

भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण, भिवाडी

दिनांक:- 26/6/20

दिनांक:- 29/10/20

ले-आउट प्लान समिति की 12वी 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 ले-आउट प्लान समिति की 12वी 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 09.10.2020 को आयोजित की जानी प्रस्तावित थी, जो अपरिहार्य कारणों से नहीं हो सकी। अतः दिनांक 27.10.2020 को दोपहर 02.00 बजे बीडा कार्यालय में आयोजित की गई जिसमें निम्न अधिकारीगणों ने भाग लिया:-

- | | | | |
|----|-------------------------|---|------------|
| 1. | श्री विकास मीणा | स्था0 अभियन्ता,
बीडा भिवाडी | सदस्य |
| 2 | श्री रतन लाल | का0 तहसीलदार/भू.अ.निरीक्षक
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:

	एल.पी.सी	12
	दिनांक	27.10.2020
	एजेण्डा	01
1	विषय	श्रीमती प्रमीला देवी पत्नी श्री सतीश कुमार एवं श्री सतीश कुमार पुत्र श्री श्योदान सिंह निवासी ग्राम बैरमपुर तहसील कोसली जिला रेवाडी हरि0 द्वारा ग्राम खोहरी कॅला तह0 तिजारा के खसरा नं0 1014/247 कुल किता 01 कुल रकबा 750 वर्ग मी0 भूमि का व्यावसायिक हेतु साईट प्लान की स्वीकृति बाबत
2	आवेदक का नाम	श्रीमती प्रमीला देवी पत्नी श्री सतीश कुमार एवं श्री सतीश कुमार पुत्र श्री श्योदान सिंह निवासी ग्राम बैरमपुर तहसील कोसली जिला रेवाडी हरि0
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	750 वर्ग मी0
4	भूखण्ड के सामने सडक की चौड़ाई	60 मी0 (प्रस्तावित)
5	भूखण्ड का उपयोग	व्यावसायिक
6	स्वामित्व रिपोर्ट	01. निजी खातेदार श्री रमेश पुत्र श्री भानीराम निवासी ग्राम मुन्दडा तह0 कोसली जिला रेवाडी द्वारा ग्राम खोहरी कॅला तह0 तिजारा के खसरा नं0 1014/247 कुल किता 01 कुल रकबा 750 वर्ग मी0 भूमि का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भूमि का राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अन्तर्गत आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिनांक 08.06.2015 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। 02. उक्त भूमि का 90ए आदेश पश्चात श्रीमती प्रमीला देवी पत्नी श्री सतीश कुमार एवं श्री सतीश कुमार पुत्र श्री श्योदान सिंह निवासी ग्राम बैरमपुर तहसील कोसली जिला रेवाडी हरि0 द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर क्रय करने के पश्चात नामान्तरण किया जा चुका है।
7	मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग	मास्टर प्लान 2031 के अनुसार उक्त भूमि का भू-उपयोग व्यवसायिक भू-उपयोग हेतु प्रस्तावित है।
08	विचारणीय बिन्दु एवं प्रकरण के तथ्य	01. पटवारी/कनिष्ठ अभियन्ता/सहायक नगर नियोजक द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के अनुसार प्रकरण में आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 750.00 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 674.29 वर्ग मी0 है जो टपूकडा से चौपानकी को जाने वाली सडक पर स्थित है। जो मास्टर प्लान में 60 मी0 चौडी सडक प्रस्तावित है। 02. टपूकडा से चौपानकी को जाने वाली प्रस्तावित 60 मी0 चौडी पर सडक में जाने वाली भूमि टेन्टेटिव साईट प्लान अनुसार 79.00 वर्गमीटर भूमि निःशुल्क समर्पित की जाकर शेष 595.29 वर्गमीटर भूमि आवंटन हेतु विचारार्थ 03. मौका रिपोर्टानुसार भूमि के सैट बैक सीमा में बिल्डिंग बनी हुई है तथा दक्षिण दिशा में नाला सी/22 पर संलग्न नक्शे में दर्शाये अनुसार गुजर रहा है। मौके की नाप सी/73 अनुसार है। अतः मौका रिपोर्ट एवं मौके पर स्थित निर्माण के क्रम में विचारार्थ। 04. मौका पर स्थित नाले के क्रम में बीडा के पत्र दिनांक 19.05.2016 द्वारा उक्त भूमि पर जल बहाव, भराव कटाव एवं सुरक्षित दूरी के संबंध में जल संसाधन को लिखा गया जल संसाधन विभाग के पत्र दिनांक 06.11.2016 के अनुसार सी/42 पर संलग्न। जल संसाधन खण्ड अलवर के पत्रांक कॅश/2016-17/3218 दिनांक 06.11.2016 द्वारा बिन्दु सं0 1 पर आवेदित भूमि पूर्व में भराव/बहाव क्षेत्र में आती थी या नहीं की रिपोर्ट नहीं करके अग्रलिखितानुसार "वर्तमान में भूमि किसी बाँध के डूब/बहाव क्षेत्र में नहीं आता है" रिपोर्ट की गई है। बिन्दु सं0 02 में माननीय उच्च न्यायालय जयपुर द्वारा एस.बी सिविल रिट सं0 11153/2011 सू.ओ.मोटो बनाम राज्य सरकार में

	दिनांक 29.05.2012 को पारित आदेशों की पालना सुनिश्चित की जावे। रिपोर्ट की गई है। तदोपरान्त यू.आई.टी. भिवाडी द्वारा अपने कार्यालय पत्र 05.12.2016 एवं पत्र दिनांक 12.12.2019 से विन्दु सं० 02 के संबंध में अधिशाषी अभियन्ता जल संसाधन विभाग अलवर से "माननीय उच्च न्यायालय जयपुर के वाद सं० एस.बी. सिविल रिट सं० 11153/11 सू.ओ.मोटो बनाम राज्य सरकार में पारित आदेश दिनांक 29.05.2012 किससे संबंधित है।" की रिपोर्ट / राय चाही गई तथा उक्त पत्रों की पालना में अधिशाषी अभियन्ता जल संसाधन विभाग खण्ड अलवर के पत्रांक / एन.ओ. सी/2019-20 दिनांक 23.12.2019 द्वारा श्रीमान अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता (HQ & IT) जल संसाधन राजस्थान जयपुर के पत्र सं० एफ.2() सीईडब्ल्यूआर/एस.ई/(डब्ल्यू)/561-583 दिनांक 23.02.2017 जो राज्य सरकार की आई.डी. सं० 139/एम/डब्ल्यू आर/17 दिनांक 07.02.2017 द्वारा अनुमोदित है का हवाला दिया गया है। उक्त आदेश के तहत प्रस्तावित क्षेत्र विभाग के अधीन किसी बांध के डूब/भराव क्षेत्र में नहीं आता है लिखा गया है। विन्दु सं० 02 बाबत वाद की प्रति संलग्न कर दी गई है जिसके अनुसार "जलाशयो के कैचमेन्ट क्षेत्र तथा डूब क्षेत्र में अतिक्रमण को चिन्हित कर उन्हें दूर करने के संबंध में विभिन्न विभागों के दायित्वों हेतु दिशा निर्देश जारी किये गये हैं।" लिखा गया है। परन्तु अपनी राय के स्थान पर विन्दु सं० 2 में उल्लेखित आदेशों की प्रति अवलोकनार्थ संलग्न की गई है। 05. राजस्व रिपोर्टानुसार प्रश्नगत आराजी की पूर्वी मेड से लगती दीगर खातेदारी आराजी खसरा नं० 899/123 भूमि किस्म बारानी 2 जो लगभग 8'-10' फीट गहराई में है। जिसका बहाव खसरा नं० 245 गै0मु0 नाला की तरफ है। पत्रावली में संलग्न सिचाई विभाग के पत्रों को ध्यान में रखते हुये अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित होगा। 06. राज्य सरकार के आदेशानुसार आवंटन योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल 20000 वर्ग मी० से कम होने के कारण भूखण्ड का क्षेत्रफल 20000 वर्ग मी० से कम होने पर आवंटित 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 बाबत विचारार्थ। 07. भूखण्ड का क्षेत्रफल 2500 वर्गमीटर से कम होने के कारण प्रकरण को आवंटन/रूपान्तरण की स्वीकृति हेतु बीडा स्तर पर निस्तारण किये जाने बाबत विचारार्थ।
--	---

निर्णय:- समिति द्वारा विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया:-

01. मौका रिपोर्टानुसार भूमि के सैट बैक सीमा में बिल्टिंग बनी हुई है तथा दक्षिण दिशा में नाला सी/22 पर संलग्न नक्शे में दर्शाये अनुसार गुजर रहा है। तथा सैटबैक में स्थित निर्माण को आवेदक द्वारा हटाया जाना होगा। इस बाबत आवेदक को सूचित किया जावे।
02. राजस्व रिपोर्टानुसार प्रश्नगत आराजी की पूर्वी मेड से लगती दीगर खातेदारी आराजी खसरा नं० 899/123 भूमि किस्म बारानी 2 जो लगभग 8'-10' फीट गहराई में है। जिसका बहाव खसरा नं० 245 गै0मु0 नाला की तरफ है। पत्रावली में संलग्न सिचाई विभाग के पत्रों को ध्यान में रखते हुये अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित होगा। मौका रिपोर्टानुसार भी नाला होना बताया गया है अतः प्रकरण में सिचाई विभाग से राजस्व शाखा की रिपोर्ट का उल्लेख करते हुये नाले की चौड़ाई एवं सुरक्षित दूरी के संबंध में स्पष्ट राय लिए जाने के पश्चात पुनः ले-आउट प्लान समिति की बैठक में रखा जावे।

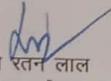
(Handwritten signatures)

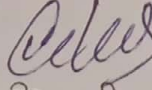
		एल.पी.सी	12
		दिनांक	27.10.2020
		एजेण्डा	02
1	विषय	मै0 रेवेन्स एन्टरपाईजेज एल.एल.पी.ऑफिस -6 डी कॉर्पोरेट टॉवर द्वितीय,नियर जवाहर सर्किल ले.एल.एन.मार्ग जयपुर जरिये नामित पार्टनर अनिल कुमार गुप्ता पुत्र श्री रामजी लाल गुप्ता द्वारा ग्राम ईशवरीसिंहपुरा तह0 बहरोड़ के खसरा 1, 2, 4 से 11, 13, 14, 37 से 45, 45/559, 46/560, 47 से 55, 56/556, 57/557, 58/558, 63 एवं ग्राम फोलादपुर के ख0 नं0 9, 133, 154/2043, 135, 135/2093, 136, 137, 137/2126, 138 से 144 में स्वीकृत आवासीय परियोजना में भूखण्ड सं0 आर.सी-1 क्षेत्रफल 1567.78 वर्ग मी0 भूमि का फुटकर व्यवसायिक प्रयोजनार्थ ले-आउट प्लान स्वीकृति बाबत।	
2	आवेदक का नाम	मै0 रेवेन्स एन्टरपाईजेज एल.एल.पी.	
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1567.78 वर्ग मी0	
4	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	18 मी0 (परियोजना के स्वीकृत ले-आउट प्लान अनुसार)	
5	भूखण्ड का उपयोग	फुटकर व्यवसायिक	
6	स्वामित्व रिपोर्ट	01. निजी खातेदार मै0 रेवेन्स एन्टरपाईजेज एल.एल.पी.ऑफिस -6 डी कॉर्पोरेट टॉवर द्वितीय,नियर जवाहर सर्किल ले.एल.एन.मार्ग जयपुर जरिये नामित पार्टनर अनिल कुमार गुप्ता पुत्र श्री रामजी लाल गुप्ता द्वारा ग्राम ईशवरीसिंहपुरा तह0 बहरोड़ के खसरा 1, 2, 4 से 11, 13, 14, 37 से 45, 45/559, 46/560, 47 से 55, 56/556, 57/557, 58/558, 63 एवं ग्राम फोलादपुर के ख0 नं0 9, 133, 154/2043, 135, 135/2093, 136, 137, 137/2126, 138 से 144 में स्वीकृत आवासीय परियोजना में फुटकर व्यवसायिक हेतु ले-आउट स्वीकृति हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है।	
7	प्रकरण के तथ्य एवं विचारणीय बिन्दु	01. प्रकरण मै0 रेवेन्स एन्टरपाईजेज एल.एल.पी.ऑफिस -6 डी कॉर्पोरेट टॉवर द्वितीय,नियर जवाहर सर्किल ले.एल.एन.मार्ग जयपुर जरिये नामित पार्टनर अनिल कुमार गुप्ता पुत्र श्री रामजी लाल गुप्ता द्वारा ग्राम ईशवरीसिंहपुरा तह0 बहरोड़ के खसरा 1, 2, 4 से 11, 13, 14, 37 से 45, 45/559, 46/560, 47 से 55, 56/556, 57/557, 58/558, 63 एवं ग्राम फोलादपुर के ख0 नं0 9, 133, 154/2043, 135, 135/2093, 136, 137, 137/2126, 138 से 144 में स्वीकृत प्लॉटेड आवासीय परियोजना का ले-आउट प्लान स्वीकृत कर जारी किया जा चुका है। 02. वर्तमान में स्वीकृत ले-आउट के भूखण्ड सं0 आर.सी-1 का ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है जिसका योजना के स्वीकृत ले-आउट प्लान अनुसार क्षेत्रफल 1567.78 वर्ग मी0 है परन्तु मौका रिपोर्ट अनुसार 1701.84 वर्ग मी0 है। अर्थात् 134.06 वर्ग मी0 अधिक है। प्लॉटेड आवासीय योजना के ले-आउट प्लान में 54 प्रतिशत आवासीय, 4 प्रतिशत सामान्य व्यवसायिक, 2 प्रतिशत रिटेल व्यवसायिक स्वीकृत है। अतः अधिकतम अनुज्ञेय विक्रय योग्य क्षेत्रफल उपयोग में लिया जा चुका है। नविवि के नोटीफिकेशन दिनांक 10.08.2020 में टाउनशिप पॉलिसी	

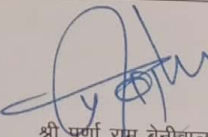
	(10 है0 अधिक) के टेबल बी(1) में इनफार्मल व्यवसायिक बंबात निम्नानुसार संशोधन किया गया है। "Out of 6 % commercial areas, The provision of informal shops (10 such shops for every 100 plots) to be made is replaced (20 such shop for every 100 plots) of sizes 6' x 6' to 10' x 10', with shall be used for kiosks, confectionary vegetables seasonal/ morning market etc. such informal shops shall be permissible on internal roads along with minimum provision of parking in front of the informal shops, the percentage of land area used for shops in the planning shall be considered as a percentage of plotted area (60 %). Only Ground & First floor (G+1) construction shall be permitted." अतः विचारार्थ। 03. आवेदक द्वारा 1701.84 वर्ग मी0 में इम्फॉर्मल व्यवसायिक का ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है। जिसमें 62 दूकाने प्रस्तुत की गई है। जिसकी माप 10x 10 वर्ग मी0 है। कुल ग्राउण्ड कवरेज 32.40 प्रतिशत प्रस्तावित है। अतः विचारार्थ। 04. प्रस्तुत ले-आउट प्लान में भूखण्ड के सैट बैक 6, 3, 3, 3 मी0 प्रस्तावित किये गये हैं। एकीकृत भवन विनियम के अनुसार भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर सैट बैक 3, 6, 6, 6 लागू है। अतः विचारार्थ। 05. उक्त भूखण्ड परियोजना के आन्तरिक विकास कार्यों के मददेय रहन रखा गया है जिसे रहन मुक्त नहीं किया गया है। अतः विचारार्थ।
--	---

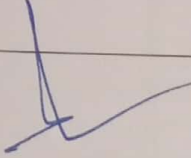
निर्णय:- समिति द्वारा विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया:-

01. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान में परियोजना के स्वीकृत ले-आउट प्लान से अधिक क्षेत्रफल का प्रस्तुत किया गया है। अतः स्वीकृत ले-आउट प्लान अनुसार 1567.78 वर्ग मी0 का संशोधित ले-आउट प्लान प्राप्त कर पुनः आगामी बैठक में रखा जावे।
02. 1567.78 वर्ग मी0 भूखण्ड क्षेत्रफल अनुसार एकीकृत भवन विनियम अनुसार सैट बैक 3, 6, 6, 6 मी0 रखे जाने होंगे।
03. चूंकि भूखण्ड आन्तरिक विकास कार्यों के मददे रहन रखा हुआ है अतः रहन मुक्त होने के पश्चात ही ले-आउट प्लान समिति की बैठक में रखे।


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


श्री विकास मेठा
सदस्य अभियन्ता
(सदस्य)


श्री पूर्णा राम बेनीवाल
वरि0 नगर नियोजक
(सदस्य सचिव)


श्री नीलाभ सक्सेना
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
(अध्यक्ष)