भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण, भिवाडी

क्रमांक-1239-40/21 दिनांक:-05/04/2021

ले–आउट प्लान समिति की 16वी बैठक दिनांक 22.03.2021 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 16वी 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 22.03.2021 को 4:00 बजे बीडा कार्यालय मे आयोजित की गई जिसमें निम्न अधिकारीगणों ने भाग लिया:–

1.	श्री पूर्णा राम बेनीवाल	वरि० नगर नियोजक, बीडा भिवाडी	सदस्य सचिव
2	श्री विनीत नगायच	अधिशाषी अभियन्ता, बीडा भिवाडी	सदस्य

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

Scanned with CamScanner

एजेण्डाः— 01

मै0 जीनीयस प्रोपबिल्ड प्रा0 लि0 जरिये निदेशक श्री अजय सिंगल पुत्र स्व0 श्री आर. के. सिंगल पंजीकृत कार्यालय 64, सिंधिया हाउस कनाट प्लैस, नई दिल्ली द्वारा ग्राम झुण्डपुरी तह0 तिजारा के ख0न0 1 2, 3, 12, 13, 17, 64, 65, 66, 67, 71, 72, 265/21, 267/70, 6, 8, 5, 9, 19, 18, 15, 14, 16, 04, 11 एवं ग्राम मिरचुनी तह0 तिजारा के खसरा नं0 111, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122 ग्राम धिरियावास तह0 तिजारा खसरा नं0 636 कुल किता 34 तीनो ग्रामों का कुल रकबा 5.4507 है0 भूमि का आवासीय (प्लोटेड) हेतु ले—आउट प्लान स्वीकृति बाबतः—

01. निजी खातेदार मै0 जीनीयस प्रोपबिल्ड प्रा0 लि0 जरिये निदेशक श्री अजय सिंगल पुत्र स्व0 आर. के. सिंगल पंजीकृत कार्यालय 64, सिंधिया आउस कनाट प्लैस, नई दिल्ली द्वारा ग्राम झुण्डपुरी तह0 तिजारा के ख0न0 1, 2, 3, 12, 13, 17, 64, 65, 66, 67, 71, 72, 265/21, 267/70, 6, 8, 9, 19, 18, 15, 14, 16, 04, 11 एवं ग्राम मिरचुनी ती0 तिजारा के खसरा नं0 111, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122 ग्राम धिरियावास तह0 तिजारा` खसरा नं0 636 कुल किता 34 तीनो ग्रामों का कुल रकबा 5.4507 है0 भुमि का आवासीय हेतु राजस्थान भु—राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए के अर्न्तगत आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिनाक 18.02.2014 व 14.03.2016 को पारित किये जा चुके है इस प्रकार आवेदित भूमि के सम्पूर्ण क्षेत्र की 90—ए की कार्यावाही की जा कर भुमि राजस्व रिकार्ड मे बीडा भिवाडी के नाम दर्ज हो चुकी है। उक्त भूखण्ड का ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान 2041 के अनुसार भू—उपयोग आवासीय उच्च घनत्व एवं मिश्रित हेतु प्रस्तावित है।

02. प्रकरण एलपीसी की 15वी बैठक दिनांक 18.02.2021 में रखा जाकर निर्णय लिया गया कि **" अधिशाषी अभियन्ता जल संसाधन विभाग अनुसार आवेदित भूमि से लगते हुऐ जोहड के संबंध मे जल संसाधन विभाग के रिकार्ड में कोई सूचना उपलब्ध नही है। तथा जल संसाधन विभाग द्वारा आवेदित भूमि से गुजरने वाले नालों से सुरक्षात्मक दूरी की रिपोर्ट पूर्व मे दी जा चुकी है। अन्य कोई रिपोर्ट अपेक्षित नही है। अतः समिति द्वारा आवेदित भूमि की मौके की वर्तमान स्थिति अनुसार जोहड के संबंध में रिपोर्ट लिऐ जाने तथा प्रकरण पुनः आगामी बैठक में रखा जावें।"**

03. समिति के निर्णय अनुसार राजस्व शाखा से जोहड के संबंध में रिपोर्ट प्राप्त की गई । जिसके अनुसार आवेदित आराजी से लगता हुआ जोहड परियोजना का भाग नही है। जौहड मे आने वाले पानी का बहाव ग्राम झुण्डपूरी के आबादी क्षेत्र से ग्राम के आराजी खसरा नं. 61 में से पानी का बहाव मौके पर वर्तमान चैनलनुमा है, जिसमे से होकर आता है। आवेदित प्रश्नगत भूमि में जौहड का बहाव मौके अनुसार नही आवेदित प्रश्नगत भूमि तरफ जोहड की पाल मौके पर मौजूद है। अतः प्रश्नगत भूमि पर जल बहाव नही हैं। **अतः विचारार्थ।**

04. पटवारी/कनिष्ठ अभियन्ता/सहायक नगर नियोजक द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के अनुसार प्रकरण में आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 54507.00 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 52769.76 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। जो भिवाडी से अलवर को जाने वाली स्टेट हाइवे सडक पर स्थित है। जिसका मार्गाधिकार 60 मी0 प्रस्तावित है तथा इसके अतिरिक्त मास्टर प्लान की 2,45 मी. चौडी सडके एवं एक 60 मी0 चौडी प्रस्तावित सडके गुजरती है। 60 मी0 स्टेट हाइवे एवं मास्टर प्लान की प्रस्तावित सडकों जानी वाली भूमि का क्षेत्रफल 1584.32 वर्गमीटर है। तथा नाला हेतु 852.62 वर्ग मी0 भूमि नाले हेतु आरक्षित की जाकर शेष 50332.82 वर्गमीटर शेष भूमि बचती है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले—आउट प्लान का टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत स्थिति निम्नानुसार हैः—

Scanned with CamScanner

क्र. स.	उपयोग	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	प्रतिशत
1.	आवासीय	25858.74	51.22 प्रतिशत
2.	इनफॉर्मल व्यावसायिक	1485.54	2.94 प्रतिशत
3.	सुविधा	5211.68	10.32 प्रतिशत
4	पार्क	2605.54	5.16 प्रतिशत
5	सडक	15324.20	30.35 प्रतिशत
	कुल	**50485.70**	**100 प्रतिशत**

05. मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि से 33kv/11kv विधुत लाइन, कुंआ, ट्रांसफार्मर मौके पर मौजुद है तथा भूमि से समीप लगता हुआ एक जोहड भी स्थित है जो सर्वे प्लान दर्शाया गया तथा कब्रिस्तान भी मौके पुछताछ अनुसार सर्वे में दर्शाया गया है। अतः विचारार्थ।

06. अधिशाषी अभियन्ता जल संसाधन विभाग के पत्र क्रमांक कैश/2015–16/4851 दिनांक 29.12.2015 (सी/226) के द्वारा आवेदित भूमि ग्राम मिरचुनी के खसरा नम्बर 110 एवं 120 में से मास्टर प्लान की प्रस्तावित सडक के साथ 10 मी0 चौडाई के पक्के नाले निर्माण हेतु अतिरिक्त भूमि आरक्षित किया जाना उचित होगा। अतः जल संसाधन विभाग के रिपोर्टानुसार तथा नाले तथा बफर हेतु भूमि आरक्षित रखवाने हेतु विचारार्थ।

07. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान में आन्तरिक सडके, 15.25मी0, 12मी0, 09मी0, 06मी0 चौडाई में दर्शाई गई है।

(i) आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान समिति के समक्ष अवोकनार्थ एवं विचारार्य।

(ii) टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार 10 है0 तक की आवासीय योजनाओं में 60:40 का प्रावधान है। प्रस्तुत ले–आउट प्लान में विकासकर्ता द्वारा 10.32 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र, हेतु 5.16 प्रतिशत पार्क हेतु आरक्षित रखी गई है सडक हेतु 30.35 प्रतिशत रखा गया है। अतः समिति के समक्ष विचारार्थ।

(iii) आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान में आवासीय 51.22 प्रतिशत, इनफॉर्मल व्यवसायिक 2.94 प्रतिशत कुल 54.16 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल प्रस्तुत किया गया है। अतः समिति के समक्ष विचारार्थ।

(iv) कुल प्रस्तावित विक्रय योग्य क्षेत्रफल 27344.28 वर्ग मी0 का 10 प्रतिशत 2734.42 वर्ग मी0 क्षेत्रफल EWS/LIG रखा जाना है। प्रस्तुत ले–आउट में 33 ई.डब्लू.एस एवं 18 एल.आई.जी. भूखण्ड प्रस्तावित किऐ गऐ है जिनका कुल क्षेत्रफल 2691.34 मी0 प्रस्तावित किया गया है। अतः 43.08 वर्ग मी0 कम प्रस्तावित किया गया है। अतः विचारार्थ।

(v) प्रस्तावित भूमि के मध्य ख0.न0. 10 एवं ख0.न0. 264/1 अन्य खातेदारी की भूमि स्थित है जिसे 12 मी0. का पहुँच मार्ग छोडा गया है। अतः विचारार्थ।

(vi) सुविधा क्षेत्र को 3 स्थानों पर प्रस्तावित किया गया है। सुविधा –3 को पहुँच मार्ग 9 मी0 मार्गाधिकार की सडक से प्राप्त होता है। अतः विचारार्थ।

08. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण करने तक बीडा के पक्ष में 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जायेगे। अतः समिति के समक्ष विचारार्थ।

09. नियमानुसार रूपान्तरण शुल्क, बाह्य विकास शुल्क, बी.एस.यू.पी. शैल्टर फण्ड व अन्य राशि की गणना की जॉच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही ले–आउट प्लान जारी किये जाने हेतु विचारार्थ।

Scanned with CamScanner

निर्णयः– समिति द्वारा विचार विमर्श कर निम्नानुसार निर्णय लिया गया –

1. जल संसाधन विभाग के पत्र दिनांक 29.12.2015 में ग्राम झुण्डपुरी तह0 तिजारा के ख0न0 1, 2, 3, 12, 13, 17, 64 ,65 ,66 ,67, 71, 72, 265/21, 265/70 एवं ग्राम मिरचूनी तह0 तिजारा के ख0न0 111, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122 कुल किता 22 दोनो ग्रामों का कुल रकबा 3.7674 है0 भूमि के सम्बन्ध में राय प्रदान की गई है। प्रकरण में दिनांक 18.02.14 को परित 90ए आदेश के ख0न0. 636 ग्राम झुंडपुरी के ख0न0 6,8,5,9,19,18,15,14,16,04,व 11 कुल किता 12 क्षेत्रफल 1.6833 है0 भूमि के सम्बन्ध मे जलसंसाधन विभाग से राय प्राप्त नही की गई है अतः प्रकरण में आवेदित समस्त खसराओं के सम्बन्ध में इकजाई रुप से राय/ अनापति प्राप्त की जावें। तथा प्रकरण पुनः आगामी बैठक में रखा जावें।
2. मौके पर जोहड के खसरा नं. 20 का सीमांकन कराया जावें जिससे जोहड की सीमा का मौके पर निर्धारण किया जाकर बफर की आवश्यकता के सम्बध मे निर्णय किया जा सके।

Scanned with CamScanner

		एल.पी.सी	16
		दिनांक	22.03.2021
		एजेण्डा	02

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 चौडाई	60 मी0 (प्रस्तावित)
5	भूखण्ड का उपयोग	व्यावसायिक
6	प्रकरण की स्थिति	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 है 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 रजिस्ट्रर्ड 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. प्रकरण को पूर्व में एल.पी.सी. की 12वी बैठक दिनांक 27.10.2020 में रखा गया जिसमें निम्नानुसार निर्णय किया गया। (i) "मौका रिपोर्टानुसार भूमि के सैट बैक सीमा में बिल्डिंग बनी हुई है तथा दक्षिण दिशा मे 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। (ii) राजस्व रिपोर्टानुसार प्रश्नगत आराजी की पूर्वी मेड से लगती दीगर खातेदारी आराजी खसरा नं0 899/123 भूमि किस्म बारानी 2 जो लगभग 8'–10' फीट गहराई में है। जिसका बहाव खसरा नं0 245 गै0मु0 नाला की तरफ है। पत्रावली में संलग्न सिचाई विभाग के पत्रों को ध्यान में रखते हुय अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित होगा। मौका रिपोर्टानुसार भी नाला होना बताया गया है। अतः प्रकरण में सिंचाई विभाग से राजस्व शाखा की रिर्पोट का उल्लेख करते हुये नाले की चौडाई एवं सुरक्षित दूरी के सम्बन्ध में स्पष्ट राय लिये जाने के पश्चात पुनः ले–आउट प्लान समिति की बैठक में रखा जावे। 02. निर्णय की पालना में अधिशाषी अभियंता जल संसाधन विभाग, अलवर को दिनांक 24.11.2020 को पत्र प्रेषित किया गया। जिसके क्रम में जल संसाधन खण्ड, अलवर के पत्र दिनाक 03.02.2021 द्वारा उनके पूर्व पत्र क्र. 3870 दिनांक 23.12.2019 का उल्लेख करते हुऐ प्रति सलंग्न कर प्रषित की गई है। अन्य कोई राय प्रेषित नही की गई है। **अतः विचारार्थ।** 03. प्रकरण को पुनः ले–आउट प्लान की 15वी बैठक दिनांक 18.02.2021 में रखा गया। जिसमें समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि " **अधिशाषी अभियन्ता जल संसाधन विभाग अनुसार आवेदित भूमि से लगते हुऐ दीगर खातेदारी आराजी ख0न0 899/123 जो लगभग 8–10 गहराई के संबंध मे जल संसाधन विभाग के रिकार्ड में कोई सूचना उपलब्ध नही है। अतः समिति द्वारा आवेदित भूमि की मौके की वर्तमान स्थिति अनुसार जोहड के संबंध में रिपोर्ट लिए जाने तथा प्रकरण पुनः आगामी बैठक में रखा जावें।**" 04. मौका रिपोर्ट अभी अप्राप्त है। अतः विचारार्थ

Scanned with CamScanner

BID भिवाड़ी ... टेड विकास प्राधिकरण, भिवाड़ी

05. पटवारी 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।

06. 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।

07. मौका रिपोर्टानुसार भूमि के सैट बैक सीमा में बिल्डिंग बनी हुई है तथा दक्षिण दिशा मे 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।

08. 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 संशाधन विभाग के पत्र दिनांक 06.11.2016 के अनुसार सी/42 पर संलग्न। जल संशाधन खण्ड अलवर के पत्रांक कैश/2016–17/3218 दिनांक 08.11.2018 द्वारा बिन्दु सं0 1 पर आवेदित भूमि पूर्व में भराव/बहाव क्षेत्र में आती थी या नही की रिपोर्ट नही करके अग्रलिखितानुसार "वर्तमान में भूमि किसी बॉध के डूब/बहाव क्षेत्र में नही 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 बिन्दु सं0 02 के संबंध में अधिशाषी अभियन्ता जल संसाधन विभाग अलवर से "माननीय उच्च न्यायालय जयपुर के वाद सं0 एस.बी सिविल रिट सं0 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 पत्रो की पालना में अधिशाषी अभियन्ता जल संशाधन 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 सं0 एफ.2( ) सीईडब्ल्यूआर/एस.ई/(डब्ल्यू)/561–583 दिनांक 23.02.2017 जो राज्य सरकार की आई.डी. सं0 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 नही आता है लिखा गया है। बिन्दु सं0 02 बाबत वाद की प्रति संलग्न कर दी गई है जिसके अनुसार "जलाशयो के कैचमेन्ट क्षेत्र तथा डूब क्षेत्र में अतिक्रमण को चिन्हित कर उन्हे दूर करने के संबंध में विभिन्न विभागो के दायित्वो हेतु दिशा निर्देश जारी किये गये है।" लिखा गया है। परन्तु अपनी राय के स्थान पर बिन्दु सं0 2 में उल्लेखित आदेशो की प्रति अवलोकनार्थ सलग्न की गई है।

09. राज्य सरकार के आदेशानुसार आवंटन योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल 20000 वर्ग मी0 से कम होने के कारण भूखण्ड का क्षेत्रफल 20000 वर्ग मी0 से कम होने पर आवेंदित 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 नही हुआ है। नियमानुसार राशि प्राप्त करने बाबत विचारार्थ।

10. 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।

निर्णयः– आवेदित भूमि के समीप से जाने वाले नाले के सम्बंध में मौका रिपोर्ट हेतु निर्णय लिया गया है। जो मौका रिपोर्ट अप्राप्त है अतः पुनः मौका रिपोर्ट प्राप्त होने पर प्रकरण आगामी बैठक में रखा जावें।

श्री विनित कुमार नगायच अधिशाषी अभियन्ता (सदस्य)	श्री पूर्णा राम बेनीवाल वरि0 नगर नियोजक (सदस्य सचिव)	श्री प्रताप सिंह मुख्य कार्यकारी अधिकारी (अध्यक्ष)

Scanned with CamScanner