

# दीघा अर्जित भूमि बन्दोबस्ती स्कीम, 2014



**बिहार राज्य आवास बोर्ड**

नगर विकास एवं आवास विभाग

बिहार सरकार

## दीघा अर्जित भूमि बन्दोबस्ती स्कीम, 2014

### प्रस्तावना

चूंकि शहरी आवास विकास के उद्देश्य से बिहार राज्य आवास बोर्ड के लिए दीघा में कुल 1024.52 एकड़ भूमि अधिगृहित की गयी थी।

और चूंकि बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा उन भू-स्वामियों के मुआवजे के भुगतान के लिए जिनकी भूमि बोर्ड के लिए अधिगृहित की गई थी, समाहर्ता पटना के पास 17.42 करोड़ जमा किया गया था।

और चूंकि अधिग्रहण की नोटिस होने के बाद पूर्ववर्ती भू-स्वामियों ने लगभग 600 एकड़ भूमि अनधिकृत रूप से विभिन्न व्यक्तियों को विक्रय/हस्तांतरित कर दी।

और चूंकि अवैध अंतरितियों (अनाधिकृत अधिभोक्ताओं) ने अपना घर, व्यवसायिक अधिष्ठान, शैक्षणिक अधिष्ठान आदि बना लिया और वे उनमें निवास कर रहे हैं और ये उनके वास्तविक कब्जे में हैं।

और चूंकि पूर्ववर्ती भू-स्वामियों ने, जिन्होंने अपनी भूमि अवैध रूप से बेच दी, अंतरितियों से अनुमानतः उचित मुआवजा प्राप्त कर लिया। यह अनुमान इस तथ्य से संपुष्ट होता है कि कोई भी भू-स्वामी मुआवजा प्राप्त करने या मुआवजे का दावा करने में रूचि नहीं रखता है।

और चूंकि पूर्ववर्ती भू-स्वामियों ने लगभग 600 एकड़ भूमि बेच दी और अवैध अंतरितियों ने विभिन्न प्रकृति के परिसर का निर्माण किया जो उनके कब्जे में हैं।

और चूंकि जहां तक लगभग 600 एकड़ का प्रश्न है, इस तथ्य के बावजूद कि वे अधिग्रहित के रूप में अधिसूचित थे, उनलोगों ने अधिग्रहण की विभिन्न प्रक्रियाओं को विफल करते हुए भूमि बेच दी और अवैध अंतरितियों ने उसका वास्तविक अधिग्रहण कर उस पर निर्माण कर लिया।

और चूंकि लगभग 400 एकड़ की अधिग्रहित और रिक्त भूमि के भू-स्वामियों ने अभी तक कोई मुआवजा प्राप्त नहीं किया है।

और चूंकि पटना के समाहर्ता के पास मुआवजे के भुगतान के लिए जमा संपूर्ण राशि का इस्तेमाल नहीं हो रहा है।

बिहार राज्य आवास बोर्ड दीघा अर्जित भूमि बन्दोवस्ती कानून, 2010 (बिहार ऐक्ट 14 का 2010) की धारा-3 के अन्तर्गत प्रदत्त अधिकार का उपयोग कर निम्नलिखित स्कीम बनाता है :-

## 1. संक्षिप्त नाम

- 1.1 यह स्कीम दीघा अर्जित भूमि बन्दोबस्ती स्कीम, 2014 कहलायेगी और उस तिथि से लागू समझी जायेगी जिस तिथि से बोर्ड द्वारा इस कानून एवं इसके अंतर्गत बने नियमों के अनुसार राज्य सरकार से विचार-विमर्श कर अधिसूचित की जायेगी।

## 2. अनाधिकृत अधिभोक्ताओं के साथ बन्दोबस्ती

- 2.1 अधिनियम की धारा 3 में प्रदत्त शक्तियों के अधीन, बोर्ड अधिनियम की धारा 6 में परिभाषित क्षेत्र में अनधिकृत अधिभोक्ताओं के साथ भूमि की बंदोबस्ती करेगा; तात्पर्य कि बंदोबस्ती सेक्टर 3,4,6,7,9,11 और 12 (अर्थात् तथाकथित दीघा-आशियाना रोड के पूर्वी भाग) में अवस्थित लगभग 600 एकड़ भूमि के क्षेत्रफल तक सीमित रहेगी।

परन्तु बंदोबस्ती केवल उन अनधिकृत अधिभोक्ताओं के साथ की जाएगी जो बोर्ड द्वारा आम विज्ञापन के द्वारा अधिसूचित कट-ऑफ तिथि के भीतर उनके द्वारा भूमि के अधिग्रहण, कब्जा तथा दखल का वैध कागजी साक्ष्य प्रस्तुत करेंगे।

शर्त यह भी कि बंदोबस्ती 'जैसा है जहां है' के आधार पर की जायेगी और स्वामित्व के केवल उसी क्षेत्रफल तक किया जाएगा जिसके लिए सेटली अपने अधिकार, कब्जा और दखल का कागजी साक्ष्य देगा।

शर्त यह भी कि उक्त क्षेत्र में रिक्त भूमि खंडों के लिए कोई बंदोबस्त नहीं होगा और वे भाग बोर्ड के पास बने रहेंगे तथा उन भूमि खंडों के स्वामी/अंतरिती अनुग्रह भुगतान के अधिकारी होंगे।

2.2 **बंदोबस्ती शुल्क:** विभिन्न उपयोग एवं अवस्थिति के भूखंडों के अनधिकृत अधिभोक्ताओं से प्राप्त किये जाने वाले बंदोबस्ती शुल्क को निम्न तालिका में दिये गये प्रावधानों के अनुसार निर्धारित किया जाएगा :

मांग-पत्र प्राप्ति से समय-सीमा	बंदोबस्ती शुल्क 'क' के प्रतिशत के रूप में			
	आवासीय उपयोग वाले प्लॉट		प्रधान मुख्य सड़क पर अवस्थित आवासीय प्लॉट	व्यवसायिक उपयोग वाले प्लॉट
	2 कट्टा या उससे कम आकार के प्लॉट	2 कट्टा से ज्यादा आकार के प्लॉट		
मांग-पत्र प्राप्ति से 90 दिन के अन्दर मांग राशि जमा किये जाने पर कुल भुगतेय राशि	25%	50%	75%	100%
मांग-पत्र प्राप्ति से 91 से 120 दिन के अन्दर मांग राशि जमा किये जाने पर कुल भुगतेय राशि	50%	75%	90%	100%

मांग-पत्र प्राप्ति से 121 से 180 दिन के अन्दर मांग राशि जमा किये जाने पर कुल भुगतेय राशि	100%	100%	100%	लागू नहीं
--	------	------	------	-----------

जहां

क = विचाराधीन वित्तीय वर्ष में किसी खास भूखंड के लिए जिला निबंधक कार्यालय का मूल्य बोर्ड द्वारा यथा स्वीकृत।

व्याख्या :- उपर्युक्त वर्णित प्रतिशत राशि संबंधित अनधिकृत अधिभोक्ता द्वारा भुगतान की जाने वाली कुल राशि होगी। उदाहरण के तौर पर यदि दो कट्टा या उससे कम आकार के प्लॉट, जो आवासीय उपयोग के लिए हो, के लिए राशि मांग-पत्र प्राप्ति से 90 दिन के अन्दर जमा कर दी जाती है, तो संबंधित अनधिकृत अधिभोक्ता को 'क' (विचाराधीन वित्तीय वर्ष में किसी खास भूखंड के लिए जिला निबंधक कार्यालय का मूल्य जो बोर्ड द्वारा स्वीकृत किया गया हो) की 25 प्रतिशत राशि ही जमा करनी होगी तथा इसके बाद उन्हें अन्य कोई राशि नहीं देनी होगी।

बशर्ते यदि कोई व्यक्ति, व्यक्तिगत या संयुक्त रूप से, 5 कट्टा से अधिक भूमि का मालिक है तब उपर्युक्त फॉर्मूला 5 कट्टा तक ही लागू होगा और उससे अधिक क्षेत्र पर 100 प्रतिशत मूल्य निर्धारित समय-सीमा के अंदर देय होगा।

बशर्ते कि यदि सेटली, चाहे व्यक्तिगत रूप से या संयुक्त रूप से, अपने कब्जे की भूमि अंशतः या पूर्णतः बोर्ड को समर्पित करना चाहे तो बोर्ड उस प्रस्ताव को स्वीकार कर सकेगा तथा बंदोबस्ती शुल्क व अनुग्रह राशि में तदनुसार सामंजन किया जाएगा।

2.3 सेटली को बन्दोबस्ती शुल्क एक मुश्त राशि के रूप में मांग की नोटिस प्राप्ति के कुल 180 दिन के अन्दर आवासीय भूखंड के लिए तथा 120 दिन के अन्दर व्यवसायिक भूखंड के लिए जमा करना अनिवार्य होगा। इसके पश्चात् कोई बंदोबस्ती नहीं होगी।

बशर्ते सेटली शुरुआत में बंदोबस्ती शुल्क का 25% तथा शेष राशि निर्धारित समय सीमा के अन्दर व्यवसायिक संस्थानों (बैंक आदि) से ऋण सुविधा का लाभ लेकर सकते हैं, जिसके लिये बोर्ड अनापत्ति प्रमाण पत्र अथवा बंधेज अनुमति प्रस्तावित कर सकता है।

2.4 सेटली के साथ बन्दोबस्ती व्यक्ति के रूप में, या तो व्यक्ति या हिन्दु अविभाजित परिवार (एच.यू.एफ.) के साथ, की जाएगी न कि किसी सोसाईटी या व्यक्तियों के निकाय या व्यक्तियों के संघ के साथ नहीं की जाएगी।

2.5 इस स्कीम के तहत अनधिकृत अधिभोक्ताओं के साथ किये जाने वाले सभी बन्दोबस्त बोर्ड द्वारा निरन्तर लीज होल्ड आधारित आवंटन माने जायेंगे। बिल्डिंग बाय-लॉज और सक्षम अधिकारी द्वारा निर्गत अन्य प्रासंगिक नियम उस क्षेत्र में लागू होंगे।

2.6 बोर्ड के नियमों के अनुसार, बन्दोबस्ती के पश्चात् आवंटन प्रारम्भ में 90 वर्षों की लीज अवधि के लिये लीज निरन्तरता आधार पर नवीकरण सुविधा के साथ किया जायेगा तथा यदि आवंटी लीज की अवधि के दौरान सम्पत्ति का हस्तांतरण करता है तो बोर्ड के मार्ग निदेश के अनुसार उससे लाभांश की राशि वसूल की जायेगी।

### 3- लगभग 400 एकड़ के स्वामियों/अंतरितियों को अनुग्रह राशि का भुगतान

3.1 अधिनियम की धारा 3 में प्रदत्त शक्तियों के अधीन, बोर्ड केवल उन क्षेत्रों के भू-स्वामियों और अंतरितियों को अनुग्रह राशि का भुगतान करेगा जिनका अधिनियम की धारा 7 तथा धारा 6 के परंतुक में उल्लेख है; तात्पर्य यह कि अनुग्रह राशि का भुगतान सेक्टर 1,2,5,8 और 10 (अर्थात् तथाकथित दीघा-आशियाना रोड के पश्चिमी भाग) में अवस्थित लगभग 400 एकड़ तक और सेक्टर 3,4,6,7,9,11 और 12 (अर्थात् तथाकथित दीघा-आशियाना रोड के पूर्वी भाग) में अवस्थित लगभग 600 एकड़ के रिक्त भूमि क्षेत्रों तक सीमित रहेगा।

परन्तु अनुग्रह राशि का भुगतान केवल उन पूर्ववर्ती भू-स्वामियों/अंतरितियों को किया जाएगा जो बोर्ड द्वारा आम विज्ञापन के द्वारा अधिसूचित कट-ऑफ तिथि के भीतर अधिकार और भू-स्वामित्व के वैध कागजी साक्ष्य उपलब्ध करा देंगे।

शर्त यह भी कि अनुग्रह राशि का भुगतान 'जैसा है जहां है' के आधार पर किया जाएगा और स्वामित्व के केवल उसी क्षेत्र तक किया जाएगा जिसके लिए पूर्ववर्ती भू-स्वामी/अंतरिती अधिकार और स्वामित्व का दस्तावेजी साक्ष्य उपलब्ध करा देंगे।

शर्त यह भी कि मुआवजा या अनुग्रह राशि का भुगतान उन पूर्ववर्ती भू-स्वामियों को नहीं किया जाएगा जिन्होंने सेक्टर 3,4,6,7,9,11 और 12 के 600 एकड़ (अर्थात् तथाकथित दीघा-आशियाना रोड के पूर्वी भाग) में पहले ही भूमि अनधिकृत अधिभोक्ताओं के नाम कर दी है।

शर्त यह भी कि सेक्टर 3,4,6,7,9,11 और 12 (अर्थात् तथाकथित दीघा-आशियाना रोड के पूर्वी भाग) में अवस्थित 600 एकड़ के अनधिकृत

अधिभोक्ता इस स्कीम की उपधारा 4 के तहत बंदोबस्ती शुल्क देने के भागीदार होंगे।

- 3.2 **अनुग्रह राशि:** संबंधित भूखंड के विरुद्ध उसके पूर्ववर्ती भू-स्वामी अथवा अंतरिती को मुआवजे से ऊपर और अधिक एक निश्चित अनुग्रह राशि का भुगतान इस प्रकार किया जायेगा, जैसा कि उनके संबंधित भूखंड के लिए इस तरह निश्चित किया गया हो जो कि सकल राशि (मुआवजा जोड़ अनुग्रह राशि) कुल भुगतेय राशि से अधिक न हो, जैसा कि नीचे गुणित किया गया है :-

**कुल भुगतेय राशि = क**

जहाँ,

**क=** विचाराधीन वित्तीय वर्ष में किसी खास भूखंड के लिए जिला निबंधन कार्यालय का मूल्य बोर्ड द्वारा यथास्वीकृत

परन्तु अधिनियम की धारा 7 के परंतुक में निहित भावना के अनुरूप, सेक्टर 1, 2, 5, 8 और 10 (अर्थात् तथाकथित दीघा-आशियाना रोड के पश्चिमी भाग) में अवस्थित लगभग 400 एकड़ के वैसे पूर्ववर्ती भू-स्वामी अथवा उनके अंतरिती जिन्होंने ईट-मोर्टार का रिहायशी घर बना लिया है, वे बोर्ड की प्रस्तावित टाउनशिप के कर्णांकित क्षेत्र में उपयुक्त आकार के प्लैट का आवंटन इस लिखित शपथ के साथ प्राप्त करेंगे कि वे वर्तमान अधिवासित जगह को प्लैट के दखल-कब्जा से पहले खाली कर बोर्ड को सौंप देंगे।

- 3.3 पूर्ववर्ती भू-स्वामी अथवा अंतरिती प्राधिकार के निर्णय से 30 दिनों के पश्चात् परन्तु 60 दिनों के पूर्व, कुल नकद रकम का 50 प्रतिशत नकद तथा शेष 50 प्रतिशत बॉण्ड/डिवेंचर के रूप में मासिक ब्याज के साथ तथा जो निर्गत होने से 360 दिनों से पहले भुगतेय न होने के रूप में प्राप्त करने के योग्य होंगे।



#### 4. जमा राशि की वापसी

- 4.1 अधिनियम की धारा 4 के अंतर्गत, पुराने आवंटी/आवेदक धारा में नियम दरों पर अपने जमा राशि की वापसी (रिफ़न्ड) पाएंगे।
- 4.2 जमा राशि की वापसी के लिए, पुराने आवंटी/आवेदक को आवेदन प्रस्तावित रूप को सभी सहायक दस्तावेजों जैसे भुगतान की मूल रसीद आदि।
- 4.3 बोर्ड जमा राशि की वापसी प्रस्तावित ब्याज की दर से, आवेदन प्राप्त करने के 60 दिन के अंदर वैध प्रोफार्मा द्वारा सभी आवश्यक सहायक दस्तावेजों के साथ करेगी।

#### 5. विविध

- 5.1 इस स्कीम की अधिसूचना के तुरंत पश्चात् तथा कथित दीघा-आशियाना रोड के दोनों ओर की संपूर्ण अर्जित भूमि में रिक्त भूमियों का बोर्ड दखल-कब्जा ले लेगा और वैसे दखल-कब्जा के पश्चात् ही इस स्कीम की उपधाराएं प्रभाव में आएगी।

#### व्याख्या

बोर्ड तथाकथित दीघा-आशियाना रोड के पश्चिमी भाग में लगभग 400 एकड़ की सम्पूर्ण अर्जित भूमि, जिसमें अधिनियम की धारा 7 में वर्णित रिहायशी निर्मित आवासीय क्षेत्र भी शामिल है, के चारों ओर तथा तथाकथित दीघा-आशियाना रोड के पूर्वी भाग के 600 एकड़ क्षेत्र की रिक्त भूमि के चारों ओर भी खम्भों और सीमाओं की व्यवस्था सुनिश्चित करेगा।

..... 0 .....