कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी
सह प्रशासक पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन अवाप्ति क्षेत्र रोहट तहसील
देहली–मुम्बई औद्योगिक कॉरिडोर (रीको)
तृतीय तल, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, जयपुर (राजस्थान) 302005
E-Mail: lao.dmic@rajasthan.gov.in

क्रमांकः– F11(10)DMIC/LAO/JPMIA/Sec 11/2025/03 दिनांक :– 02, जनवरी 2026

अर्जन की जा रही भूमि एवं उससे जुडी आस्तियों के लिए अधिनिर्णय हेतु अधिनियम 2013 की धारा 37 की उपधारा (3) के अनुसरण तैयार में भूमि अर्जन की सम्पूर्ण कार्यवाही का सार

1. उद्योग एवं वाणिज्य **(गुप–1)** विभाग, राजस्थान सरकार के **आदेश क्रमांक–प.4(12) उद्योग/1/2022** दिनांक 07, अप्रैल 2022 द्वारा **दिल्ली–मुम्बई औद्योगिक** क्षेत्र परियोजना के अन्तर्गत जोधपुर–पाली–मारवाड़ विशेष विनिधान रीजन **(JPMIA-RDA)** हेतु ग्राम रोहट, निम्बली ब्राह्मणान, दूदली, सिणगारी व डूंगरपुर तहसील रोहट, जिला पाली; राजस्थान की कुल **1086.4494** हैक्टेयर की निजी खातेदारी भूमि (जिसे आगे **अवाप्तिधीन भूमि** कहकर संबोधित किया गया है) को **भूमि अर्जन, पुर्नवासन, और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम–2013**, (जिसे आगे **अधिनियम 2013** कहकर संबोधित किया गया है) के तहत भूमि अवाप्ति की अनुमति प्रदान की गई है।

2. उपर्युक्त संदर्भित आदेश दिनांक 07, अप्रैल 2022 द्वारा ही अवाप्तिधीन भूमि की अवाप्ति हेतु सम्बन्धित जिला कलक्टर एवं आयुक्त पुर्नवासन एवं पुर्नव्यवस्थापन के यहां निर्धारित प्ररूप में आवेदन करने के लिए एवं दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए प्रबन्ध निदेशक, रीको लि0, एवं मुख्य कार्यकारी अधिकारी आर.डी.ए **(MD, RIICO CUM CEO, RDA)** को प्राधिकृत किया गया है।

3. उपर्युक्त संदर्भित आदेश दिनांक 07, अप्रैल 2022 द्वारा ही अर्जन की जा रही भूमि की अवाप्ति हेतु **भूमि अवाप्ति अधिकारी, डीएमआईसी** को नियुक्त किया गया है। आदेश दिनांक 07, अप्रैल 2022 राज्य सरकार द्वारा अधिनियम–2013 के तहत जारी किया गया है, जिससे अभिप्रेत है कि राज्य सरकार (वर्तमान अवाप्ति के सम्बन्ध में समुचित सरकार) द्वारा अधिनियम की **धारा–3(छ)** के तहत उपर्युक्त भूमि की अवाप्ति के लिए इस अधिनियम के अधीन कलक्टर के कृत्यों का पालन करने के लिए भूमि अवाप्ति अधिकारी, **डीएमआईसी** को विशेष रूप से पदाभिहित किया गया है। (आगामी कार्यवाही में कलक्टर से भूमि अवाप्ति अधिकारी डीएमआईसी, रीको अभिप्रेत है)

4. इसी क्रम में उद्योग एवं वाणिज्य (ग्रुप–1) विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा उपरोक्त प्राधिकृत अधिकारी के अनुरोध पर अवाप्तिधीन भूमि की अवाप्ति हेतु अधिनियम, 2013 के तहत प्रक्रिया प्रारंभ की गई।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

5. उद्योग एवं वाणिज्य **(ग्रुप–1)** विभाग, राजस्थान सरकार की अधिसूचना **क्रमांक–प. 4(12)/उद्योग/1/2022** दिनांक **02, दिसम्बर 2022** के द्वारा **अधिनियम 2013** की **धारा–4** की **उपधारा (1)** सपठित राजस्थान **भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुर्नव्यवस्थापन** में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार नियम, 2016 (जिसे आगे की कार्यवाही में नियम 2016 कहकर संबोधित किया गया है) के **नियम–5** में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राजस्थान सरकार ने सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन किए जाने हेतु एजेन्सी **"प्रभु फाउण्डेशन"** को नियुक्त किया गया है।

6. इसी अधिसूचना दिनांक 02, दिसम्बर 2022 द्वारा अपेक्षक निकाय की ओर से अधिकृत अधिकारी **उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी, जोधपुर–पाली–मारवाड़ औद्योगिक क्षैत्र क्षैत्रीय विकास प्राधिकरण** को अधिसूचित किया गया है। भूमि अवाप्ति की आगामी कार्यवाही में अपेक्षिक निकाय की और से उपर्युक्त अनुसार अधिकृत अधिकारी को सम्बोधित करते हुए कार्यवाही की गई है।

7. उक्त नियुक्त एजेंसी द्वारा अधिनियम 2013 एवं नियम, 2016 में विहित प्रक्रिया अपनाते हुए अपनी ड्राफ्ट रिपोर्ट राज्य सरकार को प्रस्तुत की गई। उक्त ड्राफ्ट रिपोर्ट पर जन सुनवाई जिला प्रशासन पाली एवं अन्य सम्बन्धित पक्षकारों की उपस्थिति में दिनांक 16, मई 2023, 17 मई 2023 व 18 मई 2023 को सम्बन्धित ग्राम पंचायतों में आयोजित की गई, उक्त जनसुनवाई के उपरान्त मैसर्स प्रभु फाउण्डेशन के द्वारा अंतिम सामाजिक समाघात अध्ययन रिपोर्ट एवं अंतिम सामाजिक समाघात प्रबन्धन योजना राज्य सरकार को प्रस्तुत की गई है।

8. उपरोक्त प्रस्तुत सामाजिक समाघात निर्धारण प्रतिवेदन का परीक्षण अधिनियम, 2013 की धारा–7 एवं नियम 2016 के नियम–10 के प्रावधानों के अनुसार बहु शाखीय विशेषज्ञ समूह द्वारा कर दिनांक 08, अगस्त 2023 को अपनी अनुशंषा राज्य सरकार को प्रस्तुत की गई। इसी दौरान राज्य सरकार द्वारा निजी भूमि का क्षेत्रफल पूर्व में सहवन के आधार पर 1086.4483 हैक्टेयर के स्थान पर जरिये अधिसूचना दिनांक 04, अगस्त 2023 के द्वारा 1086.4494 हैक्टेयर किया गया।

9. उपरोक्त प्रस्तुत प्रतिवेदन के आधार पर उद्योग एवं वाणिज्य (ग्रुप–1) विभाग राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 04, अक्टूबर 2023 को लोकसूचना जारी कर यह सुनिश्चित किया गया कि अवाप्ति हेतु चिन्हित की गई 1086.4494 हैक्टेयर भूमि प्रोजेक्ट की आवश्यकता के अनुसार न्यूनतम है और अवाप्ति के परिणाम स्वरूप विस्थापित होने वाले व्यक्तियों/परिवारों की संख्या भी न्यूनतम है, इससे कम संख्या में व्यक्तियों/परिवारों को विस्थापित किया जाना संभव नहीं है।

10. उपरोक्त लोकसूचना के उपरान्त उद्योग एवं वाणिज्य (ग्रुप–1) विभाग राजस्थान सरकार द्वारा भूमि अधिनियम, 2013 की धारा 11 की उपधारा (1), सपठित नियम–2016 के प्रावधानों के अनुसार कुल 1086.4494 हैक्टेयर निजी भूमि, जो कि राजस्व ग्राम दूदली, रोहट, सिणगारी, डूंगरपुर, एवं निम्बली ब्राहम्णान तहसील रोहट जिला पाली में अवस्थित है की प्रारंभिक अधिसूचना दिनांक **13, फरवरी 2024** को जारी की गई। उक्त जारी अधिसूचना का अधिनियम की धारा 11 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार निम्न प्रकार प्रकाशन कराया गया :–

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन — 19.02.2024

सम्बन्धित क्षेत्र के परिक्षेत्र में प्रचलित दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन

'जनगण' (प्रादेशिक भाषा) — 14.03.2024

'राजस्थान पत्रिका' (राज्य स्तरीय) — 14.03.2024

राज्य सरकार एवं सम्बन्धित विभाग की वेबसाईट पर अपलोड — 15.03.2024

पंचायत, तहसीलदार, उपखण्ड अधिकारी,
जिला कलेक्टर, जिला परिषद एवं अन्य प्रभावित क्षेत्रों में चस्पानगी — 27.03.2024
28.03.2024

11. अधिनियम, 2013 की धारा 11(2) के प्रावधानों के अनुसार उक्त वर्णित अधिसूचना जारी किये जाने के पश्चात् सम्बन्धित ग्राम सभाओं में भूमि अर्जन की प्रस्तावित कार्यवाही के सम्बन्ध में सूचित किया गया।

12. इस भूमि अर्जन से प्रभावित परिवारों के पुनर्वास एवं पुनर्व्यवस्थापन के उद्देश्य से भूमि अवाप्ति अधिकारी, डीएमआईसी (रीको) को अवाप्ताधीन भूमि वाले क्षेत्राधिकार में प्रशासक नियुक्त किया गया है। इसके अतिरिक्त राजस्थान सरकार राजस्व ग्रुप–6 विभाग द्वारा प्रभावित कुटुम्बों के पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन के लिए श्रीमान संभागीय आयुक्त को उनके संभाग क्षेत्र हेतु पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन आयुक्त नियुक्त किया गया है।

13. **अधिनियम, 2013 की धारा–11 की उपधारा (1) के अन्तर्गत** अधिसूचित भूमि पर अधिनियम, 2013 की **धारा–15** के अन्तर्गत हितधारियों द्वारा अपनी आपत्तियाँ/आक्षेप प्रस्तुत की गई। निर्धारित तिथि तक प्राप्त आपत्तियाँ का निस्तारण अधिनियम, 2013 की **धारा–15 (2)** सपठित नियम 2016 के **नियम 18** के तहत किया जाकर रिपोर्ट राज्य सरकार को अनुमोदन हेतु प्रेषित की गई जिसका अनुमोदन राज्य सरकार से प्राप्त हुआ है।

14. नियम, 2016 के **नियम 19** तथा अधिनियम 2013 की **धारा–16** के प्रावधानों के अनुसार प्रारंभिक अधिसूचना जारी होने के पश्चात् प्रभावित परिवारों की गणना एवं सर्वे करवाया गया। इस सर्वे में अधिनियम की **धारा–16** एवं **नियम 19(3)** में दिये गये बिन्दुओं को सम्मिलित करते हुए पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन के संबंध में "**पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन योजना**" का प्ररूप तैयार किया गया है।

15. इन प्रभावित परिवारों के पुनर्वासन हेतु तैयार "पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन योजना" पर प्रभावित परिवारों की आपत्तियों की सुनवाई हेतु लोक सुनवाई दिनांक 24, जनवरी 2025 को ग्राम पंचायत रोहट तथा ग्राम पंचायत सिणगारी में आयोजित की गयी। लोक सुनवाई के दौरान प्राप्त आपत्तियों/सुझावों तथा स्थानीय प्रशासन की सहमति अनुसार प्रभावित परिवारों के पुनर्वासन हेतु स्थल का चयन किया गया है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

16. प्रशासक (भूमि अवाप्ति अधिकारी, डीएमआईसी) द्वारा उक्त रिपोर्ट श्रीमान जिला कलेक्टर, पाली को प्रस्तुत की गयी तथा श्रीमान जिला कलेक्टर, पाली द्वारा अभिशंषा कर रिपोर्ट आयुक्त पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन अवाप्ति क्षेत्र रोहट तहसील (श्रीमान संभागीय आयुक्त जोधपुर) को अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की गयी, जिसका अनुमोदन दिनांक 10, फरवरी 2025 को प्राप्त हुआ है। अनुमोदन उपरान्त रिपोर्ट के प्रचार–प्रसार हेतु प्रभावित क्षेत्र में स्थानीय चस्पानगी करवायी गयी। रिपोर्ट को जिला कलेक्टर पाली, रीको–जयपुर तथा उद्योग एवं वाणिज्य विभाग की वेबसाईट पर अपलोड भी करवाया गया।

17. भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 19 के अन्तर्गत उद्घोषणा दिनांक 09, मई 2025 को जारी की गयी।

जिसका गजट प्रकाशन – दिनांक 22, मई 2025

प्रभावित क्षेत्र में स्थानीय चस्पानगी – दिनांक 19, मई 2025 तथा 20, मई 2025

उद्घोषणा का दो समाचार पत्रों "मरूणाद"
तथा "जनगण" में प्रकाशन – दिनांक 17, जून 2025

को हुआ है, उक्त उद्घोषणा को जिला कलेक्टर पाली कार्यालय, रीको तथा डीएमआईसी विभाग की वेबसाईट पर अपलोड भी करवा गया है।

18. अधिनियम, 2013 की धारा 11 व धारा 19 के अनुसार अवाप्तिधीन भूमि का ग्रामवार विवरण निम्नानुसार है–

ग्राम का नाम	कुल खसरे धारा–11 की अधिसूचना के अनुसार	कुल क्षैत्रफल हैक्टर में	ग्राम का नाम	कुल खसरे धारा–19 की अधिसूचना के अनुसार	कुल क्षैत्रफल हैक्टर में
रोहट	403	636.3921	रोहट	406	636.3921
निम्बली ब्राहम्णान	42	30.5193	निम्बली ब्राहम्णान	42	30.5193
दूदली	173	199.8508	दूदली	173	199.8508
सिणगारी	118	207.6224	सिणगारी	126	207.6224
डूगंरपुर	5	12.0648	डूगंरपुर	5	12.0648
कुल योग	**741**	**1086.4494**	–	**752**	**1086.4494**

स्पष्टीकरण :– अधिनियम 2013 की धारा–11 की अधिसूचना जारी होने के उपरान्त भूमि अभिलेख में परिवर्तन होने से (कुछ खसरा नम्बरों में विभाजन होने से) से धारा–19 की अधिसूचना जारी होने के समय अर्जन की जा रही भूमि के कुल खसरा नम्बरों में परिवर्तन हुआ है लेकिन अर्जन की जा रही भूमि का कुल रकबा समान रहा है।

19. उक्त उद्घोषणा में उल्लेखित भूमि पर हित रखने वाले व्यक्तियों को अधिनियम, 2013 की **धारा 21(1) तथा धारा 21 (4) के अन्तर्गत लोक सूचना जारी की** जाकर स्थानीय चस्पानगी दिनांक 20, जून 2025 को करवायी गयी है, **साथ ही हितबद्ध व्यक्तियों को व्यक्तिगत नोटिस जारी** किये। प्राप्त आपत्ति/दावे की सुनवायी ग्राम पंचायत रोहट में ग्राम रोहट एवं निम्बली ब्राह्मणान के लिए दिनांक 22, जुलाई 2025 तथा ग्राम पंचायत सिणागारी में ग्राम दूदली, सिणगारी तथा डूंगरपुर के लिए दिनांक 23, जुलाई 2025 को आयोजित की गयी है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

भूमि अवाप्ति कार्यालय

20. **अधिनियम, 2013 की धारा–21 सपठित 2016 के नियम 22** के अन्तर्गत के अन्तर्गत जो आपत्तियाँ/दावे (क्लेम) प्राप्त हुए हैं। उनका प्रकरणवार निस्तारण किया जाकर विस्तृत कार्यवाही पृथक से लिखवायी गयी है, जो इस कार्यवाही के साथ संलग्न होकर इस कार्यवाही का अभिन्न भाग समझी जावेगी।

21. **अधिनियम, 2013 की पहली अनुसूची के अनुसार अधिनिर्णय (AWARD) की गणना**

अधिनियम 2013 की धारा 23 व 26 से 30 एवं पहली अनुसूची में अर्जन की जा रही भूमि के अधिनिर्णय सम्बन्धित प्रावधान किये गये है। अधिनियम की धारा–26 कलक्टर (वर्तमान भूमि अर्जन के सम्बन्ध में भूमि अर्जन अधिकारी डी.एम.आई.सी.) द्वारा भूमि के बाजार मूल्य का अवधारण करने का प्रावधान करती है।

(अ) **अधिनियम 2013 की धारा 26 की उप धारा–(1) के खण्ड (क) के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का अवधारण**

धारा–26 के अनुसार कलक्टर भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण और अवधारण करने में निम्नलिखित मानदण्ड अपनायेगा, अर्थात :–

(क) उस क्षेत्र में, जहाँ भूमि स्थित है, यथा स्थिति, विक्रयविलेखों या विक्रय के करारों के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 में विनिर्देशिष्ट बाजार मूल्य, यदि कोई हो,

यहाँ यह उल्लेख किया जाना समीचीन है कि, राजस्थान राज्य सरकार द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा–74 एवं राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 (राजस्थान अधिनियम संख्या 14 वर्ष 1999) की धारा–86 एवं 87 में प्रद्त्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राजस्थान स्टाम्प नियम, 2004 बनायें गए है। इन नियमों के नियम 2 के उपनियम (1) के खण्ड (ब) में भूमि के बाजार मूल्यों का निर्धारण करने के लिए, राजस्थान राज्य सरकार द्वारा एक "जिला स्तरीय समिति" के गठन का प्रावधान किया है, इन्हीं नियमों के नियम 58 के उप नियम (1) के खण्ड (अ) में उक्त "जिला स्तरीय समिति" द्वारा कृषि, आवासीय एवं वाणिज्यिक श्रेणी की भूमियों की दरों की अनुशंषा करने के प्रावधान किये गये है। उक्त प्रावधानों के अनुसरण में पंजियन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा समय–समय पर "जिला स्तरीय समिति दरों" (DLC Rate) की सूची जारी की जाती है।

अधिनियम, 2013 की धारा–26 के प्रथम परन्तुक में प्राविधित किया गया है कि बाजार मूल्य के अवधारण की तारीख वह तारीख होगी, जिसको धारा–11 के अधीन अधिसूचना जारी की गई है। वर्तमान भूमि अर्जन हेतु धारा–11 के अधीन अधिसूचना **दिनांक 13, फरवरी 2024** को जारी की गई है। इसलिए, अधिनियम की धारा–26 की उपधारा–(1) के खण्ड (क) के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का अवधारण करने हेतु पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा उप पंजीयक क्षेत्र रोहट जिला पाली (जहाँ अर्जनधीन भूमि अवस्थित है) के लिए **दिनांक 01, अप्रेल 2023 से प्रभावी** ग्रामीण क्षेत्रों के लिए "जिला स्तरीय समिति दरों" को अर्जन की जा रही भूमि के बाजार मूल्य की गणना के लिए आधार लिया जा रहा है। इस दर सूची की प्रमाणित प्रति उप पंजीयक रोहट कार्यालय से प्राप्त हुई है, जो इस कार्यवाही में शामिल की जा रही है।

इस सूची में उल्लेखित दरें निम्नानुसार है :–

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

जिला स्तरीय समिति दर (राजस्थान स्टाम्प नियम 2004)

(दिनांक 13, फरवरी 2024 को प्रभावी)

क्र0सं0		तहसील रोहट जिला पाली, राज. ग्रामक का नाम	दूदली	सिणगारी	डूंगरपुर	निम्बली ब्राह्मणान	रोहट
		विवरण	1	2	3	4	5
1	वाणिज्यक / व्यावसायिक	आबादी व सड़क के पास प्रति वर्ग.मी	769	1055	769	957	1243
2		आबादी व सड़क से दूर प्रति वर्ग.मी	626	957	626	769	1055
3	आवासीय	आबादी व सड़क के पास प्रति वर्ग.मी	438	769	438	537	769
4		आबादी व सड़क से दूर	386	626	386	438	626
5	कृषि	सिंचित प्रति हेक्ट	385192	385192	192597	320994	706086
6		असिंचित प्रति हैक्ट	301744	301744	173347	250346	577688
7	रोहट से जालोर स्टेट हाइवे पर (प्रति हैक्टयेटयर)	0–100 मीटर तक	5986146	5986146	-	-	5986146
8		101–200 मीटर तक	3990731	3800696	-	-	4144232
9		201–500 मीटर तक	2623311	2762821	-	-	2623311
10		501–1000 मीटर तक	2065171	2148917	-	-	2065171
11	रोहट से जोधपुर नेशनल हाइवे–62 (प्रति हैक्ट.)	0–100 मीटर तक	-	-	-	11051185	11051185
12		101–200 मीटर तक	-	-	-	7032573	7032573
13		201–500 मीटर तक	-	-	-	4744197	4744197
14		501–1000 मीटर तक	-	-	-	3795357	3795357
15	अन्य मुख्य सड़क (प्रति हैक्ट.) (खाण्डी रोड)	0–100 मीटर तक	2148917	-	-	-	2148917
16		101–200 मीटर तक	1412171	-	-	-	1412171
17		201–500 मीटर तक	1013088	-	-	-	1013088
18		501–1000 मीटर तक	921007	-	-	-	921007

स्पष्टीकरण :–

(1) उक्त **दिनांक 01, अप्रेल 2023 से प्रभावी** जिला स्तरीय समिति दर सूची में विभिन्न श्रेणीयों में आने वाली भूमियों के खसरा नम्बरों का उल्लेख किया गया है, उसी सूची के अनुसार खसरा नम्बरों की जिला स्तरीय समिति दर को भूमि के बाजार मूल्य के रूप में इस कार्यवाही हेतु प्रयोग किया गया है।

(2) जिन श्रेणीयों के खसरा नम्बरों का उल्लेख उक्त **दिनांक 01, अप्रेल 2023 से प्रभावी** जिला स्तरीय समिति दर सूची में नहीं है उनका विवरण यदि इसके पश्चातवर्ती जारी जिला स्तरीय समिति दर सूची में है तो उस श्रेणी में **दिनांक 01, अप्रेल 2023 से प्रभावी** जिला स्तरीय समिति दर सूची के अनुसार उस श्रेणी भूमि के बाजार मूल्य को इस कार्यवाही हेतु प्रयोग किया गया है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

(3) रोहट से खांडी रोड के खसरा नम्बरों का उल्लेख उक्त जिला स्तरीय समिति दर सूची में नहीं है लेकिन रोहट से खांडी रोड हेतु उक्त जिला स्तरीय समिति दर सूची में विशिष्ट दर दी गई है। अतः खांडी रोड की परीधि में आने वाली भूमियों का चिन्हाकंन हेतु विशेषज्ञ ऐजेंसी द्वारा सर्वे करवाया गया है, उसके अनुसार खांडी रोड की परिधि में आने वाले खसरा नम्बरों के बाजार मूल्य का अवधारण इस कार्यवाही में किया गया है।

(4) कृषि, आवासीय एवं वाणिज्यक प्रयोजनो के अतिरिक्त प्रयोजनो के लिए भूमि का बाजार मूल्य अवधारण राजस्थान सरकार, वित्त विभाग (कर अनुभाग) की अधिसूचना दिनांक 24, फरवरी 2021 के अनुसार किया जा रहा है।

(ब) <u>अधिनियम, 2013 की धारा 26 की उप धारा–(1) के खण्ड (ख) के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का अवधारण–</u>

इस प्रावधान के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का अवधारण करने के लिए कलक्टर, निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती सामीप्य क्षेत्र में स्थित उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत पर विचारण करेगा।

धारा–26 की उपधारा (1) के खण्ड (ख) में निर्दिशिष्ट औसत विक्रय कीमत का अवधारण करने के लिए चार स्पष्टीकरण दिए गए हैं।

स्पष्टीकरण : 1 – खंड (ख) में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत, उस वर्ष के, जिसमें भूमि का ऐसा अर्जन किया जाना प्रस्तावित है, ठीक पूर्ववर्ती तीन वर्षों के दौरान निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती सामीप्य क्षेत्र में उसी प्रकार के क्षेत्र के लिए रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख या विक्रय के करार को ध्यान में रखकर, अवधारित की जाएगी।

स्पष्टीकरण : 2 – स्पष्टीकरण 1 में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत को अवधारित करने के लिए, ऐसे विक्रय विलेखों या विक्रय करारों की, जिनमें अधिकतम विक्रय कीमत उल्लेखित है कि, कुल संख्या के आधे को विचार में लिया जाएगा।

स्पष्टीकरण : 3 – इस धारा के अधीन बाजार मूल्य का तथा स्पष्टीकरण 1 या स्पष्टीकरण 2 में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत का अवधारण करते समय जिले में इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन अर्जित भूमि के लिए किसी पूर्ववर्ती अवसर पर प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत को विचार में नहीं लिया जाएगा।

स्पष्टीकरण : 4 – इस धारा के अधीन बाजार मूल्य का तथा स्पष्टीकरण 1 या स्पष्टीकरण 2 में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत का अवधारण करते समय, ऐसी किसी संदत्त कीमत को, जो कलक्टर की राय में वस्तुतः विद्यमान बाजार मूल्य प्रतीत नहीं होती है, बाजार मूल्य की गणना करने के प्रयोजनों के लिए कम किया जा सकेगा।

अधिनियम, 2013 की धारा–26 के प्रथम परन्तुक में प्राविधित किया गया है कि बाजार मूल्य के अवधारण की तारीख वह तारीख होगी, जिसको धारा–11 के अधीन अधिसूचना जारी की गई है वर्तमान भूमि अर्जन हेतु धारा–11 के अधीन अधिसूचना दिनांक 13, फरवरी 2024 को जारी की गई है। इसलिए अधिनियम की धारा–26 की उपधारा–1 के खण्ड (ख) एवं स्पष्टीकरण 1 से 4 के अनुसरण में अधिसूचना दिनांक 13, फरवरी 2024 से पूर्ववर्ती तीन वर्षो (वर्ष 2021, 2022,

BG
भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

2023) के दौरान, वर्तमान कार्यवाही में जिस भूमि के अर्जन किये जाने की प्रस्थापना है उसके निकटवर्ती ग्रामों/निकटवर्ती सामीप्य क्षेत्रों में उसी प्रकार के क्षेत्र के लिए रजिस्ट्रीकृत विक्रयविलेखों की सूची उप पंजीयक कार्यालय रोहट से प्राप्त हुई है। इन सूचीयों में उल्लेखित विक्रय विलेखों का अवलोकन किया गया इनमें अधिकांश विक्रय विलेख "जिला स्तरीय समिति दर" (DLC Rate) पर सम्पादित हुई है। "जिला स्तरीय समिति दर" (DLC Rate) से उच्चतर विक्रय कीमत पर सम्पादित विक्रय अभिलेखों को निम्न निकटवर्ती ग्रामों/निकटवर्ती सामीप्य क्षेत्रों कि लिए हिसाब में लिया गया है :– दानासानी, अर्थिया, कलाली, सोनालिका, खाण्डी, लालकी, रामपुरा, मोरिया, मुकनपुरा, दलपतगढ़, निम्बलि पटेलान एवं ढूंढली, तहसील रोहट, जिला पाली, राजस्थान।

यहाँ यह स्पष्ट किया जाना समीचीन है कि, स्पष्टीकरण 1 व स्पष्टीकरण 2 में निर्दिष्ट अनुसार औसत विक्रय कीमत की गणना करते समय यह पाया गया है कि कृषि भूमि, के लिए "जिला स्तरीय समिति दर" (DLC Rate) से उच्चतर विक्रय कीमतों पर जिन विक्रयविलेखों का निष्पादन हुआ है वे सामान्यतः एक ही व्यक्ति के पक्ष में एक ही दिनांक को सम्पादित किये हुए है। ऐसे विक्रयविलेख कुल विक्रयविलेखों का एक प्रतिशत से भी कम है, जो हमारी राय में आपवादिक स्थिति को प्रकट करता है एवं अधिनियम, 2013 की धारा–26 के उप धारा–(1) के स्पष्टीकरण–4 के अनुसार वस्तुतः विद्यमान बाजार मूल्य का सूचक नहीं है। अतः बाजार मूल्य की संगणना के प्रयोजनो के लिए ऐसे विक्रयविलेखों का संदर्भ लिया जाना न्यायोचित नहीं है।

ऐसे विक्रय विलेखों को अधिनियम की धारा–26 उप धारा–1 खण्ड (ख) के अनुसार उपर्युक्त आपवादिक विक्रय विलेखों को बाजार मूल्य की संगणना करने के प्रयोजनों के लिए कम किये जाने के उपरान्त हम पाते हैं कि शेष विक्रय विलेख लगभग "जिला स्तरीय समिति दर" (DLC Rate) पर या उससे कम दर पर निष्पादित किये गये है।

सारतः, हम इस निष्कर्ष पर पहुचते है कि अधिनियम की धारा–26 की धारा–(1) खण्ड (ख) के अनुसार गणना करने पर भी भूमि का बाजार मूल्य "जिला स्तरीय समिति दर" (DLC Rate) के समान अथवा उससे कम है।

(ग) <u>अधिनियम, 2013 की धारा 26 की उप धारा–(1) के खण्ड (ग) के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का अवधारण –</u>

यह प्रावधान प्राईवेट कम्पनियों के लिए या पब्लिक – प्राईवेट भागीदारी प्रयोजनों के लिए भूमि अर्जन के मामलों में लागू होते हैं वर्तमान भूमि अर्जन इस श्रेणी में नहीं होने से इस कार्यवाही में यह गणना नहीं की जा रही है।

अधिनियम 2013 की धारा–26 के अनुसार धारा–26 उप धारा–(1) के खण्ड (क), (ख) व (ग) के अनुसार पृथक–पृथक बाजार मूल्य का निर्धारण किये जाने के पश्चात् इनमें से जो भी अधिक हो वह बाजार मूल्य प्रतिकर की गणना में प्रयोग किया जायेगा। उपरोक्त विवेचन से हम इस निष्कर्ष में पहुचते हैं कि धारा–26 उप धारा–1 के खण्ड (क) व (ख) के अनुसार बाजार मूल्य एक समान है एवं खण्ड (ग) के प्रावधान इस कार्यवाही पर लागू नहीं होने से प्रतिकर की रकम का अवधारण करने के लिए अंतिम रूप से धारा–26 उप धारा–1 के खण्ड (क) के अनुसार अवधारित किये गये बाजार मूल्य को शामिल किया जा रहा है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

(घ) <u>अधिनियम की धारा–26 उप धारा–(2) के एवं पहली अनुसूची के अनुसार विनिर्दिष्ट कारक (Factor) का अवधारण :–</u>

<u>कारक (Factor)</u>

अधिनियम 2013 की पहली अनुसूची के दूसरे कॉलम में क्रम संख्या 02 पर में ग्रामीण क्षेत्रों की दशा में वे कारक, **(Factor)** जिनके द्वारा बाजार मूल्य गुणित किया जाना है, की प्रस्थापना की गई है। इसी अनुसूची में तीसरे कॉलम में मूल्य अवधारण की रीति दर्शायी गई है। इस कॉलम के अनुसार कारक **(Factor)** का निर्धारण शहरी क्षेत्र से परियोजना की ऐसी दूरी ''जो समुचित सरकार द्वारा अधिसूचित की जाए'' के आधार पर **1.00 (एक) से 2.00 (दो)** तक तय किए जाने का प्रावधान है।

इसी क्रम में यहां यह उल्लेख किया जाना आवश्यक है कि, राजस्थान सरकार (वर्तमान अधिग्रहण के संबंध में समुचित सरकार) ने इस हेतु एक अधिसूचना **क्रमांक प.1(3)/राज/06/2011/पार्ट/26 दिनांक 14, जुलाई 2016** जारी कर अधिसूचित किया है, कि ग्रामीण क्षैत्र की दशा में निकटतम शहरी क्षेत्र सीमा से अर्जन हेतु प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पैकेज के निर्धारण हेतु बाजार मूल्य को जिस गुणक से गुणा किया जाना है, वह गुणक निम्न अनुसार होगा :–

शहरी क्षेत्र दूरी	**गुणक जिसमें बाजार मूल्य गुणित जावे**
0–10 कि.मी. तक	1.25
10 कि.मी से अधिक व 20 कि.मी तक	1.50
20 कि.मी. से अधिक 30 कि.मी तक	1.75
30 कि.मी से अधिक तक	2.00

इसी अधिसूचना में एक स्पष्टीकरण द्वारा स्पष्ट किया गया है, कि जयपुर, जोधपुर व अजमेर के लिए विकास प्राधिकरणों की सीमा तक के क्षेत्र तथा विकास प्राधिकरणों से भिन्न शहरी क्षेत्रों के लिए **नगर निगम/नगर परिषद/नगरपालिका** सीमा तक के क्षेत्र, जिसमें उक्त स्थानीय निकाय के निर्वाचन के समस्त वार्ड क्षेत्र सम्मिलित है को शहरी क्षेत्र माना जावेगा।

वर्तमान भूमि अर्जन जिस परियोजना हेतु किया जा रहा है, उसका निकटतम शहरी क्षेत्र उपर्युक्त अधिसूचना दिनांक 14, जुलाई 2016 के स्पष्टीकरण अनुसार **जोधपुर विकास प्राधिकरण** है, अतः कारक **(Factor)** के निर्धारण हेतु अधिसूचना दिनांक 14, जुलाई 2016 के अनुसरण में हस्तगत अर्जन हेतु **जोधपुर विकास प्राधिकरण की दक्षिणी सीमा** के निम्न बिन्दुओं को अर्जनाधीन परियोजना परियोजना से परीधि दूरी हेतु संदर्भ (reference) लिया गया है।

क्रम संख्या	**खसरा नम्बर**	**ग्राम**	**तहसील**	**जिला**	**कोर्डीनेटस**
1	636	खारा बेरा पुरोहितान	लूणी	जोधपुर	26^0 1'41.53"N 73^0 6'46.17"E
2	266/109	विष्णु की ढाणी	लूणी	जोधपुर	25^0 57'52.53"N 73^0 2'32.55"E

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

उपर्युक्त संदर्भ बिन्दु **(कोर्डीनेटस)** से दूरी के आधार पर कारक **(Factor)** का निर्धारण किया गया है। उपर्युक्त संदर्भ बिन्दु से वर्तमान अर्जनाधीन भूमी का सम्पूर्ण क्षेत्र **0–10 कि.मी** की परीधि में होने से कारक **(Factor) 1.25 गुणा** तय किया जाकर वर्तमान अर्जनाधीन सम्पूर्ण भूमि हेतु प्रतिकर की गणना अधिनियम की धारा 26 एवं प्रथम अनुसूची के प्रावधानों अनुसार की जा रही है।

इस दूरी की गणना विशेषज्ञ ऐजेन्सी 'लाइन्स इन्टरनेशनल जयपुर' द्वारा की गई है। ऐजेन्सी द्वारा तैयार सर्वे नक्शा इस कार्यवाही का अभिन्न भाग रहेगा।

यहां यह भी उल्लेखनिय है कि वर्तमान अर्जनाधीन भूमि पाली जिले में अवस्थित है किन्तु अधिसूचना दिनांक 14, जुलाई 2016 की परिभाषा अनुसार पाली जिले के शहरी निकाय क्षेत्र को संदर्भ ना लिया जाकर निकटवर्ती होने से जोधपुर विकास प्राधिकरण की सीमा को संदर्भ लिया जा रहा है। अर्जनाधीन क्षेत्र के समीप ही जिला पाली में ही पूर्व में भूमि अधिग्रहण कार्यवाही मे जोधपुर विकास प्राधिकरण की सीमा को कारक के निर्धारण हेतु संदर्भ लिया गया था, जिसे माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर पीठ ने रिट याचिका संख्या डीबी सिविल रिट याचिका संख्या 5916/2021 उनवान सुशिला कांकरिया बनाम राजस्थान राज्य एवं अन्य में अपने निर्णय दिनांक 05, फरवरी 2022 में उचित माना है।

निष्कर्षतः अधिनियम की धारा–27 के तहत् प्रतिकर की रकम का अवधारण करने के लिए धारा–26 की उप धारा–(1) के अनुसार संगणित बाजार मूल्य को उप धारा–2 विनिर्दिष्ट कारक (Factor) **1.25 गुणा** से गुणा करने के उपरान्त अवधारित राशि को अर्जन की जा रही भूमि का "बाजार मूल्य" के रूप में शामिल किया जा रहा है।

22. <u>अधिनियम, 2013 की धारा–27 के अनुसार प्रतिकर की रकम का अवधारण</u> –

धारा–27 के अनुसार कलक्टर, अर्जन की जाने वाली भूमि का बाजार मूल्य अवधारित करने पर, भूमि से संलग्न सभी आस्तियों को सम्मिलित करके, भूमि के स्वामी (जिसकी भूमि का अर्जन किया गया है) को संदत्त किए जाने वाले प्रतिकर की सम्पूर्ण रकम की संगणना करेगा।

वर्तमान भूमि अर्जन के लिए प्रतिकर की रकम का अवधारण करने के लिए अर्जन की जाने वाली भूमि का बाजार मूल्य उपरोक्तानुसार धारा–26 की उप धारा–(1) में संगणीत बाजार मूल्य को उप धारा–2 में विनिर्दिष्ट कारक (Factor) से गुणा करने के उपरान्त प्राप्त बाजार मूल्य को शामिल किया जा रहा है। भूमि से संलग्न आस्तियों यथा वृक्ष संलग्न वृक्ष, संलग्न भवन इत्यादि के मूल्य का अवधारण अधिनियम–2013 की धारा–12 के अनुसार भूमि का प्रारम्भिक सर्वेक्षण के दौरान "विशेषज्ञ ऐजेन्सी से रीको कार्यालय द्वारा करवाया गया है, जिसमें रीको यूनिट कार्यालय पाली के विशेषज्ञ भी शामिल रहे है। विशेषज्ञ ऐजेंसी एवं रीको के अधिकारियों द्वारा की गई गणना का सत्यापन अधिनिमय–2013 की धारा–29 में प्रावधानों के अनुरूप अन्य विशेषज्ञ (लोक निमार्ण विभाग, राजस्थान सरकार के सहायक अभियंता, रोहट, पाली एवं क्षेत्रीय वन अधिकारी, पाली) से भी करवाया गया है। विशेषज्ञ ऐजेंसी द्वारा की गई गणना एवं सत्यापन रिपोर्ट इस कार्यवाही में शामिल किए गए है।

<u>निष्कर्षतः प्रतिकर की रकम का अवधारण</u> **धारा–26 के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य व धारा–29 के अनुसार भूमि से संलग्न वस्तुओं के मूल्य को जोड़कर किया जा रहा है।**

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

23. अधिनियम–2013 की धारा–28 उन मापदण्डो जिन पर कलक्टर द्वारा अधिनिर्णय का अवधारण करने में विचार किया जायेगा उनका प्रावधान करती है।

(i) प्रथम मापदण्ड, धारा–26 के अधीन यथा अवधारित बाजार मूल्य और पहली तथा दूसरी अनुसूची के अनुसार अधिनिर्णीत रकम का प्रावधान करता है। **इस मापदण्ड के अनुसार राशि की गणना की जाकर अधिनिर्णय का अवधारण किया जा रहा है।**

(ii) दूसरा मापदण्ड, हितबद्ध व्यक्ति को ऐसी खड़ी फसलों और वृक्षों जो कब्जा लेने के समय उस भूमि पर हो, कब्जे लेने के कारण हुए नुकसान का प्रावधान करता है।

(iii) तीसरा मापदण्ड, कलक्टर द्वारा भूमि का कब्जा लेते समय हितबद्ध व्यक्ति, उसकी अन्य भूमि से अलग किये जाने के कारण हुये नुकसान को अधिनिर्णय में शामिल किये जाने के सम्बन्ध में है।

(iv) चौथा मापदण्ड, कलक्टर द्वारा भूमि का कब्जा लेते समय हितबद्ध व्यक्ति को ऐसे अर्जन के कारण, जिससे उसकी अन्य जंगम या स्थावन संपत्ति पर किसी अन्य रीति में या उसके उपार्जनों पर हानिकारक प्रभाव पड़ा हो, हुआ नुकसान के सम्बन्ध में है।

(v) पांचवा मापदण्ड, कलक्टर द्वारा भूमि का कब्जा लेते समय हितबद्ध व्यक्ति को ऐसे अर्जन के परिणामस्वरूप अपना निवास–स्थान या कारबार के स्थान में परिर्वतन करने के लिए विवश होने की दशा में, ऐसे परिवर्तन के आनुषंगिक युक्तियुक्त व्यय, के सम्बन्ध में है।

(vi) छठा मापदण्ड, कलक्टर द्वारा भूमि का कब्जा लेते समय हितबद्ध व्यक्ति को धारा–19 के अधीन घोषणा के प्रकाशन के समय और कलक्टर द्वारा भूमि का कब्जा लिए जाने के समय के बीच भूमि से लाभों में कमी होने के परिणामसवरूप होने वाला कोई वास्तविक नुकसान, के सम्बन्ध में है।

(vii) सातवा मापदण्ड, कलक्टर द्वारा भूमि का कब्जा लेते समय हितबद्ध व्यक्ति को ऐसो कोई अन्य आधार, जो प्रभावित कुटुम्बों के लिए साम्यापूर्ण, न्याय के हित में और उनके लिए फायदाप्रद हो।

मापदण्ड संख्या दो से सात के अनुसार इस अधिनिर्णय में यह घोषित किया जाता है कि, अर्जन की जा रही भूमि का कब्जा लेने के समय ऐसा कोई नुकसान, यदि कोई होता है तो उस नुकसान की वास्तविक रकम हितबद्ध व्यक्ति को देय प्रतिकर की रकम में शामिल की जावेगी।

24. अधिनियम की धारा–30 के अनुसार तोषण (सोलेशियम) की गणना :–

अधिनयम–2013 की धारा–30 की उप धारा–1 के अनुसार कलक्टर, संदत्त किए जाने वाले सम्पूर्ण प्रतिकर का अवधारण करने पर, अंतिम अधिनिर्णय पर पहुंचने के लिए शत–प्रतिशत प्रतिकर की रकम के समतुल्य "तोषण (सोलेशियम)" की रकम अधिरोपित करेगा। इस प्रावधान की पालना में उपरोक्तानुसार धारा–27 के अनुसरण में अवधारित की गई प्रतिकर की रकम के समतुल्य रकम को "तोषण (सोलेशियम)" के रूप में अधिनिर्णय के अवधारण हेतु धारा–27 में अवधारित की गई प्रतिकर की रकम में (धारा–26 के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य व धारा–29 के अनुसार भूमि से संलग्न वस्तुओं के मूल्य का जोड़) जोड़ा जा रहा है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

25. अधिनियम, 2013 की धारा–30 की उप धारा–3 के तहत् अतिरिक्त रकम की गणना :–

धारा–26 के अधीन उपबंधित भूमि के बाजार मूल्य के अतिरिक्त, कलक्टर प्रत्येक मामले में, उस भूमि की बाबत् ऐसे बाजार मूल्य पर धारा–4 की उपधारा (2) के अधीन सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से ही प्रारम्भ होने वाली और कलक्टर के निर्णय की तारीख तक या भूमि का कब्ज़ा लेने की तारीख तक, इनमें से जो भी पूर्वतर हो, की अवधि के लिए बारह प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर पर संगणित रकम अधिनिर्णीत करेगा। इस प्रावधान के अनुसारण में धारा–26 के अधीन अवधारित किए गए बाजार मूल्य (धारा–26 की उपधारा (1) के अनुसार संगणित बाजार मूल्य गुणा अधिनियम–2013 की धारा–26 की उप धारा–2 में विनिर्दिष्ट कारक (Factor) पर दिनांक **02, दिसम्बर 2022** (अधिनियम–2013 की धारा–4 की उप धारा–2 के अधीन सामाजिक समाघात निधारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख) से अधिनिर्णय जारी होने की तारीख तक, की अवधि के लिए बारह प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर पर संगणीत रकम को अधिनिर्णय में शामिल किया जा रहा है।

सारतः अधिनियम–2013 की धारा–26 से 30 एवं अनुसूची 1 में दी गई स्कीम को एक साथ मिलाकर देखे जाने पर हम इस निर्णय पर पहुंचते हैं कि, वर्तमान भूमि अर्जन हेतु अवधारित किया जाने वाला अंतिम अधिनिर्णय तीन भागो से मिलकर बना होगा :–

पहला, प्रतिकर की रकम जिसमें अर्जन की जाने वाली भूमि का बाजार मूल्य (धारा–26 के अनुसार) और भूमि से संलग्न वस्तुओं का मूल्य (धारा–29 के अनुसार) शामिल होगी।

दूसरा, अधनियम–2013 की धारा–30 की उप धारा–(1) के अन्तर्गत दिये जाने वाले तोषण (सोलेशियम)'' की राशि जो पहले भाग में निर्धारित किए गए प्रतिकर की राशि के शत् प्रतिशत के समतुल्य होगा।

तीसरा, धारा–26 के अधीन अवधारित किए गए बाजार मूल्य (धारा–26 की उप धारा–1) के अनुसार संगणित बाजार मूल्य गुणा अधिनियम–2013 की धारा–26 की उप धारा–(2) में विनिर्दिष्ट कारक) पर दिनांक 02, दिसम्बर 2022 (अधिनियम–2013 की धारा–4 की उप धारा–(2) के अधीन सामाजिक समाघात निधारण की तारीख) से राज्य सरकार से अनुमोदन उपरान्त अधिनिर्णय की तारीख तक, की अवधि के लिए बारह प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर पर संगणीत रकम शामिल होगी।

इसी अनुरूप अधिनिर्णय तैयार किया जाकर अधिनियम, 2013 की धारा–23 एवं प्रथम अनुसूची तथा नियम–2016 के नियम–23 के उप नियम–(1) एवं प्ररूप–10 के अनुसार तैयार किया जा रहा है, जो इस अधिनिर्णय के अभिन्न भाग के रूप में पढ़ा जावेगा।

26. अधिनियम, 2013 की दूसरी अनुसूची के अनुसार अधिनिर्णय (AWARD) की गणना

अधिनियम, 2013 के अध्याय–5 धारा–31 उप धारा–(1) के अनुसार कलक्टर, दूसरी अनुसूची में उपबंधित हकदारियों के निबंधनों के अनुसार प्रत्येक प्रभावित कुटुम्ब के लिए पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन अधिनिर्णय पारित करेगा। इस अधिनिर्णय में ऐसे तत्त्वों के अतिरिक्त, जो पहली अनुसूची में उपबंधित हैं सभी प्रभावित कुटुम्बों (ऐसे भू–स्वामी और कुटुम्ब दोनों जिनकी जीविका मुख्यतया अर्जित भूमि पर निर्भर है) के लिए पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन हकदारी के तत्त्व शामिल होगें।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

भूमि अवाप्ति कार्यालय
दिल्ली–मुम्बई इण्डस्ट्रीयल कॉरिडोर, रीको, जयपुर

वर्तमान भूमि अर्जन में जिस भूमि का अर्जन किया जा रहा है उस भूमि पर जिन भू–स्वामियों और कुटुंबों की आजीविका निर्भर है के पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन की योजना अधिनियम, 2013 की धारा–16 की धारा–2 के अनुसार प्रशासक द्वारा (वर्तमान भूमि अर्जन के लिए भूमि अर्जन अधिकारी डीएमआईसी), उपधारा (1) के अधीन सर्वेक्षण और जनगणना के आधार पर, विहित किए गए अनुसार एक प्रारूप पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्कीम तैयार की गई है, जिसमें ऐसे प्रत्येक भू–स्वामी और भूमिहीन की पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन हकदारियों की विशिष्टियां सम्मिलित है।

अधिनियम, 2013 की धारा–17 की उप धारा– (ii) के अनुसरण में श्रीमान जिला कलक्टर पाली द्वारा प्रारूप पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्कीम को अपने सुझावों सहित पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन आयुक्त (वर्तमान भूमि अर्जन के लिए श्रीमान संभागीय आयुक्त जोधपुर) को भेजकर अनुमोदित करवाया गया है।

अधिनियम, 2013 की धारा– 17 के अनुसार तैयार की गई एवं पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन आयुक्त द्वारा अनुमोदित पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्कीम का सार अधिनियम, 2013 की धारा–19 की उप धारा–(2) के अनुसार अधिनयम, 2013 की धारा–19 उप धारा–(1) की घोषणा के साथ प्रकाशित किया गया है। इस घोषणा में कुल 295 परिवारों की सूची प्रकाशित की गई है, जिनकी आजीविका वर्तमान भूमि अर्जन में अर्जन की जा रही भूमि पर निर्भर है। इन परिवारों को दूसरी अनुसूची में दिये गये पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन हकदारियों के तत्त्वों 1 लगायत 11 (जिस हकदारी तत्त्व के लिए परिवार पात्र है) के लाभों को जोड़कर अधिनिर्णय में शामिल किया जा रहा है।

यहां यह स्पष्ट किया जाना समीचीन है कि अर्जन की जा रही भूमि पर एक से अधिक स्थान पर भूमि होने से किसी परिवार/कुटुम्ब का विवरण उक्त घोषणा के साथ प्रकाशित सूची में एक से अधिक बार आ गया है, तो वह परिवार/कुटुम्ब एक ही बार भुगतान लेने हेतु पात्र होगा। भुगतान के समय परिवार/कुटुम्ब का सत्यापन कर भुगतान किया जा सकेगा। अधिनिर्णय के इस भाग में कुटुम्ब से आश्य वही है, जैसा, अधिनियम–2013 एवं नियम–2016 में परिभाषित किया गया है।

इन हकदारी तत्वों सूची निम्नानुसार है :–

(i) विस्थापन की दशा में आवासन इकाईयों की व्यवस्था – यदि ग्रामीण क्षेत्रों में किसी मकान से वंचित किया जाता है, तो इंदिरा आवास योजना विनिर्देशों के अनुसार एक निर्मित मकान उपबन्ध कराया जाएगा। यदि शहरी क्षेत्रों में किसी मकान से वंचित किया जाता है तो एक निर्मित मकान उपलब्ध कराया जाएगा, जिसका कुर्सी क्षेत्र 50 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा। परंतु यह और कि यदि ग्रामीण क्षेत्रों में कोई प्रभावित कुटुंब ऐसा चाहे तो उसे निर्मित मकान के बदले, मकान के समतुल्य खर्च प्रस्थापित किया जा सकेगा।

वर्तमान भूमि अर्जन में ऐसे 38 कुटुंबों को सूचीबद्ध किया गया है, जिनका पूर्ण विस्थापन वर्तमान भूमि अर्जन के कारण होगा। ऐसे परिवारों को उपरोक्तानुसार विकसित किए जा रहे पुनर्वासन क्षैत्र में निर्मित आवास दिया जावेगा जिसका क्षैत्र 50 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा। ऐसा आवंटन अपेक्षिक निकाय द्वारा निर्धारित रीति से किया जावेगा।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

(ii) भूमि के लिए भूमि– सिंचाई परियोजना की दशा में, यथासम्भव और अर्जित भूमि के लिए संदत्त किए जाने वाले प्रतिकर के बजाय, प्रभावित क्षेत्र में की कृषि भूमि का स्वामित्व रखने वाले प्रत्येक प्रभावित कुटुंब जो जिसकी भूमि अर्जित की गई है या जिससे वह वंचित हो गया है या जो भूमि के अर्जन या हानि के परिणामस्वरूप सीमांत कृषक या भूमिहीन की प्रास्थिति में आ गया है, प्रभावित कुटुम्ब से सम्बन्धित अधिकारों के अभिलेखों में सम्मिलित प्रत्येक व्यक्ति के नाम से उस परियोजना के, जिसके लिए भूमि अर्जित की गई है, प्रभाव क्षेत्र में न्यूनतम एक एकड़ आबंटित की जाएगी।

वर्तमान भूमि अर्जन सिंचाई परियोजना के लिए नहीं होने के कारण यह प्रावधान वर्तमान भूमि अर्जन पर लागु नहीं है।

(iii) विकसित भूमि के लिए प्रथापना – यदि भूमि को शहरीकरण के प्रयोजनों के लिए अर्जित किया जाता है तो विकसित भूमि का बीस प्रतिशत भाग आरक्षित रखा जाएगा और उसकी भूमि अर्जन परियोजना से प्रभावित कुटुम्बों को, उनकी अर्जित भूमि के क्षेत्र के अनुपात में और अर्जन की लागत तथा विकास के खर्च के बराबर कीमत पर, प्रस्थापना की जाएगी।

वर्तमान भूमि अर्जन शहरीकरण परियोजना के लिए नहीं होने के कारण यह प्रावधान वर्तमान भूमि अर्जन पर लागु नहीं है।

(iv) वार्षिकी या नियोजन का विकल्प – समुचित सरकार यह सुनिश्चित करेगी कि प्रभावित कुटम्बों के लिए निम्नलिखित विकल्पों का उपबंध किया गया है – जहां परियोजना के माध्यम से कार्य सृजित किया जाता है वहां, अपेक्षित क्षेत्रों में समुचित प्रशिक्षण देने और कौशल विकास करने के पश्चात् प्रत्येक प्रभावित कुटुंब के कम से कम एक सदस्य के लिए उस दर पर , जो तत्समय प्रवृत किसी अन्य विधि में उपबंधित न्यूनतम मजदूरी से कम न हो, उस परियोजना में नियोजन का उपबंध किया जाना या ऐसी अन्य परियोजना में ऐसे कार्य की, जिसकी अपेक्षा की जाए, व्यवस्था किया जाना, या प्रति प्रभावित कुटुंब पांच लाख रूपये का एक बारगी संदाय।

वर्तमान भूमि अर्जन से प्रभावित पात्र कुटुम्बों को इस मद में पांच लाख रूपयें एकमुश्त दिए जा रहे है।

(v) विस्थापित कुटुंबों के लिए एक वर्ष की अवधि तक जीवन निर्वाह अनुदान – ऐसे प्रत्येक प्रभावित कुटुंब को, जिसे अर्जित भूमि से विस्थापित किया गया है, अधिनिर्णय की तारीख से एक वर्ष की अवधि तक तीन हजार रूपये प्रतिमास के समतुल्य जीवन निर्वाह भत्ता मासिक तौर पर दिया जाएगा।

वर्तमान भूमि अर्जन से प्रभावित पात्र कुटुम्बों को इस मद में एक वर्ष की अवधि हेतु छत्तीस हजार रूपयें एकमुश्त दिए जा रहे है।

(vi) ऐसे प्रत्येक प्रभावित कुटुंब को, जो विस्थापित हुआ है, कुटुंब, भवन सामग्री, घरेलू सामग्री और पशुओं को दूसरे स्थान पर ले जाने के लिए परिवहन खर्च के रूप में पचास हजार रूपये की एकबारगी वित्तीय सहायता दी जाएगी।

वर्तमान भूमि अर्जन से प्रभावित पात्र कुटुम्बों को इस मद में पचास हजार रूपये की एकबारगी वित्तीय सहायता दी जा रही है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको

(vii) पशुबाड़ा/छोटी दुकान खर्च – पुश या छोटी दुकान रखने वाला प्रत्येक प्रभावित कुटुंब ऐसी रकम की वित्तीय सहायता, यथास्थिति, पशुबाड़े या छोटी दुकान के निर्माण के लिए, एक बारगी ऐसी रकम की वित्तीय सहायता प्राप्त करेगा जो समुचित सरकार द्वारा, न्यूनतम पच्चीस हजार रूपये की सीमा के अधीन रहते हुए अधिसूचना द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए।

ऐसे पात्र परिवारों को पच्चीस हजार रूपये की की एकबारगी वित्तीय सहायता दी जा रहीं है।

(viii) कारीगरों, छोटे व्यापारियों और कतिपय अन्य को एक बारगी अनुदान– किसी कारीगर, छोटे व्यापारी या स्वनियोजित व्यक्ति के प्रत्येक प्रभावित कुटुम्ब या ऐसे प्रभावित कुटुंब जिसके स्वामित्वाधीन प्रभावित क्षेत्र में गैर–कृषिक भूमि या वाणिज्यिक, औद्योगिक या संस्थागत ढांचा है ओर जिसे भूमि अर्जन के कारण प्रभावित क्षेत्र से अस्वैच्छिक रूप से विस्थापित किया गया है, ऐसी रकम की एकबारगी वित्तीय सहायता पाएगा जो समुचित सरकार द्वारा न्यूनतम पच्चीस हजार रूपये की सीमा के अधीन रहते हूए अधिसूचना द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए।

ऐसे पात्र परिवारों को पच्चीस हजार रूपये की की एकबारगी वित्तीय सहायता दी जा रहीं है।

(ix) मछली पकड़ने का अधिकार–संचाई या जल विद्युत परियाजनाओं के मामलों में प्रभावित कुटुंबों की जलाशय में मछली पकड़ने के अधिकार की अनुज्ञा ऐसी रीति में दी जा सकेगी जो समुचित सरकार द्वारा विहित की जाए।

वर्तमान भूमि अर्जन में ऐसे कोई पात्र परिवार नहीं पाया गया है।

(x) एकबारगी पुनर्व्यवस्थापन भत्ता – प्रत्येक प्रभावित कुटुंब को केवल पचास हजार रूपये का एकबारगी "पुनर्व्यवस्थापन भत्ता" दिया जाएगा।

वर्तमान भूमि अर्जन में ऐसे प्रत्येक प्रभावित पात्र कुटुंब को केवल पचास हजार रूपये का एकबारगी "पुनर्व्यवस्थापन भत्ता" दिया जा रहा है।

(xi) स्टांप शुल्क और रजिस्ट्रीकरण फीस – (i) प्रभावित कुटुंबों को आवंटित भूमि या मकान के रजिस्ट्रीकरण के लिए संदेय स्टाम्प शुल्क और अन्य फीस का वहन अपेक्षक निकाय द्वारा किया जाएगा। (ii) प्रभावित कुटुंबों को आवंटित मकान के लिए भूमि सभी विल्लंगमों से मुक्त होगी। (iii) आवंटित भूमि या मकान प्रभावित कुटुंब की पत्नी और पति दोनों के संयुक्त नाम में हो सकेगा।

वर्तमान भूमि अर्जन के संबंध में यदि ऐसी कोई फीस संदाय होगी तो उसका वहन अपेक्षिक निकाय द्वारा किया जावेगा।

उपरोक्तानुसार सभी तत्वों का शामिल करते हुए अधिनियम 2013 की दूसरी अनुसूची के अनुसार एवं नियम 2016 के प्ररूप 11 के अनुसार प्रत्येक परिवार के लिए पृथक–पृथक अधिनिर्णय/पंचाट तैयार किया जा रहा है, जो इस कार्यवाही का अभिन्न भाग रहेगा।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपर

अर्जन की जा रही भूमि से प्रभावित कुटुम्बों के पुनर्वास एवं पुर्नव्यवस्थापन हेतु अधिनियम–2013 की तीसरी अनुसूची के अनुरूप "पुर्नवास स्थल" के विकास हेतु खर्च की जाने वाली राशि भी इस अधिनिर्णय का भाग रहेगा।

27. **<u>अधिनिर्णय की अवधारणा हेतु प्रयुक्त कार्यविधी (METHODBLOGY USED FOR DETERMINATION OF AWARD)</u>**

(अ) **सयुक्त–सर्वेक्षण :– इस कार्यवाही में अर्जन की जा रही भूमि के सर्वेक्षण, (अधिनियम–2013 की धारा–12 के अनुरूप) हेतु अपेक्षिक निकाय (रीको इकाई कार्यालय पाली) द्वारा एक विशेषज्ञ ऐजेंसी को कार्य दिया गया है। जिसका विवरण निम्नवत है :–**

"AADINATH CONSTRUCTION, 19, CHATRAPATI COLONY KALAR ROAD BHOPAL (MP)"

ऐजेसी को निम्न कार्य आवंटित किया गया है–

"Work of prepration of valuation report for affected structures with resettlement plan of displaced families for for Jodhpur-Pali-Marwar Industrial Area Regional Development Authority of (JPMI RDA)- Phase-B DMIC at Rohat Pali"

उपर्युक्त कार्यादेश के क्रम में विशेषज्ञ ऐजेंसी के साथ रीको, क्षेत्रीय कार्यालय, पाली के तकनिकी अधिकारीयों के द्वारा सयुक्त सर्वे द्वारा किया गया है। इस सर्वे द्वारा अर्जन की जा रही भूमि पर अवस्थित भवन, कुँओं एवं अन्य आस्तियों का मूल्याकंन किया गया है। इस संयुक्त सर्वेक्षण प्रतिवेदन को भूमि से जुडी आस्तियो के मूल्यांकंन हेतु शामिल किया गया है।

(i) **भूमि का स्वामित्व** :– इस कार्यवाही में अर्जन की जा रही भूमि का स्वामित्व राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1955 के तहत तैयार भूमि अभिलेख **(जमाबंदी)** को आधार मानकर तय किया गया है। **अधिनियम–2013, की धारा–11 के तहत प्रारम्भिक अधिसूचना** जारी होने के पश्चात **नियम 2016 के नियम 16 उपनियम–(4)** के तहत उपखण्ड़ अधिकारी रोहट, जिला पाली को अर्जन की जा रही भूमि के भूमि अभिलेखों को दो माह के भीतर अद्यतन करने हेतु लिखा गया था। इसके उपरान्त **अधिनियम–2013 की धारा–19** के तहत जारी अधिसूचना में उन सभी अद्यतनों को शामिल कर लिया गया है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

भूमि अवाप्ति कार्यालय दिल्ली-मुम्बई इण्डस्ट्रियल कॉरिडोर, रीको, जयपुर

(ii) **अर्जन की जा रही भूमि की अवस्थिति :–** अर्जन की जा रही भूमि ग्राम रोहट, निम्बली ब्राहम्णान, दूदली, सिणगारी एवं डुंगरपुर तहसील रोहट जिला पाली में अवस्थित है। जो जोधपुर से पाली को जोड़ने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है।

(iii) **भूमि का विवरण :–** अर्जन की जा रही भूमि की भूमि उपयोग (आवासीय वाणिज्यक, औद्योगिक, कृषि) भूमि के भू–अभिलेख के आधार पर तय किया गया हैं। कुछ भूमियों का भूमि–अभिलेख में उपयोग कृषि दर्शाया गया है, किन्तु ऐसी भूमियों पर राजस्थान भू–राजस्व **(कृषि भूमि का गैर–कृषि उपयोग हेतु संपरिवर्तन) नियम 2007** के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा संपरिवर्तन किया जा चुका है। ऐसी भूमियों का भूमि उपयोग संपरिवर्तन आदेशों के अनुरूप तय किया गया है। कृषि भूमियों की गिरदावारियों के अवलोकन एवं भूमि अभिलेखों में दर्ज किस्म **"बारानी"** से स्पष्ट होता है, कि अर्जन की जा रही कृषि भूमि अंसिचित श्रेणी की है । अतः कृषि भूमि को अंसिचित मानकर कार्यवाही की जा रही है।

(iv) **प्रभाजन (Apportionment)** अर्जन की जा रही भूमि पर एक से अधिक हितबद्ध व्यक्ति होने की स्थिति में भूमि व भूमि वृक्षों के लिए प्रतिकर का प्रभाजन भूमि अभिलेखों **(Record of Right)** में अंकित हिस्से अनुसार किया गया है।

भूमि पर अवस्थित संरचनाओं के लिए प्रतिकर का प्रभाजन अर्जन की जा रही भू पर किये गए सर्वेक्षण में पाए गए भवन स्वामीयों के मध्य किया गया है। तथापि, भूमि पर अवस्थित संरचनाओं के लिए प्रतिकर का भुगतान करने से पूर्व अन्य हितबद्ध व्यक्तियों की सहमति/अनापत्ति आवश्यक होगी। ऐसी सहमति/अनापत्ति विहित समय सीमा में नहीं होने पर या कोई विवाद होने पर, प्रकरण **अधिनियम–2013 की धारा–76** के प्रावधानों अनुसार प्राधिकरण को निर्दिष्ट किया जावेगा तथा प्रतिकर की राशि प्राधिकरण में जमा करवा दी जावेगी।

अर्जन की जा रही भूमियों में ऐसी भूमियाँ जिनका भूमि उपयोग गैर–कृषि है एवं राजस्व भूमि अभिलेख हितबद्ध व्यक्तियों के मध्य प्रभाजन तय करने हेतु पर्याप्त नहीं है, ऐसी भूमियों के लिए तैयार किए गए अधिनिर्णय में सभी हितबद्ध व्यक्तियों/दावाकर्ताओं का अर्जन की जा रही भूमि पर दावा एवं प्रतिकर में प्रभाजन माननीय न्यायालय द्वारा तय किया जाना है, ऐसी भूमियों कि लिए तय प्रतिकर राशि को प्राधिकरण में जमा करवाया जाकर, प्रकरण प्राधिकरण को निर्दिष्ट किया जावेगा।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

(v) **भूमि पर भार (Encumberance) :–** अर्जन की जा रही भूमियों में से कुछ भूमियां भूमि–अभिलेख **(Record of Right)** के अनुसार बैंक रहन **(Mortgage)** है। ऐसी भूमियों पर प्रतिकर का भुगतान भूमियों के रहनमुक्त **(Free From encumbrance)** होने पर ही किया जावेगा।

28. अधिनियम–2013 की धारा–37 की उपधारा (3) के अनुसरण में भूमि अर्जन की कार्यवाही के सार का तैयार किया जाना–

अधिनियम–2013 की धारा–30 के अधीन अर्जन की जा रही भूमि का अधिनिर्णय घोषित किए जाने से पूर्व भूमि अर्जन की कार्यवाही के सार का ड्राफ्ट विवरण अधिनियम–2013 की धारा–37 की उपधारा (3) के अनुसरण तैयार किया जाकर राज्य सरकार को अवलोकन एवं अनुमोदन हेतु दिनांक 12 दिसम्बर 2025 को भेजा गया था। जिसके प्रत्युत्तर में श्रीमान उप शासन सचिव महोदय, उद्योग एवं वाणिज्य (ग्रुप–1) विभाग, राजस्थान सरकार ने अपने पत्र क्रमांक प. 4(12) उद्योग/1/2022 दिनांक 17, दिसम्बर 2025 द्वारा यह अवगत करवाया है कि, अधिनिर्णय के संबंध में समस्त कार्यवाही संबंधित कलक्टर (भूमि अवाप्ति अधिकारी) स्तर से की जानी है, इस हेतु सरकार से अनुमोदन अपेक्षित नहीं है। इस क्रम में राज्य सरकार को भेजी गई ड्राफ्ट कार्यवाही में आवश्यक संशोधन कर यह अन्तिम कार्यवाही विवरण तैयार किया गया ळें

29. **अर्जन की जारी भूमि के प्रतिकर की रकम के एवज में विकसित भूमि दिये जाने का प्रावधान**

श्रीमान उपायुक्त एवं विशेषाधिकारी (भूमि), डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको ने अपने पत्र क्रमांक प.ID/DMICCELL/JPMIA-AGENDA/DC&OSD (L) PART-1/2208/401 दिनांक 01.01.2026 से इस कार्यालय को सूचित किया है कि –

" रीको के निदेशक मण्डल द्वारा औधोगिक क्षेत्रों के विकास/विस्तार हेतु अवाप्त की जाने वाली भूमि के नकद मुआवजे के एवज में खातेदारों/हितबद्धधारी व्यक्तियों को उनकी अवाप्त भूमि की एवज में विकसित भूमि दिये जाने बाबत समय–समय पर प्रचलित आदेशों/परिपत्रों/निर्णयों का अधिक्रमित करते हुये राज्य सरकार से प्राप्त अनुमोदन दिनांक 25.11.2025 के अनुसार नवीन नीति दिनांक 03.12.2025 को लागू की गई है।

जोधपुर –पाली मारवाड औद्योगिक क्षेत्र हेतु तहसील रोहट जिला पाली के ग्राम रोहट, दूदली, सिणगारी, निम्बली ब्राह्मणान एवं डूंगरपुर की चरण–बी में अवाप्ताधीन कुल 1086.4494 है0 भूमि के संबंध में रीको एवं रिडको के निदेशक मण्डल द्वारा अनुमोदित ऐजेण्डा के अनुसार खातेदारों/हितबद्धधारी व्यक्तियों को उनकी अवाप्त भूमि के नकद मुआवजे के एवज में विकसित भूमि (न्यूनतम क्षेत्र को छोडते हुये) को प्रावधान अवार्ड में रखने का श्रम करें।"

इस क्रम में इस अधिनिर्णय में वर्णित अर्जन की जा रही भूमि के खातेदारों/हितबद्ध व्यक्तियों द्वारा "राजस्थान स्टेट इण्डस्ट्रियल डवलपमेंट एण्ड इन्वेस्टमेन्ट कॉरपोरेशन लिमिटेड" के आदेश क्रमांक–आईपीआई (अ.)/1795/2023/1348 दिनांक 03, दिसम्बर 2025 द्वारा **"नकद मुआवजे के एवज में आंवटित की जाने वाली विकसित भूमि के संबंध में जारी नवीनतम नीति"**, (जो राज्य सरकार से अनुमोदित है) के तहत भूमि अवाप्ति अधिकारी, डीएमआईसी, रीको अथवा उसके

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

द्वारा इस हेतु नामनिर्देशित प्राधिकारी के समक्ष विहित अवधि में लिखित विकल्प प्रस्तुत कर, भूमि के नकद मुआवजे की एवज में विकसित भूमि उक्त नीति के अनुरूप प्राप्त करने के विकल्प का चुनाव किया जा सकेगा। ऐसा विकल्प दिये जाने पर विकसित भूमि का आंवटन उक्त आदेश दिनांक 03, दिसम्बर 2025 में उल्लेखित नीति अथवा तत्समय प्रभावी नीति में विहित प्रावधानों अनुसार एवं ऐसी नीति में विहित प्रक्रिया अनुसार किया जा सकेगा।

30. प्रश्नगत अवाप्ति से प्रभावित ग्रामों की भूमि राज्य सरकार द्वारा अनुसूचित जातियों और अनुसूचित जनजातियों के लिये घोषित परिक्षेत्र में शामिल नहीं है, इसलिये नवीन भूमि अर्जन अधिनियम 2013 की धारा 41 से प्रश्नगत अवाप्ति कार्यवाही बाधित नहीं है। ऐसे में अवाप्ति से प्रभावित खातेदारों को धारा 42 के तहत देय परिलाभ प्राप्त नहीं होगें।

31. <u>प्रतिकर/प्रतिकर राशि के भुगतान के समय निम्न बिन्दु दृष्टव्य होगें :–</u>

1. अधिनिर्णय पारित किए जाने पर जब भी प्रतिकर राशि का भुगतान संबंधित खातेदारों/हितबद्ध व्यक्तियों को किया जावे तब भुगतान से पूर्व यह सुनिश्चित किया जावे कि मौके पर संबंधित हल्का पटवारी नवीन राजस्व जमाबन्दी के साथ उपस्थित हो तथा संबंधित खातेदारों/हितबद्ध व्यक्तियों को भुगतान से पटवारी से यह सत्यापन करवाया जाए कि, जिस भूमि की प्रतिकर राशि का भुगतान किया जा रहा है वह किसी भी वाणिज्यिक बैंक/सहकारी समिति/सहकारी बैंक के यहां रहन रखी हुई नहीं हो। यदि ऐसा हो तो संबंधित बैंक से अनापत्ति प्रमाण पत्र (नो–ड्यूस) लेकर ही भुगतान किया जावें। भले ही इस आशय का नोट संबंधित भुगतान शीट में अंकित करने से रह गया हो।

2. अधिनिर्णय में घोषित प्रतिकर राशि के भुगतान से पूर्व यदि किसी खातेदार/सहखातेदार/हितबद्ध व्यक्ति की मृत्यु हो जाती है एवं राजस्व विभाग द्वारा उसके विधिक प्रतिनिधियों के नाम विधितः नामान्तरण हो जाता है, तो अविवादित प्रकरणों में ऐसे नामान्तरण अनुसार अधिनिर्णय में घोषित हितधारी के पश्चात्वर्ती व्यक्तियों को उनके हिस्सानुसार प्रतिकर राशि का भुगतान किया जा सकेगा।

3. यदि उक्त भूमि अर्जन से प्रभावित भूमि के किसी खातेदार/हितबद्ध व्यक्ति द्वारा अपनी भूमि किसी अन्य को पंजिबद्ध दस्तावेज के माध्यम से बेचान कर दी गयी है व राजस्व रिकॉर्ड में क्रेता का नाम प्रतिस्थापित हो चुका है तो अविवादित प्रकरणों में राजस्व रिकॉर्ड अनुसार नवीन खातेदार को पूर्व खातेदार/सहखातेदार के हिस्से का प्रतिकर देय होगा।

4. अविवादित स्थिति में भुगतान नवीनतम राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार देय होगा। विवाद होने पर प्रतिकर राशि को अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार सिविल न्यायालय अथवा सक्षम प्राधिकरण (जैसी भी स्थिति हो) में निक्षिप्त करवा दी जावेगी।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

5. अर्जन की जा रही भूमि पर अवस्थित निर्माण का प्रतिकर, सर्वे में वर्णित/नामित व्यक्ति को ही दिया जायेगा परन्तु उसमें जमाबंदी में अंकित अन्य सहखातेदारों की सहमति आवश्यक होगी। अगर खातेदार अथवा अन्य अंकित सहखातेदारों द्वारा किसी प्रकार की आपत्ति की जाती है तो, इस राशि को विवादित मानते हुए भूमि अर्जन अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत सक्षम प्राधिकरण अथवा सम्बन्धित सिविल न्यायालय में निक्षिप्त करवा दी जावेगी।

6. यहां यह उल्लेखनीय है कि, अपेक्षक निकाय द्वारा निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार निविदा आदि आमंत्रित कर अवाप्ताधीन भूमि पर अवस्थित पेड, कच्चे–पक्के मकान, स्ट्रक्चर्स ट्युबवैल, कूुए आदि का सर्वे, विशेषज्ञ एजेन्सी के माध्यम से करवाया जाकर इस कार्यालय को उपलबध करवाया गया है। उक्त सर्वे रिपोर्ट में अंकित राशि को प्रस्तुत प्रकरण में भूमि के मूल्य शामिल किया जाकर प्रतिकर राशि/प्रतिकर राशि निर्धारित की गई है।

7. अवाप्ताधीन भूमि का अवार्ड जारी होने के पश्चात् व कब्जा लेने से पूर्व व प्रतिकर राशि के भुगतान के पूर्व यदि अवाप्त भूमि पर स्थित कोई पेड काट लिया जाता है या निर्माण हटा लिया जाता है तो, इसके फलस्वरूप तय की गई प्रतिकर राशि स्वतः गणना की गई राशि में से कम की जायेगी अर्थात कब्जा लेने से पूर्व निर्माण हटाने पर या पेडों को काटने पर अवार्ड में घोषित प्रतिकर राशि में से उन पेडों व निर्माण की राशि देय नहीं होगी।

8. यदि कोई खातेदार/हितबद्ध व्यक्ति अर्जन की जा रही भूमि पर अवस्थित निर्माण या पेड़ हटाता है, तो रीको लि0, द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 21.05.1988 के अनुसार निर्माण हेतु 20 प्रतिशत व पेडों हेतु 50 प्रतिशत प्रतिकर राशि जमा करवाकर पेड/निर्माण हटाने की अनुमति होगी। इस तथ्य के सत्यापन की जिम्मेदारी रीको के स्थानीय इकाई कार्यालय की होगी कि गणना में दर्शाये पेडों व निर्माण में से कितने पेड कट चुके है या निर्माण हटा लिया गया है। प्रतिकर राशि का भुगतान यह सुनिश्चित करने के उपरान्त ही भुगतान किया जाये।

9. अगर किन्ही प्रकरणों में उक्त अधिनियम के तहत् कार्यवाही की जाती है तो भी सक्षम प्राधिकरण अथवा न्यायालय में अवार्ड में निर्धारित की गई, प्रतिकर राशि जमा कराने से पूर्व उपरोक्त तथ्य की रिपोर्ट अपेक्षक निकाय से ली जाकर ही उपरोक्तानुसार अगर आवश्यक हो तो देय राशि मे से कम कर, शेष राशि सक्षम प्राधिकरण/न्यायालय में जमा करायी जावेगी।

10. इसी प्रकार यदि अधिनिर्णय में घोषित प्रतिकर राशि के प्राप्तकर्ता द्वारा, अर्जन की जा रही भूमि में से मिट्टी हटा ली गई है तो, इसके फलस्वरूप कारित क्षति का अपेक्षक निकाय की स्थानीय इकाई कार्यालय द्वारा आंकलन कर पेश किया जायेगा। इस कार्यालय द्वारा उस रिपोर्ट का परीक्षण तदनुसार सही पाये जाने पर देय प्रतिकर राशि में से उपरोक्त राशि कम करते हुये भुगतान किया जाना सुनिश्चित किया जावे।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
बीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

11. अर्जन की जा रही भूमि में से किसी भूमि पर यदि किसी भी मा0 न्यायालय में कार्यवाही विचाराधीन है, तो प्रतिकर का भुगतान मा0 न्यायालय की कार्यवाही के अधीन रहेगा।

उपरोक्त विवेचन के अनुसार प्रश्नगत के अधिनिर्णय के माध्यम से अर्जन की जा रही भूमि एंव उससे जुडी आस्तियों के एवज में अधिनियम–2013 की पहली अनुसूची एंव संदेश प्रतिकर की विशिष्टियों का ब्यौरा और पहली अनुसूची में यथाविर्निष्ट प्रतिकर के संदाय के ब्यौरे तैयार किए जाकर प्रत्येक विशिष्टि के लिए पृथक–पृथक अधिनिर्णय नियम 2016 में विहित प्ररूप–10 के अनुसार तैयार किया जाकर परिशिष्ट **''अ''** के रूप में इस कार्यवाही में शामिल किया गया है। परिशिष्ट ''अ'' इस अधिनिर्णय का अभिन्न भाग होगा।

उक्तानुसार इस अधिनिर्णय के साथ संलग्न परिशिष्ट **'अ'** का कुल योग राशि 677,64,04,752 **(अक्षरे छः सौ सतहत्तर करोड़ चौसठ लाख चार हजार सात सौ बावन रूपये मात्र)** निर्धारित करते हुए–यह अधिनिर्णय भूमि अर्जन, पुनर्वासन, पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 23 के प्रावधानों के अनुरूप आज दिनांक 02, जनवरी 2026 को मेरे हस्ताक्षर एवं कार्यालय मुद्रा से घोषित किया जाकर आवाज लगवाई गयी, अधिनिर्णय में वर्णित हितबद्ध व्यक्ति/खातेदार हाजिर नहीं हुए।

अधिनिर्णय की यह कार्यवाही अधिनियम की धारा–37 की उपधारा (3) के प्रावधानों अनुसार सभी हितधारियों के अवलोकन के लिए इस कार्यालय एवं श्रीमान उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी महोदया, जोधपुर–पाली–मारवाड़ औद्योगिक क्षेत्र क्षैत्रीय विकास प्राधिकरण एवं अधिकृत अधिकारी अपेक्षक निकाय के कार्यालय में अवलोकन हेतु उपलब्ध रहेगी एवं अपेक्षक निकाय की वेबसाइट पर प्रदर्शित किया जावे। इसकी सूचना सभी हितबद्ध व्यक्तियों/अर्जनकारी निकाय/संबंधित विभागों को अधिनियम की धारा–37 की उपधारा (2) के प्रावधान अनुसार दी जावे। जिन हितबद्ध व्यक्तियों द्वारा **अधिनियम, 2013 की धारा–21 सपठित 2016 के नियम 22** के तहत दावा/आपत्ति प्रस्तुत की गई थी, उनकी आपत्ति के निस्तारण कार्यवाही की प्रति भी आपत्तिकर्ताओं को भेजी जावे।

संलग्न : परिशिष्ट ''अ''

ग्राम का नाम	कुल पृष्ठ संख्या
रोहट	406
निम्बली ब्राहम्णान	42
दूदली	173
सिणगारी	126
डूगंरपुर	5
ग्रामवार गोश्वारा	1

दिनांक :– 02, जनवरी 2026
स्थान :– जयपुर।

(शिवचरण शर्मा)
भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी, रीको
(अतिरिक्त चार्ज)

प्रतिलिपि :–

1. श्रीमान प्रबन्ध निदेशक महोदया, रीको लि0, सह मुख्य कार्यकारी अधिकारी आर.डी.ए **(MD, RIICO CUM CEO, RDA)** को सूचनार्थ।
2. श्रीमान उप शासन सचिव महोदय, उद्योग एवं वाणिज्य (ग्रुप–1) विभाग, राजस्थान सरकार को सूचनार्थ।
3. श्रीमान उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी महोदया, जोधपुर–पाली–मारवाड़ औद्योगिक क्षेत्र क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण एवं अधिकृत अधिकारी अपेक्षक निकाय को भेजकर निवेदन है कि इस कार्यवाही की प्रति सभी हितबद्ध व्यक्तियों के अवलोकन हेतु आपके कार्यलय में रखी जावे।
4. श्रीमान उपायुक्त एवं विशेषाधिकारी (भूमि) डीएमआईसी प्रकोष्ठ, रीको भेजकर लेख है कि इस कार्यवाही को विभाग की वेबसाइट पर प्रकाशित करवाने का श्रम करावे।
5. तहसीलदार, जेपीएमआईए, पाली राजस्थान को आवश्यक कार्यवाही हेतु।

(शिवचरण शर्मा)
भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी, रीको
(अतिरिक्त चार्ज)

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर

भूमि अवाप्ति कार्यालय
दिल्ली-मुम्बई इण्डस्ट्रीयल कॉरीडोर, रीको, जयपुर
सत्यमेव जयते

परिशिष्ट "अ"
अन्तिम अवॉर्ड की गणनाशीट

जोधपुर-पाली-मारवाड़ योजना के अन्तर्गत अवाप्त भूमि के अधिनिर्णय की राशि का ग्रामवार गोश्वारा			
क्र. सं.	ग्राम	कुल अवाप्त रकबा	राशि
1	डुंगरपुर	12.0648	6755264
2	निम्बली ब्राह्मणान	30.5193	119144263
3	दूदली	199.8508	924214467
4	सिणगारी	207.6224	1237282692
5	रोहट	636.3921	4489008066
	योग (परिशिष्ट "अ" का योग)	1086.4494	6776404752

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी, (रीको)

भूमि अवाप्ति अधिकारी
डीएमआईसी प्रकोष्ठ रीको
उद्योग भवन जयपुर