

# भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण, भिवाडी

क्रमांक:- 1550-54/20

दिनांक:- 06/08/20

ले-आउट प्लान समिति की 9वी बैठक दिनांक 22.02.2020 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 9वी 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 22.02.2020 को 11.00 बजे बीडा कार्यालय में आयोजित की गई जिसमें निम्न अधिकारीगणों ने भाग लिया:-

1.	श्री पूर्णा राम बेनीवाल	वरि0 नगर नियोजक, बीडा भिवाडी	सदस्य सचिव
2.	श्री विनित कुमार नगायच	अधिशापी अभियन्ता, बीडा भिवाडी	सदस्य
3.	श्री रतन लाल	का0 तहसीलदार/भूमि निरीक्षक बीडा भिवाडी	सदस्य
4.	श्रीमति इशिता जे कुमार	उप नगर नियोजक बीडा भिवाडी	
5.	श्रीमति संध्या सैनी	सहा0 नगर नियोजक बीडा भिवाडी	

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

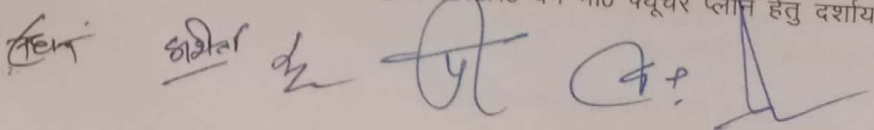
## एजेण्डा नोट 01:

पंजीकृत विकासकर्ता मै० रामबाग डवलपर्स जरिये अधिकृत हस्ताक्षकर्ता श्री जितेन्द्र कट्टा पुत्र स्व० श्री कैलाश चन्द कट्टा पंजीकृत कार्यालय 6th, फ्लोर अपेक्स मॉल, लालकोठी, टॉक रोड जयपुर एवं महर्षि आयुर्वेद प्रोजेक्ट मालिक आनन्द श्रीवास्तव एवं आनन्द श्रीवास्तव पुत्र श्री जे.पी. श्रीवास्तव, प्रज्ञा श्रीवास्तव पुत्री श्री आनन्द श्रीवास्तव, रीचा श्रीवास्तव पुत्री श्री आनन्द श्रीवास्तव जरिये मु.आम राम श्रीवास्तव पुत्र श्री आनन्द श्रीवास्तव निवासी ए-214, न्यू फ्रैण्डस कॉलोनी नई दिल्ली द्वारा ग्राम हमजापुर तह० बहरोड के ख०न० 226, 227, 233, 261, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 272, 273, 274, 837, 838, 839, 134, 135, 201, 211, 212, 218/1409, 219, 225, 281, 282 एवं ग्राम दुधेडा तह० बहरोड के खसरा नं० 56, 57, 71, 72, 3, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 74 दोनो ग्रामों के कुल खसरा नं० 66 कुल रकबा 31.9094 है० भूमि का आवासीय प्लोटेड हेतु ले-आउट प्लान स्वीकृति बाबत:-

प्रकरण ले-आउट प्लान समिति दिनांक 25.06.2020 में रखा जाकर टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार मानचित्र में संशोधन कर आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।

निजी खातेदार पंजीकृत विकासकर्ता मै० रामबाग डवलपर्स जरिये अधिकृत हस्ताक्षकर्ता श्री राजेश शर्मा पुत्र श्री गिरधारी लाल शर्मा पंजीकृत कार्यालय 6th, फ्लोर अपेक्स मॉल, लालकोठी, टॉक रोड जयपुर एवं (आनन्द श्रीवास्तव पुत्र श्री जे.पी. श्रीवास्तव, प्रज्ञा श्रीवास्तव पुत्री श्री आनन्द श्रीवास्तव, रीचा श्रीवास्तव पुत्री श्री आनन्द श्रीवास्तव जरिये मु.आम राम श्रीवास्तव) एवं श्री राम श्रीवास्तव पुत्र श्री आनन्द श्रीवास्तव निवासी ए-214, न्यू फ्रैण्डस कॉलोनी नई दिल्ली द्वारा ग्राम हमजापुर तह० बहरोड के ख०न० 134, 135, 201, 211, 212, 218/1409, 219, 225, 281, 282 कुल किता 10 कुल रकबा 4.60 है० एवं ग्राम दुधेडा तह० बहरोड के खसरा नं० 3, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 45, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 74 कुल किता 33 कुल रकबा 15.0233 है० दोनो ग्रामों के कुल खसरा नं० 43 कुल रकबा 19.6233 है० भूमि का आवासीय प्लोटेड हेतु राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अन्तर्गत आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिनांक 12.05.2020 को पारित किये जा चुके हैं तथा ग्राम हमजापुर तह० बहरोड के खसरा नं० 226, 227, 233, 261, 264 से 270, 272, 273, 274, 837, 838, 839 तथा ग्राम दुधेडा तह० बहरोड के खसरा नं० 56, 57, 71, 72 कुल किता 21 कुल रकबा 11.9261 के 90ए आदेश दिनांक 05.09.2019 को जारी हो 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। आवेदक द्वारा दोनो भूमियों को ईकजाई रूप से विकसित करने हेतु आवेदन किया गया है। उक्त भूखण्ड का एस.एन.बी मास्टर प्लान 2041 के अनुसार भू-उपयोग हाईवे कंट्रोल जोन एवं ग्रीन बफर 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 315494.00 वर्गमीटर भूमि है, जिसका सुपरइम्पोज अनुसार क्षेत्रफल 302939.00 वर्ग मी० प्राप्त होता है। जो एन.एच. 48 पर स्थित है जिसकी मास्टर प्लान में प्रस्तावित चौड़ाई 90 मी० है। तथा 30 मी० चौड़ी ग्रीन बफर भी है। आवेदक द्वारा 1243.43 वर्ग मी० फ्यूचर प्लान हेतु दर्शाया गया है।



शेष 301726 वर्ग मी० में आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान का टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत स्थिति निम्नानुसार है:-

क्र. सं.	उपयोग	प्रतिशत
1.	आवासीय	40.42 प्रतिशत
2.	ई.डब्ल्यू.एस एवं एल.आई जी प्लॉट	4.04 प्रतिशत
3.	व्यावसायिक	4.06 प्रतिशत
4.	इनफॉर्मल व्यावसायिक	0.93 प्रतिशत
5.	पार्क	10.51 प्रतिशत
6.	सुविधाएं	10.01 प्रतिशत
7.	सड़क	30.03 प्रतिशत
	<b>कुल</b>	<b>100 प्रतिशत</b>

01. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान में आन्तरिक सड़कें 09, 12, 18, 24 मी० चौड़ाई दर्शाई गई है। अतः विचारार्थ।

02. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार 10 है० से अधिक की आवासीय योजनाओं 10 प्रतिशत पार्क एवं 10 प्रतिशत सुविधाओं हेतु आवश्यक है। प्रस्तुत ले-आउट प्लान में विकासकर्ता द्वारा 10.01 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र, हेतु 10.51 प्रतिशत पार्क हेतु आरक्षित रखी गई है। अतः समिति के समक्ष विचारार्थ।

03. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान में आवासीय 44.46 प्रतिशत, व्यवसायिक 4.06 प्रतिशत, (कुल 06 व्यवसायिक भूखण्ड), इनफॉर्मल व्यवसायिक 0.93 प्रतिशत (जिसमें कुल 101 दुकाने) के तहत आरक्षित किया गया है। अतः कुल 49.45 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल प्रस्तुत किया गया है। अतः समिति के समक्ष विचारार्थ।

04. एल.आई.जी. भूखण्ड सं० एल-1 से एल-26 के सामने 9 मी० मार्गाधिकार प्रस्तावित है। परन्तु उक्त क्षेत्र तक का पहुँच मार्ग 7 मी० उपलब्ध है। विचारार्थ।

05. प्रस्तुत ले-आउट प्लान में खसरा नं० 25 गै०मु०चाह खसरा है जिसमें आवेदक द्वारा आवासीय प्लॉट एवं सड़क प्रस्तावित की गई है तथा मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में और भी कुएे तथा द्यूबवेल स्थित है। मौके एवं रिकॉर्ड में स्थित कुओं के संबंध में विचारार्थ।

06. 10 है० से बड़ी प्लॉटेड परियोजना में टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय आवासीय का 5 प्रतिशत क्षेत्रफल EWS/LIG हेतु अथवा कुल प्रस्तावित भूखण्डों का 15 प्रतिशत भूखण्ड EWS/LIG हेतु रखना आवश्यक है तथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना के नोटीफिकेशन दिनांक 03.04.2017 के अनुसार कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल EWS/LIG हेतु रखना आवश्यक है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित आवासीय का 10 प्रतिशत क्षेत्र EWS/LIG हेतु प्रस्तावित किया गया है। विचारार्थ।

07. प्रस्तुत ले-आउट प्लान में सुविधा क्षेत्र 6 भूखण्डों के रूप में प्रस्तावित किया गया है। जिसमें 2 भूखण्डों पर एस.टी.पी. एवं जी.एस.एस. उपयोग प्रस्तावित किया है। अतः विचारार्थ।

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

01. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान में आन्तरिक सड़कें 09, 12, 18, 24 मी० चौड़ाई दर्शाई गई है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।

02. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार 10 है० से अधिक की आवासीय योजनाओं 10 प्रतिशत पार्क एवं 10 प्रतिशत सुविधाओं हेतु आवश्यक है। प्रस्तुत ले-आउट प्लान में विकासकर्ता द्वारा 10.01 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र, हेतु 10.51 प्रतिशत पार्क हेतु आरक्षित रखी गई है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।

03. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान में आवासीय 44.46 प्रतिशत, व्यवसायिक 4.06 प्रतिशत, (कुल 06 व्यवसायिक भूखण्ड), इनफॉर्मल व्यवसायिक 0.93 प्रतिशत (जिसमें कुल 101 दुकाने) के तहत आरक्षित किया गया है। अतः कुल 49.45 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा फ्यूचर प्लान हेतु आरक्षित 1213.43 वर्ग मी0 भूमि को विक्रय योग्य क्षेत्रफल का भाग माना जाकर गणना की जावें।
04. एल.आई.जी. भूखण्ड सं0 एल-1 से एल-26 के सामने 9 मी0 मार्गाधिकार प्रस्तावित है। परन्तु उक्त क्षेत्र तक का पहुँच मार्ग 7 मी0 उपलब्ध है। चुंकी समस्त भूखण्ड एल.आई.जी. श्रेणी के है। अतः इसे समिति द्वारा स्वीकृत किया जाता है।
05. प्रस्तुत ले-आउट प्लान में खसरा नं0 25 गै0मु0चाह खसरा को यथावत खुला रखा जावेगा तथा अन्य कोई कुंआ जो रिकार्ड में नहीं है परन्तु मौके पर स्थित है, को भी अब्दूल रहमान बनाम अन्य मे पारित निर्णयानुसार यथावत खुला रखा जावें।
06. मुख्यमंत्री जन आवास योजना के नोटीफिकेशन दिनांक 03.04.2017 के अनुसार कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल EWS/LIG हेतु आरक्षित करवाया जाकर संशोधित मानचित्र प्राप्त कर स्वीकृत किया जावें।
07. प्रस्तुत ले-आउट प्लान में सुविधा क्षेत्र 6 भूखण्डों के रूप में प्रस्तावित किया गया है। जिसमें 2 भूखण्डों पर एस.टी.पी. एवं जी.एस.एस. उपयोग प्रस्तावित किया है। नविवि के आदेश दिनांक 19.07.2018 के अनुसार सुविधा क्षेत्र बीडा हित में समर्पित कराया जावें तथा आधा भाग नियमानुसार आवंटन किया जावें।
08. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण करने तक बीडा के पक्ष में पूर्वानुसार 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जायेगे। इस बाबत आवेदक से बंधक पत्र लिया जावें।
09. विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार वर्षा जल संग्रहण, water re-cycling, आदि की पालना प्रचलित भवन विनियम एवं टाउनशिप पॉलिसी के अनुरूप सुनिश्चित करनी होगी।
10. 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।
11. नियमानुसार रूपान्तरण शुल्क, बाह्य विकास शुल्क, बी.एस.यू.पी. शैल्टर फण्ड व अन्य राशि की गणना व जाँच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही ले-आउट प्लान जारी किया जावेगा।
12. प्रस्तावित योजना में सभी पैरामीटर एवं सैटबेक भवन विनियम 2017 के अनुसार रखे जावेगें तथा टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावेगी।

हस्ता

शरीर

के

के

के

के