

भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण, भिवाडी

क्रमांक:- ६३८-१/०/२०२१

(क्रमांक:- ०३/०२/२०२१)

ले-आउट प्लान समिति की 14वीं बैठक दिनांक 19.01.2021 का

कार्यवाही विवरण

उद्योग विभाग (ग्रुप १) के द्वारा जारी आदेश दिनांक 30.05.2018 द्वारा गठित भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण की ले-आउट प्लान समिति की 14वीं 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 11.00 बजे बीडा कार्यालय में आयोजित की गई जिसमें निम्न अधिकारीगणों ने भाग लिया:-

1.	श्री पूर्णा राम बेनीवाल	वरिंग नगर नियोजक,	सदस्य सचिव
		बीडा भिवाडी	
2	श्री विनित कुमार नगायच	अधिशापी अभियन्ता, बीडा भिवाडी	सदस्य
3	श्री रतन लाल	का० तहसीलदार / भूमि निरीक्षक बीडा भिवाडी	सदस्य

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

एजेण्डा 01 :- बीडा की आवासीय योजना सैक्टर नं 09 के पास स्थित बीडा की भूमि पर आवासीय योजना का ले-आउट प्लान की स्वीकृति बाबत।

सैक्टर 9, के पास ग्राम साथलका की बाउण्ड्री से लगती हुई बीडा भिवाडी की रिक्त भूमि स्थित है जिसमें से 2500 वर्ग मी० भूमि आवंटित की हुई है। मौका रिपोर्ट अनुसार शेष भूमि रिक्त है तथा कुछ अतिक्रमण/अवैध निर्माण भी स्थित है। सन्दर्भित भूमि के आस-पास बीडा की विकसित आवासीय योजनाएँ हैं। उक्त भूमि पर भी आवासीय योजना विकसित कर भूमि का उपयोग किया जाना उचित है तथा जो बीडा की वित्तीय स्थिति को सुदृढ़ करने में गति प्रदान करेगी।

उक्त प्रकरण बीडा की एल.पी.सी की 10 वीं बैठक दिनांक 04.09.2020 में खाली जाकर सशर्त स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया है। पूर्व मुख्य कार्यकारी अधिकारी महोदय के स्थानान्तरण होने से ले-आउट प्लान पर हस्ताक्षर होने से रह गया है। अतः वर्तमान में पदस्थापित मुख्य कार्यकारी अधिकारी महोदय के निर्देशानुसार एजेण्डा पुनः समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है। उक्त के सम्बंध में प्रकरण के तथ्य निम्नानुसार हैं:-

- 1) बी.के.टी. 2031 मास्टर प्लान के अनुसार उक्त भूमि का भू-उपयोग मध्यम घनत्व आवासीय हेतु प्रस्तावित है।
- 2) भूखण्ड का क्षेत्रफल 15266.20 वर्ग मी० है।
- 3) मौका रिपोर्ट अनुसार पहुँच मार्ग 30 मी० है जिसमें से 7.5 मी० डामर सड़क निर्मित है।
- 4) भूमि से तीन जगह से विद्युत लाईन गुजर रही है। जिसे हस्तान्तरित किये जाने के संबंध में विचारार्थ।
- 5) उपलब्ध भूमि में से पूर्व में आवंटित प्लॉट एवं बीडा की भूमि पर अतिक्रमण की लोकेशन एवं माप सर्वे प्लान में दर्शित कर प्रस्तुत है। अतः विचारार्थ।
- 6) मौके अनुसार उपलब्ध भूमि में तैयार ले-आउट प्लान समिति के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है जिसका का तकनीकी विवरण निम्नानुसार है:-
 - i. आन्तरिक प्रस्तावित सड़के 6मी० (EWS/LIG हेतु), एवं 9 मी० प्रस्तावित है। अतः विचारार्थ।
 - ii. कुल 98 आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं तथा जिसमें 23 EWS एवं 44 LIG आवासों हेतु भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। अतः विचारार्थ।
 - iii. प्रस्तावित आवासीय योजना में 5 प्रतिशत पार्क हेतु एवं 5 प्रतिशत सुविधाओं हेतु प्रस्तावित किया गया है। शेष सड़क हेतु प्रस्तावित है।
 - iv. प्रस्तावित आवासीय भूखण्डों में 30मी. चौड़ी सड़क पर सैट बैक, बीडा की पूर्व विकसित सैक्टर - 9 के भूखण्डों के अनुसार 4.5मी. प्रस्तावित किया गया है। अतः विचारार्थ।
 - v. प्रस्तावित ले-आउट में 23 भूखण्ड ई.डब्ल्यू.एस एवं 44 भूखण्ड एल.आई.जी हेतु प्रस्तावित है। जिसका मुख्यमंत्री जन आवास योजना के नियमानुसार निष्पादन किया जाना प्रस्तावित है। अतः विचारार्थ।
 - vi. प्रस्तावित ले-आउट में 3.1 प्रतिशत व्यावसायिक एवं 2.1 प्रतिशत इन्फोर्मल व्यावसायिक प्रस्तावित है। अतः विचारार्थ।

उक्त समस्त तथ्यों के मध्ये एजेण्डा मय मानचित्र अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय:- समिति द्वारा एजेण्डा नोट, ले-आउट प्लान एवं स्कीम योजना मानचित्र का अवलोकन कर निर्णय लिया गया कि:-

01. मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर उपलब्ध समस्त भूमि में 2500 वर्ग मी० आवंटित भूमि को छोड़कर अन्य समस्त अवैध निर्माण एवं अतिक्रमण को हटाया जावे तथा भूमि क्षेत्रों में ली जावे।
02. मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 1ए के अनुसार स्कीम क्षेत्रफल 25 प्रतिशत क्षेत्रफल **EWS/LIG** हेतु आरक्षित रखा गया है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।
03. प्रस्तुत ले-आउट में 6 मी०, (**EWS/LIG** हेतु), 9.0 मी० चौड़ी सड़के प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।
04. मौके पर स्थित विद्युत लाईनों को हस्तान्तरित किया जाना होगा। तत्पश्चात ही विद्युत लाईन के नीचे आने वाले भूखण्डों का बेचान किया जावे।
05. प्रस्तावित आवासीय भूखण्डों में 30मी. चौड़ी सड़क पर सैट बैक, बीडा की पूर्व विकसित सैक्टर - 9 के भूखण्डों के अनुसार 4.5मी. प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।
06. प्रस्तावित ले-आउट में 23 भूखण्ड ई.डब्ल्यू.एस एवं 44 भूखण्ड एल.आई.जी हेतु प्रस्तावित है। जिसका मुख्यमंत्री जन आवास योजना के नियमानुसार निष्पादन किया जावे।
07. प्रस्तावित ले-आउट में 3.1 प्रतिशत व्यावसायिक एवं 2.1 प्रतिशत इन्फोर्मल व्यावसायिक प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।
08. 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु सुरक्षित रखी जावेगी। जिसका नियमानुसार आंवटन/उपयोग किया जा सकेगा।

एजेण्डा 02 :- बीडा की आवासीय योजना ग्रुप हाउसिंग 06 के पास स्थित बीडा की भूमि पर व्यवसायिक योजना का ले-आउट प्लान की स्वीकृति बाबत।

ग्रुप हाउसिंग-6 के पास गौरव पथ एवं ग्राम सांथलका की बाउण्ड्री से लगती हुई बीडा भिवाडी की रिक्त भूमि स्थित है। सन्दर्भित भूमि के आस-पास बीडा की विकसित आवासीय एवं व्यवसायिक योजनाएँ हैं। उक्त भूमि पर व्यवसायिक भूखण्ड विकसित कर भूमि का उपयोग किया जाना उचित है तथा जो बीडा की वित्तीय स्थिति को सुदृढ़ करने में सहायक होगा।

उक्त प्रकरण बीडा की एल.पी.सी की 10 वी बैठक दिनांक 04.09.2020 में रखा जाकर सशर्त स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया है। पूर्व मुख्य कार्यकारी अधिकारी महोदय के स्थानान्तरण हो जाने से ले-आउट प्लान पर हस्ताक्षर शेष है। अतः वर्तमान में पदस्थापित मुख्य कार्यकारी अधिकारी महोदय के निदेशानुसार एजेण्डा पुनः समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

उक्त के संबंध में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु निम्नानुसार है:-

- 1) मास्टर प्लान के अनुसार भू-उपयोग व्यावसायिक (Sub-City Center) है।
- 2) भूखण्ड का क्षेत्रफल 9456.60 वर्ग मी० है।
- 3) मौका रिपोर्ट अनुसार पहँच मार्ग 45 मी० है तथा 12 मी० सड़क लगते हुये हैं।
- 4) भूमि से 132 के.वी.ए एच.टी विद्युत लाईन गुजर रही है। जिससे सुरक्षित दूरी छोड़कर दुकाने प्रस्तावित की जा सकती है। अतः विचारार्थ।
- 5) मौके अनुसार उपलब्ध भूमि में व्यावसायिक भूखण्डों का तकनीकी विवरण निम्नानुसार है:-
 - i. कुल उपलब्ध भूखण्ड में 04 व्यवसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं, जो कुल क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत है तथा 58 इन्फोमेल व्यवसायिक दुकाने प्रस्तावित हैं। अतः विचारार्थ।
 - ii. मौका रिपोर्ट अनुसार उपलब्ध कुल भूखण्ड का क्षेत्रफल 9456.80 वर्ग मी० है जिसमें से कुल 3209.00 वर्ग मी० (33 प्रतिशत) 132 के.वी की लाईन के सुरक्षित ई.एच.वी (EHV) कॉरिडोर हेतु आरक्षित है।
 - iii. प्रस्तावित योजना में 456 वर्ग मी० भूमि पार्क हेतु प्रस्तावित है तथा 47 वर्ग मी० सुविधा ब्लॉक हेतु प्रस्तावित है कुल 5.2 प्रतिशत भूमि सुविधा/पार्क हेतु प्रस्तावित है।

उक्त समस्त तथ्यों के मध्ये एजेण्डा मय मानचित्र अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय:- समिति द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान एवं मौका रिपोर्ट का अवलोकन कर सर्वसम्मति से व्यवसायिक योजना का ले-आउट प्लान स्वीकृति करने का निर्णय लिया गया :-

01. प्रस्तुत ले-आउट प्लान अनुसार 4 व्यवसायिक भूखण्ड एवं 58 इन्फोमेल व्यवसायिक भूखण्ड स्वीकृत किये जाते हैं।
02. भूमि से गुजर रही 132 के.वी.ए एच.टी विद्युत लाईन गुजर रही है। उपलब्ध कुल भूखण्ड का क्षेत्रफल 9456.80 वर्ग मी० है जिसमें से कुल 3209.00 वर्ग मी० (33 प्रतिशत) 132 के.वी की लाईन के सुरक्षात्मक गलियारे (EHV) कॉरिडोर हेतु आरक्षित हैं। जिसके नीचे किसी प्रकार को निर्माण अनुज्ञेय नहीं किया जावेगा।
03. प्रस्तावित योजना में 456 वर्ग मी० भूमि पार्क हेतु प्रस्तावित है तथा 47 वर्ग मी० सुविधा ब्लॉक हेतु प्रस्तावित है कुल 5.2 प्रतिशत भूमि सुविधा/पार्क हेतु प्रस्तावित है।
04. 12 मी० सड़क के दूसरी तरफ उपलब्ध भूमि को पार्क/ग्रीन के रूप में विकसित किया जावेगा।

ए.ल.पी.सी	14
दिनांक	19.01.2021
एजेण्डा	03
1 विषय	मैं 0 मार्शल एकेडमी सोसायटी, कोटकासिम नजदीक लाडपुर पुलिया कोटकासिम तह0 कोटकासिम जिला अलवर राज0 जरिये अध्यक्ष श्री धर्मसिंह द्वारा ग्राम कान्हड़का तह0 कोटकासिम जिला अलवर के ख0न0 225, 231, 226, 230, कुल किता 04 कुल रकबा 12200 वर्ग मी0 भूमि का शैक्षणिक (स्कूल) हेतु साईट प्लान की स्वीकृति बाबत।
2 आवेदक का नाम	मैं 0 मार्शल एकेडमी सोसायटी, कोटकासिम नजदीक लाडपुर पुलिया कोटकासिम तह0 कोटकासिम जिला अलवर राज0 जरिये अध्यक्ष श्री धर्मसिंह।
3 भूखण्ड का क्षेत्रफल	12200 वर्ग मी0
4 भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	कोटकासिम से रेवाडी जाने वाली 60 मी0 (स्टेट हाईवे)
5 भूखण्ड का उपयोग	शैक्षणिक (स्कूल)
6 स्वामित्व रिपोर्ट	01. मैं 0 मार्शल एकेडमी सोसायटी, कोटकासिम नजदीक लाडपुर पुलिया कोटकासिम तह0 कोटकासिम जिला अलवर राज0 जरिये अध्यक्ष श्री धर्मसिंह द्वारा ग्राम कान्हड़का तह0 कोटकासिम जिला अलवर के ख0न0 225, 231, 226, 230, कुल किता 04 कुल रकबा 12200 वर्ग मी0 भूमि का शैक्षणिक प्रयोजनार्थ भूमि का राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अन्तर्गत आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिनांक 12.11.2020 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	सब रिजनल प्लान के अनुसार उक्त भूमि का भू-उपयोग कृषि (आउट-साईड कन्ट्रोल डबलपमेन्ट एरिया) हेतु प्रस्तावित है।
08 विचारणीय बिन्दु एवं प्रकरण के तथ्य	01. पटवारी/कनिष्ठ अभियन्ता/सहायक नगर नियोजक द्वारा प्रस्तुत वैक लिस्ट के अनुसार प्रकरण में आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 12200 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरइम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 12064.63 वर्ग मी0 है जो कोटकासिम से रेवाडी जाने वाली सड़क पर स्थित है। उक्त सड़क पी.डब्ल्यू.डी के अनुसार 60 मी0 चौड़ी स्टेट हाईवे सड़क है। 02. उक्त 60 मी0 चौड़ी सड़क में जाने वाली भूमि टेन्टेटिव साईट प्लान अनुसार 751.67 वर्गमीटर भूमि एवं बिलाहेडी से कान्हड़का जाने वाली ग्रामीण सड़क में 37.31 वर्ग मी0 भू-निःशुल्क समर्पित की जाकर शेष 11275.65 वर्गमीटर शेष भूमि आवंटनश हेतु विचारार्थ 03. मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का पहुंच मार्ग कोटकासिम से रेवाडी जाने वाली सड़क पर है। आवेदित भूमि के सामने पहुंच मार्ग कच्ची पक्की सड़क मिलाकर लगभग 10.00 मी0 चौड़ाई में उपलब्ध है। जिसमें एच.टी./एल.टी लाईन गुजर रही है। अतः विचारार्थ। 04. आवेदित भूमि में से गुजर रही विद्युत लाईन को आवेदक द्वारा स्वयं के खर्च पर स्थानान्तरित करवाना होगा अथवा उससे सुरक्षित दूरी छोड़नी होगी जिसके नीचे कोई निर्माण अनुज्ञाय नहीं होगा। इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किये जाने बाबत विचारार्थ। 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। आवेदक द्वारा सुविधा क्षेत्र आरक्षित रखे जाने हेतु कोई आवेदन प्राप्त नहीं हुआ है। नियमानुसार राशि प्राप्त करने हेतु विचारार्थ।

06. 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। बीडा बोर्ड की 4वीं बैठक में निर्णय लिया गया कि 5000.00 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के एकल पट्टा प्रकरण राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु प्रेषित करने से पूर्व बोर्ड में अनुमोदन आवश्यक है। अतः उक्त तथ्यों की परिपेक्ष्य में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ

निर्णयः— समिति द्वारा प्रस्तुत ले—आउट प्लान एवं मौका रिपोर्ट का अवलोकन कर सर्वसम्मति से शैक्षणिक हेतु स्वीकृत करने का निम्न शर्तों के साथ निर्णय लिया गया।

01. आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 12200 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 12064.63 वर्ग मी० है जो कोटकासिम से रेवाडी जाने वाली सड़क पर स्थित है। उक्त सड़क पी.डब्ल्यू.डी के अनुसार 60 मी० चौड़ी स्टेट हाईवे सड़क है। उक्त 60 मी० चौड़ी सड़क में जाने वाली भूमि टेन्टेटिव साईट प्लान अनुसार 751.67 वर्गमीटर भूमि एवं बिलाहेडी से कान्हडका जाने वाली ग्रामीण सड़क में 37.31 वर्ग मी० भू-निःशुल्क समर्पित की जाकर शेष 11275.65 वर्गमीटर शेष भूमि आवंटन योग्य है जिसे स्वीकृत किया जाता है।
02. आवेदित भूमि में से गुजर रही विद्युत लाईन को आवेदक द्वारा स्वयं के खर्च पर स्थानान्तरित करवाना होगा अथवा उससे सुरक्षित दूरी छोड़नी होगी जिसके नीचे कोई निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावें।
03. 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। अतः नियमानुसार सुविधा हेतु राशि प्राप्त की जावे।
04. 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। बीडा बोर्ड की 4वीं बैठक में निर्णय अनुसार 5000.00 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के एकल पट्टा प्रकरण राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु प्रेषित करने से पूर्व बोर्ड में अनुमोदन हेतु बोर्ड बैठक में रखा जाकर राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जावे।
05. शिक्षा विभाग के समस्त मानदण्डों की पालना आवेदक द्वारा की जानी होगी।

श्री रतन लाल
का० तहसीलदार / भू०अ०
निरीक्षक
(सदस्य)

श्री विनित कुमार नगायच
अधिशासी अभियन्ता
(सदस्य)

श्री पूर्णा राम बेनीवाल
वरि० नगर नियोजक
(सदस्य सचिव)

श्री प्रताप सिंह
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
(अध्यक्ष)