bida
BHIWADI INTEGRATED DEVELOPMENT AUTHORITY

भिवाड़ी इंटीग्रेटेड विकास प्राधिकरण

एच–5,भगत सिंह कॉलोनी, भिवाडी, अलवर
दूरभाष: 01493230819 ई–मेल- bida.bhiwadi@rajasthan.gov.in

क्रमांक: बीडा/ 1009 - 14/25 दिनांक : 20/05/25

—: कार्यवाही विवरण :—

विषयः— उद्योग विभाग (ग्रुप 1) के द्वारा जारी आदेश दिनांक 30.05.2018 द्वारा गठित भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण की ले–आउट प्लान समिति की 38वीं बैठक डी.एम.आई.सी. जयपुर के आदेश दिनांक 28.11.2018 की पालना में मुख्य कार्यकारी अधिकारी बीडा भिवाडी की अध्यक्षता में दिनांक 08.05.2025 को उनके सभाकक्ष में आयोजित हुई, जिसमें उपस्थित सदस्यों का विवरण निम्नानुसार है:—

क्र.सं.	नाम	पद	पद	हस्ताक्षर
1.	श्री अतुल प्रकाश	मुख्य कार्यकारी अधिकारी, बीडा भिवाड़ी	अध्यक्ष	
2.	श्री योगेन्द्र कुमार	अधीक्षण अभियन्ता, बीडा भिवाड़ी	सदस्य	
3.	श्री शैतान सिंह यादव	तहसीलदार, बीडा भिवाड़ी	सदस्य	
4.	श्री श्रवण कुमार	विधि परामर्शी, बीडा भिवाड़ी	सदस्य	
5.	श्री लोकेन्द्र शिव मीणा	वरिष्ठ नगर नियोजक, बीडा भिवाड़ी	सदस्य सचिव	
6.	श्री अनुभव मिश्रा	उप नगर नियोजक, बीडा भिवाड़ी	आमन्त्रित सदस्य	

समिति द्वारा ले–आउट प्लान समिति की 37/2025 वीं बैठक दिनांक 03.02.2025 के बैठक कार्यवाही विवरण की सर्वसम्मति से पुष्टि की गयी। बैठक के दौरान प्रस्तुत एजेण्डों पर विचार–विमर्श किया जाकर निम्नानुसार निर्णय लिये गये।

एजेण्डा संख्या 01 (राजकाज सं. 00583) **(बैठक दिनांक 08.05.2025)**

विषयः— ग्राम पहाड़ी तह0 बहरोड़, जिला कोटपुतली–बहरोड़ (राज.) के खसरा न0 2414/512 एवं 515 कुल किता 02 कुल रकबा 9000.00 वर्ग मी0 भूमि का संस्थानिक/ शैक्षणिक (एकल पट्टा) प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान अनुमोदन बाबत्।

आवेदन एवं राजस्व सम्बन्धित बिन्दु

1.	आवेदक का नाम	मै0 मुकेश शिक्षा एवं विकास समिति बहरोड़ जरिये श्री रमेश रावत पुत्र श्री जयदयाल			
2.	प्रस्तावित योजना का राजस्व ग्राम, खसरा नं0 व क्षेत्रफल	ग्राम पहाड़ी तह0 बहरोड़, जिला कोटपुतली–बहरोड़ (राज.) के खसरा न0 2414/512 एवं 515 कुल किता 02 कुल रकबा 9000.00 वर्ग मी0			
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल		खसरा नं0	क्षेत्रफल है0	किस्म
		90ए से पूर्व	2414/512 एवं 515	9000 वर्ग मी0	चाही जाव–1 चाही जाव–1
		90ए के पश्चात्	2414/512 एवं 515	8139.62 वर्ग मी0	औद्योगिक से सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक (संस्थानिक/ शैक्षणिक) भू–उपयोग

RajKaj Ref No.: 15355965

6.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	प्रस्तावित योजना के 90–ए आदेश दिनांक 16.07.2024, क्षेत्रफल 9000.00 वर्ग मी0 व आवेदक का नाम– मै0 मुकेश शिक्षा एवं विकास समिति बहरोड़ जरिये श्री रमेश रावत पुत्र श्री जयदयाल
7.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	संस्थानिक / शैक्षणिक प्रयोजनार्थ
8.	आवेदित उपयोग	संस्थानिक / शैक्षणिक प्रयोजनार्थ
9.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं	हॉ
10.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लोटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड
11.	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लोटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सम्बन्धित बिन्दु		
12.	मास्टर विकास योजना– 2011 के अनुसार भू–उपयोग	लागू नहीं
13.	मास्टर विकास योजना– 2041 के अनुसार भू–उपयोग	शाहजहॉपुर–नीमराना–बहरोड़ मास्टर प्लान– 2041 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है।
14.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	शाहजहॉपुर–नीमराना–बहरोड जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्रक्रियाधीन है।
15.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई	दर्शित नही (30 मी0 किया जाना प्रस्तावित)
16.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ (प्रस्तावित 30 मी0 सड़क से प्रभावित)
17.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित हो तो, सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के सम्बन्ध में विवरण।	308.19 वर्ग मी0
18.	ग्रेटर भिवाड़ी / SNB मास्टर प्लान– 2041 की DCR / सब रीजनल प्लान, अलवर– 2021 की DPCR अनुसार	संस्थानिक / शैक्षणिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तित
19.	मास्टर प्लान / डीपीसीआर अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	हॉ (संस्थानिक / शैक्षणिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किया जा चुका है।)
पहुँच मार्ग से सम्बन्धित बिन्दु		
20.	विद्यमान पहुँचमार्ग की रिपोर्ट	ग्रामीण डामर सड़क पर स्थित है। सड़क की चौड़ाई 12 मी0 है।
21.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता / विद्यमान रास्ता निकल रहा हो, तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के सम्बन्ध में टिप्पणी।	पी.डब्लू.डी. के पत्र दिनांक 03.06.2022 अनुसार आर.ओ. डब्लू. 30 मी0 है। सड़क की श्रेणी एम.डी.आर– 329 है।
मौका स्थिति से सम्बन्धित बिन्दु		
22.	कनिष्ठ अभियन्ता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के सम्बन्ध में रिपोर्ट।	मौका रिपोर्ट दिनांक 02.04.2025 के अनुसार "मौके ij setback मे निर्माण हटा दिया है। GPS photo की प्रति PUC-7/C पर तथा सर्वे प्लान की प्रति PUC-8/C पर संलग्न है।" मौके पर भूमि में बिल्डिंग बनी हुई है।
23.	गूगल मानचित्र पर लोके ान	PUC-7/C पर संलग्न है।
24.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़को के मिलान के सम्बन्ध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आसपास कमिटमेन्ट्स नही है।
25.	गैस पाईप लाईन / एचटी लाईन / रेलवे लाईन / नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	HPCL की Mundra Hydro Carbo pipeline से प्रभावित है।
प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान		

26.	टाउनशिप पॉलिसी 2002 / टाउनशिप पॉलिसी 2010 / मुख्यमंत्री जन आवास योजना– 2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010
27.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषणः–**	
28.	ले–आउट में क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	हाँ
29.	ईडब्लूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नहीं
30.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	**नियमानुसार मानदण्ड:** राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 30.05. 2016 व 22.11.2016 के अनुसार 2 है0 से कम क्षेत्रफल पर नियमानुसार राशि ली जानी / 5 प्रतिशत भूमि छोडे जाने का प्रावधान है। **टिप्पणी:** राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 22.06.2017 अनुसार संस्थानिक / शैक्षणिक प्रयोजनार्थ हेतु पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नही होगी।
32.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क / एच.टी. लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	HPCL की Mundra Hydro Carbo pipeline के मार्गाधिकार में आने वाले आवेदित भूमि के भाग क्षेत्रफल 68.77 वर्ग मी0 है। जो कि निःशुल्क समर्पित किया जाना है।
33.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नहीं

34. **प्रकरण में ले–आउट प्लान अनुमोदन समिति के निर्णय हेतु विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

1. बीडा भिवाडी के भू–उपयोग परिवर्तन आदेश क्रमांक बीडा/आयोजना / 2023 / 4974 / 23 दिनांक 27.10.2023 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का औद्योगिक भू–उपयोग से सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक (संस्थानिक / शैक्षणिक) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किया जा चुका है। ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान– 2041 की DCR (10.10.4) अनुसार सार्वजनिक एवं अद्धसार्वजनिक भू–उपयोग में 12 मी0 एवं अधिक चौडी सड़क पर शैक्षणिक गतिविधि अनुज्ञेय है।
2. प्रकरण में जारी 90ए आदेश दिनांक 16.07.2024 में अधिरोपित शर्त क्रमांक 3(iii) के अनुसार "बीडा भिवाडी के भू–उपयोग परिवर्तन आदेश क्रमांक बीडा/आयोजना / 2023 / 4974 / 23 दिनांक 27.10. 2023 के अनुसार सड़क का मार्गाधिकार 30 मी0 निर्धारित है तथा विद्यमान सड़क की मध्य रेखा से 15 मी0 दूरी में आने वाली भूमि आवेदक को निःशुल्क समर्पित करनी होगी" का उल्लेख किया गया है।
3. प्रकरण में जारी 90ए आदेश दिनांक 16.07.2024 में अधिरोपित शर्त क्रमांक 3(iv) के अनुसार "प्रकरण में भूखण्ड की दीवार फेन्सिंग से 4 मी0 दूरी पर मुन्द्रा एक हाइड्रो कार्बो लाईन के मध्य से दायीं तरफ 12 मी0 भूमि मार्गाधिकार हेतु एवं 10 मी0 भूमि सुरक्षात्मक दूरी हेतु कुल 22 मी0 तक दूरी में आ रही भूमि पर किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जा सकता है" का उल्लेख किया गया है। अतः HPCL की Mundra Hydro Carbo pipeline के मार्गाधिकार (पाईपलाईन के मध्य से आवेदित भूमि की ओर 12 मी0 की दूरी तक) में आने वाली भूमि निःशुल्क समर्पित की जाते हुए मार्गाधिकार के पश्चात् 10 मी0 तक की भूमि सुरक्षात्मक गलियारे हेतु आरक्षित रखी जानी होगी। सुरक्षात्मक गलियारे में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नही होगा। उक्त का अंकन साईट प्लान में किया जाना प्रस्तावित है।
4. उक्त क्षेत्र का जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्रक्रियाधीन है। अतः भविष्य में यदि जोनल प्लान की रोड निकलती है एवं प्रश्नगत संस्थानिक भूखण्ड की भूमि प्रभावित होती है, तो प्रभावित भूमि सम्बन्धित निकाय (बीडा) को निःशुल्क उपलब्ध करवानी होगी। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाकर पट्टा सम्बन्धित अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
5. राजस्व रिकार्ड अनुसार प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 9000.00 वर्ग मी0, सर्वे मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल

RajKaj Ref No.: 15355965

9111.06 वर्ग मी0 एवं सुपरइम्पोजिसन मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल 8516.58 वर्ग मी0 है। HPCL की Mundra Hydro Carbo pipeline के मार्गाधिकार में आने वाले आवेदित भूमि के भाग क्षेत्रफल 68.77 वर्ग मी0 एवं 30 मी0 सड़क के मार्गाधिकार में आने वाले आवेदित भूमि के भाग क्षेत्रफल 308.19 वर्ग मी0 भूमि निःशुल्क समर्पित करने के पश्चात् भूखण्ड का क्षेत्रफल 8139.62 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। खसरा सुपरइम्पोजिशन मानचित्र की प्रमाणित प्रति ई–पत्रावली के DOC-1: pageNo1 पर संलग्न है। अतः खसरा सुपरइम्पोज अनुसार साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रकरण में जारी 90ए आदेश दिनांक 16.07.2024 में अधिरोपित शर्त क्रमांक 3(v) के अनुसार "आवेदक को आवेदित भूमि पर अवैध अतिक्रमण/ निर्माण को स्वयं के स्तर से हटाना होगा अथवा निर्माण की शास्ति जमा करानी होगी।" का उल्लेख किया गया है। मौका रिपोर्ट दिनांक 02.04.2025 के अनुसार "मौके पर setback मे निर्माण हटा दिया है।" खसरा सुपरइम्पोजिसन के पश्चात् भूखण्ड की प्राप्त सीमाओं के अनुसार सैटबैक क्षेत्र में आंशिक निर्माण विद्यमान है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 03.07.2020 एवं दिनांक 29.11.2022 के प्रावधानों के अनुरूप नियमानुसार धरोहर राशि जमा करवाते हुए आवेदक द्वारा उक्त निर्माण 1 वर्ष की समयावधि में आवश्यक रूप से हटवाया जाना होगा तथा इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में जारी 90ए आदेश दिनांक 16.07.2024 में अधिरोपित शर्त क्रमांक 3(vi) के अनुसार "आवेदक को टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार 5 प्रतिशत भूमि निःशुल्क समर्पित करनी होगी अथवा समतुल्य राशि जमा करानी होगी" का उल्लेख किया गया है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार "संस्थानिक/ शैक्षणिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किए जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता नहीं होगी। संस्थानिक/ शैक्षणिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किए जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित की जावे कि, भविष्य में उक्त क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग यथा पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सब–स्टेशन, ओवरहेड वॉटर टैंक आदि स्थापित किए जाने के लिए भूमि की आवश्यकता होगी, तो सम्बन्धित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क उपलब्ध कराई जावेगी।" का उल्लेख है। अतः उपरोक्त सम्बन्ध में निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।
8. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल एवं प्राप्त निर्माण योग्य क्षेत्रफल शिक्षा विभाग/ सम्बन्धित बोर्ड के मानकों के अनुरूप न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल से अधिक होने के सम्बन्ध में सुनिश्चितता आवेदक के स्तर से की जावेगी। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाना अपेक्षित है।
9. सभी निर्माण एवं तोड़फोड़ सम्बन्धी गतिविधियों (C&D Activities) हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट द्वारा उपचारित जल का उपयोग किया जावेगा। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाना अपेक्षित है।
10. नियमानुसार समस्त राशि की दरों एवं गणना की जॉच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है।

<u>निर्णयः</u>– समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार–विमर्श उपरांत निम्नलिखित शर्तो के साथ ले–आउट प्लान अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया :–

1. **90ए आदेश दिनांक 16.07.2024 में अधिरोपित शर्त क्रमांक 3(iii) के अनुसार "बीडा भिवाडी के भू–उपयोग परिवर्तन आदेश क्रमांक बीडा/आयोजना/ 2023/4974/23 दिनांक 27.10.2023 के अनुसार सड़क का मार्गाधिकार 30 मी0 निर्धारित है तथा विद्यमान सड़क की मध्य रेखा से 15 मी0 दूरी में आने वाली भूमि आवेदक से बीडा, भिवाडी के पक्ष में निःशुल्क समर्पित करवायी जावें।**
2. **HPCL की Mundra Hydro Carbo pipeline के मार्गाधिकार (पाईपलाईन के मध्य से आवेदित भूमि की ओर 12 मी0 की दूरी तक) में आने वाली भूमि निःशुल्क समर्पित की जाते हुए मार्गाधिकार के पश्चात् 10 मी0 तक की भूमि सुरक्षात्मक गलियारे हेतु आरक्षित रखी जानी होगी। सुरक्षात्मक गलियारे में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नही होगा। उक्त का अंकन साईट प्लान में करते हुए जारी किये जावें।**
3. **उक्त क्षेत्र का जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्रक्रियाधीन है। अतः भविष्य में यदि जोनल प्लान की रोड निकलती है एवं प्रश्नगत संस्थानिक भूखण्ड की भूमि प्रभावित होती है, तो प्रभावित भूमि सम्बन्धित**

निकाय (बीडा) को निःशुल्क उपलब्ध करवानी होगी। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाकर पट्टा सम्बन्धित अग्रिम कार्यवाही किए जाने की सुनिश्चितता की जावें।

4. राजस्व रिकार्ड अनुसार प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 9000.00 वर्ग मी0, सर्वे मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल 9111.06 वर्ग मी0 एवं सुपरइम्पोजिसन मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल 8516.58 वर्ग मी0 है। HPCL की Mundra Hydro Carbo pipeline के मार्गाधिकार में आने वाले आवेदित भूमि के भाग क्षेत्रफल 68.77 वर्ग मी0 एवं 30 मी0 सड़क के मार्गाधिकार में आने वाले आवेदित भूमि के भाग क्षेत्रफल 308.19 वर्ग मी0 भूमि निःशुल्क समर्पित करने के पश्चात् भूखण्ड का क्षेत्रफल 8139.62 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। जिसे समिति द्वारा स्वीकृत किया गया।
5. खसरा सुपरइम्पोजिसन के पश्चात् भूखण्ड की प्राप्त सीमाओं के अनुसार सैटबैक क्षेत्र में आंशिक निर्माण विद्यमान है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 03.07.2020 एवं दिनांक 29.11.2022 के प्रावधानों के अनुरूप कार्यवाही कर नियमानुसार धरोहर राशि जमा करवाये जाने की सुनिश्चितता की जावे।
6. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 2 है0 से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की एवज में नियमानुसार राशि जमा करवाई जावे।
7. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल एवं प्राप्त निर्माण योग्य क्षेत्रफल शिक्षा विभाग/ सम्बन्धित बोर्ड के मानकों के अनुरूप न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल से अधिक होने के सम्बन्ध में सुनिश्चितता आवेदक के स्तर से की जावेगी। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जावें।
8. सभी निर्माण एवं तोड़फोड़ सम्बन्धी गतिविधियों (C&D Activities) हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट द्वारा उपचारित जल का उपयोग किया जावेगा। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जावें।
9. नियमानुसार समस्त राशि की दरों एवं गणना की जॉच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही साईट प्लान जारी किए जाने की सुनिश्चितता की जावें।

श्री अनुभव मिश्रा	श्री श्रवण कुमार	श्री शैतान सिंह यादव	श्री योगेन्द्र कुमार	श्री लोकेन्द्र शिव मीणा	श्री अतुल प्रकाश
उप नगर नियोजक	विधि परामर्शी	तहसीलदार	अधीक्षण अभियन्ता	वरिष्ठ नगर नियोजक	मुख्य कार्यकारी अधिकारी
(आमन्त्रित सदस्य)	(सदस्य)	(सदस्य)	(सदस्य)	(सदस्य सचिव)	(अध्यक्ष)

एजेण्डा संख्या 02 (राजकाज सं. 07500) (बैठक दिनांक 08.05.2025)

विषयः– ग्राम सानौदा तह0 कोटकासिम जिला खैरथल–तिजारा के खसरा न0 595/512 रकबा 5058.00 वर्ग मी0 एवं खसरा न0 511/494 रकबा 10116.00 वर्ग मी0, कुल रकबा 15174.00 वर्ग मी0 भूमि का औद्योगिक (सीट मैटल फेब्रिकेशन) प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान बाबत्।

आवेदन एवं राजस्व सम्बन्धित बिन्दु

1.	आवेदक का नाम	श्री युधिष्ठिर पुत्र श्री धर्मवीर जाति मेघवाल पता– ग्राम मीरपुर तह0 कोटकासिम जिला खैरथल–तिजारा जरिये मुख्तयारनामा आम श्री तरूण जैन पुत्र श्री रविन्द्र कुमार जैन उम्र 41 साल जाति जैन निवासी– मकान नं0 32, 2, 3, फ्लोर अशोका क्रिसेन्ट रोड, डी.एल.एफ. फेस– 1, गेट नं0 11, चकरपुर (74) गुरूग्राम (हरियाणा)			
2.	प्रस्तावित योजना का राजस्व ग्राम, खसरा नं0 व क्षेत्रफल	ग्राम सानौदा तह0 कोटकासिम जिला खैरथल–तिजारा के खसरा न0 595/512 रकबा 5058.00 वर्ग मी0 एवं खसरा न0 511/494 रकबा 10116.00 वर्ग मी0, कुल रकबा 15174.00 वर्ग मी0			
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल		खसरा नं0	क्षेत्रफल है0	किस्म
		90ए से पूर्व	595/512 एवं 511/494	5058.00 वर्ग मी0 एवं 10116.00 वर्ग मी0	ढहरी
		90ए के पश्चात्	595/512 एवं 511/494	5058.00 वर्ग मी0 एवं 10116.00 वर्ग मी0	औद्योगिक प्रयोजनार्थ
6.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	खसरा नं0 511/494 रकबा 10116 वर्ग मी0 की 90ए दिनांक 12.02.2024 को एवं खसरा नं0 595/512 रकबा 5058 वर्ग मी0 की 90ए दिनांक 03.04.2025 को की जा चुकी है। आवेदक का नाम– श्री युधिष्ठिर पुत्र श्री धर्मवीर जरिये मुख्तयारनामा आम श्री तरूण जैन पुत्र श्री रविन्द्र कुमार जैन			
7.	90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन	औद्योगिक (सीट मैटल फेब्रिकेशन) प्रयोजनार्थ			
8.	आवेदित उपयोग	औद्योगिक (सीट मैटल फेब्रिकेशन) प्रयोजनार्थ			
9.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं	हॉ			
10.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लोटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड			
11.	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लोटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड			

मास्टर प्लान/ जोनल प्लान से सम्बन्धित बिन्दु

12.	मास्टर विकास योजना– 2011 के अनुसार भू–उपयोग	लागू नहीं
13.	मास्टर विकास योजना– 2041 के अनुसार भू–उपयोग	राजस्थान सब रीजनल प्लान– 2021 के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग Agriculture (Rural) Zone Outside Controlled/ Development/ Regulated Area and Part River दर्शित है। जिसमें औद्योगिक (सीट मैटल फेब्रिकेशन) प्रयोजन अनुज्ञेय गतिविधि है।
14.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	राजस्थान सब रीजनल प्लान– 2021 के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग Agriculture (Rural) Zone Outside Controlled/ Development/ Regulated Area and Part River दर्शित है। जिसमे औद्योगिक (सीट मैटल

		फेब्रिकेशन) प्रयोजन अनुज्ञेय गतिविधि है।
15.	मास्टर प्लान/ जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई	—
16.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि हेतु उपलब्ध पहुँचमार्ग राजस्थान उप–क्षेत्रीय योजना में दर्शित नही है। सार्वजनिक निर्माण विभाग के पत्र दिनांक 13.12.2024 के अनुसार उक्त सड़क ग्रामीण श्रेणी की सड़क है, जिसका मार्गाधिकार 18 मी0 एवं बिल्डिंग लाईन 25 मी0 है।
17.	यदि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित हो तो, सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के सम्बन्ध में विवरण।	सड़क मार्गाधिकार के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाकर प्रभावित होने वाले क्षेत्रफल की गणना की जावेगी।
18.	ग्रेटर भिवाड़ी/SNB मास्टर प्लान– 2041 की DCR/ सब रीजनल प्लान, अलवर– 2021 की DPCR अनुसार	राजस्थान उप क्षेत्रीय योजना– 2021 के नियम 17.5.4 एवं नियम 17.5.1(b)4 के अनुसार Agriculture (Rural) Zone Outside Controlled/ Development/ Regulated Area में गैर प्रदुषणकारी औद्योगिक इकाई अनुज्ञेय गतिविधि है।
19.	मास्टर प्लान/ डीपीसीआर/ सब रीजनल प्लान, अलवर– 2021 के अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय है।
पहुँच मार्ग से सम्बन्धित बिन्दु		
20.	विद्यमान पहुँचमार्ग की रिपोर्ट	ग्राम पुर से ग्राम सानौदा को जोडने वाली सडक पर उपलब्ध है। जो 3.0 मी0 बी.टी. व कच्ची पक्की मिलाकर कुल 7.0 मी0 चौडाई में उपलब्ध है। आवेदित भूमि के पहुँच मार्ग की मध्य से दोनो ओर 6–6 मी0 खुली भूमि उपलब्ध है।
21.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/ विद्यमान रास्ता निकल रहा हो, तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के सम्बन्ध में टिप्पणी।	ग्राम पुर से ग्राम सानौदा को जोडने वाली सडक पर उपलब्ध है। जो 3.0 मी0 बी.टी. व कच्ची पक्की मिलाकर कुल 7.0 मी0 चौडाई में उपलब्ध है। आवेदित भूमि के पहुँच मार्ग की मध्य से दोनो ओर 6–6 मी0 खुली भूमि उपलब्ध है।
मौका स्थिति से सम्बन्धित बिन्दु		
22.	कनिष्ठ अभियन्ता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के सम्बन्ध में रिपोर्ट।	मौका रिपोर्ट दिनांक 02.04.2025 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का उपलब्ध सीमाकंन अनुसार संशोधित Tentative Site Plan (PUC-7/C) की जॉच उपरान्त हस्ताक्षर कर प्रस्तुत है" का उल्लेख है। प्रारूप–7 पार्ट–सी अनुसार मौके पर भूमि रिक्त है। निर्माण नहीं किया हुआ है। पिलर लगााकर सीमांकन किया गया है। आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में नाला गुजर रहा है।
23.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	मूल पत्रावली में संलग्न है।
24.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़को के मिलान के सम्बन्ध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आसपास कमिटमेन्ट्स नही है।
25.	गैस पाईप लाईन/ एचटी लाईन/ रेलवे लाईन/ नाला/ वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	सर्वे प्लान अनुसार आवेदित भूमि से प्राकृतिक नाला गुजर रहा है एवं आवेदित भूमि से लगता हुआ मंदिर का निर्माण मौजुद है। आवेदित भूमि आवेदित भूमि से 11 के.वी. क्षमता की विद्युत लाईन गुजर रही है।
प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान		
26.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ मुख्यमंत्री जन आवास योजना– 2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010

<table>
<tr><td>27.</td><td>प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण</td><td colspan="2">खसरा न0 595/512 रकबा 5058.00 वर्ग मी0 एवं खसरा न0 511/494 रकबा 10116.00 वर्ग मी0, कुल रकबा 15174.00 वर्ग मी0।
राजस्थान सब रीजनल प्लान– 2021 के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग Agriculture (Rural) Zone Outside Controlled/ Development/ Regulated Area and Part River दर्शित है।</td></tr>
<tr><td>28.</td><td>ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।</td><td colspan="2">नियमानुसार है।</td></tr>
<tr><td>29.</td><td>ईडब्लूएस/ एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।</td><td colspan="2">नहीं</td></tr>
<tr><td rowspan="2">30.</td><td rowspan="2">एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।</td><td>नियमानुसार मानदण्ड</td><td>टिप्पणी</td></tr>
<tr><td>राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 30.05.2016 व 22.11.2016 के अनुसार 2 है0 से कम क्षेत्रफल पर नियमानुसार राशि ली जानी/ 5 प्रतिशत भूमि छोडे जाने का प्रावधान है।</td><td>2 है0 से कम क्षेत्रफल पर नियमानुसार राशि ली जानी/ 5 प्रतिशत भूमि छोड़ी जानी अपेक्षित है।</td></tr>
<tr><td>32.</td><td>मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/ एच.टी. लाईन/ गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।</td><td colspan="2">नही</td></tr>
<tr><td>33.</td><td>राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।</td><td colspan="2">नहीं</td></tr>
<tr><td>34.</td><td colspan="3">प्रकरण में ले–आउट प्लान अनुमोदन समिति के निर्णय हेतु विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–
1. प्रश्नगत भूमि राजस्थान सब रीजनल प्लान– 2021 के अनुसार Agriculture (Rural) Zone Outside Controlled/ Development/ Regulated Area and Part River दर्शित है। राजस्थान सब रीजनल प्लान– 2021 के बिन्दु संख्या 17.5.1 के उप बिन्दु के अनुसार B(4) के अनुसार Non Polluting Industrial Units अनुज्ञेय है। आवेदक द्वारा औद्योगिक (सीट मेटल फेब्रिकेशन) प्रयोजनार्थ आवेदन किया गया है। RSPCB के आदेश दिनांक 02.06.2020 के साथ संलग्न अनुलग्नक–सी के बिन्दु संख्या 30 के अनुसार Engineering and Fabrication Units (Without metal Treatment) ग्रीन कैटेगरी उद्योग की श्रेणी में अंकित है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड पर Non Polluting Industry ही संचालित किया जाएगा तथा संचालन से पूर्व RSPCB/ जिला उद्योग केन्द्र/ अन्य सम्बन्धित विभागों से आवश्यक स्वीकृति प्राप्त की जावेगी, इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है।
2. खसरा नं0 511/494 रकबा 10116 वर्ग मी0 की 90ए प्रकरण संख्या 26 आदेश दिनांक 12.02.2024 एवं खसरा नं0 595/512 रकबा 5058 वर्ग मी0 की 90ए प्रकरण संख्या 8/25 आदेश दिनांक 03.04.2025 को औद्योगिक (सीट मेटल फेब्रिकेशन) प्रयोजनार्थ सशर्त की जा चुकी है। (अवलोकनीय है) उपरोक्त अनुसार पृथक–पृथक आवेदन के आधार पर उपरोक्त दोनों खसरों की 90ए अलग–अलग दिनांक एवं अलग–अलग आदेश से की गई है। आवेदक द्वारा सम्मिलित रूप से ले–आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है।
प्राधिकरण तहसीलदार की रिपोर्ट दिनांक 16.10.2024 के अनुसार खसरा नं0 511/494 की भूमि किस्म ढहरी–01 है। ढहरी किस्म से अभिप्रायः "निचले इलाको जिनमें वर्षा व पानी इकठा होने से नमी बनी रहती है", अंकित है। जिसके सम्बन्ध में सक्षम स्तर से निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।
3. अभियान्त्रिकी शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पुर–खानपुर सड़क से सानौदा सड़क पर स्थित है। उक्त सड़क मौके पर 3 मी0 बी.टी. एवं 3.50 मी0 कच्चा रास्ता है। कच्चा–पक्का मिलाकर 6.50 मी0 रास्ता उपलब्ध है। सार्वजनिक निर्माण विभाग के पत्र दिनांक 13.12.2024 के अनुसार उक्त</td></tr>
</table>

सड़क ग्रामीण श्रेणी की सड़क है, जिसका मार्गाधिकार 18 मी0 एवं बिल्डिंग लाईन 25 मी0 है तथा सड़क मध्य से 12.50 वर्ग मी0 उपरान्त ही संपरिवर्तन/ आवंटन किये जाने की शर्त पर अनापत्ति प्रदान की गई है। आस–पास की कनेक्टिविटी एवं नियोजन की दृष्टि से उक्त सड़क के मार्गाधिकार के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।

4. राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि खसरा नं0 511/494 एवं 595/512 के उत्तरी–पश्चिमी दिशा में क्रमशः लगभग 500 वर्ग मी0 एवं 800 वर्ग मी0 भूमि में से प्राकृतिक नाला गुजर रहा है, जिसे यथावत छोड़ा जाना होगा। Functional Plan on Drainage for NCR के नियम 8. 3.4 के अनुरूप नाले की बाहरी सीमा से 12.0 मी0 की दूरी तक के क्षेत्र को ग्रीन बफर हेतु आरक्षित रखा जाना होगा, का उल्लेख किया गया है। अतः तदानुसार प्राकृतिक नाला को यथावत रखा जाकर नाले की बाहरी सीमा से 12 मी0 तक के क्षेत्र को ग्रीन बफर दर्शाया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि (खसरा नं0 511/494) से 11 के.वी. क्षमता की विद्युत लाईन गुजर रही है जिसे आवेदक को स्वयं के स्तर से हटवाया जाना होगा अथवा नियमानुसार सुरक्षात्मक दूरी छोडी जानी होगी।
6. आवेदित भूमि (खसरा नं0 595/512) में निर्मित मंदिर के विद्यमान निर्माण को सर्वे अनुसार आवेदित भूमि में सम्मिलित नहीं किया गया है। जिसे ले–आउट अनुमोदन के समय छोडा जाना होगा।
7. राजस्व शाखा द्वारा प्रमाणित खसरा सुपरइम्पोज अनुसार आवेदित भूमि का पहुँचमार्ग राजस्व रास्ता नहीं है। अतः समिति द्वारा निर्धारित मार्गाधिकार में आने वाली भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित करवायी जानी प्रस्तावित है।
8. नियमानुसार आवेदक को 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित करनी होगी अथवा नियमानुसार राशि जमा करानी होगी। आवेदक द्वारा दिनांक 24.04.2025 को 5 प्रतिशत भूमि छोड़ी जाने की एवज में नियमानुसार राशि जमा कराने हेतु शपथ–पत्र प्रस्तुत किया है।
9. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्ग मी0 से अधिक है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 27.03.2025 के बिन्दु संख्या 3.5 के अनुसार 10000 वर्ग मी0 से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक (एकल पट्टों) हेतु अन्तिम स्वीकृति विभागीय आदेश दिनांक 02.09.2024 के अनुसार गठित समिति से प्राप्त की जानी होगी। अतः उक्त सम्बन्ध में निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।
10. सभी निर्माण एवं तोड़फोड़ सम्बन्धी गतिविधियों (C&D Activities) हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट द्वारा उपचारित जल का उपयोग किया जावेगा। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाना अपेक्षित है।
11. नियमानुसार समस्त राशि की दरों एवं गणना की जॉच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है।

निर्णयः– समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार–विमर्श उपरांत निम्नलिखित शर्तो के साथ ले–आउट प्लान अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया :–

1. **प्रश्नगत भूमि राजस्थान सब रीजनल प्लान– 2021 के अनुसार Agriculture (Rural) Zone Outside Controlled/ Development/ Regulated Area and Part River दर्शित है। राजस्थान सब रीजनल प्लान– 2021 के बिन्दु संख्या 17.5.1 के उप बिन्दु के अनुसार B(4) के अनुसार Non Polluting Industrial Units अनुज्ञेय है।**
2. **RSPCB के आदेश दिनांक 02.06.2020 के साथ संलग्न अनुलग्नक–सी के बिन्दु संख्या 30 के अनुसार Engineering and Fabrication Units (Without metal Treatment) ग्रीन कैटेगरी उद्योग की श्रेणी में अंकित है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड पर Non Polluting Industry ही संचालित किया जाएगा तथा संचालन से पूर्व RSPCB/ जिला उद्योग केन्द्र/ अन्य सम्बन्धित विभागों से आवश्यक स्वीकृति प्राप्त की जावेगी, इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाकर पट्टा जारी किया जावें।**
3. **प्राधिकरण तहसीलदार की रिपोर्ट दिनांक 16.10.2024 के अनुसार खसरा नं0 511/494 की भूमि किस्म ढहरी–01 है। ढहरी किस्म की भूमि प्रतिबन्धित भूमियों की श्रेणी में है अथवा नही के सम्बन्ध में राजस्व शाखा से स्पष्ट रिपोर्ट ली जाकर तदानुसार अग्रिम कार्यवाही की जावे।**
4. **अभियान्त्रिकी शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पुर–खानपुर सड़क से सानौदा सड़क पर स्थित है। उक्त सड़क मौके पर 3 मी0 बी.टी. एवं 3.50 मी0 कच्चा रास्ता है। कच्चा–पक्का मिलाकर 6.50**

मी0 रास्ता उपलब्ध है। सार्वजनिक निर्माण विभाग के पत्र दिनांक 13.12.2024 के अनुसार उक्त सड़क ग्रामीण श्रेणी की सड़क है, जिसका मार्गाधिकार 18 मी0 एवं बिल्डिंग लाईन 25 मी0 है तथा सड़क मध्य से 12.50 वर्ग मी0 उपरान्त ही संपरिवर्तन/ आवंटन किये जाने की शर्त पर अनापत्ति प्रदान की गई है। अतः सार्वजनिक निर्माण विभाग के पत्र के क्रम में आस–पास की कनेक्टिविटी एवं नियोजन की दृष्टि से उक्त सड़क का मार्गाधिकार 25 मी0 रखा जावे तथा नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 10.08.2020 के बिन्दु संख्या 1 अनुसार कार्यवाही की जावे।

5. आवेदित भूमि खसरा नं0 511/494 एवं 595/512 के उत्तरी–पश्चिमी दिशा (क्रमशः लगभग 500 वर्ग मी0 एवं 800 वर्ग मी0 भूमि) में से गुजर रहे प्राकृतिक नाला को यथावत रखा जाकर Functional Plan on Drainage for NCR के नियम 8.3.4 के अनुरूप नाले की बाहरी सीमा से 12.0 मी0 की दूरी तक के क्षेत्र को ग्रीन बफर हेतु आरक्षित रखा जावे।
6. आवेदित भूमि (खसरा नं0 511/494) से 11 के.वी. क्षमता की विद्युत लाईन गुजर रही है जिसे आवेदक को स्वयं के स्तर से हटवाया जाना होगा अथवा नियमानुसार सुरक्षात्मक दूरी का साईट प्लान में अंकित किया जावे।
7. आवेदित भूमि (खसरा नं0 595/512) में निर्मित मंदिर के विद्यमान निर्माण को सर्वे अनुसार आवेदित भूमि में सम्मिलित नहीं किया गया है। जिसे ले–आउट अनुमोदन में शामिल नही किया जावें।
8. राजस्व शाखा द्वारा प्रमाणित खसरा सुपरइम्पोज अनुसार आवेदित भूमि का पहुँचमार्ग राजस्व रास्ता नहीं है। अर्थात उक्त सडक राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज नही है। अतः समिति द्वारा निर्धारित 25 मी0 मार्गाधिकार में आने वाली भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित करवायी जावे।
9. 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र की एवज में नियमानुसार राशि जमा करवाई जावे।
10. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्ग मी0 से अधिक होने के कारण पट्टा जारी करने से पूर्व विभागीय आदेश दिनांक 02.09.2024 के अनुसार गठित समिति से स्वीकृति प्राप्त की जावे।
11. सभी निर्माण एवं तोड़फोड़ सम्बन्धी गतिविधियों (C&D Activities) हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट द्वारा उपचारित जल का उपयोग किया जावेगा। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिए जाने की सुनिश्चितता की जावें।
12. नियमानुसार समस्त राशि की दरों एवं गणना की जॉच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही साईट प्लान जारी किये जाने की सुनिश्चितता की जावें।

श्री अनुभव मिश्रा	श्री श्रवण कुमार	श्री शैतान सिंह यादव	श्री योगेन्द्र कुमार	श्री लोकेन्द्र शिव मीणा	श्री अतुल प्रकाश
उप नगर नियोजक	विधि परामर्शी	तहसीलदार	अधीक्षण अभियन्ता	वरिष्ठ नगर नियोजक	मुख्य कार्यकारी अधिकारी
(आमन्त्रित सदस्य)	(सदस्य)	(सदस्य)	(सदस्य)	(सदस्य सचिव)	(अध्यक्ष)

एजेण्डा संख्या 03 (राजकाज सं. 06859) **(बैठक दिनांक 08.05.2025)**

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः— राजस्व ग्राम खिजुरीवास, तह0 टपुकडा, जिला खैरथल—तिजारा के खसरा न0 1495/990, 1498/1492 कुल किता 02 कुल रकबा 4133 वर्ग मी0 (भूखण्ड का क्षेत्रफल 2879.63 वर्ग मी0) भूमि का मिश्रित प्रयोजनार्थ ले—आउट प्लान अनुमोदन बाबत्।</td></tr>
<tr><td colspan="6">आवेदन एवं राजस्व सम्बन्धित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">मै0 स्मार्ट ड्राईव प्रा0 लि0 जरिये निर्देशक श्री संजय नाकरा पुत्र श्री सुदामा भगत, निवासी— बंगला एफ आशियाना गुलमोहर पार्क, भिवाडी, तह0 टपुकडा जिला खैरथल—तिजारा</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना का राजस्व ग्राम, खसरा नं0 व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम खिजुरीवास, तह0 टपुकडा, जिला खैरथल—तिजारा के खसरा न0 1495/990, 1498/1492 कुल किता 02 कुल रकबा 4133 वर्ग मी0</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3.</td><td rowspan="3">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td></td><td>खसरा नं0</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td></tr>
<tr><td>90ए से पूर्व</td><td>1495/990, 1498/1492</td><td>4133 वर्ग मी0 वर्ग मी0</td><td>चाही, सोयम</td></tr>
<tr><td>90ए के पश्चात्</td><td>1495/990, 1498/1492</td><td>4133 वर्ग मी0 वर्ग मी0</td><td>कृषि भूमि से अकृषि (व्यावसायिक प्रयोजनार्थ)</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">प्रस्तावित योजना के 90—ए आदेश दिनांक 14.06.2024, क्षेत्रफल 4133 वर्ग मी0 व आवेदक का नाम— मै0 स्मार्ट ड्राईव प्रा0 लि0 जरिये निर्देशक श्री संजय नाकरा पुत्र श्री सुदामा भगत</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">व्यावसायिक/ मिश्रित प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">व्यावसायिक/ मिश्रित प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं</td><td colspan="3">हॉ</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लोटेड ले—आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड का ले—आउट</td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले—आउट/ प्लोटेड ले—आउट/ ले—आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड ले—आउट प्लान</td></tr>
<tr><td colspan="6">मास्टर प्लान/ जोनल प्लान से सम्बन्धित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना— 2011 के अनुसार भू—उपयोग</td><td colspan="3">लागू नही</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना— 2041 के अनुसार भू—उपयोग</td><td colspan="3">ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान—2041 के प्रस्तावित भू—उपयोग मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू—उपयोग Residential High Density Mixed Use & Part Green Buffer उपयोग दर्शित है।</td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग</td><td colspan="3">ग्रेटर भिवाडी जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार प्रस्तावित भू—उपयोग मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू—उपयोग Residential High Density Mixed Use & Part Green Buffer उपयोग दर्शित है।</td></tr>
<tr><td>15.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/ जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई</td><td colspan="3">60 मी0 (एस.एच.—25)— Part Green Buffer</td></tr>
<tr><td>16.</td><td colspan="2">आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">नहीं</td></tr>
<tr><td>17.</td><td colspan="2">यदि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित हो तो, सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के सम्बन्ध में विवरण।</td><td colspan="3">—</td></tr>
<tr><td>18.</td><td colspan="2">ग्रेटर भिवाड़ी/ SNB मास्टर प्लान— 2041 की DCR/ सब रीजनल प्लान, अलवर— 2021 की DPCR अनुसार</td><td colspan="3">प्रश्नगत भूमि ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान अनुसार भू—उपयोग Residential High Density Mixed Use & Part Green Buffer उपयोग दर्शित है। बीडा मॉडल भवन</td></tr>
</table>

		विनियम– 2021 के बिन्दु संख्या 21(विशेष प्रावधान) के उप बिन्दु 6.1 के अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का मिश्रित उपयोग का पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।	
19.	मास्टर प्लान / डीपीसीआर अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	हाँ	
पहुँच मार्ग से सम्बन्धित बिन्दु			
20.	विद्यमान पहुँचमार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि पर पहुँच मार्ग एस.एच.–25 पर उपलब्ध है। जिसका मास्टर प्लान अनुसार आर.ओ.डब्लू. 60 मी0 है। कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट (PUC-4/C) अनुसार सड़क के मध्य से 14.50 मी0 है।	
21.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता / विद्यमान रास्ता निकल रहा हो, तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के सम्बन्ध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि पर पहुँच मार्ग एस.एच.–25 पर उपलब्ध है। जिसका मास्टर प्लान अनुसार आर.ओ.डब्लू. 60 मी0 एवं Part Green Buffer है।	
मौका स्थिति से सम्बन्धित बिन्दु			
22.	कनिष्ठ अभियन्ता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के सम्बन्ध में रिपोर्ट।	मौका रिपोर्ट दिनांक 01.10.2024 (पैरा-6/N) अनुसार "प्रस्तुत tentative site plan के अनुसार मौका देखा गया। मौके पर निर्माण भाग की जानकारी एवं बाहरी भुजाओ की माप प्रमाणित कर पत्रावली में पृष्ठ संख्या 57 पर प्रस्तुत है। ई–पत्रावली के पैरा संख्या 27 पर अभियान्त्रिकी शाखा की नवीनतम मौका रिपोर्ट दिनांक 14.01.2025 के अनुसार भमौके पर रोड सेंटर से 30 में boundary wall और green buffer में साईट ऑफिस और निर्माण नहीं हटाया है का उल्लेख है।	
23.	गूगल मानचित्र पर लोके न	पत्रावली में पृष्ठ संख्या 48–49 पर संलग्न है।	
24.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़को के मिलान के सम्बन्ध में टिप्पणी एवं मानचित्र	प्रश्नगत भूमि के पास मे बीडा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना बी.डी.आई. होम्स प्रा0 लि0 स्थित है।	
25.	गैस पाईप लाईन / एचटी लाईन / रेलवे लाईन / नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	
प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
26.	टाउनशिप पॉलिसी 2002 / टाउनशिप पॉलिसी 2010 / मुख्यमंत्री जन आवास योजना– 2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010	
27.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण:–	राजस्व रिकॉर्ड अनुसार	4133.00 वर्ग मी0
		मौका / सर्वे अनुसार	4102.00 वर्ग मी0
		खसरा सुपरइम्पोजिसन अनुसार	2879.63 वर्ग मी0
		सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	00.00 वर्ग मी0
		नेट एरिया	2879.63 वर्ग मी0
32.	ले–आउट में क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	हाँ	
33.	ईडब्लूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नहीं	
34.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार मानदण्ड	टिप्पणी
		राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 30.05.2016 व 22.11.2016 के अनुसार 2 है0 से कम क्षेत्रफल पर नियमानुसार राशि ली जानी / 5 प्रतिशत भूमि छोडे जाने का प्रावधान है।	2 है0 से कम क्षेत्रफल पर नियमानुसार राशि ली जानी है।
36.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क / एच.टी.	नहीं	

	लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	
37.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नहीं

38. **प्रकरण में ले–आउट प्लान अनुमोदन समिति के निर्णय हेतु विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

1. प्रश्नगत भूमि ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान अनुसार भू–उपयोग Residential High Density Mixed Use & Part Green Buffer उपयोग दर्शित है।
2. बीडा मॉडल भवन विनियम– 2021 के बिन्दु संख्या 21(विशेष प्रावधान) के उप बिन्दु 6.1 के अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का मिश्रित उपयोग का पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत भूमि भिवाडी–अलवर सड़क (एस.एच.–25) पर स्थित है। ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान अनुसार उक्त सड़क की चौड़ाई 60 मी0 एवं 30 मी0 Plantation (दोनों तरफ) है। अतः सड़क चौड़ाई 60 मी0 से प्रभावित भूमि आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवायी जानी प्रस्तावित है।
4. बीडा मॉडल भवन विनियम– 2021 के बिन्दु संख्या 21(विशेष प्रावधान) के उप बिन्दु 5.1 के अनुसार राजमार्ग / राज्य राजमार्ग / बाईपास आदि प्रमुख सड़को के दोनों ओर प्रस्तावित 30 मी0 चौड़े ग्रीन बफर का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग अप्रोच रोड़, सर्विस रोड़, पार्किंग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा लेकिन इनमें कोई अण्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नही होगा। उक्त बाबत् आवेदक से शपथ पत्र लिया जाना अपेक्षित है।
5. प्रकरण में जारी 90ए आदेश दिनांक 14.06.2024 अनुसार प्रश्नगत भूमि का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया है। जबकि ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान– 2041 अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है। अतः संशोधित संपरिवर्तन आदेश जारी किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में जारी 90ए आदेश दिनांक 14.06.2024 में अधिरोपित शर्त क्रमांक 03 अनुसार "आवेदित भूमि पर पहुँच मार्ग एस.एच.–25 पर उपलब्ध है। जिसका मास्टर प्लान अनुसार आर.ओ.डब्लू. 60 मी0 है। आवेदक को आवेदित भूमि पर अवैध अतिक्रमण / निर्माण को स्वयं के स्तर ले–आउट प्लान आवेदन से पूर्व हटाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा तथा नियमानुसार निर्माण की शास्ति आवेदक को जमा करानी होगी।" का उल्लेख किया गया है। उपरोक्त विद्यमान निर्माण को हटाया जाकर कार्यालय को सूचित किये जाने के सम्बन्ध में कार्यालय पत्र दिनांक 19.11.2024 एवं 03. 02.2025 के माध्यम से आवेदक को सूचित किया गया है। आवेदक द्वारा निर्माण हटाये जाने का उल्लेख किया गया है। प्रकरण में मौका रिपोर्ट दिनांक 14.01.2025 के अनुसार "मौके पर रोड सेंटर से 30 में boundary wall और green buffer में साईट ऑफिस और निर्माण नहीं हटाया है" का उल्लेख है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 03.07.2020 एवं आदेश दिनांक 29.11.2022 के प्रावधानों के अनुरूप नियमानुसार राशि जमा करवाते हुए आवेदक द्वारा उक्त निर्माण 1 वर्ष की समयावधि में आवश्यक रूप से हटवाया जाना होगा तथा इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है।
7. राजस्व रिकार्ड जमाबन्दी अनुसार भूमि का क्षेत्रफल 4133.00 वर्ग मी0 है, सर्वे अनुसार 4102.52 वर्ग मी0 है तथा सुपरइम्पोज क्षेत्रफल 2879.63 वर्ग मी0 है। भूखण्ड का क्षेत्रफल 2879.63 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। जो कि राजस्व रिकॉर्ड से 1253.37 वर्ग मी0 कम है। अतः खसरा सुपरइम्पोज अनुसार ही पट्टा एवं साईट प्लान जारी किये जाने एवं शेष भूमि का भविष्य में मांग नही करने बाबत आवेदक से शपथ–पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में आवेदक द्वारा राज्य सरकार की महत्वाकांक्षी योजना राईजिंग राजस्थान के अन्तर्गत Mamorandum of Understanding पर हस्ताक्षर किये गए हैं। अवलोकनीय है।
9. प्रश्नगत भूमि खसरा नं0 1495/990 एवं 1498/1492 के सामने एवं सडक तथा आवेदित भूमि के मध्य अन्य खसरा नं0 1493/989 की भूमि स्थित है। उक्त भूमि के सम्बन्ध में राजस्व शाखा द्वारा टिप्पणी की गई है कि– PUC-2/C एवं PUC-4/C पर संलग्न खसरा सुपर इम्पोजिसन अनुसार 2879. 63 वर्ग मी0 एवं सर्वे अनुसार 4102.52 वर्ग मी0 है। प्रश्नगत भूमि राजस्व खसरो के मध्य अन्य भूमि खसरा न0 1493/989 स्थित है। उक्त भूमि के स्वामित्व एवं किस्म बाबत राजस्व शाखा की टिप्पणी के सम्बन्ध में रिपोर्ट चाही गई थी, जिस क्रम में खसरा 1493/989 रकबा 0.2077 किस्म "गैर मुमकिन रास्ता" नगर विकास न्यास भिवाड़ी के नाम दर्ज भूमि है। जिससे आवेदित भूमि 1495/990,

RajKaj Ref No.: 15355965

1498 / 1492 को पहुँच मार्ग उपलब्ध है। खसरा सुपरइम्पोज अनुसार लगभग 1254 वर्ग मी0 भूमि कम होने के सम्बन्ध में राजस्व शाखा द्वारा टिप्पणी नहीं की गई है।

10. नियमानुसार आवेदक को 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित करनी होगी अथवा नियमानुसार राशि जमा करानी होगी। 5 प्रतिशत भूमि छोड़ी जाने के सम्बन्ध में आवेदक से सूचना / सहमति लिया जाना अपेक्षित है।
11. प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रचलित भवन विनियम एवं अन्य समस्त प्रावधानों की पालना की सुनिश्चितता की जानी होगी। अतः विचारार्थ।
12. नियमानुसार समस्त राशि की गणना एवं जॉच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही साईट प्लान प्लान जारी जारी किया जाना प्रस्तावित है।

<u>निर्णयः</u>– समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार–विमर्श उपरांत निम्नलिखित शर्तों के साथ ले–आउट प्लान अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया :–

1. **प्रश्नगत भूमि ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान अनुसार भू–उपयोग Residential High Density Mixed Use & Part Green Buffer उपयोग दर्शित है। अतः बीडा मॉडल भवन विनियम– 2021 के बिन्दु संख्या 21(विशेष प्रावधान) के उप बिन्दु 6.1 के अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड पर मिश्रित उपयोग अनुज्ञेय है।**
2. **प्रश्नगत भूमि भिवाडी–अलवर सड़क (एस.एच.–25) पर स्थित है। ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान अनुसार उक्त सड़क की चौड़ाई 60 मी0 एवं 30 मी0 Plantation (दोनों तरफ) है। अतः सड़क चौड़ाई 60 मी0 से प्रभावित भूमि आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवायी जाने की सुनिश्चितता की जावें।**
3. **बीडा मॉडल भवन विनियम– 2021 के बिन्दु संख्या 21(विशेष प्रावधान) के उप बिन्दु 5.1 के क्रम में आवेदक से शपथ पत्र लिये जाने की सुनिश्चितता की जावें।**
4. **प्रकरण में जारी 90ए आदेश दिनांक 14.06.2024 अनुसार प्रश्नगत भूमि का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया है। जबकि ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान– 2041 अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है। अतः मिश्रित प्रयोजनार्थ संशोधित संपरिवर्तन आदेश जारी किया जावे।**
5. **प्रश्नगत भूखण्ड का फ्रैन्ट सैटबैक में आंशिक निर्माण विद्यमान है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 03.07.2020 एवं दिनांक 29.11.2022 के प्रावधानों के अनुरूप धरोहर राशि जमा करवाते हुए तथा आवेदक द्वारा उक्त निर्माण 1 वर्ष की समयावधि में आवश्यक रूप से हटवाया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाकर अग्रिम कार्यवाही की जावे। सड़क मार्गाधिकार 60 मी0 स्थित निर्माण को हटाये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त पट्टा जारी किया जावें।**
6. **राजस्व रिकार्ड जमाबन्दी अनुसार भूमि का क्षेत्रफल 4133.00 वर्ग मी0 है, सर्वे अनुसार 4102.52 वर्ग मी0 है तथा सुपरइम्पोज क्षेत्रफल 2879.63 वर्ग मी0 है। भूखण्ड का क्षेत्रफल 2879.63 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। जो कि राजस्व रिकॉर्ड से 1253.37 वर्ग मी0 कम है। खसरा सुपरइम्पोज अनुसार लगभग 1254 वर्ग मी0 भूमि कम होने के सम्बन्ध में राजस्व शाखा से स्पष्ट टिप्पणी / रिपोर्ट प्राप्त की जावे। तथा खसरा सुपरइम्पोज अनुसार ही पट्टा एवं साईट प्लान जारी किये जाने एवं शेष भूमि का भविष्य में मांग नही करने बाबत आवेदक से शपथ–पत्र प्राप्त किया जावें।**
7. **5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की एवज में नियमानुसार राशि जमा करवाई जावे।**
8. **प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रचलित भवन विनियम एवं अन्य समस्त प्रावधानों की पालना की सुनिश्चितता की जानी होगी।**
9. **नियमानुसार समस्त राशि की गणना एवं जॉच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही साईट प्लान प्लान जारी किये जाने की सुनिश्चितता की जावें।**

श्री अनुभव मिश्रा	श्री श्रवण कुमार	श्री शैतान सिंह यादव	श्री योगेन्द्र कुमार	श्री लोकेन्द्र शिव मीणा	श्री अतुल प्रकाश
उप नगर नियोजक (आमन्त्रित सदस्य)	विधि परामर्शी (सदस्य)	तहसीलदार (सदस्य)	अधीक्षण अभियन्ता (सदस्य)	वरिष्ठ नगर नियोजक (सदस्य सचिव)	मुख्य कार्यकारी अधिकारी (अध्यक्ष)

विषयः— ग्राम कालाका, तह0 टपुकडा, जिला खैरथल—तिजारा के खसरा न0 541/384, 544/385 कुल किता 02 कुल रकबा 15400.00 वर्ग मी0 भूमि का मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के तहत आवासीय (एकल भूखण्ड) प्रयोजनार्थ ले—आउट प्लान अनुमोदन बाबत्।

आवेदन एवं राजस्व सम्बन्धित बिन्दु

1.	आवेदक का नाम	मै0 सत्यम हाउसिंग प्रोजेक्ट प्रा0 लि0 जरिये निर्देशक श्री दिनेश यादव पुत्र श्री जसवंत सिंह
2.	प्रस्तावित योजना का राजस्व ग्राम, खसरा नं0 व क्षेत्रफल	ग्राम कालाका, तह0 टपुकडा, जिला खैरथल—तिजारा के खसरा न0 541/384, 544/385 कुल किता 02 कुल रकबा 15400.00 वर्ग मी0

3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल		खसरा नं0	क्षेत्रफल है0	किस्म
		90ए से पूर्व	541/384 एवं 544/385	15400.00 वर्ग मी0	जाव— 2 एवं बारानी— 2
		90ए के पश्चात्	541/384 एवं 544/385	15400.00 वर्ग मी0	आवासीय

6.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	प्रस्तावित योजना के 90—ए आदेश दिनांक 17.03.2025, क्षेत्रफल 15400.00 वर्ग मी0 व आवेदक का नाम— मै0 सत्यम हाउसिंग प्रोजेक्ट प्रा0 लि0 जरिये निर्देशक श्री दिनेश यादव पुत्र श्री जसवंत सिंह
7.	90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन	मुख्यमंत्री जन आवास योजना (3ए) प्रयोजनार्थ
8.	आवेदित उपयोग	मुख्यमंत्री जन आवास योजना (3ए) प्रयोजनार्थ
9.	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं	अनुरूप है।
10.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लोटेड ले—आउट है।	एकल भूखण्ड
11.	एकल भूखण्ड ले—आउट/ प्लोटेड ले—आउट/ ले—आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	मुख्यमंत्री जन आवास योजना—2015 के प्रोविजन 3ए अन्तर्गत

मास्टर प्लान/ जोनल प्लान से सम्बन्धित बिन्दु

12.	मास्टर विकास योजना— 2011 के अनुसार भू—उपयोग	लागू नहीं
13.	मास्टर विकास योजना— 2041 के अनुसार भू—उपयोग	ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान—2041 के प्रस्तावित भू—उपयोग मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू—उपयोग Residential Medium Density उपयोग दर्शित है।
14.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	ग्रेटर भिवाडी जोनल विकास योजना के प्रस्तावित भू—उपयोग मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू—उपयोग Residential Medium Density उपयोग दर्शित है।
15.	मास्टर प्लान/ जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई	जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क का मार्गाधिकार 18 मी0 है।
16.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।
17.	यदि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित हो तो, सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के सम्बन्ध में विवरण।	सड़क मार्गाधिकार से प्रभावित क्षेत्रफल 79.77 वर्ग मी0 है।
18.	ग्रेटर भिवाड़ी/SNB मास्टर प्लान— 2041 की DCR/ सब रीजनल प्लान, अलवर—	ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान—2041 के प्रस्तावित भू—उपयोग मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि का

	2021 की DPCR अनुसार	भू–उपयोग Residential Medium Density उपयोग दर्शित है।	
19.	मास्टर प्लान / डीपीसीआर अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 31.07.2018 के अनुसार Plantation Belt, Ecological Zone, Eco sensitive Zone, Recreational Zone (Park, Playgrounds etc.) को छोड़कर प्रभावी मास्टर प्लान के अन्य सभी भू–उपयोगों में CMJAY-2015 के तहत शहरी गरीबो के लिए आवास निर्माण को अनुज्ञेय श्रेणी में रखा गया है। उक्तानुसार मास्टर प्लान के Residential Medium Density भू–उपयोग में आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है।	
पहुँच मार्ग से सम्बन्धित बिन्दु			
20.	विद्यमान पहुँचमार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि हेतु पहुँचमार्ग सलारपुर–कालाका ग्रामीण श्रेणी की सड़क से उपलब्ध है। जो 3.75 मी0 बी.टी. व कुल कच्ची–पक्की 7.0 मी0 चौडाई में उपलब्ध है। मौके पर आवेदित भूमि के पहुँचमार्ग के मध्य से दोनों ओर 6–6 मी0 खुली भूमि उपलब्ध है।	
21.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता / विद्यमान रास्ता निकल रहा हो, तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के सम्बन्ध में टिप्पणी।	जोनल डवलपमेन्ट प्लान के अनुसार आवेदित भूमि हेतु उपलब्ध पहुँचमार्ग का मार्गाधिकार 18 मी0 है। आवेदित भूमि में से सटे हुए अन्य कोई राजस्व रास्ता / विद्यमान रास्ता नही निकल रहा है।	
मौका स्थिति से सम्बन्धित बिन्दु			
22.	कनिष्ठ अभियन्ता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के सम्बन्ध में रिपोर्ट।	प्रारूप–7 पार्ट–सी अनुसार आवेदित भूमि मांके पर रिक्त है। कोई निर्माण नही है। आंशिक अस्थाई पिलर लगााकर सीमांकन किया हुआ है। ई–पत्रावली के पैरा संख्या 5 पर अभियान्त्रिकी शाखा की मौका रिपोर्ट दिनांक 08.04.2025 के अनुसार "प्रस्तावित परियोजना का उपलब्ध सीमांकन अनुसार Attached Tentative Layout Plan की Outer Dimensions एवं Electric Lines की जांच उपरांत हस्ताक्षर कर प्रस्तुत है, जो PUC-3/C पर संलग्न है।" का उल्लेख है।	
23.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	मूल पत्रावली में संलग्न है।	
24.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़को के मिलान के सम्बन्ध में टिप्पणी एवं मानचित्र	अन्य कोई अनुमोदित योजना आवेदित भूमि से लगती हुई स्थित नही है।	
25.	गैस पाईप लाईन / एचटी लाईन / रेलवे लाईन / नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रारूप–7 पार्ट–सी पर प्राप्त अभियान्त्रिकी शाखा की रिपोर्ट अनुसार हस्ताक्षरित सर्वे प्लान अनुसार आवेदित भूमि में से 400 के.वी. एवं 11 के.वी. की एच.टी. विद्युत लाईन गुजर रही है।	
प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
26.	टाउनशिप पॉलिसी 2002 / टाउनशिप पॉलिसी 2010 / मुख्यमंत्री जन आवास योजना– 2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010	
27.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण	राजस्व रिकॉर्ड अनुसार	15400 वर्ग मी0
		मौका / सर्वे अनुसार	15391.97 वर्ग मी0
		खसरा सुपरइम्पोजिसन अनुसार	15306.34 वर्ग मी0
		सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	79.77 वर्ग मी0
		नेट एरिया	15226.57 वर्ग मी0
32.	ले–आउट में क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
33.	ईडब्लूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं (प्रकरण CMJAY–2015 के तहत आवेदित है।)	
34.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत	नियमानुसार मानदण्ड	टिप्पणी

	सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 30.05.2016 व 22.11.2016 के अनुसार 2 है0 से कम क्षेत्रफल पर नियमानुसार राशि ली जानी / 5 प्रतिशत भूमि छोडे जाने का प्रावधान है।	2 है0 से कम क्षेत्रफल पर नियमानुसार राशि ली जानी / 5 प्रतिशत भूमि छोड़ी जानी अपेक्षित है।
36.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क / एच.टी. लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं	
37.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नहीं	

38. **प्रकरण में ले–आउट प्लान अनुमोदन समिति के निर्णय हेतु विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

1. ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान–2041 के प्रस्तावित भू–उपयोग मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग Residential Medium Density उपयोग दर्शित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 31.07.2018 के अनुसार Plantation Belt, Ecological Zone, Eco Sensitive Zone, Recreational Zone (Park, Playgrounds etc.) को छोड़कर प्रभावी मास्टर प्लान के अन्य सभी भू–उपयोगों में CMJAY-2015 के तहत शहरी गरीबो के लिए आवास निर्माण को अनुज्ञेय श्रेणी में रखा गया है। उक्तानुसार मास्टर प्लान के Residential Medium Density भू–उपयोग में आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है।
2. खसरा न0 541/384, 544/385 कुल किता 02 कुल रकबा 15400.00 वर्ग मी0 का मुख्यमंत्री जन आवास योजना (3ए) प्रयोजनार्थ सशर्त 90ए आदेश दिनांक 17.03.2025 को जारी किया गया।
3. प्रकरण में प्रारूप–7 पार्ट–सी में अभियान्त्रिकी शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि हेतु पहुँचमार्ग सलारपुर–कालाका ग्रामीण सडक के माध्यम से उपलबध है। जो 3.75 मीटर बी.टी. व कुल कच्ची पक्की 7.0 मीटर चौडाई में उपलब्ध है। मौके पर आवेदित भूमि के पहुँचमार्ग के मध्य से दोनो ओर 6–6 मीटर खुली भूमि उपलब्ध है। ग्रेटर भिवाड़ी जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार आवेदित भूमि हेतु उपलब्ध पहुँचमार्ग का मार्गाधिकार 18 मी0 है। अतः सड़क मार्गाधिकार में आने वाली निःशुल्क समर्पित करवायी जानी होगी।
4. प्रकरण में प्रारूप–7 पार्ट–सी में अभियान्त्रिकी शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से 400 के.वी. एवं 11 के.वी. की एच.टी. विद्युत लाईन गुजर रही है। अतः नगरीय विकास विभाग के प्रभावी नियमों के अनुसार No Construction Zone एवं Green Buffer/ Road का प्रावधान रखा जाकर ले–आउट प्लान में दर्शाया जाना एवं क्षेत्रफल विश्लेषण किया जाना प्रस्तावित है। 11 के.वी. की विद्युत लाईन आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर हटवाये जाने की स्थिति में 11 के.वी. की विद्युत लाईन सुरक्षात्मक दूरी छोड़ी जानी आवश्यक नही होगा।
5. राजस्व रिकार्ड अनुसार प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 15400 वर्ग मी0, सर्वे मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल 15391.97 वर्ग मी0 एवं सुपरइम्पोजिसन मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल 15306.34 वर्ग मी0 है। 18 मी0 सड़क मार्गाधिकार के अन्तर्गत आने वाली आवेदित भूमि का भाग क्षेत्रफल 79.77 वर्ग मी0 को सड़क विस्तार हेतु निःशुल्क समर्पित करवाये जाने की स्थिति में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 15226.57 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। खसरा सुपरइम्पोजिशन मानचित्र की प्रमाणित प्रति ई–पत्रावली के PUC-4 पर संलग्न है। अतः खसरा सुपरइम्पोज अनुसार साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है।
6. नियमानुसार आवेदक को 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित करनी होगी अथवा नियमानुसार राशि जमा करानी होगी।
7. प्रकरण में CMJAY- 2015 अनुसार तकनिकी मापदण्ड अंकित करते हुए साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है।
8. सभी निर्माण एवं तोड़फोड़ सम्बन्धी गतिविधियों (C&D Activities) हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट द्वारा उपचारित जल का उपयोग किया जावेगा। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाना अपेक्षित

है।

9. नियमानुसार समस्त राशि की दरों एवं गणना की जॉच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है।

निर्णयः– **समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार–विमर्श उपरांत निम्नलिखित शर्तो के साथ ले–आउट प्लान अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया :–**

1. **ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान–2041 के प्रस्तावित भू–उपयोग मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग Residential Medium Density उपयोग दर्शित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 31.07.2018 के Residential Medium Density भू–उपयोग में मुख्यमन्त्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के तहत एकल भूखण्ड का अनुमोदन किया गया है।**
2. **ग्रेटर भिवाड़ी जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार आवेदित भूमि हेतु उपलब्ध पहुँचमार्ग का मार्गाधिकार 18 मी0 है। अतः सड़क 18 मी0 के मार्गाधिकार में आने वाली भूमि आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवायी जावें।**
3. **प्रकरण में प्रारूप–7 पार्ट–सी में अभियान्त्रिकी शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से 400 के. वी. एवं 11 के.वी. की एच.टी. विद्युत लाईन गुजर रही है। अतः नगरीय विकास विभाग के प्रभावी नियमों के अनुसार No Construction Zone एवं Green Buffer/ Road का प्रावधान रखा जाकर ले–आउट प्लान में दर्शाया जाकर तदानुसार पुनः क्षेत्रफल विश्लेषण किया जावे। 11 के.वी. की विद्युत लाईन आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर हटवाये जाने की स्थिति में 11 के.वी. की विद्युत लाईन सुरक्षात्मक दूरी छोड़ी जानी आवश्यक नही होगा। खसरा सुपरइम्पोज अनुसार साईट प्लान जारी किये जाने की सुनिश्चितता की जावें।**
4. **5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र की एवज में भूमि समर्पित करवाई जावे अथवा नियमानुसार राशि जमा करवाई जावें।**
5. **प्रश्नगत भूखण्ड के सैटबैक एवं अन्य तकनिकी मापदण्ड CMJAY- 2015 अनुसार अंकित करते हुए साईट प्लान जारी किया जावें।**
6. **सभी निर्माण एवं तोड़फोड़ सम्बन्धी गतिविधियों (C&D Activities) हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट द्वारा उपचारित जल का उपयोग किया जावेगा। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिये जाने की सुनिश्चितता की जावें।**
7. **नियमानुसार लेय राशि (जो भी लेय हो) की दरों एवं गणना की जॉच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही साईट प्लान जारी किये जाने की सुनिश्चितता की जावें।**

श्री अनुभव मिश्रा	श्री श्रवण कुमार	श्री शैतान सिंह यादव	श्री योगेन्द्र कुमार	श्री लोकेन्द्र शिव मीणा	श्री अतुल प्रकाश
उप नगर नियोजक (आमन्त्रित सदस्य)	विधि परामर्शी (सदस्य)	तहसीलदार (सदस्य)	अधीक्षण अभियन्ता (सदस्य)	वरिष्ठ नगर नियोजक (सदस्य सचिव)	मुख्य कार्यकारी अधिकारी (अध्यक्ष)

विषयः– ग्राम बिचपुरी तह0 नीमराना जिला कोटपुतली–बहरोड के खसरा न0 1072 रकबा 6400 वर्ग मी0 एवं खसरा न0 1074 रकबा 4000 वर्ग मी0 कुल रकबा 10400 वर्ग मी0 भूमि का औद्योगिक (ग्रीन कैटेगरी) प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान बाबत्।

आवेदन एवं राजस्व सम्बन्धित बिन्दु					
1.	आवेदक का नाम	श्री नेतराम पुत्र श्री प्रभूदयाल जाति चमार पता– ग्राम बिचपुरी तह00 नीमराना जिला कोटपुतली–बहरोड			
2.	प्रस्तावित योजना का राजस्व ग्राम, खसरा नं0 व क्षेत्रफल	ग्राम बिचपुरी तह0 नीमराना जिला कोटपुतली–बहरोड के खसरा न0 1072 रकबा 6400 वर्ग मी0 एवं खसरा न0 1074 रकबा 4000 वर्ग मी0 कुल रकबा 10400 वर्ग मी0			
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल		खसरा नं0	क्षेत्रफल है0	किस्म
		90ए से पूर्व	1072 एवं 1074	10400 वर्ग मी0	बरानी–2, बारानी–2
		90ए के पश्चात्	1072 एवं 1074	10400 वर्ग मी0	औद्योगिक प्रयोजनार्थ
6.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	90–ए आदेश दिनांक 19.03.2025, क्षेत्रफल– 10400 वर्ग मी0 व आवेदक का नाम– श्री नेतराम पुत्र श्री प्रभूदयाल			
7.	90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन	औद्योगिक (ग्रीन कैटेगरी) प्रयोजनार्थ			
8.	आवेदित उपयोग	औद्योगिक (ग्रीन कैटेगरी) प्रयोजनार्थ			
9.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं	हाँ			
10.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लोटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड का ले–आउट			
11.	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लोटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट			
मास्टर प्लान/ जोनल प्लान से सम्बन्धित बिन्दु					
12.	मास्टर विकास योजना– 2011 के अनुसार भू–उपयोग	लागू नहीं			
13.	मास्टर विकास योजना– 2041 के अनुसार भू–उपयोग	शाहजहाँपुर–नीमराना–बहरोड़ मास्टर प्लान– 2041 के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग Industrial दर्शित है। जिसमें औद्योगिक (ग्रीन कैटेगरी) प्रयोजनार्थ अनुज्ञेय गतिविधि है।			
14.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	शाहजहाँपुर–नीमराना–बहरोड़ जोनल डवलपमेन्ट प्लान बनाया जाना वर्तमान में प्रक्रियाधीन है।			
15.	मास्टर प्लान/ जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई	रीको की 18 मी0 चौड़ी सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जो कि मास्टर प्लान/ जोनल डवलपमेन्ट प्लान में दर्शित नही है।			
16.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।			
17.	यदि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित हो तो, सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के सम्बन्ध में विवरण।	सड़क मार्गाधिकार से प्रभावित क्षेत्रफल 29.97 वर्ग मी0 है।			
18.	ग्रेटर भिवाड़ी/SNB मास्टर प्लान– 2041 की DCR/ सब रीजनल प्लान, अलवर– 2021 की DPCR अनुसार	शाहजहाँपुर–नीमराना–बहरोड़ मास्टर प्लान– 2041 के DCR के बिन्दु संख्या 10.4(b) अनुसार 18 मी0 एवं अधिक चौड़ी सड़क पर उद्योग (Manufacturing Unit) अनुज्ञेय है।			
19.	मास्टर प्लान/ डीपीसीआर अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय है।			
पहुँच मार्ग से सम्बन्धित बिन्दु					
20.	विद्यमान पहुँचमार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि का 6.0 मी0 से अधिक, लगभग 9.0 मी0 चौड़ा भाग रीको की 18.0 मी0 चौड़ी सडक से लगता हुआ स्थित है।			
21.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/	–			

	विद्यमान रास्ता निकल रहा हो, तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के सम्बन्ध में टिप्पणी।	
मौका स्थिति से सम्बन्धित बिन्दु		
22.	कनिष्ठ अभियन्ता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के सम्बन्ध में रिपोर्ट।	मौका रिपोर्ट दिनांक 23.04.2025 (पैरा–5) के अनुसार "चैकलिस्ट भरकर मूल पत्रावली में संलग्न है" का उल्लेख है। चैकलिस्ट अनुसार मौके अनुसार भूमि का क्षेत्रफल 11368.99 वर्ग मी0 है। भूखण्ड रीको औद्योगिक क्षेत्र की सड़क पर स्थित है।
23.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	मूल पत्रावली में संलग्न है।
24.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़को के मिलान के सम्बन्ध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि रीको औद्योगिक क्षेत्र से लगते हुए स्थित है तथा रीको की 18 मी0 सड़क से ही पहुँच मार्ग उपलब्ध हो रहा है। अन्य कोई अनुमोदित योजना आवेदित भूमि से लगती हुई स्थित नही है।
25.	गैस पाईप लाईन/ एचटी लाईन/ रेलवे लाईन/ नाला/ वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि के एक कॉर्नर पर ट्रान्सफॉर्मर विद्यमान है।
प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान		
26.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ मुख्यमंत्री जन आवास योजना– 2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010
27.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण	खसरा न0 1072 रकबा 6400 वर्ग मी0 एवं खसरा न0 1074 रकबा 4000 वर्ग मी0 कुल रकबा 10400 वर्ग मी0। शाहजहॉपुर–नीमराना–बहरोड़ मास्टर प्लान– 2041 के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग Industrial दर्शित है। जिसमें औद्योगिक (ग्रीन कैटेगरी) प्रयोजनार्थ अनुज्ञेय गतिविधि है।
28.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है
29.	ईडब्लूएस/ एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नहीं
30.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	**नियमानुसार मानदण्ड:** राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 30.05.2016 व 22.11.2016 के अनुसार 2 है0 से कम क्षेत्रफल पर नियमानुसार राशि ली जानी/ 5 प्रतिशत भूमि छोडे जाने का प्रावधान है। **टिप्पणी:** 2 है0 से कम क्षेत्रफल पर नियमानुसार राशि ली जानी/ 5 प्रतिशत भूमि छोड़ी जानी अपेक्षित है।
32.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/ एच.टी. लाईन/ गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नही
33.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नहीं

34. **प्रकरण में ले–आउट प्लान अनुमोदन समिति के निर्णय हेतु विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–**

1. शाहजहॉपुर–नीमराना–बहरोड़ मास्टर प्लान– 2041 के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग Industrial दर्शित है। शाहजहॉपुर–नीमराना–बहरोड़ मास्टर प्लान– 2041 के DCR के बिन्दु संख्या 10.4(b) अनुसार 18 मी0 एवं अधिक चौड़ी सड़क पर उद्योग (Manufacturing Unit) अनुज्ञेय है।
2. खसरा नं0 1072 एवं 1074 रकबा 10400 वर्ग मी0 का औद्योगिक (ग्रीन कैटेगरी) प्रयोजनार्थ सशर्त 90ए आदेश दिनांक 19.03.2025 के माध्यम से जारी किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत जिला उद्योग केन्द्र, भिवाडी द्वारा जारी प्रमाण पत्र अनुसार भूमि का प्रयोजन Milk and Milk Products

(Manufacturing Enterprises) अंकित है। अतः तदानुसार 90ए आदेश में संशोधन किया जाना अपेक्षित है।

3. RSPCB के आदेश दिनांक 02.06.2020 के साथ संलग्न अनुलग्नक–सी के बिन्दु संख्या 30 के अनुसार Milk and Milk Products (Manufacturing Enterprises) Orange कैटेगरी उद्योग की श्रेणी में अंकित है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड पर Non Polluting Industry ही संचालित किया जाएगा तथा संचालन से पूर्व RSPCB/ जिला उद्योग केन्द्र/ अन्य सम्बन्धित विभागों से आवश्यक स्वीकृति प्राप्त की जावेगी, इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावित साईट प्लान अनुसार आवेदित भूमि हेतु 18 मी0 रीको सड़क के माध्यम से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। प्रकरण में जारी 90ए आदेश दिनांक 19.03.2025 के बिन्दु संख्या 3(iv) के अनुसार रीको के ले–आउट प्लान अनुसार प्रश्नगत भूमि का 6 मी0 से अधिक, लगभग 9 मी0 चौड़ा भाग रीको की 18 मी0 चौड़ी सड़क से लगता हुआ उपलब्ध है। अतः 18 मी0 सड़क से प्रभावित भूमि आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवायी जानी अपेक्षित है।
5. प्रकरण में जारी 90ए आदेश दिनांक 19.03.2025 के बिन्दु संख्या 3(ii) के अनुसार आवेदित भूमि के एंक कॉर्नर पर ट्रान्सफॉर्मर है। विद्युत लाईन व ट्रांस्फॉर्मर को आवेदक के स्वयं के स्तर से हटाया जाना होगा अथवा नियमानुसार सुरक्षात्मक दूरी छोड़ी जानी होगी। आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावित साईट प्लान में उक्त ट्रांस्फॉर्मर को दर्शाया नही गया है। तथा न ही अभियान्त्रिकी शाखा की मौका रिपोर्ट में उक्त सम्बन्ध में कोई उल्लेख किया गया है। अतः वर्तमान में ट्रांस्फार्मर विद्यमान है अथवा नही, के सम्बन्ध में सुनिश्चितता किये जाने के उपरान्त ही नियमानुसार कार्यवाही की जानी उचित होगी।
6. राजस्व मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि के मध्य खसरा नं0 1073 किस्म गै.मु. झेरा रकबा 100 वर्ग मी0 विद्यमान है। उक्त भूमि का संपरिवर्तन नही किया गया है। अतः उक्त भूमि को छोड़ते हुए शेष 90ए शुदा भूमि का ही ले–आउट प्लान जारी किया जावेगा।
7. राजस्व रिकार्ड अनुसार प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 10400 वर्ग मी0, सर्वे मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल 11262.99 वर्ग मी0 एवं सुपरइम्पोजिसन मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल 9908.65 वर्ग मी0 है। भूमि (गै.मु. झेरा) के क्षेत्रफल 100 वर्ग मी0 को यथावत छोड़ते हुए एवं सड़क मार्गाधिकार अन्तर्गत आने वाली आवेदित भूमि का भाग क्षेत्रफल 29.97 वर्ग मी0 को सड़क विस्तार हेतु निःशुल्क समर्पित करवाये जाने की स्थिति में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 9878.68 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। खसरा सुपरइम्पोजिशन मानचित्र की प्रमाणित प्रति ई–पत्रावली के PUC-4 पर संलग्न है। अतः खसरा सुपरइम्पोज अनुसार साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है।
8. नियमानुसार आवेदक को 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित करनी होगी अथवा नियमानुसार राशि जमा करानी होगी।
9. सभी निर्माण एवं तोड़फोड़ सम्बन्धी गतिविधियों (C&D Activities) हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट द्वारा उपचारित जल का उपयोग किया जावेगा। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिये जाना अपेक्षित है।
10. नियमानुसार समस्त राशि की दरों एवं गणना की जॉच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है।

<u>निर्णयः</u>– समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार–विमर्श उपरांत निम्नलिखित शर्तों के साथ ले–आउट प्लान अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया :–

1. **शाहजहाँपुर–नीमराना–बहरोड़ मास्टर प्लान– 2041 के DCR के बिन्दु संख्या 10.4(b) अनुसार 18 मी0 एवं अधिक चौड़ी सड़क पर उद्योग (Manufacturing Unit) अनुज्ञेय है।**
2. **आवेदक द्वारा प्रस्तुत जिला उद्योग केन्द्र, भिवाडी द्वारा जारी प्रमाण पत्र अनुसार भूमि का प्रयोजन Milk and Milk Products (Manufacturing Enterprises) अंकित है। RSPCB के आदेश दिनांक 02.06. 2020 के साथ संलग्न अनुलग्नक–सी के बिन्दु संख्या 30 के अनुसार Milk and Milk Products (Manufacturing Enterprises) Orange कैटेगरी उद्योग की श्रेणी में अंकित है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड पर Non Polluting Industry ही संचालित किया जाएगा तथा संचालन से पूर्व RSPCB/ जिला उद्योग केन्द्र/ अन्य सम्बन्धित विभागों से आवश्यक स्वीकृति प्राप्त की जावेगी, इस आशय का**

शपथ पत्र आवेदक से लिया जाकर पट्टा जारी किया जावें।

3. खसरा नं0 1072 एवं 1074 रकबा 10400 वर्ग मी0 का औद्योगिक (ग्रीन कैटेगरी) प्रयोजनार्थ सशर्त 90ए आदेश दिनांक 19.03.2025 के माध्यम से जारी किया गया। जबकि शाहजहॉपुर–नीमराना–बहरोड़ मास्टर प्लान– 2041 के DCR के बिन्दु संख्या 10.4(b) अनुसार औद्योगिक (Manufacturing Unit) प्रयोजन अनुज्ञेय है। अतः तदानुसार संशोधित संपरिवर्तन (90ए) आदेश जारी किया जावे।
4. प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावित साईट प्लान अनुसार आवेदित भूमि हेतु 18 मी0 रीको सड़क के माध्यम से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। अतः रीको की योजना की 18 मी0 सडक का उपयोग प्रश्नगत भूमि के पहुँचमार्ग के सम्बन्ध में यदि रीको द्वारा भविष्य में कोई आपत्ति की जाती है, तो प्राधिकरण द्वारा किया गया अनुमोदन स्वतः ही निरस्त माना जाऐगा, जिसकी समस्त जिम्मेदारी आवेदक की होगी। इस आशय का शपथ–पत्र आवेदक से प्राप्त किया जावे।
5. प्रकरण में जारी 90ए आदेश दिनांक 19.03.2025 के बिन्दु संख्या 3(ii) के अनुसार आवेदित भूमि के एक कॉर्नर पर ट्रान्सफॉर्मर है। अतः वर्तमान में ट्रांस्फार्मर विद्यमान है अथवा नही, के सम्बन्ध में सुनिश्चितता की जाकर तदानुसार सुरक्षात्मक दूरी का प्रावधान साईट प्लान में किया जावे।
6. राजस्व मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि के मध्य खसरा नं0 1073 किस्म गै.मु. झेरा रकबा 100 वर्ग मी0 विद्यमान है। उक्त भूमि का संपरिवर्तन नही किया गया है। अतः उक्त भूमि को ले–आउट प्लान में क्रोस/ गै0मु0 झेरा अंकित किया जावे।
7. राजस्व रिकार्ड अनुसार प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 10400 वर्ग मी0, सर्वे मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल 11262. 99 वर्ग मी0 एवं सुपरइम्पोजिसन मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल 9908.65 वर्ग मी0 है। भूमि (गै.मु. झेरा) के क्षेत्रफल 100 वर्ग मी0 को यथावत छोड़ते हुए एवं सड़क मार्गाधिकार अन्तर्गत आने वाली आवेदित भूमि का भाग क्षेत्रफल 29.97 वर्ग मी0 को सड़क विस्तार हेतु निःशुल्क समर्पित करवाये जाने की स्थिति में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 9878.68 वर्ग मी0 प्राप्त होता है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया गया।
8. नियमानुसार आवेदक को 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित करनी होगी अथवा नियमानुसार राशि जमा करानी होगी।
9. सभी निर्माण एवं तोड़फोड़ सम्बन्धी गतिविधियों (C&D Activities) हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट द्वारा उपचारित जल का उपयोग किया जावेगा। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाना अपेक्षित है।
10. नियमानुसार समस्त राशि की दरों एवं गणना की जॉच लेखा शाखा से करवाकर उक्त राशि जमा कराने के पश्चात ही साईट प्लान जारी किये जाने की सुनिश्चितता की जावें।

श्री अनुभव मिश्रा	श्री श्रवण कुमार	श्री शैतान सिंह यादव	श्री योगेन्द्र कुमार	श्री लोकेन्द्र शिव मीणा	श्री अतुल प्रकाश
उप नगर नियोजक (आमन्त्रित सदस्य)	विधि परामर्शी (सदस्य)	तहसीलदार (सदस्य)	अधीक्षण अभियन्ता (सदस्य)	वरिष्ठ नगर नियोजक (सदस्य सचिव)	मुख्य कार्यकारी अधिकारी (अध्यक्ष)

एजेण्डा संख्या 06 (राजकाज सं. 02296)		(बैठक दिनांक 08.05.2025)
विषयः– **ग्राम बीरनवास तह0 कोटकासिम जिला खैरथल–तिजारा के** खसरा नं0 55 से 58, 273/51, 274/52, 275/52, 276/52 277/52, 370/283, 371/284 एवं 374/318 कुल किता 12 रकबा 11.52 है0 की 90बी शुदा भूमि में से **खसरा नं0 276/52 की भूमि रकबा 1.27 है0 पर आवासीय योजना प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान अनुमोदन बाबत्।**		
1	आवेदक का नाम	मै0 फाल्कन रियल्टी सर्विसेज प्रा0 लि0 जरिये डायरेक्टर निर्देशक श्री भीम यादव पता–4थीं फ्लोर हाउस न0 10, छतरपुर नई दिल्ली द्वारा ग्राम बीरनवास तह0 कोटकासिम जिला अलवर।
2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	10346.41 वर्ग मी0
3	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	24 मी0
4	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
5	स्वामित्व रिपोर्ट	मै0 फाल्कन रियल्टी सर्विसेज प्रा0 लि0 जरिये डायरेक्टर निर्देशक श्री भीम यादव पता–चौंथीं फ्लोर हाउस न0 10, छतरपुर नई दिल्ली द्वारा ग्राम बीरनवास तह० कोटकासिम जिला अलवर के खसरा नं0 55 से 58, 273/51, 274/52, 275/52, 276/52 277/52, 370/283, 371/284, 369/283 एवं 374/318 कुल किता 13 कुल रकबा 11.83 है0 भूमि की अकृषि प्रयोजनार्थ 90बी (3) दिनांक 26.02.2010 को की जा चुकी है।
6	मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग	ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान–2041 के भू–उपयोग मानचित्र अनुसार मूल परियोजना का भू–उपयोग आवासीय उच्च घनत्व मिश्रित भू–उपयोग एवं आवासीय मध्यम घनत्व भू–उपयोग दर्शित है तथा ग्रेटर भिवाड़ी जोनल डवलपमेन्ट प्लान– 2041 के भू–उपयोग मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि (खसरा नं0 276/52 से सम्बन्धित भूमि) का भू–उपयोग आवासीय मध्यम घनत्व भू–उपयोग दर्शित है।
7	मौका रिर्पोट	प्रस्तावित ले–आउट प्लान अनुसार मौका देखा गया। मौके पर प्रस्तावित भूमि के उपलब्ध सीमांकन अनुसार नाप जॉच कर हस्ताक्षर उपरान्त प्रस्तावित ले–आउट प्लान सी/87 पर संलग्न है।
9	राजस्व शाखा की रिर्पोट	पत्रावली मे सी/87 पर संलग्न कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित सर्वे प्लान तथा सी/88 पर संलग्न नकल नक्शा ट्रेस के अनुसार सुपरइम्पोज किया गया, जो कि पत्रावली में सी/89 पर संलग्न है।
10	प्रकरण के तथ्य एवं विचारणीय बिन्दु	01. प्रकरण में मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), जयपुर, राजस्थान के पत्र दिनांक 07.11.2007 के माध्यम से खसरा नं0 55 से 58, 273/51, 274/52, 275/52, 276/52 277/52, 370/283, 371/284 एवं 374/318 कुल किता 12 रकबा 11.52 है0 भूमि से सम्बन्धित क्षेत्र का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग एवं प्लॉटेड डवलपमेन्ट) प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान अनुमोदन किया जाकर रूपान्तरण प्रयोजनार्थ तकनीकी राय प्रदान की गई थी। अतः अनुमोदित ले–आउट प्लान समिति के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है। 02. प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 30.06.2010 के माध्यम से मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), जयपुर, राजस्थान के पत्र दिनांक 07.11.2007 में वर्णित शर्तो के अध्याधीन आवासीय प्रयोजनार्थ आवंटन/रूपान्तरण की स्वीकृति प्रदान की गई। जिसके उपरान्त खसरा नं0 55 से 58, 273/51, 274/52, 275/52, 276/52 277/52, 370/283, 371/284, 369/283 एवं 374/318 कुल किता 13 कुल रकबा 11.83 है0 भूमि की राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 के तहत अकृषि प्रयोजनार्थ 90बी (3) कार्यवाही की जाकर आदेश/निर्णय दिनांक 26.02.2010 को जारी किया गया। 03. प्रकरण पूर्व में ले–आउट प्लान समिति की 24वीं बैठक दिनांक 09.01.2023 में रखा गया तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या 10 अनुसार नगर नियोजन की दृष्टि से हरित क्षेत्र एवं सुविधाओ को बेहतर तरीके से प्रस्तावित किये जाने हेतु सम्पूर्ण भूमि का ईकजाई ले–आउट प्लान तैयार किये जाने हेतु प्रस्ताव समिति के समक्ष विचारार्थ रखा

गया। जिसके क्रम में समिति द्वारा लिया गया निर्णय निम्नानुसार है:–

"समिति द्वारा विस्तृत विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से **मु0न0नि0**, राज0 द्वारा उक्त योजना को ले–आउट प्लान अनुमोदित कर दिनांक **07.11.2007** को **11.52** है0 कृषि भूमि का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग एवं प्लॉटिड डवलैपमैंट) प्रयोजनार्थ रूपांतरण हेतु तकनीकी राय दी गई है। सम्पूर्ण आवासीय प्रयोजनार्थ 90बी (3) का क्षेत्रफल 11.83 है0 है, जबकि वर्तमान में 1.27 है0 ही प्रस्तावित किया है। अतः सम्पूर्ण भूमि का मु0न0नि0 (एन.सी.आर.), राज0 द्वारा अनुमोदित योजना अनुसार ईकजाई ले–आउट प्लान प्रस्तुत करने पर आगामी बैठक में रखने का निर्णय लिया गया।"

04. तत्पश्चात प्रकरण ले–आउट प्लान समिति की 27वीं बैठक दिनांक 27.07.2023 में रखा जाकर समिति द्वारा विस्तृत विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से ले–आउट प्लान समिति की 24वीं बैठक दिनांक 09.01.2023 के निर्णय को यथावत रखते हुए आगामी बैठक में रखने का निर्णय लिया गया।

05. तत्पश्चात् प्रकरण ले–आउट प्लान समिति की 31वीं बैठक दिनांक 27.05.2024 में रखा जाकर मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.) महोदय को ले–आउट प्लान समिति की आगामी बैठक में विशेष आमंत्रित सदस्य के रूप में आमंत्रित किया जाकर प्रकरण आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।

06. प्रकरण में तत्कालीन मुख्य कार्यकारी अधिकारी महोदया से प्राप्त निर्देशानुसार कार्यालय पत्र दिनांक 14.08.2024 के माध्यम से तकनीकी राय हेतु प्रकरण मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), नगर नियोजन विभाग, राजस्थान, जयपुर को भिजवाया गया। मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), नगर नियोजन विभाग, राजस्थान, जयपुर के पत्र दिनांक 20.09.2024 के माध्यम से सम्पूर्ण भूमि का इकजाई संशोधित ले–आउट प्लान कार्यालय स्तर से परीक्षण करने के उपरान्त मय अभिशंषा चाहा गया है। अतः विचारार्थ।

07. प्रकरण में आवेदक के आवेदन पत्र दिनांक 29.05.2024 एवं दिनांक 10.10.2024 के माध्यम से बीडा ले–आउट प्लान समिति की 24वीं बैठक दिनांक 09.01.2023 एवं 27वीं बैठक दिनांक 27.07.2023 में सम्पूर्ण परियोजना क्षेत्र (90बी शुदा) क्षेत्रफल 11.83 है0 का इकजाई ले–आउट प्लान प्रस्तुत किये जाने के क्रम में लिए गए निर्णय को निरस्त मान्य किये जाने के सम्बन्ध में आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक के प्राप्त आवेदन पत्र दिनांक 13.11.2024 के अनुसार आर्थिक कारणों से सम्पूर्ण परियोजना क्षेत्र का एक साथ विकास किया जाना एवं ले–आउट अनुमोदन सम्बन्धी शुल्क जमा करवाया जाना सम्भव नहीं है। अतः विचारार्थ।

08. तत्पश्चात् प्रकरण ले–आउट प्लान समिति की 36वीं बैठक दिनांक 13.12.2024 एवं 37वीं बैठक दिनांक 03.02.2025 में रखा जाकर समय के अभाव के क्रम में समिति द्वारा सर्वसम्मति से प्रकरण आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।

09. मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.) महोदय द्वारा प्रदाय तकनीकी राय दिनांक 07.11.2007 में अधिरोपित शर्त क्रमांक 02 अनुसार "प्रार्थी द्वारा पूर्ण भूमि का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग एवं प्लॉटेड डवलपमेन्ट) उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग नही लिया जावेगा एवं ग्रुप हाउसिंग एवं प्लॉटेड डवलपमेन्ट हेतु मानचित्र में दर्शाये गए स्थलों एवं क्षेत्रफलों को यथावत रखा जाएगा।" की शर्त अधिरोपित की गई है। तकनीकी राय के साथ संलग्न प्राप्त अनुमोदित ले–आउट प्लान अनुसार प्रश्नगत भूमि (खसरा न0 276/52 से सम्बन्धित भूमि) का उपयोग पार्ट–बी (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ आरक्षित है, जबकि वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूमि (खसरा न0 276/52 से सम्बन्धित भूमि) में प्लॉटेड आवासीय योजना प्रस्तावित की जा रही है। अतः विचारार्थ।

10. प्रकरण में पूर्व में मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.) द्वारा अनुमोदित ले–आउट प्लान अनुसार 90बी (3) शुदा भूमि में से खसरा नं0 273/51 एवं 274/52 कुल रकबा 2.09 है0 से सम्बन्धित भूमि पर अफोंडेबल हाउसिंग पॉलिसी– 2009 के प्रावधानों के

तहत योजना विकसित करने हेतु आवास विकास लि0 जयपुर, नगर विकास न्यास भिवाड़ी एवं मै0 फाल्कन रियल्टी सर्विसेज प्रा0 लि0 द्वारा संशोधित त्रिपक्षीय इकरारनामा दिनांक 15.06.2010 को किया गया। अनुमोदित ले–आउट प्लान के पार्ट–बी (ग्रुप हाउसिंग) अन्तर्गत योजना के 24 मी0 चौड़ी सड़क के मार्गाधिकार में खसरा नं0 274/52 की आने वाली भूमि (क्षेत्रफल 840.76 वर्ग मी0) समर्पित की जाते हुए एवं भूखण्ड क्षेत्रफल 11500 वर्ग मी0 (खसरा नं0 273/51 से सम्बंन्धित भूमि) अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी प्रयोजन हेतु समर्पित की जाते हुए भूखण्ड क्षेत्रफल 8559. 24 वर्ग मी0 (खसरा नं0 274/52 से सम्बन्धित भूमि) का राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 एवं अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी– 2009 के तहत ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख दिनांक 03.11.2010 को जारी किया गया। जिसके सम्बन्ध में तत्कालीन कार्यालय नगर विकास न्यास भिवाड़ी के पत्र दिनांक 09.11.2010 के माध्यम से मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.) को सूचित किया गया। समान प्रकार से मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.) द्वारा अनुमोदित ले–आउट प्लान अनुसार 90बी (3) शुदा भूमि में से पार्ट–ए (ग्रुप हाउसिंग) भूखण्ड क्षेत्रफल 15845.66 वर्ग मी0 (खसरा नं0 371/283 एवं 371/384 से सम्बन्धित भूमि) का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख दिनांक 21.06.2017 को जारी किया जा चुका है। अर्थात पूर्व में मूल परियोजना में कुल रकबा 11.83 है0 90बी (3) शुदा भूमि में खसरावार एवं पार्टवार पट्टों का निस्तारण किया गया है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा पार्ट–बी अन्तर्गत प्रश्नगत भूमि (खसरा नं0 276/52 से सम्बन्धित भूमि) में प्लॉटेड आवासीय योजना प्रस्तावित की जा रही है। अतः विचारार्थ।

11. आवेदित भूमि को पहुॅच मार्ग मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), जयपुर, राज0 द्वारा अनुमोदित मूल योजना मानचित्र की 24 मी0 सड़क से उपलब्ध हो रहा है। प्रश्नगत भूमि का राजस्व अभिलेख अनुसार क्षेत्रफल 12700.00 वर्ग मी0, सुपरइम्पोजिसन अनुसार क्षेत्र 12674.41 एवं 24 मी0 सड़क में 2328.00 वर्ग मी0 समर्पित होने पश्चात शेष क्षेत्रफल 10346.41 वर्ग मी0 है।
12. प्रश्नगत भूमि (खसरा न0 276/52 से सम्बन्धित भूमि) में प्रस्तावित आवासीय (प्लॉटेड) योजना के प्रस्तुत ले–आउट प्लान अनुसार योजना क्षेत्र का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार है–

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	प्रतिशत
1	आवासीय	5524.97	53.40
2	व्यावसायिक	413.90	4.00
3	ईनफॉरमल कॉमर्शियल	206.83	2.00
4	सुविधा क्षेत्र	625.17	6.04
5	पार्क	684.21	6.61
6	सड़क	2891.33	27.95
		10346.41	**100.00**

13. पूर्व में परियोजना के पार्ट–बी के अन्तर्गत एर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी–2009 के तहत स्वीकृत परियोजना के खसरा नं0 273/51 से सम्बन्धित क्षेत्र हेतु स्वीकृत साईट प्लान अनुसार 12 मी0 चौड़ा एवं तत्पश्चात 9 मी0 चौड़ा पहुॅच मार्ग खसरा नं0 275/52 एवं 276/52 से उपलब्ध हो रहा था। वर्तमान में प्रश्नगत योजना क्षेत्र (खसरा नं0 276/52 से सम्बन्धित भूमि) में प्रस्तावित आवासीय योजना मानचित्र अनुसार योजना क्षेत्र के उत्तर दिशा में स्थित उक्त 9 मी0 चौड़े रास्ते को 12 मी0 चौड़ा प्रस्तावित किया जाकर योजना क्षेत्र में सम्मिलित किया गया है। अतः भविष्य में विकासकर्ता द्वारा एर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी–2009 के तहत स्वीकृत परियोजना से सम्बन्धित क्षेत्र हेतु उपलब्ध पहुॅच मार्ग को यथावत रखा जाना होगा तथा इस सम्बन्ध में विकासकर्ता से

शपथ–पत्र प्राप्त किया जाना आवश्यक है। अतः विचारार्थ।

14. प्रश्नगत योजना क्षेत्र हेतु उपलब्ध 24 मी0 पहुँच मार्ग में खसरा न0 274/52 का आंशिक भाग समायोजित होता है, जो कि पूर्व की 90बी(3) शुदा भूमि है। खसरा नं0 274/52 की अद्यतन जमाबन्दी प्रतिलिपि पर श्रीमान उपखण्ड अधिकारी, कोटकासिम के आदेश से खसरा नं0 274/52 की भूमि कुर्क की गई का नोट लगा हुआ है। उक्त सम्बन्ध में कार्यालय पत्र दिनांक 20.08.2018 के माध्यम से तहसीलदार, कोटकासिम को सूचित किया गया है कि "90बी(3)/90ए होकर भूमि न्यास के नाम दर्ज होने के पश्चात जारी 90ए आदेश के विरूद्ध सुनवाई का अधिकार माननीय संभागी आयुक्त न्यायालय को ही है। प्रकरण आपके न्यायालय क्षेत्राधिकार से बाहर होने के कारण चलने योग्य नही है।" अतः विचारार्थ।
15. प्रकरण में राजस्व रिपोर्ट अनुसार प्रार्थी फूलचन्द, राजेन्द्र एवं देवेंद्र पुत्रान स्वर्गीय रामजी लाल द्वारा प्रस्तुत शिकायती पत्र के माध्यम से खसरा नं0 275/52 रकबा 1.27 है0 बाबत वाद के न्यायपूर्ण निस्तारण तक कोई पट्टा अथवा बेजा कार्यवाही अमल में नही लाई जावे, के सम्बन्ध में अनुरोध किया गया है। अतः विचारार्थ।
16. प्रकरण में पूर्व में परियोजना के पार्ट–बी के अन्तर्गत खसरा नं0 273/51 एवं 274/52 कुल रकबा 2.09 है0 से सम्बन्धित भूमि पर अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी–2009 के प्रावधानों के तहत योजना विकसित करने हेतु आवास विकास लि0 जयपुर, नगर विकास न्यास भिवाड़ी एवं मै0 फाल्कन रियल्टी सर्विसेज प्रा0 लि0 द्वारा संशोधित त्रिपक्षीय इकरारनामा दिनांक 15.06.2010 हस्ताक्षरित कर कार्यालय में प्रस्तुत किया गया। जिसके क्रम में आवेदक को अफॉर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत 52 प्रतिशत क्षेत्रफल पर EWS/LIG/MIG के निर्माण की स्वीकृति दिनांक 10.12.2010 प्रदान की गई तथा शेष 48 प्रतिशत भाग पर विकासकर्ता को स्वयं के स्तर पर टाउनशिप पॉलिसी/ भवन विनियम अनुसार ग्रुप हाउसिंग परियोजना विकसित करने की अनुमति दी गई थी। परियोजना में राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर समयावृद्धि दिये जाने के उपरान्त भी विकासकर्ता द्वारा 52 प्रतिशत EWS/LIG/MIG निर्माण कार्य पूर्ण नही किया गया। अतः विचारार्थ।
17. नियमानुसार समस्त राशि की दरों एवं गणना की जॉच लेखा शाखा से करवाकर राशि जमा कराने के पश्चात ही ले–आउट प्लान जारी किये जाने हेतु विचारार्थ।
18. प्रकरण में ले–आउट प्लान जारी किये जाने हेतु राजस्व, अभियान्त्रिकी एवं आयोजना शाखा द्वारा पूर्ति की जाकर चैकलिस्ट अवलोकनार्थ एवं विचारार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत है।
19. प्रकरण में आवेदक के स्तर से सुनिश्चितता/ आवश्यक कार्यवाही किये जाने तथा शपथ पत्र प्रस्तुत किए जाने सम्बन्धी अन्य बिन्दुः–
    I. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार योजना क्षेत्र में Telecom Infrastructure सुविधा प्रयोजनार्थ नियमानुसार 1 टावर हेतु सुविधा क्षेत्र में स्थान नियत किया जाना किया जाना आवश्यक है।
    II. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान 4.02 अनुसार 2 है0 क्षेत्रफल तक की आवासीय योजनाओं में न्यूनतम 30 प्रतिशत क्षेत्र पार्क/सडक/सुविधाओं प्रयोजनार्थ आरक्षित रखा जाना आवश्यक है। जिसकी सुनिश्चितता योजना मानचित्र में की गई है।
    III. प्रश्नगत योजना क्षेत्र में सुविधा क्षेत्र का प्रतिशत 6.04 है, जिसमें टाउनशिप पॉलिसी–2010 एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानों के तहत आवश्यक सुविधायें सम्बन्धित विषय विशेषज्ञ के मार्गदर्शन में प्रदान किया जाना आवश्यक होगा।
    IV. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान 12 एवं तालिका–सी के अनुसार परियोजना स्वीकृति जारी होनें की दिनांक से 6 माह के भीतर विकास कार्य प्रारम्भ किया जाना होगा एवं जारी दिनांक से 18 माह की समयावधि में विकास कार्य पूर्ण

		किया जाना होगा। V. योजना क्षेत्र में सभी निर्माण एवं तोड़फोड़ सम्बन्धी गतिविधियों (C&D Activities) हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट द्वारा उपचारित जल का उपयोग किया जावेगा।

<u>निर्णय</u>:— समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रकरण में निम्नानुसार निर्णय लिया गया :—

1. ग्राम बीरनवास, तह० कोटकासिम जिला अलवर के खसरा नं0 55 से 58, 273/51, 274/52, 275/52, 276/52 277/52, 370/283, 371/284, 369/283 एवं 374/318 कुल किता 13 कुल रकबा 11.83 है0 भूमि की अकृषि प्रयोजनार्थ 90बी (3) दिनांक 26.02.2010 को की जा चुकी है। आवेदक द्वारा पूर्व में अनुमोदित आवासीय (ग्रुप हाउसिंग एवं प्लाटेड डवलपमेन्ट) प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान अनुसार 90बी शुदा भूमि में से आंशिक भाग (खसरा नं0 276/52) रकबा 1.27 है0 पर आवासीय योजना प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान अनुमोदन बाबत आवेदन किया गया है। चुंकि उक्त 90बी की कार्यवाही को काफी समय व्यतीत हो चुका है तथा प्रश्नगत भूमि आज दिनांक तक अविकसित है। अतः उपरोक्त संशोधन के सम्बन्ध में आपत्ति/ सुझाव हेतु विज्ञप्ति का प्रकाशन आवेदक के व्यय पर करवाया जावे।
2. उपरोक्त भूमि (खसरा नं0 276/52) का बेचान अथवा रहन पूर्व में किसी व्यक्ति अथवा संस्था को नही किया जाने एवं उक्त भूमि के सम्बन्ध में किसी प्रकार का न्यायिक वाद/ विवाद विचाराधीन/ निर्णित नही होने के सम्बन्ध में आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावे।
3. पूर्व में अनुमोदित आवासीय (ग्रुप हाउसिंग एवं प्लाटेड डवलपमेन्ट) प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान कुल रकबा 11.83 है0 में से आवेदक द्वारा आंशिक भाग रकबा 1.27 है0 में संशोधन प्रस्तावित किया गया है। अतः उपरोक्त आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में प्रभावी नियमों के दृष्टिगत पुनः परीक्षण किया जावे।
4. पूर्व में अनुमोदित ले–आउट प्लान के एवज में किसी प्रकार की लेय राशि बकाया है अथवा नहीं, के सम्बन्ध में परीक्षण किया जावे।
5. एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 14 में अंकित तथ्यों के क्रम में विस्तृत परीक्षण किया जाकर स्पष्ट किया जावे कि उक्त खसरा नं0 (274/52) कुर्क किया जा चुका है अथवा नहीं। तथा इस सम्बन्ध में आवेदक से स्पष्टीकरण एवं शपथ पत्र लिया जावे।
6. एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में अंकित आपत्ति का राजस्व शाखा एवं विधि शाखा द्वारा परीक्षण कर आवश्यक निस्तारण किया जावे।
7. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान का टाउनशिप पॉलिसी– 2010 के प्रावधानानुसार तकनीकी परीक्षण किया जाकर ले–आउट प्लान में आवश्यक संशोधन करवाये जावे।

उपरोक्तानुसार परीक्षण एवं कार्यवाही की जाकर प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावे।

श्री अनुभव मिश्रा	श्री श्रवण कुमार	श्री शैतान सिंह यादव	श्री योगेन्द्र कुमार	श्री लोकेन्द्र शिव मीणा	श्री अतुल प्रकाश
उप नगर नियोजक (आमन्त्रित सदस्य)	विधि परामर्शी (सदस्य)	तहसीलदार (सदस्य)	अधीक्षण अभियन्ता (सदस्य)	वरिष्ठ नगर नियोजक (सदस्य सचिव)	मुख्य कार्यकारी अधिकारी (अध्यक्ष)

एजेण्डा संख्या 07 (राजकाज सं. 06403) **(बैठक दिनांक 08.05.2025)**

विषयः— ग्राम बीरनवास तह0 कोटकासिम जिला खैरथल—तिजारा के खसरा नं0 55 से 58, 273/51, 274/52, 275/52, 276/52 277/52, 370/283, 371/284 एवं 374/318 कुल किता 12 रकबा 11.52 है0 की 90बी शुदा भूमि में से खसरा नं0 275/52 की भूमि रकबा 1.27 है0 पर आवासीय योजना प्रयोजनार्थ ले—आउट प्लान अनुमोदन बाबत्।

1	आवेदक का नाम	मै0 फाल्कन रियल्टी सर्विसेज प्रा0 लि0 जरिये डायरेक्टर निर्देशक श्री भीम यादव पता—4थीं फ्लोर हाउस न0 10, छतरपुर नई दिल्ली द्वारा ग्राम बीरनवास तह0 कोटकासिम जिला अलवर।
2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	8658.83 वर्ग मी0
3	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	24 मी0
4	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
5	स्वामित्व रिपोर्ट	मै0 फाल्कन रियल्टी सर्विसेज प्रा0 लि0 जरिये डायरेक्टर निर्देशक श्री भीम यादव पता—चौंथीं फ्लोर हाउस न0 10, छतरपुर नई दिल्ली द्वारा ग्राम बीरनवास तह० कोटकासिम जिला अलवर के खसरा नं0 55 से 58, 273/51, 274/52, 275/52, 276/52 277/52, 370/283, 371/284, 369/283 एवं 374/318 कुल किता 13 कुल रकबा 11.83 है0 भूमि की अकृषि प्रयोजनार्थ 90बी (3) दिनांक 26.02.2010 को की जा चुकी है।
6	मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग	ग्रेटर भिवाडी मास्टर प्लान—2041 के भू—उपयोग मानचित्र अनुसार मूल परियोजना का भू—उपयोग आवासीय उच्च घनत्व मिश्रित भू—उपयोग एवं आवासीय मध्यम घनत्व भू—उपयोग दर्शित है तथा ग्रेटर भिवाड़ी जोनल डवलपमेन्ट प्लान— 2041 के भू—उपयोग मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि (खसरा नं0 275/52) का भू—उपयोग आवासीय मध्यम घनत्व भू—उपयोग दर्शित है।
7	मौका रिर्पोट	प्रस्तावित ले—आउट प्लान अनुसार मौका देखा गया। मौके पर प्रस्तावित भूमि के उपलब्ध सीमांकन अनुसार नाप जॉच कर हस्ताक्षर उपरान्त प्रस्तावित ले—आउट प्लान सी/2ए पर संलग्न है।
8	राजस्व शाखा की रिर्पोट	पत्रावली मे सी/2ए पर संलग्न कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित सर्वे प्लान तथा नकल नक्शा ट्रेस के अनुसार सुपरइम्पोज किया गया, जो कि पत्रावली में सी/19 पर संलग्न है।
9	प्रकरण के तथ्य एवं विचारणीय बिन्दु	01. प्रकरण में मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), जयपुर, राजस्थान के पत्र दिनांक 07.11.2007 के माध्यम से खसरा नं0 55 से 58, 273/51, 274/52, 275/52, 276/52 277/52, 370/283, 371/284 एवं 374/318 कुल किता 12 रकबा 11.52 है0 भूमि से सम्बन्धित क्षेत्र का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग एवं प्लॉटेड डवलपमेन्ट) प्रयोजनार्थ ले—आउट प्लान अनुमोदन किया जाकर रूपान्तरण प्रयोजनार्थ तकनीकी राय प्रदान की गई थी। अतः अनुमोदित ले—आउट प्लान समति के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है। 02. प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 30.06.2010 के माध्यम से मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), जयपुर, राजस्थान के पत्र दिनांक 07.11.2007 में वर्णित शर्तो के अध्याधीन आवासीय प्रयोजनार्थ आवंटन/रूपान्तरण की स्वीकृति प्रदान की गई। जिसके उपरान्त खसरा नं0 55 से 58, 273/51, 274/52, 275/52, 276/52 277/52, 370/283, 371/284, 369/283 एवं 374/318 कुल किता 13 कुल रकबा 11.83 है0 भूमि की राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956 के तहत अकृषि प्रयोजनार्थ 90बी (3) कार्यवाही की जाकर आदेश/निर्णय दिनांक 26.02.2010 को जारी किया गया। 03. प्रकरण में प्रश्नगत भूमि (खसरा न0 275/52) से लगते हुए पूर्व दिशा में स्थित खसरा न0 276/52 का आवासीय (प्लॉटेड डवलपमेन्ट) प्रयोजनार्थ ले—आउट प्लान पूर्व में ले—आउट प्लान समिति की 24वीं बैठक दिनांक 09.01.2023 में रखा गया तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या 10 अनुसार नगर नियोजन की दृष्टि से हरित क्षेत्र एवं सुविधाओ को बेहतर तरीके से प्रस्तावित किये जाने हेतु सम्पूर्ण भूमि का ईकजाई ले—आउट प्लान तैयार किये जाने हेतु प्रस्ताव समिति के समक्ष विचारार्थ रखा गया। समिति द्वारा लिया

RajKaj Ref No.: 15355965

गया निर्णय निम्नानुसार है:–

"समिति द्वारा विस्तृत विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से मु0न0नि0, राज0 द्वारा उक्त योजना को ले–आउट प्लान अनुमोदित कर दिनांक 07.11.2007 को 11.52है0 कृषि भूमि का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग एवं प्लॉटिड डवलैपमैंट) प्रयोजनार्थ रूपांतरण हेतु तकनीकी राय दी गई है। सम्पूर्ण आवासीय प्रयोजनार्थ 90बी (3) का क्षेत्रफल 11.83है0 है, जबकि वर्तमान में 1.27है0 ही प्रस्तावित किया है। अतः सम्पूर्ण भूमि का मु0न0नि0 (एन.सी.आर.) राज0 द्वारा अनुमोदित योजना अनुसार ईकजाई ले–आउट प्लान प्रस्तुत करने पर आगामी बैठक में रखने का निर्णय लिया गया।"

04. तत्पश्चात समान प्रकरण ले–आउट प्लान समिति की 27वीं बैठक दिनांक 27.07.2023 में रखा जाकर समिति द्वारा विस्तृत विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से ले–आउट प्लान समिति की 24वीं बैठक दिनांक 09.01.2023 के निर्णय को यथावत रखते हुए आगामी बैठक में रखने का निर्णय लिया गया।

05. प्रकरण ले–आउट प्लान समिति की 31वीं बैठक दिनांक 27.05.2024 में रखा जाकर मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.) महोदय को ले–आउट प्लान समिति की आगामी बैठक में विशेष आमंत्रित सदस्य के रूप में आमंत्रित किया जाकर प्रकरण आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।

06. प्रकरण में तत्कालीन मुख्य कार्यकारी अधिकारी महोदया से प्राप्त निर्देशानुसार कार्यालय पत्र दिनांक 14.08.2024 के माध्यम से तकनीकी राय हेतु प्रकरण मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), नगर नियोजन विभाग, राजस्थान, जयपुर को भिजवाया गया। मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), नगर नियोजन विभाग, राजस्थान, जयपुर के पत्र दिनांक 20.09.2024 के माध्यम से सम्पूर्ण भूमि का इकजाई संशोधित ले–आउट प्लान कार्यालय स्तर से परीक्षण करने के उपरान्त मय अभिशंषा चाहा गया है। अतः विचारार्थ।

07. प्रकरण में आवेदक के आवेदन पत्र दिनांक 29.05.2024 एवं दिनांक 10.10.2024 के माध्यम से बीडा ले–आउट प्लान समिति की 24वीं बैठक दिनांक 09.01.2023 एवं 27वीं बैठक दिनांक 27.07.2023 में सम्पूर्ण परियोजना क्षेत्र (90बी शुदा) क्षेत्रफल 11.83 है0 का इकजाई ले–आउट प्लान प्रस्तुत किये जाने के क्रम में लिए गए निर्णय को निरस्त मान्य किये जाने के सम्बन्ध में आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक के प्राप्त आवेदन पत्र दिनांक 13.11.2024 के अनुसार आर्थिक कारणों से सम्पूर्ण परियोजना क्षेत्र का एक साथ विकास किया जाना एवं ले–आउट अनुमोदन सम्बन्धी शुल्क जमा करवाया जाना सम्भव नहीं है। अतः विचारार्थ।

08. तत्पश्चात् प्रकरण ले–आउट प्लान समिति की 36वीं बैठक दिनांक 13.12.2024 एवं 37वीं बैठक दिनांक 03.02.2025 में रखा जाकर समय के अभाव के क्रम में समिति द्वारा सर्वसम्मति से प्रकरण आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।

09. मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.) महोदय द्वारा प्रदाय तकनीकी राय दिनांक 07.11.2007 में अधिरोपित शर्त क्रमांक 02 अनुसार "प्रार्थी द्वारा पूर्ण भूमि का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग एवं प्लॉटेड डवलपमेन्ट) उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग नही लिया जावेगा एवं ग्रुप हाउसिंग एवं प्लॉटेड डवलपमेन्ट हेतु मानचित्र में दर्शाये गए स्थलों एवं क्षेत्रफलों को यथावत रखा जाएगा।" की शर्त अधिरोपित की गई है। तकनीकी राय के साथ संलग्न प्राप्त अनुमोदित ले–आउट प्लान अनुसार प्रश्नगत भूमि (खसरा न0 275/52 से सम्बन्धित भूमि) का उपयोग पार्ट–बी (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ आरक्षित है, जबकि वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूमि (खसरा न0 275/52 से सम्बन्धित भूमि) में प्लॉटेड आवासीय योजना प्रस्तावित की जा रही है। अतः विचारार्थ।

10. प्रकरण में पूर्व में मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.) द्वारा अनुमोदित ले–आउट प्लान अनुसार 90बी (3) शुदा भूमि में से खसरा नं0 273/51 एवं 274/52 कुल रकबा 2.09 है0 से सम्बन्धित भूमि पर अफोंडेबल हाउसिंग पॉलिसी– 2009 के प्रावधानों के तहत योजना विकसित करने हेतु आवास विकास लि0 जयपुर, नगर विकास न्यास

भिवाड़ी एवं मै0 फाल्कन रियल्टी सर्विसेज प्रा0 लि0 द्वारा संशोधित त्रिपक्षीय इकरारनामा दिनांक 15.06.2010 को किया गया। अनुमोदित ले–आउट प्लान के पार्ट–बी (ग्रुप हाउसिंग) अन्तर्गत योजना के 24 मी0 चौड़ी सड़क के मार्गाधिकार में खसरा नं0 274/52 की आने वाली भूमि (क्षेत्रफल 840.76 वर्ग मी0) समर्पित की जाते हुए एवं भूखण्ड क्षेत्रफल 11500 वर्ग मी0 (खसरा नं0 273/51 से सम्बन्धित भूमि) अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी प्रयोजन हेतु समर्पित की जाते हुए भूखण्ड क्षेत्रफल 8559.24 वर्ग मी0 (खसरा नं0 274/52 से सम्बन्धित भूमि) का राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 एवं अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी– 2009 के तहत ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख दिनांक 03.11.2010 को जारी किया गया। जिसके सम्बन्ध में तत्कालीन कार्यालय नगर विकास न्यास भिवाड़ी के पत्र दिनांक 09.11.2010 के माध्यम से मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.) को सूचित किया गया। समान प्रकार से मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.) द्वारा अनुमोदित ले–आउट प्लान अनुसार 90बी (3) शुदा भूमि में से पार्ट–ए (ग्रुप हाउसिंग) भूखण्ड क्षेत्रफल 15845.66 वर्ग मी0 (खसरा नं0 371/283 एवं 371/384 से सम्बन्धित भूमि) का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख दिनांक 21.06.2017 को जारी किया जा चुका है। अर्थात पूर्व में मूल परियोजना में कुल रकबा 11.83 है0 90बी (3) शुदा भूमि में खसरावार एवं पार्टवार पट्टों का निस्तारण किया गया है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा पार्ट–बी अन्तर्गत प्रश्नगत भूमि (खसरा नं0 275/52 से सम्बन्धित भूमि) में प्लॉटेड आवासीय योजना प्रस्तावित की जा रही है। अतः विचारार्थ।

11. आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), जयपुर, राज0 द्वारा अनुमोदित मूल योजना मानचित्र की 24 मी0 सडक से उपलब्ध हो रहा है। प्रश्नगत भूमि का राजस्व अभिलेख अनुसार क्षेत्रफल 12700.00 वर्ग मी0, सुपरइम्पोजिसन अनुसार क्षेत्र 10558.90 एवं 24 मी0 सडक में 1900.07 वर्ग मी0 समर्पित होने पश्चात शेष क्षेत्रफल 8658.83 वर्ग मी0 है।

12. प्रश्नगत भूमि (खसरा न0 275/52) में प्रस्तावित आवासीय (प्लॉटेड डवलपमेन्ट) योजना के प्रस्तुत ले–आउट प्लान अनुसार योजना क्षेत्र का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार है–

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	प्रतिशत
1	आवासीय	3955.16	45.68
2	व्यावसायिक	342.75	3.96
3	ईनफॉर्मल कॉमर्शियल	173.43	2.00
4	सुविधा क्षेत्र	436.48	5.04
5	पार्क	459.85	5.31
6	सड़क	3291.16	38.01
	कुल क्षेत्रफल–	**8658.83**	**100.00**

13. पूर्व में परियोजना के पार्ट– बी के अन्तर्गत एर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी–2009 के तहत स्वीकृत परियोजना के खसरा नं0 273/51 से सम्बन्धित क्षेत्र हेतु स्वीकृत भवन मानचित्र अनुसार 12 मी0 चौड़ा एवं तत्पश्चात 9 मी0 चौड़ा पहुँच मार्ग प्रश्नगत योजना क्षेत्र (खसरा नं0 275/52 से सम्बन्धित भूमि) से उपलब्ध हो रहा था। वर्तमान में प्रश्नगत योजना क्षेत्र में प्रस्तावित आवासीय योजना मानचित्र अनुसार योजना क्षेत्र के पूर्व दिशा में स्थित उक्त 12 मी0 चौड़े रास्ते एवं उत्तर दिशा में स्थित उक्त 9 मी0 चौड़े रास्ते को 12 मी0 चौड़ा प्रस्तावित किया जाकर योजना क्षेत्र में सम्मिलित किया गया है। अतः भविष्य में विकासकर्ता द्वारा एर्फोडेबल पॉलिसी–2009 के तहत स्वीकृत परियोजना से सम्बन्धित क्षेत्र हेतु उपलब्ध पहुँच मार्ग को यथावत रखा जाना होगा तथा इस सम्बन्ध में विकासकर्ता से शपथ–पत्र प्राप्त किया जाना आवश्यक है।

14. प्रश्नगत योजना क्षेत्र हेतु उपलब्ध 24 मी0 पहुँच मार्ग में खसरा न0 274/52 का आंशिक भाग समायोजित होता है, जो कि पूर्व की 90बी(3) शुदा भूमि है। खसरा न0 274/52 की अद्यतन जमाबन्दी प्रतिलिपि पर श्रीमान उपखण्ड अधिकारी, कोटकासिम के

आदेश से 'खसरा न0 274/52 की भूमि कुर्क की गई' का नोट लगा हुआ है। उक्त सम्बन्ध में कार्यालय पत्र दिनांक 20.08.2018 के माध्यम से तहसीलदार, कोटकासिम को सूचित किया गया है कि "90बी(3)/90ए होकर भूमि न्यास के नाम दर्ज होने के पश्चात जारी 90ए आदेश के विरूद्ध सुनवाई का अधिकार माननीय संभागी आयुक्त न्यायालय को ही है। प्रकरण आपके न्यायालय क्षेत्राधिकार से बाहर होने के कारण चलने योग्य नही है।" अतः विचारार्थ।

15. प्रकरण में राजस्व रिपोर्ट अनुसार प्रार्थी फूलचन्द, राजेन्द्र एवं देवेंद्र पुत्रान स्वर्गीय रामजी लाल द्वारा प्रस्तुत शिकायती पत्र के माध्यम से खसरा न0 275/52 रकबा 1.27 है0 बाबत वाद के न्यायपूर्ण निस्तारण तक कोई पट्टा अथवा बेजा कार्यवाही अमल में नही लाई जावे, के सम्बन्ध में अनुरोध किया गया है। अतः विचारार्थ।
16. प्रकरण में पूर्व में परियोजना के पार्ट–बी के अन्तर्गत खसरा नं0 273/51 एवं 274/52 कुल रकबा 2.09 है0 से सम्बन्धित भूमि पर अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी– 2009 के प्रावधानों के तहत योजना विकसित करने हेतु आवास विकास लि0 जयपुर, नगर विकास न्यास भिवाड़ी एवं मै0 फाल्कन रियल्टी सर्विसेज प्रा0 लि0 द्वारा संशोधित त्रिपक्षीय इकरारनामा दिनांक 15.06.2010 हस्ताक्षरित कर कार्यालय में प्रस्तुत किया गया। जिसके क्रम में आवेदक को अफॉर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत 52 प्रतिशत क्षेत्रफल पर EWS/LIG/MIG के निर्माण की स्वीकृति दिनांक 10.12.2010 प्रदान की गई तथा शेष 48 प्रतिशत भाग पर विकासकर्ता को स्वयं के स्तर पर टाउनशिप पॉलिसी/ भवन विनियम अनुसार ग्रुप हाउसिंग परियोजना विकसित करने की अनुमति दी गई थी। परियोजना में राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर समयावृद्धि दिये जाने के उपरान्त भी विकासकर्ता द्वारा 52 प्रतिशत EWS/LIG/MIG निर्माण कार्य पूर्ण नही किया गया। अतः विचारार्थ।
17. नियमानुसार समस्त राशि की दरों एवं गणना की जॉच लेखा शाखा से करवाकर राशि जमा कराने के पश्चात ही ले–आउट प्लान जारी किये जाने हेतु विचारार्थ।
18. प्रकरण में ले–आउट प्लान जारी किये जाने हेतु राजस्व, अभियान्त्रिकी एवं आयोजना शाखा द्वारा पूर्ति की जाकर चैकलिस्ट अवलोकनार्थ एवं विचारार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत है।
19. प्रकरण में आवेदक के स्तर से सुनिश्चितता/ आवश्यक कार्यवाही किये जाने तथा शपथ पत्र प्रस्तुत किए जाने सम्बन्धी अन्य बिन्दुः–
    I. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार योजना क्षेत्र में Telecom Infrastructure सुविधा प्रयोजनार्थ नियमानुसार 1 टावर हेतु सुविधा क्षेत्र में स्थान नियत किया जाना किया जाना आवश्यक है।
    II. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान 4.02 अनुसार 2 है0 क्षेत्रफल तक की आवासीय योजनाओं में न्यूनतम 30 प्रतिशत क्षेत्र पार्क/सडक/सुविधाओं प्रयोजनार्थ आरक्षित रखा जाना आवश्यक है। जिसकी सुनिश्चितता योजना मानचित्र में की गई है।
    III. प्रश्नगत योजना क्षेत्र में सुविधा क्षेत्र का प्रतिशत 6.04 है, जिसमें टाउनशिप पॉलिसी–2010 एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानों के तहत आवश्यक सुविधायें सम्बन्धित विषय विशेषज्ञ के मार्गदर्शन में प्रदान किया जाना आवश्यक होगा।
    IV. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान 12 एवं तालिका–सी के अनुसार परियोजना स्वीकृति जारी होनें की दिनांक से 6 माह के भीतर विकास कार्य प्रारम्भ किया जाना होगा एवं जारी दिनांक से 18 माह की समयावधि में विकास कार्य पूर्ण किया जाना होगा।
    V. योजना क्षेत्र में सभी निर्माण एवं तोड़फोड़ सम्बन्धी गतिविधियों (C&D Activities) हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट द्वारा उपचारित जल का उपयोग किया जावेगा।

निर्णयः– समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रकरण में निम्नानुसार निर्णय लिया गया :–

1. ग्राम बीरनवास तह० कोटकासिम जिला अलवर के खसरा नं0 55 से 58, 273/51, 274/52, 275/52, 276/52 277/52, 370/283, 371/284, 369/283 एवं 374/318 कुल किता 13 कुल रकबा 11.83 है0 भूमि की अकृषि प्रयोजनार्थ 90बी (3) दिनांक 26.02.2010 को की जा चुकी है। आवेदक द्वारा पूर्व में अनुमोदित आवासीय (ग्रुप हाउसिंग एवं प्लाटेड डवलपमेन्ट) प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान अनुसार 90बी शुदा भूमि में से आंशिक भाग (खसरा नं0 275/52) रकबा 1.27 है0 पर आवासीय योजना प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान अनुमोदन बाबत आवेदन किया गया है। चुंकि उक्त 90बी की कार्यवाही को काफी समय व्यतीत हो चुका है तथा प्रश्नगत भूमि आज दिनांक तक अविकसित है। अतः उपरोक्त संशोधन के सम्बन्ध में आपत्ति/ सुझाव हेतु विज्ञप्ति का प्रकाशन आवेदक के व्यय पर करवाया जावे।
2. उपरोक्त भूमि (खसरा नं0 275/52) का बेचान अथवा रहन पूर्व में किसी व्यक्ति अथवा संस्था को नही किया जाने एवं उक्त भूमि के सम्बन्ध में किसी प्रकार का न्यायिक वाद/ विवाद विचाराधीन/ निर्णित नही होने के सम्बन्ध में आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावे।
3. पूर्व में अनुमोदित आवासीय (ग्रुप हाउसिंग एवं प्लाटेड डवलपमेन्ट) प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान कुल रकबा 11. 83 है0 में से आवेदक द्वारा आंशिक भाग रकबा 1.27 है0 में संशोधन प्रस्तावित किया गया है। अतः उपरोक्त आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में प्रभावी नियमों के दृष्टिगत पुनः परीक्षण किया जावे।
4. पूर्व में अनुमोदित ले–आउट प्लान के एवज में किसी प्रकार की लेय राशि बकाया है अथवा नहीं, के सम्बन्ध में परीक्षण किया जावे।
5. एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 14 में अंकित तथ्यों के क्रम में विस्तृत परीक्षण किया जाकर स्पष्ट किया जावे कि उक्त खसरा नं0 (274/52) कुर्क किया जा चुका है अथवा नहीं। तथा इस सम्बन्ध में आवेदक से स्पष्टीकरण एवं शपथ पत्र लिया जावे।
6. एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में अंकित आपत्ति का राजस्व शाखा एवं विधि शाखा द्वारा परीक्षण कर आवश्यक निस्तारण किया जावे।
7. आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान का टाउनशिप पॉलिसी– 2010 के प्रावधानानुसार तकनीकी परीक्षण किया जाकर ले–आउट प्लान में आवश्यक संशोधन करवाये जावे।

उपरोक्तानुसार परीक्षण एवं कार्यवाही की जाकर प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावे।

श्री अनुभव मिश्रा	श्री श्रवण कुमार	श्री शैतान सिंह यादव	श्री योगेन्द्र कुमार	श्री लोकेन्द्र शिव मीणा	श्री अतुल प्रकाश
उप नगर नियोजक	विधि परामर्शी	तहसीलदार	अधीक्षण अभियन्ता	वरिष्ठ नगर नियोजक	मुख्य कार्यकारी अधिकारी
(आमन्त्रित सदस्य)	(सदस्य)	(सदस्य)	(सदस्य)	(सदस्य सचिव)	(अध्यक्ष)