

न्यायालय विशेषाधिकारी, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राज0, जयपुर।
(हाल कार्यालय राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।)

क्रमांक:-ओ.एस.डी./नविवि/2011/

अवार्ड

विषय:-केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 यथा संशोधित 1988 की धारा 11 के तहत राजस्थान आवासन मण्डल की आवासीय योजना, ग्राम पुष्कर, जिला अजमेर कुल रकबा 39 बीघा 09 बिस्वा का अवार्ड जारी करने बाबत।

सन्दर्भ:-अधिसूचना क्रमांक प.7(57)न.वि.वि./III/03 दिनांक 21.09.07

राजस्थान आवासन मण्डल हेतु सार्वजनिक हित में आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि अवाप्ति की अधिसूचना ग्राम पुष्कर, जिला अजमेर के लिए अन्तर्गत धारा 4(1) राज्य सरकार द्वारा दिनांक 21.09.07 को जारी की गयी जिसमें भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 की धारा 4(2) के तहत विशेषाधिकारी नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, हाल कार्यालय राजस्थान आवासन मण्डल जयपुर को भूमि अधिग्रहण हेतु अधिकृत किया गया। उक्त अधिसूचना का 05.10.07 को राजस्थान राज-पत्र के असाधारण अंक में प्रकाशन कराया गया। सार्वजनिक हित में व्यापक प्रचार-प्रसार की दृष्टि से अधिसूचना के पब्लिक नोटिस 19.02.08 को सम्बन्धित को जारी कर जरिए आवासीय अभियन्ता तामील करवाए गये जिनकी तामिली की अंतिम दिनांक 13.03.08 अंकित की गयी है। इसी प्रकार अधिसूचना का दो समाचार पत्रों में यथा "दैनिक नवज्योति" व "राजस्थान पत्रिका" अजमेर संस्करण में दिनांक 22.11.07 को प्रकाशन करवाया गया। इस प्रकार 4(1) की अंतिम प्रकाशन की तिथि 13.03.08 निश्चित की गयी है।

प्रकरण में तत्कालीन विशेषाधिकारी द्वारा मौके का निरीक्षण दिनांक 18.03.08 को परियोजना अभियन्ता व हल्का पटवारी के साथ किया गया। 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 31.05.08 को प्रेषित की गई जिसमें सम्पूर्ण भूमि 39 बीघा 09 बिस्वा की धारा 6 की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित किया गया। इसी के आधार पर राज्य सरकार द्वारा धारा 6 की अधिसूचना दिनांक 26.07.08 को 39 बीघा 09 बिस्वा की जारी की गयी। जिसका राजस्थान के राजपत्र के विशेषांक में 06.08.08 को प्रकाशन करवाया गया तथा दो स्थानीय समाचार पत्रों में "राजस्थान पत्रिका" व "दैनिक भास्कर" अजमेर संस्करण में दिनांक 26.09.08 को प्रकाशन करवाया गया। पब्लिक नोटिस अन्तर्गत धारा 6(2) दिनांक 28.01.09 को जारी कर आवासीय अभियन्ता के द्वारा तामिल करवाये गये जिनकी तामिली की अन्तिम दिनांक 09.02.09 अंकित की गई। अवाप्ति प्रक्रिया में आगे व्यापक प्रचार-प्रसार हेतु सार्वजनिक हित में धारा 9(1) के नोटिस 23.03.09 को जारी कर जरिये आवासीय अभियन्ता तामील करवाये गये। इसी क्रम में धारा 9(3) के व्यक्तिगत नोटिस दिनांक 02.09.09 को जारी कर जरिये आवासीय अभियन्ता तामिल करवाये गये तथा धारा 9(3) के व्यक्तिगत नोटिस के क्रम में खसरा नम्बर 223 मिन, 219, 218/6, 218/5 एवं 218/3 के काश्तकारों/हितधारियों ने प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया कि भूमि को अवाप्ति से मुक्त किया जावे

तथा प्रार्थियों को 50 प्रतिशत विकसित भूमि आवंटन किया जावे साथ ही यह भी उल्लेख

निरन्तर.....2

किया कि यदि 25 प्रतिशत विकसित भूमि मुआवजे के रूप में दी जाती है तो कोई आपत्ति नहीं है। खसरा नं. 218/4 के अन्तर्गत श्रीमती अंजना चाराशर, नन्दू लाल पंवार व श्रीमती सन्तोष ने प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया इस खसरा में 90वीं की कार्यवाही के पश्चात नगरपालिका से पट्टा जारी किया जा चुका है परन्तु प्रार्थना पत्र के समर्थन में कोई वस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए। मण्डल को पत्र दिनांक 08.10.09 द्वारा खातेदारों से प्राप्त आपत्तियां व 25 प्रतिशत विकसित भूखण्ड के प्रार्थना पत्र की प्रति प्रेषित कर टिप्पणी मांगी गई तथा पुनः मण्डल को पत्र दिनांक 16.08.10 को टिप्पणी हेतु सूचित किया गया।

मण्डल ने पत्र दिनांक 24.09.10 द्वारा सूचित किया खातेदारों से निर्धारित प्रपत्र में प्रस्ताव शीघ्र भिजवाने हेतु आवासीय अभियंता को लिखा जा रहा है। इस सम्बन्ध में पत्र दिनांक 23.11.10 एवं 21.12.10 द्वारा मण्डल को राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 27.10.05 के अनुसार गठित समिति की अनुशंसा भिजवाने हेतु सूचित किया गया। इसके सम्बन्ध में मण्डल ने पत्र दिनांक 04.01.11 द्वारा सूचित किया कि खसरा नं. 219 के ही खातेदार श्री तेजपाल द्वारा 25 प्रतिशत विकसित भूखण्ड दिलाने हेतु सहमति प्रस्तुत की है। चूंकि निकट में समझौता समिति की बैठक तिथि निश्चित नहीं है अतः खसरा नं. 219 के खातेदार को नगद मुआवजे के बदले 25 प्रतिशत विकसित भूमि देने की सिद्धान्तः सहमति देते हुए अवार्ड जारी करने का निवेदन किया।

धारा 6 के अनुसार ग्राम पुष्कर, जिला अजमेर में अवाप्त की गई भूमि का विवरण

क्र.सं.	खसरा नं.	क्षेत्रफल	खातेदार का नाम
1.	214	3-18	प्रहलाद राम पुत्र खुमा राम
2.	218/2	2-0	लालचन्द पुत्र बोदूलाल
3.	218/3	1-0	विद्या देवी बेवा मांगीलाल, कल्याणमल, रामस्वरूप, महेन्द्र कुमार
4.	218/4	4-7	नन्दूलाल पंवार
5.	218/5	3-0	सरजू देवी पत्नी श्री पृथ्वीराज
6.	218/6	3-0	रामपाल पुत्र गुलाबचन्द
7.	219	6-4	तेजपाल पुत्र मूलचन्द व झालाराम पुत्र कल्लाराम
8.	220	3-4	तेजपाल पुत्र मूलचन्द च झालाराम पुत्र कल्लाराम
9.	221	1-11	तेजपाल पुत्र मूलचन्द च झालाराम पुत्र कल्लाराम
10.	223 मिन	2-9	नेमीचन्द पुत्र अर्जुन
11.	224 मिन	5-3	सिवाय चक
12.	224 मिन	3-13	भंवरी बेवा प्रहलाद दौलतराम हनुमान प्रसाद, पि. प्रहलाद सावित्री, गायत्री पुत्रियां प्रहलाद 1/3 हि. व कल्याणमल नेमीचन्द पि. फूसा 2/3 हि.

भूमि का मुआवजा निर्धारित करने हेतु उप पंजीयक, पुष्कर को धारा 4(1) की अधिसूचना दिनांक 21.09.07 को प्रभावी डी.एल.सी. दरें भिजवाने हेतु पत्र दिनांक 08.10.09 को जारी किया जिस पर आवासीय अभियंता ने पत्र दिनांक 09.11.09 द्वारा डी.एल.सी. दरों की छाया प्रति भिजवाई जिसके सम्बन्ध में आवासीय अभियंता को पत्र दिनांक 09.12.09 एवं 20.01.10 द्वारा प्रमाणित व मूल डी.एल.सी. दरें भिजवाने हेतु सूचित किया गया। इस सम्बन्ध में आवासीय अभियंता ने पत्र दिनांक 23.02.10 द्वारा उप पंजीयक, पुष्कर के पत्र दिनांक

09.02.10 द्वारा प्रेषित डी.एल.सी. दरें भिजवाई जो निम्न प्रकार दर्शायी गई:-

निरन्तर.....3

// 3 //

386

कृषि भूमि	प्रस्तावित दर प्रति बीघा
असिंचित	4,00,000/-
आवासीय घर	75/- रु प्रतिवर्ग फुट
सड़क के पास	65/- रु प्रतिवर्ग फुट
सड़क से दूर	

अवाप्ताधीन भूमि कृषि भूमि के अन्तर्गत अशिक्षित श्रेणी की है तथा भूमि की आवासीय योजना हेतु उपयुक्तता एवं भविष्य में होने वाले विकास तथा पौटेन्शियलटी को ध्यान में रखते हुए भू-अर्जन अधिनियम की धारा 23 में वर्णित अन्य दिग्दर्शकों के सन्दर्भित तथा इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि उक्त समस्त अवाप्ताधीन भूमि का उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ किया जावेगा उक्त भूमि की मुआवजा दर रु. 4,00,000/-रु. प्रति बीघा की दर से खातेदारों को किया जाना प्रस्तावित है।

खातेदारों को देय मुआवजा राशि की गणना निम्न प्रकार से की जाती है:-

वाद संख्या 7/7/01	खसरा नं.-214 रकबा 03 बीघा 18 बिस्वा, दर 4,00,000/रु. प्रति बीघा
खातेदार का नाम:	प्रहलाद राम पुत्र खुमाराम
- भूमि की कीमत	15,60,000.00
- तकमीना मण्डल के अनुसार	5,89,562.00
- अनिवार्य अवाप्ति 30 प्रतिशत	6,44,869.00
कुल योग	27,94,431.00

वाद संख्या 7/7/02	खसरा नं.-218/2 रकबा 2 बीघा दर 4,00,000/रु. प्रति बीघा
खातेदार का नाम:	लालचन्द पुत्र बोटलाल
- भूमि की कीमत	8,00,000.00
- तकमीना मण्डल के अनुसार	Nil
- अनिवार्य अवाप्ति 30 प्रतिशत	2,40,000.00
कुल योग	10,40,000.00

नोट:-प्रभारी अधिकारी एवं आवासीय अभियंता ने पत्र दिनांक 24.12.10 द्वारा अवगत कराया कि उक्त खसरा नं के अन्तर्गत माननीय राज. उच्च न्यायालय में विचाराधीन एस.बी.सिविल रिट पीटिशन संख्या 6206/09 में पारित निर्णय दिनांक 22.05.09 द्वारा यथास्थिति के आदेश यथावत है। मण्डल अधिवक्ता की राय दिनांक 02.02.11 में अवार्ड पारित किए जाने पर रोक नहीं होने के कारण माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों के अधधीन प्रस्तावित अवार्ड।

वाद संख्या 7/7/03	खसरा नं.-218/3 रकबा 01 बीघा दर 4,00,000/रु. प्रति बीघा
खातेदार का नाम:	विद्या देवी बेवा मांगीलाल, कल्याणमल, रामस्वरूप, महेन्द्र कुमार
- भूमि की कीमत	4,00,000.00
- तकमीना मण्डल के अनुसार	NIL
- अनिवार्य अवाप्ति 30 प्रतिशत	1,20,000.00
कुल योग	5,20,000.00

वाद संख्या 7/7/04	खसरा नं.-218/4 रकबा 04 बीघा 07 बिस्वा दर 4,00,000/रु. प्रति बीघा
खातेदार का नाम:	नन्दूलाल पंवार
- भूमि की कीमत	17,40,000.00
- तकमीना मण्डल के अनुसार	14,90,044.00
- अनिवार्य अवाप्ति 30 प्रतिशत	9,69,013.00
कुल योग	41,99,057.00

वाद संख्या 7/7/05	खसरा नं.-218/5 रकबा 03 बीघा दर 4,00,000/रु. प्रति बीघा
खातेदार का नाम:	सरजू देवी पत्नी श्री पृथ्वीराज
- भूमि की कीमत	12,00,000.00
- तकमीना मण्डल के अनुसार	NIL
- अनिवार्य अवाप्ति 30 प्रतिशत	3,60,000.00
कुल योग	15,60,000.00

387

वाद संख्या 7/7/06 खसरा नं.-218/6 रकबा 03 बीघा	दर 4,00,000/रु. प्रति बीघा
खातेदार का नाम: रामपाल पुत्र मूलचन्द	
- भूमि की कीमत	12,00,000.00
- तकमीना मण्डल के अनुसार	NIL
- अनिवार्य अवाप्ति 30 प्रतिशत	3,60,000.00
कुल योग	15,60,000.00

वाद संख्या 7/7/07 खसरा नं.-219 रकबा 06 बीघा	04 बिस्वा में खातेदारों द्वारा विकसित भूखण्ड की मांग की है। अतः नकद मुआवजा राशि का अवार्ड नहीं किया जा रहा है।
खातेदार का नाम: तेजपाल पुत्र मूलचन्द व झालाराम पुत्र कल्लाराम	

वाद संख्या 7/7/08 खसरा नं.-220 रकबा 03 बीघा	04 बिस्वा दर 4,00,000/रु. प्रति बीघा
खातेदार का नाम: तेजपाल पुत्र मूलचन्द व झालाराम पुत्र कल्लाराम	
- भूमि की कीमत	12,80,000.00
- तकमीना मण्डल के अनुसार	NIL
- अनिवार्य अवाप्ति 30 प्रतिशत	3,84,000.00
कुल योग	16,64,000.00

वाद संख्या 7/7/09 खसरा नं.-221 रकबा 01 बीघा	11 बिस्वा दर 4,00,000/रु. प्रति बीघा
खातेदार का नाम: तेजपाल पुत्र मूलचन्द व झालाराम पुत्र कल्लाराम	
- भूमि की कीमत	6,20,000.00
- तकमीना मण्डल के अनुसार	1,57,646.00
- अनिवार्य अवाप्ति 30 प्रतिशत	2,33,294.00
कुल योग	10,10,940.00

वाद संख्या 7/7/10 खसरा नं.-223 मिन रकबा 02 बीघा	09 बिस्वा दर 4,00,000/रु. प्रति बीघा
खातेदार का नाम: नेमीचन्द पुत्र अर्जुन	
- भूमि की कीमत	9,80,000.00
- तकमीना मण्डल के अनुसार	NIL
- अनिवार्य अवाप्ति 30 प्रतिशत	2,94,000.00
कुल योग	12,74,000.00

वाद संख्या 7/7/11 खसरा नं.-224 मिन रकबा 05 बीघा 03 बिस्वा सिवाय चक होने के कारण अवार्ड में नगद गणना नहीं की जा रही है।

वाद संख्या 7/7/12 खसरा नं.-224 मिन रकबा 03 बीघा	13 बिस्वा दर 4,00,000/रु. प्रति बीघा
खातेदार का नाम: भंवरी बेवा प्रहलाद, दौलतराम, हनुमान प्रसाद, पि. प्रहलाद सावित्री, गायत्री पुत्रिया प्रहलाद 1/3 व कल्याणमल नेमीचन्द पि. फूसा 2/3 हि.	
- भूमि की कीमत	14,60,000.00
- तकमीना मण्डल के अनुसार	NIL
- अनिवार्य अवाप्ति 30 प्रतिशत	4,38,000.00
कुल योग	18,98,000.00

खातेदारों को उपयुक्त मुआवजा राशि के अतिरिक्त भूमि की कीमत पर धारा 23(1)ए के नियमानुसार 12 प्रतिशत अतिरिक्त मुआवजा राशि धारा 4(1) के अन्तिम नोटिफिकेशन ऑफ पब्लिकेशन से भूमि पर कब्जा लेने या अवार्ड जारी करने तक की दिनांक जो भी पहले हो से न्यायालय में स्थगन की अवधि यदि कोई हो तो छोड़कर देय होगा साथ ही भू-अर्जन अधिनियम धारा 34 के अनुसार कब्जे की दिनांक से नहीं भुगतान की गयी राशि पर 9 प्रतिशत वार्षिक दर से 1 वर्ष की अवधि तथा 1 वर्ष के पश्चात् भुगतान की जाने वाली राशि भुगतान की तिथि पर 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज देय होगा।

भुगतान तिथि
जिस दिनांक पर भुगतान
गठन सचिवालय
जयपुर

// 5 //

(382)

प्रकरण में वाद संख्या 7/7/07 के खातेदारों को नगद मुआवजा देय नहीं होगा उनको राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 27.10.05 के अनुसार 25 प्रतिशत विकसित भूखण्ड जिसमें 20 प्रतिशत आवासीय तथा 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 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 का आवंटन किये जाने की स्थिति में निर्मित भवनों का अलग से मुआवजा 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 जाता है। इसी प्रकार भूमि पर स्थित सभी प्रकार के वृक्षों बड़े, मध्यम व छोटी श्रेणी के लिये क्रमशः 1500, 500, 100 प्रति नग के हिसाब से दिया जाना प्रस्तावित है लेकिन यदि खातेदार मुआवजा नहीं लेकर पेड़ लेना चाहे तो उन्हें यह विकल्प दिया जा रहा है। यदि कोई स्ट्रक्चर्स भूमि के कब्जे से पूर्व खातेदार द्वारा हटा दिया जाता है तो सम्बन्धित अभियन्ता की रिपोर्ट के आधार पर राशि वसूल 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 मुआवजा राशि व विकसित भूखण्ड दिये जावेंगे। 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।

अतः भूमि का अवार्ड प्रारूप आज दिनांक 7/2/11 को तैयार कर शासन उप सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राज. जयपुर को अनुमोदनार्थ दोहरी प्रतियों में प्रेषित किया जा रहा है।


उप शासन सचिव
नगरीय विकास विभाग
शासन सचिवालय
राजस्थान, जयपुर


विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के पत्र क्रमांक प.7(57)न.वि.वि./03/03 दिनांक 07.02.2011 के द्वारा अवार्ड का अनुमोदन किया गया। जिसके अनुसार सिविल रिट पीटिशन संख्या 6206/09 में पारित स्थगन आदेश से प्रभावित खसरा नं. 218/2 की भूमि का अवार्ड का अनुमोदन माननीय उच्च न्यायालय के निर्णयाधीन रहेगा। अतः इसी के अनुरूप उक्त अवार्ड को सरे इजलास घोषित किया जाकर मेरे हस्ताक्षर तथा न्यायालय की मुद्रा से दिनांक 07.02.2011 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 जावे।

विशेषाधिकारी
विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर
दिनांक:-

क्रमांक:-ओ.एस.डी./न.वि.वि/11/

1677

7/2/11

प्रतिलिपि:-सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैं

1. उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
2. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
3. तहसीलदार पुष्कर, जिला अजमेर।
4. सम्बन्धित खातेदार।
5. अवार्ड पत्रावली।

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर