागजातों/अभिलेखों के आधार पर संबंधित ग्राम/मौजा में शिविर का आयोजन कर संबंधित अंचलाधिकारी भू-अभिलेखों (Land Records) को अद्यतीकरण करेंगें।

(III) अंचलाधिकारी अर्जन में सम्मिलित भूमि/भू-खंड से संबंधित हितबद्ध भू-धारियों को ससमय एल0पी0सी0 निर्गत करेंगे।

(IV) अंचल कार्यालय में, यदि आवश्यक कार्यबल की कमी हो तो, जिला स्तर से प्रतिनियुक्ति के आधार आवश्यक कार्यबल अंचल कार्यालय को समाहर्त्ता उपलब्ध करायेंगे।

(V) अर्जनाधीन भूमि से संबंधित अधिनियम की धारा-11(1) के तहत निर्गत प्रारंभिक अधिसूचना की प्रति संबंधित जिला अवर निबंधन पदाधिकारी को यथाशीघ्र उपलब्ध कराने की कार्रवाई की जाय।

अर्जनाधीन भूमि से संबंधित भू-अभिलेखों (Land Records) का अद्यतीकरण हेतु संबंधित अंचलाधिकारी को जिला समाहर्त्ता स्तर से प्रेषित किये जाने वाले पत्र प्रारूप (प्रपत्र-XIII) की प्रति संलग्न कर भेजी जाती है।

कृपया उपरोक्त दिशा-निदेशों का दृढतापूर्वक अनुपालन की कार्रवाई सुनिश्चित की जाय एवं ततसम्बन्धी प्रतिवेदन इस विभाग को उपलब्ध कराया जाय।

अनु0:-यथावत।

विश्वासभाजन,
(विवेक कुमार सिंह)
प्रधान सचिव।

ज्ञापांक- 41/रा0, पटना, दिनांक- 19-01-2017.
प्रतिलिपिः-सभी प्रमंडलीय आयुक्त, बिहार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

प्रधान सचिव।

ज्ञापांक- 41/रा0, पटना, दिनांक- 19-01-2017.
प्रतिलिपिः-सभी अपर समाहर्ता, बिहार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

प्रधान सचिव।

ज्ञापांक- 41/रा0, पटना, दिनांक- 19-01-2017.
प्रतिलिपिः-सभी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, बिहार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

प्रधान सचिव।

पत्रांक–14/डी0एल0ए0–भू–अर्जन (सुदृढ़ीकरण)–06/2017.........41........./रा0

ई–मेल/
फैक्स

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
(भू–अर्जन निदेशालय)

प्रेषक,

विवेक कुमार सिंह
प्रधान सचिव।

सेवा में,

सभी समाहर्त्ता,
बिहार।

पटना, दिनांक :– 19/01/2017

विषयः– **परियोजनाओं हेतु भू–अर्जन/अधिग्रहण की कार्रवाई में सम्मिलित भूमि/भू–खंडों का निर्धारित समय–सीमा के भीतर यथा विहित भू–अभिलेखों (Land Records) को अद्यतन करने के सम्बन्ध में।**

महाशय,

उपर्युक्त विषय के संबंध में कहना है कि राज्यान्तर्गत केन्द्रीय सरकार के कुल तीन (3) भूमि अधिग्रहण अधिनियम यथा–भू–अर्जन अधिनियम, 2013 (RFCTLARR Act–2013)/रेलवे (विशेष) अधिनियम, 2008 एवं राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत विभिन्न केन्द्रीय एवं राजकीय परियोजनाओं हेतु भूमि अर्जन/अधिग्रहण की कार्रवाई वृहत पैमाने पर की जा रही है। परियोजनाओं हेतु भू–अर्जन की कार्रवाई समयबद्ध कार्यक्रम के तहत त्वरित गति से निष्पादित की जानी है। भू–अर्जन अधिनियम, 2013 (RFCTLARR Act–2013) के प्रावधानों के तहत बिहार भू–अर्जन नियमावली, 2014 का गठन किया गया है तथा एतद् संबंधी कतिपय संकल्प, अधिसूचना, परिपत्र एवं पत्र इस विभाग स्तर से निर्गत एवं संसूचित किये गये है, जिससे आप अवगत है।

2. लेकिन परियोजनाओं हेतु भू–अर्जन/अधिग्रहण की कार्रवाई में सम्यक गतिशीलता का अभाव एवं कतिपय समस्याओं की सूचना विभिन्न स्रोतों से अभी भी लगातार प्राप्त हो रही हैं। समस्या मुख्यतः परियोजनाओं के लिए भूमि अधिग्रहण की प्रक्रियात्मक कार्रवाई एवं हितबद्ध भू–धारियों को मुआवजा भुगतान में विलम्ब से संबंधित है। अर्जनाधीन भूमि का दर निर्धारण, प्राक्कलन स्वीकृति, पंचाट घोषणा एवं मुआवजा भुगतान की कार्रवाई निर्धारित समय सीमा के भीतर पूर्ण नहीं होती हैं। समीक्षोपरांत यह परिलक्षित हुआ है कि भू–अभिलेखों (Land Records) का अद्यतन नहीं रहना, वास्तविक भू–धारियों की पहचान नहीं होना, अधिसूचित भूमि का खरीद–बिक्री किया जाना, परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन ससमय नही किया जाना, जिला भू–अर्जन कार्यालयों में मानव बल एवं आधारभूत संरचना का अभाव एवं अंचल अधिकारियों द्वारा एल0पी0सी0 ससमय निर्गत नहीं किया जाना इत्यादि विलंब के प्रमुख कारण हैं। ऐसी स्थिति में परियोजनाओं हेतु भू–अर्जन/अधिग्रहण की प्रक्रियात्मक कार्रवाई के सुदृढ़ीकरण हेतु यह आवश्यक समझा गया है कि संबंधित अंचल अधिकारियों एवं उनके कार्यालयों को भी भू–अर्जन की कार्रवाई में सम्मिलित किया जाय।

3. उल्लेखनीय है कि भू–अर्जन अधिनियम, 2013 (RFCTLARR Act–2013) की धारा–11(5) के प्रावधानानुसार परियोजनाओं हेतु धारा–11(1) के तहत प्रारंभिक अधिसूचना निर्गत होने के पश्चात् भू–अर्जन/अधिग्रहण की कार्रवाई में सम्मिलित भूमि/भू–खंड का निर्धारित समय–सीमा अर्थात दो माह के भीतर यथाविहित भू–अभिलेखों (Land Records) का अद्यतीकरण जिला समाहर्त्ता स्तर से किया जाना है। इस संबंध में बिहार भू–अर्जन नियमावली, 2014 के अध्याय–V के नियम 23 (4) में निम्नलिखित प्रावधान किये गये है:–

प्रारंभिक अधिसूचना निर्गत किए जाने के उपरांत, समाहर्त्ता दो माह की अवधि के भीतर यहाँ नीचे यथा विनिर्दिष्ट भूमि अभिलेखों को अद्यतन करने का जिम्मा भी लेंगे और इस कार्य को पूरा करेंगे–

(क) मृत व्यक्तियों की प्रविष्टियों का विलोपन;
(ख) मृत व्यक्तियों के वैध उत्तराधिकारियों के नाम दर्ज करना;
(ग) भू–अधिकारों, यथा विक्रय, उपहार या बँटवारा, आदि के रजिस्ट्रीकृत अंतरणों को प्रभावी करना;
(घ) भू–अभिलेखों में बंधकों की सभी प्रविष्टियाँ करना;
(ङ) लिए गए ऋणों के पूर्णरूपेण भुगतान किए जाने पर ऋण देने वाले अभिकरण द्वारा इसके संबंध में पत्र निर्गत किए जाने की स्थिति में, बंधक की प्रविष्टियों का विलोपन करना;
(च) सभी प्रचलित वन कानूनों से संबंधित आवश्यक प्रविष्टि करना,
(छ) सरकारी भूमि की स्थिति में, आवश्यक प्रविष्टि करना;

(42)

(19)

प्रपत्र-XIII

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा–11(5) के अन्तर्गत पत्र का प्रारूप।

प्रेषकः–

समाहर्त्ता,

....

सेवा में,

अंचल अधिकारी,

....

विषय :– अर्जनाधीन रकवा .... एकड में सम्मिलित भूमि/भू–खंडों का पूर्ण विवरण सहित भू–अभिलेखों (Land Records) को अद्यतन कर प्रतिवेदित करने के संबंध में।

महाशय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में आदेश दिया जाता है कि मौजा–......, थाना नं0 ...., अंचल .... में परियोजना .... हेतु रकवा .... एकड़ भूमि ली जानी उपेक्षित है, जिसके लिए अधिनियम की धारा–11(1) के अन्तर्गत अधिसूचना संख्या...................., दिनांक–................ निर्गत है। उक्त अधिसूचना की छायाप्रति संलग्न है।

अतः अधिसूचना प्रकाशन के दो माह के अंदर अर्जनाधीन खेसरों/भू–खंडों का नामान्तरण (Mutation) आदि की प्रक्रिया पूर्ण करते हुए भू–अभिलेखों (Land Records) को अद्यतन कर तत्संबंधी प्रतिवेदन अधोहस्ताक्षरी को निम्नलिखित विहित प्रपत्र में उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें। विलम्ब या त्रुटि पूर्ण प्रतिवेदन की स्थिति में सम्पूर्ण जिम्मेवारी आपकी होगी।

विश्वासभाजन,

समाहर्त्ता।

विहित प्रपत्र

मौजा–...................., थाना नं0...................., अंचल .... अर्जनाधीन रकवा–.......................

खाता सं0	खेसरा सं0	खतियानी रकवा (एकड में)	अर्जित रकवा (एकड में)	खतियानी रैयत का नाम एवं पूरा पता	वर्त्तमान रैयत का नाम एवं पूरा पता (अंश सहित)
1	2	3	4	5	6

स्वामित्व परिवर्तन का आधार	नामान्तरण वाद सं0/बन्दोवस्ती वाद सं0	जमाबन्दी सं0	वर्तमान दखल की स्थिति	संरचना (यदि कोई हो)	वृक्ष	कुआँ	बोरिंग	पोखर	अभ्युक्ति।
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

E:\Manoj\2017\Aug\r 3e\Format\Form 13.docx