भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण

ले–आउट प्लान समिति की द्वितीय बैठक दिनांक 05.12.2018 का

क्रमांक:- 4099-4102/18 दिनांक:- 10/12/18

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 द्वितीय 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 05.12.2018 को 04.00 बजे बीडा कार्यालय मे आयोजित की गई जिसमें निम्न अधिकारीगणों ने भाग लियाः–

1.	श्री शशिकान्त	वरि0 नगर नियोजक, बीडा भिवाडी	सदस्य सचिव
2.	श्री कुमार संभव अवस्थी	अधिशाषी अभियन्ता, बीडा भिवाडी	सदस्य
3.	श्रीमती संध्या सैनी	सहायक नगर नियोजक, बीडा भिवाडी	सदस्य
4	श्री रतन लाल	भू–अभिलेख निरीक्षक	आ0सदस्य

समिति के समक्ष प्रस्तुत एजेण्डा प्रकरणो पर विस्तृत विचार विमर्श किया गया तद्उपरान्त निम्नानुसार निर्णय लिये गयेः

Scanned with CamScanner

एल.पी.सी	02
दिनांक	05.12.2018
एजेण्डा	01

1	विषय	श्री रामावतार पुत्र श्री रामस्वरूप, श्री विरेन्द्र कुमार, श्री महेन्द्र कुमार पुत्रान श्री रामावतार श्रीमती नरेश देवी पत्नी श्री विरेन्द्र कुमार व श्रीमती पुष्पा देवी पत्नी श्री महेन्द्र कुमार निवासी नया कुंआ ग्राम देहमी तह0 बहरोड जिला अलवर राज0 द्वारा ग्राम हमजापुर तह0 बहरोड के खसरा न0 806, 809, 810, 811, 812 कुल किता 05 कुल रकबा 1.1341 है0 भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ हेतु साईट प्लान की स्वीकृति बाबत।
2	आवेदक का नाम	श्री रामावतार पुत्र श्री रामस्वरूप, श्री विरेन्द्र कुमार, श्री महेन्द्र कुमार पुत्रान श्री रामावतार श्रीमती नरेश देवी पत्नी श्री विरेन्द्र कुमार व श्रीमती पुष्पा देवी पत्नी श्री महेन्द्र कुमार
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	11341 वर्ग मी0
4	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	एन.एच. 8 (90 मी0 एवं 30 मी0 ग्रीन बफर)
5	भूखण्ड का उपयोग	रिसोर्ट
6	स्वामित्व रिपोर्ट	01. निजी खातेदार श्री रामावतार पुत्र श्री रामस्वरूप, श्री विरेन्द्र कुमार, श्री महेन्द्र कुमार पुत्रान श्री रामावतार श्रीमती नरेश देवी पत्नी श्री विरेन्द्र कुमार व श्रीमती पुष्पा देवी पत्नी श्री महेन्द्र कुमार निवासी नया कुंआ ग्राम देहमी तह0 बहरोड जिला अलवर राज0 द्वारा ग्राम हमजापुर तह0 बहरोड के खसरा न0 806, 809, 810, 811, 812 कुल किता 05 कुल रकबा 1.1341 है0 भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भूमि का राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अन्तर्गत आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिनांक 10.08.2016 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 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 हाईवे कन्ट्रोल जोन एवं ग्रीन बफर हेतु प्रस्तावित है।
08	विचारणीय बिन्दु एवं प्रकरण के तथ्य	01. उक्त प्रकरण ले–आउट प्लान समिति की 44वी बैठक दिनांक 16.02.2018 में रखा जाकर निम्न निर्णय लिया गया:– निर्णयः– समिति द्वारा विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया की आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 11314 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 10543.73 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। मौका रिपोर्टनुसार मौके पर बेसमेन्ट +2 तल का पक्का भवन निर्मित है तथा कुछ भाग सैट बैक में भी निर्मित है। अतः सैट बैक /ग्रीन बफर में आने वाले निर्माण को हटवाया जाने बाबत आवेदक को सूचित किया जावें की निर्माण हटाकर बीडा को सूचित करे तदोपरान्त जॉच की जाकर प्रकरण को अग्रिम बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया। 02. उक्त निर्णय की पालना में कार्यालय पत्र दिनांक 09.03.2018 एवं 25.06.2018 के द्वारा आवेदक को अवैध निर्माण हटाने हेतु सूचित किया गया था। आवेदक द्वारा दिनांक 26.06.2018 को शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि ग्रीन बफर में आने वाले निर्माण को हटा लिया गया है। परन्तु सैट बैक की जानकारी नही होने के कारण निर्माण कर लिया गया था। भविष्य में भवन मानचित्र स्वीकृत कराते समय उक्त निर्माण को हटा लिया जावेगा। अतः आवेदक के शपथ पत्र के क्रम में

Scanned with CamScanner

		विचारार्थ। 03. मौका रिपोर्टनुसार मौके पर बेसमेन्ट +2 तल का पक्का भवन निर्मित है। अतः विचारार्थ। 04. भूमि में से गुजर रही 11 के.वी विद्युत लाईन को आवेदक द्वारा स्वयं के खर्चे पर स्थानान्तरित करवाना होगा अथवा उससे सुरक्षादूरी छोडनी होगी इस हेतु आवेदक से शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। 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 नही 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 को प्रेषित किया जाना है।

निर्णयः– समिति द्वारा विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदित भूमि का साईट प्लान निम्न शर्तो के साथ जारी करने का निर्णय लिया गयाः–

01. आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र के कम में आवेदित भूमि के सैट बैक एवं ग्रीन बफर से हटाये गये निर्माण की वर्तमान मौका रिपोर्ट ली जावें। यदि सैट बैक एवं ग्रीन बफर में स्थित निर्माण हटा लिया गया है तो यिमानुसार साईट प्लान जारी किया जावें।
02. मौका रिपोर्टनुसार मौके पर बेसमेन्ट +2 तल का पक्का भवन निर्मित है। सैट बैक में स्थित निर्माण हटाने के पश्चात शेष निर्माण पर बिना स्वीकृति निर्माण शास्ती वसूल की जावें।
03. भूमि में से गुजर रही 11 के.वी विद्युत लाईन को आवेदक द्वारा स्वयं के खर्चे पर स्थानान्तरित करवाना होगा अथवा उससे सुरक्षादूरी छोडनी होगी इस हेतु आवेदक से शपथ पत्र लिया जावें।
04. 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 नही हुआ है। नियमानुसार राशि प्राप्त की जावें।
05. भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण प्रकरण को आवंटन/रूपान्तरण की स्वीकृति हेतु प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित किया जाना है।

Scanned with CamScanner

एजेण्डाः– 02

मै0 इनाया इन्फास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 पंजीकृत कार्यालय बी–12, डिफेन्स कॉलोनी नई दिल्ली जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता धीरज सूद पुत्र श्री आर.के सूद निवासी ब्लॉक 52/61 रामजस रोड करोल बाग नई दिल्ली द्वारा ग्राम मिठियावास तह0 तिजारा के खसरा नं0 1248, 1249, 1250, 1269, 1271, 1272, 1277, 1270 कुल किता 08 कुल रकबा 3.33 है0 भूमि का आवासीय (प्लोटेड) हेतु ले–आउट प्लान स्वीकृति बाबतः–

निजी खातेदार मै0 इनाया इन्फास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 पंजीकृत कार्यालय बी–12, डिफेन्स कॉलोनी नई दिल्ली जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता धीरज सूद पुत्र श्री आर.के सूद निवासी ब्लॉक 52/61 रामजस रोड करोल बाग नई दिल्ली द्वारा ग्राम मिठियावास तह0 तिजारा के खसरा नं0 1248, 1249, 1250, 1269, 1271, 1272, 1277, 1270 कुल किता 08 कुल रकबा 3.33 है0 भूमि का आवासीय (प्लोटेड) हेतु राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अन्तर्गत आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिनांक 09.07.2015 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। उक्त भूखण्ड का ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान 2031 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय उच्च घनत्व मिश्रित हेतु प्रस्तावित है।

पटवारी/कनिष्ठ अभियन्ता/सहायक नगर नियोजक द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के अनुसार प्रकरण में आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 33300.00 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 32359.47 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। जो एस.एच. 25 से मिठियावास को जाने वाली 18 मी0 चौडी सडक पर स्थित है। 18 मी0 चौडी सडक में जानी वाली भूमि का क्षेत्रफल 263.42 वर्गमीटर एवं नाला हेतु 307.24 वर्ग मी0 भूमि निःशुल्क समर्पित की जाकर शेष 31788.81 वर्गमीटर शेष भूमि बचती है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान का टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत स्थिति निम्नानुसार हैः–

क्र. स.	उपयोग	प्रतिशत
1.	आवासीय	50.66 प्रतिशत
2.	व्यावसायिक	4.00 प्रतिशत
3.	इनफॉर्मल व्यावसायिक	2 प्रतिशत
4	सुविधा	10.00 प्रतिशत
5	पार्क	5.07 प्रतिशत
6	सडक	28.06 प्रतिशत
7	कुल	100 प्रतिशत

01. अधिशाषी अभियन्ता जल संसाधन विभाग के पत्र क्रमांक कैश/2016–17/1905 दिनांक 05.08.2016 (सी/72) के द्वारा आवेदित भूमि से के खसरा नम्बर 1272 में वर्षा जल गुजरनक के कारण 7 मी0 चौडाई में जल बहाव हेतु भूमि आरक्षित की जावे एवं नाले का पक्का किया जावे हेतु रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है। उक्त रिपोर्ट स्पष्ट नही होने के कारण कार्यालय के पत्र दिनांक 06.12.2016 के द्वारा पुनः रिपोर्ट चाही गई है उक्त क्रम में अधिशाषी अभियन्ता जल संसाधन विभाग के पत्र दिनांक 30.08.2017 (सी/82) के अनुसार उक्त भूमि नौगावं मसीत गाईड बांध से सुरक्षित दूरी पर स्थित है का उल्लेख किया गया है। अतः जल संसाधन विभाग के रिपोर्टानुसार नाले हेतु भूमि आरक्षित रखवाने हेतु विचारार्थ।
02. 90ए किये गये खसरा नम्बरो में से खसरा नं0 1271 की किस्म गैमु0चाह है अतः विचारार्थ।
03. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान में आन्तरिक सडके 09, 12 मी0 चौडाई में दर्शाई गई है।
04. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार 10 है0 तक की आवासीय योजनाओं में 60:40 का प्रावधान है। प्रस्तुत ले–आउट प्लान में विकासकर्ता द्वारा 10.00 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र, हेतु 5.07 प्रतिशत पार्क हेतु आरक्षित रखी गई है सडक हेतु 28.26 प्रतिशत कुल 43.33 प्रतिशत रखा गया है। अतः समिति के समक्ष विचारार्थ।
05. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान में आवासीय 50.66 प्रतिशत, व्यवसायिक 4.00 प्रतिशत, इनफोंमल व्यवसायिक 2 प्रतिशत कुल 56.66 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल प्रस्तुत किया गया है। अतः समिति के समक्ष विचारार्थ।
06. प्रस्तुत ले–आउट प्लान में प्रस्तावित पार्क परियोजना में सैन्ट्रलाईज ना होकर कोने में प्रस्तावित है जिस पर सुचारू पहुँच नही है। अतः पार्क का स्थान परियोजना के सैन्ट्रलाईज लोकेशन पर करवाने हेतु विचारार्थ।

Scanned with CamScanner

07. परियोजना के फेसिलिटी क एक प्लाट पर सुपरइम्पोज में खसरा की आकार के अनुसार भूमि कम करने के कारण पहूँच खत्म हो जाती है उक्त बाबत परियोजना के अन्दर से 12 मी0 पहूँच मार्ग उपलब्ध कराने बाबत विचारार्थ।

08. कुल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रफल 16104.82 वर्ग मी0 का 10 प्रतिशत 1610.48 वर्ग मी0 क्षेत्रफल EWS/LIG रखा जाना है। प्रस्तुत ले–आउट में 21 ई.डब्लू.एस एवं 13 एल.आई.जी. भूखण्ड कुल क्षेत्रफल 1623.62 वर्ग मी0 प्रस्तावित किया गया है।

09. प्रस्तुत ले–आउट प्लान में भूखण्ड 91–94 की बिल्डिंग लाईन, सडक में धुमाव के कारण असमान है, जिसे एक समान कराया जाना प्रस्तावित है। अतः विचारार्थ।

10. 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।

11. 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।

निर्णयः– समिति द्वारा पत्रावली के दस्तावेजो, आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान एवं सुपरइम्पोज का अवलोकन किया जाकर निम्नानुसार ले–आउट प्लान स्वीकृत करने का निर्णय लिया गयाः–

01. प्रस्तुत चैक लिस्ट के अनुसार प्रकरण में आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 33300.00 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 32359.47 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। जो एस.एच. 25 से मिठियावास को जाने वाली 18 मी0 चौडी सडक पर स्थित है। 18 मी0 चौडी सडक में जानी वाली भूमि का क्षेत्रफल 263.42 वर्गमीटर निःशुल्क समर्पित एवं नाला हेतु 307.24 वर्ग मी0 भूमि (अधिशाषी अभियन्ता जल संसाधन विभाग के पत्र दिनांक 05.08.2016 के अनुसार) आरक्षित की जाकर शेष 31788.81 वर्गमीटर शेष भूमि बचती है, जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।

02. अधिशाषी अभियन्ता जल संसाधन विभाग के पत्र क्रमांक कैश/2016–17/1905 दिनांक 05.08.2016 एवं दिनांक 30.08.2017 में वर्णित शर्तो की पालना आवेदक द्वारा की जानी होगी।

03. 90ए किये गये खसरा नम्बरो में से खसरा नं0 1271 की किस्म गैमु0चाह है जिसे यथावत खुला रखा जाना होगा।

04. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान में आन्तरिक सडके 09 मी0, 12 मी0 चौडी सडके दर्शाई गई है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।

05. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार 10 है0 तक की आवासीय योजनाओं में 60:40 का प्रावधान है। प्रस्तुत ले–आउट प्लान में विकासकर्ता द्वारा 10.00 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र, हेतु 5.07 प्रतिशत पार्क हेतु आरक्षित रखी गई है सडक हेतु 28.26 प्रतिशत कुल 43.33 प्रतिशत रखा गया है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।

06. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान में आवासीय 50.66 प्रतिशत, व्यवसायिक 4.00 प्रतिशत, इनर्फोमल व्यवसायिक 2 प्रतिशत कुल 56.66 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।

07. कुल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रफल 16104.82 वर्ग मी0 का 10 प्रतिशत 1610.48 वर्ग मी0 क्षेत्रफल **EWS/LIG** रखा जाना है। प्रस्तुत ले–आउट में 21 ई.डब्लू.एस एवं 13 एल.आई.जी. भूखण्ड कुल क्षेत्रफल 1623.62 वर्ग मी0 प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्डों का निष्पादन मुंख्यमंत्री जन आवास पॉलिसी के तहत किया जाना होगा। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।

08. प्रस्तुत ले–आउट प्लान में भूखण्ड 91–94 की असमान बिल्डिंग लाईन, पार्क का स्थान परियोजना के सैन्ट्रलाईज लोकेशन, फेसिलिटी हेतु 12 मी0 पहुच मार्ग आदि एवं नियमानुसार अन्य संशोधन करवाया जाकर ले–आउट प्लान जारी किया जावें।

09. 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। इस बाबत आवेदक से बंधक पत्र लिया जावें।

10. विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार वर्षा जल संग्रहण, **water re-cycling,** आदि की पालना प्रचलित भवन विनियम एवं टाउनशिप पॉलिसी के अनुरूप सुनिश्चित करनी होगी।

11. योजना में समस्त आन्तरिक विकास ड्रैनेज, पानी, विद्युत, पार्क, सिवरेज ट्रिटमेन्ट प्लान्ट, वर्षा जल संग्रहण एवं अन्य सुविधाओं का विकास विकासकर्ता को टाउनशिप नीति एवं राज्य सरकार द्वारा जारी दिशा निर्देशो एवं सम्बंधित विभागो के मापदण्डो के तहत सुनिश्चित करना होगा। इसके लिए विकासकर्ता पूर्णतया जिम्मेदार रहेगा।

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

Scanned with CamScanner

एल.पी.सी	02
दिनांक	05.12.2018
एजेण्डा	03

1	विषय	मै0 ए.एल.पी. पोलिमर पार्क प्रा0 लि0, प्लाट नं0 32 सैक्टर 18 हुड्डा गुडगावां हरि0 जरिये निदेशक श्री ईकबाल सिंह आनन्द पता जी 8 बी पुष्पान्जली फार्म, बिजवासन दिल्ली द्वारा ग्राम गूगलकोट तह0 बहरोड के ख0न0 703, 701, 686, 699, 683, 698/2236, 728, 700, 718, 724, 725, 726, 727, 744, 745, 748/2463 कुल किता 16 रकबा 64600 वर्ग मी0 भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ ले-आउट प्लान अनुमोदन बाबत।
2	आवेदक का नाम	मै0 ए.एल.पी. पोलिमर पार्क प्रा0 लि0
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	64600 वर्ग मी0
4	भूमि के सामने सडक की चौडाई	18 मी0, दो प्रस्तावित 60 मी0
5	भूखण्ड का उपयोग	औद्योगिक
6	स्वामित्व रिपोर्ट	01. निजी खातेदार मै0 ए.एल.पी. पोलिमर पार्क प्रा0 लि0, प्लाट नं0 32 सैक्टर 18 हुड्डा गुडगावां हरि0 जरिये निदेशक श्री ईकबाल सिंह आनन्द पता जी 8 बी पुष्पान्जली फार्म, बिजवासन दिल्ली द्वारा ग्राम गूगलकोट तह0 बहरोड के ख0न0 703, 716, 699, 686, 683, 698/2236, 728, 744, 674, 676, 677, 678, 673/2274, 701, 700 कुल किता 15 कुल रकबा 6.28 है0 भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि का राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अन्तर्गत आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिनांक 21.06.2013 तथा ग्राम गूगलकोटा तह0 नीमराणा के खसरा नं0 673 एवं 718 कुल किता 02 रकबा 0.48 है0 भूमि की 90 दिनांक 02.07.2015 को पारित किये जा चुके है दिनांक 29.06.2018 का 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। खसरा नं0 673, 674, 676, 677, 678, 673/2274 का ले-आउट प्लान की 36वी बैठक में रखा जार भवन मानचित्र दिनांक 24.03.2017 को जारी किये जा चुके है। आवेदक द्वारा वर्तमान में केवल 703, 701, 686, 699, 683, 698/2236, 728, 700, 718, 724, 725, 726, 727, 744, 745, 748/2463 कुल किता 16 रकबा 64600 वर्ग मी0 भूमि के ले-आउट अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
7	मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग	एस.एन.बी मास्टर प्लान 2041 के अनुसार उक्त भूमि का भू-उपयोग औद्योगिक (डी.एम.आई.सी.डी.सी. क्षेत्र) हेतु प्रस्तावित है।
08	विचारणीर्य बिन्दु	01. पटवारी/कनिष्ठ अभियन्ता/सहायक नगर नियोजक द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के अनुसार प्रकरण में आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 64600 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 62317.75 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। जो एस.एच 15 सडक पर स्थित है। जिसका मास्टर प्लान में मार्गाधिकार 60 मी0 है तथा 30 मी0 ग्रीन बफर है तथा अन्य 60 मी. चौडी मास्टर प्लान की प्रस्तावित सडक गुजर रही है। 02. प्रस्तावित दोनो 60 मी0 चौडी सडक में जाने वाली भूमि प्रस्तुत टेंटेटिव साईट प्लान में दर्शाये अनुसार निःशुल्क समर्पित की जाकर शेष भूमि आवंटन हेतु विचारार्थ। 03. भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण प्रकरण को आवंटन/रूपान्तरण की स्वीकृति हेतु प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित किया जाना है। इस बाबत समिति के समक्ष विचारार्थ 04. प्रायः 90ए आदेश में उल्लेखित समस्त खसराओं का साईट प्लान/ले-आउट प्लान

301

Scanned with CamScanner

		तैयार किया जाना चाहिये प्रार्थी द्वारा 90ए आदेश दिनांक 21.06.2013 में से 716 खसरे को छोडकर तथा 90ए आदेश दिनांक 02.07.2015 में से खसरा नं0 718 को एवं 90ए आदेश दिनांक 29.06.2018 में से खसरा नं0 745, 748 आदि को मिलाते हुये अलग अलग 90ए आदेशो के खसरा नम्बरो का कुछ ले–आउट प्लान चाहा गया है अतः इस संबंध में भी राज्य सरकार की स्वीकृति/मार्गदर्शन प्राप्त किया जावे तथा इस बाबत स्वीकृति/मार्गदर्शन प्राप्त होने पर ही तदानुसार आगामी कार्यवाही की जावें। 05. आवेदित भूमि के खसरा नं0 703 व 701 के मध्य स्थित खसरानं0 702, 704, 705 गै0मु0 रास्ता है जिसे आम रास्ते की तरह ही उपयोग हेतु खुला रखे जाने हेतु विचारार्थ। 06. प्रकरण में राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.3(102)नविवि/3/2013 दिनांक 27.04.2015 के अनुसार प्रोवीजनल बाह्य विकास शुल्क की राशि 1000/– रूपये प्रतिवर्गमी0 के स्थान पर 500/– रूपये प्रति वर्ग मी0 की दर से प्रोव्हीजनल बाह्य विकास शुल्क लिये जाने की स्वीकृति एतदद्वारा प्रदान की गई है।अतः विचारार्थ। 07. प्रस्तावित भूमि ग्राम गुगलकोटा तह0 नीमराना डी.एम.आई.सी.डी.सी. क्षेत्र हेतु प्रस्तावित 42 ग्रामों में स्थित है। 08. 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। अतः विचारार्थ।

निर्णयः– समिति द्वारा विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदित भूमि का साईट प्लान निम्न शर्तो के साथ जारी करने का निर्णय लिया गयाः–

01. प्रस्तुत चैक लिस्ट के अनुसार प्रकरण में आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 64600 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 62317.75 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। जो एस.एच 15 सडक पर स्थित है। जिसका मास्टर प्लान में मार्गाधिकार 60 मी0 है तथा 30 मी0 ग्रीन बफर है तथा अन्य 60 मी. चौडी मास्टर प्लान की प्रस्तावित सडक गुजर रही है। अतः प्रस्तावित दोनो 60 मी0 चौडी सडक में जाने वाली भूमि प्रस्तुत टेंटेटिव साईट प्लान में दर्शाये अनुसार निःशुल्क समर्पित की जाकर शेष भूमि आवंटन हेतु स्वीकृत किया जाता है।
02. प्रायः 90ए आदेश में उल्लेखित समस्त खसराओं का साईट प्लान/ले–आउट प्लान तैयार किया जाना चाहिये प्रार्थी द्वारा 90ए आदेश दिनांक 21.06.2013 में से 716 खसरे को छोडकर तथा 90ए आदेश दिनांक 02.07.2015 में से खसरा नं0 718 को एवं 90ए आदेश दिनांक 29.06.2018 में से खसरा नं0 745, 748 आदि को मिलाते हुये अलग अलग 90ए आदेशो के खसरा नम्बरो का कुछ ले–आउट प्लान चाहा गया है अतः इस संबंध में भी राज्य सरकार की स्वीकृति/मार्गदर्शन प्राप्त किया जावे तथा इस बाबत स्वीकृति/मार्गदर्शन प्राप्त होने पर ही तदानुसार आगामी कार्यवाही की जावें।
03. आवेदित भूमि के खसरा नं0 703 व 701 के मध्य स्थित खसरानं0 702, 704, 705 गै0मु0 रास्ता है जिसे आम रास्ते की तरह सार्वजनिक उपयोग हेतु खुला रखा जावेगा। तथा इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जावे।
04. प्रकरण में राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.3(102)नविवि/3/2013 दिनांक 27.04.2015 के अनुसार प्रोवीजनल बाह्य विकास शुल्क की राशि 1000/– रूपये प्रतिवर्गमी0 के स्थान पर 500/– रूपये प्रति वर्ग मी0 की दर से प्रोव्हीजनल बाह्य विकास शुल्क लिये जाने की स्वीकृति एतदद्वारा प्रदान की गई है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।
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 अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र समर्पित करवाते हुए शेष भूमि का साईट प्लान स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया।
06. भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण प्रकरण को आवंटन/रूपान्तरण की स्वीकृति हेतु प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित किया जाना है।

Scanned with CamScanner

एल.पी.सी	02
दिनांक	05.12.2018
एजेण्डा	04

1	विषय	श्री राजेन्द्र शिक्षा समिति भिवाडी द्वारा स्वीकृति परियोजना मै0 लावण्या बिल्डर्स प्रा0 लि0 एवं मै0 रवनदीप कोलोनाईजर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्राम खिजूरीवास तह0 तिजारा जिला अलवर खसरा नं0 1073, 1118, 1119, 1121, 1122, 1123, 1050, 1055, 1056, 1200/10334, 1035, 1036, 1037, 1061, 1062, 1063, 1072 में स्वीकृत आवासीय परियोजना में नर्सरी/प्राईमरी स्कूल हेतु स्वीकृत भूखण्ड पर सैकण्डरी/हायर सैकेण्डरी स्कूल प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान में संशोधन बाबत।
2	आवेदक का नाम	श्री राजेन्द्र शिक्षा समिति भिवाडी
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4007.00 वर्ग मी0
4	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	30 मी0 (परियोजना के स्वीकृत ले–आउट प्लान अनुसार)
5	भूखण्ड का उपयोग	सैकण्डरी/हायर सैकेण्डरी स्कूल
6	स्वामित्व रिपोर्ट	01. निजी खातेदार मै0 लावण्या बिल्डर्स प्रा0 लि0 एवं मै0 रवनदीप कोलोनाईजर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्राम खिजूरीवास तह0 तिजारा जिला अलवर खसरा नं0 1073, 1118, 1119, 1121, 1122, 1123, 1050, 1055, 1056, 1200/10334, 1035, 1036, 1037, 1061, 1062, 1063, 1072 में स्वीकृत आवासीय परियोजना में सैकण्डरी/हायर सैकेण्डरी हेतु स्वीकृति हेतु दिनांक 03.12.2018 को आवेदन प्रस्तुत किया है।
7	प्रकरण के तथ्य एवं विचारणीय बिन्दु	01. प्रकरण मै0 लावण्या बिल्डर्स प्रा0 लि0 एवं मै0 रवनदीप कोलोनाईजर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्राम खिजूरीवास तह0 तिजारा जिला अलवर खसरा नं0 1073, 1118, 1119, 1121, 1122, 1123, 1050, 1055, 1056, 1200/10334, 1035, 1036, 1037, 1061, 1062, 1063, 1072 की स्वीकृत आवासीय परियोजना में स्वीकृत स्कूल (प्राईमेरी/नर्सरी) के भूखण्ड पर सैकेण्डरी/हायर सैकेण्डरी हेतु स्वीकृति चाही गई है। 02. उक्त के क्रम में प्रकरण राज्य सरकार को मार्गदर्शन हेतु प्रेषित किया गया था। राज्य सरकार के पत्रांक प.28(21)उद्योग/1/2018 दिनांक 25.09.2018 के द्वारा "पूर्व में स्वीकृत ले–आउट प्लान में प्राईमरी/नर्सरी स्कूल हेतु आरक्षित 4000.7 वर्ग मी0 भूमि पर सैकेण्डरी /हायर सैकेण्डरी स्कूल हेतु अनुज्ञेय किये जाने अथवा नही किये जाने के संबंध में शिक्षा विभाग के नियमों, मास्टर प्लान के प्रावधानों एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 तथा राज्य सरकार द्वारा समय समय पर जारी आदेश/परिपत्रों के अन्तर्गत भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण की ले–आउट प्लान समिति के समक्ष प्रकरण विचारार्थ रखा जाना उचित होगा" का मार्गदर्शन प्राप्त हुआ है। अतः विचारार्थ। 03. सन्दर्भित भूमि के सामने सडक की चौडाई 30 मी0 उपलब्ध है। 04. हायर सैकेण्डरी/सैकेण्डरी हेतु शिक्षा विभाग के नियमानुसार न्यूनतम भूखण्ड के क्षेत्रफल की आवश्यकता की सूचना संबंधित विभाग से ली जानी प्रस्तावित

Scanned with CamScanner

		है।
		05. आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भवन निर्माण क्षेत्रफल बढाने हेतु निवेदन किया है। अतः विचारार्थ।
		06. भवन विनियम 2013 के अनुसार इस क्षेत्रफल के भूखण्ड पर अधिकतम आच्छादन क्षेत्रफल 35 प्रतिशत अनुज्ञेय है। जिस पर देय सैट बैक 15, 9, 9, 9 मी0 लगाने पर आच्छादन क्षेत्रफल 17.65 प्रतिशत प्राप्त होता है। अतः विचारार्थ।

निर्णयः– समिति द्वारा विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदित भूमि का ले–आउट प्लान एवं राज्य सरकार के पत्र दिनांक 25.09.2018 का अवलोकन कर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

01. सन्दर्भित भूमि के सामने सडक की चौडाई 30 मी0 उपलब्ध है। राज्य सरकार के पत्रांक प.28(21)उद्योग/1/2018 दिनांक 25.09.2018 के द्वारा प्रदत निर्देश की पालना में इस शर्त के साथ अनुज्ञेय किये जाने का निर्णय लिया गया की सैकेण्डरी /हायर सैकेण्डरी हेतु एकीकृत भवन विनियम एवं शिक्षा विभाग के समस्त मापदण्ड मान्य होगे।

02. परियोजना का ले–आउट भवन विनियम 2013 के तहत स्वीकृत है तथा भवन विनियम 2013 के बिन्दु 8.8 (vद्ध के अनुसार निम्न श्रेणी के भूखण्ड के सैटबैक की सीमा तक उस भूखण्ड के सैटबैक्स में (अग्र सैटबैक को छोडकर) शिथिलता देय होगी जिससे तालिका अनुसार आच्छादित क्षेत्रफल एवं एफएआर प्राप्त किया जा सके। अतः समिति द्वारा विचार विर्मश कर सर्वसम्मति से भूखण्ड पर निम्न श्रेणी के सैटबैक 15, 06, 06, 06 मी0 निर्धारित किये जाने का निर्णय लिया गया।

03. शिक्षा विभाग द्वारा सैकेण्डरी /हायर सैकेण्डरी स्कूल हेतु निर्धारित समस्त मापदण्डों एवं गाईडलाईंस की पालना की जानी होगी।

Scanned with CamScanner

एल.पी.सी	02
दिनांक	05.12.2018
एजेण्डा	05

1	विषय	मै0 आशियाना हाउसिंग लि0, पंजीकृत कार्यालय 5–एफ एवरेस्ट, 46/सी, चौरंगी रोड कलकत्ता, पश्चिम बंगाल, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री ओम प्रकाश सिंह द्वारा ग्राम मिलकपुर गुर्जर तह0 तिजारा के ख0न0 930/828 कुल किता 01 रकबा 0.4250 है0 भूमि का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान एवं पूर्व स्वीकृत परियोजना से पुनर्गठन अनुमोदन बाबत।
2	आवेदक का नाम	मै0 आशियाना हाउसिंग लि0
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4250 वर्ग मी0
4	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	30 मी0 (पूर्व स्वीकृत परियोजना)
5	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)
6	स्वामित्व रिपोर्ट	01. निजी खातेदार मै0 आशियाना हाउसिंग लि0, पंजीकृत कार्यालय 5–एफ एवरेस्ट, 46/सी, चौरंगी रोड कलकत्ता, पश्चिम बंगाल, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री ओम प्रकाश सिंह द्वारा ग्राम मिलकपुर गुर्जर तह0 तिजारा के ख0न0 930/828 कुल किता 01 रकबा 0.4250 है0 भूमि का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ भूमि का राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अन्तर्गत आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिनांक 07.09.2018 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. आवेदित भूमिं से लगते हुए ग्राम मिलकपुर गुर्जर तहसील तिजारा के ख0नं0 779, 780, 782, 925/829, 781, 783, 927/844, 929/828, कुल किता 08 रकबा 5.6667 है0 में आवेदक की पूर्व स्वीकृत परियोजना है जिसे ले–आउट प्लान समिति की बैठक दिनांक 10.04.2014 में रखा जाकर स्वीकृत किया गया है तथा पूर्व स्वीकृत परियोजना से पुनर्गठन एवं ईकजाई साईट प्लान हेतु दिनांक 05.10.2018 को आवेदन प्रस्तुत किया है।
7	मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग	ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान 2031 के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय 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 खसरा नं0 930/828 का राजस्व रिकार्ड के अनुसार 4250.00 वर्ग मी0 भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 3526.00 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। जिसका पहुँच मार्ग पूर्व स्वीकृत परियोजना से ही उपलब्ध है। अतः विचारार्थ। 02. आवेदक की पूर्व स्वीकृत परियोजना ग्राम मिलकपुर गुर्जर तहसील तिजारा के ख0नं0 779, 780, 782, 925/829, 781, 783, 927/844, 929/828, जारी लीजडीड के अनुसार 48478.88 वर्ग मी0 की लीजडीड दिनांक 20.07.2015 को जारी की गई है। 03. पुनर्गठन के पश्चात भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के

Scanned with CamScanner

		कारण प्रकरण को आवंटन/रूपान्तरण/पुनर्गठन की स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को प्रेषित किया जाना है। इस बाबत समिति के समक्ष विचारार्थ 04. टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार आवंटन योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल 2 है0 से कम होने के कारण 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु 176.30 वर्ग मी0 हेतु नियमानुसार दर से राशि वसूल किये जाने बाबत समिति के समक्ष विचारार्थ।

निर्णयः– समिति द्वारा विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदित भूमि का साईट प्लान निम्न शर्तो के साथ जारी करने का निर्णय लिया गयाः–

01. पटवारी/कनिष्ठ अभियन्ता/सहायक नगर नियोजक द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के अनुसार प्रकरण में आवेदक की कुल भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार 4250.00 वर्ग मी0 भूमि है एवं सुपरईम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 3526.00 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। जिसका पहुॅच मार्ग पूर्व स्वीकृत परियोजना से ही उपलब्ध है। आवेदित भूमि आवेदक की पूर्व स्वीकृत परियोजना से लगते हुआ है जिसे पूर्व स्वीकृत परियोजना से पुनर्गठित किय जाने का निर्णय लिया गया।
02. पुनर्गठन के पश्चात भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण को आवंटन/रूपान्तरण/पुनर्गठन की स्वीकृति हेतु प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित किया जाना है।
03. टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार आवंटन योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल 2 है0 से कम होने के कारण 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु 176.30 वर्ग मी0 हेतु नियमानुसार दर से राशि लिया जावें।

श्री रतन लाल भू–अभि0 निरी0	श्रीमती संध्या सैनी सहा0 नगर नियोजक	श्री कुमार सम्भव अवस्थी अधिशाषी अभियन्ता (सदस्य)	श्री शशिकान्त वरि0 नगर नियोजक (सदस्य सचिव)	श्री उम्मेदी लाल मीना मुख्य कार्यकारी अधिकारी (अध्यक्ष)

Scanned with CamScanner