

भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण

ले-आउट प्लान समिति की प्रथम बैठक दिनांक 20.06.2018 का

क्र.सं - 1763-66/18

दि. 13/07/18

कार्यवाही विवरण

उद्योग विभाग (ग्रुप 1) के द्वारा जारी आदेश दिनांक 30.05.2018 द्वारा गठित भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण के मुख्य कार्यकारी अधिकारी बीडा भिवाडी की अध्यक्षता में ले-आउट प्लान समिति की प्रथम बैठक दिनांक 20.06.2018 को 11.30 बजे बीडा कार्यालय में आयोजित की गई जिसमें निम्न अधिकारीगणों ने भाग लिया।

1.	श्री शशिकान्त	वरि0 नगर नियोजक, बीडा भिवाडी	सदस्य सचिव
2.	श्री राजेन्द्र प्रसाद यादव	तहसीलदार, बीडा भिवाडी	सदस्य
3.	श्री कुमार संभव अवस्थी	अधिशापी अभियन्ता, बीडा भिवाडी	सदस्य
4.	श्रीमती संध्या सैनी	सहायक नगर नियोजक, बीडा भिवाडी	सदस्य

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

	एल.पी.सी	01
	दिनांक	20.06.2018
	एजेण्डा	01
1	विषय	श्री नाथूलाल कुलदीप (एन.एल. कुलदीप) पुत्र श्री मानाराम कुलदीप निवासी 51 श्री कल्याणनगर, करतारपुरा, वार्ड नं० 42 जयपुर एवं रिट्ज इन्फ्राकोन इण्डिया एल.एल.पी. पंजीकृत कार्यालय ए-28 अनिता कॉलोनी बजाज नगर जयपुर जरिये पार्टनर (नामित साझेदार) श्री इन्द्र कुमार गुर्जर पुत्र श्री प्रभूदयाल गुर्जर निवासी कालीपहाडी तह० बहरोड जिला अलवर राज० द्वारा ग्राम ढोढाकरी तह० नीमराणा जिला अलवर के खसरा नं० 8/466, 8/467, 8/468, 8/469, 8/470, 8/471, 8/472, 10, 15, 16, 19, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 20, 20/480, 7, 9 कुल किता 21 कुल रकबा 17.015 है० भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ साईट प्लान की स्वीकृति बाबत
2	आवेदक का नाम	श्री नाथूलाल कुलदीप (एन.एल. कुलदीप) एवं रिट्ज इन्फ्राकोन इण्डिया एल.एल.पी.
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	17.015 है०
4	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	18 मी० (प्रस्तावित)
5	भूखण्ड का प्रस्तावित उपयोग	रिसोर्ट
6	प्रकरण की वर्तमान स्थिति	01. निजी खातेदार श्री नाथूलाल कुलदीप (एन.एल. कुलदीप) पुत्र श्री मानाराम कुलदीप निवासी 51 श्री कल्याणनगर, करतारपुरा, वार्ड नं० 42 जयपुर एवं रिट्ज इन्फ्राकोन इण्डिया एल.एल.पी. पंजीकृत कार्यालय ए-28 अनिता कॉलोनी बजाज नगर जयपुर जरिये पार्टनर (नामित साझेदार) श्री इन्द्र कुमार गुर्जर पुत्र श्री प्रभूदयाल गुर्जर निवासी कालीपहाडी तह० बहरोड जिला अलवर राज० द्वारा ग्राम ढोढाकरी तह० नीमराणा जिला अलवर के खसरा नं० 8/466, 8/467, 8/468, 8/469, 8/470, 8/471, 8/472, 10, 15, 16, 19, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 20, 20/480, 7, 9 कुल किता 21 कुल रकबा 17.015 है० भूमि का फार्म हाउस प्रयोजनार्थ का राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अन्तर्गत आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिनांक 06.07.2017 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 बीडा भिवाडी के नाम दर्ज हो चुकी 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 हिल कंजर्वेशन जोन हेतु प्रस्तावित है।
08	प्रकरण के तथ्य एवं विचारणीय बिन्दु	01. प्रकरण में आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 170150 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन अनुसार भूमि का रकबा 170136.45 वर्ग मी० प्राप्त होता है। जो ग्राम ढोढाकरी से परतापुर को जाने वाली सडक पर स्थित है जिसका मार्गाधिकार 18 मी० प्राधिकृत अधिकारी द्वारा निर्धारित कर सडक मार्गाधिकार के अन्तर्गत आने वाली भूमि निःशुल्क समर्पित किये जाने की शर्त के साथ 90-ए आदेश प्राधिकारी अधिकारी द्वारा जारी किये गये हैं। 02. उक्त 18 मी० चौडी सडक में जाने वाली भूमि 1512.00 वर्ग मी० भूमि निःशुल्क समर्पित की जाकर शेष 168624.45 वर्गमीटर शेष भूमि शेष रहती है। जो

आवंटन योग्य है। अतः विचारार्थ

03. आवेदित भूमि की 90ए आदेश फार्म हाउस प्रयोजनार्थ किये गये है। वर्तमान में आवेदक द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ ले-आउट प्लान स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना क्रमांक प.18(10)नविवि/हिल पॉलिसी/2018 दिनांक 07.05.2018 के जारी बिन्दु सं0 5.2 के अनुसार 'ब' श्रेणी क्षेत्रों में मोटल्स, रिसोर्ट, एम्यूजमेन्ट पार्क, कैम्पिंग साईट फार्म हाउस प्रयोजन हेतु अनुज्ञेयता प्रदान की गई है। डी.एम.आई.सी. विभाग के आदेश दिनांक 09.05.2018 के अनुसार राजस्थान विशेष विनिधान रिजन अधिनियम के तहत बीडा द्वारा विनियम-उप नियम बनाये जाने में समय लगने की सम्भवना की दृष्टिगत नविवि द्वारा समय समय पर जारी अधिसूचनाओं, आदेशों, परिपत्रों आदि को यथावत एडोप्ट किया गया है। अतः उक्त अधिसूचना के तहत रिसोर्ट हेतु स्वीकृति किये जाने हेतु विचारार्थ।
04. सिंचाई विभाग के पत्र दिनांक 05.07.2017 के अनुसार भूमि बांध के भराव /बहाव क्षेत्र में नहीं है तथा पूर्व एवं पश्चिम दिशा की पहाड़ी के साथ साथ पक्का Drain 3 मी0 चौड़ाई एवं 2 मी0 गहरा बनाया जावे एवं जल संरक्षण हेतु आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में आने वाले जल प्रवाह को संरक्षित करते हुए वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर का निर्माण किया जावे, ताकि भूजल स्तर बढ़ाया जा सके। अतः पत्र में उल्लेखित शर्तों के अनुसार पालना करवाया जाना प्रस्तावित है।
05. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार रिसोर्ट हेतु प्रस्तावित भूमि की एकल पट्टो के प्रकरण में सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित की जाने वाली 5 प्रतिशत भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डी0एल0सी0 दर से राशि वसूल किया जाना प्रस्तावित है।
06. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान में एक साथ 90ए किये गये भूमि को दो भागों में विभाजित कर दो अलग अलग एकल पट्टो हेतु आवेदन किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान अवलोकनार्थ एवं विचारार्थ
07. अधिसूचना दिनांक 08.01.2016 के बिन्दु सं0 5.2 (10) के अनुसार हिल कंजर्वेशन क्षेत्र में पहाड़ी से लगती हुई 30 मी0 चौड़ी वृक्षारोपण पट्टी आरक्षित रखवाते हुए स्वीकृति हेतु अवलोकनार्थ
08. भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण प्रकरण को आवंटन/रूपान्तरण की स्वीकृति हेतु प्रकरण राज्य सरकार की स्वीकृति की आवश्यकता है। अतः उक्त तथ्यों की परिपेक्ष्य में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ

निर्णय:- समिति द्वारा विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदित भूमि का साईट प्लान निम्न शर्तों के साथ जारी करने का निर्णय लिया गया:-

01. पटवारी/कनिष्ठ अभियन्ता/सहायक नगर नियोजक द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के अनुसार प्रकरण में आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 170150 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन अनुसार भूमि का रकबा 170136.45 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। जो ग्राम ढोढाकरी से परतापुर को जाने वाली सडक पर स्थित है जिसका मार्गाधिकार 18 मी0 प्राधिकृत अधिकारी द्वारा निर्धारित कर सडक मार्गाधिकार के अन्तर्गत आने वाली भूमि निःशुल्क समर्पित किये जाने की शर्त के साथ 90-ए आदेश प्राधिकारी अधिकारी द्वारा जारी किये गये है। 18 मी0 चौड़ी सडक में जाने वाली भूमि 1512.00 वर्ग मी0 भूमि निःशुल्क समर्पित की जाकर शेष 168624.45 वर्गमीटर शेष भूमि शेष रहती है। जो आवंटन योग्य है। जो स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया है।
02. सिंचाई विभाग के पत्र दिनांक 05.07.2017 के अनुसार भूमि बांध के भराव /बहाव क्षेत्र में नहीं है तथा पूर्व एवं पश्चिम दिशा की

पहाडी के साथ साथ पक्का Drain 3 मी0 चौडाई एवं 2 मी0 गहरा बनाया जावे एवं जल संरक्षण हेतु आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में आने वाले जल प्रवाह को संरक्षित करते हुए वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर का निर्माण किया जावे, ताकि भूजल स्तर बढ़ाया जा सके। अतः पत्र में उल्लेखित शर्तों के अनुसार पालना विकासकर्ता को करनी होगी। उक्त शर्तों की पालना करने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जावे तथा तदानुसार ही निर्माण किया जावेगा।

03. आवेदित भूमि की 90ए आदेश फार्म हाउस प्रयोजनार्थ किये गये है। वर्तमान में आवेदक द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ ले-आउट प्लान स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना क्रमांक प.18(10)नविवि/हिल पॉलिसी/2018 दिनांक 07.05.2018 के जारी बिन्दु सं0 5.2 के अनुसार 'ब' श्रेणी क्षेत्रों में मोटल्स, रिसोर्ट, एम्प्लूजमेन्ट पार्क, कैम्पिंग साईट फार्म हाउस प्रयोजन हेतु अनुज्ञेयता प्रदान की गई है। डी.एम.आई.सी. विभाग के आदेश दिनांक 09.05.2018 के अनुसार राजस्थान विशेष विनिधान रिजन अधिनियम के तहत बीडा द्वारा विनियम-उप नियम बनाये जाने में समय लगने की सम्भवना की दृष्टिगत नविवि द्वारा समय समय पर जारी अधिसूचनाओं, आदेशों, परिपत्रों आदि को यथावत एडोप्ट किया गया है। अतः उक्त अधिसूचना के तहत रिसोर्ट हेतु स्वीकृति किया जाता है।
04. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार रिसोर्ट हेतु प्रस्तावित भूमि की एकल पट्टों के प्रकरण में सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित की जाने वाली 5 प्रतिशत भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डी0एल0सी0 दर से राशि वसूल किया जावे।
05. भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से आवंटन/रूपान्तरण की स्वीकृति की आवश्यकता है तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान में एक साथ 90ए किये गये भूमि को दो भागों में विभाजित कर दो अलग अलग एकल पट्टों हेतु आवेदन किया गया है। प्रार्थी द्वारा एक साथ 90ए शुदा भूमि के दो भूखण्ड में पट्टा चाहा जा रहा है अतः उक्त बाबत स्वीकृति हेतु प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित किये जाने का तथा तदानुसार अग्रिम कार्यवाही किये जाने निर्णय लिया गया है।
06. अधिसूचना दिनांक 08.01.2016 के बिन्दु सं0 5.2 (10) के अनुसार हिल कंजर्वेशन क्षेत्र में पहाडी से लगती हुई 30 मी0 चौडी वृक्षारोपण पट्टी आरक्षित रखनी होगी।





		एल.पी.सी	1वी
		दिनांक	20.06.2018
		एजेण्डा	02
1	विषय	श्रीमती शालु यादव पत्नी श्री सुरेन्द्र यादव निवासी मकान नं० 362, वार्ड नं० 5 सैक्टर 14 गुडगावं द्वारा ग्राम दुधेडा तह० बहरोड जिला अलवर के खसरा नं० 93/1281 कुल किता 01 रकबा 0.2609 है० भूमि का व्यवसायिक प्रयोजनार्थ हेतु साईट प्लान की स्वीकृति बाबत	
2	आवेदक का नाम	श्रीमती शालु यादव पत्नी श्री सुरेन्द्र यादव	
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	0.2609 है०	
4	भूखण्ड के सामने सडक की चौड़ाई	एन.एच. 8 (90 मी०)	
5	भूखण्ड का उपयोग	रिसोर्ट	
6	प्रकरण की वर्तमान स्थिति	01. निजी खातेदार श्रीमती शालु यादव पत्नी श्री सुरेन्द्र यादव निवासी मकान नं० 362, वार्ड नं० 5 सैक्टर 14 गुडगावं द्वारा ग्राम दुधेडा तह० बहरोड जिला अलवर के खसरा नं० 93/1281 कुल किता 01 रकबा 0.2609 है० भूमि का व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भूमि का राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अन्तर्गत आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिनांक 20.12.2017 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।	
7	मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग	एस.एन.बी मास्टर प्लान 2041 के अनुसार उक्त भूमि का भू-उपयोग हाईवे कन्ट्रोल जोन एवं ग्रीन बफर हेतु प्रस्तावित है। सब रिजनल प्लान में हाईवे कन्ट्रोल जोन में व्यवसायिक अनुज्ञेय किया गया है।	
08	विचारणीय बिन्दु एवं प्रकरण के तथ्य	01. आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 2609 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 2445.79 वर्ग मी० प्राप्त होता है। जो जयपुर-दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 08 पर स्थित है तथा इस सडक के दोनो ओर 30-30 मी० चौडा ग्रीन बफर भी स्थित है 02. एन.एच-8 का मास्टर प्लान 2041 के अनुसार मार्गाधिकार 90 मी० प्रस्तावित है अतः उक्त सडक में जानी वाली भूमि का क्षेत्रफल 410.85 वर्गमीटर भूमि निःशुल्क समर्पित की जाकर शेष 2034.94 वर्गमीटर शेष भूमि आवंटन योग्य है। इसके अतिरिक्त 30 मी० ग्रीन बफर प्रस्तावित की गई है, प्रस्तावित ग्रीन बफर का नियमानुसार उपयोग किया जाना है। अतः विचारार्थ। 03. आवेदित भूमि में से गुजर रही 11 एवं 33 केवी की विद्युत लाईन को आवेदक द्वारा स्वयं के खर्चे पर स्थानान्तरित करवाना होगा अथवा उससे सुरक्षादूरी छोडनी होगी जिसके नीचे कोई निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किये जाने बाबत विचारार्थ। 04. राज्य सरकार के आदेशानुसार आवंटन योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल 20000 वर्ग मी० से अधिक होने पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र आरक्षित रखा जाना आवश्यक होगा तथा आवंटन योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल 20000 वर्ग मी० से कम होने पर आवेदित भूमि में से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र अथवा नियमानुसार 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य आरक्षित दर पर राशि ली जावे। आवेदक द्वारा सुविधा क्षेत्र	


आरक्षित रखे जाने हेतु कोई आवेदन प्राप्त नहीं हुआ है। नियमानुसार राशि प्राप्त करने हेतु विचारार्थ।


निर्णय:- समिति द्वारा विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदित भूमि का साईट प्लान निम्न शर्तों के साथ जारी करने का निर्णय लिया गया:-


01. नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 01.04.2017 के द्वारा पूर्व परिपत्र दिनांक 19.06.2013 एवं 12.05.2016 में किये गये अमेंडमेन्ट द्वारा हाईवे कन्ट्रोल जोन में सामान्य व्यवसायिक हेतु 0.5 है0 - 18 मी0 सडक जोडा गया है आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 0.26 हैक्टर है प्रकरण उक्त परिपत्र से पूर्व में आवेदित है जिसमें एनसीआर रिजनल प्लान के अनुसार व्यवसायिक अनुज्ञेय करते हुये राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात व्यवसायिक हेतु 90ए आवेश पारित किये गये है वर्तमान में उक्त परिपत्र दिनांक 01.04.2017 द्वारा व्यवसायिक हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 0.5 है निर्धारित है। अतः उक्त बाबत राज्य सरकार से मार्गदर्शन/अनुमोदन पश्चात तदानुसार कार्यवाही की जावें।
02. आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 2609 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 2445.79 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। जो जयपुर-दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 08 पर स्थित है तथा इस सडक के दोनो ओर 30-30 मी0 चौडा ग्रीन बफर भी स्थित है जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।
03. एन.एच-8 का मास्टर प्लान 2041 के अनुसार मार्गाधिकार 90 मी0 प्रस्तावित है अतः उक्त सडक में जानी वाली भूमि का क्षेत्रफल 410.85 वर्गमीटर भूमि निःशुल्क समर्पित की जाकर शेष 2034.94 वर्गमीटर शेष भूमि आवंटन योग्य है। इसके अतिरिक्त 30 मी0 ग्रीन बफर प्रस्तावित की गई है, प्रस्तावित ग्रीन बफर का नियमानुसार उपयोग किया जाना है।
04. आवेदित भूमि में से गुजर रही 11 एवं 33 केवी की विद्युत लाईन को आवेदक द्वारा स्वयं के खर्च पर स्थानान्तरित करवाना होगा अथवा उससे सुरक्षादूरी छोडनी होगी जिसके नीचे कोई निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावें।
05. राज्य सरकार के आदेशानुसार आवंटन योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल 20000 वर्ग मी0 से अधिक होने पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र आरक्षित रखा जाना आवश्यक होगा तथा आवंटन योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल 20000 वर्ग मी0 से कम होने पर आवेदित भूमि में से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र अथवा नियमानुसार 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य आरक्षित दर पर राशि ली जावे।


श्रीमती संघ्या सैनी
सहा0 नगर नियोजक


श्री कुमार सम्भव अवस्थी
अधिशिक्षा अभियन्ता
(सदस्य)


श्री प्रसेन प्रसाद यादव
तहसीलदार
(सदस्य)


श्री शशिकान्त
वरि0 नगर नियोजक
(सदस्य सचिव)


श्री मगन लाल योगी
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
(अध्यक्ष)