

भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण

क्रमांक: 435-37/2021

दिनांक: - 03/02/2021

मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 समिति की 11वीं बैठक दिनांक 19.01.2021 का

कार्यवाही विवरण

उद्योग विभाग (ग्रुप 1) के द्वारा जारी आदेश दिनांक 30.05.2018 द्वारा गठित भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण की मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 समिति की द्वितीय बैठक डी.एम.आई.सी. जयपुर बीडा के आदेश दिनांक 28.11.2018 की पालना में मुख्य कार्यकारी अधिकारी बीडा भिवाडी की अध्यक्षता में दिनांक 19.01.2021 को साय: 02.00 बजे बीडा कार्यालय मे आयोजित की गई जिसमें निम्न अधिकारीगणों ने भाग लिया:-

- | | | | |
|----|-------------------------|---------------------------------|------------|
| 1. | श्री पूर्णा राम बेनीवाल | वरि0 नगर नियोजक, बीडा भिवाडी | सदस्य सचिव |
| 2. | श्री विनित कुमार नगायच | अधिशषी अभियन्ता, बीडा भिवाडी | सदस्य |
| 3. | श्री रतन लाल | भू-अभिलेख निरीक्षक | सदस्य |

समिति के समक्ष प्रस्तुत एजेण्डा प्रकरणो पर विस्तृत विचार विमर्श किया गया तदुपरान्त निम्नानुसार निर्णय लिये गये:

| | | |
|---|------------------------------------|--|
| | वैठक | 11 CMJAY |
| | प्रकरण का प्रकार | संशोधित ले-आउट प्लान अनुमोदन हेतु |
| | दिनांक | 19.01.2021 |
| | एजेण्डा | 01 |
| 1 | विषय | मै0 त्रेहान होम्स डवलपर्स प्रा0 लि0 जरिये निदेशक श्री अशोक सैनी पुत्र श्री सोहन लाल सैनी निवासी नया बास अलवर, श्री हरि सिंह पुत्र श्री किशन लाल निवासी ग्राम केसरपुर, श्री राकेश कुमार पुत्र सम्पत राम निवासी ग्राम नंगला समावदी, श्री सूरज प्रसाद पुत्र श्री रामकुंवार निवासी गढी सवाईराम अलवर राजस्थान द्वारा ग्राम हुसिंगपुर तह0 तिजारा के ख0न0 101, 107, 109, 391/98, 100, 396/174, 395/174, 394/174, 102, 97, 110, 103 कुल किता 12 कुल रकबा 2.7958 है0 भूमि का मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए, के स्थान पर 3सी के अन्तर्गत ले-आउट प्लान अनुमोदन बाबत। |
| 2 | आवेदक का नाम | मै0 त्रेहान होम्स डवलपर्स प्रा0 लि0 जरिये निदेशक श्री अशोक सैनी पुत्र श्री सोहन लाल सैनी निवासी नया बास अलवर, श्री हरि सिंह पुत्र श्री किशन लाल निवासी ग्राम केसरपुर, श्री राकेश कुमार पुत्र सम्पत राम निवासी ग्राम नंगला समावदी, श्री सूरज प्रसाद पुत्र श्री रामकुंवार निवासी गढी सवाईराम अलवर राजस्थान |
| 3 | भूखण्ड का क्षेत्रफल | 27958 वर्ग मी0 |
| 4 | भूखण्ड के सामने सडक की चौड़ाई | 18 मी0 (प्रस्तावित 45 मीटर) |
| 5 | भूखण्ड का उपयोग | आवासीय (मुख्यमंत्री जन आवास योजना) |
| 6 | स्वामित्व रिपोर्ट | मै0 त्रेहान होम्स डवलपर्स प्रा0 लि0 जरिये निदेशक श्री अशोक सैनी पुत्र श्री सोहन लाल सैनी निवासी नया बास अलवर, श्री हरि सिंह पुत्र श्री किशन लाल निवासी ग्राम केसरपुर, श्री राकेश कुमार पुत्र सम्पत राम निवासी ग्राम नंगला समावदी, श्री सूरज प्रसाद पुत्र श्री रामकुंवार निवासी गढी सवाईराम अलवर राजस्थान द्वारा ग्राम हुसिंगपुर तह0 तिजारा के ख0न0 101, 107, 109, 391/98, 100, 396/174, 395/174, 394/174, 102, 97, 110, 103 कुल किता 12 कुल रकबा 2.7958 है0 भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अन्तर्गत आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिनांक 27.09.2018 को पारित किये जा चुके हैं तथा दिनांक 21.05.2019 को 22454.24 वर्गमीटर भूमि की लीजडीड की जा चुकी है जो पत्रावली में संलग्न है। |
| 7 | मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग | ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान 2031 के अनुसार उक्त भूमि का भू-उपयोग मध्यम घनत्व आवासीय एवं व्यवसायिक हेतु प्रस्तावित है। |
| 8 | प्रकरण के तथ्य एवं विचारणीय बिन्दु | <p>i. उक्त भूमि का बीडा की एलपीसी की 2वीं बैठक दिनांक 05.12.2018 में रखा जाकर प्रावधान 3ए के तहत साईट प्लान स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया तथा दिनांक 21.05.2019 को भूमि की लीजडीड जारी की जा चुकी है। वर्तमान में आवेदक द्वारा 3सी के अन्तर्गत परियोजना विकसित करने हेतु ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया है। अतः 3ए के स्थान 3सी के अन्तर्गत परियोजना स्वीकृत करने हेतु विचारार्थ।</p> <p>ii. पूर्व में स्वीकृत साईट प्लान अनुसार भूमि का राजस्व रिकार्ड अनुसार क्षेत्रफल 27958 वर्गमीटर है सुपरइम्पोज पश्चात 24805.66 वर्गमीटर है। जिसमें से 1169.61 वर्गमीटर भूमि सडक मार्गाधिकार हेतु समर्पित होने के पश्चात शेष 23636.05 वर्गमीटर बचती है। आवंटन योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल 20000 वर्ग मी0 से अधिक के कारण आवेदित भूमि में से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र (1181.80 वर्ग मी0) बीडा को समर्पित कराया गया है तथा 22454.24 वर्गमीटर का पट्टा जारी किया गया है। अतः स्वीकृत साईट प्लान में उपविभाजन की स्वीकृति के क्रम में विचारार्थ</p> <p>iii. वर्तमान में आवेदक द्वारा कुल 23636.05 वर्गमीटर भूमि में 3सी के अन्तर्गत स्वीकृति हेतु ले-आउट प्रस्तुत किया है। जिसका तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है।</p> |
| | उपयोग | क्षेत्रफल |
| | | प्रतिशत |

| | | |
|---------------------|----------|-------|
| आवासीय | 12587.79 | 53.26 |
| इन्फार्मल व्यवसायिक | 471.00 | 1.99 |
| सुविधा क्षेत्र | 1356.06 | 5.74 |
| पार्क | 1710.57 | 7.24 |
| सड़क | 7510.66 | 31.78 |

- iv. आवेदक द्वारा 3ए हेतु एकल पट्टा के समय 1181.80 वर्गमीटर क्षेत्रफल सुविधाक्षेत्र हेतु बीडा को समर्पित किया गया था जिसे अब 3सी के अन्तर्गत प्रस्तुत ले-आउट प्लान में परियोजना क्षेत्र में शामिल किया गया है। अतः विचारार्थ।
- v. प्रस्तुत ले-आउट में 9 मीटर, 7.5 मीटर चौड़ी सड़कें दर्शायी गई हैं। ईडब्ल्यूएस के 52 भूखण्ड (26 प्रतिशत) एवं एलआईजी के 148 भूखण्ड (76 प्रतिशत) प्रस्तावित किए गये हैं। ले-आउट प्लान समिति के सक्षम अवलोकनार्थ प्रस्तुत है। अतः विचारार्थ।
- vi. मौका रिपोर्ट दिनांक 13.01.2021 के अनुसार मौके पर भूखण्ड खाली है। अतः विचारार्थ।
- vii. 3सी की प्रावधान अनुसार कुल आवासीय भूखण्डों में से प्रत्येक श्रेणी के 20 प्रतिशत भूखण्डों का निर्माण किया जाकर ही बेचान करना होगा। उक्त बाबत शपथ पत्र लिए जाने बाबत विचारार्थ।
- viii. न.वि.वि. के नोटिफिकेशन दिनांक 20.01.2020 के अनुसार 3सी के परियोजना की स्वीकृति राज्य सरकार स्तर से ली जानी है। अतः प्रकरण स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को प्रेषित करने हेतु विचारार्थ।
- ix. मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान अनुसार नियमानुसार राशि संबंधित समस्त जॉच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही ले-आउट प्लान जारी किये जाने हेतु विचारार्थ।

निर्णय:- समिति द्वारा विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से बीडा को समर्पित 1181.80 वर्गमीटर सुविधा क्षेत्र को परियोजना से हटाते हुए पुनः संशोधित मानचित्र हेतु आवेदक को सूचित करने तथा आगामी बैठक में रखने का निर्णय लिया गया।



| बैठक | | 11 CMJAY |
|------------------|------------------------------------|--|
| प्रकरण का प्रकार | | ले-आउट प्लान/साईट प्लान अनुमोदन हेतु |
| दिनांक | | 19.01.2021 |
| एजेण्डा | | 02 |
| 1 | विषय | मै0 एस.आर.जी.पी. कार्पोरेशन लि0 पता:- गंजस नगर, 365 हैरिसगंज (टाट मिल चौराहा) कानपुर, उत्तर प्रदेश द्वारा ग्राम लादिया तह0 तिजारा जिला अलवर के खसरा नं0 19, 48 कुल किता 02 रकबा 1.21 है0 भूमि का मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत स्वीकृत हेतु ले-आउट प्लान को 3बी से स्थान पर 3सी के तहत स्वीकृति बाबत:- |
| 2 | आवेदक का नाम | मै0 एस.आर.जी.पी. कार्पोरेशन लि0 पता:- गंजस नगर, 365 हैरिसगंज (टाट मिल चौराहा) कानपुर, उत्तर प्रदेश |
| 3 | भूखण्ड का क्षेत्रफल | 1.21 है0 |
| 4 | भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई | 18 मी0 |
| 5 | भूखण्ड का उपयोग | आवासीय प्लॉटेड (मुख्यमंत्री जन आवास योजना) |
| 6 | प्रकरण की वर्तमान स्थिति | 01. निजी खातेदार श्री रमेश कुमार पुत्र श्री हीरा लाल निवासी ग्राम टपूकडा तह0 तिजारा जिला अलवर राज0 एवं श्री मनोज कुमार पुत्र श्री जानीराम निवासी सी-22 चन्द्र विहार मुण्डरावली दिल्ली द्वारा ग्राम लादिया तह0 तिजारा जिला अलवर के खसरा नं0 19, 48 कुल किता 02 रकबा 1.21 है0 भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि का राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अन्तर्गत आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिनांक 14.09.2016 को पारित किये जा चुके हैं इस प्रकार आवेदित भूमि के सम्पूर्ण क्षेत्र की 90-ए की कार्यवाही की जा कर भूमि राजस्व रिकार्ड में न्यास भिवाडी के नाम दर्ज हो चुकी है। जो पत्रावली में संलग्न है। 02. उक्त भूमि का 90ए आदेश पश्चात मै0 एस.आर.जी.पी. कार्पोरेशन लि0 द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर क्रय करने के पश्चात नामान्तरण किया जा चुका है। |
| 7 | मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग | ग्रेंटर भिवाडी मास्टर प्लान 2031 के अनुसार उक्त भूमि का भू-उपयोग उच्च घनत्व, मिश्रित एवं आवासीय हेतु प्रस्तावित है। |
| 08 | प्रकरण के तथ्य एवं विचारणीय बिन्दु | i. प्रकरण को पूर्व में न्यास की मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के 7वीं बैठक दिनांक 10.03.2017 में रखा जाकर 3ए के तहत प्रकरण स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया तथा साईट प्लान तैयार कर दिनांक 31.03.2017 को 3800325/- राशि का मांग पत्र आवेदक को जारी किया गया था। जिसके पश्चात आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर कुछ अपरिहार्य कारणों से प्रावधान 3ए में विकसित ना करके 3बी के तहत प्लॉटेड योजना स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया जिसे मुख्यमंत्री जन आवास योजना की बैठक दिनांक 20.06.2018 में रखा जाकर 3बी हेतु ले-आउट प्लान स्वीकृत करने का लिया गया तथा 3बी के तहत दिनांक 28.09.2018 को ले-आउट प्लान जारी किया जा चुका है। आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर 3बी के तहत परियोजना विकसित ना करके 3सी के तहत प्लॉटेड योजना स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया। जिसे मुख्यमंत्री जन आवास योजना की बैठक दिनांक 27.10.2020 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया। आवेदक द्वारा पूर्व स्वीकृत ले-आउट प्लान को यथावत रखते हुये प्रावधान 3बी के स्थान पर 3सी के तहत ले-आउट स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है। परन्तु पूर्व स्वीकृत ले-आउट प्लान को यथावत रखते हुये 3सी के तहत अनुमोदन किये जाने पर 3सी के तकनीकी मापदण्ड पूर्ण नहीं होते हैं। अतः पूर्व स्वीकृत ले-आउट प्लान को 3सी के तहत अनुमोदन किया जाना संभव नहीं है। उक्तानुसार प्रकरण को निरस्त करने का निर्णय लिया गया। ii. आवेदक द्वारा बीडा के निर्णयानुसार ले-आउट प्लान में आंशिक संशोधन कर प्रावधान 3सी के तकनीकी मानदण्ड पूर्ण करते हुए मानचित्र स्वीकृत हेतु पुनः प्रार्थना पत्र एवं ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है। जो समिति के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है। iii. 3बी के तहत स्वीकृत आवासीय ले-आउट प्लान में बीडा में आन्तरिक विकास के मध्ये रहन रखे गये भूखण्डों को छोड़कर शेष के पट्टे जारी किये जा चुके हैं। आवेदक द्वारा पट्टेशुदा भूखण्डों को छोड़कर बीडा में रहन रखे गये भूखण्डों में संशोधन प्रस्तावित |

किया गया है। अतः विचारार्थ।

- iv. पूर्व तैयार साईट प्लान अनुसार प्रकरण में आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 12100 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 11574 वर्ग मी० प्राप्त होता है। जो ग्राम झिवाणा से बीबीपुर जाने वाली ग्रामीण सडक पर स्थित है। जिसका मार्गाधिकार अधिशाषी अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग के पत्र दिनांक 26.07.2015 के अनुसार 18 मी० है। 18 मी० चौड़ी सडक में जानी वाली भूमि का क्षेत्रफल 79.38 वर्गमीटर भूमि निःशुल्क समर्पित की जाकर शेष 11494.62 वर्गमीटर शेष भूमि बचती है। मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3सी अनुसार आवासीय योजना में अधिकतम 70 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल लिया जा सकता है। आवेदक द्वारा 11494.62 वर्ग मी० में ले-आउट प्रस्तुत किया है।

- v. आवेदक द्वारा स्वीकृत ले-आउट प्लान का तकनीकि विश्लेषण निम्नप्रकार है:-

| क्र. स. | उपयोग | क्षेत्रफल (वर्ग मी०) | प्रतिशत |
|---------|------------------------|-------------------------|---------------|
| 1. | आवासीय | 5972.40 | 51.95 प्रतिशत |
| 2. | इन्फोर्मल व्यवसायिक | 122.89 | 1.07 प्रतिशत |
| 3. | सुविधा | 757.60 | 5.02 प्रतिशत |
| 4. | पार्क | 580.51 | 5.05 प्रतिशत |
| 5. | सडक | 4242.22 | 36.91 प्रतिशत |
| | कुल | 11494.62 | 100 तिशत |

- vi. प्रस्तुत ले-आउट प्लान में आन्तरिक सडके 6 मी, 09 मी चौड़ाई में दर्शाई गई है। तथा ई.डब्ल्यू.एस. के 23 भूखण्ड, एल.आई.जी. के 90 भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। जो स्वीकृत ले-आउट प्लान में अवलोकनार्थ।

- vii. 3सी के प्रावधानानुसार 20 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस भूखण्ड न्यूनतम आवश्यक है कुल प्रस्तावित भूखण्ड 113 है तथा 20.35 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। अतः विचारार्थ।

- viii. प्रस्तुत ले-आउट प्लान में पूर्व में स्वीकृत आवासीय भूखण्ड सं० 64 एवं 82 को इन्फोर्मल व्यवसायिक हेतु प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्ड बीडा में रहन रखे गये भूखण्डों के अन्तर्गत है। अतः विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 12.5 प्रतिशत के अनुसार रहन रखे हुये भूखण्डों को पूर्ववत रहन रखे जाने बाबत विचारार्थ।

- ix. 3सी की प्रावधान अनुसार कुल आवासीय भूखण्डों में से प्रत्येक श्रेणी के 20 प्रतिशत भूखण्डों का निर्माण किया जाकर ही बेचान करना होगा। उक्त बाबत शपथ पत्र लिए जाने बाबत विचारार्थ।


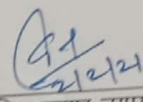
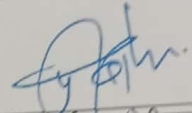

- x. न.वि.वि. के नोटिफिकेशन दिनांक 20.01.2020 के अनुसार 3सी के परियोजना की स्वीकृति राज्य सरकार स्तर से ली जानी है। अतः प्रकरण स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को प्रेषित करने हेतु विचारार्थ।

- xi. मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान अनुसार नियमानुसार राशि की दरों व गणना की जाँच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही ले-आउट प्लान जारी किये जाने हेतु विचारार्थ।

निर्णय:- समिति द्वारा विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदित भूमि का साईट प्लान/ले-आउट प्लान मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत निम्न शर्तों के साथ स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया:-

01. आवेदित भूमि का ले-आउट प्लान मुख्यमंत्री जन आवास योजना मे समिति द्वारा प्रावधान 3सी के तहत परियोजना विकसित करने हेतु स्वीकृत किया जाता है।
02. प्रस्तुत ले-आउट प्लान में पूर्व में स्वीकृत आवासीय भूखण्ड सं० 64 एवं 82 को इन्फोर्मल व्यवसायिक हेतु प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्ड बीडा में रहन रखे गये भूखण्डों के अन्तर्गत है। अतः विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 12.5 प्रतिशत के अनुसार रहन रखे हुये भूखण्डों को पूर्ववत रहन रखा जावेगा।

03. मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3री मॉडल अनुसार प्रत्येक श्रेणी में से 20 प्रतिशत आवासों का निर्माण कर विक्रय किये जाने का प्रावधान है। अतः भूखण्डों को चिन्हित कर उक्त बाबत आवेदक से शपथ प्राप्त किया जावे।
04. परियोजना में पूर्व स्वीकृत ले-आउट प्लान में संशोधन के संबंध में 2 दैनिक समाचार पत्रों में विज्ञापित प्रकाशित की जावे तथा कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होने पर अग्रिम कार्यवाही की जावे।
05. नोटिफिकेशन दिनांक 03.04.2017 के विन्दु सं0 11 के अनुसार 2 हे0 से कम क्षेत्रफल की परियोजना में EWS/LIG के क्षेत्रफल के 1 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर सामुदायिक भवन का प्रावधान किया जाना होगा। इस आशय का शपथ पत्र प्राप्त किया जावे।
06. नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 20.01.2020 के अनुसार उसी के अन्तर्गत प्रस्तावित योजनाओं में अंतिम स्वीकृति हेतु प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित किया जावे।
07. मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान अनुसार नियमानुसार राशि की गणना की जाँच लेखा शाखा से करवाकर उक्त समस्त राशि वसूल की जाकर ले-आउट प्लान स्वीकृत किया जावे।

| | | | |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |
| श्री रतन लाल का0 तहसीलदार/मू0अ0 निरीक्षक (सदस्य) | श्री विनित कुमार नगायच अधिकापी अभियन्ता (सदस्य) | श्री पूर्णा सख/बेनीवाल वरि0 नगर नियोजक (सदस्य सचिव) | श्री प्रताप सिंह मुख्य कार्यकारी अधिकारी (अध्यक्ष) |