

# भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण, भिवाडी

क्रमांक:- 2827-31119

दिनांक:- 16/9/19

ले-आउट प्लान समिति की पंचम बैठक दिनांक 11.09.2019 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 पंचम 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 11.09.2019 को 03.30 बजे बीडा कार्यालय में आयोजित की गई जिसमें निम्न अधिकारीगणों ने भाग लिया:-

1.	श्री शशिकान्त	वरि० नगर नियोजक, बीडा भिवाडी	सदस्य सचिव
2.	श्री विनित कुमार नगायच	अधिशाषी अभियन्ता, बीडा भिवाडी	सदस्य
3.	श्री रतन लाल	का० तहसीलदार/भूमि निरीक्षक बीडा भिवाडी	सदस्य
4.	एच.सी. बहुगुणा	आयोजना सहायक रीको, भिवाडी	अ.सदस्य
5.	श्रीमती संध्या सैनी	सहायक नगर नियोजक, बीडा भिवाडी	अन्य सदस्य

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

	एल.पी.सी	05
	दिनांक	11.09.2019
	एजेण्डा	01
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 वी 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 कुल क्षेत्रफल 57169.14 वर्ग मी0 भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि के उप विभाजन की स्वीकृति बाबत।
2	आवेदक का नाम	मै0 ए.एल.पी. पोलिमर पार्क प्रा0 लि0
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	57169.14 वर्ग मी0
4	भूमि के सामने सडक की चौड़ाई	18 मी0, दो प्रस्तावित 60 मी0 60 मी रोड
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 वी 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 जाकर भवन मानचित्र दिनांक 24.03.2017 को जारी किये जा चुके है। आवेदक द्वारा 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 किया जाकर दिनांक 07.06.2019 को 57169.14 वर्ग मी0 भूमि लीजडीड प्राप्त की गई है। आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड के उप विभाजन बाबत आवेदन प्रस्तुत 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 दर्शित है।
08	प्रकरण के तथ्य एवं विचारणीय बिन्दु	01. सन्दर्भित भूमि का ले-आउट प्लान की 2बैठक दिनांक 05.12.2018 में साईट प्लान स्वीकृत किया जाकर दिनांक 07.06.2019 को लीजडीड जारी की गई है। जिसमें 57169.17 वर्ग मी0 की लीजडीड की गई है। तथा 3009.91 वर्ग मी. भूमि 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित की गई है। उसको मानचित्र में आवेदक द्वारा नहीं दर्शाया गया है। अतः 3009.91 वर्ग मी0 सुविधा क्षेत्र पूर्वानुसार रखे जाने हेतु विचारार्थ। 02. आवेदक द्वारा स्वीकृत साईट प्लान में 24 मी0 सडक दर्शाते हुये भूमि को तीन भागों में उप विभाजन हेतु आवेदन किया गया है जिनका क्षेत्रफल 16594.68 वर्ग

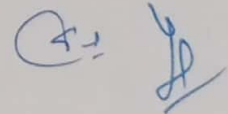
	<p>मी०, 15176.90 वर्ग मी० एवं 25379.56 वर्ग मी० है। प्रस्तुत साईट प्लान अवलोकनार्थ प्रस्तुत है। आवेदक द्वारा पूर्व में समर्पित सुविधा क्षेत्र 3009.91 वर्ग मी० भूमि को पुनः समायोजित कर लिया गया है। अतः विचारार्थ।</p> <p>03. आवेदित भूमि के खसरा नं० 703 व 701 के मध्य स्थित खसरानं० 702, 704, 705 गै०मु० रास्ता है जिसे आम रास्ते की तरह ही उपयोग हेतु खुला रखे जाने हेतु विचारार्थ।</p> <p>04. भवन विनियम 2017 के अनुसार औद्योगिक प्रयोजन के प्रकरणों में रिको विनियम मान्य होंगे।</p> <p>05. रीको भूमि निस्तारण नियम 1979, के बिन्दु सं० 17(बी) के अनुसार औद्योगिक भूखण्ड का उप विभाजन विभिन्न शर्तों की पूर्ति होने पर अनुज्ञेय किया जा सकता है। नियमों की प्रति अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।</p> <p>06. भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण उप विभाजन की स्वीकृति हेतु राज्य सरकार से स्वीकृति हेतु प्रकरण प्रेषित करने हेतु विचारार्थ।</p>
--	---

निर्णय:- समिति द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत उप विभाजित साईट प्लान, रिको विनियमों का अवलोकन किया गा तथा सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि:-

01. पूर्व में समर्पित 3009.91 वर्ग मी० सुविधा क्षेत्र को आवेदक द्वारा समर्पित ही रखा जाना होगा।
02. रिको भूमि निस्तारण नियम 1979, के बिन्दु सं० 17(बी) के अनुसार एक उप विभाजित पार्सल का न्यूनतम क्षेत्रफल कुल भूखण्ड के क्षेत्रफल के 20 प्रतिशत से कम नहीं होगा। सुविधा क्षेत्र को पूर्वानुसार छोड़ने के उपरान्त भूखण्ड का क्षेत्रफल रीको के नियमानुसार न्यूनतम क्षेत्रफल 20 प्रतिशत से कम नहीं होगा।
03. आवेदक द्वारा सन्दर्भित भूखण्ड पर यदि लोन/ऋण लिया गया है तो संबंधित बैंक/ऋणदात्री संस्था से उप विभाजन क संबंध में अनापत्ति पत्र बीडा को प्रस्तुत किया जावेगा। यदि लोन/ऋण नहीं लिया गया है तो इस आशय का शपथ पत्र लिया जावे।
04. आवेदित भूमि के खसरा नं० 703 व 701 के मध्य स्थित खसरानं० 702, 704, 705 गै०मु० रास्ता है जिसे आम रास्ते की तरह सार्वजनिक उपयोग हेतु खुला रखा जावेगा। तथा इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जावे।
05. उप विभाजित भूखण्डों का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक हाने के कारण प्रकरण स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को प्रेषित किया जाना है। राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त ही आगामी कार्यवाही की जावें।
06. समस्त राशि /शुल्क एवं दसों की रीको विनियमों के अनुसार लेखा शाखा द्वारा जाँच की जाकर आवेदक द्वारा जमा कराने होंगे।







## एजेण्डा:- 02

मै० त्रेहान अपनाघर प्रा० लि० जरिये निदेशक श्री अशोक सैनी पुत्र श्री सोहन लाल सैनी निवासी नया बास अलवर राज० द्वारा ग्राम पीपली

तह० नीमराना के ख०न० 1213, 1216, 1216/1391, 1217 कुल किता 04 कुल रकबा 1.32 है० भूमि का आवासीय प्लोटेड हेतु ले-आउट प्लान स्वीकृति बाबत:-

निजी खातेदार मै० त्रेहान अपनाघर प्रा० लि० जरिये निदेशक श्री अशोक सैनी पुत्र श्री सोहन लाल सैनी निवासी नया बास अलवर राज० द्वारा ग्राम पीपली तह० नीमराना के ख०न० 1213, 1216, 1216/1391, 1217 कुल किता 04 कुल रकबा 1.32 है० भूमि का आवासीय प्लोटेड हेतु राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अन्तर्गत आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिनांक 25.03.2019 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। उक्त भूखण्ड का गएस.एन.बी मास्टर प्लान 2041 के अनुसार भू-उपयोग आवासीय 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 13200.00 वर्गमीटर भूमि है एवं सुपरइम्पोजिसन एवं मौके अनुसार भूमि का रकबा 12164.00 वर्ग मी० प्राप्त होता है। जो एन.एच. 08 से पीपली ग्राम को जाने वाली 30 मी० चौड़ी सड़क पर स्थित है। 30 मी० चौड़ी सड़क में जानी वाली भूमि का क्षेत्रफल 380.00 वर्गमीटर भूमि निःशुल्क समर्पित की जाकर शेष 11784.00 वर्गमीटर शेष भूमि बचती है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान का टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत स्थिति निम्नानुसार है:-

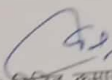
क्र. स.	उपयोग	प्रतिशत
1.	आवासीय	53.99 प्रतिशत
2.	व्यावसायिक	2.12 प्रतिशत
3.	इनफॉर्मल व्यावसायिक	2 प्रतिशत
4.	सुविधा	1.43 प्रतिशत
5.	पार्क	5.66 प्रतिशत
6.	सड़क	34.80 प्रतिशत
7.	कुल	100 प्रतिशत

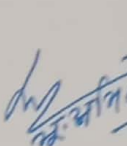
01. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान में आन्तरिक सड़कें 09, 12 मी० चौड़ाई दर्शाई गई है।
02. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार 02 है० तक की आवासीय योजनाओं में 60:40 का प्रावधान है। प्रस्तुत ले-आउट प्लान में विकासकर्ता द्वारा 1.43 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र, हेतु 5.66 प्रतिशत पार्क हेतु आरक्षित रखी गई है सड़क हेतु 34.80 प्रतिशत कुल 41.89 प्रतिशत रखा गया है। अतः समिति के समक्ष विचारार्थ।
03. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान में आवासीय 53.99 प्रतिशत, व्यवसायिक 2.12 प्रतिशत, इनफॉर्मल व्यवसायिक 2 प्रतिशत कुल 58.11 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल प्रस्तुत किया गया है। अतः समिति के समक्ष विचारार्थ।
04. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण करने तक बीडा के पक्ष में 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जायेंगे। अतः समिति के समक्ष विचारार्थ।
05. नियमानुसार रूपान्तरण शुल्क, बाह्य विकास शुल्क, बी.एस.यू.पी. शैल्टर फण्ड व अन्य राशि की गणना की जाँच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही ले-आउट प्लान जारी किये जाने हेतु विचारार्थ।


निर्णय:- समिति द्वारा पत्रावली के दस्तावेजों, आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान एवं सुपरइम्पोज का अवलोकन किया जाकर निम्नानुसार ले-आउट प्लान स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया:-

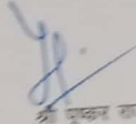
01. आवेदक की राजस्व रिकार्ड अनुसार भूमि 13200 वर्ग मी० है सुपरइम्पोज एवं पीके अनुसार रकबा 12184 वर्ग मी० प्राप्त होता है। जो एन.एच. 08 से पीपली ग्राम को जाने वाली 30 मी० चौड़ी सड़क पर स्थित है। 30 मी० चौड़ी सड़क में जमी वाली भूमि का क्षेत्रफल 380.00 वर्गमीटर भूमि नि:शुल्क समर्पित की जाकर शेष 11784.00 वर्गमीटर शेष भूमि बचती है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।
02. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार 02 है० तक की आवासीय योजनाओं में 60:40 का प्रावधान है। प्रस्तुत ले-आउट प्लान में विकासकर्ता द्वारा 1.43 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र, हेतु 5.86 प्रतिशत पार्क हेतु आवंटित रही गई है सड़क हेतु 34.89 प्रतिशत कुल 41.89 प्रतिशत रखा गया है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।
03. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान में आवासीय 53.99 प्रतिशत, व्यवसायिक 2.12 प्रतिशत, इन्फार्मल कम्पार्सिड 2 प्रतिशत कुल 58.11 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।
04. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण करने तक बीदा के पत्र में 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जायेगे। इस बाबत आवेदक से बंधक पत्र लिया जावे।
05. विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार वर्षा जल संग्रहण, water re-cycling, आदि की पालना प्रवर्तित भवन विनियम एवं टाउनशिप पॉलिसी के अनुरूप सुनिश्चित करनी होगी।
06. योजना में समस्त आन्तरिक विकास ड्रेनेज, पानी, विद्युत, पार्क, सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, वर्षा जल संग्रहण एवं अन्य सुविधाओं का विकास विकासकर्ता को टाउनशिप नीति एवं राज्य सरकार द्वारा जारी दिशा निर्देशों एवं सम्बंधित विनियमों के मापदण्डों के तहत सुनिश्चित करना होगा। इसके लिए विकासकर्ता पूर्णतया जिम्मेदार रहेगा।
07. नियमानुसार रुपान्तरण शुल्क, बाह्य विकास शुल्क, वी.एस.यू.पी. शील्डर फण्ड व अन्य राशि की गणना व जॉब लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही ले-आउट प्लान जारी किया जावेगा।

  
श्रीमती संघ्या सेनी  
सहा० नगर नियोजक

  
श्री विनित कुमार नगायक  
अधिसापी अभियन्ता  
(सदस्य)

  
रतन लाल  
का० तहसीलदार/  
भूमि निरीक्षक  
(सदस्य)

  
श्री राजेश कुमार  
नगर नियोजक  
(सदस्य सचिव)

  
श्री मनुज कुमार वर्मा  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
(अध्यक्ष)