न्यायालय विशेषाधिकारी, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राज., जयपुर।
(हाल कार्यालय राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर)

क्रमांक :– ओ.एस.डी./नविवि/13/1324 दिनांक :– 22.11.13

समझौता अवार्ड (पार्ट अवार्ड)

विषय:–केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 यथा संशोधित 1984 की धारा 11 के तहत राजस्थान आवासन मण्डल की आवासीय योजना अन्तर्गत ग्राम बन्दापुर, फलसा, भूडली, हुसेरपुर, तहसील तिजारा, जिला अलवर कुल रकबा 71.21 हैक्टेयर में से रकबा 23.035 हैक्टेयर समझौता अवार्ड जारी करने बाबत।

सन्दर्भ:–अधिसूचना क्रमांक प.7(22)न.वि.वि./III/07 दिनांक 07.02.12

राजस्थान आवासन मण्डल हेतु सार्वजनिक हित में आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि अवाप्ति की अधिसूचना ग्राम बन्दापुर, फलसा, भूडली, हुसेरपुर, तहसील तिजारा, जिला अलवर के लिए अन्तर्गत धारा 4(1) राज्य सरकार द्वारा दिनांक 07.02.12 को जारी की गयी जिसमें भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 की धारा 4(2) के तहत् विशेषाधिकारी नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, हाल कार्यालय राजस्थान आवासन मण्डल जयपुर को भूमि अधिग्रहण हेतु अधिकृत किया गया। उक्त अधिसूचना का 09.02.12 को राजस्थान राज–पत्र के विशेषांक में प्रकाशन कराया गया। इसी प्रकार अधिसूचना का दो समाचार पत्रों में यथा "दैनिक भास्कर" व "राजस्थान पत्रिका" अलवर संस्करण में दिनांक 13.03.12 को प्रकाशन करवाया गया। सार्वजनिक हित में व्यापक प्रचार–प्रसार की दृष्टि से अधिसूचना के पब्लिक नोटिस दिनांक 17.05.12 एवं 08.08.12 को सम्बन्धित को जारी कर जरिए आवासीय अभियन्ता तामील करवाए गये जिनकी अन्तिम तामिली की दिनांक 05.09.12 अंकित की गयी है। इस प्रकार धारा 4(1) की अंतिम प्रकाशन की तिथि 05.09.12 निश्चित की गयी है।

प्रकरण में धारा 4(1) के प्रकाशन के पश्चात् प्राप्त सभी आपत्तियों का निस्तारण कर राज्य सरकार को धारा 5ए के तहत मौका रिपोर्ट दिनांक 28.05.13 को प्रेषित की गई जिसमें सम्पूर्ण भूमि रकबा 71.21 हैक्टेयर की धारा 6 की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित किया गया। राज्य सरकार द्वारा धारा 6 की अधिसूचना दिनांक 07.06.13 को कुल रकबा 71.21 हैक्टेयर की जारी की गयी जिसकी प्रति परिशिष्ट 'अ' पर संलग्न है। अधिसूचना का राजस्थान के राजपत्र के विशेषांक में दिनांक 13.06.13 को प्रकाशन करवाया गया तथा दो स्थानीय समाचार पत्रों "दैनिक भास्कर" व "राजस्थान पत्रिका" अलवर संस्करण में दिनांक 07.09.13 को प्रकाशन करवाया गया।

प्रश्नगत भूमि के जिन खसरा नम्बरान बाबत काश्तकारों/हितधारियों द्वारा नगद मुआवजे के बदले 25 प्रतिशत विकसित भूखण्ड प्राप्त करने के प्रार्थना पत्र राजस्थान आवासन मण्डल के सम्मुख प्रस्तुत किए उन पर राजस्थान आवासन मण्डल की ओर से 08.08.13 को भूमि समझौता समिति की बैठक आयोजित की गई जिसकी कार्यवाही विवरण राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा अपने पत्र दिनांक 30.09.13 के साथ प्रति प्रेषित कर उल्लेख किया कि बिन्दु संख्या 18, 19, 20 व 21 में एल. एन.सी. बैठक दिनांक 08.08.13 में 25 प्रतिशत विकसित भूखण्ड देने का निर्णय लिया गया हैं। अतः इन प्रकरणों में 25 प्रतिशत विकसित भूखण्ड देने का अवार्ड जारी करवाने का श्रम करे ताकि मण्डल द्वारा भूमि प्राप्त कर आवासों का निर्माण किया जा सके। अतः उक्तानुसार ही भूमि अवाप्ति अधिनियम में वर्णित अग्रिम कार्यवाही न करते हुए यह समझौता अवार्ड जारी किया जा रहा है।

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

958

भूमि समझौता समिति के अनुसार अधिसूचना के भूमि विवरण में कुछ खसरा नम्बरान में हिस्सों के अन्तर्गत अन्तर पाया गया। राजस्व रिकार्ड का अवलोकन किया गया जिसके अनुसार धारा 6 की अधिसूचना में हिस्सा सही अंकित नहीं है। अतः राजस्व रिकार्ड के आधार पर अधिसूचना के भूमि विवरण में निम्न खसरा नम्बरान में हिस्सा संशोधन करने का निर्णय लिया गया–

ग्राम बन्दापुर

क्र. सं.	भूमि वि.की क्र.सं.	खातेदार का नाम	खसरा नं.	रकबा
1	2	मिरान प्रमोटर्स एण्ड डवलपर्स प्रा. लि. जरिये गगन सचदेवा पुत्र एस.के. सचदेवा 1/2 हि. मैसर्स–मैसर्स स्वतंत्रता लैंड फाइनेस प्रा. लि. खातेदार एम–95 जीके–2 नई दिल्ली जरिये डायरेक्टर वी.के. मदान पुत्र श्री तेजभान मदान जाति खत्री खातेदार 1/2 हि. के बजाय **मिरान प्रमोटर्स एण्ड डवलपर्स प्रा. लि. जरिये गगन सचदेवा पुत्र एस.के. सचदेवा 7/8 हि. मैसर्स–मैसर्स स्वतंत्रता लैंड फाइनेस प्रा. लि. खातेदार एम–95 जीके–2 नई दिल्ली जरिये डायरेक्टर वी.के. मदान पुत्र श्री तेजभान मदान जाति खत्री खातेदार 1/8 हि**	95 107 109	0.16 0.18 0.18
2	3	मैसर्स स्वतंत्रता लैंड फ़ाइनेस प्रा.लि. खातेदार एम–95 जीके–2 नई दिल्ली जरिये डायरेक्टर वी.के. मदान पुत्र तेजभान मदान 3/4 हि. गगन सचदेवा पुत्र एस.के. सचदेवा डायरेक्टर मिरान प्रमोटर्स एण्ड डवलपर्स प्रा. लि. वी.के. मदान पुत्र तेजभान मदान मैसर्स स्वतंत्रता लैंड फाइनेस प्रा. लि. 1/4 हि के बजाय **मैसर्स स्वतंत्रता लैंड फाइनेस प्रा.लि. खातेदार एम–95 जीके–2 नई दिल्ली जरिये डायरेक्टर वी.के. मदान पुत्र तेजभान मदान 7/8 हि. मिरान प्रमोटर्स एण्ड डवलपर्स प्रा. लि. जरिये डायरेक्टर गगन सचदेवा पुत्र एस.के. सचदेवा हि. 1/8**	138	0.46
3	28	मीरान प्रमोटर्स एंड डवलपर्स प्रा.लि. भिवाडी डायरेक्टर गगन सचदेवा पुत्र श्री एस.के. सचदेवा हि. 1/4 मैसर्स स्वतंत्रता लैंड फाइनेस प्रा.लि. खातेदार एम–95 जीके–2 नई दिल्ली जरिये वी.के. मदान पुत्र तेजभान मदान जाति खत्री सा. एम–95 जीके नई दिल्ली 1/2 हि.गगन सचदेवा पुत्र श्री एस.के. सचदेवा जाति पंजाबी डायरेक्टर मीरान प्रमोटर्स व वी.के. मदान पुत्र तेजभान मदान जाति खत्री डायरेक्टर स्वतंत्रता लेण्ड फाइनेन्स 1/4 हि. के बजाय **मीरान प्रमोटर्स एंड डवलपर्स प्रा.लि. भिवाडी डायरेक्टर गगन सचदेवा पुत्र श्री एस.के. सचदेवा हि. 3/8 मैसर्स स्वतंत्रता लैंड फाइनेस प्रा.लि. खातेदार एम–95 जीके–2 नई दिल्ली जरिये वी.के. मदान पुत्र तेजभान मदान जाति खत्री सा. एम–95 जीके नई दिल्ली हि. 5/8**	137	0.10
4	29	गगन सचदेवा पुत्र एस.के. सचदेवा जाति पंजाबी डायरेक्टर मीरान प्रमोटर्स वगै. व वी.के. मदान पुत्र तेजभान मदान जाति खत्री डायरेक्टर स्वतंत्रता लेण्ड फाइनेन्स हि. 1/4 स्वतंत्रता लैंड फाइनेन्स प्रा.लि. खातेदार एम–95 जीके–नई दिल्ली 1/2 हि.वी.के. मदान पुत्र तेजभान मदान जाति खत्री डायरेक्टर स्वतन्त्रता लेण्ड फाइनेन्स हि. 1/4 के बजाय **मीरान प्रमोटर्स एंड डवलपर्स प्रा.लि. भिवाडी डायरेक्टर गगन सचदेवा पुत्र श्री एस.के. सचदेवा हि. 1/8 मैसर्स स्वतंत्रता लैंड फाइनेस प्रा.लि. खातेदार एम–95 जीके–2 नई दिल्ली जरिये वी.के. मदान पुत्र तेजभान मदान जाति खत्री सा. एम–95 जीके नई दिल्ली हि. 7/8**	130 136 152 153 154 157	0.09 0.13 0.11 0.11 0.15 0.09

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

809

5	30	मैसर्स स्वतंत्रता लैंड फाइनेन्स प्रा.लि. खातेदार एम–95 जीके–नई दिल्ली जरिये वी.के. मदान पुत्र तेजभान मदान जाति खत्री सा. एम–95 जीके–नई दिल्ली 3/4 हि. गगन सचदेवा पुत्र श्री एस.के. सचदेवा जाति पंजाबी डायरेक्टर मीरान प्रमोटर्स वगै. व वी.के. मदान पुत्र तेजभान मदान जाति खत्री डायरेक्टर स्वतन्त्रता लेण्ड फाइनेन्स प्रा.लि. वगै. 1/4 हि. के बजाय **मीरान प्रमोटर्स एंड डवलपर्स प्रा.लि. भिवाडी डायरेक्टर गगन सचदेवा पुत्र श्री एस.के. सचदेवा हि. 1/8 मैसर्स स्वतंत्रता लैंड फाइनेस प्रा.लि. खातेदार एम–95 जीके–2 नई दिल्ली जरिये वी.के. मदान पुत्र तेजभान मदान जाति खत्री सा. एम–95 जीके नई दिल्ली हि. 7/8**	118 119 120 121 122 123 124	0.18 0.18 0.39 0.20 0.20 0.25 0.25
6	35 B	गगन सचदेवा पुत्र एस.के. सचदेवा जाति पंजाबी निवासी पंजाबी बाग नई दिल्ली डायरेक्टर मीरान प्रमोटर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. नई 1/5 हि. दर II/3 मैसर्स स्वतंत्रता लैंड फाइनेन्स प्रा.लि. राजि. ऑफिस एम–95 जीके–2 नई दिल्ली जरिये डायरेक्टर वी.के. मदान पुत्र तेजभान मदान हि. 4/5 दर II/3 के बजाय **गगन सचदेवा पुत्र एस.के. सचदेवा जाति पंजाबी निवासी पंजाबी बाग नई दिल्ली डायरेक्टर मीरान प्रमोटर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. नई 1/5 हि. दर 0.16 मैसर्स स्वतंत्रता लैंड फाइनेन्स प्रा.लि. राजि. ऑफिस एम–95 जीके–2 नई दिल्ली जरिये डायरेक्टर वी.के. मदान पुत्र तेजभान मदान हि. 4/5 दर 0.16 बसीर, नसीर, अब्दुल, गफ्फुर, ईशाक, इसराईल पिता हुसैना मेव सा. देह गैर खातेदार 0.03**	49	0.19

राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा उक्त प्रेषित एल.एन.सी. मिनिट्स का अवलोकन किया जिसमें बिन्दु संख्या 18, 19, 20 व 21 में अधिसूचना के अनुसार खसरा नम्बर अंकित नहीं है तथा पारित निर्णय में अंकित किया गया है कि भूमि पर न्यायिक वाद/स्थगन है जिसकी प्रति परिशिष्ट 'ब' पर संलग्न है। आवासन मण्डल द्वारा प्रत्येक खाते के अनुसार मुआवजा 20 प्रतिशत आवासीय एवं 5 प्रतिशत व्यावसायिक को पृथक से गणना नहीं करते हुए सबंधित खातेदार अनुसार उसकी अवाप्त की जा रही कुल भूमि के क्षेत्रफल अनुसार इकजाई गणना करते हुए 20 प्रतिशत आवासीय एवं 5 प्रतिशत व्यावसायिक क्षेत्रफल की गणना की गई है। इस सम्बन्ध में मण्डल को पत्र दिनांक 23.10.13 द्वारा खसरा नम्बरान एवं न्यायिक वाद/स्थगन आदेश की वर्तमान स्थिति की सूचना भिजवाने हेतु सूचित किया गया। इस सम्बन्ध में मण्डल से पत्र दिनांक 14.11.13 द्वारा खसरा नम्बरान् एवं न्यायिक वाद/स्थगन आदेश की सूचना प्राप्त हुई जिसका अवलोकन किया गया। चूंकि भूमि समझौता समिति के मध्य निर्विवादित भूमि पर ही समझौता किया जा सकता है। अतः मण्डल द्वारा प्रेषित सूचना के आधार पर जिन प्रकरणों के अन्तर्गत धारा 6 की अधिसूचना के अनुसार खातेदारों के नाम एवं रकबा समान पाया गया तथा भूमि पर कोई न्यायिक वाद/स्थगन आदेश नहीं पाया गया उनका राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 27.10.05 के अनुसार अधिकतम 25 प्रतिशत विकसित भूखण्ड का ड्राफ्ट अवार्ड मण्डल के अनुरोध पर अनुमोदन हेतु राज्य सरकार को भिजवाया जाना प्रस्तावित है जो संलग्न परिशिष्ट 'स' के अनुसार है।

उक्त वर्णित खसरा नम्बरान का ही अवार्ड राज्य सरकार को अनुमोदन हेतु प्रेषित किया जा रहा है तथा वर्णित खसरा नम्बरान के खातेदारों/हितधारियों को नगद मुआवजा देय नहीं होगा। राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 27.10.05 के अनुसार अधिकतम 25 प्रतिशत विकसित भूखण्ड जिसमें 20 प्रतिशत आवासीय 5 प्रतिशत वाणिज्यिक विकसित भूखण्ड खातेदार की अवाप्त की जाने वाली भूमि में या उस योजना में जिसके लिए भूमि अवाप्त की गई है, में ही आवंटन किया जा सकेगा। यदि अवाप्तशुदा भूमि के बदले

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

आवासीय भूमि का आवंटन उसी स्थान पर किया जाता है तो प्रार्थी को निर्मित भवनों का मुआवजा अलग से देय नहीं होगा। उसी योजना में किन्हीं अन्य स्थान पर भूमि आवंटन किए जाने की स्थिति में निर्मित भवनों का अलग से मुआवजा सम्बन्धित बी.एस.आर. से देय होगा। कुंआ वृक्ष इत्यादि का मुआवजा देय नहीं होगा।

संरचनाओं (स्थाई व अस्थाई निर्माण) का मूल्यांकन आवासीय अभियन्ता का तकमीना रिपोर्ट प्रचलित बी.एस.आर. की दरों के आधार मानते हुए तय किया जावेगा जिसकी गणना पृथक से की जावेगी। मुआवजा राशि व विकसित भूखण्ड हितधारियों द्वारा वर्तमान जमाबन्दी, मिलान क्षेत्रफल नामान्तरण आदि राजस्व रिकार्ड की प्रमाणित प्रति एवं किसी बैंक में रहन होने की स्थिति में सम्बन्धित अनापत्ति प्रमाण पत्र पेश करने पर ही यथोचित पहचान उपरान्त दिया जावेगा। किसी हितधारी की मृत्यु होने की दशा में वारिसान में विवाद न होने पर नामान्तरण व हाल जमाबन्दी में अंकित उत्तराधिकारियों को हिस्सेनुसार विकसित भूखण्ड दिये जावेगें। साथ ही अवाप्ताधीन भूमि बाबत किसी सक्षम सिविल/राजस्व/उच्चतर न्यायालय में विवाद विचाराधीन होने पर उक्त अवार्ड सम्बन्धित न्यायालय के आदेशों/निर्णयों के अध्याधीन होगा तथा तदनुसार संशोधित किया जा सकेगा।

सचिव, राज. आवासन मण्डल, जयपुर के पत्र दिनांक 30.09.13 के सन्दर्भ में भूमि का अवार्ड प्रारूप आज दिनांक 21/11/13 को तैयार कर संयुक्त शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राज. जयपुर को अनुमोदनार्थ दोहरी प्रतियों में प्रेषित किया जा रहा है।

विशेषाधिकारी

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

(811)

5

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के पत्र क्रमांक प.7(22)न.वि.वि./3/07 जयपुर दिनांक 03.12.13 के द्वारा अवार्ड का अनुमोदन किया गया। अतः इसी के अनुरूप उक्त अवार्ड को सरे इजलास घोषित किया जाकर मेरे हस्ताक्षर तथा न्यायालय की मुद्रा से दिनांक 5-12-13 को जारी किया गया।

भू–अर्जन अधिनियम की धारा 12(1) के अनुसार अवार्ड सम्बन्धित पत्रावलियों में शामिल किया जाकर भू–अर्जन अधिनियम की धारा 12(2) के अन्तर्गत सभी हितधारियों को अवार्ड की प्रति जरिए नोटिस सूचित किया जावें।

5/12/13
विशेषाधिकारी

क्रमांकः–ओ.एस.डी./न.वि.वि/13/1336 दिनांकः–5/12/13

प्रतिलिपिः–सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैं

1. संयुक्त शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
2. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
3. तहसीलदार तिजारा, जिला अलवर।
4. सम्बन्धित खातेदार।
5. अवार्ड पत्रावली।

5/12/13
विशेषाधिकारी
विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर