कार्यालय जिला कलक्टर (अलवर)

राजस्थान सरकार, राजस्व (ग्रुप–6) विभाग जयपुर की अधिसूचना सख्या प.6 (26)राजस्व–6 /2014/33 दिनांक 6.10.2016 से राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) (द्वितीय संशोधन) नियम, 2007 के नियम 9(2) के अनुसार ग्रामीण क्षेत्रों में स्थापित किये जाने वाली आवासीय कालोनी/परियोजना, औधोगिक क्षेत्र/औधोगिक सम्पदा से संबंधित ले–आऊट प्लान/भवन योजना अनुमोदन करने तथा अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने हेतु गठित जिला स्तरीय कमेटी की 7वीं बैठक दिनांक 14.5.2018 को प्रात 9.30 बजे जिला कलक्टर, अलवर की अध्यक्षता में कलैक्ट्रेट अलवर के सभागार में आयोजित की गई । जिसमें उपस्थिति अधिकारियों की सूची परिशिष्ठ अ सलंग्न है। भवन मानचित्र अनुमोदन समिति के समक्ष प्रस्तुत एजेन्डा प्रकरणों पर विस्तृत विचार विर्मश किया गया, तदउपरान्त लिये गये निर्णय का कार्यवाही विवरण निम्न प्रकार है :–

एजेण्डा बिन्दू सख्या एक

समिति बैठक		7वीं
दिनांक		14.5.2018
एजेण्डा सख्या		प्रथम
1	विषय	श्री छोटेलाल पुत्र श्री कालूराम मीना निवासी घुनावत का बास, कारोठ तहसील राजगढ जिला अलवर की गांव सिलपटा पंचायत मकडांवा तहसील कोटकासिम में स्थित भूमि आराजी खसरा 657/159 रकबा 0.65है0, 145/1 रकबा 0.89है0 किता 2 रकबा 1.54है0 अथार्त 15400वर्गमीटर का आवासीय कालोनी/प्रोजेक्ट प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि का ले आउट प्लान अनुमोदन
2	आवेदक का नाम	श्री छोटेलाल पुत्र श्री कालूराम मीना निवासी घुनावत का बास, कारोठ तहसील राजगढ जिला अलवर
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	15400वर्गमीटर
4	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	18मीटर
5	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय योजना/प्रोजेक्ट
6	स्वामित्व रिपोर्ट	श्री छोटेलाल पुत्र श्री कालूराम मीना निवासी घुनावत का बास, कारोठ तहसील राजगढ जिला अलवर की गांव सिलपटा पंचायत मकडावा तहसील कोटकासिम में स्थित भूमि आराजी खसरा 657/159 रकबा 0.65है0, 145/1 रकबा 0.89है0 किता 2 रकबा 1.54है0 अथार्त 15400वर्गमीटर का आवासीय कालोनी/प्रोजेक्ट प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि का ले आउट प्लान अनुमोदन का राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 9 के तहत आवासीय योजना/प्रोजेक्ट जिला कलक्टर अलवर द्वारा आदेश संख्या प.12–3(177) राजस्व/भू.रू./2016/6657 दिनांक 3.11.2017 से संपरिवर्तन किया गया है।
7	प्रस्तुत ले–आउट प्लान का टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत क्षेत्रफल विवरण	1. आवासीय क्षेत्र– 7135.02व.मी. 48.25प्रतिशत 2. वाणिज्यिक क्षेत्र– 591.48व.मी. 4.00प्रतिशत 3. इनफोर्मल व्यसायिकक्षेत्र 295.15व.मी. 2.00प्रतिशत 4. सुविधाऐं 403.70व.मी. 2.73प्रतिशत 5. पार्क क्षेत्र– 657.23व.मी. 4.44प्रतिशत 6. रोड क्षेत्र– 5704.61व.मी. 38.58प्रतिशत कुल 14787.19 वर्गमीटर 100प्रतिशत
9	विचारणीय बिन्दु	उप नगर नियोजक अलवर की रिपोर्ट दिनांक 433 दिनांक 13.4.18 मौका रिपोर्ट एवं राजस्व रेकार्ड के अनुसार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत ले आउट प्लान अनुमोदन करने

Scanned by CamScanner
CamScanner

हेतु निम्न विन्दुओं पर विचारः—

1. संपरिवर्तन आदेशानुसार सडक विस्तार हेतु समर्पित कराई गई भूमि व पश्चात् ले—आउट प्लान मान्य होगा, तथा स्वीकृत ले—आउट प्लान व अनुसार ही भू—उपयोग अनुपात/पैरामीटर रखा जावेगा। संपरिवर्तन आदेश की समस्त शर्ते मान्य होगी।
2. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 की समस्त शर्ते मान्य होगी। राज्य सरकार द्वारा भविष्य में योजना के सम्वन्ध में यदि कोई नियम अथवा दिशा निर्देश जारी कियें जातें है तो उसकी पालना के लिए प्रार्थी स्वयं तथा उसमें रहने वाले निवासी पूर्ण रूप से वाध्य होंगे व राज्य सरकार द्वारा यदि कोई शुल्क निर्धारित किया जाता है तो उसे प्रार्थी जमा कराने के लिए वाध्य होगा।
3. प्रार्थी द्वारा नियमानुसार प्रार्थना पत्र शुल्क, मानचित्र जांच शुल्क व भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क वाह्य विकास शुल्क, मलबा शुल्क, पर्यावरण "Eco-Cess"शुल्क आदि नियमानुसार देय होगे।
4. प्रार्थी के द्वारा समस्त आन्तरिक विकास कार्य यथा पेयजल व्यवस्था, सडक, नाली, सिवरेज, पानी, टेलीफोन, विधुतिकरण, पार्क एवं खुले स्थल आदि का स्वयं के स्तर पर निर्माण व उसका रख रखाव किया जावेगा व इसके लिए पूर्ण रूप से वाध्य रहेगा। विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित करने बावत प्रार्थी द्वारा Affidavit दिया जावेगा। स्थानीय संस्था द्वारा विकास कार्य सडक, Sewerage System, Sanitation, Cabling, Arboricultureआदि विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित की जावेगी।
5. योजना का एक ही प्रवेश द्वारा अनुज्ञेय होगा।
6. ले—आउट प्लान मे प्रस्तावित भूखण्डो का भवन मानचित्र सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाने होंगे। भवन का निर्माण एकीकृत भवन विनियम —2017 के प्रावधानानुसार किया जावेगा।
7. प्रार्थी के द्वारा योजना में आरक्षित सुविधा क्षेत्रों पार्क एवं खुले स्थान आदि को मानचित्रानुसार रखा जावेगा व उनके विकास एवं रखरखाव के लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार रहेगा व गुणवत्ता सुनिश्चिता की जावेगी। सुविधा क्षेत्रों का विकास पूर्ण होने पर स्थानीय संस्था के पक्ष में Surrender Deed की जावेगी व इन्हे स्थानीय Welfare Association orविकास समिति को दिया जावेगा।
8. योजना में इनफारमल सैक्टर हेतु आरक्षित कियोस्क, EWS/LIG भूखण्डो व सुविधा क्षेत्रो का निस्तारणराज्य सरकार द्वारा जारी राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी —2010 के प्रावधान के अनुसार ही किया जावेगा।
9. प्रार्थी द्वारा योजना में भू—गर्भ जल स्तर बढाने हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम, पानी निकास, ठोस कचरा निस्तारण व जल मल निस्तारण की समुचित व्यवस्थाये राष्ट्रीय भवन संहिता व भवन विनियम के प्रावधानो अनुरूप की जावेगी।
10. प्रस्तावित भूमि के आस—पास के क्षेत्र मे राजस्व रिकार्ड मे स्थित तालाब, नालो एवं अन्य जलाशय जल भराव क्षेत्र/क्षमता आदि एवं रिट याचिका संख्या 1536/03 अब्दूल रहमान बनाम राज्य सरकार में वर्णित श्रेणी मे नही होने एवं जल भराव, निकास सग्रहण से प्रभावित नही होने तथा पहाड की तलहटी पर स्थित न होने की सुनिश्चितता की जावेगी।

Scanned by CamScanner
CamScanner

		11. प्रस्तावित भूमि की मौका स्थिति, स्वामित्व, क्षेत्रफल, सीमाओं की जांच, भूमि पर वाद–विवाद न होने की जाँच एवं प्रस्तावित भूमि के राज्य सरकार एवं भारत सरकार द्वारा प्रतिबन्धित भूमि की किस्मों के अन्तर्गत नही होने की सुनिश्चितता की जावेगी। प्रस्तावित भूमि की नापें/भूजायें संपरिवर्तन आदेश के अनुसार रखी जानी होगी। 12. प्रार्थी द्वारा जल(प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण) अधिनियम,1974 वायु (प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण)अधिनियम1981, पर्यावरण संरक्षण अधिनियम 1986 एवं उक्त अधिनियम के तहत बने नियमों आदि (यदि लागू होते है) के सभी सम्बधित प्रावधानो की दृढतापूर्वक पालना की जावेगी। 13. विकास/निर्माण पूर्ण करने पर प्रार्थी के द्वारा सक्षम स्तर से अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। जिसके लिये नियमानुसार शुल्क देय होगा। 14. योजना मे विकास कार्य अनुमोदित योजना मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा।

प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत ले आउट प्लान अनुमोदन उक्त शर्तो के आधार पर किये जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया।

एजेन्डा बिन्दु संख्या दो

लेआउट प्लान समिति बैठक		7वीं
दिनांक		14.5.2018
एजेन्डा		दो
1	विषय	मैसर्स ए.वी.एस. कान्ट्रेक्टस प्रा0 लि0, यूजी–9, ओजोन सेन्टर, सैक्टर 12, फरीदाबाद के पक्ष में जिला स्तरीय ले आउट मानचित्र अनुमोदन समिति द्वारा द्वारा ग्राम चावण्डीखुर्द तहसील तिजारा की आराजी खसरा नम्बर 291 रकबा 0.5940 है0, 292 रकबा 0.47 है0, 293 रकबा 1.29 है0 कुल किता 3 रकबा 2.354 है0 आवासीय प्रयोजनार्थ की गई संपरिवर्तित भूमि का ले आउट प्लान आदेश संख्या 845 दिनांक 22.2.2018 अनुमोदित किया गया है। कम्पनी की खातेदारी भूमि आराजी खसरा नम्बर 297/1.25है0, 539/304–0.35है0 एवं 537/296रकबा 1.36है0 का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया जा चुका है, इन नम्बरो को शामिल करते हुए कुल 5.31है0 भूमि संशोधित ले आउट प्लान अनुमोदन
2	आवेदक का नाम	मैसर्स ए.वी.एस. कान्ट्रेक्टस प्रा0 लि0 90/33, द्वितीय मंजिल, ओखला फेज–1, नई दिल्ली हाल यूजी–9, ओजोन सेन्टर, सैक्टर 12, फरीदाबाद
3	भूमि का क्षेत्रफल	53136.81वर्गमीटर
4	भूमि के सामने सडक की चौडाई	18मीटर
5	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय प्रोजेक्ट
6	स्वामित्व रिपोर्ट	मैसर्स ए.वी.एस. कान्ट्रेक्टस प्रा0 लि0 90/33, द्वितीय मंजिल, ओखला फेज–1, नई दिल्ली ग्राम चावण्डी खुर्द तहसील तिजारा की आराजी खसरा नम्बर 291 रकबा 0.5940है0, 292 रकबा 0.47है0, 293 रकबा 1.29है0, ख0न0 297रकबा 1.25है0, ख0न0 539/304 रकबा 0.35है0 एवं ख0न0 537/296 रकबा 1.36है0 किता 53140वर्गमीटर भूमि का राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि

Scanned by CamScanner
CamScanner

		प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 9 के तहत आवासीय प्रोजेक्ट हेतु संपरिवर्तन किया जा चुका है।
7	मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग	मास्टर प्लान 2031 के अनुसार उक्त भूमि का भू-उपयोग आवासीय मिश्रित घनत्व एवं टाउनशिप जोन हेतु प्रस्तावित है।
8	प्रस्तुत ले-आउट प्लान का टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत क्षेत्रफल विवरण	1. आवासीय क्षेत्र– 28034.55व.मी. 52.76प्रतिशत 2. इनफोर्मल व्यावसायिक क्षेत्र 1058.60व.मी. 1.99प्रतिशत 3. सुविधाऐं 5321.32व.मी. 10.01प्रतिशत 4. पार्क क्षेत्र– 2510.80व.मी. 5.29प्रतिशत 5. रोड क्षेत्र– 15912.23व.मी. 29.94प्रतिशत कुल 53136.81वर्गमीटर 100प्रतिशत
9	विचारणीय बिन्दु	उपनगर नियोजक अलवर की रिपोर्ट दिनांक 546 दिनांक 11.5.18 मौका रिपोर्ट एवं राजस्व रेकार्ड के अनुसार ईकाई द्वारा प्रस्तुत ले आउट प्लान अनुमोदन करने हेतु निम्न विन्दुओं पर विचारः– 1. लेआउट अनुमोदन समिति द्वारा दिनांक 20.12.2017 को लिये गये निर्णय के अनुसार 186–191 दिनांक 9.1.2018 द्वारा खसरा न0 291, 292, 293 का आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन किया गया था, जिसको निरस्त किया जाता है। 2. कार्यालय पत्राक एएलआर 1629/1356 दिनांक 11.12.17 के द्वारा खसरा न0 291, 292, 293 का आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन किया गया था। स्वीकृत मानचित्र के अनुसार पूर्व में उन किसी भी भूखण्ड का बेचान नही किया गया है। जिसमे संशोधित ले–आउट प्लान मे परिवर्तन है। इसका शपथ पत्र प्रार्थी से प्राप्त कर ही संशोधित ले–आउट प्लान जारी किया जावेगा। इस सम्बंध में किसी भी प्रकार के विवाद/विधिक विवाद की सम्पूर्ण जिम्मेदारी प्रार्थी की होगी। 3. संपरिवर्तन आदेशानुसार सडक विस्तार हेतु समर्पित कराई गई भूमि के पश्चात् ले–आउट प्लान मान्य होगा, तथा स्वीकृत ले–आउट प्लान के अनुसार ही भू–उपयोग अनुपात/पैरामीटर रखा जावेगा। संपरिवर्तन आदेश की समस्त शर्ते मान्य होगी। 4. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 की समस्त शर्ते मान्य होगी। राज्य सरकार द्वारा भविष्य में योजना के सम्बन्ध में यदि कोई नियम अथवा दिशा निर्देश जारी किये जाते है तो उसकी पालना के लिए प्रार्थी स्वयं तथा उसमें रहने वाले निवासी पूर्ण रूप से बाध्य होंगे व राज्य सरकार द्वारा यदि कोई शुल्क निर्धारित किया जाता है तो उसे प्रार्थी जमा कराने के लिए बाध्य होगा। 5. नगरीय विकास विभाग के आदेश No–F10(25)UDH/3/2008

Scanned by CamScanner
CS CamScanner

		हार्वेस्टिंग सिस्टम, पानी निकास, ठोस कचरा निस्तारण व जल मल निस्तारण की समुचित व्यवस्थाये राष्ट्रीय भवन संहिता व भवन विनियम के प्रावधानो अनुरूप की जावेगी। 14. प्रस्तावित भूमि के आस –पास के क्षेत्र में राजस्व रिकार्ड मे स्थित तालाब, नालो एवं अन्य जलाशय, जल प्रवाह क्षेत्र/क्षमता आदि एवं रिट याचिका संख्या 1536/03 अब्दूल रहमान बनाम राज्य सरकार में वर्णित श्रेणी मे नंही होने एवं जल भराव, निकास सग्रहण से प्रभावित नही होने तथा पहाड की तलहटी पर स्थित न होने की सुनिश्चितता की जावेगी। 15. प्रस्तावित भूमि की मौका स्थिति, स्वामित्व, क्षेत्रफल, सीमाओं की जांच, भूमि पर वाद–विवाद न होने की जॉच एवं प्रस्तावित भूमि के राज्य सरकार एवं भारत सरकार द्वारा प्रतिबन्धित भूमि की किस्मों के अन्तर्गत नही होने की सुनिश्चितता की जावेगी। प्रस्तावित भूमि की नापें/भूजायें संपरिवर्तन आदेश के अनुसार रखी जानी होगी। 16. प्रार्थी द्वारा जल (प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण) अधिनियम, 1974 वायु (प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण) अधिनियम 1981, पर्यावरण संरक्षण अधिनियम 1986 एवं उक्त अधिनियम के तहत बने नियमों आदि (यदि लागू होते है) के सभी सम्बंधित प्रावधानो की दृढतापूर्वक पालना की जावेगी। 17. विकास/निर्माण पूर्ण करने पर प्रार्थी के द्वारा सक्षम स्तर से अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। जिसके लिये नियमानुसार शुल्क देय होगा। 18. योजना मे विकास कार्य अनुमोदित योजना मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा।

निर्णयः–प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत ले आउट प्लान अनुमोदन उपर्युक्त शर्तो के आधार पर किये जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया।

एजेण्डा बिन्दू सख्या तीन

लेआउट प्लान समिति बैठक		7वीं
दिनांक		14.5.2018
एजेण्डा		तीन
1	विषय	ले0 कर्नल (रिटायर्ड) श्योचन्द यादव पुत्र श्री झण्डू राम यादव निवासी 259, सेक्टर 17 ए, डिफेन्स कालोनी गुडगांवा बाबत ग्राम कोटकासिम तहसील कोटकासिम के आराजी खसरा नम्बर 427 रकवा 5बीघा 7बिस्वा आवासीय प्रयोजनार्थ इस कार्यालय के आदेश सख्या 519 दिनांक 27.1.2014 किये गये संपरिवर्तित भूमि का ले आउट प्लान अनुमोदन
2	आवेदक का नाम	ले0 कर्नल (रिटायर्ड) श्योचन्द यादव पुत्र श्री झण्डू, राम यादव निवासी 259, सेक्टर 17 ए, डिफेन्स कालोनी गुडगांवा
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	13131वर्गमीटर
4	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	18मीटर

Scanned by CamScanner

		पार्टीIIदिनांक 27.09.13 के अनुसार प्रस्तावित भूमि ग्रीन फिल्ड एयरपोर्ट कोटकासिम के 30 मी0 ऊचाई जोन में स्थित है, अतः AirportAuthority of India (AAI)से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा, तथा AirportAuthority of India (AAI)की अनापत्ति की समस्त शर्तो एवं गाईडलाईन्स की पालना की जानी होगी। प्रस्तावितग्रीन फिल्ड एयरपोर्टगाईडलाईन्सके विन्दू संख्या 7 (बी) के अनुसार with In 4 km from airport project area shall be given after under taking की प्रार्थी किसी प्रकार के Health/Property नुकसान का दावा नही करेगा। प्रार्थी से इस बावत शपथ पत्र गत अनुगोदन से पूर्व प्रस्तुत कर दिया है। 6. प्रस्तावित ले–आउट प्लान में खसरा न0 252 को शामिल नही किया गया है। अतः यदि भविष्य में इस खसरे का ले–आउट प्लान अनुमोदन करवाया जाता है तो अनुमोदित मानचित्र सडको को निरन्तरता रखी जानी होगी। 7. प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र शुल्क, मानचित्र जांच शुल्क व भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क वाह्य विकास शुल्क, मलबा शुल्क, पर्यावरण "Eco-Cess" शुल्क आदि नियमानुसार देय होगे। 8. प्रार्थी के द्वारा समस्त आन्तरिक विकास कार्य यथा पेयजल व्यवस्था, सडक, नाली, सिवरेज, पानी, टेलीफोन, विधुतिकरण, पार्क एवं खुले स्थल आदि का स्वयं के स्तर पर निर्माण व उसका रख रखाव किया जावेगा व इसके लिए पूर्ण रूप से बाध्य रहेगा। विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित करने बाबत प्रार्थी द्वारा Affidavit दिया जावेगा। स्थानीय संस्था द्वारा विकास कार्य सडक, Sewerage System, Sanitation, Cabling, Arboriculture आदि विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित की जावेगी। 9. योजना का एक ही प्रवेश द्वारा अनुज्ञेय होगा। 10. ले–आउट प्लान मे प्रस्तावित भूखण्डो का भवन मानचित्र सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाने होंगे। भवन का निर्माण एकीकृत भवन विनियम2017 के प्रावधानानुसार किया जावेगा। 11. प्रार्थी के द्वारा योजना में आरक्षित सुविधा क्षेत्रों पार्क एवं खुले स्थान आदि को मानचित्रानुसार रखा जावेगा व उनके विकास एवं रखरखाव के लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार रहेगा व गुणवत्ता सुनिश्चित की जावेगी। सुविधा क्षेत्रों का विकास पूर्ण होने पर स्थानीय संस्था के पक्ष में Surrender Deed दी जावेगी व इन्हे स्थानीयWelfareAssociation or विकास समिति को दिया जावेगा। 12. योजना में आवासीय भूखण्डो, इनफारमल सैक्टर हेतु आरक्षित कियोस्क, EWS/LIG भूखण्डो व सुविधा क्षेत्रो का बेचान/ रहन/निस्तारण राज्य सरकार द्वारा जारी राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान के अनुसार ही किया जावेगा। 13. प्रार्थी द्वारा योजना में भू–गर्भ जल स्तर बढाने हेतु रेन वाटर

Scanned by CamScanner

CamScanner

		किये जायेंगे जो अधिकतम 5 वर्ष की अवधि में पूर्ण किये जावेगें। (ख) निर्धारित 5 वर्ष की अवधि में विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने की स्थिति में यह अवधि रूपान्तरण शुल्क की 10 प्रतिशत की दर से शास्ती के साथ राज्य सरकार / सक्षम स्तर की पूर्व अनुमति उपरान्त 2 वर्ष तक बढाई जा सकेगी। 8. प्रार्थी के द्वारा समस्त आन्तरिक विकास कार्य यथा पेयजल व्यवस्था, सडक, नाली, सिवरेज, पानी, टेलीफोन, विधुतिकरण, पार्क एवं खुले स्थल आदि का स्वयं के स्तर पर निर्माण व उसका रख रखाव किया जावेगा व इसके लिए पूर्ण रूप से बाध्य रहेगा। विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित करने बावत प्रार्थी द्वारा Affidavit दिया जावेगा। स्थानीय संस्था द्वारा विकास कार्य सडक, Sewerage System, Sanitation, Cabling, Arboriculture आदि विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित की जावेगी। 9. ले–आउट प्लान में प्रस्तावित पार्क में Existing Dome दर्शाया गया है। अतः इस सम्बंध मे यह सुनिश्चित किया जावेगा की यह Dome ऐतिहासिक महत्व के स्मारक से सम्बंधित तो नही है तथा इसका स्वामित्व प्रार्थी का होना सुनिश्चित किया जावेगा। 10. EWS / LIG के भूखण्डों का निस्तारण राज्य सरकार द्वारा जारी दिशा निर्देशो के अनुसार ही करना होगा। 11. प्रार्थी द्वारा एकीकृत भवन विनियम 2017के अनुसार सेट बैक क्षेत्र को पूर्ण रूप से खुला रखा जावेगा। इस क्षेत्र में कोई निर्माण कार्य नहीं किया जावेगा। 12. प्रार्थी द्वारा भवन निर्माण मानचित्र स्वीकृत कराकर ही किया जावेगा। 13. प्रार्थी के द्वारा योजना में आरक्षित सुविधा क्षेत्रों पार्क एवं खुले स्थान आदि को यथावत् रखा जावेगा व उनके विकास एवं रखरखाव के लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार रहेगा व गुणवत्ता सुनिश्चित की जावेगी। सुविधा क्षेत्रों का विकास पूर्ण होने पर स्थानीय संस्था के पक्ष में Surrender Deed दी जावेगी व इन्हे स्थानीय Welfare Association or विकास समिति को दिया जावेंगा। 14. योजना में इनफारमल सैक्टर हेतु आरक्षित कियोस्क का बेचान/निष्पादन राज्य सरकार द्वारा जारी टाउनशिप निति के प्रावधान के अनुसार ही किया जावेगा। 15. प्रार्थी द्वारा पर्यावरण की दृष्टि से खुले स्थानों मे समुचित रूप से लैण्ड स्केपिंग की जावेगी एवं मानचित्र में दर्शाये गए हरित स्थानों का विकास सुनिश्चित किया जावेगा व पर्यावरण विभाग से नियमानुसार अनापत्ति प्राप्त की जावेगी। 16. प्रार्थी द्वारा ठोस कचरा निस्तारण व जलमल निस्तारण की समुचित व्यवस्थाये राष्ट्रीय भवन सहिंता के अनुरूप की जावेगी। 17. प्रार्थी द्वारा एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधानानुसार

Scanned by CamScanner

CamScanner

5	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय प्रोजेक्ट
6	स्वामित्व रिपोर्ट	ले0 कर्नल (रिटायर्ड) श्योचन्द यादव पुत्र श्री झण्डू राम याद निवासी 259, सेक्टर 17 ए, डिफेन्स कालोनी गुडगांवा
7	मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग	मास्टर प्लान 2031 के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासी मिश्रित घनत्व एवं टाउनशिप जोन हेतु प्रस्तावित है।
8	प्रस्तुत ले– आउट प्लान का टाउन शिप पॉलिसी 2010 के तहत क्षेत्रफल विवरण	1. आवासीय क्षेत्र– 7652.4व.मी. 58.28प्रतिशत 2. वाणिज्यिक क्षेत्र– 115.4व.मीं. 0.88प्रतिशत 3. ओ0सी0एफ0 226.3व.मी. 2.03प्रतिशत 4. ग्रीनपार्क क्षेत्र– 659.2व.मी. 5.02प्रतिशत 5. रोड क्षेत्र– 4437.7व.मी. 33.8प्रतिशत कुल 13131वर्गमीटर 100प्रतिशत
9	विचारणीय विन्दु	उपनगर नियोजक अलवर की रिपोर्ट दिनांक 819 दिनांक 4.12.1 मौका रिपोर्ट एवं राजस्व रेकार्ड के अनुसार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत त आउट प्लान अनुमोदन करने हेतु निम्न बिन्दुओं पर विचारः– 1. प्रस्तावित योजना के तर्फ उत्तर ओर दक्षिण में 18 –18 मी सडक प्रस्तावित है। प्रकरण मे पूर्व में केवल तर्फ उत्तर ं स्थित सडक हेतु सडक मध्य से 9 मी0 भूमि समर्पित करवाइ गई है। जो तर्फ दक्षिण मे भी सडक मध्य से 9 मी0 भूमि निःशुल्क समर्पित करवाई जानी है। 2. प्रकरण में संपरिवर्तन आदेश आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। अब प्रार्थी द्वारा आवासीय योजना हेतु ले–आउट प्लान प्रस्तुत किये गये है। अतः इस संम्बध में अपेक्षित कार्यवाही की जाकर ही आगामी कार्यवाही की जावेगी। 3. उप नगर नियोजक अलवर की सहमति के प्रार्थी/हितधारियों द्वारा प्रकरण में एयरपोर्ट ऑथोरिटी ऑफ इण्डिया से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त भवन निर्माण सक्षम अधिकारी से भवन मानचित्र अनुमोदन के पश्चात किया जावेगा एवं अनापत्ति की समस्त शर्तें मान्य होगी। 4. राज्य सरकार के पत्र दिनांक 27.09.13 के अनुसार बिन्दू संख्या 7 (बी) के अनुसार with in 4 km from airport project area shall be given after under taking की प्रार्थी किसी प्रकार के Health/Property नुकसान का दावा नही करेगा। (प्रति संलग्न) तथा शपथ पत्र लिया जावेगा, तथा राज्य सरकार के पत्र दिनांक 27.09.13 की समस्त शर्ते मान्य होगी, तथा पत्र के अध्याधीन ही आगामी कार्यवाही की जावेगी। 5. संपरिवर्तन आदेशानुसार सडक विस्तार हेतु छोडी गई भूमि के पश्चात् ले–आउट प्लान मान्य होगा एवं संपरिवर्तन आदेश की समस्त शर्ते मान्य होगी। 6. प्रार्थी द्वारा नियमानुसार प्रार्थना पत्र शुल्क, मानचित्र जांच शुल्क व भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क बाह्य विकास शुल्क, मलबा शुल्क, पर्यावरण "Eco-Cess" शुल्क आदि नियमानुसार देय होगे। 7. (क) प्रार्थी द्वारा योजना मानचित्र की स्वीकृती के पश्चात् छः माह के अन्दर स्वीकृत मानचित्र के अनुसार विकास कार्य प्रारम्भ

Scanned by CamScanner
CamScanner

		भू–गर्भ का जल स्तर बढाने हेतु वर्षा के पानी को एकत्रित करने के लिए समुचित क्षमता का मानचित्र में दर्शायें अनुसार भूमिगत एक या एक से अधिक टैंक बनाया जावेगा तथा जल के रिसाव हेतु बोरवेलनुमा अथवा सोक पिट जैसी अन्य व्यवस्थ की जावेगी। 18. प्रार्थी द्वारा स्ट्रीट लाईट का प्रावधान नेशंनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के अनुसार रखा जावेगा। 19. प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित स्थल से पानी के निकास के उचित प्रावधान किये जावेंगे जिसके लिए वह स्वयं उत्तरदायी होगा। 20. प्रार्थी के द्वारा प्रदूषण संरक्षण बावत निर्धारित दिशा निर्देश व मापदण्डों यथा Sewage Water Treatment Plant, Land Sacaping आदि की पालना की जावेगी। 21. प्रार्थी के द्वारा Waste Water की रिसाइकिलिंग बाबत समुचित व्यवस्था की जावेगी। 22. टाउनशिप पालिसी 2010 के अनुसार ले–आउट प्लान मे स्वीकृत भूखण्डो के क्षेत्रफल का 12.5 प्रतिशत क्षेत्रफल योजना मे समस्त विकास पूर्ण होने तक आरक्षित रखे जायेगें, जिन्हे बेचान नही किया जावेगा। 23. टाउनशिप पालिसी 2010 के अनुसार सुविधा क्षेत्र का निस्तारण हेतु नियमानुसार शुल्क देय होगा। 24. प्रार्थी रहवासियों को विधुत व्यवस्था, पेय जल व्यवस्था एवं अन्य मुल भूत सुविधयें समुचित रूप से देने के लिए पूर्ण रूप से बाध्य रहेगा। 25. प्रार्थी के द्वारा रूपान्तरण आदेश की शर्तो की पालना पूर्ण रूप से की जावेगी। 26. टाउनशिप नीति के अन्तर्गत या अन्य किसी भी प्रकार की राशि लिये जाने के राज्य सरकार के निर्देश प्राप्त होतें है तो प्रार्थी उसे तत्काल जमा कराने के लिए बाध्य होगा। 27. राज्य सरकार द्वारा भविष्य में योजना के सम्बन्ध में यदि कोई नियम अथवा दिशा निर्देश जारी कियें जातें है तो उसकी पालना के लिए प्रार्थी स्वयं तथा उसमें रहने वाले निवासी पूर्ण रूप से बाध्य होंगे व राज्य सरकार द्वारा यदि कोई शुल्क निर्धारित किया जाता है तो उसे प्रार्थी जमा कराने के लिए बाध्य होगा। 28. सुरक्षा की दृष्टि से योजना में किसी अपशिष्ट पदार्थ व ज्वलनशील पदार्थ का भण्डारण गतिविधी संचालित नही की जावेगी। 29. विकास/निर्माण पूर्ण करने पर प्रार्थी के द्वारा सक्षम स्तर से अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। जिसके लिये नियमानुसार शुल्क देय होगा। 30. विकासकर्ता को आवासीय कालोनी के अन्दर की सडके स्वयं बनानी होगी।

Scanned by CamScanner
CamScanner

निर्णयः-प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत ले आउट प्लान अनुमोदन निम्न शर्तो के आधार पर किये जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया ।

एजेण्डा बिन्दु संख्या चार

लेआउट प्लान समिति बैठक		7वीं
दिनांक		14.5.2018
एजेण्डा		चार
1	विषय	श्री श्रीभगवान पुत्र श्री विशम्बर दयाल निवासी ग्राम सहारनवास तहसील व जिला रेवाडी (हरियाणा) के पक्ष में इस कार्यालय के आदेश संख्या 6756 दिनांक 11.11.2016 उप नगर नियोजक अलवर से प्राप्त रिपोर्ट के अनुसार ले आउट मानचित्र अनुमोदन किया गया। प्रार्थी ने मौके पर कम भूमि होने के कारण संशोधित ले आउट अनुमोदन करने हेतु आवेदन किया गया है। संपरिवर्तन आदेश की अवधि समाप्त होने के कारण आदेश संख्या 2880 दिनांक 11.5.2018 से आगामी 5वर्ष के लिए बढाई जा चुकी है। 7849.88वर्गमीटर भूमि संशोधित ले आउट प्लान अनुमोदन
2	आवेदक का नाम	श्री श्रीभगवान पुत्र श्री विशम्बर दयाल निवासी ग्राम सहारनवास तहसील व जिला रेवाडी (हरियाणा)
3	भूमि का क्षेत्रफल	7849.88वर्गमीटर
4	भूमि के सामने सडक की चौडाई	18मीटर
5	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय प्रोजेक्ट
6	स्वामित्व रिपोर्ट	श्री श्रीभगवान पुत्र श्री विशम्बर दयाल निवासी ग्राम सहारनवास तहसील व जिला रेवाडी (हरियाणा)
7	मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग	मास्टर प्लान 2031 के अनुसार उक्त भूमि का भू-उपयोग आवासीय मिश्रित घनत्व एवं टाउनशिप जोन हेतु प्रस्तावित है।
8	प्रस्तुत ले-आउट प्लान का टाउन शिप पॉलिसी 2010 के तहत क्षेत्रफल विवरण	1. आवासीय क्षेत्र- 4073.95व.मी. 51.90प्रतिशत 2. व्यवसायिक 314.00व0मी0 4.00प्रतिशत 3. इनफोर्मलव्यवसायिक क्षेत्र 157.00व.मी. 2.00प्रतिशत 4. सुविधाऐं 91.76व.मी. 1.17प्रतिशत 5. पार्क क्षेत्र- 397.17व.मी. 5.06प्रतिशत 6. रोड क्षेत्र- 2816व.मी. 35.87प्रतिशत कुल 7849.88वर्गमीटर 100प्रतिशत
9	विचारणीय बिन्दु	उपनगर नियोजक अलवर की रिपोर्ट दिनांक 488 दिनांक 25.4.2018 मौका रिपोर्ट एवं राजस्व रेकार्ड के अनुसार ईकाई द्वारा प्रस्तुत ले आउट प्लान अनुमोदन करने हेतु निम्न बिन्दुओं पर विचारः- 1. प्रस्तावित भूमि हेतु उक्त आवासीय योजना का योजना मानचित्र पूर्व में ले-आउट प्लान अनुमोदन किया गया है। प्रार्थी के आवेदन के अनुसार गत आदेश संख्या 6756 दिनांक 11.11.2016 निरस्त किया जाता है एवं पूर्व में किसी भी भूखण्ड का बेचान नही किया गया है,इसका शपथ पत्र प्रार्थी प्रस्तुत करेगा एवं इस सम्बंध में किसी भी प्रकार के विवाद/विधिक विवाद की सम्पूर्ण जिम्मेदारी प्रार्थी की होगी।

Scanned by CamScanner

CamScanner

6

2. आवासीय योजना का क्षेत्रफल राजस्व खसरा मानचित्र के अनुसार रखा जाना होगा। मौके पर किया गया स्थाई/अस्थाई निर्माण को हटाया जाना होगा।
3. संपरिवर्तन आदेशानुसार सडक विस्तार हेतु समर्पित कराई गई भूमि के पश्चात् ले–आउट प्लान मान्य होगा, तथा स्वीकृत ले–आउट प्लान के अनुसार ही भू–उपयोग अनुपात/पैरामीटर रखा जावेगा। संपरिवर्तन आदेश की समस्त शर्तें मान्य होगी।
4. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 की समस्त शर्ते मान्य होगी। राज्य सरकार द्वारा भविष्य में योजना के सम्बन्ध में यदि कोई नियम अथवा दिशा निर्देश जारी किये जाते है तो उसकी पालना के लिए प्रार्थी स्वयं तथा उसमें रहने वाले निवासी पूर्ण रूप से वाध्य होंगे व राज्य सरकार द्वारा यदि कोई शुल्क निर्धारित किया जाता है तो उसे प्रार्थी जमा कराने के लिए वाध्य होगा।
5. प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र शुल्क, मानचित्र जांच शुल्क व भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क वाह्य विकास शुल्क, मलवा शुल्क, पर्यावरण"Eco-Cess"शुल्क आदि नियमानुसार जमा कराने होंगें।
6. प्रार्थी के द्वारा समस्त आन्तरिक विकास कार्य यथा पेयजल व्यवस्था, सडक, नाली, सिवरेज, पानी, टेलीफोन, विद्युतिकरण, पार्क एवं खुले स्थल आदि का स्वयं के स्तर पर निर्माण व उसका रख रखाव किया जावेगा व इसके लिए पूर्ण रूप से वाध्य रहेगा। विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित करने वावत प्रार्थी द्वारा Affidavit दिया जावेगा। स्थानीय संस्था द्वारा विकास कार्य सडक, SewerageSystem, Sanitation, Cabling, Arboriculture आदि विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित की जावेगी।
7. योजना का एक ही प्रवेश द्वारा अनुज्ञेय होगा।
8. ले–आउट प्लान मे प्रस्तावित भूखण्डो का भवन मानचित्र सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाने होंगे। भवन का निर्माण एकीकृत भवन विनियम – 2017 के प्रावधानानुसार किया जावेगा।
9. प्रार्थी के द्वारा योजना में आरक्षित सुविधा क्षेत्रों पार्क एवं खुले स्थान आदि को मानचित्रानुसार रखा जावेगा व उनके विकास एवं रखरखाव के लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार रहेगा व गुणवत्ता सुनिश्चिता की जावेगी। सुविधा क्षेत्रों का विकास पूर्ण होने पर स्थानीय संस्था के पक्ष में Surrender Deed की जावेगी व इन्हे स्थानीयWelfare Association or विकास समिति को दिया जावेगा।
10. योजना में इनफारमल सैक्टर हेतु आरक्षित कियोस्क, EWS/LIG भूखण्डो व सुविधा क्षेत्रो का निस्तारणराज्य सरकार द्वारा जारी राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधांन के अनुसार ही किया जावेगा।
11. प्रार्थी द्वारा योजना में भू–गर्भ जल स्तर बढाने हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम, पानी निकास, ठोस कचरो निस्तारण व जल मल निस्तारण की समुचित व्यवस्थाये राष्ट्रीय भवन संहिता व

Scanned by CamScanner
CamScanner

		भवन विनियम के प्रावधानो अनुरूप की जावेगी। 12. प्रस्तावित भूमि के आस –पास के क्षेत्र मे राजस्व रिकार्ड मे स्थित तालाब, नालो एवं अन्य जलाश्य जल भराव क्षेत्र/क्षमता आदि एवं रिट याचिका संख्या 1536/03 अब्दूल रहमान बनाम राज्य सरकार में वर्णित श्रेणी मे नही होने एवं जल भराव, निकास सग्रहण से प्रभावित नही होने तथा पहाड की तलहटी पर स्थित न होने की सुनिश्चितता की जावेगी। 13. प्रस्तावित भूमि की मौका स्थिति, स्वामित्व, क्षेत्रफल, सीमाओं की जांच, भूमि पर वाद–विवाद न होने की जॉच एवं प्रस्तावित भूमि के राज्य सरकार एवं भारत सरकार द्वारा प्रतिबन्धित भूमि की किस्मों के अन्तर्गत नही होने की सुनिश्चितता की जावेगी। प्रस्तावित भूमि की नापें/भूजायें संपरिवर्तन आदेश के अनुसार रखी जानी होगी। 14. प्रार्थी द्वारा जल (प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण) अधिनियम, 1974 वायु (प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण) अधिनियम 1981, पर्यावरण संरक्षण अधिनियम 1986 एवं उक्त अधिनियम के तहत बने नियमों आदि (यदि लागू होते है) के सभी सम्बंधित प्रावधानो की दृढतापूर्वक पालना की जावेगी। 15. विकास/निर्माण पूर्ण करने पर प्रार्थी के द्वारा सक्षम स्तर से अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। जिसके लिये नियमानुसार शुल्क देय होगा। 16. योजना मे विकास कार्य अनुमोदित योजना मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा।

निर्णयः–प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत ले आउट प्लान अनुमोदन उपर्युक्त शर्तो के आधार पर किये जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया। उक्तानुसार चारों ले आउट प्लान अनुमोदन किये गये।

सलंग्नः उपस्थिति परिशिष्ठ अ एवं
अनुमोदित ले आउट प्लान

(प्रकाश राजपुरोहित)
जिला कलक्टर, अलवर

क्रमांकःराजस्व/2018/2938-2946
दिनांक 14/5/2018

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

01. उपखण्ड अधिकारी तिजारा/नीमराणा/कोटकासिम
02. अधिशाषी अभियन्ता, (अभियांत्रिकी) जिला परिषद अलवर।
03. उप नगर नियोजक अलवर।
04. प्राधिकृत अधिकारी श्री/मैसर्स .... ।

(राकेश कुमार गढवाल)
अतिरिक्त जिला कलक्टर
(प्रथम), अलवर

Scanned by CamScanner
CamScanner

कार्यालय जिला कलक्टर (अलवर)

आज दिनांक 21.10.2020 को मध्यान्ह 2.00 बजे जिला कलक्टर महोदया की अध्यक्षता में राजस्थान सरकार, राजस्व (ग्रुप–6) विभाग जयपुर की अधिसूचना सख्या प.6 (26)राजस्व–6 /2014/33 दिनांक 6.10.2016 से राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) (द्वितीय संशोधन) नियम, 2007 के नियम 9(2) के अनुसार ग्रामीण क्षेत्रों में स्थापित किये जाने वाली आवासीय कालोनी/परियोजना, औधोगिक क्षेत्र/औधोगिक सम्पदा से संबंधित ले–आऊट प्लान/भवन योजना अनुमोदन करने तथा अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने हेतु इस कार्यालय द्वारा गठित जिला स्तरीय कमेटी की 10वीं बैठक कलैक्ट्रट अलवर सभागार में आयोजित की गई जिसमें निम्न अधिकारियों ने भाग लिया :–

क्र.स.	पदनाम अधिकारीगण	हस्ताक्षर
1.	श्री रामचरन शर्मा, अतिरिक्त जिला कलक्टर, अलवर	
2.	श्री योगेश कुमार डागुर उपखण्ड अधिकारी अलवर	
3.	श्री खेमाराम यादव उपखण्ड अधिकारी तिजारा	
4	श्री दिनेश बडसर, अधिशाषी अभियन्ता, (अभियांत्रिकी) जिला परिषद, अलवर	Dinesh
5	श्री प्रसून चतुर्वेदी उप नगर नियोजक, अलवर क्षेत्र अलवर,	प्रसून चतुर्वेदी

ले आउट प्लान एवं भवन मानचित्र अनुमोदन समिति के समक्ष प्रस्तुत एजेन्डा प्रकरणों पर विस्तृत विचार विर्मश किया गया तदउपरान्त निम्नानुसार निर्णय लिये गये :–

कार्यालय जिला कलक्टर (अलवर)

राजस्थान सरकार, राजस्व (ग्रुप–6) विभाग जयपुर की अधिसूचना सख्या प.6 (26) राजस्व–6/2014/33 दिनांक 6.10.2016 से राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) (द्वितीय संशोधन) नियम, 2007 के नियम 9(2) के अनुसार ग्रामीण क्षेत्रों में स्थापनार्थ आवासीय कालोनी/परियोजना, औधोगिक क्षेत्र/औधोगिक सम्पदा से संबंधित ले–आऊट प्लान/भवन योजना अनुमोदन करने तथा अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने हेतु गठित जिला स्तरीय कमेटी की **10वीं बैठक दिनांक 21.10.2020 को सांयः 03.00** बजे जिला कलक्टर, अलवर की अध्यक्षता में कलैक्ट्रेट अलवर के सभागार में आयोजित की गई । जिसमें उपस्थिति अधिकारियों की सूची **परिशिष्ठ अ** सलंग्न है। लेआउट प्लान/भवन मानचित्र अनुमोदन समिति के समक्ष प्रस्तुत एजेन्डा प्रकरणों पर विस्तृत विचार विर्मश किया गया, तद्उपरान्त लिये गये निर्णय का कार्यवाही विवरण निम्न प्रकार है :–

एजेण्डा बिन्दू सख्या एक

समिति बैतक		10वीं
दिनांक		21.10.2020
एजेण्डा		एक
1	विषय	मैसर्स एवीएस कान्ट्रेक्टर्स प्रा0 लि0, 90/33, द्वितीय फ्लोर, ओखला फेस –1, नई दिल्ली, मैसर्स महेश इन्फ्राटेक प्रा0लि0 डी 105 विवेक विहार नई दिल्ली, श्रीमति सुचित्रा पत्नि श्री सुरेश शर्मा निवासी 899 सेक्टर 21, हाउसिंग गोर्ड कालोनी, फरीदाबाद, श्री सुरेशचन्द शर्मा पुत्र श्री दयाराम शर्मा निवासी 899 सेक्टर 21 हाउसिंग बोर्ड कालोनी फरीदाबास एवं मैसर्स अरोमा आशियाना प्राईवेट लि0, वीजी 11, ओजोन सेक्टर सेक्टर 12 फरीदाबाद के मध्य हुई आपसी सहमति पत्र दिनांक 10.09.2020 के अनुसार जिला कलक्टर, उपखण्ड अधिकारी तिजारा द्वारा आवासीय प्रोजेक्ट प्रयोजनार्थ संपरिवर्तत आराजी वाके गांव चावण्डीखुर्द, जगमलहेडी एवं भाभडाका तहसील तिजारा संपरिवर्तित की गई भूमि का इकजाई/संयुक्त रूप से ले आउट प्लान अनुमोदन हेतु आवेदन किया है, ले आउट प्लान उप नगर नियोजक (एनसीआर) अलवर ने तकनीकी रूप से उचित बताये है।
2	आवेदक का नाम	मैसर्स ए.वी.एस. कान्ट्रेक्टस प्रा0 लि0 90/33, द्वितीय मंजिल, ओखला फेज–1, नई दिल्ली हाल यूजी–9, ओजोन सेन्टर, सैक्टर 12, फरीदाबाद (प्रस्तुत आपसी सहमति अण्डरटेंकिग के अनुसार)
3	भूमि का क्षेत्रफल	96748.00वर्गमीटर
4	भूमि के सामने सडक की चौडाई	18मीटर
5	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय प्रोजेक्ट/कालोनी
6	स्वामित्व रिपोर्ट	1. मैसर्स ए.वी.एस. कान्ट्रेक्टस प्रा0 लि0 90/33, द्वितीय मंजिल, ओखला फेज–1, नई दिल्ली के पक्ष में जिला कलक्टर के (1) आदेश सख्या 885 दिनांक 16.2.2015 से ग्राम चावण्डी खुर्द तहसील तिजारा की आराजी खसरा नम्बर 197 रकबा 0.37है0, 198 रकबा 0.71है0, 201 रकबा 0.5740है0, 203 रकबा 0.37है0 एवं (2) आदेश सख्या 9016 दिनांक 14.11.2018 से गांव चावण्डीखुर्द की आराजी ख0 न0 204 रकबा 0.14 है0, ख0 न0 205 रकबा 0.10है0 किता 2 रकबा0.24है0 तथा गांव

P.T-O.

		आराजी खसरा नम्बर 250 रकबा 0.73है0, ख0 न0 251 रकबा 0.33है0 किता 2 रकबा1.06है0 एवं **(3)** आदेश सख्या 8780 दिनांक 24.10.2018 से गांव आराजी ख0न0 533/212 रकबा 0.54है0, ख0न0 543/240 रकबा 0.58है0, ख0न0 541/241 रकबा 0.12है0, ख0न0 242 रकबा 0.19है0, ख0न0 243 रकबा 0.15 है0 किता 5 रकबा 1.58है0 व गांव जगमलहेडी की आराजी खसरा नम्बर 297/258 रकबा 0.12है0 एवं **(4)** आदेश सख्या 1211 दिनांक 23.06.2020 से चावण्डीखुर्द की आराजी ख0न0 245 रकबा 0.14है0, आ0ख0न0 246 रकबा 0.14है0, आ0ख0न0 535/247 रकबा 0.46है0, किता 3 रकबा 0.74है0 तथा **(5)** आदेश सख्या 2563 दिनांक 07.9.2020 से गांव चावण्डीखुर्द की आराजी ख0 न0 236/1 रकबा 0.370 है0, ख0 न0 236/2 रकबा 0.944है0, ख0न0 542/241/1 रकबा 0.860 है0, ख0न0 542/241/2 रकबा 0.317है0 किता 4 रकबा 0.2491है0 व गांव जगमलहेडी की आ0ख0न0 286/249 रकबा0.1875है0, ख0न0 285/249/1 रकबा 0.1875है0, ख0न0 288/ 254 रकबा0.900है0, ख0 न0 287/254/1 रकबा 0.1000है0 किता 4 रकबा 0.5650है0 तथा **(6)** आदेश सख्या 813 दिनांक 16.4.2019 से गांव भाभडाका की आराजी ख0न0 1373/1199 रकबा 0.25है0 जिला कलक्टर द्वारा संपरिवर्तित की जा चुकी है। 2. मैसर्स महेश इन्फाटेक प्रा0लि0 105 विवेक विहार दिल्ली के पक्ष में उपखण्ड अधिकारी तिजारा ने (1) आदेश सख्या 1541–45 दिनांक 10.5.2019 से गांव चावण्डीखुर्द की आ0ख0न0 534/212 रकबा 5400वर्गमीटर एवं (2) आदेश सख्या 71–73 दिनांक 29.6.2020 से गांव चावण्डीखुर्द की आ0ख0न0 536/247 रकबा 4600वर्गमीटर उपखण्ड अधिकारी तिजारा द्वारा संपरिवर्तित की जा चुकी है। 3. श्री सुरेश शर्मा पुत्र श्री दयाराम शर्मा एवं श्रीमति सुचित्रा पत्नि श्री सुरेश शर्मा निवासियान म0न0 899/21सी, फरीदाबाद के पक्ष में आदेश सख्या 824 दिनांक 16.4.2019 से गांव जगमलहेडी आराजी खसरा नम्बर 256 रकबा 0.11है0, 257 रकबा 0.43, 298/258 रकबा 0.6333है0 किता 3 रकबा 1.1733 है0 जिला कलक्टर द्वारा संपरिवर्तित की जा चुकी है। 4. मैसर्स अरोमा आशियाना प्रा0लि0 यूजीएफ 11, ओजोन सेंटर सेक्टर 12 फरीदाबाद के पक्ष में आदेश आदेश सख्या 1899 दिनांक 17.7.2019 से गांव चावण्डीखुर्द की आ0ख0न0 546/199 रकबा 0.2356है0,ख0न0548/200 रकबा 0.4378है0 किता 2 रकबा 0.6734है0 जिला कलक्टर अलवर द्वारा भूमि का राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन)नियम, 2007 के नियम 9 के तहत आवासीय प्रोजेक्ट हेतु संपरिवर्तन किया जा चुका है। (कुल रकबा 96748वर्गमीटर)
7	मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग	मास्टर प्लान 2031 के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय मिश्रित घनत्व एवं टाउनशिप जोन हेतु प्रस्तावित है।

P.T.O.

8	प्रस्तुत ले–आउट प्लान का टाउन शिप पॉलिसी 2010 के तहत क्षेत्रफल विवरण	1. आवासीय क्षेत्र– 52039.57व.मी. 53.79प्रतिशत **(10प्रतिशत एलआईजी/एमआईजी क्षेत्र सहित)** 2. व्यावसायिक क्षेत्र 3869.68व.मी. 4.00प्रतिशत 3. इनफोर्मल व्यसायिक क्षेत्र 1935.29व.मी. 2.00प्रतिशत 4. सुविधाऐं 9674.91व.मी. 10.00प्रतिशत 5. पार्क क्षेत्र– 4838.32व.मी. 5.00प्रतिशत 6. रोड क्षेत्र– 24266.40व.मी. 25.21प्रतिशत **कुल 96747.40वर्गमीटर 100प्रतिशत**
9	विचारणीय बिन्दु	उपनगर नियोजक अलवर से प्राप्त तकनीकि रिपोर्ट सख्या 711 दिनांक 23.09.2020 मौका रिपोर्ट एवं राजस्व रेकार्ड के अनुसार पूर्व में अनुमोदित ले आउट प्लान्स को अधिक्रमित/संशोधित करते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत संशोधित ले–आउट प्लान अनुमोदन करने हेतु निम्न बिन्दुओं पर विचारः– 1. यह है कि आवेदकों द्वारा प्रस्तावित आराजीयात अलवर–भिवाडी एसएच 25 के मध्य बिन्दू से 30मीटर तक मार्गाधिकार एवं इसके पश्चात 30मीटर तक हरित प्रतिरोधक क्षेत्र हेतु खुले रूप में रखी जावेगी। इस भूमि में प्रत्येक 100वर्गमीटर के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6मीटर या इससे अधिकक उंचाई गृहण कर सकते है, लगाने होंगें। 2. यह है कि आवेदकों को एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार भूखण्ड पर सैट–बेक (सलंग्न मानचित्रानुसार) रखे जावेंगें। 3. यह है कि आवेदकों को उपनगर नियोजक(एनसीआर) अलवर द्वारा अनुमोदित लेआउट/भवन मानचित्रों की राजस्व सीमाओं का सीमांकन एवं प्रमाणीकरण सुनिश्चित किया जावेगा। प्लान में किसी प्रकार से प्रतिबंधित राजकीय/सार्वजनिक भूमि को प्रभावित नहीं किया जावेगा। 4. यह है कि आवेदकों को संपरिवर्तन नियम 2007 एवं इस बाबत राजस्व विभाग द्वारा जारी समस्त दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चित की जावेगी। अनुमोदित ले आउट की भूमि का क्षेत्रफल प्रार्थी के आवेदन अनुसार है। 5. यह है कि आवेदकों को विधुत अधिनियम 1956 एवं इसके तहत बनाये गये नियमों व सरकार से जारी अधिसूचना, नियमों की पालना सुनिश्चित की जावेगी। 6. यह है कि आवेदकों को संपरिवर्तन आदेशानुसार सडक विस्तार हेतु समर्पित कराई गई भूमि के पश्चात् ले–आउट प्लान मान्य होगा, तथा स्वीकृत ले–आउट प्लान के अनुसार ही भू–उपयोग अनुपात/पैरामीटर रखा जावेगा। संपरिवर्तन आदेश की समस्त शर्ते मान्य होगी। 7. यह है कि आवेदकों को राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 की समस्त शर्ते मान्य होंगी। नियमानुसार सडक प्रतिरूप, जनोपयोगी सुविधाऐं, पार्क, स्ट्रीट लाईट, वाटर सप्लाई, उंचाई, अच्छांदित क्षेत्र, बीएआर, सिवरेज, ड्रनेज, होर्टिकल्चर व प्लानटेंशन इत्यादि सुविधाऐं विकसित करनी होगीं। 8. यह है कि आवेदकों को प्रकरण में स्वीकत प्लान व समीपीय भूमि के स्वीकृत प्लान की सडकों को आपस में एक दूसरे से–

P.T.O.

लिंग होना सुनिश्चित किया जावेगा।

9. यह है कि आवेदकों को आवासीय, व्यावसायिक, इन्फोरर्मल भवनों के निर्माण के दौरान यह सुनिश्चित किया जावे कि किसी भी स्थिति में वाहनों की पार्किंग भूखण्ड कम्पाउण्ड वाल के बाहर मुख्य सडक पर नहीं किया जावेगा।
10. यह है कि आवेदकों को उप नगर नियोजक से जारी तकनीकि प्रमाण पत्र के अतिरिक्त भवन निर्माण हेतु अन्य प्रमाण पत्र आवश्यक हो तो, नियमानुसार प्राप्त करना होगा।
11. यह है कि प्लान में शामिल भूमि यदि आयल कम्पनियों के भण्डारण डिपो, पाईप लाईन्स से प्रभावित हो तो नियमानुसार भण्डारण डीपों से 50मीटर रेडियश एवं पाईप लाईन्स के 10मीटर रेडियस तक भूमि रिक्त रखी जावेगी, इनसे प्रभावित भूमि अनुज्ञेय नहीं होगी।
12. यह है कि आवेदकों को राज्य सरकार द्वारा भविष्य में योजना के सम्बन्ध में यदि कोई नियम अथवा दिशा निर्देश जारी कियें जातें है तो उसकी पालना के लिए प्रार्थी स्वयं तथा उसमें रहने वाले निवासी पूर्ण रूप से बाध्य होंगे व राज्य सरकार द्वारा यदि कोई शुल्क निर्धारित किया जाता है तो उसे प्रार्थी जमा कराने के लिए बाध्य होगें।
13. यह है कि आवेदकों को नेशनल बिल्डिंग कोड, भारत मानक ब्यूरों के कोड के अनुसार विकस/निर्माण किया जावेगा।
14. यह है कि प्रश्नगत आराजी के संबंध में यदि किसी भी न्यायालय में वाद विचाराधीन है, तो ये आदेश माननीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के अध्ययधीन मान्य होंगे।
15. यह है कि आवेदकों को फायर लिफ्ट के लिए सेट्टी कोरिडोर हेतु पार्श्व व पीछे के सेटबेक नियमानुसार/सक्षम प्राधिकारी के निर्देशानुसार रखे जावेंगे।
16. यह है कि आवेदकों को अधिवास एवं पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर भवनों का आवासीय/व्यवसायिक उपयोग किया जावेगा।
17. यह है कि
18. यह है कि आवेदकों को नगरीय विकास विभाग के आदेश No–F10(25)UDH/3/2008 पार्ट II दिनांक 27.09.13 के अनुसार प्रस्तावित भूमि ग्रीन फिल्ड एयरपोर्ट कोटकासिम के 30 मी0 ऊचाई जोन में स्थित है, अतः AirportAuthority of India (AAI) से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा, तथा AirportAuthority of India (AAI) की अनापत्ति की समस्त शर्तो एवं गाईडलाईन्स की पालना की जानी होगी। प्रस्तावितग्रीन फिल्ड एयरपोर्टगाईडलाईन्सके बिन्दू संख्या 7 (बी) के अनुसार with in 4 km from airport project area shall be given after under taking की प्रार्थी किसी प्रकार के Health/Property नुकसान का दावा नही करेगा। इस बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया जावेगा
19. यह है कि आवेदकों अनुमोदित लेआउट प्लान/भवन मानचित्र अनुमोदन के सम्बन्ध में प्रचलित व प्रभावी सभी अधिनियमों/नियमों/निर्देशो की पालना सुनिश्चित करनी होगी।इसके लिए संबंधित विभाग उचित निगरानी/कार्यवाही सुनिश्चित करेंगें।

P.T.O.

		20. यह है कि आवेदकों को प्रार्थना पत्र शुल्क, मानचित्र जांच शुल्क व भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क बाह्य विकास शुल्क, मलबा शुल्क, पर्यावरण "Eco-Cess" शुल्क आदि नियमानुसार देय होगें। 21. यह है कि आवेदकों के द्वारा समस्त आन्तरिक विकास कार्य यथा पेयजल व्यवस्था, सडक, नाली, सिवरेज, पानी, टेलीफोन, विधुतिकरण, पार्क एवं खुले स्थल आदि का स्वयं के स्तर पर निर्माण व उसका रख रखाव किया जावेगा व इसके लिए पूर्ण रूप से बाध्य रहेगा। विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित करने बाबत Affidavit दिया जावेगा। स्थानीय संस्था द्वारा विकास कार्य सडक, Sewerage System, Sanitation, Cabling, Arboriculture आदि विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित की जावेगी एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 के बिन्दू सं0 8.11 की पालना सुनिश्चित की जावेगी। 22. यह है कि आवेदकों को योजना का एक ही प्रवेश द्वारा अनुज्ञेय होगा। 23. यह है कि आवेदक द्वारा योजना में आवासीय भूखण्डो, इनफारमल सैक्टर हेतु आरक्षित कियोस्क, EWS/LIG भूखण्डो व सुविधा क्षेत्रों का बेचान/रहन/निस्तारण राज्य सरकार द्वारा जारी राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान के अनुसार ही किया जावेगा। 24. यह है कि आवेदकों द्वारा प्रस्तावित भूमि के आस –पास के क्षेत्र मे राजस्व रिकार्ड मे स्थित तालाब, नालो एवं अन्य जलाश्य जल भराव क्षेत्र/ क्षमता आदि एवं रिट याचिका संख्या 1536/03 अब्दूल रहमान बनाम राज्य सरकार में वर्णित श्रेणी मे नही होने एवं जल भराव, निकास सग्रहण से प्रभावित नही होने तथा पहाड की तलहटी पर स्थित न होने की सुनिश्चितता की जावेगी। 25. यह है कि आवेदकों को जल (प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण) अधिनियम,1974 वायु(प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण) अधिनियम 1981, पर्यावरण संरक्षण अधिनियम 1986 एवं उक्त अधिनियम के तहत बने नियमों आदि(यदि लागू होते है) के सभी सम्बंधित प्रावधानों की दृढतापूर्वक पालना की जावेगी। 26. यह है कि आवेदकों को विकास/निर्माण पूर्ण करने पर सक्षम स्तर से अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। जिसके लिये नियमानुसार शुल्क देय होगा। 27. यह है कि आवेदकों के पक्ष में उक्त आवेदित भूमि के संबंध में पूर्व से आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन आदेश स्वतः ही प्रभावहीन माने जावेगें। 28. यह है कि योजना मे विकास कार्य अनुमोदित मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा, नियमानुसार देय प्रीमियम/शुल्क राजकोष में जमा कराना होगा एवं इस संबंध में जारी सभी दिशा निर्देशों की पालना के लिए आवेदक बाध्य होंगें। 29. यह है कि आवेदकों द्वारा शर्तो की विधिमान्य पालना नहीं करने पर आदेश प्रत्याहृत किये जा सकेगें।

निर्णयः–प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत ले आउट प्लान अनुमोदन उपर्युक्त शर्तो के आधार पर किये जाने का – सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया।

P.T.O.

एजेण्डा बिन्दू सख्या दो

लेआउट प्लान समिति बैठक		10वीं
दिनांक		21.10.2020
एजेण्डा		दो
1	विषय	मैसर्स मेगा काउन्टी टाउनशिप प्रा0 लि0 बी–36 द्वितीय फ्लोर, सिटी अपार्टमेन्टस वसुंधरा एन्कलेव, दिल्ली ने इस कार्यालय के आदेश सख्या 5012 दिनांक 28.8.2014 से ग्राम चावण्डीखुर्द ग्राम पंचायत रभाना पंचायत समिति तिजारा तहसील तिजारा जिला अलवर की आराजी खसरा नम्बर 191 रकबा 0.2682है0, 193 रकबा 0.1152 है0, 509/204 रकबा 1.00 है0, 510/205 रकबा 1.00है0 कुल किता 4 रकबा 2.3834है0 का आवासीय प्रोजेक्ट/कालोनी हेतु संपरिवर्तन किया गया है। इसके ले आउट/भवन मानचित्र अनुमोदित किये जा चुके है। प्रार्थी ने संशोधित ले आउट प्लान अनुमोदन चाहा है।
2	आवेदक का नाम	मैसर्स मेगा काउन्टी टाउनशिप प्रा0लि0 बी–36 द्वितीय फ्लोर, सिटी अपार्टमेन्टस वसुंधरा एन्कलेव, दिल्ली
3	भूखण्ड का क्षेत्रफल	23834वर्गमीटर
4	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	18मीटर
5	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय प्रोजेक्ट
6	स्वामित्व रिपोर्ट	मैसर्स मेगा काउन्टी टाउनशिप प्रा0लि0 बी–36 द्वितीय फ्लोर, सिटी अपार्टमेन्टस वसुंधरा एन्कलेव, दिल्ली
7	मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग	मास्टर प्लान 2031 के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय मिश्रित घनत्व एवं टाउनशिप जोन हेतु प्रस्तावित है।
8	प्रस्तुत ले–आउट प्लान का टाउनशीप पॉलिसी 2010 के तहत क्षेत्रफल	1. आवासीय क्षेत्र– 11367.96व.मी. 47.70प्रतिशत 2. इन्फोर्मल व्यसायिक 669.16व.मी. 2.81प्रतिशत 3. ग्रीनपार्क क्षेत्र– 1966.96व.मी. 8.25प्रतिशत 4. रोड क्षेत्र– 7446.32व.मी. 31.24प्रतिशत **कुल 23834.00वर्गमीटर 100प्रतिशत**
9	विचारणीय बिन्दु	उपनगर नियोजक अलवर की रिपोर्ट संख्या 709 दिनांक 22.9.2020 मौका रिपोर्ट एवं राजस्व रेकार्ड के अनुसार पूर्व में किये गये ले आउट/भवन मानचित्र अनुमोदन आदेशों को अधिक्रमित/संशोधित करते हुए, प्रार्थी की सहमति एवं इनके द्वारा प्रस्तुत ले आउट प्लान अनुमोदन करने हेतु निम्न बिन्दुओं पर विचार:– 1. यह है कि आवेदक द्वारा प्रस्तावित आराजीयात अलवर–भिवाडी एसएच 25 के मध्य बिन्दू से 30मीटर तक मार्गाधिकार एवं इसके पश्चात 30मीटर तक हरित प्रतिरोधक क्षेत्र हेतु खुले रूप में रखी जावेगी। इस भूमि में प्रत्येक 100वर्गमीटर के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6मीटर या इससे अधिकक उंचाई गृहण कर सकते है, लगाने होंगें। 2. यह है कि आवेदक को एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार भूखण्ड पर सैट–बेक (सलंग्न मानचित्रानुसार) रखे जावेंगें। 3. यह है कि आवेदकों को उपनगर नियोजक(एनसीआर) अलवर द्वारा अनुमोदित लेआउट/भवन मानचित्रों की राजस्व सीमाओं का सीमांकन एवं प्रमाणीकरण सुनिश्चित किया जावेगा। प्लान–

P.T.O

में किसी प्रकार से प्रतिबंधित राजकीय/सार्वजनिक भूमि को प्रभावित नहीं किया जावेगा।

4. यह है कि आवेदक को संपरिवर्तन नियम 2007 एवं इस बाबत राजस्व विभाग द्वारा जारी समस्त दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।
5. यह है कि आवेदक को विधुत अधिनियम 1956 एवं इसके तहत बनाये गये नियमों व सरकार से जारी अधिसूचना, नियमों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।
6. यह है कि आवेदक को संपरिवर्तन आदेशानुसार सडक विस्तार हेतु समर्पित कराई गई भूमि के पश्चात् ले-आउट प्लान मान्य होगा, तथा स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार ही भू-उपयोग अनुपात/पैरामीटर रखा जावेगा। संपरिवर्तन आदेश की समस्त शर्ते मान्य होगी।
7. यह है कि आवेदक को राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 की समस्त शर्ते मान्य होंगी। नियमानुसार सडक प्रतिरूप, जनोपयोगी सुविधाऐं, पार्क, स्ट्रीट लाईट, वाटर सप्लाई, उंचाई, अच्छांदित क्षेत्र, बीएआर, सिवरेज, ड्रनेज, होर्टिकल्चर व प्लान-टेंशन इत्यादि सुविधाऐं विकसित करनी होगीं।
8. यह है कि आवेदक द्वारा प्रकरण में स्वीकृत प्लान व समीपीय भूमि के स्वीकृत प्लान की सडकों को आंपस में एक दूसरे से लिंग होना सुनिश्चित किया जावेगा।
9. यह है कि आवेदक को आवासीय, व्यावसायिक, इन्फोरर्मल भवनों के निर्माण के दौरान यह सुनिश्चित किया जावे कि किसी भी स्थिति में वाहनों की पार्किंग भूखण्ड कम्पाउण्ड वाल के बाहर मुख्य सडक पर नहीं किया जावेगा।
10. यह है कि आवेदक को उप नगर नियोजक से जारी तकनीकि प्रमाण पत्र के अतिरिक्त भवन निर्माण हेतु अन्य प्रमाण पत्र आवश्यक हो तो, नियमानुसार प्राप्त करना होगा।
11. यह है कि प्लान में शामिल भूमि यदि आयल कम्पनियों के भण्डारण डिपो, पाईप लाईन्स से प्रभावित हो तो नियमानुसार भण्डारण डीपों से 50मीटर रेडियश एवं पाईप लाईन्स के 10मीटर रेडियस तक भूमि रिक्त रखी जावेगी, इनसे प्रभावित भूमि अनुज्ञेय नहीं होगी।
12. यह है कि आवेदक को राज्य सरकार द्वारा भविष्य में योजना के सम्बन्ध में यदि कोई नियम अथवा दिशा निर्देश जारी कियें जातें है तो उसकी पालना के लिए प्रार्थी स्वयं तथा उसमें रहने वाले निवासी पूर्ण रूप से बाध्य होंगे व राज्य सरकार द्वारा यदि कोई शुल्क निर्धारित किया जाता है तो उसे प्रार्थी जमा कराने के लिए बाध्य होगें।
13. यह है कि आवेदक को नेशनल बिल्डिंग कोड, भारत मानक ब्यूरों के कोड के अनुसार विकस/निर्माण किया जावेगा।
14. यह है कि प्रश्नगत आराजी के संबंध में यदि किसी भी न्यायालय में वाद विचाराधीन है, तो ये आदेश माननीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के अध्ययधीन मान्य होंगे।
15. यह है कि आवेदक को फायर लिफ्ट के लिए सेफ्टी कोरिडोर हेतु पार्श्व व पीछे के सेटबेक नियमानुसार/सक्षम प्राधिकारी के निर्देशानुसार रखे जावेंगे।

P.T.O.

16. यह है कि आवेदक को अधिवास एवं पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर भवनों का आवासीय/व्यवसायिक उपयोग किया जावेगा।
17. यह है कि आवेदक को नगरीय विकास विभाग के आदेश No–F10(25)UDH/3/2008 पार्ट II दिनांक 27.09.13 के अनुसार प्रस्तावित भूमि ग्रीन फिल्ड एयरपोर्ट कोटकासिम के 30 मी0 ऊचाई जोन में स्थित है, अतः AirportAuthority of India (AAI) से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा, तथा Airport Authority of India (AAI) की अनापत्ति की समस्त शर्तो एवं गाईडलाईन्स की पालना की जानी होगी। प्रस्तावितग्रीन फिल्ड एयर पोर्ट गाईड लाईन्स के बिन्दू संख्या 7 (बी) के अनुसार with in 4 km from airport project area shall be given after under taking की प्रार्थी किसी प्रकार के Health/Property नुकसान का दावा नही करेगा। इस बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया जावेगा
18. यह है कि आवेदक अनुमोदित लेआउट प्लान/भवन मानचित्र अनुमोदन के सम्बन्ध में प्रचलित व प्रभावी सभी अधिनियमों/नियमों/निर्देशो की पालना सुरिश्चित करनी होगी। इसके लिए संबंधित विभाग समुचित निगरानी/ कार्यवाही सुनिश्चित करेंगें।
19. यह है कि आवेदक को प्रार्थना पत्र शुल्क, मानचित्र जांच शुल्क व भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क बाह्य विकास शुल्क, मलबा शुल्क, पर्यावरण "Eco-Cess" शुल्क आदि नियमानुसार देय होगें।
20. यह है कि आवेदक द्वारा समस्त आन्तरिक विकास कार्य यथा पेयजल व्यवस्था, सडक, नाली, सिवरेज, पानी, टेलीफोन, विधुतिकरण, पार्क एवं खुले स्थल आदि का स्वयं के स्तर पर निर्माण व उसका रख रखाव किया जावेगा व इसके लिए पूर्ण रूप से बाध्य रहेगा। विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित करने बाबत प्रार्थी द्वारा Affidavit दिया जावेगा। स्थानीय संस्था द्वारा विकास कार्य सडक, Sewerage System, Sanitation, Cabling, Arboriculture आदि विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित की जावेगी एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 के बिन्दू सं0 8.11 की पालना सुनिश्चित की जावेगी।
21. यह है कि आवेदक को योजना का एक ही प्रवेश द्वारा अनुज्ञेय होगा।
22. यह है कि आवेदक द्वारा योजना में आवासीय भूखण्डो, इनफारमल सैक्टर हेतु आरक्षित कियोस्क, EWS/LIG भूखण्डो व सुविधा क्षेत्रो का बेचान/ रहन/निस्तारण राज्य सरकार द्वारा जारी राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान के अनुसार ही किया जावेगा।
23. यह है कि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि के आस –पास के क्षेत्र मे राजस्व रिकार्ड/मौके पर स्थित तालाब, नदी, नालों एवं अन्य जलाश्य जल भराव क्षेत्र एवं रिट याचिका संख्या 1536/03 अब्दूल रहमान बनाम राज्य सरकार में वर्णित श्रेणी मे नही होने एवं जल भराव, निकास सग्रहण से प्रभावित नही होने तथा पहाड की तलहटी पर स्थित न होने की सुनिश्चितता की जावेगी।
24. यह है कि आवेदक को जल (प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण) अधिनियम,1974 वायु(प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण) अधिनियम 1981, पर्यावरण संरक्षण अधिनियम 1986 एवं उक्त अधिनियम

P.T.O.

		के तहत बने नियमों आदि (यदि लागू होते है) के सभी सम्बंधित प्रावधानो की दृढतापूर्वक पालना की जावेगी। 25. यह है कि आवेदक को विकास/निर्माण पूर्ण करने पर सक्षम स्तर से अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। जिसके लिये नियमानुसार शुल्क देय होगा। 26. यह है कि आवेदक के पक्ष में पूर्व में आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन आदेश स्वतः ही प्रभावहीन माने जावेगें। 27. यह है कि योजना मे विकास कार्य अनुमोदित योजना मानचित्र के अनुरार ही किया जावेगा, नियमानुसार देय प्रीमियम/शुल्क राजकोष में जमा कराना होगा एवं इस संबंध में जारी सभी दिशा निर्देशों की पालना के लिए आवेदक बाध्य होंगें। 28. यह है कि शर्तो की विधिमान्य पालना नहीं करने पर ये आदेश प्रत्याहृत किये जा सकेगें।

निर्णयः–प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत ले आउट प्लान अनुमोदन उपर्युक्त शर्तो के आधार पर किये जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया ।

एजेण्डा बिन्दू सख्या तीन

लेआउट प्लान समिति बैठक		10वीं
दिनांक		21.10.2020
एजेण्डा		तीन
1	विषय	मैसर्स एमजीआई इन्फ्राटेक प्रा0लि0, प्लेट नं0 312, तृतीय मंजिल, यूएस काम्प्लेक्स, मथुरा रोड, सरिता विहार दिल्ली के पक्ष में उपखण्ड अधिकारी तिजारा द्वारा आदेश सख्या 28–31 दिनांक 6.3.20 से गांव चावण्डीखुर्द, पंचायत रभाना तहसील तिजारा की आ0ख0न0 527/211 रकबा 5750व0मी0 भूमि आवासीय प्रोजेक्ट/कालोनी हेतु एवं मैसर्स मेगा काउंटी टाउनशीप प्रा0 लि0, प्लेट सख्या 312, तृतीय मंजिल, यूएस काम्प्लेक्स, अपोलो अस्पताल के सामने, मथुरा रोड, सरिता विहार दिल्ली–76 के पक्ष में जिला कलक्टर अलवर द्वारा आदेश सख्या 2791 दिनांक 10.9.2020 से गांव चावण्डीखुर्द तहसील तिजारा की आराजी खसरा नम्बर आराजी ख0न0 528/211 रकबा 0.5750है0, आ0ख0न0 213 रकबा 0.63है0 किता 2 रकबा 1.205है0 (12050वर्गमीटर) आवासीय प्रोजेक्टर/कालोनी हेतु संपरिवर्तन किया गया है। इसमें से दोंनों ईकाईयों से संयुक्त रूप से ले 15854.26 वर्गमीटर भूमि का आउट प्लान अनुमोदन हेतु निवेदन किया है।
2	आवेदक का नाम	प्राधिकृत प्राधिकारी, मैसर्स एमजीआई इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 एवं मैसर्स मेगा काउंटी टाउनशीप प्रा0 लि0, फ्लेट नं0 312, तृतीय मंजिल, यूएस काम्प्लेक्स, मथुरा रोड, सरिता विहार दिल्ली–76
3	भूमि का क्षेत्रफल	7849.88वर्गमीटर
4	भूमि के सामने सडक की चौडाई	18मीटर
5	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय प्रोजेक्ट
6	स्वामित्व रिपोर्ट	प्राधिकृत प्राधिकारी, मैसर्स एमजीआई इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 एवं मैसर्स मेगा काउंटी टाउनशीप प्रा0 लि0, फ्लेट नं0 312, तृतीय मंजिल, यूएस काम्प्लेक्स, मथुरा रोड, सरिता विहार दिल्ली–76
7	मास्टर प्लान में	मास्टर प्लान 2031 के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय

P.T.O.

	भूमि का उपयोग	मिश्रित घनत्व एवं टाउनशिप जोन हेतु प्रस्तावित है।
8	प्रस्तुत ले–आउट प्लान का टाउन शिप पॉलिसी 2010 के तहत क्षेत्रफल विवरण	1. आवासीय क्षेत्र– 7934.12व.मी. 50.04प्रतिशत 2. इनफोर्मलव्यसायिक क्षेत्र 317.80व.मी. 2.00प्रतिशत 3. सुविधाऐं 793.34व.मी. 05.00प्रतिशत 4. पार्क क्षेत्र– 793.40व.मी. 05.00प्रतिशत 5. रोड क्षेत्र– 6015.60व.मी. 37.94प्रतिशत कुल 15854.26वर्गमीटर 100प्रतिशत
9	विचारणीय बिन्दु	उप नगर नियोजक अलवर की तकनीकी रिपोर्ट सख्या 753 दिनांक 07.10.2020 मौका रिपोर्ट,राजस्व रेकार्ड एवं प्रार्थी ईकाई के आवेदन अनुसार संपरिवर्तित 17800.00वर्ग मीटर में से 15854.26 वर्गमीटर भूमि का प्रस्तुत ले आउट प्लान अनुमोदन करने हेतु निम्न बिन्दुओं पर विचारः– 1. यह है कि आवेदक द्वारा प्रस्तावित आराजीयात हेतु अलवर–भिवाडी एसएच 25 से पूर्व दिशा में पहले से अनुमोदित कॉलोनी में से 12मीटर मार्गाधिकार सडक से पहुंचमार्ग उपलब्ध कराया जावेगा एवं इस भूमि में प्रत्येक 100वर्गमीटर के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष 6 मीटर या इससे अधिकक उंचाई गृहण कर सकते है, लगाने होंगें। 2. यह है कि आवेदक को एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार भूखण्ड पर सैट–बेक (सलंग्न मानचित्रानुसार) रखे जावेंगें। 3. यह है कि आवेदकों को उपनगर नियोजक(एनसीआर) अलवर द्वारा अनुमोदित लेआउट/भवन मानचित्रों की राजस्व सीमाओं का सीमांकन एवं प्रमाणीकरण सुनिश्चित किया जावेगा। प्लान में किसी प्रकार से प्रतिबंधित राजकीय/सार्वजनिक भूमि को प्रभावित नहीं किया जावेगा। 4. यह है कि आवेदक को संपरिवर्तन नियम 2007 एवं इस बाबत राजस्व विभाग द्वारा जारी समस्त दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चित की जावेगी। 5. यह है कि आवेदक को विधुत अधिनियम 1956 एवं इसके तहत बनाये गये नियमों व सरकार से जारी अधिसूचना, नियमों की पालना सुनिश्चित की जावेगी। 6. यह है कि आवेदक को संपरिवर्तन आदेशानुसार सडक विस्तार हेतु समर्पित कराई गई भूमि के पश्चात् ले–आउट प्लान मान्य होगा, तथा स्वीकृत ले–आउट प्लान के अनुसार ही भू–उपयोग अनुपात/पैरामीटर रखा जावेगा। संपरिवर्तन आदेश की समस्त शर्ते मान्य होगी। 7. यह है कि आवेदक को राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 की समस्त शर्ते मान्य होंगी। नियमानुसार सडक प्रतिरूप, जनोपयोगी सुविधाऐं, पार्क, स्ट्रीट लाईट, वाटर सप्लाई, उंचाई, अच्छांदित क्षेत्र, बीएआर, सिवरेज, ड्रनेज, होर्टिकल्चर व प्लान–टेंशन इत्यादि सुविधाऐं विकसित करनी होगीं। 8. यह है कि आवेदक को प्रकरण में स्वीकत प्लान व समीपीय भूमि के स्वीकृत प्लान की सडकों को आपस में एक दूसरे से लिंग होना सुनिश्चित किया जावेगा। 9. यह है कि आवेदक को आवासीय, व्यावसायिक, इन्फोरर्मल

P.T.O.

		भवनों के निर्माण के दौरान यह सुनिश्चित किया जावे कि किसी भी स्थिति में वाहनों की पार्किंग भूखण्ड कम्पाउण्ड वाल के बाहर मुख्य सडक पर नहीं किया जावेगा। 10. यह है कि आवेदक को उप नगर नियोजक से जारी तकनीकि प्रमाण पत्र के अतिरिक्त भवन निर्माण हेतु अन्य प्रमाण पत्र आवश्यक हो तो, नियमानुसार प्राप्त करना होगा। 11. यह है कि प्लान में शामिल भूमि यदि आयल कम्पनियों के भण्डारण डिपो, पाईप लाईन्स से प्रभावित हो तो नियमानुसार भण्डारण डीपों से 50मीटर रेडियश एवं पाईप लाईन्स के 10मीटर रेडियस तक भूमि रिक्त रखी जावेगी, इनसे प्रभावित भूमि अनुज्ञेय नहीं होगी। 12. यह है कि आवेदक को राज्य सरकार द्वारा भविष्य में योजना के सम्बन्ध में यदि कोई नियम अथवा दिशा निर्देश जारी कियें जातें है तो उसकी पालना के लिए प्रार्थी स्वयं तथा उसमें रहने वाले निवासी पूर्ण रूप से बाध्य होंगे व राज्य सरकार द्वारा यदि कोई शुल्क निर्धारित किया जाता है तो उसे प्रार्थी जमा कराने के लिए बाध्य होगें। 13. यह है कि आवेदक को नेशनल बिल्डिंग कोड, भारत मानक ब्यूरों के कोड के अनुसार विकस/निर्माण किया जावेगा। 14. यह है कि प्रश्नगत आराजी के संबंध में यदि किसी भी न्यायालय में वाद विचाराधीन है, तो ये आदेश माननीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के अध्ययधीन मान्य होंगे। 15. यह है कि आवेदक को फायर लिफ्ट के लिए सेट्टी कोरिडोर हेतु पार्श्व व पीछे के सेटबेक नियमानुसार/सक्षम प्राधिकारी के निर्देशानुसार रखे जावेंगे। 16. यह है कि आवेदक को अधिवास एवं पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर भवनों का आवासीय/व्यवसायिक उपयोग किया जावेगा। 17. यह है कि 18. यह है कि आवेदक को नगरीय विकास विभाग के आदेश No–F10(25)UDH/3/2008 पार्ट II दिनांक 27.09.13 के अनुसार प्रस्तावित भूमि ग्रीन फिल्ड एयरपोर्ट कोटकासिम के 30 मी0 ऊचाई जोन में स्थित है, अतः AirportAuthority of India (AAI) से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा, तथा Airport Authority of India (AAI) की अनापत्ति की समस्त शर्तो एवं गाईडलाईन्स की पालना की जानी होगी। प्रस्तावितग्रीन फिल्ड एयर पोर्ट गाईड लाईन्स के बिन्दू संख्या 7 (बी) के अनुसार **with in 4 km from airport project area shall be given after under taking** की प्रार्थी किसी प्रकार के Health/Property नुकसान का दावा नही करेगा। इस बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया जावेगा 19. यह है कि आवेदक अनुमोदित लेआउट प्लान/भवन मानचित्र अनुमोदन के सम्बन्ध में प्रचलित व प्रभावी सभी अधिनियमों/ नियमों/निर्देशो की पालना सुरिश्चित करनी होगी। इसके लिए संबंधित विभाग समुचित निगरानी/ कार्यवाही सुनिश्चित करेंगें। 20. यह है कि आवेदक को प्रार्थना पत्र शुल्क, मानचित्र जांच शुल्क व भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क बाह्य विकास शुल्क, मलबा शुल्क, पर्यावरण "Eco-Cess" शुल्क आदि नियमानुसार

P.T.O.

		देय होगें। 21. यह है कि आवेदक द्वारा समस्त आन्तरिक विकास कार्य यथा पेयजल व्यवस्था, सडक, नाली, सिवरेज, पानी, टेलीफोन, विधुतिकरण, पार्क एवं खुले स्थल आदि का स्वयं के स्तर पर निर्माण व उसका रख रखाव किया जावेगा व इसके लिए पूर्ण रूप से बाध्य रहेगा। विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित करने बाबत प्रार्थी द्वारा Affidavit दिया जावेगा। स्थानीय संस्था द्वारा विकास कार्य सडक, Sewerage System, Sanitation, Cabling, Arboriculture आदि विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित की जावेगी एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 के बिन्दू सं0 8.11 की पालना सुनिश्चित की जावेगी। 22. यह है कि आवेदक को योजना का एक ही प्रवेश द्वारा अनुज्ञेय होगा। 23. यह है कि आवेदक द्वारा योजना में आवासीय भूखण्डो, इनफारगल सैक्टर हेतु आरक्षित कियोस्क, EWS/LIG भूखण्डो व सुविधा क्षेत्रो का बेचान/ रहन/निस्तारण राज्य सरकार द्वारा जारी राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान के अनुसार ही किया जावेगा। 24. यह है कि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि के आस –पास के क्षेत्र मे राजस्व रिकार्ड/मौके पर स्थित तालाब, नदी, नालों एवं अन्य जलाश्य जल भराव क्षेत्र एवं रिट याचिका संख्या 1536/03 अब्दूल रहमान बनाम राज्य सरकार में वर्णित श्रेणी मे नही होने एवं जल भराव, निकास सग्रहण से प्रभावित नही होने तथा पहाड की तलहटी पर स्थित न होने की सुनिश्चितता की जावेगी। 25. यह है कि आवेदक को जल (प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण) अधिनियम,1974 वायु(प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण) अधिनियम 1981, पर्यावरण संरक्षण अधिनियम 1986 एवं उक्त अधिनियम के तहत बने नियमों आदि (यदि लागू होते है) के सभी सम्बंधित प्रावधानो की दृढतापूर्वक पालना की जावेगी। 26. यह है कि अवेदक को विकास/निर्माण पूर्ण करने पर सक्षम स्तर से अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। जिसके लिये नियमानुसार शुल्क देय होगा। 27. यह है कि आवेदक के पक्ष में पूर्व में आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन आदेश स्वतः ही प्रभावहीन माने जावेगें। 28. यह है कि योजना मे विकास कार्य अनुमोदित योजना मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा, नियमानुसार देय प्रीमियम/शुल्क राजकोष में जमा कराना होगा एवं इस संबंध में जारी सभी दिशा निर्देशों की पालना के लिए आवेदक बाध्य होंगें। 29. यह है कि शर्तो की विधिमान्य पालना नहीं करने पर ये आदेश प्रत्याहृत किये जा सकेगें।

निर्णयः–प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत ले आउट प्लान अनुमोदन उपर्युक्त शर्तो के आधार पर किये जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया ।

P.T.O.

एजेण्डा बिन्दू सख्ंया चार

लेआउट प्लान समिति बैठक		10वीं
दिनांक		21.10.2020
एजेण्डा		चार
1	विषय	मैसर्स श्री हजारीलाल पुत्र श्री भूरालाल बैरवा (एससी) निवासी भांवता तहसील निवाई जिला टोंक के पक्ष में उपखण्ड अधिकारी तिजारा द्वारा आदेश सख्ंया 1429–32 दिनांक 18.04.2019 से गांव पाटनकलां ग्राम पंचायत मिठियावास तहसील तिजारा की आ0ख0न0 565 रकबा 0.87 है0 में से 8428 व0मी0 भूमि आवासीय कालोनी हेतु संपरिवर्तित किया गया है।जिसे दिनांक 23.04.2019 को मैसर्स श्रीश्याम डवलपर्स, ए–3/20, ए ब्लाक, डीएलएफ, फेज प्रथम, कुतुब प्लाजा मार्केट के पास, सिकन्दरपुर घोषी, गुरूग्राम (हरियाणा) ने जर्ये रजिस्टर्ड बयनामा पुस्तक सख्ंया 1 जिल्द सख्ंया 509 के पृष्ठ सख्ंया 191 क्रम सख्ंया 2019903119100991 से क्रय कर आउट प्लान अनुमोदन हेतु निवेदन किया है।
2	आवेदक का नाम	मैसर्स श्रीश्याम डवलपर्स, ए–3/20, ए ब्लाक, डीएलएफ, फेज प्रथम, कुतुब प्लाजा मार्केट के पास, सिकन्दरपुर घोषी, गुरूग्राम (हरियाणा)
3	भूमि का क्षेत्रफल	8428वर्गमीटर
4	भूमि के सामने सडक की चौडाई	18मीटर
5	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय कालोनी
6	स्वामित्व रिपोर्ट	मैसर्स श्रीश्याम डवलपर्स, ए–3/20, ए ब्लाक, डीएलएफ, फेज प्रथम, कुतुब प्लाजा मार्केट के पास, सिकन्दरपुर घोषी, गुरूग्राम (हरियाणा)
7	मास्टर प्लान में भूमि का उपयोग	मास्टर प्लान 2031 के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय मिश्रित घनत्व एवं टाउनशिप जोन हेतु प्रस्तावित है।
8	प्रस्तुत ले–आउट प्लान का टाउन शिप पॉलिसी 2010 के तहत क्षेत्रफल विवरण	1. आवासीय क्षेत्र– 4538.509व.मी. 53.85प्रतिशत 2. इनफोर्मलव्यसायिक क्षेत्र 493.700व.मी. 5.85प्रतिशत 3. एसटीपी/पार्क क्षेत्र– 422.313व.मी. 5.01प्रतिशत 4. रोड क्षेत्र– 2973.924व.मी. 35.28प्रतिशत कुल 8428.00वर्गमीटर 99.99प्रतिशत
9	विचारणीय बिन्दु	उपनगर नियोजक अलवर की रिपोर्ट दिनांक 598 दिनांक 6.7.20 से प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत ले आउट राजस्थान टाउनशीप पॉलिसी 2009 के अनुसार सही होने के कारण संशोधित ले आउट प्लान प्रस्तुत करने हेतु उपखण्ड अधिकारी को लिखा गया है किन्तु पत्रांक 608 दिनांक 07.7.2020 से राजस्थान टाउनशीप पालिसी 2010 व भवन विनियम 2017 के अनुसार मानचित्र सही बताते हुए 29 शर्तो के साथ अनुमोदन की सिफारिश की गई है। डीटीपी रिपोर्ट, मौका रिपोर्ट एवं राजस्व रेकार्ड के अनुसार ईकाई द्वारा प्रस्तुत ले आउट प्लान अनुमोदन करने हेतु निम्न बिन्दुओं पर विचारः– 1. यह है कि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि हेतु अलवर–भिवाडी एसएच 25 से गांव पाटनकलॉ को जाने वाली ग्रामीण सडक का मार्गाधिकार 18मीटर रखने के लिए सडक मध्य से 9मीटर में आने वाली भूमि खाली रखी जावेगी, इसमें किसी प्रकार का निर्माण बाउण्ड्रीवाल में नहीं की जावेगी। इस भूमि में–

P.T.O

प्रत्येक 100वर्गमीटर के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6मीटर या इससे अधिकक उंचाई गृहण कर सकते है, लगाने होंगें।

2. यह है कि आवेदक को एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार भूखण्ड पर सैट–बेक (सलंग्न मानचित्रानुसार) रखे जावेंगें।
3. यह है कि आवेदकों को उपनगर नियोजक(एनसीआर) अलवर द्वारा अनुमोदित लेआउट/भवन मानचित्रों की राजस्व सीमाओं का सीमांकन एवं प्रमाणीकरण सुनिश्चित किया जावेगा। प्लान में किसी प्रकार से प्रतिबंधित राजकीय/सार्वजनिक भूमि को प्रभावित नहीं किया जावेगा।
4. यह है कि आवेदक को संपरिवर्तन नियम 2007 एवं इस बाबत राजस्व विभाग द्वारा जारी समस्त दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।
5. यह है कि आवेदक को विधुत अधिनियम 1956 एवं इसके तहत बनाये गये नियमों व सरकार से जारी अधिसूचना, नियमों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।
6. यह है कि आवेदक को संपरिवर्तन आदेशानुसार सडक विस्तार हेतु समर्पित कराई गई भूमि के पश्चात् ले–आउट प्लान मान्य होगा, तथा स्वीकृत ले–आउट प्लान के अनुसार ही भू–उपयोग अनुपात/पैरामीटर रखा जावेगा। संपरिवर्तन आदेश की समस्त शर्ते मान्य होगी।
7. यह है कि आवेदक को राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 की समस्त शर्ते मान्य होंगी। नियमानुसार सडक प्रतिरूप, जनोपयोगी सुविधाऐं, पार्क, स्ट्रीट लाईट, वाटर सप्लाई, उंचाई, अच्छांदित क्षेत्र, बीएआर, सिवरेज, ड्रनेज, होर्टिकल्चर व प्लान– टेंशन इत्यादि सुविधाऐं विकसित करनी होगीं।
8. यह है कि आवेदक को प्रकरण में स्वीकत प्लान व समीपीय भूमि के स्वीकृत प्लान की सडकों को आपस में एक दूसरे से लिंग होना सुनिश्चित किया जावेगा।
9. यह है कि आवेदक को आवासीय, व्यावसायिक, इन्फोरर्मल भवनों के निर्माण के दौरान यह सुनिश्चित किया जावे कि किसी भी स्थिति में वाहनों की पार्किंग भूखण्ड कम्पाउण्ड वाल के बाहर मुख्य सडक पर नहीं किया जावेगा।
10. यह है कि आवेदक को उप नगर नियोजक से जारी तकनीकि प्रमाण पत्र के अतिरिक्त भवन निर्माण हेतु अन्य प्रमाण पत्र आवश्यक हो तो, नियमानुसार प्राप्त करना होगा।
11. यह है कि प्लान में शामिल भूमि यदि आयल कम्पनियों के भण्डारण डिपो, पाईप लाईन्स से प्रभावित हो तो नियमानुसार भण्डारण डीपों से 50मीटर रेडियश एवं पाईप लाईन्स के 10मीटर रेडियस तक भूमि रिक्त रखी जावेगी, इनसे प्रभावित भूमि अनुज्ञेय नहीं होगी।
12. यह है कि आवेदक को राज्य सरकार द्वारा भविष्य में योजना के सम्बन्ध में यदि कोई नियम अथवा दिशा निर्देश जारी कियें जातें है तो उसकी पालना के लिए प्रार्थी स्वयं तथा उसमें रहने वाले निवासी पूर्ण रूप से बाध्य होंगे व राज्य सरकार द्वारा यदि कोई शुल्क निर्धारित किया जाता है तो उसे प्रार्थी

P.T.O.

जमा कराने के लिए बाध्य होगें।

13. यह है कि आवेदक को नेशनल बिल्डिंग कोड, भारत मानक ब्यूरों के कोड के अनुसार विकस/निर्माण किया जावेगा।
14. यह है कि प्रश्नगत आराजी के संबंध में यदि किसी भी न्यायालय में वाद विचाराधीन है, तो ये आदेश माननीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के अध्ययधीन मान्य होंगे।
15. यह है कि आवेदक को फायर लिफ्ट के लिए सेट्टी कोरिडोर हेतु पार्श्व व पीछे के सेटबेक नियमानुसार/सक्षम प्राधिकारी के निर्देशानुसार रखे जावेंगे।
16. यह है कि आवेदक को अधिवास एवं पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर भवनों का आवासीय/व्यवसायिक उपयोग किया जावेगा।
17. यह है कि
18. यह है कि आवेदक को नगरीय विकास विभाग के आदेश No–F10(25)UDH/3/2008 पार्ट II दिनांक 27.09.13 के अनुसार प्रस्तावित भूमि ग्रीन फिल्ड एयरपोर्ट कोटकासिम के 30 मी0 ऊचाई जोन में स्थित है, अतः AirportAuthority of India (AAI) से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा, तथा Airport Authority of India (AAI) की अनापत्ति की समस्त शर्तो एवं गाईडलाईन्स की पालना की जानी होगी। प्रस्तावितग्रीन फिल्ड एयर पोर्ट गाईड लाईन्स के बिन्दू संख्या 7 (बी) के अनुसार with in 4 km from airport project area shall be given after under taking की प्रार्थी किसी प्रकार के Health/Property नुकसान का दावा नही करेगा। इस बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया जावेगा
19. यह है कि आवेदक अनुमोदित लेआउट प्लान/भवन मानचित्र अनुमोदन के सम्बन्ध में प्रचलित व प्रभावी सभी अधिनियमों/ नियमों/निर्देशो की पालना सुरिश्चित करनी होगी। इसके लिए संबंधित विभाग समुचित निगरानी/ कार्यवाही सुनिश्चित करेंगें।
20. यह है कि आवेदक को प्रार्थना पत्र शुल्क, मानचित्र जांच शुल्क व भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क बाह्य विकास शुल्क, मलबा शुल्क, पर्यावरण "Eco-Cess" शुल्क आदि नियमानुसार देय होगें।
21. यह है कि आवेदक द्वारा समस्त आन्तरिक विकास कार्य यथा पेयजल व्यवस्था, सडक, नाली, सिवरेज, पानी, टेलीफोन, विधुतिकरण, पार्क एवं खुले स्थल आदि का स्वयं के स्तर पर निर्माण व उसका रख रखाव किया जावेगा व इसके लिए पूर्ण रूप से बाध्य रहेगा। विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित करने बाबत प्रार्थी द्वारा Affidavit दिया जावेगा। स्थानीय संस्था द्वारा विकास कार्य सडक, Sewerage System, Sanitation, Cabling, Arboriculture आदि विकास कार्यो की गुणवत्ता सुनिश्चित की जावेगी एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 के बिन्दू सं0 8.11 की पालना सुनिश्चित की जावेगी।
22. यह है कि आवेदक को योजना का एक ही प्रवेश द्वारा अनुज्ञेय होगा।
23. यह है कि आवेदक द्वारा योजना में आवासीय भूखण्डो,—

P.T.O.

		इनफारमल सैक्टर हेतु आरक्षित कियोस्क, EWS/LIG भूखण्डो व सुविधा क्षेत्रो का बेचान/रहन/निस्तारण राज्य सरकार द्वारा जारी राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान के अनुसार ही किया जावेगा। 24. यह है कि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि के आस –पास के क्षेत्र मे राजस्व रिकार्ड/मौके पर स्थित तालाब, नदी, नालों एवं अन्य जलाश्य जल भराव क्षेत्र एवं रिट याचिका संख्या 1536/03 अब्दूल रहमान बनाम राज्य सरकार में वर्णित श्रेणी मे नही होने एवं जल भराव, निकास सग्रहण से प्रभावित नही होने तथा पहाड की तलहटी पर स्थित न होने की सुनिश्चितता की जावेगी। 25. यह है कि आवेदक को जल (प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण) अधिनियम,1974 वायु(प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण) अधिनियम 1981, पर्यावरण संरक्षण अधिनियम 1986 एवं उक्त अधिनियम के तहत बने नियमों आदि (यदि लागू होते है) के सभी सम्बंधित प्रावधानो की दृढतापूर्वक पालना की जावेगी। 26. यह है कि अवेदक को विकास/निर्माण पूर्ण करने पर सक्षम स्तर से अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। जिसके लिये नियमानुसार शुल्क देय होगा। 27. यह है कि आवेदक के पक्ष में पूर्व में आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन आदेश स्वतः ही प्रभावहीन माने जावेगें। 28. यह है कि योजना मे विकास कार्य अनुमोदित योजना मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा, नियमानुसार देय प्रीमियम/शुल्क राजकोष में जमा कराना होगा एवं इस संबंध में जारी सभी दिशा निर्देशों की पालना के लिए आवेदक बाध्य होंगें। 29. यह है कि शर्तो की विधिमान्य पालना नहीं करने पर ये आदेश प्रत्याहृत किये जा सकेगें।

निर्णयः–प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत ले आउट प्लान अनुमोदन उपर्युक्त शर्तो के आधार पर किये जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया।

<u>बिन्दू सख्या पांच</u>

		बीपीसी/एलपीसी (बीपी) संख्या	10वीं
		दिनांक	21.10.2020
		एजेण्डा	05
1	विषय	प्रकरण गत बैठक में भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क जमा नहीं कराने के कारण खारिज किया गया है। प्रार्थी श्री राजेन्द्रसिंह पुत्र श्री रिछपालसिंह निवासी धवाला तहसील व जिला अलवर ने भवन मानचित्र शुल्क एवं मलबा शुल्क जमा कराकर पुनः आवेदन किया है। प्रार्थी के पक्ष में राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9 के तहत इस कार्यालय के आदेश सख्यांप.12–3()राजस्व/भू. रू./2016/8876 दिनांक 26.10.18 से गांव धवाला तहसील अलवर में पर्यटन ईकाई हेतु संपरिवर्तित आराजी ख0न0 306 रकबा 0.82हैक्टरअर्थात–	

P.T.O.

		8200वर्गमीटर का भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया है।
2	आवेदक का नाम	श्री राजेन्द्रसिंह पुत्र श्री रिछपालसिंह निवासी धवाला तहसील व जिला अलवर
3	वास्तुविद का नाम	श्री विकास बंसल
4	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	CA/2006/38986
5	भूखण्ड का क्षेत्रफल	8200वर्गमीटर
6	उपयोग	पर्यटन ईकाई (रिसोर्ट)
8	शुल्क	343800.00रूप्ये मानचित्र अनुमोदन शुल्क ई चालान सख्या 43705431 दिनांक 15.10.2020 से एवं 10000.00रू ई चालान सख्या 43705577 दिनांक 15.10.2020 से मलबा शुल्क जगा कराकर मूल चालान प्रति प्रस्तुत की गई है।
7	स्वामित्व रिपोर्ट	श्री राजेन्द्रसिंह पुत्र श्री रिछपालसिंह निवासी धवाला तहसील व जिला अलवर
8	मौका रिपोर्ट	निर्माणाधीन
9	प्रकरण के तथ्यः–श्री राजेन्द्रसिंह पुत्र श्री रिछपालसिंह निवासी धवाला तहसील व जिला अलवर के पक्ष में राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9 के तहत इस कार्यालय के आदेश सख्यांप.12–3()राजस्व/भू.रू./2016/8876 दिनांक 26.10.18 से गांव धवाला तहसील अलवर में पर्यटन ईकाई हेतु संपरिवर्तित आराजी ख0 न0 306 रकबा 0.82हैक्टर अर्थात 8200 वर्गमीटर का भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया है।	
10	तकनीकी विश्लेषण	उप नगर नियोजक (एनसीआर) अलवर ने पत्रांक एएलआर/ 1629/992 दिनांक 19.9.2019 से आवेदक द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधानों के अनुसार तकनीकी रूप से संशोधित करते हुए निम्न शर्तो के साथ अनुमोदन हेतु भिजवाये हैः–

1. यह है कि अनुमोदित स्थन मानचित्र के अनुसर 150मीटर सडक मार्गाधिकार एवं उसके पश्चात 60मीटर चौडा ग्रीन बफर रखा जावेगा। सडक मार्गाधिकार एवं ग्रीन बफर के पश्चात ही अनुमोदित भवन मानचित्र अनुज्ञेय होगें।
2. यह है कि प्रस्तावित भूखण्ड के उपर से विद्युत लाईन गुजर रही है।भारतीय विद्युत 1956 व राज्य सरकार द्वारा जारी समय–समय पर जारी आदेशों /परिपत्रो के अनुसार सुरक्षात्मक दूरी रखी जावेगी या विधुत लाईन स्वयं के खर्चे पर शिफ्ट कराई जावेगी। इसके नियम 79 व 80 के अन्तर्गत प्रतिबंधित भूमि अथवा भवन का संपरिवर्तन नही माना जावेगा।
3. यह है कि यह है कि अनुमोदित भवन मानचित्रों के अनुसार ही भवन निर्माण किया जा सकेगा एवं इसी अनुरूप सेटबेक, उॅचाई, आच्छादित क्षेत्र, बीएआर, पर्किंग आदि प्रावधानों का राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानुसार पालन किया जावेगा। सडक प्रतिरूप, जनोपयोगी सुविधाऐ सुविधा क्षेत्र एवं पार्क आदि एवं स्ट्रीट लाईट, वाटर सप्लाई, सिवरेज एव ड्रेनज होर्टिकल्चर एव प्लानटेशन इत्यादि सुविधाऐ विकसित की जावेगीं। —

P.T.O.

4. यह है कि प्रार्थी भवन निर्माण एकीकृत भवन विनियम 2017, नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इंडिया, भारतीय मानक ब्यूरों के कोड एवं अन्य निर्धारित मापदण्डों के प्रावधानों के अनुसार ही करेगा।
5. यह है कि संपरिवर्तन आदेश की शर्तो की पालना की जावेगी, स्वामित्व व क्षेत्रफल की सुनिश्चितता, भवन निर्माण हेतु देय शुल्क जमा कराने के लिए आवेदक बाध्य होगा। इस बाबत प्रार्थी आवश्यक समस्त शपथ पत्र प्रस्तुत करेगा।
6. यह है कि महालेखाकार (आर्थिक एवं राजस्व क्षेत्र लेखा परीक्षा) राजस्थान जयपुर द्वारा किये गये निरीक्षण के ज्ञापन सख्या एलआरएपी–1/42 दिनांक 29.8.19 के अनुसार संपरिवर्तित आराजी का वाणिज्यिक दर से संपरिवर्तन वसूलने का पैरा गठित किया है। प्रार्थी द्वारा विधिक रूप से देय राशि का भुगतान करना होगा।
7. यह है कि आवेदक द्वारा योजना के सम्बन्ध में प्रभावी अधिनियम/नियम/अधिसूचनाओं एवं निर्देशों की पूर्ण पालना करनी होगी।
8. यह है कि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि के आस –पास के क्षेत्र मे राजस्व रिकार्ड/मौके पर स्थित तालाब, नदी, नालों एवं अन्य जलाश्य जल भराव क्षेत्र एवं रिट याचिका संख्या 1536/03 अब्दूल रहमान बनाम राज्य सरकार में वर्णित श्रेणी मे नही होने एवं जल भराव, निकास सग्रहण से प्रभावित नही होने तथा पहाड की तलहटी पर स्थित न होने की सुनिश्चितता की जावेगी।
9. यह है कि आवेदक को जल (प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण) अधिनियम,1974 वायु(प्रदूषण निवारण एवं नियन्त्रण) अधिनियम 1981, पर्यावरण संरक्षण अधिनियम 1986 एवं उक्त अधिनियम के तहत बने नियमों आदि (यदि लागू होते है) के सभी सम्बंधित प्रावधानो की दृढतापूर्वक पालना की जावेगी।
10. यह है कि अवेदक को विकास/निर्माण पूर्ण करने पर सक्षम स्तर से अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। जिसके लिये नियमानुसार शुल्क देय होगा।
11. यह है कि आवेदक के पक्ष में पूर्व में जारी आदेश स्वतः ही प्रभावहीन माने जावेगें।
12. यह है कि योजना मे विकास कार्य अनुमोदित योजना मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा, नियमानुसार देय प्रीमियम/शुल्क राजकोष में जमा कराना होगा एवं इस संबंध में जारी सभी दिशा निर्देशों की पालना के लिए आवेदक बाध्य होंगें।
13. यह है कि शर्तो की विधिमान्य पालना नहीं करने पर ये आदेश प्रत्याहृत किये जा सकेगें।

निर्णयः–प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुमोदन उपर्युक्त शर्तो के आधार पर किये जाने की सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया।

उक्तानुसार पांच ले आउट प्लान/भवन मानचित्र अनुमोदन किये गये।
सलंग्नःउपस्थिति परिशिष्ठ अ एवं अनुमोदित ले आउट प्लान/भवन मानचित्र

(आनन्दी)
जिला कलक्टर,अलवर

क्रमांकःराजस्व/2020/3964-72
दिनांक 22/10/2020

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

01. उपखण्ड अधिकारी तिजारा/अलवर
02. अधिशाषी अभियन्ता, (अभियांत्रिकी) जिला परिषद अलवर।
03. उप नगर नियोजक अलवर।
04. प्राधिकृत अधिकारी श्री/मैसर्स .... ।

22/10/2020
प्रभारी अधिकारी राजस्व
प्रकोष्ठ कलेक्ट्रेट अलवर