

भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण, भिवाडी

क्रमांक- 2091-93/20

दिनांक- 22/09/20

मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 समिति की 08वी बैठक दिनांक 11.09.2020

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 08वी 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 11.09.2020 को 12.00 बजे बीडा कार्यालय मे आयोजित की गई जिसमें निम्न अधिकारीगणों ने भाग लिया:-

- | | | | |
|----|-------------------------|---|------------|
| 1. | श्री विकास मीणा | सहा० अभियन्ता,
बीडा भिवाडी | सदस्य |
| 2. | श्री रतन लाल | का० तहसीलदार/भू०अ०निरीक्षक
बीडा भिवाडी | सदस्य |
| 3. | श्री पूर्णा राम बेनीवाल | वरि० नगर नियोजक,
बीडा भिवाडी | सदस्य सचिव |

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

		वैठक	08
		प्रकरण का प्रकार	ले-आउट प्लान/साईट प्लान अनुमोदन हेतु
		दिनांक	11.09.2020
		एजेण्डा	01
1	विषय	भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण, भिवाडी की ग्राम बिचपुरी तह0 नीमरना में नाम दर्ज भूमि खसरा नं0 1053/1144, 1053, 1052, 1049/1146, 1052/1145, 1049, 1048/1147, 1045/1148, 1044/1149, 1043/1150, 1042/1151 कुल किता 11 कुल रकबा 3.15 है0 भूमि का मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रावधान 3सी के तहत भूमि का आवासीय (प्लोटेड) हेतु ले-आउट प्लान स्वीकृति बाबत:-	
2	आवेदक का नाम	भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण, भिवाडी	
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3.15 है0	
4	भूखण्ड के सामने सडक की विधमान चौड़ाई	30 मी0 (प्रस्तावित)	
5	भूखण्ड का उपयोग	मुख्यमंत्री जन आवास योजना के 3सी के तहत आवेदित	
6	प्रकरण की वर्तमान स्थिति	01. भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण, भिवाडी की ग्राम बिचपुरी तह0 नीमरना के नाम दर्ज भूमि खसरा नं0 1053/1144, 1053, 1052, 1049/1146, 1052/1145, 1049, 1048/1147, 1045/1148, 1044/1149, 1043/1150, 1042/1151 कुल किता 11 कुल रकबा लगभग 3.15 है0 भूमि वर्तमान में न्यास भिवाडी हाल बीडा भिवाडी के नाम दर्ज रिकार्ड है। उक्त भूमि का मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रावधान 3सी के तहत भूमि का आवासीय (प्लोटेड) हेतु ले-आउट प्लान हेतु आवेदित है। जो पत्रावली में संलग्न है।	
7	मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग	एस.एन.बी मास्टर प्लान 2041 के अनुसार उक्त भूमि का भू-उपयोग औद्योगिक हेतु प्रस्तावित है।	
08	प्रकरण के तथ्य एवं विचारणीय बिन्दु	<p>01. प्रकरण में ग्राम बिचपुरी तह0 नीमरना के नाम दर्ज भूमि खसरा नं0 1053/1144, 1053, 1052, 1049/1146, 1052/1145, 1049, 1048/1147, 1045/1148, 1044/1149, 1043/1150, 1042/1151 कुल किता 11 कुल रकबा 3.15 है0 भूमि पर 3सी के अन्तर्गत स्वीकृत करने हेतु समिति के समक्ष विचारार्थ।</p> <p>02. मौका रिपोर्ट के अनुसार उक्त भूमि के दक्षिण में 5.50 मी0 में डामर सडक निर्मित है। मास्टर प्लान मे उक्त सडक 30 मी0 की सब मेजर रोड है। उपरोक्त भूमियों में कोई एच.टी.लाईन गैस, ऑयल लाईन नही गुजर रही है। उपरोक्त भूमियों के 200 मी0 में पुरातत्व विभाग की कोई संरचना नही है। उपरोक्त भूमियों के एक भाग में श्री रोहिताश यादव ठेकेदार निवासी बिचपुरी द्वारा टीन शैड लगाकर अतिक्रमण किया है। जिसे पूर्व में अतिक्रमण हटाने का नोटिस दिये गये है। अतः विचारार्थ।</p> <p>03. राजस्व की रिपोर्टानुसार बीडा द्वारा ग्राम बिचपुरी तह0 नीमरना के नाम दर्ज भूमि खसरा नं0 1053/1144, 1053, 1052, 1049/1146, 1052/1145, 1049, 1048/1147, 1045/1148, 1044/1149, 1043/1150, 1042/1151 कुल किता 11 कुल रकबा 3.15 है0 का सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 29607.69 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। भूमि की किस्म बारानी-2 है जो प्रतिबंधित श्रेणी की नही है। जो अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।</p> <p>04. आवेदित भूमि का मास्टर प्लान में भू-उपयोग औद्योगिक है तथा मास्टर प्लान की प्रस्तावित 30 मी0 सडक से लगते हुये है। जिसके अन्तर्गत 414.77 वर्ग मी0 भूमि आती है। जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय नही है। बीडा की वित्तीय स्थिति को दृष्टिगत रखते हुये स्थानीय लोगो के लिये जनहित में उक्त भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत प्रकरण प्रस्तावित है। अतः विचारार्थ।</p> <p>05. राजकीय भूमि हेतु मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 4ए, 4बी, 4सी लागू है। जिसमें आवासो का निर्माण कर बेचान का प्रावधान है। परन्तु वर्तमान में</p>	

बीडा की वित्तीय स्थिति आवासो का निर्माण करने की नहीं है। तथा पूर्व में बीडा द्वारा राजकीय भूमियों पर प्रावधान 4ए, 4बी में योजनाएं प्रस्तावित की गई है परन्तु कोई बिड प्रस्तावित नहीं होने के कारण योजनाओं का क्रियान्वयन नहीं हो सका है तथा पूर्व में अफॉडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के तहत सहभागिता आवास मॉडल के तहत मै0 फाल्कन रियेल्टी सर्विसेज द्वारा आवासों का निर्माण किया जाना था जिसमें निर्माण निर्धारित अवधि में नहीं किया गया तथा कम्पनी डिफाल्टर घोषित की जा चुकी है। निर्माण कार्य समय पर पूर्ण नहीं होने के कारण पूर्व में आवासीय योजनाएं विफल हो चुकी है। अतः मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3सी में परियोजना प्रस्तावित है। प्रावधान 3सी निजी विकासकर्ताओं की भूमि हेतु लागू प्रावधान है। अतः बीडा द्वारा प्रावधान 3(सी) में परियोजना विकसित करने हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है। अतः विचारार्थ।

06. मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान अनुसार आवासीय योजना में अधिकतम 70 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल लिया जा सकता है। तथा 5 प्रतिशत पार्क एवं 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र आवश्यक है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान का तकनीकी विश्लेषण निम्नप्रकार है:-

क्र. स.	उपयोग	प्रतिशत	क्षेत्रफल (वर्ग मी0 में)
1.	आवासीय	54.01 प्रतिशत	15767.74
2.	सुविधा	5.03 प्रतिशत	1467.95
3.	पार्क	5.92 प्रतिशत	1728.01
4	सडक	29.21 प्रतिशत	8528.04
5	व्यवसायिक	3.75 प्रतिशत	1095.27
6	इनफॉर्मल	2.08 प्रतिशत	605.90
	कुल	100.00 प्रतिशत	

07. प्रस्तावित ले-आउट प्लान में आन्तरिक सडके 6 मी. 7.5 मी0, 09 मी, 12 मी. चौड़ाई में दर्शाई गई है। जो ले-आउट प्लान में दर्शाये अनुसार समिति के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।
08. प्रस्तुत ले-आउट प्लान में कुल 260 आवास प्रस्तावित किये गये हैं। जिसमें से ई.डब्ल्यू.एस. आवासों की सं0 79, एल.आई.जी. आवासो की सं0 149 एवं एम. आई.जी. (ए) आवासो की सं0 32 है। जिसमें ई.डब्ल्यू.एस आवास कुल आवासो का 30.3 प्रतिशत है। तथा एल.आई.जी. आवास कुल आवासो का 57.3 प्रतिशत है।
09. कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल 59.84 प्रतिशत है जो कि 3सी प्रावधान अनुसार 70 प्रतिशत के अन्तर्गत है। अतः विचारार्थ।
10. 3सी प्रावधान के अनुसार प्रत्येक श्रेणी में न्यूनतम 20 प्रतिशत आवासो का निर्माण किया जाना अनिवार्य है। अतः विचारार्थ।

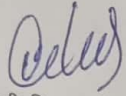
निर्णय:- समिति द्वारा विचार विमर्श कर प्रकरण मुख्यमंत्री जन आवास योजना में 3सी प्रावधान में प्रस्तावित है जिसमें राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है। अतः प्रकरण में निम्न कार्यवाही करते हुये समस्त तथ्यों के साथ राज्य सरकार को प्रेषित करने का निर्णय सर्वसम्मति से लिया गया।

01. मौके पर निर्मित सडक 5.5 मी0 चौड़ाई की है मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु न्यूनतम 9 मी0 पहुँचमार्ग आवश्यक है अतः योजना के क्रियान्वयन से पूर्व बीडा द्वारा पहुँच मार्ग 9 मी0 उपलब्धता की सुनिश्चितता की जानी होगी।
02. राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात 3सी के प्रावधानानुसार प्रत्येक श्रेणी में न्यूनतम 20 प्रतिशत आवासो का निर्माण किया जाना होगा।
03. मौके पर किये जा रहे अतिक्रमण को हटाये जाने की कार्यवाही की जावे।
04. चूंकि 3सी निजी विकासकर्ता की भूमियों हेतु निर्धारित प्रावधान है अतः राजकीय भूमि पर 3सी के अन्तर्गत परियोजना विकसित करने हेतु राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर तदानुसार आगामी कार्यवाही की जावे।
05. एस.एन.बी क्षेत्र में पर्यावरण विभाग द्वारा पचलित पर्यावरणीय वृहद योजना (पर्यावरणीय मास्टर प्लान) के प्रावधानों की अनुपालना सुनिश्चित की जावेगी।

	बैठक	08
	प्रकरण का प्रकार	ले-आउट प्लान/साईट प्लान अनुमोदन हेतु
	दिनांक	11.09.2020
	एजेण्डा	02
1	विषय	भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण, भिवाडी की ग्राम नीमराना तह0 नीमराना के खसरा नं0 256/582, 255, 254, 253, 226, 227 एवं 246 कुल किता 07 कुल रकबा 7.90 है0 भूमि का मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रावधान 3सी के तहत भूमि का आवासीय (प्लोटेड) हेतु ले-आउट प्लान स्वीकृति बाबत।
2	आवेदक का नाम	भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण, भिवाडी
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	7.90 है0
4	भूखण्ड के सामने सडक की विद्यमान चौड़ाई	18 मी0 (ग्रामीण सडक)
5	भूखण्ड का उपयोग	मुख्यमंत्री जन आवास योजना के 3सी के तहत आवेदित
6	प्रकरण की वर्तमान स्थिति	भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण, भिवाडी की ग्राम नीमराना तह0 नीमराना के खसरा नं0 256/582, 255, 254, 253, 226, 227 एवं 246 कुल किता 07 कुल रकबा 7.90 है0 भूमि वर्तमान में न्यास भिवाडी हाल बीडा भिवाडी के नाम दर्ज रिकार्ड है। उक्त भूमि का मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रावधान 3सी के तहत भूमि का आवासीय (प्लोटेड) हेतु ले-आउट प्लान हेतु आवेदित है। जो पत्रावली में संलग्न है।
7	मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग	एस.एन.बी मास्टर प्लान 2041 के अनुसार उक्त भूमि का भू-उपयोग कृषि हेतु प्रस्तावित है।
08	प्रकरण के तथ्य एवं विचारणीय बिन्दु	<p>01. प्रकरण में ग्राम नीमराना तह0 नीमराना के खसरा नं0 256/582, 255, 254, 253, 226, 227 एवं 246 कुल किता 07 कुल रकबा 7.90 है0 भूमि पर 3सी के अन्तर्गत स्वीकृत करने हेतु समिति के समक्ष विचारार्थ।</p> <p>02. मौका रिपोर्ट के अनुसार खसरा नं0 256/582, 255, 226 के पश्चिम में 7 मी0 डामर सडक (नीमराना -घीलोट औद्योगिक क्षेत्र सडक) निर्मित है खसरा नं0 246 के दक्षिण एवं पूर्व में बरसाती नाला है। खसरा नं0 226, 227 के उत्तर में बरसाती नाला है। उपरोक्त भूमि के लगभग 200 मी0 में (दक्षिण में) पुरातत्व विभाग की बावडी है। भूमि के उत्तर दिशा में बीडा से दो आवासीय योजनाये (मै0 जेनेस्ट इन्फ्रटेक प्रा0 लि0 एवं मै0 रेवरेन्स इन्फ्र0 स्ट्रक्चर (इण्डिया) एल.एल.पी) है। भूमि की माप/सर्वे रिपोर्ट संलग्न है। भूमियों का वर्तमान में टेरेन उबड-खाबड है। खसरा नं0 256/582 में से 0.15 है0 में मोहलडिया विस्थापितो को निःशुल्क 20 पट्टे (ई.डब्ल्यू.एस.) बीडा द्वारा जारी किये गये है जो खसरे के दक्षिण-पूर्व में है। खसरा नं0 246 के पूर्व में नाला के बाद पहाड लगता है। अतः विचारार्थ।</p> <p>03. राजस्व रिपोर्ट अनुसार बीडा द्वारा ग्राम नीमराना तह0 नीमराना के खसरा नं0 256/582, 255, 254, 253, 226, 227 एवं 246 कुल किता 07 कुल रकबा 7.90 है0 है0 का सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 51501.02 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। भूमि की किस्म बंजड है। जो अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।</p> <p>04. प्रकरण में भूमि का एस.एन.बी मास्टर प्लान 2041 में भू-उपयोग कृषि है। जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय नहीं है। बीडा की वित्तीय स्थिति को दृष्टिगत रखते हुये स्थानीय लोगों के लिये जनहित में उक्त भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत प्रकरण प्रस्तावित है। अतः विचारार्थ।</p> <p>05. राजकीय भूमि हेतु मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 4ए, 4बी, 4सी है। परन्तु वर्तमान में बीडा की वित्तीय स्थिति आवासो का निर्माण करने की नहीं है। अतः मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3सी में परियोजना प्रस्तावित है। प्रावधान 3(सी) में राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है। अतः विचारार्थ।</p>

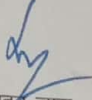
06. मौका रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत भूमि से 200 मी० परिधि क्षेत्र में पुरातत्व विभाग की बावडी स्थित है। अतः बावडी के क्षेत्रफल एवं सुरक्षित दूरी के संबंध में पुरातत्व विभाग से अनापत्ति लिया जाना अपेक्षित है। अतः विचारार्थ।
07. प्रस्तावित भूमि के पूर्व में नाले के पश्चात पहाड लगता है। एस.एन.बी. मास्टर प्लान एवं आर.एस.आर.पी. 2021 के अनुसार पहाड से 50 मी० ग्रीन बफर छोडा जाना आवश्यक है। अतः विचारार्थ।
08. राजस्व रिपोर्ट के अनुसार भूमि के उत्तर, दक्षिण एवं पूर्व में लगते हुये नाले स्थित है। अतः सिचाई विभाग से नाले के चौडाई एवं सुरक्षित दूरी बाबत अनापत्ति लिया जाना अपेक्षित है। अतः विचारार्थ।

निर्णय:- समिति द्वारा पत्रावली, राजस्व मानचित्रों एवं सर्वे का अवलोकन किया गया तथा विचार विमर्श किया गया। प्रस्तावित भूमि से 200 मी परिधि क्षेत्र में पुरातत्व विभाग की बावडी स्थित है राजस्व रिपोर्ट के अनुसार भूमि के उत्तर, दक्षिण एवं पूर्व में लगते हुये नाले स्थित है तथा प्रस्तावित भूमि के पूर्व में नाले के पश्चात पहाड लगता है। एस.एन.बी. मास्टर प्लान एवं आर.एस.आर.पी. 2021 के अनुसार पहाड से 50 मी० ग्रीन बफर छोडा जाना आवश्यक है। मौका रिपोर्ट अनुसार भूमि का टेरेन उबड-खाबड है। उपरोक्त समस्त तथ्यों के मध्येनजर उक्त भूमि पर परियोजना विकसित करना व्यवहारिक प्रतीत नहीं होता। अतः प्रकरण निरस्त किया जाता है।

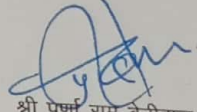


श्री विकास मीणा
सहा० अभियन्ता

(सदस्य)




श्री रतन लाल
का० तहसीलदार
/ भू-अभिलेख निरीक्षक
(सदस्य)



श्री पूर्ण राम बेनीवाल
वरि० नगर नियोजक

(सदस्य सचिव)



श्री नीलाम सक्सेना
मुख्य कार्यकारी अधिकारी

(अध्यक्ष)