

भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण, भिवाडी

क्रमांक:- 2667-69/20

दिनांक:- 29/10/20

मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 समिति की 09वी बैठक दिनांक 27.10.2020

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 09.10.2020 को आयोजित की जानी प्रस्तावित थी, जो अपरिहार्य कारणों से नहीं हो सकी। अतः दिनांक 27.10.2020 को दोपहर 12.00 बजे बीडा कार्यालय में आयोजित की गई जिसमें निम्न अधिकारीगणों ने भाग लिया:-

- | | | | |
|----|-------------------------|---|------------|
| 1. | श्री विकास मीणा | सहा0 अभियन्ता,
बीडा भिवाडी | सदस्य |
| 2. | श्री रतन लाल | का0 तहसीलदार/भू0अ0निरीक्षक
बीडा भिवाडी | सदस्य |
| 3. | श्री पूर्णा राम बेनीवाल | वरि0 नगर नियोजक,
बीडा भिवाडी | सदस्य सचिव |

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

	बैठक	09
	प्रकरण का प्रकार	ले-आउट प्लान/साईट प्लान अनुमोदन हेतु
	दिनांक	27.10.2020
	एजेण्डा	01
1	विषय	भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण, भिवाडी की ग्राम नीमराना तह0 नीमराना के खसरा नं0 199, 200, 201, 202, 203, 204 कुल किता 06 कुल रकबा 2.74 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	2.74 है0
4	भूखण्ड के सामने सडक की विधमान 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 199, 200, 201, 202, 203, 204 कुल किता 06 कुल रकबा 2.74 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 199, 200, 201, 202, 203, 204 कुल किता 06 कुल रकबा 2.74 भूमि पर 3सी के अन्तर्गत स्वीकृत करने हेतु समिति के समक्ष विचारार्थ।</p> <p>02. मौका रिपोर्ट के अनुसार उक्त खसरे पुरातत्व विभाग की संरचना (बावडी) से लगभग 500 मी0 दूर है उक्त खसरो के पूर्व में पहाड है जो लगभग 400 मी0 दूर है। खसरो का प्राकृतिक स्वरूप उबड-खाबड है। खसरा नं0 201, 202 के उत्तर में राजस्व का नाला है। खसरो के दक्षिण में निजी विकासकर्ता की आवासीय योजना (शुभगृह) है। नीमराणा-घिलोठ ग्रामीण सडक की श्रेणी में दर्ज है। जिसका आर.ओ. डब्ल्यू 18 मी0 है (गै0मु0रास्ता खसरा नं0 205)। वर्तमान में सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा निर्मित डामर सडक की चौड़ाई 7 मी0 है जो कि कुछ खसरो से गुजरती है। उपरोक्त खसरो से कोई एच.टी.आईन, गैस/ऑयल लाईन नही गुजर रही है। भूमियों की सर्वे रिपोर्ट संलग्न है। खसरा नं0 204 एवं 199 की दक्षिण तरफ की सर्वे रिपोर्ट भी संलग्न है। अतः विचारार्थ।</p> <p>03. राजस्व रिपोर्ट अनुसार ग्राम नीमराणा तह0 नीमराणा के खसरा नं0 199/0.60, 200/0.48, 201/0.35, 202/0.49, 203/0.31, 204/0.51 कुल किता 06 कुल रकबा 2.74 है भूमि किस्म बंजड व बारानी-2 दर्ज है। जो वर्तमान में नगर विकास न्यास भिवाडी हॉल बीडा भिवाडी के नाम दर्ज रिकार्ड है। मौके पर पहुँच मार्ग खसरा नं0 205 गै.मु. रास्ता मे से है। आराजी के खसरा नं0 202 का उत्तरी-पूर्वी कौना एवं खसरा नं0 201 की उत्तरी मेड से खसरा नं0 177 जिसकी भूमि किस्म गै. मु. नाला है, लगता हुआ है। हाल रिकार्ड जमाबन्दी अनुसार उपरोक्त खसरो में किसी न्यायालय का स्थगन अंकित नही है। एव ना ही प्रश्नगत आराजी की भूमि किस्म हाल रिकार्ड अनुसार प्रतिबंधित श्रेणी की है। प्रश्नगत आराजी गै0मु0 नाला से लगती हुई है।</p> <p>04. प्रकरण में भूमि का एस.एन.बी मास्टर प्लान 2041 में भू-उपयोग कृषि है। जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय नही है। बीडा की वित्तीय स्थिति को दृष्टिगत रखते हुये स्थानीय लोगो को आवास उपलब्ध कराने 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 बीडा</p>

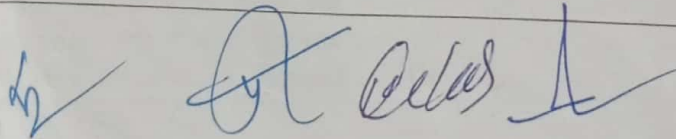
(Handwritten signature)

की वित्तीय स्थिति आवासो का निर्माण करने की नहीं है। तथा पूर्व में बीडा द्वारा राजकीय भूमियों पर प्रावधान 4ए, 4बी में योजनाए 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 योजनाए 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। प्रावधान 3(सी) में राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है। अतः विचारार्थ।

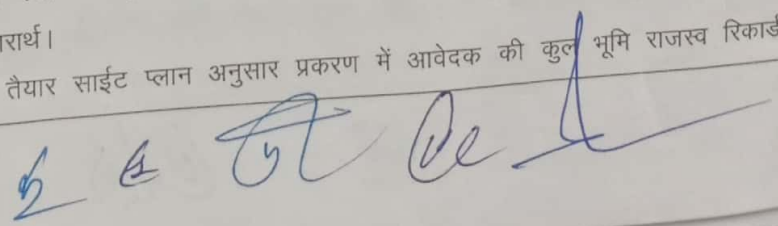
06. मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3सी अनुसार आवासीय योजना में अधिकतम 70 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल लिया जा सकता है। तथा 5 प्रतिशत पार्क एवं 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र आवश्यक है। राजस्व रिकार्ड के अनुसार भूमि कर क्षेत्रफल 2.74 है0 तथा सर्वे के अनुसार क्षेत्रफल 2.61 है0 एवं खसरा सुपरइम्पोज के पश्चात कुल क्षेत्रफल 2.57 है0 (25797.19 वर्ग मी0) शेष बचता है। जिस पर ले-आउट प्लान प्रस्तावित किया गया है। जो समिति के समक्ष प्रस्तुत है।
07. प्रस्तावित ले-आउट प्लान में आन्तरिक सड़के 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 197 आवास प्रस्तावित किये गये है। जिसमें से ई.डब्ल्यू.एस. आवासों की सं0 46, एल.आई.जी. आवासो की सं0 122 एवं एम.आई.जी. (ए) आवासो की सं0 29 है। जिसमें ई.डब्ल्यू.एस आवास कुल आवासो का 23.35 प्रतिशत है। तथा एल.आई.जी. आवास कुल आवासो का 61.93 प्रतिशत है। एम.आई.जी आवास कुल आवासो का 14.72 प्रतिशत है। जो कि मुख्यमंत्री जन आवास योजना के 3सी प्रावधान के अनुरूप है।
09. कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल 55.65 प्रतिशत है जो कि 3सी प्रावधान अनुसार 70 प्रतिशत से कम है। अतः विचारार्थ।
10. 3सी प्रावधान के अनुसार प्रत्येक श्रेणी में न्यूनतम 20 प्रतिशत आवासो का निर्माण किया जाना अनिवार्य है। अतः विचारार्थ।
11. राजस्व रिपोर्ट के अनुसार भूमि के उत्तर में लगते हुये नाले स्थित है। अतः सिचाई विभाग से नाले के चौड़ाई एवं नाले से सुरक्षित दूरी की चौड़ाई तथा प्रस्तावित भूमि में जल बहाव, भराव, कटाव के संबंध में पत्र प्रेषित किया हुआ है। जिसकी अनापत्ति आज दिनांक तक अप्राप्त 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 सड़क 7 मी0 चौड़ाई की है जिसका मार्गाधिकार 18 मी0 है। अतः समिति द्वारा भूखण्ड के सामने 18 मी0 मार्गाधिकार रखते हुये ले-आउट प्लान अनुमोदन का निर्णय लिया गया।
02. भूमि के उत्तर में लगते हुये राजस्व का नाला स्थित है। अतः सिचाई विभाग से आस पास क्षेत्र में स्थित नालो की चौड़ाई एवं सुरक्षित दूरी बाबत अनापत्ति प्राप्त कर तदानुसार आगामी कार्यवाही की जावें।
03. 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 जावें।



	बैठक	09
	प्रकरण का प्रकार	ले-आउट प्लान/साईट प्लान अनुमोदन हेतु
	दिनांक	27.10.2020
	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 प्रावधान 3बी के तहत भूमि का आवासीय (प्लॉटेड) हेतु ले-आउट प्लान 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 सडक 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 लादीया 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 है 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	ग्रैटर 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	01. 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। वर्तमान में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर प्रावधान 3बी में विकसित ना करके 3सी के तहत प्लॉटेड योजना स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया। अतः समिति के समक्ष विचारार्थ। 02. 3बी के तहत आवासीय प्लॉटेड ले-आउट प्लान में बीडा में आन्तरिक विकास के मध्ये रहन रखे गये भूखण्डों को छोड़कर शेष के पट्टे भी जारी किये जा चुके है। अतः विचारार्थ। 03. 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 मी0 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 25.07.2015 के अनुसार 18 मी0 है। 18 मी0 चौडी 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 अनुसार आवासीय योजना में अधिकतम 70 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल लिया जा सकता है।

04. आवेदक के प्रार्थना पत्र अनुसार कोरोना महामारी के कारण 3बी के स्वीकृत ले-आउट अनुसार जी+2 तक निर्माण करना संभव नहीं है। अतः 3बी के तहत स्वीकृत ले-आउट प्लान को यथावत रखते हुये 3सी के अन्तर्गत स्वीकृति चाही गई है। अतः विचारार्थ।
05. आवेदक द्वारा स्वीकृत ले-आउट प्लान का तकनीकी विश्लेशण निम्नप्रकार है:-

क्र. स.	उपयोग	प्रतिशत
1.	आवासीय	53.02 प्रतिशत
2.	सुविधा	5.02 प्रतिशत
3.	पार्क	5.05 प्रतिशत
4.	सडक	36.91 प्रतिशत
5.	कुल	100 प्रतिशत

06. पूर्व स्वीकृत ले-आउट प्लान में आन्तरिक सडके 09 मी0 चौडाई में दर्शाई गई है। तथा ई.डब्ल्यू.एस. फ्लेटेड के 16 भूखण्ड (जी+2 ऊचाई के), एल.आई.जी. फ्लेटेड के 41 भूखण्ड (जी+2 ऊचाई के), एल.आई.जी. फ्लेटेड के 57 भूखण्ड स्वीकृत किये गये थे। जो स्वीकृत ले-आउट प्लान में अवलोकनार्थ। 3सी प्रावधान के अन्तर्गत जी+1 ऊचाई स्वीकृत की जा सकती है जिसके अनुसार यदि ले-आउट प्लान को यथावत रखा जाता है तो ई.डब्ल्यू.एस. फ्लेटेड 16 भूखण्ड (जी+1) अर्थात 32 आवास, एल.आई.जी के 41 भूखण्ड (जी+1) अर्थात 82 आवास तथा एल.आई.जी के फ्लॉटेड 57 भूखण्ड अर्थात कुल 114 भूखण्ड (171 आवास) बनते है। 3सी के प्रावधानानुसार 20 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस भूखण्ड न्यूनतम आवश्यक है यदि पूर्व स्वीकृत ले-आउट प्लान को यथावत रखा जाता है तो ई.डब्ल्यू एस के 16 भूखण्ड स्वीकृत है जो कुल भूखण्ड के 20 प्रतिशत से कम है। अतः विचारार्थ।

07. मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान अनुसार नियमानुसार राशि की 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 ले-आउट प्लान मुख्यमंत्री जन आवास योजना में समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया:-

01. 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 है। अतः पूर्व स्वीकृत ले-आउट प्लान को 3सी के तहत अनुमोदन किया जाना संभव नहीं है। अतः प्रकरण निरस्त किया जाता है।

	बैठक	09
	प्रकरण का प्रकार	ले-आउट प्लान/साईट प्लान अनुमोदन हेतु
	दिनांक	27.10.2020
	एजेण्डा	03
1	विषय	मै0 इनसन इन्फास्ट्रक्चर एण्ड डवलपर्स प्रा0 लि0 जरिये निदेशक संजय यादव पुत्र श्री बलवन्त सिंह पता ग्राम खेरा तह0 नजफगढ दिल्ली द्वारा ग्राम बनबीरपुर तह0 तिजारा के ख0न0 260/308, 395/256, 394/260/308 कुल किता 03 रकबा 1.686 है0 भूमि का मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3सी के तहत भूमि का आवासीय (प्लोटेड) हेतु ले-आउट प्लान स्वीकृति बावत:-
2	आवेदक का नाम	मै0 इनसन इन्फास्ट्रक्चर एण्ड डवलपर्स प्रा0 लि0 जरिये निदेशक संजय यादव पुत्र श्री बलवन्त सिंह पता ग्राम खेरा तह0 नजफगढ दिल्ली
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1.686 है0
4	भूखण्ड के सामने सडक की चौड़ाई	एस.एच 25 (60 मी0)
5	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय प्लोटेड (मुख्यमंत्री जन आवास योजना)
6	प्रकरण की वर्तमान स्थिति	01. निजी खातेदार मै0 इनसन इन्फास्ट्रक्चर एण्ड डवलपर्स प्रा0 लि0 जरिये निदेशक संजय यादव पुत्र श्री बलवन्त सिंह पता ग्राम खेरा तह0 नजफगढ दिल्ली द्वारा ग्राम बनबीरपुर तह0 तिजारा के ख0न0 260/308, 395/256, 394/260/308 कुल किता 03 रकबा 1.686 है0 भूमि का राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अन्तर्गत आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिनांक 07.05.2013 को पारित किये जा चुके है । तथा दिनांक 23.09.20103 को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की जा चुकी है ।
7	मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग	ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान 2031 के अनुसार उक्त भूमि का भू-उपयोग मिश्रित एवं ग्रीन बफर हेतु प्रस्तावित है ।
08	प्रकरण के तथ्य एवं विचारणीय बिन्दु	01. प्रकरण को पूर्व में न्यास की ले-आउट प्लान समिति की 18वी बैठक दिनांक 20.06. 2013 में रखा जाकर साईट प्लान स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया तथा साईट प्लान तैयार जारी किया जाकर दिनांक 23.09.2013 को लीजडीड जारी की गई थी । 02. प्रकरण में भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 23.10.2013 में रखा जाकर दिनांक 18.07.2014 को भवन मानचित्र जारी किये गये थे । 03. वर्तमान में आवेदक द्वारा पूर्व में स्वीकृत भवन मानचित्रों को निरस्त कराने एवं सन्दर्भित भूमि में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3सी के तहत परियोजना विकसित करने हेतु आवेदन किया गया है। प्रकरण में पूर्व में एकल पट्टा (ग्रुप हाउसिंग) जारी हो चुका है वर्तमान में प्लोटेड योजना हेतु आवेदन किया गया है। अतः विचारार्थ । 04. आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है कि "हमारी उक्त स्वीकृत परियोजना में 44 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी के प्लेट्स स्वीकृत है। हमारे द्वारा उक्त परियोजना का निजी कारणों से निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है, उक्त स्वीकृत परियोजना में हमारे

द्वारा 44 ई.डब्ल्यूएस/एल.आई.जी. प्लेटों की भुगतान राशि प्लेट धारकों को वापस करवाई गई है। भविष्य में उक्त 44 ई.डब्ल्यूएस/एल.आई.जी प्लेट धारकों को राशि वापसी नहीं मिले जाने के संबंध में कोई आपत्ति होती है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी हमारी होगी इससे बीडा (पूर्व में यू.आई.टी) भिवाडी की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी तथा ग्रुप हाउसिंग परियोजना स्वीकृत कराई गई थी जिसमें कोई बेचान / बुकिंग / इकरार नामा पूर्ण रूप अथवा आंशिक रूप से निस्पादित नहीं कराया गया है कहीं भी कोई विवाद होने पर समस्त जिम्मेदारी कम्पनी की होगी। अतः विचारार्थ।

05. न्यास द्वारा पूर्व तैयार साईट प्लान अनुसार प्रकरण में आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 16860.00 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 16800.00 वर्ग मी० प्राप्त होता है। 60 मी० चौड़ी सड़क में जानी वाली भूमि का क्षेत्रफल 489.92 वर्गमीटर भूमि निःशुल्क समर्पित की जाकर शेष 16310.08 वर्गमीटर शेष भूमि बचती है। मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान अनुसार आवासीय योजना में अधिकतम 70 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल लिया जा सकता है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान का तकनीकी विश्लेषण निम्नप्रकार है:-

क्र. स.	उपयोग	प्रतिशत
1.	आवासीय ई.डब्ल्यूएस/एल.आई.जी	55.20
2.	इन्फॉर्मल व्यवसायिक	1.26
3.	व्यवसायिक	4.73
4.	सुविधा	5.00
5.	पार्क	7.31
6.	सड़क	26.50
	कुल	100

06. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान में आन्तरिक सड़कें 12, 9, 6 मी० चौड़ाई में दर्शाई गई हैं। तथा ई.डब्ल्यूएस. के 41 भूखण्ड, एल.आई.जी. के 77 भूखण्ड, एम.आई.जी. के 18 भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं जो ले-आउट प्लान में दर्शाये अनुसार समिति के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

07. प्रस्तुत ले-आउट प्लान में कुल 136 आवास प्रस्तावित किये गये हैं। जिसमें से ई.डब्ल्यूएस. आवासों की सं० 41 है। जो कि मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान अनुसार कुल आवासों की संख्या का न्यूनतम आवश्यक 20 प्रतिशत से अधिक है।

08. मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3सी मॉडल अनुसार प्रत्येक श्रेणी में से 20 प्रतिशत आवासों का निर्माण कर विक्रय किये जाने का प्रावधान है। अतः उक्त बाबत आवेदक से शपथ पत्र बाबत विचारार्थ।

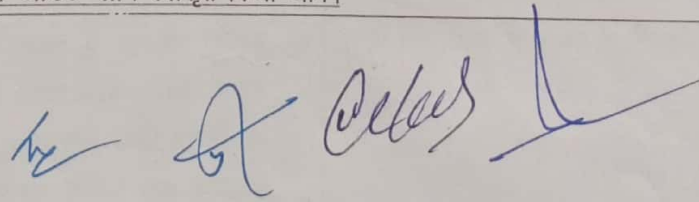
09. मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान अनुसार नियमानुसार राशि की गणना की जाँच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही ले-आउट प्लान जारी किये जाने हेतु विचारार्थ।

10. परियोजना में पूर्व स्वीकृत मानचित्रों को निरस्त किये जाने के संबंध में 2 दैनिक

	समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित किए जाने के संबंध में विचारार्थ।
	11. नोटिफिकेशन दिनांक 03.04.2017 के बिन्दु सं० 11 के अनुसार 2 है० से कम क्षेत्रफल की परियोजना में EWS/LIG के क्षेत्रफल के 1 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर सामुदायिक भवन का प्रावधान किया जाना आवश्यक है। अतः विचारार्थ।

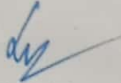
निर्णय:- समिति द्वारा विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदित भूमि का ले-आउट प्लान मुख्यमंत्री जन आवास योजना में समिति द्वारा निम्न शर्तों के साथ स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया:-

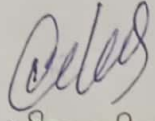
01. प्रकरण दिनांक 23.09.2013 को लीजडीड जारी की गई तथा प्रकरण में निर्माण प्रारम्भ नहीं किया गया। अतः प्रकरण में निर्माण नहीं किये जाने की शास्ति लेने का निर्णय लिया गया तथा नियमानुसार पट्टे में वर्णित निर्माण अवधि की समयावधि कराई जानी होगी।
02. प्रकरण में भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 23.10.2013 में रखा जाकर दिनांक 18.07.2014 को भवन मानचित्र जारी किये गये थे। वर्तमान में आवेदक के प्रार्थना पत्र एवं प्रस्तुत शपथ पत्रों के क्रम में पूर्व में स्वीकृत भवन मानचित्रों को निरस्त करने एवं सन्दर्भित भूमि में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3सी के तहत परियोजना विकसित करने हेतु स्वीकृति किया जाता है।
03. न्यास द्वारा पूर्व तैयार साईट प्लान अनुसार प्रकरण में आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 16860.00 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 16800.00 वर्ग मी० प्राप्त होता है। 60 मी० चौड़ी सड़क में जानी वाली भूमि का क्षेत्रफल 489.92 वर्गमीटर भूमि निःशुल्क समर्पित की जाकर शेष 16310.08 वर्गमीटर शेष भूमि बचती है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।
04. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान में आन्तरिक सड़कें 12, 9, 6 मी० चौड़ाई में दर्शाई गई है। तथा ई.डब्ल्यू.एस. के 41 भूखण्ड, एल.आई.जी. के 77 भूखण्ड, एम.आई.जी. के 18 भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।
05. प्रस्तुत ले-आउट प्लान में कुल 136 आवास प्रस्तावित किये गये हैं। जिसमें से ई.डब्ल्यू.एस. आवासों की सं० 41 है। जो कि मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान अनुसार कुल आवासों की संख्या का न्यूनतम आवश्यक 20 प्रतिशत से अधिक है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।
06. मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3सी मॉडल अनुसार प्रत्येक श्रेणी में से 20 प्रतिशत आवासों का निर्माण कर विक्रय किये जाने का प्रावधान है। अतः उक्त बाबत आवेदक से शपथ प्राप्त किया जावे।
07. परियोजना में पूर्व स्वीकृत मानचित्रों को निरस्त किए जाने के संबंध में 2 दैनिक समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित की जावे तथा कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होने पर अग्रिम कार्यवाही की जावे।
08. नोटिफिकेशन दिनांक 03.04.2017 के बिन्दु सं० 11 के अनुसार 2 है० 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।
09. प्रावधान 3सी के अनुसार न्यूनतम 20 प्रतिशत भूखण्डों पर EWS/LIG ईकाईयों का निर्माण कर विक्रय किया जाना होगा। भूखण्डों को चिन्हित कर इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावे।
10. नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 20.01.2020 के अनुसार 3सी के अन्तर्गत प्रस्तावित योजनाओं में अंतिम स्वीकृति हेतु तथ पूर्व में एकल पट्टे से उप विभाजन किये जाने बाबत प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित किया जावे।
11. 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।

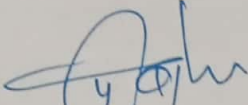


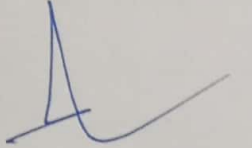
	बैठक	09
	प्रकरण का प्रकार	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015
	दिनांक	27.10.2020
	एजेण्डा	04
1	विषय	मै0 एकता बिल्डकॉन प्रा0 लि0 एवं मै0 जयश्री टैक्नोबिल्ड लि0 ग्राम मिलकपुर गुर्जर तह0 तिजारा के खसरा नं0 935/847, 841, 842, 843 कुल किता 04 कुल रकबा 15708.28 वर्ग मी0 भूमि जिसमें 7548.28 वर्ग मी0 भूमि पट्टे शुदा व्यावसायिक व 8160 वर्ग मी0 व्यावसायिक 90ए शुदा भूमि का पुनर्गठन एवं साईट प्लान मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3सी के स्थान पर पुनः 3बी तहत भूमि का आवासीय (प्लॉटेड) हेतु ले-आउट प्लान स्वीकृति बाबत
2	आवेदक का नाम	मै0 एकता बिल्डकॉन प्रा0 लि0 एवं मै0 जयश्री टैक्नोबिल्ड लि0
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	8160 वर्ग मी0 90ए शुदा एवं पूर्व 7548.28 वर्ग मी0 लीजडीड शुदा कुल 15708.28 वर्ग मी0
4	भूखण्ड के सामने सडक की चौड़ाई	30 मी0
5	भूखण्ड का उपयोग	मुख्यमंत्री जन आवास योजना के 3बी के तहत आवेदित
6	प्रकरण की वर्तमान स्थिति	03. निजी खातेदार मै0 एकता बिल्डकॉन प्रा0 लि0 की ग्राम मिलकपुर गुर्जर तह0 तिजारा के खसरा नं0 841, 842, 843 कुल क्षेत्रफल 7548.28 वर्ग मी0 भूमि का व्यावसायिक हेतु लीजडीड दिनांक 30.06.2010 को जारी की गई है तथा मै0 एकता बिल्डकॉन प्रा0 लि0 की ग्राम मिलकपुर गुर्जर तह0 तिजारा के खसरा नं0 935/847 रकबा 8160 वर्ग मी0 भूमि का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भूमि का राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अन्तर्गत आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिनांक 23.02.2017 को पारित किये जा चुके हैं इस प्रकार आवेदित भूमि के सम्पूर्ण क्षेत्र की 90बी/90-ए की कार्यवाही की जा कर भूमि राजस्व रिकार्ड में बीडा भिवाडी के नाम दर्ज हो 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 व्यावसायिक एवं आंशिक भाग मेला ग्राउण्ड हेतु प्रस्तावित है।
08	प्रकरण के तथ्य एवं विचारणीय बिन्दु	01. प्रकरण को पूर्व में न्यास की मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के 2वीं बैठक दिनांक 10.12.2018 में रखा जाकर 3ए के तहत प्रकरण स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया तथा साईट प्लान तैयार किया गया था। जिसके पश्चात आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर प्रावधान 3ए में विकसित ना करके 3बी के तहत प्लॉटेड योजना स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है। जिसे बैठक दिनांक 21.05.2019 में रखा जाकर स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया है। पुनः आवेदक द्वारा प्रावधान 3बी के स्थान पर 3सी के तहत ले-आउट स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है। जिसे बैठक दिनांक 14.08.2020 में रखा जाकर स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया।

		<p>02. आवेदक द्वारा दिनांक 08.10.2020 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुतकर निवेदन किया गया है कि मॉडल 3सी के स्थान पर पूर्व में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3बी के तहत आवेदित ले-आउट प्लान ही स्वीकृत चाही गई है।</p> <p>03. आवेदन के प्रार्थना अनुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3सी को निरस्त कर प्रावधान 3बी के तहत स्वीकृति हेतु विचारार्थ।</p>
<p>निर्णय:- समिति द्वारा विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदित भूमि का ले-आउट प्लान मुख्यमंत्री जन आवास योजना में समिति द्वारा निम्न शर्तों के साथ स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया:-</p>		
<p>01. आवेदित भूमि का ले-आउट प्लान मुख्यमंत्री जन आवास योजना में समिति द्वारा प्रावधान 3बी के तहत परियोजना विकसित करने हेतु पूर्व बैठक दिनांक 21.05.2019 के अनुसार स्वीकृत किया जाता है।</p> <p>02. यह समिति का अन्तिम निर्णय है। इसके पश्चात पुनः आवेदन न किया जाये अन्यथा प्रशासनिक शुल्क व शास्ति अधिरोपित की जावेगी।</p>		


 श्री रतन लाल
 का0 तहसीलदार
 /भू-अभिलेख निरीक्षक
 (सदस्य)


 श्री विन्धुस मीना
 सहायक अभियन्ता
 (सदस्य)


 श्री पूर्णा राम बेनीवाल
 वरिष्ठ नगर नियोजक
 (सदस्य सचिव)


 श्री नीलाम सक्सेना
 मुख्य कार्यकारी अधिकारी
 (अध्यक्ष)