

Fax/Mail

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

प्रेषक,

विवेक कुमार सिंह, भा०प्र०से०,
प्रधान सचिव।

सेवा में,

सभी समाहर्ता,
बिहार।

पटना, दिनांक :- 1.5.2018.....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 वर्तमान स्वरूप अर्थात् किस्म/प्रकार का वर्गीकरण तथा भूमि का मूल्य/दर/उचित मुआवजा विनिश्चित करने के लिए समाहर्ता की अध्यक्षता में छः सदस्यीय उचित प्रतिकर पुनर्वासन और पुनर्स्थापन 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) समाहर्ता, अररिया द्वारा RECTI.ARR 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) समाहर्ता, 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।

- (3) समाहर्ता, 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 सतत लीज पर ली जाने वाली भूमि के किस्म परिवर्तन के संबंध में भी निर्णय लेने हेतु प्रभावी होंगे ?
- (4) समाहर्ता, 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) समाहर्ता, 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 अप्रत्यक्षित 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. मध्य 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।

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 वर्तमान स्वरूप एवं प्रकृति के सत्यापन हेतु अधियाचित भूमि की स्टिल फोटोग्राफी तथा वीडियोग्राफी कराते हुए सभी खेसरो 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।

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 हैं। 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".

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 पुनर्स्थापन समिति की अनुशंसा को भी दृष्टिपथ में रखा जायेगा।

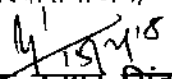
7. बिहार रैयती भूमि लीज नीति, 2014 के अंतर्गत विभिन्न लोक उद्देश्य की परियोजनाओं हेतु रैयती भूमि लिये जाने की स्थिति में भूमि के किस्म/प्रकार में परिवर्तन के लिए जिला स्तर पर गठित जिलास्तरीय उचित प्रतिकर पुनर्वासन और पुनर्स्थापन समिति की अनुशंसा के आलोक में अग्रेतर कार्रवाई की जायेगी।

8. पेरिफेरल क्षेत्र, जिसके दायरे में विभिन्न प्रकार के यथा-नगर पालिका (नगर निगम/नगर परिषद/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 पुनर्स्थापन 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,

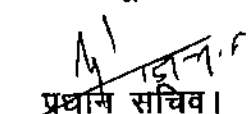

(विवेक कुमार सिंह).

प्रधान सचिव,

पटना, दिनांक-15-02-2018

ज्ञापांक-.....150...../रा0,

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


प्रधान सचिव।