

कार्यालय विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी (सं०सं०) आजमगढ़।

पत्रांक

/वि०भू०अ०अ०(सं०सं०) आजमगढ़

दिनांक.....

जिला सूचना विज्ञान अधिकारी,
(डी०आई०ओ०-एन०आई०सी०),
कलेक्ट्रेट-आजमगढ़।

जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु 27 ग्रामों में भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार (उत्तर प्रदेश) नियमावली 2016 के प्रारूप-24 पर दिनांक 02.09.2020 को अभिनिर्णय घोषित किया गया है, जिसे जनपद आजमगढ़ के वेबसाइट पर अपलोड कराने का कष्ट करें।

संलग्नक-उपरोक्तानुसार।

**सक्षम प्राधिकारी / वि०भू०अ०अ०
आजमगढ़।**

कार्यालय विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी (सं०सं०) आजमगढ़।

प्रारूप-24

नियम-30 का उपनियम (3)

अधिग्रहित भूमि के लिए देय प्रतिकर का सम्पूर्ण विवरण पत्र

1	वाद संख्या	122 / 2020
2	ग्राम का नाम	फखरुद्दीपुर
3	परगना	मुहम्मदाबाद
4	तहसील	सदर
5	जनपद	आजमगढ़
6	अर्जन निकाय का नाम	मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ०प्र० एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ।
7	भूमि अर्जन का प्रयोजन	पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु
8	अभिनिर्णय का क्षेत्रफल	4.7765 वर्गमीटर
9	भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम-2013(सं० 30 सन् 2013) की धारा-11 के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन का विवरण	2723 / 77-3-2020-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 23.12.2020
9क	अधिनियम की धारा-11 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	23.12.2020
9ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का दिनांक	(1) दैनिक जागरण दिनांक 29.12.2020 (2) हिन्दुस्तान दिनांक 29.12.2020
9ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 06.01.2021
10	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत अधिसूचना का विवरण	588 / 77-3-2021-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 24.03.2021
10क	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	24.03.2021
10ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का विवरण	(1) दैनिक जागरण दिनांक 27.03.2021 (2) अमर उजाला दिनांक 27.03.2021
10ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 01.04.2021
11	अधिनियम की धारा-15 (1) के अन्तर्गत सुनवाई हेतु नोटिस निर्गत करने का दिनांक	-
11क	सुनवाई पूर्ण होने की तिथि	-
11ख	भूमि जमींदारी उन्मूलन के अन्दर है।	हाँ
11ग	अभिनिर्णय की तिथि	09.05.2021
12	कब्जा हस्तान्तरण की तिथि	09.05.2021
13	प्रतिकर का दर प्रति हे०	रु० 40,00,000.00 प्रति हे०
14	धारा-26 के अन्तर्गत बाजारू मूल्य	रु० 19106000.00
14क	भूमि का प्रतिकर	-
14ख	ग्रामीण क्षेत्रों में प्रथम अनुसूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना	रु० 38212000.00
14ग	100 प्रतिशत सोलेशियम:-	रु० 38212000.00
14घ	प्रथम अनुसूची धारा-26 के अन्तर्गत निर्धारित प्रतिकर पर 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर दिनांक 28.07.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक	रु० 4088684.00
15	कालम 14 (ख+ग+घ) का योग:-	रु० 80512684.00
16	2.5 प्रतिशत भूमि अर्जन व्यय	रु० 2012817.00
17	पंजीकृत मूल्य की धनराशि (कमी लगान का 100 गुना)	रु० 12554.00
18	कुल योग (15+16+17)	रु० 82538055.00

अभिनिर्णय का औचित्य

जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के लिए 6 लेन चौड़ीकरण निर्माण हेतु मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ०प्र० एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं०-30 सन् 2013) के अन्तर्गत ग्राम फखरुद्दीनपुर में 4.7765 हे० भूमि के प्रस्ताव पर निदेशक गिरि विकास अध्ययन संस्थान सेक्टर ओ अलीगंज हाउसिंग स्कीम द्वारा सामाजिक समाघात आकलन की कार्यवाही दिनांक 28.07.2019 को पूर्ण किये जाने के पश्चात प्रस्ताव में भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं०-30 सन् 2013) के अन्तर्गत औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ०प्र० शासन लखनऊ द्वारा धारा-11 की अधिसूचना दिनांक 23.12.2020 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 23.12.2020 को किया गया है। उक्त विज्ञप्ति का प्रकाशन दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व हिन्दुस्तान में दिनांक 29.12.2020 को कराया गया, जिसका लोक तामिला दिनांक 06.01.2021 को कराया गया। दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि से 60 दिन में कृषकों से आपत्तियों की मांग की गयी। इस ग्राम में कृषकों द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ०प्र० शासन लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत धारा-19 की अधिसूचना दिनांक 24.03.2021 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 24.03.2021 को प्रकाशित हुआ है। उक्त विज्ञप्ति का दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व अमर उजाला में दिनांक 27.03.2021 को प्रकाशित कराया गया। तदोपरान्त लोक तामिला दिनांक 01.04.2021 को कराया गया है।

अर्जन से प्रभावित कृषकों को अधिनियम की धारा 20क व 20ख की नोटिस दिनांक 27.03.2021 को जारी कर आपत्ति की सुनवाई हेतु दिनांक 28.04.2021 निश्चित की गयी। उक्त तिथि को अर्जन से प्रभावित कृषक श्री हरिप्रकाश पुत्र बाके राय निवासी ग्राम सठियॉव तहसील सदर आजमगढ़ द्वारा दिनांक 28.04.2021 द्वारा प्रार्थना पत्र देकर कोरोना दृष्टिगत रखते हुए आपत्ति के लिए दूसरे अवसर की मांग हेतु अनुरोध किया है, श्री लखराज आदि पुत्रगण देवराज द्वारा दिनांक 28.04.2021, श्री मु० आफताब आदि ग्राम फखरुद्दीनपुर द्वारा दिनांक 28.04.2021 को प्रार्थना पत्र देकर सर्किल दर के चार गुना के हिसाब से प्रतिकर की मांग किया गया है तथा मु० आफताब द्वारा गाटा सं० 1078 पर उनके माता का नाम निरस्त कर हम भाईयों का नाम रखा जाय, का अनुरोध किया गया है। नियमानुसार वर्तमान सर्किल दर के आधार पर दर का निर्धारण किया गया है। अस्तु उच्च दर से सम्बन्धित आपत्ति निस्तारित किया जाता है।

प्रतिकर निर्धारण हेतु भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26(1) के अन्तर्गत बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु दी गयी व्यवस्था के अनुसार **(क)** उस क्षेत्र में जहाँ भूमि स्थित है, यथास्थित, विक्रय विलेख या विक्रय के करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (1899 का 2) विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य यदि कोई हो:-

ग्राम फखरुद्दीनपुर परगना मुहम्मदाबाद तहसील सदर में स्थित है, उक्त भूमि पूर्णरूपेण कृषि महत्व की भूमि है तथा कृषि कार्य किया जा रहा है, जिसके लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की सूची में ₹० 40,00,000.00 प्रति हे० दर है, इस पर विचार किया जाना है।

“या”

(ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र में उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत भूमि बाजार मूल्य ज्ञात करने के लिए स्पष्टीकरण 1, खण्ड-ख में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत उस वर्ष के जिसमें भूमि का ऐसा अर्जन प्रस्तावित है, ठीक पूर्ववर्ती 3 वर्षों के दौरान निकटवर्ती ग्राम व निकटवर्ती समीप क्षेत्र में पाये गये कुल विक्रय विलेख के आधार पर स्पष्टीकरण-2 के अनुसार अधिकतम विक्रय कीमत वाले विक्रय पत्रों के औसत के आधार पर किये जाने की व्यवस्था है।

“या”

(ग) अधिग्रहित की जाने वाली भूमि में कोई करार निष्पादन नहीं किया गया है और न ही ऐसी किसी प्रकार की धनराशि पर विचार किया जाना है।

उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए दर का निर्धारण किया जाना है, उल्लेखनीय है कि पूर्वांचल एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा) लखनऊकी एक ग्रीन फील्ड प्रोजेक्ट है, जो पूर्ण रूप से अनावासीय ग्रामीण क्षेत्रों से होकर निर्मित की जा रही है। बृहद जनहित की सुविधाओं को दृष्टिगत रखते हुए इस योजना का निर्माण ग्रामीण अंचल के विकास के लिए कराया जा रहा है, जैसा कि सामाजिक समाघात आंकलन की रिपोर्ट से स्पष्ट है।

उक्त अवधि में इस ग्राम में यूपीडा विक्रय पत्रों के माध्यम से भूमि प्राप्त की गयी है, जिसके सम्बन्ध में नियमानुसार किसी टिप्पणी की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि अधिनियम में दी गयी व्यवस्था स्पष्टीकरण 3 में इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि “ अर्जित भूमि के लिए किसी पूर्ववर्ती अवसर पर प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत पर विचार में नहीं लिया जायेगा। धारा-11 के प्रकाशन की तिथि 23.12.2020 से तीन वर्ष पूर्व के सब रजिस्ट्रार कार्यालय सदर से संकलित बैनामों में कृषकों के बीच कुल 33 विक्रय पत्रों का निष्पादन होना पाया गया है, का 50 प्रतिशत 17 अधिकतम विक्रय पत्रों पर विचार किया गया है, जिसका औसत दर प्रति हे0 33433619.00 रु0 है। (सूची संलग्न) उक्त बैनामों अर्जित की जा रही भूमि से काफी दूरी पर स्थित है तथा आवासीय क्षमता की भूमि का बैनामा प्रतिस्पर्धा के कारण अधिक दामों में विक्रय की गयी है, जिसे प्रतिकर निर्धारण का आधार माना जाना उचित नहीं है। जिलाधिकारी द्वारा स्वीकृत स्टैम्प दर कृषकीय भूमि के लिए उस क्षेत्र में प्रचलित बाजारू दर को प्रदर्शित करने में सक्षम व अनुकूल प्रतीत होता है। इसी दर को प्रतिनिधि दर के रूप में चयन किया गया है, जो रु0 40,00,000.00 प्रति हे0 की दर से निर्धारित हुआ है। उपरोक्तानुसार 4.7765हे0 भूमि का प्रतिकर रु0 19106000.00 तथा ग्रामीण क्षेत्रों के लिए प्रथम सूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना रु0 38212000.00 तथा 100 प्रतिशत सोलेशियम के रूप में रु0 38212000.00 कुल प्रतिकर+सोलेशियम का योग रु0 76424000.00 होता है। प्रतिकर की मूल धनराशि पर भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30 की उप धारा 3 में उल्लिखित धारा 4 की उपधारा (2) के अधीन सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि दिनांक 28.07.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर रु0 4088684.00 प्रगणित किया गया है। इस प्रकार कुल प्रतिकर धनराशि रु0 80512684.00 प्रगणित किया गया है। प्रतिकर की सम्पूर्ण धनराशि पर 2.5 प्रतिशत भू-अर्जन व्यय रु0 2012817.00 तथा कमी लगान रु0 125.54 का 100 गुना पूँजीकृत मूल्य के रूप में रु0 12554 प्रगणित किया गया है, जिसे निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा किया जायेगा।

अतः ग्राम फखरुद्दीनपुर परगना मुहम्मदाबाद तहसील सदर जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु स्थायी रूप से अर्जित 4.7765हे0 भूमि का प्रतिकर, सोलेशियम व अतिरिक्त प्रतिकर सहित कुल रु0 80512684.00 का अभिनिर्णय मेरे द्वारा दिनांक 09.05.2021 को उद्घोषित तथा हस्ताक्षरित किया गया है। अभिनिर्णय की प्रति सामान्य जनता की सूचना हेतु जिले की बेवसाइट पर प्रकाशित की जायेगी।

स्थान-आजमगढ़

दिनांक-09.05.2021

भूमि अध्याप्ति अमीन
अधिकारी

कनिष्ठ सहायक(भू0अ0)

विशेष भूमि अध्याप्ति

(सं0सं0), आजमगढ़।

कार्यालय विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी (सं०सं०) आजमगढ़।

प्रारूप-24

नियम-30 का उपनियम (3)

अधिग्रहित भूमि के लिए देय प्रतिकर का सम्पूर्ण विवरण पत्र

1	वाद संख्या	123 / 2020
2	ग्राम का नाम	सठियाँव
3	परगना	मुहम्मदाबाद
4	तहसील	सदर
5	जनपद	आजमगढ़
6	अर्जन निकाय का नाम	मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ०प्र० एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ।
7	भूमि अर्जन का प्रयोजन	पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु
8	अभिनिर्णय का क्षेत्रफल	3.1892 वर्गमीटर
9	भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम-2013(सं० 30 सन् 2013) की धारा-11 के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन का विवरण	2723 / 77-3-2020-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 23.12.2020
9क	अधिनियम की धारा-11 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	23.12.2020
9ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का दिनांक	(1) दैनिक जागरण दिनांक 29.12.2020 (2) हिन्दुस्तान दिनांक 29.12.2020
9ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 06.01.2021
10	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत अधिसूचना का विवरण	588 / 77-3-2021-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 24.03.2021
10क	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	24.03.2021
10ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का विवरण	(1) दैनिक जागरण दिनांक 27.03.2021 (2) अमर उजाला दिनांक 27.03.2021
10ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 01.04.2021
11	अधिनियम की धारा-15 (1) के अन्तर्गत सुनवाई हेतु नोटिस निर्गत करने का दिनांक	-
11क	सुनवाई पूर्ण होने की तिथि	-
11ख	भूमि जमींदारी उन्मूलन के अन्दर है।	हाँ
11ग	अभिनिर्णय की तिथि	09.05.2021
12	कब्जा हस्तान्तरण की तिथि	09.05.2021
13	प्रतिकर का दर प्रति हे०	रु० 66,00,000.00 प्रति हे०
14	प्रथम अनुसूची धारा-26 के अन्तर्गत	रु० 21048720.00
14क	भूमि का प्रतिकर	-
14ख	ग्रामीण क्षेत्रों में प्रथम अनुसूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना	रु० 42097440.00
14ग	100 प्रतिशत सोलेशियम:-	रु० 42097440.00
14घ	प्रथम अनुसूची धारा-26 के अन्तर्गत निर्धारित प्रतिकर पर 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर दिनांक 13.10.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक	रु० 3971893.00
15	कालम 14 (ख+ग+घ) का योग:-	रु० 88166773.00
16	2.5 प्रतिशत भूमि अर्जन व्यय	रु० 2204169.00

17	पंजीकृत मूल्य की धनराशि	रु0 12739.00
18	कुल योग (15+16+17)	रु0 90383680.00

अभिनिर्णय का औचित्य

जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के लिए 6 लेन चौड़ीकरण निर्माण हेतु मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत ग्राम सठियाँव में 3.1892 हे0 भूमि के प्रस्ताव पर निदेशक गिरि विकास अध्ययन संस्थान सेक्टर ओ अलीगंज हाउसिंग स्कीम द्वारा सामाजिक समाघात आकलन की कार्यवाही दिनांक 13.10.2019 को पूर्ण किये जाने के पश्चात प्रस्ताव में भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा धारा-11 की अधिसूचना दिनांक 23.12.2020 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 23.12.2020 को किया गया है। उक्त विज्ञप्ति का प्रकाशन दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व हिन्दुस्तान में दिनांक 29.12.2020 को कराया गया, जिसका लोक तामिला दिनांक 06.01.2021 को कराया गया। दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि से 60 दिन में कृषकों से आपत्तियों की मांग की गयी। इस ग्राम में कृषकों द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत धारा-19 की अधिसूचना दिनांक 24.03.2021 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 24.03.2021 को प्रकाशित हुआ है। उक्त विज्ञप्ति का दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व अमर उजाला में दिनांक 27.03.2021 को प्रकाशित कराया गया। तदोपरान्त लोक तामिला दिनांक 01.04.2021 को कराया गया है।

अर्जन से प्रभावित कृषकों को अधिनियम की धारा 20क व 20ख की नोटिस दिनांक 27.03.2021 को जारी कर आपत्ति की सुनवाई हेतु दिनांक 28.04.2021 निश्चित की गयी। उक्त तिथि को अर्जन से प्रभावित कृषक श्री हरिप्रकाश पुत्र बांके राय निवासी ग्राम सठियाँव तहसील सदर जनपद आजमगढ़ द्वारा प्रार्थना पत्र देकर अनुरोध किया गया है कि कोरोना महामारी को देखते हुए आपत्ति हेतु दुसरा अवसर प्रदान किया जाय। अधिनियम के अनुसार दुसरा अवसर दिये जाने का कोई प्राविधान नहीं है। अस्तु आपत्ति निस्तारित की जाती है।

प्रतिकर निर्धारण हेतु भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26(1) के अन्तर्गत बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु दी गयी व्यवस्था के अनुसार **(क)** उस क्षेत्र में जहाँ भूमि स्थित है, यथास्थित, विक्रय विलेख या विक्रय के करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (1899 का 2) विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य यदि कोई हो:-

ग्राम सठियाँव परगना मुहम्मदाबाद तहसील सदर में स्थित है, उक्त भूमि पूर्णरूपेण कृषि महत्व की भूमि है तथा कृषि कार्य किया जा रहा है, जिसके लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की सूची में रु0 66,00,000.00 प्रति हे0 दर है, इस पर विचार किया जाना है।

“या”

(ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र में उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत भूमि बाजार मूल्य ज्ञात करने के लिए स्पष्टीकरण 1, खण्ड-ख में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत उस वर्ष के जिसमें भूमि का ऐसा अर्जन प्रस्तावित है, ठीक पूर्ववर्ती 3 वर्षों के दौरान निकटवर्ती ग्राम व निकटवर्ती समीप क्षेत्र में

पाये गये कुल विक्रय विलेख के आधार पर स्पष्टीकरण-2 के अनुसार अधिकतम विक्रय कीमत वाले विक्रय पत्रों के औसत के आधार पर किये जाने की व्यवस्था है।

“या”

(ग) अधिग्रहित की जाने वाली भूमि में कोई करार निष्पादन नहीं किया गया है और न ही ऐसी किसी प्रकार की धनराशि पर विचार किया जाना है।

उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए दर का निर्धारण किया जाना है, उल्लेखनीय है कि पूर्वांचल एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा) लखनऊ की एक ग्रीन फील्ड प्रोजेक्ट है, जो पूर्ण रूप से अनावासीय ग्रामीण क्षेत्रों से होकर निर्मित की जा रही है। बृहद जनहित की सुविधाओं को दृष्टिगत रखते हुए इस योजना का निर्माण ग्रामीण अंचल के विकास के लिए कराया जा रहा है, जैसा कि सामाजिक समाघात आंकलन की रिपोर्ट से स्पष्ट है।

उक्त अवधि में इस ग्राम में यूपीडा विक्रय पत्रों के माध्यम से भूमि प्राप्त की गयी है, जिसके सम्बन्ध में नियमानुसार किसी टिप्पणी की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि अधिनियम में दी गयी व्यवस्था स्पष्टीकरण 3 में इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि “ अर्जित भूमि के लिए किसी पूर्ववर्ती अवसर पर प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत पर विचार में नहीं लिया जायेगा। धारा-11 के प्रकाशन की तिथि 23.12.2020 से तीन वर्ष पूर्व के सब रजिस्ट्रार कार्यालय सदर से संकलित बैनामें में कृषकों के बीच कुल 33 विक्रय पत्रों का निष्पादन होना पाया गया है, का 50 प्रतिशत 17 अधिकतम विक्रय पत्रों पर विचार किया गया है, जिसका औसत दर प्रति हे० 41295626.00 रु० है।(सूची संलग्न) उक्त बैनामें अर्जित की जा रही भूमि से काफी दूरी पर स्थित है तथा आवासीय क्षमता की भूमि का बैनामा प्रतिस्पर्धा के कारण अधिक दामों में विक्रय की गयी है, जिसे प्रतिकर निर्धारण का आधार माना जाना उचित नहीं है। जिलाधिकारी द्वारा स्वीकृत स्टैम्प दर कृषकीय भूमि के लिए उस क्षेत्र में प्रचलित बाजारू दर को प्रदर्शित करने में सक्षम व अनुकूल प्रतीत होता है। इसी दर को प्रतिनिधि दर के रूप में चयन किया गया है, जो रु० 66,00,000.00 प्रति हे० की दर से निर्धारित हुआ है। उपरोक्तानुसार 3.1892 हे० भूमि का प्रतिकर रु० 21048720.00 तथा ग्रामीण क्षेत्रों के लिए प्रथम सूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना रु० 42097440.00 तथा 100 प्रतिशत सोलेशियम के रूप में रु० 42097440.00 कुल प्रतिकर+सोलेशियमका योग रु० 84194880.00 होता है। प्रतिकर की मूल धनराशि पर भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30 की उप धारा 3 में उल्लिखित धारा 4 की उपधारा (2) के अधीन सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि दिनांक 13.10.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर रु० 3971893.00 प्रगणित किया गया है। इस प्रकार कुल प्रतिकर धनराशि रु० 88166773.00 प्रगणित किया गया है। प्रतिकर की सम्पूर्ण धनराशि पर 2.5 प्रतिशत भू-अर्जन व्यय रु० 2204169.00 तथा कमी लगान रु० 127.37 का 100 गुना पूँजीकृत मूल्य के रूप में रु० 12737.00 प्रगणित किया गया है, जिसे निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा किया जायेगा।

अतः ग्राम सठियांव परगना मुहम्मदाबाद तहसील सदर जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु स्थायी रूप से अर्जित 3.1892हे० भूमि का प्रतिकर, सोलेशियम व अतिरिक्त प्रतिकर सहित कुल रु० 88166773.00 का अभिनिर्णय मेरे द्वारा दिनांक 09.05.2021 को उद्घोषित तथा हस्ताक्षरित किया गया है। अभिनिर्णय की प्रति सामान्य जनता की सूचना हेतु जिले की बेवसाइट पर प्रकाशित की जायेगी।

स्थान—आजमगढ़

दिनांक—09.05.2021

भूमि अध्याप्ति अमीन
अधिकारी

कनिष्ठ सहायक(भू0अ0)

वि०श भूमि अध्याप्ति

कार्यालय विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी (सं०सं०) आजमगढ़।प्रारूप-24

नियम-30 का उपनियम (3)

अधिग्रहित भूमि के लिए देय प्रतिकर का सम्पूर्ण विवरण पत्र

1	वाद संख्या	129 / 2020
2	ग्राम का नाम	ओहनी
3	परगना	निजामाबाद
4	तहसील	निजामाबाद
5	जनपद	आजमगढ़
6	अर्जन निकाय का नाम	मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ०प्र० एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ ।
7	भूमि अर्जन का प्रयोजन	पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु
8	अभिनिर्णय का क्षेत्रफल	0.4707 वर्गमीटर
9	भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम-2013(सं० 30 सन् 2013) की धारा-11 के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन का विवरण	2723 / 77-3-2020-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 23.12.2020
9क	अधिनियम की धारा-11 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	23.12.2020
9ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का दिनांक	(1) दैनिक जागरण दिनांक 29.12.2020 (2) हिन्दुस्तान दिनांक 29.12.2020
9ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 06.01.2021
10	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत अधिसूचना का विवरण	588 / 77-3-2021-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 24.03.2021
10क	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	24.03.2021
10ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का विवरण	(1) दैनिक जागरण दिनांक 27.03.2021 (2) अमर उजाला दिनांक 27.03.2021
10ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 01.04.2021
11	अधिनियम की धारा-15 (1) के अन्तर्गत सुनवाई हेतु नोटिस निर्गत करने का दिनांक	-
11क	सुनवाई पूर्ण होने की तिथि	-
11ख	भूमि जमींदारी उन्मूलन के अन्दर है।	हाँ
11ग	अभिनिर्णय की तिथि	09.05.2021
12	कब्जा हस्तान्तरण की तिथि	09.05.2021
13	प्रतिकर का दर प्रति हे०	रु० 34,70,000.00 प्रति हे०
14	धारा-26 के अन्तर्गत बाजार मूल्य	रु० 1633329.00
14क	भूमि का प्रतिकर	-
14ख	ग्रामीण क्षेत्रों में प्रथम अनुसूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना	रु० 3266658.00
14ग	100 प्रतिशत सोलेशियम:-	रु० 3266658.00

14घ	प्रथम अनुसूची धारा-26 के अन्तर्गत निर्धारित प्रतिकर पर 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर दिनांक 13.10.2019	रु0 308209.00
15	कालम 14 (ख+ग+घ) का योग:-	रु0 6841525.00
16	2.5 प्रतिशत भूमि अर्जन व्यय	रु0 171038.00
17	पंजीकृत मूल्य की धनराशि	रु0 3500.00
18	कुल योग (14ख+14ग)	रु0 7016063.00

अभिनिर्णय का औचित्य

जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के लिए 6 लेन चौड़ीकरण निर्माण हेतु मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत ग्राम ओहनी में 0.4707 हे0 भूमि के प्रस्ताव पर निदेशक गिरि विकास अध्ययन संस्थान सेक्टर ओ अलीगंज हाउसिंग स्कीम द्वारा सामाजिक समाघात आकलन की कार्यवाही दिनांक 13.10.2019 को पूर्ण किये जाने के पश्चात प्रस्ताव में भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा धारा-11 की अधिसूचना दिनांक 23.12.2020 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 23.12.2020 को किया गया है। उक्त विज्ञप्ति का प्रकाशन दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व हिन्दुस्तान में दिनांक 29.12.2020 को कराया गया, जिसका लोक तामिला दिनांक 06.01.2021 को कराया गया। दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि से 60 दिन में कृषकों से आपत्तियों की मांग की गयी। इस ग्राम में कृषकों द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत धारा-19 की अधिसूचना दिनांक 24.03.2021 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 24.03.2021 को प्रकाशित हुआ है। उक्त विज्ञप्ति का दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व अमर उजाला में दिनांक 27.03.2021 को प्रकाशित कराया गया। तदोपरान्त लोक तामिला दिनांक 01.04.2021 को कराया गया है।

अर्जन से प्रभावित कृषकों को अधिनियम की धारा 20क व 20ख की नोटिस दिनांक 27.03.2021 को जारी कर आपत्ति की सुनवाई हेतु दिनांक 28.04.2021 निश्चित की गयी। उक्त तिथि को अर्जन से प्रभावित किसी कृषक द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

प्रतिकर निर्धारण हेतु भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26(1) के अन्तर्गत बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु दी गयी व्यवस्था के अनुसार **(क)** उस क्षेत्र में जहाँ भूमि स्थित है, यथास्थित, विक्रय विलेख या विक्रय के करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (1899 का 2) विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य यदि कोई हो:-

ग्राम ओहनी परगना निजामाबाद तहसील निजामाबाद में स्थित है, उक्त भूमि पूर्णरूपेण कृषि महत्व की भूमि है तथा कृषि कार्य किया जा रहा है, जिसके लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की सूची में रु0 34,70,000.00 प्रति हे0 दर है, इस पर विचार किया जाना है।

“या”

(ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र में उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत भूमि बाजार मूल्य ज्ञात करने के लिए स्पष्टीकरण 1, खण्ड-ख में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत उस वर्ष के जिसमें भूमि का ऐसा अर्जन प्रस्तावित है, ठीक पूर्ववर्ती 3 वर्षों के दौरान निकटवर्ती ग्राम व निकटवर्ती समीप क्षेत्र में

पाये गये कुल विक्रय विलेख के आधार पर स्पष्टीकरण-2 के अनुसार अधिकतम विक्रय कीमत वाले विक्रय पत्रों के औसत के आधार पर किये जाने की व्यवस्था है।

“या”

(ग) अधिग्रहित की जाने वाली भूमि में कोई करार निष्पादन नहीं किया गया है और न ही ऐसी किसी प्रकार की धनराशि पर विचार किया जाना है।

उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए दर का निर्धारण किया जाना है, उल्लेखनीय है कि पूर्वांचल एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा) लखनऊ की एक ग्रीन फील्ड प्रोजेक्ट है, जो पूर्ण रूप से अनावासीय ग्रामीण क्षेत्रों से होकर निर्मित की जा रही है। बृहद जनहित की सुविधाओं को दृष्टिगत रखते हुए इस योजना का निर्माण ग्रामीण अंचल के विकास के लिए कराया जा रहा है, जैसा कि सामाजिक समाघात आंकलन की रिपोर्ट से स्पष्ट है।

उक्त अवधि में इस ग्राम में यूपीडा विक्रय पत्रों के माध्यम से भूमि प्राप्त की गयी है, जिसके सम्बन्ध में नियमानुसार किसी टिप्पणी की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि अधिनियम में दी गयी व्यवस्था स्पष्टीकरण 3 में इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि “ अर्जित भूमि के लिए किसी पूर्ववर्ती अवसर पर प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत पर विचार में नहीं लिया जायेगा। धारा-11 के प्रकाशन की तिथि 23.12.2020 से तीन वर्ष पूर्व के सब रजिस्ट्रार कार्यालय निजामाबाद से संकलित बैनामों में कृषकों के बीच कुल 8 विक्रय पत्रों का निष्पादन होना पाया गया है, का 50 प्रतिशत 4 अधिकतम विक्रय पत्रों पर विचार किया गया है, जिसका औसत दर प्रति हे० 26383601.00 रू० है। (सूची संलग्न) उक्त बैनामों अर्जित की जा रही भूमि से काफी दूरी पर स्थित है तथा आवासीय क्षमता की भूमि का बैनामा प्रतिस्पर्धा के कारण अधिक दामों में विक्रय की गयी है, जिसे प्रतिकर निर्धारण का आधार माना जाना उचित नहीं है। जिलाधिकारी द्वारा स्वीकृत स्टैम्प दर कृषकीय भूमि के लिए उस क्षेत्र में प्रचलित बाजारु दर को प्रदर्शित करने में सक्षम व अनुकूल प्रतीत होता है। इसी दर को प्रतिनिधि दर के रूप में चयन किया गया, जो रू० 34,70,000.00 प्रति हे० की दर से निर्धारित हुआ है। उपरोक्तानुसार 0.4707 हे० भूमि का प्रतिकर रू० 1633329.00 तथा ग्रामीण क्षेत्रों के लिए पहली अनुसूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना रू० 3266658.00 तथा 100 प्रतिशत सोलेशियम के रूप में रू० 3266658.00 कुल प्रतिकर+सोलेशियम का योग रू० 6533316.00 होता है। प्रतिकर की मूल धनराशि पर भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30 की उप धारा 3 में उल्लिखित धारा 4 की उपधारा (2) के अधीन सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि दिनांक 13.10.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर रू० 308209.00 प्रगणित किया गया है। इस प्रकार कुल प्रतिकर धनराशि रू० 6841525.00 प्रगणित किया गया है। प्रतिकर की सम्पूर्ण धनराशि पर 2.5 प्रतिशत भू-अर्जन व्यय रू० 171038.00 तथा कमी लगान रू० 35.00 का 100 गुना पूँजीकृत मूल्य के रूप में रू० 3500.00 प्रगणित किया गया है, जिसे निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा किया जायेगा।

अतः ग्राम ओहनी परगना व तहसील निजामाबाद जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु स्थायी रूप से अर्जित 0.4707हे० भूमि का प्रतिकर, सोलेशियम व अतिरिक्त प्रतिकर सहित कुल रू० 6841525.00 का अभिनिर्णय मेरे द्वारा दिनांक 09.05.2021 को उद्घोषित तथा हस्ताक्षरित किया गया है। अभिनिर्णय की प्रति सामान्य जनता की सूचना हेतु जिले की बेवसाइट पर प्रकाशित की जायेगी।

स्थान—आजमगढ़

दिनांक—09.05.2021

कार्यालय विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी (सं०सं०) आजमगढ़।

प्रारूप-24

नियम-30 का उपनियम (3)

अधिग्रहित भूमि के लिए देय प्रतिकर का सम्पूर्ण विवरण पत्र

1	वाद संख्या	130 / 2020
2	ग्राम का नाम	चक जोरावर
3	परगना	निजामाबाद
4	तहसील	निजामाबाद
5	जनपद	आजमगढ़
6	अर्जन निकाय का नाम	मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ।
7	भूमि अर्जन का प्रयोजन	पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु
8	अभिनिर्णय का क्षेत्रफल	0.0618 वर्गमीटर
9	भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम-2013(सं0 30 सन् 2013) की धारा-11 के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन का विवरण	2723 / 77-3-2020-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 23.12.2020
9क	अधिनियम की धारा-11 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	23.12.2020
9ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का दिनांक	(1) दैनिक जागरण दिनांक 29.12.2020 (2) हिन्दुस्तान दिनांक 29.12.2020
9ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 06.01.2021
10	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत अधिसूचना का विवरण	588 / 77-3-2021-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 24.03.2021
10क	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	24.03.2021
10ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का विवरण	(1) दैनिक जागरण दिनांक 27.03.2021 (2) अमर उजाला दिनांक 27.03.2021
10ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 01.04.2021
11	अधिनियम की धारा-15 (1) के अन्तर्गत सुनवाई हेतु नोटिस निर्गत करने का दिनांक	-
11क	सुनवाई पूर्ण होने की तिथि	-
11ख	भूमि जमींदारी उन्मूलन के अन्दर है।	हाँ
11ग	अभिनिर्णय की तिथि	09.05.2021
12	कब्जा हस्तान्तरण की तिथि	09.05.2021
13	प्रतिकर का दर प्रति हे0	रू0 30,80,000.00 प्रति हे0
14	धारा-26 के अन्तर्गत बाजारू मूल्य	रू0 190344.00
14क	भूमि का प्रतिकर	-
14ख	ग्रामीण क्षेत्रों में प्रथम अनुसूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना	रू0 380688.00

14ग	100 प्रतिशत सोलेशियम:-	रु0 380688.00
14घ	प्रथम अनुसूची धारा-26 के अन्तर्गत निर्धारित प्रतिकर पर 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर दिनांक 13.10.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक	रु0 35918.00
15	कालम 14 (ख+ग+घ) का योग:-	रु0 797294.00
16	2.5 प्रतिशत भूमि अर्जन व्यय	रु0 19932.00
17	पंजीकृत मूल्य की धनराशि	रु0 550.00
18	कुल योग (15+16+17)	रु0 817776.00

अभिनिर्णय का औचित्य

जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के लिए 6 लेन चौड़ीकरण निर्माण हेतु मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत ग्राम चक जोरावर में 0.0618 हे0 भूमि के प्रस्ताव पर निदेशक गिरि विकास अध्ययन संस्थान सेक्टर ओ अलीगंज हाउसिंग स्कीम द्वारा सामाजिक समाघात आकलन की कार्यवाही दिनांक 13.10.2019 को पूर्ण किये जाने के पश्चात प्रस्ताव में भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा धारा-11 की अधिसूचना दिनांक 23.12.2020 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 23.12.2020 को किया गया है। उक्त विज्ञप्ति का प्रकाशन दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व हिन्दुस्तान में दिनांक 29.12.2020 को कराया गया, जिसका लोक तामिला दिनांक 06.01.2021 को कराया गया। दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि से 60 दिन में कृषकों से आपत्तियों की मांग की गयी। इस ग्राम में कृषकों द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत धारा-19 की अधिसूचना दिनांक 24.03.2021 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 24.03.2021 को प्रकाशित हुआ है। उक्त विज्ञप्ति का दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व अमर उजाला में दिनांक 27.03.2021 को प्रकाशित कराया गया। तदोपरान्त लोक तामिला दिनांक 01.04.2021 को कराया गया है।

अर्जन से प्रभावित कृषकों को अधिनियम की धारा 20क व 20ख की नोटिस दिनांक 27.03.2021 को जारी कर आपत्ति की सुनवाई हेतु दिनांक 28.04.2021 निश्चित की गयी। उक्त तिथि को अर्जन से प्रभावित किसी कृषक द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

प्रतिकर निर्धारण हेतु भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26(1) के अन्तर्गत बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु दी गयी व्यवस्था के अनुसार **(क)** उस क्षेत्र में जहाँ भूमि स्थित है, यथास्थित, विक्रय विलेख या विक्रय के करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (1899 का 2) विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य यदि कोई हो:-

ग्राम चक जोरावर परगना निजामाबाद तहसील निजामाबाद में स्थित है, उक्त भूमि पूर्णरूपेण कृषि महत्व की भूमि है तथा कृषि कार्य किया जा रहा है, जिसके लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की सूची में रु0 30,80,000.00 प्रति हे0 दर है, इस पर विचार किया जाना है।

“या”

(ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र में उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत भूमि बाजार मूल्य ज्ञात करने के लिए स्पष्टीकरण 1, खण्ड-ख में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत उस वर्ष के जिसमें

भूमि का ऐसा अर्जन प्रस्तावित है, ठीक पूर्ववर्ती 3 वर्षों के दौरान निकटवर्ती ग्राम व निकटवर्ती समीप क्षेत्र में पाये गये कुल विक्रय विलेख के आधार पर स्पष्टीकरण-2 के अनुसार अधिकतम विक्रय कीमत वाले विक्रय पत्रों के औसत के आधार पर किये जाने की व्यवस्था है।

“या”

(ग) अधिग्रहित की जाने वाली भूमि में कोई करार निष्पादन नहीं किया गया है और न ही ऐसी किसी प्रकार की धनराशि पर विचार किया जाना है। धारा-26(ग) के अनुसार धनराशि शून्य है।

उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए दर का निर्धारण किया जाना है, उल्लेखनीय है कि पूर्वांचल एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा) लखनऊ की एक ग्रीन फील्ड प्रोजेक्ट है, जो पूर्ण रूप से अनावासीय ग्रामीण क्षेत्रों से होकर निर्मित की जा रही है। बृहद जनहित की सुविधाओं को दृष्टिगत रखते हुए इस योजना का निर्माण ग्रामीण अंचल के विकास के लिए कराया जा रहा है, जैसा कि सामाजिक समाघात आंकलन की रिपोर्ट से स्पष्ट है।

उक्त अवधि में इस ग्राम में यूपीडा विक्रय पत्रों के माध्यम से भूमि प्राप्त की गयी है, जिसके सम्बन्ध में नियमानुसार किसी टिप्पणी की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि अधिनियम में दी गयी व्यवस्था स्पष्टीकरण 3 में इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि “ अर्जित भूमि के लिए किसी पूर्ववर्ती अवसर पर प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत पर विचार में नहीं लिया जायेगा। धारा-11 के प्रकाशन की तिथि 23.12.2020 से तीन वर्ष पूर्व के सब रजिस्ट्रार कार्यालय निजामाबाद से बैनामें संकलित कराया गया है, निर्धारित अवधि के अन्दर कोई विक्रय पत्र का निष्पादन होना नहीं पाया गया। इसलिए उक्त ग्राम के सरहदी ग्राम जो एक ही बन्दोबस्त बृत्त के अन्तर्गत आते हैं में से निर्धारित अवधि के अन्दर कुल प्राप्त 11 विक्रय पत्रों में से 50 प्रतिशत 6 अधिकतम विक्रय पत्रों पर विचार किया गया है, जिसका औसत दर प्रति हे० 10116132.00 रु० है। (सूची संलग्न) उक्त बैनामें अर्जित की जा रही भूमि से काफी दूरी पर स्थित है तथा आवासीय क्षमता की भूमि का बैनामा प्रतिस्पर्धा के कारण अधिक दामों में विक्रय की गयी है, जिसे प्रतिकर निर्धारण का आधार माना जाना उचित नहीं है। जिलाधिकारी द्वारा स्वीकृत स्टैम्प दर कृषकीय भूमि के लिए उस क्षेत्र में प्रचलित बाजारु दर को प्रदर्शित करने में सक्षम व अनुकूल प्रतीत होता है। इसी दर को प्रतिनिधि दर के रूप में चयन किया गया है, जो रु० 30,80,000.00 प्रति हे० की दर से निर्धारित हुआ है। उपरोक्तानुसार 0.0618 हे० भूमि का प्रतिकर रु० 190344.00 तथा ग्रामीण क्षेत्रों के लिए पहली अनुसूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना रु० 380688.00 तथा 100 प्रतिशत सोलेशियम के रूप में रु० 380688.00 कुल प्रतिकर+सोलेशियम का योग रु० 761376.00 होता है। प्रतिकर की मूल धनराशि पर भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30 की उप धारा 3 में उल्लिखित धारा 4 की उपधारा (2) के अधीन सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि दिनांक 13.10.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर रु० 35918.00 प्रगणित किया गया है। इस प्रकार कुल प्रतिकर धनराशि रु० 797294.00 प्रगणित किया गया है। प्रतिकर की सम्पूर्ण धनराशि पर 2.5 प्रतिशत भू-अर्जन व्यय रु० 19932.00 तथा कमी लगान रु० 5.50 का 100 गुना पूँजीकृत मूल्य के रूप में रु० 550.00 प्रगणित किया गया है, जिसे निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा किया जायेगा।

अतः ग्राम चक जोरावर परगना व तहसील निजामाबाद जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु स्थायी रूप से अर्जित 0.0618हे० भूमि का प्रतिकर, सोलेशियम व अतिरिक्त प्रतिकर सहित कुल रु० 797294.00 का अभिनिर्णय मेरे द्वारा दिनांक 09.05.2021 को उद्घोषित तथा हस्ताक्षरित किया गया है। अभिनिर्णय की प्रति सामान्य जनता की सूचना हेतु जिले की बेवसाइट पर प्रकाशित की जायेगी।

स्थान-आजमगढ़

दिनांक-09.05.2021

कार्यालय विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी (सं0सं0) आजमगढ़।

प्रारूप-24

नियम-30 का उपनियम (3)

अधिग्रहित भूमि के लिए देय प्रतिकर का सम्पूर्ण विवरण पत्र

1	वाद संख्या	131 / 2020
2	ग्राम का नाम	बैरमपुर
3	परगना	निजामाबाद
4	तहसील	निजामाबाद
5	जनपद	आजमगढ़
6	अर्जन निकाय का नाम	मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ।
7	भूमि अर्जन का प्रयोजन	पूर्वांचल एक्सप्रेसवेज के निर्माण हेतु
8	अभिनिर्णय का क्षेत्रफल	0.0356 वर्गमीटर
9	भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम-2013(सं0 30 सन् 2013) की धारा-11 के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन का विवरण	2723 / 77-3-2020-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 23.12.2020
9क	अधिनियम की धारा-11 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	23.12.2020
9ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का दिनांक	(1) दैनिक जागरण दिनांक 29.12.2020 (2) हिन्दुस्तान दिनांक 29.12.2020
9ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 06.01.2021
10	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत अधिसूचना का विवरण	588 / 77-3-2021-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 24.03.2021
10क	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	24.03.2021
10ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का विवरण	(1) दैनिक जागरण दिनांक 27.03.2021 (2) अमर उजाला दिनांक 27.03.2021
10ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 01.04.2021
11	अधिनियम की धारा-15 (1) के अन्तर्गत सुनवाई हेतु नोटिस निर्गत करने का दिनांक	-
11क	सुनवाई पूर्ण होने की तिथि	-
11ख	भूमि जमींदारी उन्मूलन के अन्दर है।	हाँ
11ग	अभिनिर्णय की तिथि	09.05.2021
12	कब्जा हस्तान्तरण की तिथि	09.05.2021
13	प्रतिकर का दर प्रति हे0	रु0 30,30,000.00 प्रति हे0
14	धारा-26 के अन्तर्गत बाजारू मूल्य	रु0 107868.00
14क	भूमि का प्रतिकर	
14ख	ग्रामीण क्षेत्रों में प्रथम अनुसूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना	रु0 215736.00

14ग	100 प्रतिशत सोलेशियम:-	रु0 215736.00
14घ	प्रथम अनुसूची धारा-26 के अन्तर्गत निर्धारित प्रतिकर पर 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर दिनांक 13.10.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक	रु0 20355.00
15	कालम 14 (ख+ग+घ) का योग:-	रु0 451827.00
16	2.5 प्रतिशत भूमि अर्जन व्यय	रु0 11296.00
17	पंजीकृत मूल्य की धनराशि	रु0 1002.00
18	कुल योग (15+16+17)	रु0 464124.00

अभिनिर्णय का औचित्य

जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के लिए 6 लेन चौड़ीकरण निर्माण हेतु मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत ग्राम बैरमपुर में 0.0356 हे0 भूमि के प्रस्ताव पर निदेशक गिरि विकास अध्ययन संस्थान सेक्टर ओ अलीगंज हाउसिंग स्कीम द्वारा सामाजिक समाघात आकलन की कार्यवाही दिनांक 28.07.2019 को पूर्ण किये जाने के पश्चात प्रस्ताव में भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा धारा-11 की अधिसूचना दिनांक 23.12.2020 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 23.12.2020 को किया गया है। उक्त विज्ञप्ति का प्रकाशन दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व हिन्दुस्तान में दिनांक 29.12.2020 को कराया गया, जिसका लोक तामिला दिनांक 06.01.2021 को कराया गया। दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि से 60 दिन में कृषकों से आपत्तियों की मांग की गयी। इस ग्राम में कृषकों द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत धारा-19 की अधिसूचना दिनांक 24.03.2021 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 24.03.2021 को प्रकाशित हुआ है। उक्त विज्ञप्ति का दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व अमर उजाला में दिनांक 27.03.2021 को प्रकाशित कराया गया। तदोपरान्त लोक तामिला दिनांक 01.04.2021 को कराया गया है।

अर्जन से प्रभावित कृषकों को अधिनियम की धारा 20क व 20ख की नोटिस दिनांक 27.03.2021 को जारी कर आपत्ति की सुनवाई हेतु दिनांक 28.04.2021 निश्चित की गयी। उक्त तिथि को अर्जन से प्रभावित किसी कृषक द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

प्रतिकर निर्धारण हेतु भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26(1) के अन्तर्गत बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु दी गयी व्यवस्था के अनुसार **(क)** उस क्षेत्र में जहाँ भूमि स्थित है, यथास्थित, विक्रय विलेख या विक्रय के करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (1899 का 2) विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य यदि कोई हो:-

ग्राम बैरमपुर परगना निजामाबाद तहसील निजामाबाद में स्थित है, उक्त भूमि पूर्णरूपेण कृषि महत्व की भूमि है तथा कृषि कार्य किया जा रहा है, जिसके लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की सूची में रु0 30,30,000.00 प्रति हे0 दर है, इस पर विचार किया जाना है।

“या”

(ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र में उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत भूमि बाजार मूल्य ज्ञात करने के लिए स्पष्टीकरण 1, खण्ड-ख में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत उस वर्ष के जिसमें

भूमि का ऐसा अर्जन प्रस्तावित है, ठीक पूर्ववर्ती 3 वर्षों के दौरान निकटवर्ती ग्राम व निकटवर्ती समीप क्षेत्र में पाये गये कुल विक्रय विलेख के आधार पर स्पष्टीकरण-2 के अनुसार अधिकतम विक्रय कीमत वाले विक्रय पत्रों के औसत के आधार पर किये जाने की व्यवस्था है।

“या”

(ग) अधिग्रहित की जाने वाली भूमि में कोई करार निष्पादन नहीं किया गया है और न ही ऐसी किसी प्रकार की धनराशि पर विचार किया जाना है।

उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए दर का निर्धारण किया जाना है, उल्लेखनीय है कि पूर्वांचल एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा) लखनऊ की एक ग्रीन फील्ड प्रोजेक्ट है, जो पूर्ण रूप से अनावासीय ग्रामीण क्षेत्रों से होकर निर्मित की जा रही है। बृहद जनहित की सुविधाओं को दृष्टिगत रखते हुए इस योजना का निर्माण ग्रामीण अंचल के विकास के लिए कराया जा रहा है, जैसा कि सामाजिक समाघात आंकलन की रिपोर्ट से स्पष्ट है।

उक्त अवधि में इस ग्राम में यूपीडा विक्रय पत्रों के माध्यम से भूमि प्राप्त की गयी है, जिसके सम्बन्ध में नियमानुसार किसी टिप्पणी की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि अधिनियम में दी गयी व्यवस्था स्पष्टीकरण 3 में इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि “ अर्जित भूमि के लिए किसी पूर्ववर्ती अवसर पर प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत पर विचार में नहीं लिया जायेगा। धारा-11 के प्रकाशन की तिथि 23.12.2020 से तीन वर्ष पूर्व के सब रजिस्ट्रार कार्यालय निजामाबाद से संकलित बैनामें में कृषकों के बीच कुल 11 विक्रय पत्रों का निष्पादन होना पाया गया है, का 50 प्रतिशत 6 अधिकतम विक्रय पत्रों पर विचार किया गया है, जिसका औसत दर प्रति हे० 10116132.00 रु० है। (सूची संलग्न) उक्त बैनामें अर्जित की जा रही भूमि से काफी दूरी पर स्थित है तथा आवासीय क्षमता की भूमि का बैनामा प्रतिस्पर्धा के कारण अधिक दामों में विक्रय की गयी है, जिसे प्रतिकर निर्धारण का आधार माना जाना उचित नहीं है। जिलाधिकारी द्वारा स्वीकृत स्टैम्प दर कृषकीय भूमि के लिए उस क्षेत्र में प्रचलित बाजारू दर को प्रदर्शित करने में सक्षम व अनुकूल प्रतीत होता है। इसी दर को प्रतिनिधि दर के रूप में चयन किया गया है, जो रु० 30,30,000.00 प्रति हे० की दर से निर्धारित हुआ है। उपरोक्तानुसार 0.0356 हे० भूमि का प्रतिकर रु० 107868.00 तथा ग्रामीण क्षेत्रों के लिए प्रथम सूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना रु० 215736.00 तथा 100 प्रतिशत सोलेशियम के रूप में रु० 215736.00 कुल प्रतिकर+सोलेशियम का योग रु० 431472.00 होता है। प्रतिकर की मूल धनराशि पर भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30 की उप धारा 3 में उल्लिखित धारा 4 की उपधारा (2) के अधीन सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि दिनांक 13.10.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर रु० 20355.00 प्रगणित किया गया है। इस प्रकार कुल प्रतिकर धनराशि रु० 451827.00 प्रगणित किया गया है। प्रतिकर की सम्पूर्ण धनराशि पर 2.5 प्रतिशत भू-अर्जन व्यय रु० 11296.00 तथा कमी लगान रु० 10.02 का 100 गुना पूँजीकृत मूल्य के रूप में रु० 1002.00 प्रगणित किया गया है, जिसे निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा किया जायेगा।

अतः ग्राम बैरमपुर परगना व तहसील निजामाबाद जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु स्थायी रूप से अर्जित 0.0356 हे० भूमि का प्रतिकर, सोलेशियम व अतिरिक्त प्रतिकर सहित कुल रु० 451827.00 का अभिनिर्णय मेरे द्वारा दिनांक 09.05.2021 को उद्घोषित तथा हस्ताक्षरित किया गया है। अभिनिर्णय की प्रति सामान्य जनता की सूचना हेतु जिले की बेवसाइट पर प्रकाशित की जायेगी।

स्थान-आजमगढ़

दिनांक-09.05.2021

कार्यालय विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी (सं०सं०) आजमगढ़।

प्रारूप-24

नियम-30 का उपनियम (3)

अधिग्रहित भूमि के लिए देय प्रतिकर का सम्पूर्ण विवरण पत्र

1	वाद संख्या	124 / 2020
2	ग्राम का नाम	समसाबाद
3	परगना	माहुल
4	तहसील	फूलपुर
5	जनपद	आजमगढ़
6	अर्जन निकाय का नाम	मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ।
7	भूमि अर्जन का प्रयोजन	पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु
8	अभिनिर्णय का क्षेत्रफल	0.4528 वर्गमीटर
9	भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम-2013(सं0 30 सन् 2013) की धारा-11 के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन का विवरण	2723 / 77-3-2020-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 23.12.2020
9क	अधिनियम की धारा-11 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	23.12.2020
9ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का दिनांक	(1) दैनिक जागरण दिनांक 29.12.2020 (2) हिन्दुस्तान दिनांक 29.12.2020
9ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 06.01.2021
10	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत अधिसूचना का विवरण	588 / 77-3-2021-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 24.03.2021
10क	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	24.03.2021
10ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का विवरण	(1) दैनिक जागरण दिनांक 27.03.2021 (2) अमर उजाला दिनांक 27.03.2021
10ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 01.04.2021
11	अधिनियम की धारा-15 (1) के अन्तर्गत सुनवाई हेतु नोटिस निर्गत करने का दिनांक	-
11क	सुनवाई पूर्ण होने की तिथि	-
11ख	भूमि जमींदारी उन्मूलन के अन्दर है।	हाँ
11ग	अभिनिर्णय की तिथि	09.05.2021
12	कब्जा हस्तान्तरण की तिथि	09.05.2021
13	प्रतिकर का दर प्रति हे0	रू0 25,70,000.00 प्रति हे0
14	धारा-26 के अन्तर्गत बाजारू मूल्य	रू0 1163696.00
14क	भूमि का प्रतिकर	-
14ख	ग्रामीण क्षेत्रों में प्रथम अनुसूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना	रू0 2327392.00

14ग	100 प्रतिशत सोलेशियम:-	रु0 2327392.00
14घ	प्रथम अनुसूची धारा-26 के अन्तर्गत निर्धारित प्रतिकर पर 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर दिनांक 28.07.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक	रु0 249031.00
15	कालम 14 (ख+ग+घ) का योग:-	रु0 4903815.00
16	2.5 प्रतिशत भूमि अर्जन व्यय	रु0 122595.00
17	पंजीकृत मूल्य की धनराशि	रु0 1979.00
18	कुल योग (15+16+17)	रु0 5028389.00

अभिनिर्णय का औचित्य

जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के लिए 6 लेन चौड़ीकरण निर्माण हेतु मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत ग्राम समसाबाद में 0.4528 हे0 भूमि के प्रस्ताव पर निदेशक गिरि विकास अध्ययन संस्थान सेक्टर ओ अलीगंज हाउसिंग स्कीम द्वारा सामाजिक समाघात आकलन की कार्यवाही दिनांक 28.07.2019 को पूर्ण किये जाने के पश्चात प्रस्ताव में भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा धारा-11 की अधिसूचना दिनांक 23.12.2020 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 23.12.2020 को किया गया है। उक्त विज्ञप्ति का प्रकाशन दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व हिन्दुस्तान में दिनांक 29.12.2020 को कराया गया, जिसका लोक तामिला दिनांक 06.01.2021 को कराया गया। दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि से 60 दिन में कृषकों से आपत्तियों की मांग की गयी। इस ग्राम में कृषकों द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत धारा-19 की अधिसूचना दिनांक 24.03.2021 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 24.03.2021 को प्रकाशित हुआ है। उक्त विज्ञप्ति का दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व अमर उजाला में दिनांक 27.03.2021 को प्रकाशित कराया गया। तदोपरान्त लोक तामिला दिनांक 01.04.2021 को कराया गया है।

अर्जन से प्रभावित कृषकों को अधिनियम की धारा 20क व 20ख की नोटिस दिनांक 27.03.2021 को जारी कर आपत्ति की सुनवाई हेतु दिनांक 28.04.2021 निश्चित की गयी। उक्त तिथि को अर्जन से प्रभावित किसी कृषक द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

प्रतिकर निर्धारण हेतु भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26(1) के अन्तर्गत बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु दी गयी व्यवस्था के अनुसार **(क)** उस क्षेत्र में जहाँ भूमि स्थित है, यथास्थित, विक्रय विलेख या विक्रय के करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (1899 का 2) विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य यदि कोई हो:-

ग्राम समसाबाद परगना माहुल तहसील फूलपुर में स्थित है, उक्त भूमि पूर्णरूपेण कृषि महत्व की भूमि है तथा कृषि कार्य किया जा रहा है, जिसके लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की सूची में रु0 25,70,000.00 प्रति हे0 दर है, इस पर विचार किया जाना है।

“या”

(ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र में उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत भूमि बाजार मूल्य ज्ञात करने के लिए स्पष्टीकरण 1, खण्ड-ख में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत उस वर्ष के जिसमें

भूमि का ऐसा अर्जन प्रस्तावित है, ठीक पूर्ववर्ती 3 वर्षों के दौरान निकटवर्ती ग्राम व निकटवर्ती समीप क्षेत्र में पाये गये कुल विक्रय विलेख के आधार पर स्पष्टीकरण-2 के अनुसार अधिकतम विक्रय कीमत वाले विक्रय पत्रों के औसत के आधार पर किये जाने की व्यवस्था है।

“या”

(ग) अधिग्रहित की जाने वाली भूमि में कोई करार निष्पादन नहीं किया गया है और न ही ऐसी किसी प्रकार की धनराशि पर विचार किया जाना है।

उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए दर का निर्धारण किया जाना है, उल्लेखनीय है कि पूर्वांचल एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा) लखनऊ की एक ग्रीन फील्ड प्रोजेक्ट है, जो पूर्ण रूप से अनावासीय ग्रामीण क्षेत्रों से होकर निर्मित की जा रही है। बृहद जनहित की सुविधाओं को दृष्टिगत रखते हुए इस योजना का निर्माण ग्रामीण अंचल के विकास के लिए कराया जा रहा है, जैसा कि सामाजिक समाघात आंकलन की रिपोर्ट से स्पष्ट है।

उक्त अवधि में इस ग्राम में यूपीडा विक्रय पत्रों के माध्यम से भूमि प्राप्त की गयी है, जिसके सम्बन्ध में नियमानुसार किसी टिप्पणी की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि अधिनियम में दी गयी व्यवस्था स्पष्टीकरण 3 में इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि “ अर्जित भूमि के लिए किसी पूर्ववर्ती अवसर पर प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत पर विचार में नहीं लिया जायेगा। धारा-11 के प्रकाशन की तिथि 23.12.2020 से तीन वर्ष पूर्व के सब रजिस्ट्रार कार्यालय फूलपुर से संकलित बैनामें में कृषकों के बीच कुल 39 विक्रय पत्रों का निष्पादन होना पाया गया है, का 50 प्रतिशत 20 अधिकतम विक्रय पत्रों पर विचार किया गया है, जिसका औसत दर प्रति हे० 27048696.00 रू० है।(सूची संलग्न) उक्त बैनामें अर्जित की जा रही भूमि से काफी दूरी पर स्थित है तथा आवासीय क्षमता की भूमि का बैनामा प्रतिस्पर्धा के कारण अधिक दामों में विक्रय की गयी है, जिसे प्रतिकर निर्धारण का आधार माना जाना उचित नहीं है। जिलाधिकारी द्वारा स्वीकृत स्टैम्प दर कृषकीय भूमि के लिए उस क्षेत्र में प्रचलित बाजारू दर को प्रदर्शित करने में सक्षम व अनुकूल प्रतीत होता है। इसी दर को प्रतिनिधि दर के रूप में चयन किया गया है, जो रू० 25,70,000.00 प्रति हे० की दर से निर्धारित हुआ है। उपरोक्तानुसार 0.4528 हे० भूमि का प्रतिकर रू० 1163696.00 तथा ग्रामीण क्षेत्रों के लिए प्रथम सूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना रू० 2327392.00 तथा 100 प्रतिशत सोलेशियम के रूप में रू० 2327392.00 कुल प्रतिकर+सोलेशियम का योग रू० 4654784.00 होता है। प्रतिकर की मूल धनराशि पर भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30 की उप धारा 3 में उल्लिखित धारा 4 की उपधारा (2) के अधीन सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि दिनांक 13.10.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर रू० 249031.00 प्रगणित किया गया है। इस प्रकार कुल प्रतिकर धनराशि रू० 4903815.00 प्रगणित किया गया है। प्रतिकर की सम्पूर्ण धनराशि पर 2.5 प्रतिशत भू-अर्जन व्यय रू० 122595.00 तथा कमी लगान रू० 19.79 का 100 गुना पूँजीकृत मूल्य के रूप में रू० 1979.00 प्रगणित किया गया है, जिसे निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा किया जायेगा।

अतः ग्राम समसाबाद परगना माहुल तहसील फूलपुर जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु स्थायी रूप से अर्जित 0.4528 हे० भूमि का प्रतिकर, सोलेशियम व अतिरिक्त प्रतिकर सहित कुल रू० 4903815.00 का अभिनिर्णय मेरे द्वारा दिनांक 09.05.2021 को उद्घोषित तथा हस्ताक्षरित किया गया है। अभिनिर्णय की प्रति सामान्य जनता की सूचना हेतु जिले की बेवसाइट पर प्रकाशित की जायेगी।

स्थान-आजमगढ़

दिनांक-09.05.2021

कार्यालय विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी (सं०सं०) आजमगढ़।

प्रारूप-24

**नियम-30 का उपनियम (3)
अधिग्रहित भूमि के लिए देय प्रतिकर का सम्पूर्ण विवरण पत्र**

1	वाद संख्या	125 / 2020
2	ग्राम का नाम	मैनुद्दीनपुर
3	परगना	माहुल
4	तहसील	फूलपुर
5	जनपद	आजमगढ़
6	अर्जन निकाय का नाम	मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ।
7	भूमि अर्जन का प्रयोजन	पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु
8	अभिनिर्णय का क्षेत्रफल	0.4432 वर्गमीटर
9	भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम-2013(सं0 30 सन् 2013) की धारा-11 के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन का विवरण	2723 / 77-3-2020-138(एम) / 2018लखनऊ दिनांक 23.12.2020
9क	अधिनियम की धारा-11 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	23.12.2020
9ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का दिनांक	(1) दैनिक जागरण दिनांक 29.12.2020 (2) हिन्दुस्तान दिनांक 29.12.2020
9ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 06.01.2021
10	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत अधिसूचना का विवरण	588 / 77-3-2021-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 24.03.2021
10क	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	24.03.2021
10ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का विवरण	(1) दैनिक जागरण दिनांक 27.03.2021 (2) अमर उजाला दिनांक 27.03.2021
10ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 01.04.2021
11	अधिनियम की धारा-15 (1) के अन्तर्गत सुनवाई हेतु नोटिस निर्गत करने का दिनांक	-
11क	सुनवाई पूर्ण होने की तिथि	-
11ख	भूमि जमींदारी उन्मूलन के अन्दर है।	हाँ
11ग	अभिनिर्णय की तिथि	09.05.2021
12	कब्जा हस्तान्तरण की तिथि	09.05.2021
13	प्रतिकर का दर प्रति हे0	रू0 33,90,000.00 प्रति हे0
14	धारा-26 के अन्तर्गत बाजारू मूल्य	रू0 1502448.00

14क	भूमि का प्रतिकर	—
14ख	ग्रामीण क्षेत्रों में प्रथम अनुसूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना	रु0 3004896.00
14ग	100 प्रतिशत सोलेशियम:-	रु0 3004896.00
14घ	प्रथम अनुसूची धारा-26 के अन्तर्गत निर्धारित प्रतिकर पर 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर दिनांक 28.07.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021तक	321524.00
15	कालम 14 (ख+ग+घ) का योग:-	रु0 6331316.00
16	2.5 प्रतिशत भूमि अर्जन व्यय	रु0 158283.00
17	पंजीकृत मूल्य की धनराशि	रु0 1335.00
18	कुल योग (15+16+17)	रु0 6490934.00

अभिनिर्णय का औचित्य

जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के लिए 6 लेन चौड़ीकरण निर्माण हेतु मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत ग्राम मैनुददीनपुर में 0.4432 हे0 भूमि के प्रस्ताव पर निदेशक गिरि विकास अध्ययन संस्थान सेक्टर ओ अलीगंज हाउसिंग स्कीम द्वारा सामाजिक समाघात आकलन की कार्यवाही दिनांक 28.07.2019 को पूर्ण किये जाने के पश्चात प्रस्ताव में भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा धारा-11 की अधिसूचना दिनांक 23.12.2020 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 23.12.2020 को किया गया है। उक्त विज्ञप्ति का प्रकाशन दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व हिन्दुस्तान में दिनांक 29.12.2020 को कराया गया, जिसका लोक तामिला दिनांक 06.01.2021 को कराया गया। दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि से 60 दिन में कृषकों से आपत्तियों की मांग की गयी। इस ग्राम में कृषकों द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत धारा-19 की अधिसूचना दिनांक 24.03.2021 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 24.03.2021 को प्रकाशित हुआ है। उक्त विज्ञप्ति का दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व अमर उजाला में दिनांक 27.03.2021 को प्रकाशित कराया गया। तदोपरान्त लोक तामिला दिनांक 01.04.2021 को कराया गया है।

अर्जन से प्रभावित कृषकों को अधिनियम की धारा 20क व 20ख की नोटिस दिनांक 27.03.2021 को जारी कर आपत्ति की सुनवाई हेतु दिनांक 28.04.2021 निश्चित की गयी। उक्त तिथि को अर्जन से प्रभावित किसी कृषक द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

प्रतिकर निर्धारण हेतु भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26(1) के अन्तर्गत बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु दी गयी व्यवस्था के अनुसार (क) उस क्षेत्र में जहाँ भूमि स्थित है, यथास्थित, विक्रय विलेख या विक्रय के करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (1899 का 2) विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य यदि कोई हो:-

ग्राम मैनुददीनपुर परगना माहुल तहसील फूलपुर में स्थित है, उक्त भूमि पूर्णरूपेण कृषि महत्व की भूमि है तथा कृषि कार्य किया जा रहा है, जिसके लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की सूची में रु0 33,90,000.00 प्रति हे0 दर है, इस पर विचार किया जाना है।

“या”

(ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र में उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत भूमि बाजार मूल्य ज्ञात करने के लिए स्पष्टीकरण 1, खण्ड-ख में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत उस वर्ष के जिसमें भूमि का ऐसा अर्जन प्रस्तावित है, ठीक पूर्ववर्ती 3 वर्षों के दौरान निकटवर्ती ग्राम व निकटवर्ती समीप क्षेत्र में पाये गये कुल विक्रय विलेख के आधार पर स्पष्टीकरण-2 के अनुसार अधिकतम विक्रय कीमत वाले विक्रय पत्रों के औसत के आधार पर किये जाने की व्यवस्था है।

“या”

(ग) अधिग्रहित की जाने वाली भूमि में कोई करार निष्पादन नहीं किया गया है और न ही ऐसी किसी प्रकार की धनराशि पर विचार किया जाना है।

उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए दर का निर्धारण किया जाना है, उल्लेखनीय है कि पूर्वांचल एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा) लखनऊ की एक ग्रीन फील्ड प्रोजेक्ट है, जो पूर्ण रूप से अनावासीय ग्रामीण क्षेत्रों से होकर निर्मित की जा रही है। बृहद जनहित की सुविधाओं को दृष्टिगत रखते हुए इस योजना का निर्माण ग्रामीण अंचल के विकास के लिए कराया जा रहा है, जैसा कि सामाजिक समाघात आंकलन की रिपोर्ट से स्पष्ट है।

उक्त अवधि में इस ग्राम में यूपीडा विक्रय पत्रों के माध्यम से भूमि प्राप्त की गयी है, जिसके सम्बन्ध में नियमानुसार किसी टिप्पणी की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि अधिनियम में दी गयी व्यवस्था स्पष्टीकरण 3 में इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि “ अर्जित भूमि के लिए किसी पूर्ववर्ती अवसर पर प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत पर विचार में नहीं लिया जायेगा। धारा-11 के प्रकाशन की तिथि 23.12.2020 से तीन वर्ष पूर्व के सब रजिस्ट्रार कार्यालय फूलपुर से संकलित बैनामों में कृषकों के बीच कुल 17 विक्रय पत्रों का निष्पादन होना पाया गया है, का 50 प्रतिशत 18 अधिकतम विक्रय पत्रों पर विचार किया गया है, जिसका औसत दर प्रति हे० 95958134.00 रु० है।(सूची संलग्न) उक्त बैनामों अर्जित की जा रही भूमि से काफी दूरी पर स्थित है तथा आवासीय क्षमता की भूमि का बैनामा प्रतिस्पर्धा के कारण अधिक दामों में विक्रय की गयी है, जिसे प्रतिकर निर्धारण का आधार माना जाना उचित नहीं है। जिलाधिकारी द्वारा स्वीकृत स्टैम्प दर कृषकीय भूमि के लिए उस क्षेत्र में प्रचलित बाजार दर को प्रदर्शित करने में सक्षम व अनुकूल प्रतीत होता है। इसी दर को प्रतिनिधि दर के रूप में चयन किया गया है, जो रु० 33,90,000.00 प्रति हे० की दर से निर्धारित हुआ है। उपरोक्तानुसार 0.4432 हे० भूमि का प्रतिकर रु० 1502448.00 तथा ग्रामीण क्षेत्रों के लिए प्रथम सूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना रु० 3004896.00 तथा 100 प्रतिशत सोलेशियम के रूप में रु० 3004896.00 कुल प्रतिकर+सोलेशियम का योग रु० 6009792.00 होता है। प्रतिकर की मूल धनराशि पर भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30 की उप धारा 3 में उल्लिखित धारा 4 की उपधारा (2) के अधीन सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि दिनांक 28.07.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर रु० 321524.00 प्रगणित किया गया है। इस प्रकार कुल प्रतिकर धनराशि रु० 6331316.00 प्रगणित किया गया है। प्रतिकर की सम्पूर्ण धनराशि पर 2.5 प्रतिशत भू-अर्जन व्यय रु० 158283.00 तथा कमी लगान रु० 13.35 का 100 गुना पूँजीकृत मूल्य के रूप में रु० 1335.00 प्रगणित किया गया है, जिसे निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा किया जायेगा।

अतः ग्राम मैनुद्दीनपुर परगना माहुल तहसील फूलपुर जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु स्थायी रूप से अर्जित 0.4432 हे० भूमि का प्रतिकर, सोलेशियम व अतिरिक्त प्रतिकर सहित कुल रु० 6331316.00 का अभिनिर्णय मेरे द्वारा दिनांक 09.05.2021 को उद्घोषित तथा हस्ताक्षरित किया गया है। अभिनिर्णय की प्रति सामान्य जनता की सूचना हेतु जिले की बेवसाइट पर प्रकाशित की जायेगी।

स्थान-आजमगढ़

दिनांक-09.05.2021

भूमि अध्याप्ति अमीन
अधिकारी

कनिश्ठ सहायक(भू0अ0)

विशेष भूमि अध्याप्ति

(सं0सं0), आजमगढ़।

कार्यालय विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी (सं०सं०) आजमगढ़।

प्रारूप-24

नियम-30 का उपनियम (3)

अधिग्रहित भूमि के लिए देय प्रतिकर का सम्पूर्ण विवरण पत्र

1	वाद संख्या	126 / 2020
2	ग्राम का नाम	पूरा कोदई
3	परगना	माहुल
4	तहसील	फूलपुर
5	जनपद	आजमगढ़
6	अर्जन निकाय का नाम	मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ।
7	भूमि अर्जन का प्रयोजन	पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु
8	अभिनिर्णय का क्षेत्रफल	0.0956 वर्गमीटर
9	भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम-2013(सं0 30 सन् 2013) की धारा-11 के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन का विवरण	2723 / 77-3-2020-138(एम) / 2018लखनऊ दिनांक 23.12.2020
9क	अधिनियम की धारा-11 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	23.12.2020
9ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का दिनांक	(1) दैनिक जागरण दिनांक 29.12.2020 (2) हिन्दुस्तान दिनांक 29.12.2020
9ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 06.01.2021
10	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत अधिसूचना का विवरण	588 / 77-3-2021-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 24.03.2021
10क	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	24.03.2021
10ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का विवरण	(1) दैनिक जागरण दिनांक 27.03.2021 (2) अमर उजाला दिनांक 27.03.2021
10ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 01.04.2021
11	अधिनियम की धारा-15 (1) के अन्तर्गत सुनवाई हेतु नोटिस निर्गत करने का दिनांक	-
11क	सुनवाई पूर्ण होने की तिथि	-
11ख	भूमि जमींदारी उन्मूलन के अन्दर है।	हाँ
11ग	अभिनिर्णय की तिथि	09.05.2021
12	कब्जा हस्तान्तरण की तिथि	09.05.2021
13	प्रतिकर का दर प्रति हे0	रू0 22,40,000.00 प्रति हे0

14	धारा-26 के अन्तर्गत बाजार मूल्य	रु0 214144.00
14क	भूमि का प्रतिकर	-
14ख	ग्रामीण क्षेत्रों में प्रथम अनुसूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना	रु0 428288.00
14ग	100 प्रतिशत सोलेशियम:-	रु0 428288.00
14घ	प्रथम अनुसूची धारा-26 के अन्तर्गत निर्धारित प्रतिकर पर 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर दिनांक 28.07.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक	रु0 45827.00
15	कालम 14 (ख+ग+घ) का योग:-	रु0 902403.00
16	2.5 प्रतिशत भूमि अर्जन व्यय	रु0 22560.00
17	पंजीकृत मूल्य की धनराशि	रु0 476.00
18	कुल योग (15+16+17)	रु0 925439.00

अभिनिर्णय का औचित्य

जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के लिए 6 लेन चौड़ीकरण निर्माण हेतु मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत ग्राम पूरा कोदई में 0.0956 हे0 भूमि के प्रस्ताव पर निदेशक गिरि विकास अध्ययन संस्थान सेक्टर ओ अलीगंज हाउसिंग स्कीम द्वारा सामाजिक समाघात आकलन की कार्यवाही दिनांक 28.07.2019 को पूर्ण किये जाने के पश्चात प्रस्ताव में भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा धारा-11 की अधिसूचना दिनांक 23.12.2020 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 23.12.2020 को किया गया है। उक्त विज्ञप्ति का प्रकाशन दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व हिन्दुस्तान में दिनांक 29.12.2020 को कराया गया, जिसका लोक तामिला दिनांक 06.01.2021 को कराया गया। दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि से 60 दिन में कृषकों से आपत्तियों की मांग की गयी। इस ग्राम में कृषकों द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत धारा-19 की अधिसूचना दिनांक 24.03.2021 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 24.03.2021 को प्रकाशित हुआ है। उक्त विज्ञप्ति का दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व अमर उजाला में दिनांक 27.03.2021 को प्रकाशित कराया गया। तदोपरान्त लोक तामिला दिनांक 01.04.2021 को कराया गया है।

अर्जन से प्रभावित कृषकों को अधिनियम की धारा 20क व 20ख की नोटिस दिनांक 27.03.2021 को जारी कर आपत्ति की सुनवाई हेतु दिनांक 28.04.2021 निश्चित की गयी। उक्त तिथि को अर्जन से प्रभावित किसी कृषक द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

प्रतिकर निर्धारण हेतु भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26(1) के अन्तर्गत बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु दी गयी व्यवस्था के अनुसार (क) उस क्षेत्र में जहाँ भूमि स्थित है, यथास्थित, विक्रय विलेख या विक्रय के करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (1899 का 2) विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य यदि कोई हो:-

ग्राम पूरा कोदई परगना माहुल तहसील फूलपुर में स्थित है, उक्त भूमि पूर्णरूपेण कृषि महत्व की भूमि है तथा कृषि कार्य किया जा रहा है, जिसके लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की सूची में रु0 22,40,000.00 प्रति हे0 दर है, इस पर विचार किया जाना है।

“या”

(ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र में उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत भूमि बाजारू मूल्य ज्ञात करने के लिए स्पष्टीकरण 1, खण्ड-ख में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत उस वर्ष के जिसमें भूमि का ऐसा अर्जन प्रस्तावित है, ठीक पूर्ववर्ती 3 वर्षों के दौरान निकटवर्ती ग्राम व निकटवर्ती समीप क्षेत्र में पाये गये कुल विक्रय विलेख के आधार पर स्पष्टीकरण-2 के अनुसार अधिकतम विक्रय कीमत वाले विक्रय पत्रों के औसत के आधार पर किये जाने की व्यवस्था है।

“या”

(ग) अधिग्रहित की जाने वाली भूमि में कोई करार निष्पादन नहीं किया गया है और न ही ऐसी किसी प्रकार की धनराशि पर विचार किया जाना है।

उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए दर का निर्धारण किया जाना है, उल्लेखनीय है कि पूर्वांचल एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा) लखनऊ की एक ग्रीन फील्ड प्रोजेक्ट है, जो पूर्ण रूप से अनावासीय ग्रामीण क्षेत्रों से होकर निर्मित की जा रही है। बृहद जनहित की सुविधाओं को दृष्टिगत रखते हुए इस योजना का निर्माण ग्रामीण अंचल के विकास के लिए कराया जा रहा है, जैसा कि सामाजिक समाघात आंकलन की रिपोर्ट से स्पष्ट है।

उक्त अवधि में इस ग्राम में यूपीडा विक्रय पत्रों के माध्यम से भूमि प्राप्त की गयी है, जिसके सम्बन्ध में नियमानुसार किसी टिप्पणी की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि अधिनियम में दी गयी व्यवस्था स्पष्टीकरण 3 में इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि “ अर्जित भूमि के लिए किसी पूर्ववर्ती अवसर पर प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत पर विचार में नहीं लिया जायेगा। धारा-11 के प्रकाशन की तिथि 23.12.2020 से तीन वर्ष पूर्व के सब रजिस्ट्रार कार्यालय फूलपुर से संकलित बैनामों में कृषकों के बीच कुल 4 विक्रय पत्रों का निष्पादन होना पाया गया है। उक्त विक्रय पत्रों पर विचार किया गया है, जो क्रमशः रू0 17098765.00, 17098765.00, 3343612.00, 2242683.00 प्रति हे0 की दर से निष्पादित कराया गया। उक्त बैनामों अर्जित की जा रही भूमि से काफी दूरी पर स्थित है तथा आवासीय क्षमता की भूमि का बैनामा प्रतिस्पर्धा के कारण अधिक दामों में विक्रय की गयी है, जिसे प्रतिकर निर्धारण का आधार माना जाना उचित नहीं है। जिलाधिकारी द्वारा स्वीकृत स्टैम्प दर कृषकीय भूमि के लिए उस क्षेत्र में प्रचलित बाजारू दर को प्रदर्शित करने में सक्षम व अनुकूल प्रतीत होता है। इसी दर को प्रतिनिधि दर के रूप में चयन किया गया है, जो रू0 22,40,000.00 प्रति हे0 की दर से निर्धारित हुआ है। उपरोक्तानुसार 0.0956 हे0 भूमि का प्रतिकर रू0 214144.00 तथा ग्रामीण क्षेत्रों के लिए प्रथम सूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना रू0 428288.00 तथा 100 प्रतिशत सोलेशियम के रूप में रू0 428288.00 कुल प्रतिकर+सोलेशियम का योग रू0 856576.00 होता है। प्रतिकर की मूल धनराशि पर भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30 की उप धारा 3 में उल्लिखित धारा 4 की उपधारा (2) के अधीन सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि दिनांक 28.07.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर रू0 45827.00 प्रगणित किया गया है। इस प्रकार कुल प्रतिकर धनराशि रू0 902403.00 प्रगणित किया गया है। प्रतिकर की सम्पूर्ण धनराशि पर 2.5 प्रतिशत भू-अर्जन व्यय रू0 22560.00 तथा कमी लगान रू0 4.76 का 100 गुना पूँजीकृत मूल्य के रूप में रू0 476.00 प्रगणित किया गया है, जिसे निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा किया जायेगा।

अतः ग्राम पूरा कोदई परगना माहुल तहसील फूलपुर जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु स्थायी रूप से अर्जित 0.0956हे0 भूमि का प्रतिकर, सोलेशियम व अतिरिक्त प्रतिकर सहित कुल रू0 902403.00 का अभिनिर्णय मेरे द्वारा दिनांक 09.05.2021 को उद्घोषित तथा हस्ताक्षरित किया गया है। अभिनिर्णय की प्रति सामान्य जनता की सूचना हेतु जिले की बेवसाइट पर प्रकाशित की जायेगी।

स्थान-आजमगढ़

दिनांक-09.05.2021

कार्यालय विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी (सं0सं0) आजमगढ़।

प्रारूप-24

नियम-30 का उपनियम (3)

अधिग्रहित भूमि के लिए देय प्रतिकर का सम्पूर्ण विवरण पत्र

1	वाद संख्या	127 / 2020
2	ग्राम का नाम	रैदा
3	परगना	माहुल
4	तहसील	फूलपुर
5	जनपद	आजमगढ़
6	अर्जन निकाय का नाम	मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ।
7	भूमि अर्जन का प्रयोजन	पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु
8	अभिनिर्णय का क्षेत्रफल	1.2651 वर्गमीटर
9	भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम-2013(सं0 30 सन् 2013) की धारा-11 के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन का विवरण	2723 / 77-3-2020-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 23.12.2020
9क	अधिनियम की धारा-11 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	23.12.2020
9ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का दिनांक	(1) दैनिक जागरण दिनांक 29.12.2020 (2) हिन्दुस्तान दिनांक 29.12.2020
9ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 06.01.2021
10	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत अधिसूचना का विवरण	588 / 77-3-2021-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 24.03.2021
10क	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	24.03.2021
10ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का विवरण	(1) दैनिक जागरण दिनांक 27.03.2021 (2) अमर उजाला दिनांक 27.03.2021
10ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 01.04.2021
11	अधिनियम की धारा-15 (1) के अन्तर्गत सुनवाई हेतु नोटिस निर्गत करने का दिनांक	-
11क	सुनवाई पूर्ण होने की तिथि	-
11ख	भूमि जमींदारी उन्मूलन के अन्दर है।	हाँ
11ग	अभिनिर्णय की तिथि	-
12	कब्जा हस्तान्तरण की तिथि	-
13	प्रतिकर का दर प्रति हे0	रु0 25,10,000.00 प्रति हे0

14	धारा-26 के अन्तर्गत बाजार मूल्य	रु0 3175401.00
14क	भूमि का प्रतिकर	-
14ख	ग्रामीण क्षेत्रों में प्रथम अनुसूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना	रु0 6350802.00
14ग	100 प्रतिशत सोलेशियम:-	रु0 6350802.00
14घ	प्रथम अनुसूची धारा-26 के अन्तर्गत निर्धारित प्रतिकर पर 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर दिनांक 28.07.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक	रु0 679536.00
15	कालम 14 (ख+ग+घ) का योग:-	रु0 13381140.00
16	2.5 प्रतिशत भूमि अर्जन व्यय	रु0 334528.00
17	पंजीकृत मूल्य की धनराशि	रु0 3963.00
18	कुल योग (15+16+17)	रु0 13719631.00

अभिनिर्णय का औचित्य

जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के लिए 6 लेन चौड़ीकरण निर्माण हेतु मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत ग्राम रैदा में 1.2651 हे0 भूमि के प्रस्ताव पर निदेशक गिरि विकास अध्ययन संस्थान सेक्टर ओ अलीगंज हाउसिंग स्कीम द्वारा सामाजिक समाघात आकलन की कार्यवाही दिनांक 28.07.2019 को पूर्ण किये जाने के पश्चात प्रस्ताव में भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा धारा-11 की अधिसूचना दिनांक 23.12.2020 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 23.12.2020 को किया गया है। उक्त विज्ञप्ति का प्रकाशन दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व हिन्दुस्तान में दिनांक 29.12.2020 को कराया गया, जिसका लोक तामिला दिनांक 06.01.2021 को कराया गया। दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि से 60 दिन में कृषकों से आपत्तियों की मांग की गयी। इस ग्राम में कृषकों द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत धारा-19 की अधिसूचना दिनांक 24.03.2021 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 24.03.2021 को प्रकाशित हुआ है। उक्त विज्ञप्ति का दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व अमर उजाला में दिनांक 27.03.2021 को प्रकाशित कराया गया। तदोपरान्त लोक तामिला दिनांक 01.04.2021 को कराया गया है।

अर्जन से प्रभावित कृषकों को अधिनियम की धारा 20क व 20ख की नोटिस दिनांक 27.03.2021 को जारी कर आपत्ति की सुनवाई हेतु दिनांक 28.04.2021 निश्चित की गयी। उक्त तिथि को अर्जन से प्रभावित किसी कृषक द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

प्रतिकर निर्धारण हेतु भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26(1) के अन्तर्गत बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु दी गयी व्यवस्था के अनुसार (क) उस क्षेत्र में जहाँ भूमि स्थित है, यथास्थित, विक्रय विलेख या विक्रय के करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (1899 का 2) विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य यदि कोई हो:-

ग्राम रैदा परगना माहुल तहसील फूलपुर में स्थित है, उक्त भूमि पूर्णरूपेण कृषि महत्व की भूमि है तथा कृषि कार्य किया जा रहा है, जिसके लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की सूची में रु0 25,10,000.00 प्रति हे0 दर है, इस पर विचार किया जाना है।

“या”

(ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र में उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत भूमि बाजार मूल्य ज्ञात करने के लिए स्पष्टीकरण 1, खण्ड-ख में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत उस वर्ष के जिसमें भूमि का ऐसा अर्जन प्रस्तावित है, ठीक पूर्ववर्ती 3 वर्षों के दौरान निकटवर्ती ग्राम व निकटवर्ती समीप क्षेत्र में पाये गये कुल विक्रय विलेख के आधार पर स्पष्टीकरण-2 के अनुसार अधिकतम विक्रय कीमत वाले विक्रय पत्रों के औसत के आधार पर किये जाने की व्यवस्था है।

“या”

(ग) अधिग्रहित की जाने वाली भूमि में कोई करार निष्पादन नहीं किया गया है और न ही ऐसी किसी प्रकार की धनराशि पर विचार किया जाना है।

उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए दर का निर्धारण किया जाना है, उल्लेखनीय है कि पूर्वांचल एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा) लखनऊ की एक ग्रीन फील्ड प्रोजेक्ट है, जो पूर्ण रूप से अनावासीय ग्रामीण क्षेत्रों से होकर निर्मित की जा रही है। बृहद जनहित की सुविधाओं को दृष्टिगत रखते हुए इस योजना का निर्माण ग्रामीण अंचल के विकास के लिए कराया जा रहा है, जैसा कि सामाजिक समाघात आंकलन की रिपोर्ट से स्पष्ट है।

उक्त अवधि में इस ग्राम में यूपीडा विक्रय पत्रों के माध्यम से भूमि प्राप्त की गयी है, जिसके सम्बन्ध में नियमानुसार किसी टिप्पणी की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि अधिनियम में दी गयी व्यवस्था स्पष्टीकरण 3 में इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि “ अर्जित भूमि के लिए किसी पूर्ववर्ती अवसर पर प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत पर विचार में नहीं लिया जायेगा। धारा-11 के प्रकाशन की तिथि 23.12.2020 से तीन वर्ष पूर्व के सब रजिस्ट्रार कार्यालय फूलपुर से संकलित बैनामों में कृषकों के बीच कुल 27 विक्रय पत्रों का निष्पादन होना पाया गया है, का 50 प्रतिशत 14 अधिकतम विक्रय पत्रों पर विचार किया गया है, जिसका औसत दर प्रति हे० 13912811.00 रु० है।(सूची संलग्न) उक्त बैनामों अर्जित की जा रही भूमि से काफी दूरी पर स्थित है तथा आवासीय क्षमता की भूमि का बैनामा प्रतिस्पर्धा के कारण अधिक दामों में विक्रय की गयी है, जिसे प्रतिकर निर्धारण का आधार माना जाना उचित नहीं है। जिलाधिकारी द्वारा स्वीकृत स्टैम्प दर कृषकीय भूमि के लिए उस क्षेत्र में प्रचलित बाजार दर को प्रदर्शित करने में सक्षम व अनुकूल प्रतीत होता है। इसी दर को प्रतिनिधि दर के रूप में चयन किया गया है, जो रु० 25,10,000.00 प्रति हे० की दर से निर्धारित हुआ है। उपरोक्तानुसार 1.2651 हे० भूमि का प्रतिकर रु० 3175401.00 तथा ग्रामीण क्षेत्रों के लिए प्रथम सूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना रु० 6350802.00 तथा 100 प्रतिशत सोलेशियम के रूप में रु० 6350802.00 कुल प्रतिकर+सोलेशियम का योग रु० 12701604.00 होता है। प्रतिकर की मूल धनराशि पर भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30 की उप धारा 3 में उल्लिखित धारा 4 की उपधारा (2) के अधीन सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि दिनांक 28.07.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर रु० 679536.00 प्रगणित किया गया है। इस प्रकार कुल प्रतिकर धनराशि रु० 13381140.00 प्रगणित किया गया है। प्रतिकर की सम्पूर्ण धनराशि पर 2.5 प्रतिशत भू-अर्जन व्यय रु० 334528.00 तथा कमी लगान रु० 39.63 का 100 गुना पूँजीकृत मूल्य के रूप में रु० 3963.00 प्रगणित किया गया है, जिसे निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा किया जायेगा।

अतः ग्राम रैदा परगना माहुल तहसील फूलपुर जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु स्थायी रूप से अर्जित 1.2651हे० भूमि का प्रतिकर, सोलेशियम व अतिरिक्त प्रतिकर सहित कुल रु० 13381140.00 का अभिनिर्णय मेरे द्वारा दिनांक 09.05.2021 को उद्घोषित तथा हस्ताक्षरित किया गया है। अभिनिर्णय की प्रति सामान्य जनता की सूचना हेतु जिले की वेबसाइट पर प्रकाशित की जायेगी।

स्थान-आजमगढ़

दिनांक-09.05.2021

कार्यालय विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी (सं०सं०) आजमगढ़।

प्रारूप-24

नियम-30 का उपनियम (3)

अधिग्रहित भूमि के लिए देय प्रतिकर का सम्पूर्ण विवरण पत्र

1	वाद संख्या	128 / 2020
2	ग्राम का नाम	फरीदपुर
3	परगना	माहुल
4	तहसील	फूलपुर
5	जनपद	आजमगढ़
6	अर्जन निकाय का नाम	मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ।
7	भूमि अर्जन का प्रयोजन	पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु
8	अभिनिर्णय का क्षेत्रफल	0.0041 वर्गमीटर
9	भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम-2013(सं0 30 सन् 2013) की धारा-11 के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन का विवरण	2723 / 77-3-2020-138(एम) / 2018लखनऊ दिनांक 23.12.2020
9क	अधिनियम की धारा-11 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	23.12.2020
9ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का दिनांक	(1) दैनिक जागरण दिनांक 29.12.2020 (2) हिन्दुस्तान दिनांक 29.12.2020
9ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 06.01.2021
10	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत अधिसूचना का विवरण	588 / 77-3-2021-138(एम) / 2018 लखनऊ दिनांक 24.03.2021
10क	अधिनियम की धारा-19 के अन्तर्गत राजकीय गजट में प्रकाशन की तिथि	24.03.2021
10ख	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन का विवरण	(1) दैनिक जागरण दिनांक 27.03.2021 (2) अमर उजाला दिनांक 27.03.2021
10ग	पब्लिक नोटिस (लोक तामिला) का दिनांक	(3) दिनांक 01.04.2021
11	अधिनियम की धारा-15 (1) के अन्तर्गत सुनवाई हेतु नोटिस निर्गत करने का दिनांक	-
11क	सुनवाई पूर्ण होने की तिथि	-
11ख	भूमि जमींदारी उन्मूलन के अन्दर है।	हाँ
11ग	अभिनिर्णय की तिथि	-
12	कब्जा हस्तान्तरण की तिथि	-
13	प्रतिकर का दर प्रति हे0	रु0 24,00,000.00 प्रति हे0

14	धारा-26 के अन्तर्गत बाजार मूल्य	रु0 9840.00
14क	भूमि का प्रतिकर	-
14ख	ग्रामीण क्षेत्रों में प्रथम अनुसूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना	रु0 19680.00
14ग	100 प्रतिशत सोलेशियम:-	रु0 19680.00
14घ	प्रथम अनुसूची धारा-26 के अन्तर्गत निर्धारित प्रतिकर पर 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर दिनांक 28.07.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक	रु0 1857.00
15	कालम 14 (ख+ग+घ) का योग:-	रु0 41217.00
16	2.5 प्रतिशत भूमि अर्जन व्यय	रु0 1030.00
17	पंजीकृत मूल्य की धनराशि	रु0 45.00
18	कुल योग (15+16+17)	रु0 42292.00

अभिनिर्णय का औचित्य

जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के लिए 6 लेन चौड़ीकरण निर्माण हेतु मुख्य कार्यपालक अधिकारी उ0प्र0 एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत ग्राम फरीदपुर में 0.0041 हे0 भूमि के प्रस्ताव पर निदेशक गिरि विकास अध्ययन संस्थान सेक्टर ओ अलीगंज हाउसिंग स्कीम द्वारा सामाजिक समाघात आकलन की कार्यवाही दिनांक 13.10.2019 को पूर्ण किये जाने के पश्चात प्रस्ताव में भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (सं0-30 सन् 2013) के अन्तर्गत औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा धारा-11 की अधिसूचना दिनांक 23.12.2020 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 23.12.2020 को किया गया है। उक्त विज्ञप्ति का प्रकाशन दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व हिन्दुस्तान में दिनांक 29.12.2020 को कराया गया, जिसका लोक तामिला दिनांक 06.01.2021 को कराया गया। दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि से 60 दिन में कृषकों से आपत्तियों की मांग की गयी। इस ग्राम में कृषकों द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

औद्योगिक विकास अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत धारा-19 की अधिसूचना दिनांक 24.03.2021 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन असाधारण गजट में दिनांक 24.03.2021 को प्रकाशित हुआ है। उक्त विज्ञप्ति का दो दैनिक समाचार पत्रों में क्रमशः दैनिक जागरण व अमर उजाला में दिनांक 27.03.2021 को प्रकाशित कराया गया। तदोपरान्त लोक तामिला दिनांक 01.04.2021 को कराया गया है।

अर्जन से प्रभावित कृषकों को अधिनियम की धारा 20क व 20ख की नोटिस दिनांक 27.03.2021 को जारी कर आपत्ति की सुनवाई हेतु दिनांक 28.04.2021 निश्चित की गयी। उक्त तिथि को अर्जन से प्रभावित किसी कृषक द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी।

प्रतिकर निर्धारण हेतु भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26(1) के अन्तर्गत बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु दी गयी व्यवस्था के अनुसार **(क)** उस क्षेत्र में जहाँ भूमि स्थित है, यथास्थित, विक्रय विलेख या विक्रय के करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (1899 का 2) विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य यदि कोई हो:-

ग्राम फरीदपुर परगना माहुल तहसील फूलपुर में स्थित है, उक्त भूमि पूर्णरूपेण कृषि महत्व की भूमि है तथा कृषि कार्य किया जा रहा है, जिसके लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की सूची में रु0 24,00,000.00 प्रति हे0 दर है, इस पर विचार किया जाना है।

“या”

(ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र में उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत भूमि बाजारू मूल्य ज्ञात करने के लिए स्पष्टीकरण 1, खण्ड-ख में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत उस वर्ष के जिसमें भूमि का ऐसा अर्जन प्रस्तावित है, ठीक पूर्ववर्ती 3 वर्षों के दौरान निकटवर्ती ग्राम व निकटवर्ती समीप क्षेत्र में पाये गये कुल विक्रय विलेख के आधार पर स्पष्टीकरण-2 के अनुसार अधिकतम विक्रय कीमत वाले विक्रय पत्रों के औसत के आधार पर किये जाने की व्यवस्था है।

“या”

(ग) अधिग्रहित की जाने वाली भूमि में कोई करार निष्पादन नहीं किया गया है और न ही ऐसी किसी प्रकार की धनराशि पर विचार किया जाना है। धारा-26(ग) के अनुसार धनराशि शून्य है।

उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए दर का निर्धारण किया जाना है, उल्लेखनीय है कि पूर्वांचल एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा) लखनऊ की एक ग्रीन फील्ड प्रोजेक्ट है, जो पूर्ण रूप से अनावासीय ग्रामीण क्षेत्रों से होकर निर्मित की जा रही है। बृहद जनहित की सुविधाओं को दृष्टिगत रखते हुए इस योजना का निर्माण ग्रामीण अंचल के विकास के लिए कराया जा रहा है, जैसा कि सामाजिक समाघात आंकलन की रिपोर्ट से स्पष्ट है।

उक्त अवधि में इस ग्राम में यूपीडा विक्रय पत्रों के माध्यम से भूमि प्राप्त की गयी है, जिसके सम्बन्ध में नियमानुसार किसी टिप्पणी की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि अधिनियम में दी गयी व्यवस्था स्पष्टीकरण 3 में इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि “ अर्जित भूमि के लिए किसी पूर्ववर्ती अवसर पर प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत पर विचार में नहीं लिया जायेगा। धारा-11 के प्रकाशन की तिथि 23.12.2020 से तीन वर्ष पूर्व के सब रजिस्ट्रार कार्यालय फूलपुर से संकलित बैनामों में कृषकों के बीच कुल 7 विक्रय पत्रों का निष्पादन होना पाया गया है, का 50 प्रतिशत 4 अधिकतम विक्रय पत्रों पर विचार किया गया है, जिसका औसत दर प्रति हे० 16895308.00 रु० है।(सूची संलग्न) उक्त बैनामों अर्जित की जा रही भूमि से काफी दूरी पर स्थित है तथा आवासीय क्षमता की भूमि का बैनामा प्रतिस्पर्धा के कारण अधिक दामों में विक्रय की गयी है, जिसे प्रतिकर निर्धारण का आधार माना जाना उचित नहीं है। जिलाधिकारी द्वारा स्वीकृत स्टैम्प दर कृषकीय भूमि के लिए उस क्षेत्र में प्रचलित बाजारू दर को प्रदर्शित करने में सक्षम व अनुकूल प्रतीत होता है। इसी दर को प्रतिनिधि दर के रूप में चयन किया गया है, जो रु० 24,00,000.00 प्रति हे० की दर से निर्धारित हुआ है। उपरोक्तानुसार 0.0041 हे० भूमि का प्रतिकर रु० 9840.00 तथा ग्रामीण क्षेत्रों के लिए प्रथम सूची के अनुसार प्रतिकर का दो गुना रु० 19680.00 तथा 100 प्रतिशत सोलेशियम के रूप में रु० 19680.00 कुल प्रतिकर+सोलेशियम का योग रु० 39360.00 होता है। प्रतिकर की मूल धनराशि पर भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30 की उप धारा 3 में उल्लिखित धारा 4 की उपधारा (2) के अधीन सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि दिनांक 28.07.2019 से अभिनिर्णय की तिथि 09.05.2021 तक 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर रु० 1857.00 प्रगणित किया गया है। इस प्रकार कुल प्रतिकर धनराशि रु० 41217.00 प्रगणित किया गया है। प्रतिकर की सम्पूर्ण धनराशि पर 2.5 प्रतिशत भू-अर्जन व्यय रु० 1030.00 तथा कमी लगान रु० 0.45 का 100 गुना पूँजीकृत मूल्य के रूप में रु० 45.00 प्रगणित किया गया है, जिसे निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा किया जायेगा।

अतः ग्राम फरीदपुर परगना माहुल तहसील फूलपुर जनपद आजमगढ़ में पूर्वांचल एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु स्थायी रूप से अर्जित 0.0041हे० भूमि का प्रतिकर, सोलेशियम व अतिरिक्त प्रतिकर सहित कुल रु० 41217.00 का अभिनिर्णय मेरे द्वारा दिनांक 09.05.2021 को उद्घोषित तथा हस्ताक्षरित किया गया है। अभिनिर्णय की प्रति सामान्य जनता की सूचना हेतु जिले की बेवसाइट पर प्रकाशित की जायेगी।

स्थान-आजमगढ़

दिनांक-09.05.2021

भूमि अध्याप्ति अमीन
अधिकारी

कनिश्ठ सहायक(भू0अ0)

विशेष भूमि अध्याप्ति
(सं0सं0), आजमगढ़ ।