// न्यायालय भू–अर्जन अधिकारी उदयपुर जिला सरगुजा (छ.ग.) //

भू–अर्जन प्रकरण क्रमांक : 01/अ–82/2016–17
ग्राम–साल्ही, ग्राम पंचायत–साल्ही, प.ह.नं.–16,
तहसील–उदयपुर, जिला–सरगुजा (छ.ग.)

//अवार्ड//

(पारित दिनांक 06/10/2017)

01.– प्राधिकृत अधिकारी, सरगुजा रेल कॉरिडोर प्राइवेट लिमिटेड द्वारा रेलवे लाईन निर्माण हेतु ग्राम–साल्ही तहसील उदयपुर स्थित भूमि में से 8.977 हेक्टेयर भूमि की आवश्यकता होने पर अपने आवेदन क्र. 52/एस.आर.सी.पी.एल./सूरजपुर/2015 दिनांक 30 अप्रैल 2015 द्वारा उक्त निजी भूमि के अर्जन बावत् प्रस्ताव मय नक्शा (प्लान) खसरा पांचशाला, बी–1 एवं निर्धारित प्रपत्र 09 से 17 के साथ प्रस्तुत किया गया हैं। भूमि के अर्जन साथ ही एक प्रमाण–पत्र इस आशय का भी प्रस्तुत किया गया है, कि अर्जित किए जाने वाले भूमि पर मंदिर, मस्जिद, श्मशान, मरघट, कब्रिस्तान तथा गोठान आदि नहीं हैं। भूमि का उपयोग सार्वजनिक प्रयोजन हेतु किया जाना है। ग्राम साल्ही, प.ह.नं. 16, तहसील–उदयपुर, जिला–सरगुजा छ.ग. की 8.977 हेक्टेयर निजी भूमि का अर्जन भूमि अर्जन, पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत करने हेतु कलेक्टर सरगुजा का निर्देश उनके ज्ञापन क्रमांक 4975/भू–अर्जन /2015/अम्बिकापुर दिनांक 29.06.2015 से प्राप्त हुआ। इस हेतु कलेक्टर सरगुजा के आदेश क्र. 4437/पंचायत/2015 अम्बिकापुर दिनांक 16.07.2015 के अनुपालन में ग्राम साल्ही में ग्राम सभा का आयोजन किया जाना प्रस्तावित हुआ। दिनांक 18.07.2016 को ग्राम पंचायत साल्ही में पंचायत उपबंध (अनुसूचित क्षेत्रों पर विस्तार) अधिनियम 1996 के अनुपालन में ग्राम सभा का आयोजन किया गया जिसमें सर्व सम्मति से सरगुजा रेल कॉरिडोर प्रा.लि. की रेल परियोजना के निर्माण हेतु भूमि का अर्जन पर सहमति प्रकट की गई। ग्राम सभा का प्रस्ताव भी प्रकरण के साथ संलग्न किया गया है।

02.– प्रकरण में सामाजिक समाघात अध्ययन दल के गठन के लिए कलेक्टर महोदय को प्रस्ताव प्रेषित कर आवेदक संस्थान से अनुमानित मुआवजे की राशि कार्यालयीन पत्र क्रमांक–1022/मु.लि./2016 उदयपुर दिनांक 06.09.2016 के माध्यम से मांग की गयी। दिनांक 19.09.2016 को आवेदक संस्थान के द्वारा 4,47,91,275.00 रूपये डिमाण्ड ड्रॉफ्ट क्रमांक 190563 दिनांक 15.09.2016, आई.सी.आई.सी.आई. बैंक अम्बिकापुर के माध्यम से उपलब्ध कराया गया। उपलब्ध करायी गयी राशि में सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन शुल्क रूपये 5,00,000.00, भूमि का अनुमानित मुआवजा राशि, 5 प्रतिशत भू–अर्जन सेवा शुल्क राशि तथा 5 प्रतिशत पुनर्वास एवं पुनर्व्यवस्थापन प्रशासकीय शुल्क की राशि सम्मिलित है। दिनांक 26.09.2016 को ग्राम पंचायत साल्ही से सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की रीति एवं तारीख हेतु अभिमत लिया गया।

Scanned by TapScanner

03.– सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन छत्तीसगढ़ शासन की अधिसूचना दिनांक 5 फरवरी 2016 के नियम के अध्याय 4 की कंडिका 15 के अनुसार दल का गठन दिनांक 14.10.2016 को निम्नानुसार किया गया :–

क्रमांक	श्रेणी	सदस्यों के नाम/पदनाम
01	गैर सामाजिक वैज्ञानिक (एक सदस्य)	श्रीमती मीरा शुक्ला, डायरेक्टर मानव संसाधन संस्कृति विकास परिषद् अम्बिकापुर, जिला–सरगुजा (छ.ग.)
02	स्थानीय निकाय के प्रतिनिधि (दो सदस्य)	1. श्रीमती रूनिया देवी, सरपंच ग्राम पंचायत–साल्ही, तहसील–उदयपुर, जिला–सरगुजा। 2. श्रीमती मंगली बाई पति बालम सिंह, जाति गोंड़, पंच, ग्राम पंचायत– साल्ही, तहसील–उदयपुर, जिला–सरगुजा।
03	पुनर्व्यवस्थापन विशेषज्ञ (एक सदस्य)	अनुविभागीय अधिकारी (रा.), उदयपुर, जिला–सरगुजा।
04	परियोजना से संबंधित विषय का तकनीकी विशेषज्ञ (एक सदस्य)	अनुविभागीय अधिकारी, लोक निर्माण विभाग, उदयपुर, जिला–सरगुजा।
05	प्रभावित क्षेत्र का तहसीलदार (संयोजक)	तहसीलदार, उदयपुर, जिला–सरगुजा।

अधिनियम की धारा–4 में निहित प्रावधानों के अनुसार नियम 11 के परिपालन में प्रारूप–1 में अधिसूचना का प्रकाशन दिनांक 17.11.2016 को किया गया।

भूमि अर्जन, पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अध्याय 2 की धारा 4 सहपठित नियम 7 के अन्तर्गत मान्नीय कलेक्टर महोदय के द्वारा दिनांक 17.11.2016 को प्रारूप–1 में सामाजिक समाघात अध्ययन हेतु जनसुनवाई 02.12.2016 को पूर्वान्ह 11.00 बजे ग्राम पंचायत भवन साल्ही में आयोजित किये जाने हेतु अधिसूचना जारी की गयी। इस हेतु दो दैनिक समाचार पत्र प्रथम "छत्तीसगढ़" में दिनांक 20 नवम्बर 2016 को पेज क्रमांक 8 पर एवं द्वितीय "अम्बिकावाणी" दिनांक 20 नवम्बर 2016 को पृष्ठ क्रमांक 6 पर उक्त अधिसूचना का प्रकाशन किया गया। यही अधिसूचना जिले की वेबसाईट पर अपलोड की गयी तथा ग्राम पंचायत एवं तहसील के सूचना पटल पर प्रकाशित की गयी। ग्राम में ग्राम कोटवार के द्वारा मुनादी करायी गयी।

04.– दिनांक 02.12.2016 को 11.00 बजे ग्राम साल्ही के पंचायत भवन में अनुविभागीय अधिकारी, उदयपुर की अध्यक्षता में धारा–5 के अन्तर्गत जन सुनवाई का आयोजन किया गया जिसकी कार्यवाही विवरण को लिपिबद्ध कर प्रकरण में शामिल किया गया है।

Scanned by TapScanner

05.– ग्राम–साल्ही के 40 खाताधारकों की मांग पर मान्नीय कलेक्टर सरगुजा के आदेश पर ग्रामीणों को भूमि के अनुमानित मुआवजे की तथा पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन के मुआवजे की 90 प्रतिशत राशि का वितरण किया गया। प्रत्येक खाताधारक से लिखित में भू–अर्जन हेतु सहमति प्राप्त की गयी। 37 खाताधारकों ने इस अर्जन में अपनी सहमति दी एवं 90 प्रतिशत अनुमानित मुआवजा प्राप्त किया। खाताधारकों की मांग थी कि रेलवे का कार्य भू–अर्जन के पूर्व ही प्रारंभ कर शीघ्र रेलवे के द्वारा कोयले का परिवहन प्रारंभ किया जाये जिससे रेल परिचालन से होने वाली लाभ ग्रामीणों को शीघ्र प्राप्त हों।

06.– माननीय कलेक्टर महोदय के द्वारा अपने आदेश क्रमांक/2641 अम्बिकापुर दिनांक 20.03.2017 के द्वारा भूमि अर्जन, पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 7 की उपधारा 2 के अनुसार विशेषज्ञ समूह का गठन निम्नानुसार किया।

क्रमांक	श्रेणी	सदस्यों के नाम/पदनाम
01	गैर सामाजिक वैज्ञानिक	1. डॉ. आर.एन. शर्मा, विभागाध्यक्ष, समाज शास्त्र विभाग, साईं बाबा आदर्श महाविद्यालय डिगमा, अम्बिकापुर, जिला–सरगुजा। 2. डॉ. एस.आर. बघेल, प्राध्यापक साईं बाबा आदर्श महाविद्यालय डिगमा, अम्बिकापुर, जिला–सरगुजा।
02	स्थानीय निकाय के प्रतिनिधि (दो सदस्य)	1. श्रीमती फुलेश्वरी पति मोहरसिंह पोर्ते, पंच ग्राम पंचायत–साल्ही, तहसील–उदयपुर, जिला–सरगुजा। 2. श्री रघुनंदन सिंह पोर्ते आ. धनसाय पंच ग्राम पंचायत–साल्ही, तहसील–उदयपुर, जिला–सरगुजा।
03	पुनर्व्यवस्थापन विशेषज्ञ (दो सदस्य)	1. अनुविभागीय अधिकारी (रा.), अम्बिकापुर जिला–सरगुजा। 2. अनुविभागीय अधिकारी (रा.), सीतापुर जिला–सरगुजा।
04	परियोजना से संबंधित विषय का तकनीकी विशेषज्ञ (एक सदस्य)	अनुविभागीय अधिकारी, ग्रामीण यांत्रिकी सेवा, उप संभाग उदयपुर, जिला–सरगुजा।

अनुविभागीय अधिकारी (रा.) अम्बिकापुर को विशेषज्ञ समूह का अध्यक्ष नामनिर्दिष्ट किया गया।

07.– सामाजिक समाघात प्रबंध योजना तैयार कर ग्राम पंचायत साल्ही, जिला कलेक्टर कार्यालय सरगुजा, कार्यालय अनुविभागीय अधिकारी (रा.) उदयपुर एवं कार्यालय उदयपुर तहसील में दिनांक 21.03.2017 को सूचना पटल पर प्रकाशित कर उपलब्ध करायी गयी। इसे जिले की वेबसाइट पर अपलोड कराया गया।

Scanned by TapScanner

08.– सामाजिक समाघात प्रबंध योजना कलेक्टर सरगुजा ने अपने आदेश क्रमांक / 2642 अंबिकापुर दिनांक 20.03.2017 के द्वारा को विशेषज्ञ समूहों के मूल्यांकन हेतु आदेशित किया ।

09.– विशेषज्ञ समूह के द्वारा दिनांक 06.04.2017 को अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट कलेक्टर महोदय को प्रस्तुत की।

उक्त मूल्यांकन प्रतिवेदन को स्वीकर करते हुए कलेक्टर महोदय ने अधिसूचना क्रमांक 4580 भू–अर्जन / सा.सा.नि. / 2017 दिनांक 15.05.2017 से जारी किया।

उक्त प्रतिवेदन जिले की वेबसाईट पर अपलोड किया गया एवं कलेक्टर कार्यालय, तहसीलदार उदयपुर, मुख्य कार्यपालन अधिकारी जनपद उदयपुर, ग्राम पंचायत साल्ही के सूचना पटल पर प्रकाशित किया गया।

10.– भूमि अर्जन, पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 11 का प्रकाशन 24.05.2017 को किया गया जिसका छत्तीसगढ़ राजपत्र में प्रकाशन दिनांक 09 जून 2017 क्रमांक 23, भाग–1, पृष्ठ क्रमांक 946 पर किया गया एवं दो दैनिक समाचार पत्र "दैनिक भास्कर" दिनांक 7 जून 2017 पृष्ठ क्रमांक 5 एवं "दैनिक आदित्य समय" में दिनांक 6 जून 2017 पृष्ठ क्रमांक 5 पर प्रकाशित किया गया। उक्त अधिसूचना का प्रकाशन ग्राम में मुनादी कर एवं ग्राम पंचायत, तहसील कार्यालय, कलेक्टर कार्यालय के सूचना पटल पर किया गया। ग्राम में 08.06.2017 को ग्राम सभा का आयोजन कर धारा–11(1) के प्रकाशन के संबंध में ग्रामवासियों को भू–अर्जन अधिकारी के द्वारा सूचित किया गया। ग्रामवासियों को दिनांक 26.08.2017 तक अपनी आपत्ति स्वतः अथवा अपने अभिभाषक के माध्यम से भू–अर्जन अधिकारी, उदयपुर के कार्यालय में लिखित अथवा मौखिक रूप से दर्ज कराने की जानकारी दी गयी। दिनांक 26.08.2017 को इस संदर्भ में प्रातः 11:00 बजे अनुविभागीय अधिकारी (रा.), उदयपुर के कार्यालय में सुनवाई रखे जाने की जानकारी भी दी गयी।

11.– भूमि अर्जन, पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा–15 के परिपालन में 26.07.2017 को सुनवाई का आयोजन किया गया जिसमें ग्रामवासियों की ओर से कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

12.– भूमि अर्जन, पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा–16 के परिपालन में क्रमांक 1965 / मु.लि. / 2017 दिनांक 30.05.2017 को तहसीलदार उदयपुर को ग्राम साल्ही के राजस्व अभिलेखों को अद्यतन कराने हेतु तथा प्रभावित कुटुम्बों का सर्वेक्षण तथा जनगणना कर प्रतिवेदन प्रस्तुत करने का आदेश दिया गया।

12.1– दिनांक 16.06.2017 को सरपंच ग्राम साल्ही को ज्ञापन क्रमांक 03 / मु.लि. / 2017 से दिनांक 29.06.2017 को पुनर्वासन एवं पुनर्व्यव्स्थापन योजना प्रारूप पर सुझावों एवं आपत्तियों को आहुत करने हेतु ग्राम सभा का आयोजन करने का निर्देश दिया गया।

12.2– दिनांक 22.06.2017 को ग्राम सभा का आयोजन कर ग्रामीणों को पुनर्वासन एवं पुनर्व्यव्स्थापन योजना का प्रारूप ग्रामीणों के समक्ष प्रस्तुत किया गया एवं दिनांक 29.06.2017 को ग्राम पंचायत साल्ही में जनसुनवाई के आयोजन की पुनः सूचना दी गयी।

Scanned by TapScanner

12.3– दिनांक 29.06.2017 प्रातः 11:00 बजे ग्राम पंचायत साल्ही में पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन योजना प्रारूप पर जनसुनवाई का आयोजन किया गया जिसका कार्यवाही विवरण प्रकरण में संलग्न है।

12.4– दिनांक 28.07.2017 को कलेक्टर सरगुजा के पास पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन योजना का प्रारूप धारा–16 की उपधारा–6 के अधीन पुनर्वलोकन हेतु प्रस्तुत किया गया जिसे कलेक्टर के द्वारा अनुमोदित कर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन आयुक्त को अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया।

12.5– पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन आयुक्त ने पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन योजना का अनुमोदन दिनांक 24.08.2017 को किया जिसका प्रकाशन ज्ञापन क्रमांक 2375/मु. लि./2017 दिनांक 26.08.2017 को ग्राम साल्ही की पंचायत के पंचायत भवन, कार्यालय अनुविभागीय अधिकारी (रा.) उदयपुर, कार्यालय तहसीलदार उदयपुर, कार्यालय कलेक्टर सरगुजा के सूचना पटल पर किया गया एवं वेबसाइट पर अपलोड किया गया।

13.– प्रकरण में दिनांक 26.08.2017 को भूमि अर्जन, पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा–19(1) के परिपालन में अधिसूचना (उद्घोषणा) कलेक्टर सरगुजा को प्रेषित की गयी जिसमें सभी 40 खाताधारकों की 8.977 हेक्टेयर भूमि का अधिग्रहण किया जाना प्रस्तावित किया गया जिसे कलेक्टर महोदया ने जारी किया। यह अधिसूचना दो दैनिक समाचार पत्रों में, प्रथम समाचार पत्र "दैनिक आदित्य समय" में दिनांक 06 सितम्बर 2017 के पृष्ट क्रमांक 3 एवं द्वितीय समाचार पत्र "हरिभूमि" में दिनांक 06 सितम्बर 2017 के पृष्ठ क्रमांक 5 पर प्रकाशित किया गया। छत्तीसगढ़ के राजपत्र में दिनांक 08 सितम्बर 2017 के पृष्ठ क्रमांक 1452, भाग–1 में प्रकाशित किया गया। ग्राम साल्ही के पंचायत भवन, कार्यालय तहसील उदयपुर, अनुविभागीय अधिकारी (रा.) उदयपुर, कलेक्टर सरगुजा के सूचना पटल पर प्रकाशित किया गया एवं ग्राम कोटवार से मुनादी कर सर्वसाधारण को सूचित किया गया। जिले के वेबसाइट पर भी अपलोड कराया गया है।

14.– दिनांक 28.08.2017 को भूमि अर्जन, पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा–21(1) के तहत सभी 40 खाताधारकों को उनके सभी हितों के लिए प्रतिकरों और पुनर्वासन तथा प्रतिस्थापन के दावे आहुत किये गये जिस हेतु 28.09.2017 को सुनवाई के आयोजन की सूचना प्रेषित की गयी।

15.– दिनांक 28.09.2017 को भूमि अर्जन, पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा–21(2)(1) के परिपालन में ग्रामीणों के हितों, प्रतिकरों और पुनर्वासन तथा प्रतिस्थापन के संदर्भ में कुल 17 आपत्ति/आवेदन प्राप्त हुआ है जिनका निराकरण कर प्रकरण में संलग्न किया गया है जिसे अवार्ड का भाग माना जाये।

16.– दिनांक 16.06.2017 को भूमि अर्जन, पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा–26(1) के अनुसार उप पंजीयक

Scanned by TapScanner

अम्बिकापुर से दिनांक 24.05.2017 से ठीक 3 वर्ष पूर्व के रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख या विक्रय करार के आधार पर बिक्री छांट, क्षेत्र के विक्रय विलेखों या विक्रय के करारों के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य उपलब्ध कराने हेतु पत्र लिखा गया।

17.– ग्राम साल्ही, प.ह.नं. 16, तहसील–उदयपुर, जिला–सरगुजा, छत्तीसगढ़ में अर्जित की जा रही 8.977 हेक्टेयर भूमि का विवरण निम्नानुसार है :–

खसरा नंबर	रकबा (हेक्टर में)	खसरा नंबर	रकबा (हेक्टर में)	खसरा नंबर	रकबा (हेक्टर में)
1/8	0.077	326/2	0.121	1/779/7	0.037
35/783/1	0.093	294/791/4	0.253	47/1	0.131
1/50	0.077	69/4	0.045	47/7	0.012
35/2	0.016	326/3	0.122	65/1	0.123
35/783/2	0.093	294/791/5	0.255	65/2	0.124
1/779/2	0.770	325/3	0.026	65/3	0.247
63	0.275	325/4	0.027	47/6	0.092
61	0.056	319/3	0.097	328/4	0.094
1/779/6	0.020	339/2	0.077	325/1	0.026
62/1	0.036	68/1	0.129	324/1	0.115
46/1	0.095	1/779/8	0.038	325/2	0.026
751/1	0.002	62/2	0.036	294/791/2	0.104
64/1	0.099	681/2	0.987	294/791/1 में से	0.400
45/2	0.006	315/1	0.204	319/1	0.137
59/2	0.002	767/7	0.302	319/4	0.080
751/2	0.002	317/1	0.020	339/1	0.140
64//2	0.050	68/2	0.171	318	0.287
47/5	0.748	319/2	0.179	317/2	0.008
69/1	0.045	1/778/1	0.270	317/3	0.004
326/1	0.121	1/778/2	0.008	311	0.340
294/791/3	0.253	1/778/3	0.053	294/791/1	0.012
69/3	0.045	1/779/3	0.037	**कुल खसरा नंबर– 65** **कुल रकबा– 8.977 हेक्टेयर**	

18.– अर्जित की जाने वाली कृषि भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन संबंधित विभागों से कराया गया है जो प्रकरण में संलग्न है। अर्जित भूमि पर स्थित दीवार, मकान, ट्यूबवैल एवं कुओं का सत्यापन संबंधित तकनीकी अधिकारियों से कराया गया है। वृक्षों का मूल्यांकन वन विभाग से कराया गया है। अतः इसे मान्य किया जाना उचित है।

Scanned by TapScanner

19.– ग्राम साल्ही की अर्जित की जा रही भूमि के मुआवजा निर्धारण हेतु भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 11(1) की प्रारंभिक अधिसूचना प्रकाशन तिथि 24.05.2017 के आधार पर उप पंजीयक अम्बिकापुर द्वारा जारी गाईड लाईन (बाजार मूल्य) के अनुसार निम्नानुसार किस्मवार भूमि का नवीन भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकार और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 तथा छ0ग0 राजपत्र दिनांक 04 सितम्बर 2014 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 4–28/सात–1/2014 के तहत वह कारक जिसके द्वारा बाजार मूल्य गुणित किया जावेगा 1.00 (एक) होगा, के आधार पर मुआवजा दर निर्धारित किया जाता है।

20.– ग्राम साल्ही की अर्जित की जा रही भूमि कुल रकबा 8.977 हे0 भूमि के मुआवजा निर्धारण हेतु अधिनियम की धारा 11(1) की प्रारंभिक अधिसूचना के प्रकाशन तिथि 24.05.2017 के आधार पर उप पंजीयक अम्बिकापुर द्वारा जारी गाईड लाईन वर्ष 2016–17 तथा नवीन भूमि अर्जन अधिनियम 2013 तथा छ0ग0 राजपत्र दिनांक 04 सितम्बर 2014 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 4–28/सात–1/2014 के तहत वह कारक जिसके द्वारा बाजार मूल्य गुणित किया जावेगा 1.00 (एक) होगा के आधार पर निकाले गये मुआवजा हेतु प्रस्तावित दर प्रति हेक्टेयर के अनुसार निम्नानुसार किस्मवार भूमि का मुआवजा दर निर्धारित किया जाता है:–

क्रं.	भूमि की किस्म	बाजार मूल्य दर प्रति हेक्टेयर	नवीन भूमि अर्जन अधिनियम 2013 छ0ग0 राजपत्र दिनांक 04 सितम्बर 2014 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक एफ 4–28/सात–1/2014 के तहत वह कारक जिसके द्वारा बाजार मूल्य गुणित किया जावेगा 1.00 (एक) होगा के आधार पर निकाले गये मुआवजा हेतु प्रस्तावित दर प्रति हेक्टेयर।
1.	सिंचित	672000.00	672000.00
2.	असिंचित	517000.00	517000.00

21.– भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 29 के तहत तथा केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड छत्तीसगढ़ रायपुर द्वारा अनुमोदित उप पंजीयक अम्बिकापुर द्वारा जारी मार्गदर्शक सिद्वांत (गाईड लाईन) वर्ष 2016–17 में उल्लेखित परिसंपत्तियों मकान, वृक्ष, ट्यूबवेल (बोर) एवं कुंआ हेतु निर्धारित दर के आधार पर ग्राम साल्ही की अर्जित की जा रही भूमि पर अवस्थित परिसंपत्तियों, मकान, वृक्ष, ट्यूबवेल (बोर) एवं कुंआ के मुआवजा राशि हेतु अधिनियम की धारा 11(1) के तहत् जारी प्रारंभिक अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि 24.05.2017 के आधार पर निम्नानुसार प्रस्तावित दर पर मुआवजा राशि का निर्धारित किया जाता है:–

Scanned by TapScanner

//परिसंपत्तियों का बाजार मूल्य//

(दर प्रति वर्गमीटर/प्रति वर्गफुट रुपये में)

मोहल्ला कालोनी सोसायटी मार्ग का नाम	निर्मित संपत्ति का उपयोग	कालम सिस्टम, पक्का आर.सी.सी. छत/मार्बल ग्रेनाईट उच्च–श्रेणी सर्व–सुविधायुक्त		कॉलम सिस्टम/पाईलिंग आर.सी.सी. छत युक्त निर्मित		बिना कॉलम आर.सी.सी. छत युक्त निर्मित		आर.सी.सी. छत चीप गार्डर का बना		टीना शेड/एसबेस्टस शीट, अंग्रेजी टाईल्स		छत कच्चा कवेलू ईट की दीवाल		कच्चा मिट्टी दीवाल का कवेलू पोश	
		व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
समस्त वार्ड/ग्राम के लिये	आवासीय	11923	1109	8903	828	7118	662	5378	500	3864	360	2457	229	1261	118
	दुकान	16316	1517	12462	1159	10677	993	8067	750	6278	584	4067	378	1674	155
	कार्यालय	14434	1342	11863	1103	9491	882	6717	625	5038	469	3652	340	1625	151
	गोदाम	-	-	11276	1048	8903	828	4094	381	3359	313	2098	195	1323	123

//ट्यूवेल एंव कुएं का मूल्य//

क्र.	विवरण	दर/मूल्य रुपये में
01.	टयूबवेल/सब मर्सिबल पंप फिटिंग सहित	85000.00
02.	पक्का कुआं	70000.00

//इमारती एवं मिश्रित प्रजाति के खड़े वृक्षों का बाजार मूल्य//

(वृक्ष की छाती गोलाईवार दर रुपये में)

वृक्ष की छाती गोलाई(से.मी.)	साल			बीजा			शीशम		
	पूर्ण विकसित	अर्द्ध विकसित	अविकसित	पूर्ण विकसित	अर्द्ध विकसित	अविकसित	पूर्ण विकसित	अर्द्ध विकसित	अविकसित
46 से.मी.से नीचे	264	169	104	89	76	70	119	97	84
46–60	726	556	254	811	468	301	265	188	158
61–90	3571	2710	1178	4383	2597	1555	1975	1268	763
91–120	9986	7280	2539	11812	6227	3436	6131	3405	2040
121–150	18702	9460	4199	23572	12412	6835	12413	6868	4085
151–180	29876	15946	6010	32717	17088	9275	25060	13375	7452
180से.मी. से उपर	36680	20922	8955	39591	20607	11114	32247	17009	9390

वृक्ष की छाती गोलाई(से.मी.)	तिन्सा			साजा			धावड़ा		
	पूर्ण विकसित	अर्द्ध विकसित	अविकसित	पूर्ण विकसित	अर्द्ध विकसित	अविकसित	पूर्ण विकसित	अर्द्ध विकसित	अविकसित
46 से.मी.से नीचे	93	89	83	131	101	89	112	85	78
46–60	314	270	248	474	301	211	298	214	172
61–90	1073	770	541	1912	1093	685	910	696	362
91–120	2887	1780	1223	4682	2614	1581	2287	1790	984
121–150	5469	3397	2349	8488	4750	2878	4997	3001	2006
151–180	9598	5499	3592	12638	6063	4254	6740	4582	3020
180से.मी. से उपर	11396	7732	4751	19014	10440	6472	11615	6548	4469

Scanned by TapScanner

वृक्ष की छाती गोलाई(से.मी.)	हल्दू, मुण्डी, खम्हार			अन्य मिश्रित		
	पूर्ण विकसित	अर्द्ध विकसित	अविकसित	पूर्ण विकसित	अर्द्ध विकसित	अविकसित
46 से.मी.से नीचे	134	101	85	89	78	78
46–60	669	400	263	230	177	134
61–90	2794	2214	1198	960	617	447
91–120	10976	5813	3227	2310	1430	989
121–150	22818	13012	6638	4585	2449	1715
151–180	31400	16429	8944	6180	3794	2626
180से.मी. से उपर	38003	31412	10722	9249	5501	3827

वृक्ष की छाती गोलाई(से.मी.)	सागौन		
	पूर्ण विकसित	अर्द्ध विकसित	अविकसित
31 से.मी.से नीचे	156	101	74
31 – 40	177	127	100
41 – 50	1562	858	510
51 – 60	3166	2087	1160
61 – 75	5563	2952	1674
76 – 90	9196	4852	2634
91 – 105	16993	8642	4717
106 – 120	24221	12525	6704
120 से.मी. से ऊपर	53274	27553	14609

//फलदार प्रजाति के वृक्षों का बाजार मूल्य //

वृक्षों का नाम –	आम, महुआ, ईमली	जामुन, कटहल	काजू, बादाम	अमरूद, संतरा, नींबू, चीकू	अन्य फलदार वृक्ष	बांस (प्रति भीरा)
मूल्य रू. में–	6000	2000	500	500	500	1500

22.– भूमि अर्जन, पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की अनुसूची–2 के अनुसार प्रत्येक कुटुम्ब को वार्षिकी नियोजन के विकल्प के रूप में क्रम संख्या 4(ख) के अनुसार 5 लाख रूपये प्रदान किया जाना है। यहाँ 40 कुटुम्बों को राशि रू0 2,00,00,000.00 शब्दों में दो करोड़ रूपये मात्र प्रदान किया जायेगा।

Scanned by TapScanner

23. भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अनुसार मुआवजा गणना निम्न सारणी के अनुसार की जाएगी।

क्र.	रकबा हे. में.	बाजार मूल्य दर प्रति हेक्टेयर गुणांक 1 के अनुसार	भूमि का मूल्य रूपये में	तोषण रूपये में	बाजार मूल्य पर ब्याज रूपये में	कुल मुआवजा रूपये में	मुआवजा राशि यदि 6,8,10 लाख रूपये से कम है तो देय मुआवजा राशि (10 लाख रूपये प्रति एकड़ की दर पर)
1.	8.977	672000.00	6032544.00	6032544.00	3016272.00	12366715.00	22182167.00

छत्तीसगढ़ शासन आदर्श पुर्नवास नीति 2007 (यथा संशोधित) की कंडिका क्रमांक 4.1.5(क) के अनुसार वाणिज्यिक तथा औद्योगिक परियोजनाओं के लिए अधिग्रहित की जाने वाली भूमि का न्यूनतम मुआवजा पड़त भूमि हेतु 6 लाख रूपये प्रति एकड़, असिंचित (एक फसली) भूमि हेतु 8 लाख रूपये प्रति एकड़, सिंचित (दो फसली) 10 लाख रूपये प्रति एकड़ मुआवजा निर्धारित किया गया है। अर्जित की जा रही समग्र भूमि सिंचित (दो फसली) भूमि है। अतः उपरोक्त संगणित मुआवजा 10 लाख रूपये प्रति एकड़ से कम होने की वजह से भूमि का मूल्य 10 लाख रूपये प्रति एकड़ माना गया जिसके अनुसार कुल मुआवजा 8.977 हेक्टेयर भूमि के लिए रू0 2,21,82,167.00 शब्दों में दो करोड़ इक्कीस लाख बयासी हजार एक सौ सड़सठ रूपये मात्र होगा। विस्तृत विवरण संलग्न **भाग–1(क)** भूमि का मुआवजा प्रत्रक अनुसार है, जो अवार्ड का भाग है।

24.– भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा–29 के तहत तथा अर्जित की जा रही भूमि पर अवस्थित परिसंपत्तियों के मुआवजा की राशि रू0 15,29,515.00 (पंद्रह लाख उन्नतीस हजार पांच सौ पंद्रह रूपये) मात्र निर्धारित किया जाता है तथा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 11(1) की प्रारंभिक अधिसूचना प्रकाशन की तिथि से अवार्ड पारित होने की तिथि तक के लिए अधिनियम की धारा 30(3) के तहत 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से 05 माह की अतिरिक्त ब्याज की राशि रू0 76,476.00 (छिहत्तर हजार चार सौ छिहत्तर रुपये) मात्र तथा नवीन भूमि अर्जन अधिनियम की धारा 30 के तहत शत्–प्रतिशत प्रतिकर की रकम के समतुल्य 100 प्रतिशत अतिरिक्त सोलेशियम की राशि रू0 15,29,515.00 (पंद्रह लाख उन्नतीस हजार पांच सौ पंद्रह रूपये) मात्र भी निर्धारित कर प्रदान किया जाता है। अतः कुल परिसंपत्तियों का मुआवजा राशि रु0 31,35,506.00 (इकत्तीस लाख पैंतीस हजार पांच सौ छः रूपये) मात्र होगा, जिसका विस्तृत विवरण संलग्न **भाग–1(ख)** अर्जित भूमि पर अवस्थित परिसम्पतित्यों का मुआवजा प्रत्रक के अनुसार है, जो अवार्ड का भाग है।

Scanned by TapScanner

25.– भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 29 के तहत तथा अर्जित की जा रही भूमि पर अवस्थित वृक्षों के मुआवजा की राशि रू0 20,77,088.00 (बीस लाख सतहत्तर हजार अठासी रूपये मात्र) निर्धारित किया जाता है तथा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 11(1) की प्रारंभिक अधिसूचना प्रकाशन की तिथि से अवार्ड पारित होने की तिथि तक के लिए अधिनियम की धारा 30(3) के तहत 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से 05 माह की अतिरिक्त ब्याज की राशि रू0 1,03,846.00 (एक लाख तीन हजार आठ सौ छियालिस रूपये) मात्र तथा नवीन भूमि अर्जन अधिनियम की धारा–30 के तहत शत–प्रतिशत प्रतिकर की रकम के समतुल्य 100 प्रतिशत अतिरिक्त सोलेशियम की राशि रू0 20,77,088.00 (बीस लाख सतहत्तर हजार अठासी रूपये) मात्र भी निर्धारित कर प्रदान किया जाता है। अतः कुल वृक्षों का मुआवजा राशि रु0 42,58,022.00 (बयालिस लाख अठ्ठावन हजार बाइस रूपये) मात्र होगा, जिसका विस्तृत विवरण संलग्न <u>भाग–1(ग)</u> अर्जित भूमि पर अवस्थित वृक्षों का मुआवजा प्रत्रक अनुसार है, जो अवार्ड का भाग है।

26.– छ0ग0 राजपत्र दिनांक 16 मई 2014 में प्रकाशित छ0ग0शासन, राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग मंत्रालय, महानदी भवन नया रायपुर का अधिसूचना क्रमांक–एफ–4–28/सात–1/2014, रायपुर दिनांक 05 मई 2014 के अनुसार भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 (क्रमांक 30 सन 2013) की धारा 3 के खण्ड (छ) द्वारा, प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए राज्य सरकार एतद् द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 एवं 39 के अन्तर्गत जिलाधीश की शक्तियों के निर्वहन के लिए सभी अनुविभागीय अधिकारियों (उप–जिलाधीश/संयुक्त जिलाधीश) को उनके संबंधित क्षेत्राधिकार के अंतर्गत, भू–अर्जन से संबंधित मामलों को निपटारे के लिए अभिहित किया किया गया है।

27.– इस प्रकार नवीन भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा–23 के अनुसार अर्जित की जा रही भूमि, परिसंपत्तियों तथा वृक्षों के मुआवजा का गोशवारा अनुसार कुल राशि रूपये 2,95,75,695.00 (दो करोड़ पंचानबे लाख पचहत्तर हजार छः सौ पंचानबे रुपये) मात्र का अवार्ड पारित किया जाता है। विस्तृत विवरण संलग्न **<u>भाग–1(घ)</u>** अनुसार भूमि, परिसंपत्तियों तथा वृक्षों के मुआवजा का गोशवारा अनुसार है, जो अवार्ड का भाग है।

28.– उपरोक्तानुसार कुल मुआवजा राशि रू0 4,95,75,695.00 (चार करोड़ पंचानबे लाख पचहत्तर हजार छः सौ पंचानबे रुपये) मात्र होगा। राज्य शासन के राजपत्र दिनांक 05 मई 2014 भाग–1 पृष्ट क्रमांक 740 के क्रमांक एफ 4–28/सात–1/2014 के अनुसार भू–अर्जन पर सेवा शुल्क प्रतिकर का 5 प्रतिशत एवं पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन का प्रशासनिक व्यय पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन प्रतिकर का 5 प्रतिशत तथा सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन रू0 5 लाख या वास्तविक व्यय, जो भी अधिक हो लगाया जायेगा। उक्त कुल मुआवजा राशि पर 5 प्रतिशत भू–अर्जन पर सेवा शुल्क एवं पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन का प्रशासनिक व्यय पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थाप प्रतिकर का 5 प्रतिशत, कुल मिलाकर रू0

Scanned by TapScanner

24,78,785.00 (चौबीस लाख अठहत्तर हजार सात सौ पच्चासी रुपये) मात्र निर्धारित किया जाता है। इसके अतिरिक्त रु0 5,00,000.00 (पांच लाख रुपये) मात्र सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन हेतु लिया जाएगा।

क्र.	विवरण	प्रतिशत	प्रतिकर	सेवा शुल्क
01	भू–अर्जन पर सेवा शुल्क	5%	2,95,75,695.00	14,78,785.00
02	पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन का प्रशासनिक व्यय	5%	2,00,00,000.00	10,00,000.00
	योग		**4,95,75,695.00**	**24,78,785.00**
03	सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन	-	-	5,00,000.00
	महायोग			**29,78,785.00**

कुल मुआवजा राशि एवं सेवा शुल्क राशि का योग रू0 5,25,54,480.00 (पांच करोड़ पच्चीस लाख चौवन हजार चार सौ अस्सी) मात्र निर्धारित किया जाता है।

29.– प्राधिकृत अधिकारी, सरगुजा रेल कॉरिडोर प्राइवेट लिमिटेड जिला–सरगुजा को अवार्ड की एक प्रति भेजी जाए। पारित अवार्ड की कुल राशि रु0 5,25,54,480.00 (पांच करोड़ पच्चीस लाख चौवन हजार चार सौ अस्सी रुपये) मात्र में से पूर्व में कार्यालयीन पत्र क्रमांक/1022/मु.लि./2016 उदयपुर दिनांक 06.09.2015 के माध्यम से धनादेश क्रमांक 190563 दिनांक 15.09.2016, आई.सी.आई.सी.आई. बैंक अम्बिकापुर राशि रू0 4,47,91,275.00 (चार करोड़ सैतालिस लाख इक्यानबे हजार दो सौ पचहत्तर रुपये) मात्र का समायोजन कराते हुए शेष अवार्ड के अन्तर की राशि रु0 77,63,205.00 (सतहत्तर लाख तिड़सठ हजार दो सौ पांच रुपये) मात्र कलेक्टर सरगुजा एवं भू–अर्जन अधिकारी, उदयपुर को उपलब्ध कराते हुए पावती अभिस्वीकृति इस न्यायालय को भी उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

30– तहसीलदार उदयपुर, जिला–सरगुजा को अवार्ड की एक अतिरिक्त प्रति भेजी जावे। वे पारित अवार्ड के अनुसार अर्जित भूमि का रकबा एवं लगान हितग्राहियों के खाते से काटकर राजस्व अभिलेखों में प्राधिकृत अधिकारी, सरगुजा रेल कॉरिडोर प्राइवेट लिमिटेड जिला–सरगुजा (छ0ग0) का नाम अंकित करें तथा औपचारिक आधिपत्य सौंपे।

उपरोक्तानुसार ग्राम–साल्ही, प.ह.नं.–16, रा0नि0मं0–उदयपुर, तहसील–उदयपुर, जिला–सरगुजा, छत्तीसगढ़ की 8.977 हेक्टेयर निजी भूमि का अर्जन हेतु कुल राशि रु0 5,25,54,480.00 (पाँच करोड़ पच्चीस लाख चौवन हजार चार सौ अस्सी रुपये) मात्र का अवार्ड पारित एवं उद्घोषित।

(आर. के. तम्बोली)
भू–अर्जन अधिकारी
सह अनुविभागीय अधिकारी
(राजस्व) उदयपुर
जिला सरगुजा (छ.ग.)

Scanned by TapScanner