

आन्तिम तिथि 5-8-2017

36/286

न्यायालय विशेषाधिकारी, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राज., जयपुर।
(हाल कार्यालय राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर)
क्रमांक :- ओ.एस.डी./नविवि/17/488

दिनांक :- 7-7-2017

-: अवार्ड :-

विषय :- केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 यथा संशोधित 1984 की धारा 11 सपठित भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 24(क) के तहत राजस्थान आवासन मण्डल की आवासीय योजना के अन्तर्गत कस्बा पुष्कर, जिला अजमेर में कुल रकबा 5-09 बीघा का अवार्ड जारी करने बाबत।

संदर्भ :- अधिसूचना क्रमांक प.7(57)नविवि/III/03 पार्ट जयपुर दिनांक 05.09.2011

राजस्थान आवासन मण्डल हेतु सार्वजनिक हित में आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि अवाप्ति की अधिसूचना कस्बा पुष्कर, जिला अजमेर में कुल रकबा 05-09 बीघा के लिए अन्तर्गत धारा 4(1) राज्य सरकार द्वारा दिनांक 05.09.2011 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 दिनांक 19.09.2011 को राजस्थान राज-पत्र के विशेषांक में प्रकाशन कराया गया। इसी प्रकार अधिसूचना का दो समाचार पत्रों "हुक्मनामा अजमेर" व "दैनिक नवज्योति अजमेर" अजमेर संस्करण में दिनांक 17.05.2012 को प्रकाशन कराया गया। सार्वजनिक हित में व्यापक प्रचार-प्रसार की दृष्टि से अधिसूचना के पब्लिक नोटिस दिनांक 19.07.2012 सम्बन्धित को जारी कर जरिए आवासीय अभियन्ता तामील करवाए गये जिनकी अन्तिम तामीली की दिनांक 09.08.2012 अंकित की गयी है। इस प्रकार धारा 4(1) की अंतिम प्रकाशन की तिथि 09.08.2012 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 21.06.2013 को प्रेषित की गई जिसमें सम्पूर्ण भूमि कुल रकबा 05-09 बीघा की धारा 6 की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित किया गया। राज्य सरकार द्वारा धारा 6 की अधिसूचना दिनांक 29.07.2013 को कुल रकबा 05-09 बीघा की जारी की गयी थी। अधिसूचना का राजस्थान के राजपत्र के विशेषांक में दिनांक 05.08.2013 को प्रकाशन करवाया गया तथा दो स्थानीय समाचार पत्रों "दैनिक नवज्योति" व "राजस्थान पत्रिका" अजमेर संस्करण में दिनांक 04.03.2015 को प्रकाशन करवाया गया। पब्लिक नोटिस अन्तर्गत धारा 6(2) दिनांक 05.06.2015 को जारी कर जरिए आवासीय अभियन्ता तामील करवाये गये जिसके अनुसार अन्तिम तामीली की दिनांक 05.08.2015 अंकित की गई। अवाप्ति प्रक्रिया में आगे व्यापक प्रचार-प्रसार हेतु सार्वजनिक हित में धारा 9(1) के पब्लिक नोटिस दिनांक 17.03.2016 एवं धारा 9(3) के व्यक्तिगत नोटिस दिनांक 02.06.2016 को जारी कर जरिए आवासीय अभियन्ता तामील करवाये गये जिसमें खातेदारों से राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 27.10.05 के क्रम में विकसित भूखण्ड लेने का विकल्प भी प्रस्तुत किया जा सकता है, बाबत सूचित किया गया। धारा 9(3) के व्यक्तिगत नोटिस के क्रम कस्बा पुष्कर में खसरा नं. 223 मीन (रकबा 05-09 बीघा) के काश्तगार/हितधारी ने प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया की कि प्रार्थिया को 25 प्रतिशत विकसित भूखण्ड आवंटित किया जावे।

संयुक्त शास्त्र
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

मण्डल को पत्र दिनांक 17.01.2017, 08.03.2017, 03.04.2017, 04.05.2017 व 18.05.2017 द्वारा खातेदार से प्राप्त 25 प्रतिशत विकसित भूमि के प्रार्थना पत्र की प्रति प्रेषित कर राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 27.10.05 के अनुसार मण्डल द्वारा गठित समिति की अनुशंसा भिजवाने हेतु सूचित किया। इसके प्रत्युत्तर में सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल आज दिनांक तक भी सहमति प्राप्त नहीं होने कारण नकद मुआवजे का निर्धारण किया जा रहा है। अर्थात् प्रकरण में 05.08.2017 से पूर्व अवार्ड राज्य सरकार से अनुमोदन करवाना वैधानिक आवश्यकता होने के कारण नकद मुआवजा का निर्धारण किया जा रहा है। राज्य सरकार का परिपत्र क्रमांक एफ.6(29)नवि/3/2004पार्ट जयपुर दिनांक 13.04.2017 के अनुसार मण्डल अपने स्तर पर 25 प्रतिशत विकसित भूखण्ड दिये जाने हेतु स्वतन्त्र रहेगा।

धारा 6 की अधिसूचना के अनुसार कस्बा पुष्कर, जिला अजमेर में कुल रकबा 05-09 बीघा में अवाप्ताधीन भूमि का विवरण निम्न प्रकार है :-

क्र.सं.	खसरा नम्बर	क्षेत्रफल	नाम खातेदार
1	223 मिन	5-09 बीघा	श्री नेमीचंद पुत्र अर्जन, जाति रैगर

खातेदारान/हितधारियों द्वारा संशोधन एवं 25 प्रतिशत विकसित भूखण्डल देने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये। उक्त प्रार्थियों के प्रार्थना पत्र के आधार पर/राजस्थान आवासन मण्डल/खातेदारों द्वारा प्रेषित राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार उक्त खसरो में प्रार्थियों को नाम संशोधन कर अधिसूचना में संशोधन किये जाने का निर्णय लिया गया।

अवाप्ताधीन भूमि का संशोधित विवरण निम्न प्रकार से है :-

कस्बा पुष्कर, जिला अजमेर

क्र. सं.	नाम खातेदार	खसरा नम्बर (पुराना)	क्षेत्रफल	खसरा नम्बर (वर्तमान)	क्षेत्रफल
1	श्री नेमीचंद पुत्र अर्जन, जाति रैगर	223 मिन	5-09 बीघा	758	1.28 हैक्टेयर

प्रश्नगत भूमि के अन्तर्गत धारा 9(1) के पब्लिक नोटिस एवं खातेदारों को व्यक्तिगत नोटिस धारा 9(3) के जारी किये जिसके सन्दर्भ में निम्नलिखित खसरो के अन्तर्गत हितधारियों ने 25 प्रतिशत विकसित भूखण्ड देने हेतु पत्र प्रस्तुत किया, जिनकी एक प्रति सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल को सहमति प्रेषित की गई।

संयुक्त शासन
नगर विकास एवं
राजस्थान

भूमि का मुआवजा निर्धारित करने हेतु सम्बन्धित आवासीय अभियन्ता से धारा 4(1) की अधिसूचना की दिनांक 05.09.2011 को प्रचलित भूमि की डी.एल.सी. दरों की प्रमाणित प्रति, जमाबन्दी, सर्वे रिपोर्ट, नक्शा ट्रेस व तकमीना मंगवाने हेतु आवासीय अभियन्ता को दिनांक 02.11.2012, 26.12.2012, 28.01.2013 को सूचित किया गया। जिसके जवाब में आवासीय अभियन्ता ने दिनांक 18.12.2012 को डी.एल.सी. दर, नक्शा ट्रेस, राजस्व रिकॉर्ड प्रेषित किया तथा दिनांक 29.01.2013 को मौका रिपोर्ट प्रेषित किया। जिसमें शून्य तकमीना दर्शाया गया। इस के उपरान्त अवार्ड निर्धारण बाबत राज्य में लागू नवीन अधिनियम की धारा 23 के तहत किये जाने हेतु धारा 4(1) की अधिसूचना दिनांक 05.09.2011 से पूर्ववर्ती तीन वर्षों के दौरान कस्बा पुष्कर, जिला अजमेर में कुल रकबा 05-09 बीघा तथा उसके निकटवर्ती क्षेत्र में अवाप्ताधीन भूमि की समकक्ष भूमि के लिए रजिस्टर्ड विक्रय विलेखों के आधार पर औसत विक्रय मूल्य क्या रहा था योजना नगरपालिका पुष्कर में अवस्थित है अथवा ग्रामीण क्षेत्र में अवस्थित है की मय न्यायालय में विचाराधीन प्रकरणों की सूचना आवासीय अभियन्ता से पत्र दिनांक 15.04.2016, 03.10.2016, 24.10.2016, 08.11.2016, 24.11.2016, 09.12.2016, 08.03.2017 व 04.05.2017 व उप पंजीयक पुष्कर को पत्र दिनांक 15.06.2016, 03.10.2016, 24.10.2016, 08.11.2016 व 24.11.2016 के द्वारा चाही गई। जिसके प्रत्युत्तर में उप पंजीयक पुष्कर का पत्रांक 5018 दिनांक 21.11.2016 से सूचित किया की डी.एल.सी. दरों पर ही विक्रय पंजीयन किया जाता है। अतः औसत विक्रय मूल्य हेतु डी.एल.सी. दरें प्रस्तुत की व आवासीय अभियन्ता ने अपने पत्र दिनांक 28.12.2016 से अवगत करवाया की योजना नगरपालिका पुष्कर के क्षेत्राधिकार में अवस्थित है तथा न्यायालय में कोई प्रकरण विचाराधीन नहीं होने बाबत सूचित किया।

उप पंजीयक पुष्कर से प्राप्त डी.एल.सी. दरें (औसत विक्रय मूल्य वर्ष 2007-08, 2009-10, 2010-11) निम्न प्रकार से हैं।

पंजीबद्ध दस्तावेजों के अनुसार जो कि (डी.एल.सी. दरों के अनुसार) न्यूनतम एवं अधिकतम प्रतिफल राशी प्रति बीघा

कस्बा पुष्कर, जिला अजमेर।

क्र.सं.	वर्ष	कृषि भूमि की दर प्रति बीघा
1.	2008	8,00,000
2.	2009	9,00,000
3.	2010	9,45,000

वर्ष 2011 की डी.एल.सी. (कृषि) दरें उप पंजीयक पुष्कर के अनुसार निम्न प्रकार से हैं।

क्र.सं.	वर्ष	कृषि भूमि की दर प्रति बीघा (असिंचित)
1.	2011-12	10,86,750

दर का निर्धारण :- अधिसूचना में खातेदारों की भूमि में तीन वर्षों के पंजीबद्ध दस्तावेजों अर्थात् डी.एल.सी. के न्यूनतम/अधिकतम दरों का भी अवलोकन किया गया जो कि सम्बन्धित वर्ष की डी.एल.सी. दरों से कम होने के कारण मुआवजा निर्धारण का आधार सम्बन्धित वर्ष 2011-12 को

(हस्ताक्षर)

(हस्ताक्षर)

संयुक्त शासक सचिव
नगरपालिका एवं आवासीय विभाग
राजस्थान, जयपुर

289
309

प्रचलित डी.एल.सी. कस्बा पुष्कर, अजमेर कृषि भूमि की दर प्रति बीघा (असिंचित) 10,86,750 रुपये बनती है।

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के अनुसार तीन वर्षों का औसत विक्रय मूल्य और धारा 4(1) के समय प्रचलित डी.एल.सी. दर में जो अधिक होगा मुआवजा स्वरूप वह देय होगा। अतः मेरी राय में अवाप्ताधीन सम्पूर्ण कृषि भूमि असिंचित श्रेणी की है तथा आवासीय योजना हेतु उपयुक्तता एवं भविष्य में होने वाले विकास तथा पौटेन्शियलटी को ध्यान में रखते हुये भू-अर्जन अधिनियम की धारा 26 में वर्णित दिग्दर्शकों के अनुसरण में तथा इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि उक्त समस्त अवाप्ताधीन भूमि कस्बा पुष्कर, जिला अजमेर का उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ किया जायेगा। अतः निम्नानुसार दर निर्धारण करना उचित समझता हूँ।

कृषि भूमि की दर।

कस्बा पुष्कर :- 10,86,750 /- रुपये प्रति बीघा (54,337 रु प्रति बिस्वा)

आवासीय अभियन्ता राजस्थान आवासन मण्डल खण्ड-अजमेर ने अपने पत्र दिनांक 28.12.2016 से अवगत करवाया है कि कस्बा पुष्कर, जिला अजमेर में अवाप्ताधीन भूमि नगरपालिका पुष्कर के क्षेत्राधिकार में अवस्थित है। भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत मुआवजा निर्धारण करते समय अनुसूची प्रथम के अनुसार कस्बा पुष्कर, जिला अजमेर क्षेत्र में होने के कारण बाजार मूल्य कारक एक से गुणित किया जावेगा इस दशा में जो निर्धारण उपरोक्तानुसार किया गया है उसी अनुसार मुआवजा देय है। उपरोक्त के अलावा शत प्रतिशत तोषण (Solatium) देय होगा।

मुआवजे की गणना निम्नानुसार है :-

कस्बा पुष्कर, जिला अजमेर।

क्र. सं.	वाद संख्या	खातेदार का नाम	खसरा नं.	क्षेत्रफल	नगद मुआवजा / 25 प्रतिशत विकसित भूखण्ड	
1	2	3	4	5	7	8
1	7(57)/3 / 3 पार्ट / 01	श्री नेमीचंद पुत्र अर्जन, जाति रैगर	223 मिन	5-09 बीघा	54,337 प्रति बिस्वा भूमि कीमत तकमीना	59,22,733
					योग अ	शून्य
					100 प्रतिशत अनिवार्य अवाप्ति ब	59,22,733
					योग अ+ब	1,18,45,466

कस्बा पुष्कर, जिला अजमेर में कुल रकबा 05-09 बीघा भूमि अवाप्ताधीन है। अतः सम्पूर्ण भूमि का अवार्ड भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 24(क) के तहत प्रेषित किया जा रहा है।

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 से न्यायालय में

राजस्थान, जयपुर

240



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 तक तथा 1 वर्ष के पश्चात् भुगतान की जाने वाली राशि पर भुगतान की तिथि तक 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज देय होगा जो कि मुआवजा भुगतान में देरी ना हो उपरोक्तानुसार गणना मण्डल स्तर पर की जा सकेगी।

मुआवजा राशि 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, 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 साथ ही अब्दुल रहमान बनाम् सरकार में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर में पारित निर्णय की पालना में नदी/नाला/पहाड़, इत्यादि में राजस्थान आवासन मण्डल कोई निर्माण कार्य नहीं कर सकेगा।

अतः भूमि का अवार्ड प्रारूप आज दिनांक 7-7-2017 को तैयार कर संयुक्त शासन सचिव, प्रथम नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राज. जयपुर को अनुमोदनार्थ दोहरी प्रतियों में प्रेषित किया जा रहा है।

संयुक्त शासन सचिव

2

संयुक्त शासन सचिव
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

(अनिल कुमार कौशिक)

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर



//6//

281
291
311

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के पत्र क्रमांक प.7(57)नविवि/3/2013 जयपुर दिनांक 21.07.2017 के द्वारा अवार्ड का अनुमोदन सक्षम स्तर पर लिए गये निर्णयानुसार स्वीकृति स्वामित्व के परीक्षण व अवाप्ति अधिनियमों में दिये गये प्रावधानों की पालना की शर्त पर नवीन भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत राज्य सरकार द्वारा अनुमोदन किया गया। अतः इसी के अनुरूप उक्त अवार्ड को सरे इजलास घोषित किया जाकर मेरे हस्ताक्षर तथा न्यायालय की मुद्रा से दिनांक 26-7-2017 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।


(अनिल कुमार कौशिक)
विशेषाधिकारी
राजस्थान, जयपुर

क्रमांक:-ओ.एस.डी./न.वि.वि/17/539

दिनांक:-26-7-2017

प्रतिलिपि :- सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैं

1. संयुक्त शासन सचिव-द्वितीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
2. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
3. तहसीलदार - पुष्कर।
4. सम्बन्धित खातेदार।
5. अवार्ड पत्रावली।


(अनिल कुमार कौशिक)
विशेषाधिकारी
राजस्थान, जयपुर