झारखण्ड सरकार

नगर विकास एवं आवास विभाग

संकल्प - 3993 -

22/07/16
राँची, दिनांक--.........

विषयः--भूमि क्रय हेतु प्रक्रिया के निर्धारण के संबंध में ।

'झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, 2011 (झारखण्ड अधिनियम 07, 2012)' की धारा 125 के अंतर्गत शहरी स्थानीय निकायों को भूमि क्रय किये जाने की शक्ति प्रदत्त है। राँची नगर निगम क्षेत्र में कार्यालय भवन, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन के लिए संयंत्र अधिष्ठापन, जलापूर्ति हेतु संयंत्र की स्थापना, सिवरेज--ड्रेनेज, सड़क, बाईपास सड़क, सड़क चौड़ीकरण, मार्केट भवन एवं अन्य नागरिक सुविधाओं को बहाल किये जाने के क्रम में भूमि की आवश्यकता पड़ती है।

अतएव विभिन्न शहरी निकायों के लिए उपर्युक्त प्रयोजनार्थ भू-क्रय हेतु निम्नांकित प्रक्रिया का निर्धारण किया जाता है :-

2. **परिभाषा** :- भू-क्रय हेतु निर्धारित प्रक्रियाओं में प्रयुत्त होनेवाले शब्द/वाक्यांश की परिभाषा निम्न प्रकार है :-

(i) "मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी/नगर आयुक्त/कार्यपालक पदाधिकारी/विशेष पदाधिकारी" से अभिप्रेत है-"झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, 2011 (झारखण्ड अधिनियम 07, 2012) की धारा-55 (1) में विहित प्रावधानों के अधीन राज्य सरकार द्वारा नियुक्त पदाधिकारी"।

(ii) "विभाग" से अभिप्रेत है-"नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड सरकार"।

(iii) "उपायुक्त" से अभिप्रेत है-"संबंधित जिला के उपायुक्त।"

(iv) "जिला नगर विकास भूमि क्रय समिति" से अभिप्रेत है-"उपायुक्त के स्तर पर संबंधित जिला में अवस्थित क्षेत्रान्तर्गत भूमि क्रय हेतु गठित समिति"।

(v) "वित्तीय वर्ष" से अभिप्रेत है-"पहली अप्रैल से मार्च की अंतिम तिथि"।

(vi) "निर्धारित अवस्थिति परियोजना" से अभिप्रेत है-"ऐसी परियोजना जिसकी अवस्थिति परिवर्तित नहीं की जा सकती है।"

(vii) "अनिर्धारित अवस्थिति परियोजना" से अभिप्रेत ऐसी परियोजना से है, "जिसकी अवस्थिति किसी भौगोलिक क्षेत्र के अन्तर्गत कहीं भी हो सकती है।"

(viii) "शहरी विकास हेतु भूमि" से अभिप्रेत है-"राँची नगर निगम क्षेत्र के नागरिकों को उपलब्ध कराई जाने वाली नागरिक सुविधाओं हेतु चिन्हित भूमि, जो शहरी अथवा ग्रामीण क्षेत्र कहीं भी हो सकती है"।

(ix) "भू-स्वामी" से अभिप्रेत है-"झारखंड उचित क्षतिपूर्ति एवं पारदर्शी भूमि अधिग्रहण पुनर्वास एवं पुनर्बन्दोबस्ती अधिनियम, 2013 एवं संशोधनों के अन्तर्गत धारा-3 (r) में परिभाषित भू-स्वामी ।"

(x) "भूमि अधियाची निकाय" से अभिप्रेत है-"भूमि की अधियाचना करने वाला शहरी स्थानीय निकाय।"

(xi) "परियोजना" से अभिप्रेत है-"केन्द्र/राज्य/शहरी स्थानीय निकाय के द्वारा वित्त सम्पोषित परियोजना, जिसमें लोक निजी भागीदारी पर आधारित परियोजनाएँ भी शामिल होगीं।"

(xii) "लोक हित" से अभिप्रेत है-"झारखंड उचित क्षतिपूर्ति एवं पारदर्शी भूमि अधिग्रहण पुनर्वास एवं पुनर्बन्दोबस्ती अधिनियम, 2013 एवं संशोधनों के आलोक में धारा-2 (i) एवं 2 (ii) में वर्णित क्रिया-कलाप अथवा छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम, 1908 की धारा-49 एवं 50 अथवा संथाल परगना काश्तकारी अधिनियम, 1949 की धारा 53 के अनुसार।"

(xiii) "नगर निकाय" से अभिप्रेत है-"संबंधित शहरी स्थानीय निकाय "।

3. जिला नगर विकास भूमि क्रय समिति का गठन :

3.1 जिला स्तर पर शहरी स्थानीय निकाय के अंतर्गत लोक हित में विविध नगर विकास कार्यो हेतु भूमि की आवश्यकता की प्रतिपूर्ति के निमित्त, जिला नगर विकास भूमिक्रय समिति का गठन किया जाएगा, जिसका स्वरूप निम्न प्रकार होगा:

i)	उपायुक्त	अध्यक्ष
ii)	अपर समाहर्ता	सदस्य
iii)	नगर आयुक्त	सदस्य सचिव
iv)	जिला भू–अर्जन पदाधिकारी	सदस्य
v)	अनुमंडल पदाधिकारी	सदस्य
vi)	भूमि सुधार उप समाहर्ता	सदस्य
vii)	संबंधित निबंधन कार्यालय के अवर निबंधक	सदस्य
vii)	संबंधित अंचल अधिकारी	सदस्य

3.2 यदि उपायुक्त को ऐसा प्रतीत होता है कि किसी अन्य विभाग के किसी अन्य पदाधिकारी को इस समिति में सदस्य के रूप में सम्मिलित किया जाना आवश्यक है तो ऐसे पदाधिकारी को उक्त समिति के सदस्य के रूप में सम्मिलित किया जा सकेगा।

3.3 निर्धारित अवस्थिति परियोजनाओं के मामलों में इस समिति के द्वारा किसी भूमि को उसकी अवस्थिति की उपयुक्तता तथा भू–मुआवजा को दृष्टिगत रखते हुए अन्तिम रूप से चयनित किया जाएगा।

3.4 जिला नगर विकास भूमि क्रय समिति के द्वारा जिला भू–अर्जन पदाधिकारी से प्रतिवेदन प्राप्ति के एक माह अन्दर संबंधित भू–स्वामियों एवं अन्य की सुनवाई करते हुए तथा उक्त भू–मुआवजा परियोजना हेतु भूमि की अवस्थिति का निर्धारण सुनिश्चित किया जाएगा।

3993 22/07/16

3.5 यदि किसी परियोजना हेतु यह समिति कोई उपयुक्त भूमि को चिन्हित करने में असफल रहती है तो उक्त समिति के द्वारा संबंधित अधियाची निकाय को झारखंड उचित क्षतिपूर्ति एवं पारदर्शी भूमि अधिग्रहण पुर्नवास एवं पुनर्बन्दोबस्ती नियमावली, 2015 में नियमावली के सुसंगत प्रावधानों के आलोक में विहित प्रपत्र में भू–अर्जन हेतु अधियाचना दायर करने की अनुशंसा की जाएगी ताकि झारखंड उचित क्षतिपूर्ति एवं पारदर्शी भूमि अधिग्रहण पुनर्वास एवं पुनर्बन्दोबस्ती अधिनियम, 2013 के अनुसार भू–अर्जन किया जा सके।

4. भूमि क्रय हेतु आवेदन :

4.1 शहरी स्थानीय निकाय के द्वारा संलग्न परिशिष्ट–I के आलोक में उपायुक्त, संबंधित शहरी स्थानीय निकाय के समक्ष भूमि क्रय हेतु आवेदन पत्र समर्पित किए जायेंगे, जिसमें निर्धारित अवस्थिति परियोजना हेतु भूमि विवरणी या अनिर्धारित अवस्थिति परियोजना हेतु भौगोलिक क्षेत्र की विवरणी संलग्न रहेगी।

4.2 इस आवेदन के साथ प्रसंगाधीन भूमि के क्रय हेतु बजटीय प्रावधान होने संबंधी प्रमाण पत्र भी संलग्न किया जाएगा।

5. शहरी स्थानीय निकाय के द्वारा शहरी विकास हेतु क्रय की जाने वाली भूमि से संबंधित परियोजना को निम्नांकित श्रेणियों में विभक्त समझा जाएगा:–

5.1 निर्धारित अवस्थिति परियोजना अर्थात् ऐसी परियोजना, जिसकी अवस्थिति परिवर्तित नहीं की जा सकती है, यथा–पथ, पुल, इत्यादि।

5.2 अनिर्धारित अवस्थिति परियोजना अर्थात् ऐसी परियोजना, जिसकी अवस्थिति किसी भौगोलिक क्षेत्र के अंतर्गत कहीं भी हो सकती है, यथा– अस्पताल, मार्केट कॉम्पलेक्स, विद्यालय, पावर सब स्टेशन, इत्यादि ।

6. **समाचार पत्र में प्रकाशन :**

6.1 शहरी स्थानीय निकाय के द्वारा किए गए अनुरोध के आलोक में संबंधित जिले के उपायुक्त के द्वारा दो स्थानीय समाचार पत्रों, जिनका उक्त क्षेत्र में वृहद प्रसारण हो, में ऐसी भूमि की आवश्यकता संबंधी सूचना का परिशिष्ट–I में वृहद प्रचार–प्रसार हेतु प्रकाशन किया जाएगा।

6.2 आवश्यकतानुसार शहरी स्थानीय निकाय के स्तर से भी नियम 5.1 में वर्णित सूचना का प्रकाशन संबंधित विभागाध्यक्ष की अनुमति के उपरांत किया जा सकेगा, जिस क्रम में संबंधित जिले के उपायुक्त के समक्ष इस प्रयोजन हेतु आवेदन देने की आवश्यकता नहीं होगी।

6.3 शहरी स्थानीय निकाय से भूमि क्रय हेतु नियम 5.1 के आलोक में अधियाचना आवेदन पत्र प्राप्त होने के सात (7) दिनों के भीतर संबंधित जिले के उपायुक्त के द्वारा विज्ञापन प्रकाशित किया जाएगा।

6.4 संबंधित अंचल अधिकारी के द्वारा शहरी स्थानीय निकाय एवं भू–स्वामी को समस्त संभव सहयोग प्रदान किया जाएगा ताकि प्रस्तावित परियोजना हेतु उपयुक्त भूमि के सीधे क्रय हेतु उपयुक्त निजी भूमि को चिन्हित किया जा सके।

अंचल अधिकारी के द्वारा संबंधित रैयत/भूस्वामियों को भी ऐसे आवेदन समर्पित करने हेतु प्रोत्साहित करते हुए मदद की जाएगी।

6.5 इच्छुक भूस्वामियों के द्वारा निर्धारित समयसीमा के भीतर परिशिष्ट–II को दृष्टिगत रखते हुए भूमि अधियाची निकाय अथवा उपायुक्त के द्वारा नामित पदाधिकारी के समक्ष ऐसी भूमि के विक्रय के प्रस्ताव के साथ आवेदन समर्पित किए जायेंगे।

3993
22/07/16

6.6 शहरी स्थानीय निकाय के द्वारा स्थानीय भू–स्वामियों अथवा चिन्हित व्यक्तियों से संपर्क कर उन्हें आवेदन समर्पित करने हेतु प्रोत्साहित किया जाएगा ताकि वे परिशिष्ट–II एवं परिशिष्ट–IV में अपनी भूमि के विक्रय हेतु भूमि अधियाची निकाय अथवा उपायुक्त द्वारा नामित पदाधिकारी के समक्ष निर्धारित समय सीमा के भीतर अपनी इच्छा व्यक्त करते हुए विधिवत् आवेदन समर्पित कर सकें।

6.7 भूमि अधियाची निकाय के द्वारा भूस्वामियों के साथ मुआवजा के संबंध में किसी प्रकार की दरवार्त्ता नहीं की जाएगी। यदि भूमि अधियाची निकाय के द्वारा भू–स्वामियों को भूमि मुआवजा स्वरूप कोई विशेष पैकेज देने का प्रस्ताव हो तो उसके द्वारा लिखित रूप में संबंधित उपायुक्त को सूचित किया जाएगा।

7. **प्राप्त आवेदनों की जांच :**

7.1 भू–स्वामियों से प्राप्त प्रत्येक आवेदन की जिला भू–अर्जन पदाधिकारी के द्वारा स्वामित्व एवं अन्य विवरणी संबंधी जांच की जाएगी। आवश्यकता पड़ने की स्थिति में जिला भू–अर्जन पदाधिकारी के द्वारा विधिक परामर्श भी प्राप्त किया जा सकेगा।

7.2 यदि भूमि अधियाची निकाय के द्वारा सीधे आवेदन पत्र प्राप्त किए जाते हैं तो उनके स्तर पर जांचोपरांत अपने निष्कर्ष के साथ ऐसे समस्त अभिलेख मूल रूप में जिला भू–अर्जन पदाधिकारी को अंतिम परीक्षण हेतु समर्पित कर दिए जाऐंगे।

7.3 जिला भू–अर्जन पदाधिकारी अथवा भूमि अधियाची निकाय के द्वारा किसी भूमि के क्रय हेतु मात्र एक आवेदन होने की भी स्थिति में भी ऐसे आवेदन की जांच एवं परीक्षा की जाएगी।

प्राप्त आवेदनों को साधारण कारणों के आधार पर अस्वीकृत नहीं किया जाएगा, जिस क्रम में अधूरे आवेदन, छोटी–मोटी त्रुटि अथवा अन्य साधारण कारण सम्मिलित होंगे।

जिला भू–अर्जन पदाधिकारी अथवा भूमि अधियाची निकाय के द्वारा भू–स्वामियों को लोकहित में भूमि के विक्रय हेतु समस्त आवश्यक सहयोग प्रदान किया जाना अपेक्षित है। यह सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि भू–स्वामियों को भूमि मुआवजा एवं विक्रय के संबंध में समुचित सूचना प्राप्त हो जाए।

7.4 जिला भू–अर्जन पदाधिकारी अथवा भूमि अधियाची निकाय के द्वारा अपने अधीनस्थ पदाधिकारियों के माध्यम से स्थानीय स्थल भ्रमण सुनिश्चित कराया जाएगा तथा ऐसे स्थानीय स्थल भ्रमण प्रतिवेदन को प्रसंगाधीन भूमि क्रय के अभिलेख में संलग्न किया जाएगा।

7.5 भूमि अधियाची निकाय के द्वारा लिखित रूप में आवेदक के द्वारा प्रस्तावित भूमि की प्रसंगाधीन परियोजना हेतु उपयुक्तता के संबंध में परिशिष्ट–III के अनुसार प्रमाण पत्र दिया जाएगा ।

भूमि अधियाची निकाय के द्वारा एक से अधिक भूखंड को भी इस प्रयोजन हेतु आवश्यक प्रमाणित किया जा सकता है ।

7.6 जिला भू–अर्जन पदाधिकारी के द्वारा प्रसंगाधीन भूमि के स्वामित्व को पूर्णतः सुनिश्चित करने हेतु समस्त दस्तावेजों का ससमय गहन एवं विस्तृत परीक्षण किया जाएगा, जिसमें निम्नांकित दस्तावेज सम्मिलित होंगेः

7.6.1 प्रसंगाधीन भूमि का खतियान।

7.6.2 पंजी–II की प्रमाणित प्रति, जिसमें प्रसंगाधीन भूमि का वर्णन हो।

7.6.3 प्रसंगाधीन भूमि का नक्शा।

7.6.4 प्रसंगाधीन भूमि के पूर्व के निबंधन संबंधी समस्त विक्रयनामे।

7.6.5 उप निबंधक के द्वारा निर्गत अद्यतन भारमुक्त प्रमाण पत्र।

7.6.6 भूमि उप–समाहर्ता अथवा अंचल अधिकारी के द्वारा समर्पित स्थानीय स्थल जांच प्रतिवेदन।

7.6.7 भूमि क्रय के क्रम में विनिश्चित कोई अन्य दस्तावेज।

3993
22/07/16

7.7 यदि जिला भू–अर्जन पदाधिकारी को ऐसा पर्याप्त कारण प्रतीत होता हो कि प्रसंगाधीन भूमि के श्रेणी अथवा स्वामित्व को लेकर कोई विवाद उत्पन्न हो सकता है अथवा छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम, 1908 की धारा 50 या संथाल परगना काश्तकारी (अनुपूरक प्रावधान) अधिनियम, 1949 की धारा 53 एवं संबंधित नियमावली के अंतर्गत उपायुक्त के द्वारा ऐसी भूमि का विक्रय प्रतिबंधित है या भूस्वामी प्रसंगाधीन भूमि के विक्रय हेतु इच्छुक नहीं हैं तो जिला भू–अर्जन पदाधिकारी के द्वारा उपायुक्त को सूचित किया जाएगा तथा उपायुक्त के द्वारा संबंधित भूमि अधियाची निकाय को सूचित कर दिया जाएगा।

7.8 यदि भूमि अधियाची निकाय उसी भूमि के अधिग्रहण हेतु ही इच्छुक हो तो उसे झारखंड उचित क्षतिपूर्ति एवं पारदर्शी भूमि अधिग्रहण पुर्नवास एवं पुर्नबन्दोबस्ती नियमावली, 2015 के द्वारा यथा विहित प्रपत्र में भू–अर्जन हेतु अधियाचना समर्पित करने का परामर्श संबंधित उपायुक्त/जिला भू–अर्जन पदाधिकारी द्वारा दिया जा सकेगा ताकि झारखंड उचित क्षतिपूर्ति एवं पारदर्शी भूमि अधिग्रहण पुर्नवास एवं पुर्नबन्दोबस्ती अधिनियम, 2013 के अंतर्गत ऐसे भूमि का बाध्यकारी भू–अर्जन किया जा सके।

8. सरकारी भूमि के बन्दोबस्तधारी पट्टाधारकों से भूमि क्रय करना :

8.1 यदि किसी व्यक्ति को अनूसूचित जनजाति एवं अन्य पारंपरिक वनवासी (वनाधिकार) अधिनियम, 2006 या किसी अन्य प्रवृत्त अधिनियम के अंतर्गत सरकारी भूमि विधिवत् बन्दोबस्त की गयी है तो ऐसे व्यक्ति को भूस्वामी मानते हुए जिला भू–अर्जन पदाधिकारी के द्वारा भूमि क्रय हेतु आवश्यक कार्रवाई की जाएगी।

इस क्रम में जिला भू–अर्जन पदाधिकारी के द्वारा यह सुनिश्चित कर लिया जाएगा कि ऐसे व्यक्ति सक्षम राजस्व प्राधिकार अथवा सक्षम न्यायालय द्वारा विचाराधीन पट्टे का धारक है एवं पंजी–II में समुचित प्रविष्टि की गयी है।

यह भी सुनिश्चित कर लिया जाएगा कि ऐसा व्यक्ति प्रसंगाधीन भूमि के दखल कब्जे में है एवं जिस उद्देश्य से उक्त भूमि बन्दोबस्त की गयी थी, उक्त भूमि का उसी प्रयोजन हेतु उपयोग किया जा रहा है ।

8.2 यदि उपर्युक्त प्रावधानों के आधार पर कोई व्यक्ति अर्हता नहीं रखता है तो ऐसे व्यक्ति को प्रसंगाधीन सरकारी भूमि पर अतिक्रमणकारी मानते हुए उसके विरूद्ध यथा निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार कार्रवाई की जाएगी।

9. **भूमि का मुआवजा :**

9.1 निर्धारित अवस्थिति परियोजना हेतु चिन्हित भूमि हेतु उपायुक्त के द्वारा उचित क्षतिपूर्ति एवं पारदर्शी भूमि अधिग्रहण पुनर्वास एवं पुनर्बन्दोबस्ती अधिनियम, 2013 एवं संबंधित नियमावली के सुसंगत प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुए भूमि के मुआवजे की गणना की जाएगी।

9.2 अनिर्धारित अवस्थिति परियोजना के लिए भूमि मुआवजा की गणना हेतु निम्नांकित प्रक्रिया अपनायी जाएगी :

9.2.1 भूमि अधियाची निकाय अथवा उपायुक्त के द्वारा प्रकाशित विज्ञापन के आलोक में इच्छुक भूस्वामियों से आवेदन प्राप्त करते समय प्रस्तावित भूमि के प्रति डिसमल दर के आधार पर मुहरबंद लिफाफे में वित्तीय बिड समर्पित की जाएगी।

9.2.2 प्रकाशित विज्ञापन में उक्त क्षेत्र हेतु जिला निबंधन कार्यालय के द्वारा न्यूनतम भूमि विक्रय दर के आधार पर झारखंड उचित क्षतिपूर्ति एवं पारदर्शी भूमि अधिग्रहण पुनर्वास एवं पुनर्बन्दोबस्ती अधिनियम, 2013 एवं संबंधित नियमावली के सुसंगत प्रावधानों के अंर्तगत अधिकतम प्रति डिसमिल भूमि मुआवजा की दर की गणना की जाएगी, जिसका प्रकाशित विज्ञापन में वर्णन किया जाएगा।

वर्णित यह अधिकतम दर उक्त क्षेत्र में क्रय की जानेवाली भूमि हेतु समर्पित भूमि क्रय प्रस्तावों के साथ जमा की जाने वाली वित्तीय बिडों की अधिकतम अधिसीमा समझी जाएगी, जिसके अंतर्गत समर्पित वित्तीय बिडें ही मान्य होंगी।

3993
22/07/16

9.2.3 अनिर्धारित अवस्थिति की परियोजना हेतु प्रकाशित विज्ञापन के आलोक में समर्पित भूमि क्रय प्रस्तावों को जिला नगर विकास भूमि क्रय समिति के द्वारा सर्वप्रथम पारदर्शी मापदण्डों के आधार पर तकनीकी रूप से आकलित किया जाएगा, जिस क्रम में ऐसी भूमि की अवस्थिति, आकार, क्षेत्रफल, आधारभूत सुविधाओं से निकटता, इत्यादि को दृष्टिगत रखा जाएगा, जिनके आधार पर उपयुक्त भूमि प्रस्ताव वाले आवेदनों को तकनीकी आकलन के उपरान्त छाँट लिया जाएगा।

9.2.4 छाँटे गए ऐसे उपयुक्त भूमि के प्रस्तावों के साथ समर्पित वित्तीय बिडों को ही खोलते हुए न्यूनतम वित्तीय बिड समर्पित करने वाले आवेदक की भूमि को चयनित किया जाएगा।

9.2.5 किसी भूस्वामी के द्वारा अपनी भूमि के विक्रय हेतु दिए गए विक्रय प्रस्ताव की वैधता 180 दिन रहेगी, जो उक्त भूमि का मुआवजा निर्धारण की तिथि से मानी जाएगी ।

इस अवधि के दौरान ऐसे भूस्वामी के द्वारा भूमि विक्रय किए जाने के प्रस्ताव वापस नहीं लिए जा सकेंगे।

10. **प्रशासनिक अनुमोदन की सीमा :**

शहरी स्थानीय निकाय के अन्तर्गत अवस्थित क्षेत्रों के शहरी विकास हेतु सीधे क्रय की जाने वाली निजी भूमि के क्रय हेतु प्रशासनिक अनुमोदन प्रदान करने की वित्तीय सीमा निम्नवत् निर्धारित की जाती है :

क्रमांक	प्रसंगाधीन परियोजना हेतु कुल भूमि मुआवजा (रूपये में)	अनुमोदन प्राधिकार
1.	10 (दस) करोड़ तक	उपायुक्त
2.	10 (दस) करोड़ से 25 (पच्चीस) करोड़ तक	प्रमंडलीय आयुक्त
3.	25 (पच्चीस) करोड़ से ज्यादा	नगर विकास एवं आवास विभाग

10.2 समय समय पर राज्य सरकार के द्वारा उपर्युक्त प्रशासनिक अनुमोदन की वित्तीय सीमा में अधिसूचना के द्वारा परिवर्तन किया जा सकेगा।

10.3 प्रशासनिक अनुमोदन के उपरान्त जिला भू–अर्जन पदाधिकारी के द्वारा भूस्वामियों के बीच बैंक खाता के माध्यम से भूमि मुआवजा अंतरित कर दिया जाएगा।

11. भूमि अधियाची निकाय के द्वारा आवेदन की वापसी :

11.1 भूमि अधियाची निकाय के द्वारा भूमि क्रय हेतु समर्पित आवेदन पत्र इस परिस्थिति में वापस लिए जा सकेंगे, यदि प्रसंगाधीन भूमि के क्रय की आवश्यकता नहीं है अथवा भूमि का मुआवजा अत्यधिक है अथवा समक्ष प्राधिकार से प्रशासनिक स्वीकृति नहीं दी गयी हो अथवा अन्य कोई कारण है, जो लिखित रूप में उपायुक्त को समर्पित किया गया है।

11.2 इस क्रम में भूमि क्रय से संबंधित प्रस्ताव वापसी करने की अवधि तक किए गए सभी आकस्मिक व्यय ऐसे भूमि अधियाची निकाय के द्वारा वहन किए जायेंगे।

11.3 भू–स्वामियों को भूमि मुआवजा भुगतान के उपरान्त प्रसंगाधीन भूमि के क्रय नहीं किए जाने संबंधी आवेदन संबंधित शहरी स्थानीय निकाय द्वारा समर्पित नहीं किए जा सकेंगे।

12. विविध :

12.1 इस प्रक्रिया के अंतर्गत क्रय की गयी निजी भूमि को उचित क्षतिपूर्ति एवं पारदर्शी भूमि अधिग्रहण पुनर्वास एवं पुनर्बन्दोबस्ती अधिनियम, 2013 के सुसंगत प्रावधानों के अंतर्गत अधिग्रहित भूमि के समतुल्य मानते हुए तत्संबंधी अभिलेखों को जिला अभिलेखागार में सुरक्षित रखा जाएगा।

3993 / 22/07/16

12.2 किसी बिचौलिया अथवा पावर ऑफ एटार्नी धारक के साथ कोई दरवार्त्ता अथवा भूमि का हस्तांतरण संबंधी कोई भी कार्रवाई नहीं की जाएगी। भूमि का हस्तांतरण मात्र भूमि के वैध स्वामियों के साथ किया जा सकेगा।

12.3 भू–अर्जन हेतु किए गए बजटीय प्रावधान का निजी भूमि के सीधे क्रय हेतु उपयोग किया जा सकेगा।

12.4 समाचार–पत्रों में प्रकाशन अथवा अन्य आकस्मिक व्ययों का वहन भूमि अधियाची निकाय के द्वारा नियमानुसार किया जाएगा।

12.5 उपायुक्त के स्तर पर यह सर्तकता अपेक्षित है कि भूमि का क्रय स्वच्छ एवं पारदर्शितापूर्ण प्रकिया अपनाते हुए किया गया हो तथा किसी प्रकार की जोर–जबर्दस्ती नहीं की गयी है।

12.6 भू–स्वामियों को समस्त भुगतान बैंक खाता के माध्यम से ही किए जायेंगे।

12.7 निजी भूमि के क्रय के क्रम में ऐसी भूमि का मुआवजा उचित क्षतिपूर्ति एवं पारदर्शी भूमि अधिग्रहण पुनर्वास एवं पुनर्बन्दोबस्ती अधिनियम, 2013 के अनुसार देय मुआवजे से अधिक नहीं होना चाहिए।

12.8 उपायुक्त के द्वारा निर्धारित बाजार दर का स्टाम्प ड्यूटी एवं निबंधन शुल्क की गणना हेतु उपयोग किया जाएगा किंतु इसके आधार पर भूमि मुआवजा की गणना नहीं की जाएगी।

12.9 इस प्रक्रिया के अंतर्गत समस्त निजी भूमि निबंधित विक्रयनामा के आधार पर ही क्रय की जाएगी तथा अंचल अधिकारी के द्वारा ऐसे निबंधन अथवा भूमि अधियाची निकाय के द्वारा समर्पित अवधि के अधिकतम एक माह के भीतर दाखिल–खारिज सम्पन्न कर लिया जाएगा।

ऐसा नहीं करने कि स्थिति में उपायुक्त के द्वारा ऐसे अंचल अधिकारी के विरूद्ध आवश्यक कार्रवाई की जाएगी।

12.10 भूमि अधियाची निकाय के द्वारा क्रय की गयी निजी भूमि के विरूद्ध कोई स्टाम्प ड्यूटी भुगतेय नहीं होगी किन्तु यथा निर्धारित निबंधन शुल्क का भुगतान करना होगा।

13. राज्य सरकार की शक्ति –

इस प्रक्रिया को प्रभावी बनाने अथवा विश्लेषण में किसी प्रकार की कठिनाई उत्पन्न होने पर 'झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, 2011 (झारखण्ड अधिनियम 07, 2012)' के सुसंगत प्रावधानों के अंतर्गत इस विषय पर किसी प्रकार का दिशा–निर्देश जारी करने की शक्ति नगर विकास एवं आवास विभाग को होगी।

आदेशः–आदेश दिया जाता है कि इस संकल्प को झारखण्ड गजट के असाधारण अंक में प्रकाशित कराते हुए नगर विकास एवं आवास विभाग को इसकी दो सौ प्रतियाँ उपलब्ध करायी जाय।

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,

22.7.16

(अरूण कुमार सिंह)

सरकार के प्रधान सचिव।

ज्ञापांक – 5/न0वि0/वृ0श0परि0 (फ्लाई ओवर)–27/2016 3993, राँची, दिनांक– 22/07/16

प्रतिलिपि :– अधीक्षक, राजकीय मुद्रणालय डोरण्डा, राँची को सूचना एवं राजकीय गजट के आगामी अंक में प्रकाशनार्थ प्रेषित।

22.7.16

सरकार के प्रधान सचिव।

ज्ञापांक –5/न0वि0/वृ0श0परि0 (फ्लाई ओवर)–27/2016 3993, राँची, दिनांक– 22/07/16

प्रतिलिपिः– माननीय मंत्री, नगर विकास एवं आवास विभाग के आप्त सचिव/सभी अपर मुख्य सचिव/सभी प्रधान सचिव/सभी सचिव/सभी विभागाध्यक्ष/सभी प्रमंडलीय आयुक्त/सभी उपायुक्त/सभी नगर आयुक्त/सभी पदाधिकारी एवं नोडल पदाधिकारी, e Gazetteer, नगर विकास एवं आवास विभाग/महाप्रबंधक, जुडको/निदेशक, नगरीय प्रशासन निदेशालय/निदेशक, शहरी विकास अभिकरण/नगर निवेशक, मुख्यालय/सभी मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी/सभी कार्यपालक पदाधिकारी/सभी विशेष पदाधिकारी/सभी महापौर/अध्यक्ष, शहरी स्थानीय निकाय को सूचनार्थ प्रेषित।

22.7.16

सरकार के प्रधान सचिव।

परिशिष्ट—I

भूमि अधियाची निकाय के लिए आवेदन प्रपत्र

प्रेषक,

नोडल पदाधिकारी का नाम,

नोडल पदाधिकारी का पदनाम,

नोडल पदाधिकारी का पता।

सेवा में,

उपायुक्त,

जिला – ....

महाशय/महाशया,

3993 22/07/16

मैं .... परियोजना के लिए .... एकड़ खतियानी भूमि खरीदना चाहता हूँ। भूमि की अनुसूची और परियोजना का विस्तृत विवरण इस पत्र के साथ परिशिष्ट–A के रूप में संलग्न है।

उक्त कास्तकारी भूमि को क्रय करने के लिए बजटीय उपबंध है और मैं जिला भू–अर्जन पदाधिकारी द्वारा मांगे जाने पर उक्त राशि इस कार्यदिवसों के अंदर जमा कर दूँगा। इस पत्र के साथ बजटीय प्रावधान का प्रमाण पत्र परिशिष्ट–B के रूप में संलग्न कर रहा हूँ।

आपका विश्वासभाजन

भूमि अधियाची निकाय।

भूमि की अनुसूची

1.	परियोजना का नाम	
2.	योजना का नाम	
3.	भूमि अधियाची संस्था का पता सम्पर्क सूत्र के साथ	
4.	आवश्यक क्षेत्रफल	
5.	भूमि सत्यापन दल का नाम और सम्पर्क सूत्र (यदि बहाल किये गये हों)	
6.	परियोजना के चिन्हित भौगोलिक स्थिति	
6.a.	ग्राम/ग्रामों का नाम	
6.b.	पंचायत/पंचायतों का नाम	
6.c.	अंचल का नाम	
6.d.	भूमि की उपयुक्तता (सड़क, रेल, जल परिवहन आदि)	1. 2. 3. 4.
7.	परियोजना के लिए चिन्हित स्थल के लिए भूमि का विवरणी	
7.a.	ग्राम/वार्ड का नाम	
7.b.	थाना संख्या/वार्ड संख्या	
7.c.	अंचल का नाम	
7.d.	जिला का नाम	
7.e.	भूमि की अनुसूची	

खाता संख्या	खेसरा संख्या	आवश्यक क्षेत्रफल	भूमि का वर्गीकरण	खतियानी रैयत का नाम	वर्त्तमान रैयत का नाम, पता सहित	भूमि की चौहद्दी (उ0/द0/पू0/प0)

8.	अन्य विवरण, यदि हो	

3993
22/07/16

भूमि अधियाची निकाय।

नोटः– 1. यदि खास अवस्थिति परियोजना के लिए प्रत्येक गांव के लिए अलग भूमि संबंधी सूची संलग्न करें।

2. भूमि का ट्रेस नक्शा तीन प्रतियों में संलग्न करें।

परिशिष्ट–B

बजटीय उपबंध प्रमाण पत्र

प्रमाणित किया जाता है कि कास्तकारी भूमि के क्रय हेतु वित्तीय वर्ष 20..........................–20...................में बजटीय उपबंध है।

मैं एतद् शपथ–पूर्वक घोषणा करता हूँ कि जिला भू–अधिग्रहण पदाधिकारी द्वारा मांग की गयी राशि को मैं पत्र प्राप्ति के 10 कार्य दिवसों के अंदर कर दूँगा।

3993
22/07/16

स्थानः–

दिनांकः–

हस्ताक्षर

नोडल पदाधिकारी का नाम

भूमि अधियाची निकाय का पता

भू–स्वामी का आवेदन पत्र

1	आवेदक का नाम	
2	आवेदक का पता	
3	सम्पर्क/मोबाईल संख्या	
4	खाता एवं खेसरा संख्या	
5.	विक्रय हेतु प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल	
6.	भूमि की चौहद्दी	
7.	परियोजना का नाम	
8.	संलग्न खतियानी की प्रति	हाँ/नहीं
9.	लगान भुगतान की अद्यतन प्रति	हाँ/नहीं
10.	पूर्व के सभी निबंधित दस्तावेजों की प्रति	हाँ/नहीं

मैं .... पुत्र/पुत्री, श्री/श्रीमती ....

3993
22/03/17

निवासी ....

एतद् द्वारा घोषणा करता/करती हूँ कि उपर्युक्त विवरणी मेरे ज्ञान और विश्वास से सही है और उपर्युक्त वर्णित भूमि को बेचना चाहता/चाहती हूँ, जो उक्त परियोजना के लिए बिन्दु–7 में वर्णित है, बशर्त्ते भूमि का परिगणित मुआवजा राशि, जो धारा 26 से 30 के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण और मुआवजा के लिए उचित अधिकार पुनर्वास और पुनर्बन्दोवस्ती अधिनियम, 2013 के अंतर्गत मुझे दी गयी है।

स्थानः–

दिनांकः–

हस्ताक्षरः ____________

नाम : ____________

पता :

परिशिष्ट–III

भूमि उपयुक्तता प्रमाण पत्र

प्रमाणित किया जाता है कि मैंने प्रस्तावित परियोजना के लिए चिन्हित भूमि का निरीक्षण किया है, जो श्री/श्रीमती .... पुत्र/पुत्री/पत्नी .... निवासी .... जो खाता संख्या– .... एवं खेसरा संख्या– .... क्षेत्रफल (रकबा) .... चौहद्दी– .... में अवस्थित है।

3993
22/07/16

यह भूमि प्रस्तावित परियोजना के लिए उपयुक्त/अनुपयुक्त है।

स्थानः–

दिनांकः–

हस्ताक्षर

नोडल पदाधिकारी का नाम

भूमि अधियाची निकाय का पता

विक्रय प्रस्ताव हेतु प्रमाण पत्र

मैं .... पुत्र/पुत्री/पत्नी, श्री ....
निवासी ....
चौहद्दी .... का रैयत/भूस्वामी हूँ।

मैं उपर्युक्त भूमि के क्षेत्रफल (रकबा) को .... परियोजना ....
.... के लिए विक्रय करने का प्रस्ताव देता हूँ। वशर्त्ते कि,

1. भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास एवं पुनर्बन्दोवस्ती के उचित मुआवजा एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 26–30 के तहत् गणना करते हुए उक्त भूमि के निबंधन की तिथि को बैंक चेक के माध्यम से वांछित संस्था द्वारा मुझे दिया जाय।

2. मेरे एवं वांछित संस्था के मध्य विशेष समझौता के द्वारा सम्पादित एकरारनामा के अनुसार निम्नांकित .... विशेष पैकेज वांछित संस्था के द्वारा दिया जाय। (परियोजना की स्थिति में अन्य कोई विशेष पैकेज के नहीं होने पर इस शर्त्त को विलोपित किया जाय।)

3992 22/07/163. यह प्रस्ताव विक्रय हेतु प्रस्ताव की तिथि से छः माह तक लिए मान्य होगा।

स्थानः–

दिनांकः–

रैयत/भुस्वामी का हस्ताक्षर

विक्रय हेतु यह प्रस्ताव रैयत/भूस्वामी, श्री ....
पुत्र/पुत्री/पत्नी .... निवासी ....
.... के द्वारा मेरे समक्ष दिनांक–.................
.... को हस्ताक्षरित किया गया।

गवाह :–

1. हस्ताक्षर

   नाम :–

   पुत्र/पुत्री/पत्नी :–

   पता :–

2. हस्ताक्षर

   नाम :–

   पुत्र/पुत्री/पत्नी :–

   पता :–

प्रपत्र–I

उपायुक्त का कार्यालय

जिलाः– ....

आम सूचना

जहाँ यह विदित हो कि ग्राम/गामों/वार्ड .... थाना .... अंचल .... जिला .... में लोकहित के लिए कुल ....एकड़ भुमि की आवश्यकता है। .... नामक परियोजना के लिए भूमि अधियाची निकाय द्वारा चिन्हित उपायुक्त भूमि की आवश्यकता है।

अथवा

भूमि के निम्नांकित विवरणी के अनुसार

3993
22/07/16

1.	चिन्हित परियोजना के लिए भूमि की विवरणी	
2.	ग्राम/वार्ड का नाम	
3.	थाना संख्या/वार्ड संख्या	
4.	अंचल का नाम	
5.	जिला का नाम	
6.	भूमि संबंधी अनुसूची	

खाता संख्या	खेसरा संख्या	आवश्यक क्षेत्रफल	भूमि का वर्गीकरण	खतियानी रैयत का नाम	वर्त्तमान रैयत का नाम, पता सहित	भूमि की चौहद्दी (उ0/द0/पू0/प0)

यह आम सूचना, जिस किसी से संबंधित हो, के लिए 'झारखण्ड नगर निकाय भूमि क्रय नियमावली, 2015 के पारा 4(1) के तहत् निर्गत किया जाता है। भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास एवं पुनर्बन्दोवस्ती के उचित मुआवजा एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 26–30 के के तहत् भूमि के मुआवजा की गणना करते हुए रैयत/भू–स्वामी को दिया जायगा। भूमि अधियाची निकाय, परियोजना के लिए निम्नवत् विशेष पैकेज की घोषणा करेगा। (विलोपित करे, यदि इस तरह का कोई विशेष पैकेज नहीं हो)

इच्छुक रैयत/भुस्वामी अपना आवेदन झारखण्ड निजी भूमि सीधी क्रय नीति, 2015 के अनुलग्नक–II के प्रपत्र में दिनांक–..................... अथवा उसके पहले .... (आवेदक का नाम, पदनाम एवं पता) को इस सूचना के प्रकाशन की तिथि से 21 दिनों के अंदर करेगा।

स्थानः–

दिनांकः– उपायुक्त

प्रपत्र–II

उपायुक्त का कार्यालय

जिलाः– ....

सूचना

सूचित किया जाता है कि .... एकड़ अधिक या कम भूमि अवस्थित या नजदीक ग्राम/वार्ड .... अंचल के .... जिला .... निम्न घिरे हुए भूमि सीधे क्रय किया गया .... (भूमि अधियाची निकाय का नाम) 'झारखण्ड नगर निकाय भूमि क्रय नियमावली, 2015 के अधीन क्रय किया जा रहा है।

भूमि विक्रय करने एवं निबंधन की अनुमति अधियाची निकाय .... (भूमि याचना निकाय का नाम) को दी गई है।

भूमि अधियाची निकाय के नाम से भूमि का निबंधन आपके द्वारा भूमि संबंधी उपयुक्त साक्ष्य प्रस्तुत करने के उपरांत भूमि का मुआवजा की राशि रू0 .... भुगतये होगा।

इसके अतिरिक्त .... आपके एवं भूमि अधियाची निकाय के बीच हुए एकरारनामा के आधार पर हुए भूमि निबंधन के लिए विशेष पैकेज की घोषणा .. .. हूँ।

एतद् द्वारा उक्त भूमि से संबंधित सभी व्यक्तियों को यदि कोई आपत्ति हो तो स्वयं या अपने प्रतिनिधि या अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक–................ समय .... के कार्यालय में उपस्थित होंगे। यदि कोई आपत्ति नहीं हो तो आपके द्वारा दी गयी भूमि बिक्री की सहमति को सही मानते हुए निबंधन की प्रक्रिया अधियाची निकाय द्वारा की जायेगी और उपर्युक्त भुगतान कर दिया जायेगा।

3993
22/7/16

यह सूचना भूस्वामी अथवा ऐसे कोई व्यक्ति, जो उक्त भूमि से संबंधित हो, आम सूचना द्वारा छोटानागपुर कास्तकारी अधिनियम, 1908 की धारा 50(3)/संथाल परगना कास्ताकारी अधिनियम (पूरक प्रावधान) 1949 की धारा 53(2) के अधीन दी जा रही है।

रैयत/भूस्वामी का नाम एवं पता

भूमि एवं उसके चौहद्दी का विवरणी

स्थानः–

दिनांकः– उपायुक्त