राजस्थान सरकार

कार्यालय सदस्य सचिव, राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति

(नगर पालिका/परिषद/निगम से संबंधित) एवं वरिष्ठ नगर नियोजक

निदेशालय स्थानीय निकाय विभाग, राज0 जयपुर

(जी.3, राजमहल रेजीडेंसी ऐरिया, सिविल लाईन फाटक, 22 गोदाम, सी–स्कीम जयपुर–302005)

टेलीफैक्स 0141–2222403, ईमेल– stpdlb@gmail.com वेब साईट www.lsgraj.org

कमांकः एफ.59एसटीपी/डीएलबी/L.P.तिजारा( )/17/2034 दिनांकः 01.09.2017

अधिशाषी अधिकारी,
नगर पालिका, तिजारा।

विषयः– राजस्व ग्राम तिजारा के खसर नं. 1938, 1939 क्षेत्रफल 2.06 हैक्टेयर का ले–आउट प्लान अनुमोदन करने के संबंध में।

संदर्भः– आपके पत्र कमांक न.पा./2017/1104 दिनांक 25.08.2017 के क्रम में।

उपरोक्त विषयान्तर्गत सन्दर्भित पत्र के क्रम में लेख है, कि भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों हेतु गठित राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की षष्टम् बैठक दिनांक 18.07.2016 को राजस्व ग्राम तिजारा के खसरा नं. 1938, 1939 क्षेत्रफल 2.06 हैक्टेयर भूमि का परिधि नियन्त्रण क्षेत्र से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किया गया है। प्रश्नगत खसरा नम्बरों के ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु नगर पालिका द्वारा निवेदन किया गया है।

नगर पालिका द्वारा प्रस्तुत आवासीय योजना के ले–आउट प्लान का तकनीकी परीक्षण किया गया, जो कि निम्नानुसार हैः–

<u>ले–आउट प्लान के सम्बन्ध में :–</u>

पत्र के साथ संलग्न लै–आउट प्लान का परीक्षण टाउनशिप पॉलिसी–2010 एवं मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के तहत् किया गया।

प्रस्तावित आवासीय योजना के लै–आउट प्लान के तथ्य निम्नानुसार हैः–

प्रश्नगत भूमि तिजारा नगरीय क्षेत्र हेतु मास्टर प्लान–2021 में परिधि नियन्त्रण क्षेत्र दर्शित है। आवेदित भूमि तिजारा से रूपवास (ओडीआर) जाने वाली सड़क से ग्राम महाराजा को जाने वाली सड़क के मध्य से 26 फीट की दूरी पर स्थित है। उप नगर नियोजक अलवर के अनुसार उक्त सड़क की चौड़ाई 60 फीट रखा जाना प्रस्तावित है। जिसका राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की षष्टम् बैठक दिनांक 18.07.2016 को परिधि नियंत्रण क्षेत्र से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन कर दिया गया हैं एवं तत्पश्चात् अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, तिजारा द्वारा दिनांक 31.05.2017 को प्रश्नगत भूमि की 90–ए की कार्यवाही के आदेश जारी कर दिये गये हैं।

ले–आउट प्लान पर आवेदक/विकासकर्ता के हस्ताक्षर किये गये है, तथा अधिशाषी अधिकारी, कनिष्ठ अभियन्ता से खसरा नं. एवं क्षेत्रफल का सत्यापन किया गया हैं।

टाउनशिप पॉलिशि 2010 एवं मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत् परीक्षण पश्चात् प्रस्तावित योजना के ले–आउट प्लान का भू–उपयोग विशलेषण एवं भूखण्डों का विशलेषण निम्नानुसार हैः–

<u>भू–उपयोग तालिका</u>

क्र.सं.	भू–उपयोग	क्षैत्रफल (वर्गगज में)	प्रतिशत	योजना में कुल प्रतिशत
1.	आवासीय			
	स्वतंन्त्र आवासीय	12635.10	90.69	58.60
	EWS/LIG	1295.90	09.31	
	कुल आवासीय भूमि	13931.00		
2.	व्यावसायिक			
	इन्फोरमल भूखण्ड	133.34	0.56	0.56
	कुल व्यावसायिक भूमि	133.34		
3.	अन्य सुविधाऐं			

वरिष्ठ नगर नियोजक
निदेशालय स्थानीय निकाय विभाग
राजस्थान सरकार, जयपुर

Scanned by CamScanner

	प्राथमिक स्कूल	1250.00	05.26	08.68
	प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	312.84	01.32	
	विद्युत ट्रांसफार्मर हेतु	100.00	0.42	
	पीएचईडी हेतु	200.00	0.85	
	ठोस कचरा निस्तारण हेतु	190.00	0.83	
4.	पार्क	1322.65	05.56	05.56
5.	सड़क	6321.98	26.60	26.60
कुल क्षेत्रफल		23770.10	100.00	100.00

<u>भू–उपयोग विशलेषण</u>

उपरोक्त तालिका अनुसार योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 14064.34 वर्गगज (59.17%) है, तथा सुविधा क्षेत्र 9705.66 (40.83%) वर्गगज भूमि प्रस्तावित की गई हैं। टाउनशिप पॉलिसी–2010 एवं मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधानों अनुरूप है। योजना में

<u>भूखण्डो की तालिका</u>

क्र.सं.	भूखण्ड के प्रकार	भूखण्डों की संख्या	कुल भूखण्ड
1.	आवासीय		
	स्वतंन्त्र आवासीय	95	118
	EWS/LIG हेतु भूखण्ड	23	
2.	व्यावसायिक		
	व्यावसायिक भूखण्ड	00	12
	इन्फोरमल दुकानें	12	
3.	अन्य सुविधाऐं		
	प्राथमिक स्कूल	01	05
	प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	01	
	विद्युत ट्रांसफार्मर हेतु	01	
	पीएचईडी हेतु	01	
	ठोस कचरा निस्तारण हेतु	01	
4.	पार्क	02	**02**
कुल भूखण्डों की संख्या		**137**	**137**

<u>भूखण्डों का विशलेषण</u>

उपरोक्त तालिका अनुसार योजना में कुल 137 भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। अतः कुल आवासीय भूखण्डों की संख्या 95 है। टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार प्रत्येक 100 भूखण्डों पर 10 (न्युनतम 6 X 6 साईज) इन्फ़ोरमल दुकानों का प्रावधान रखा गया हैं। योजना में कुल 96 आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिन पर कुल 12 इन्फोरमल दुकानों (6 X 6 साईज में) की आवश्यकता है, जो कि नियमानुसार हैं।

<u>सड़को की चौड़ाई एवं लम्बाई</u>

आवेदित भूमि तिजारा से रूपवास (ओडीआर) जाने वाली सड़क से ग्राम महाराजा को जाने वाली सड़क पर स्थित है। उक्त सड़क की चौड़ाई 60 फीट रखा जाना प्रस्तावित है। अतः रास्ते के मध्य से 30 फीट की दूरी में आने वाली भूमि को आवेदक द्वारा नगर पालिका के पक्ष में निःशुल्क समर्पित की जानी होगी।

योजना में आन्तरिक सड़के निम्नानुसार हैः–

12 मीटर

09 मीटर

<u>आन्तरिक सड़कों एवं पहुंच मार्ग की चौड़ाई का विशलेषण</u>

योजना में प्रस्तावित सड़को की लम्बाई एवं चौड़ाई तथा पहुंच मार्ग का विशलेषण निम्नानुसार है। राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.3 (43)नविवि/3/2009 पार्ट दिनांक 12.08.2015 अनुसार पहुंच मार्ग

Scanned by CamScanner

उपलब्ध है। योजना में प्रस्तावित आन्तरिक सड़को की आन्तरिक सड़को की चौड़ाई टाउनशिप पॉलिशि 2010 एवं मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधानों अनुसार है।

योजना के विशेष बिन्दु

प्रस्तावित योजना में 23 भूखण्ड EWS/LIG हेतु प्रस्तावित हैं। योजना में EWS/LIG हेतु प्रस्तावित भूखण्डों में से 300 वर्गगज रैन बसेरा हेतु आरक्षित रखा जाना होगा, तथा योजना हेतु 813.13, 509.51 वर्गगज के दो बड़े पार्क एवं सुविधा क्षेत्र में से प्राथमिक स्कूल हेतु 1250.00 वर्गगज, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र हेतु 312.84 वर्गगज, विद्युत ट्रांसफार्मर हेतु 100.00 वर्गगज एवं पीएचईडी हेतु 200 वर्गगज भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु रखी जानी हैं, तथा योजना में दर्शित भूखण्ड संख्या 91 क्षेत्रफल 190.00 वर्गगज को ठोस कचरा निस्तारण हेतु आरक्षित रखा जाना होगा एवं भूखण्ड संख्या 91 एवं 92 के बीच 10 फीट लैन वाईड छोड़ा जाना होगा।

उपरोक्तानुसार प्रस्तावित योजना में भू–उपयोग, भूखण्ड, आन्तरिक सड़कों की चौडाई, पहुंच मार्ग तथा विक्रय योग्य क्षैत्रफल 59.17% सुविधा क्षेत्र 40.83% प्रावधानों अनुसार है।

अतः निम्न शर्तो के अध्याधीन राजस्व ग्राम तिजारा के खसरा नं. 1938, 1939 क्षेत्रफल 2.06 हैक्टेयर भूमि का परिधि नियन्त्रण क्षेत्र से आवासीय प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान का तकनीकी अनुमोदन किये जाने की स्वीकृति दी जाती हैं।

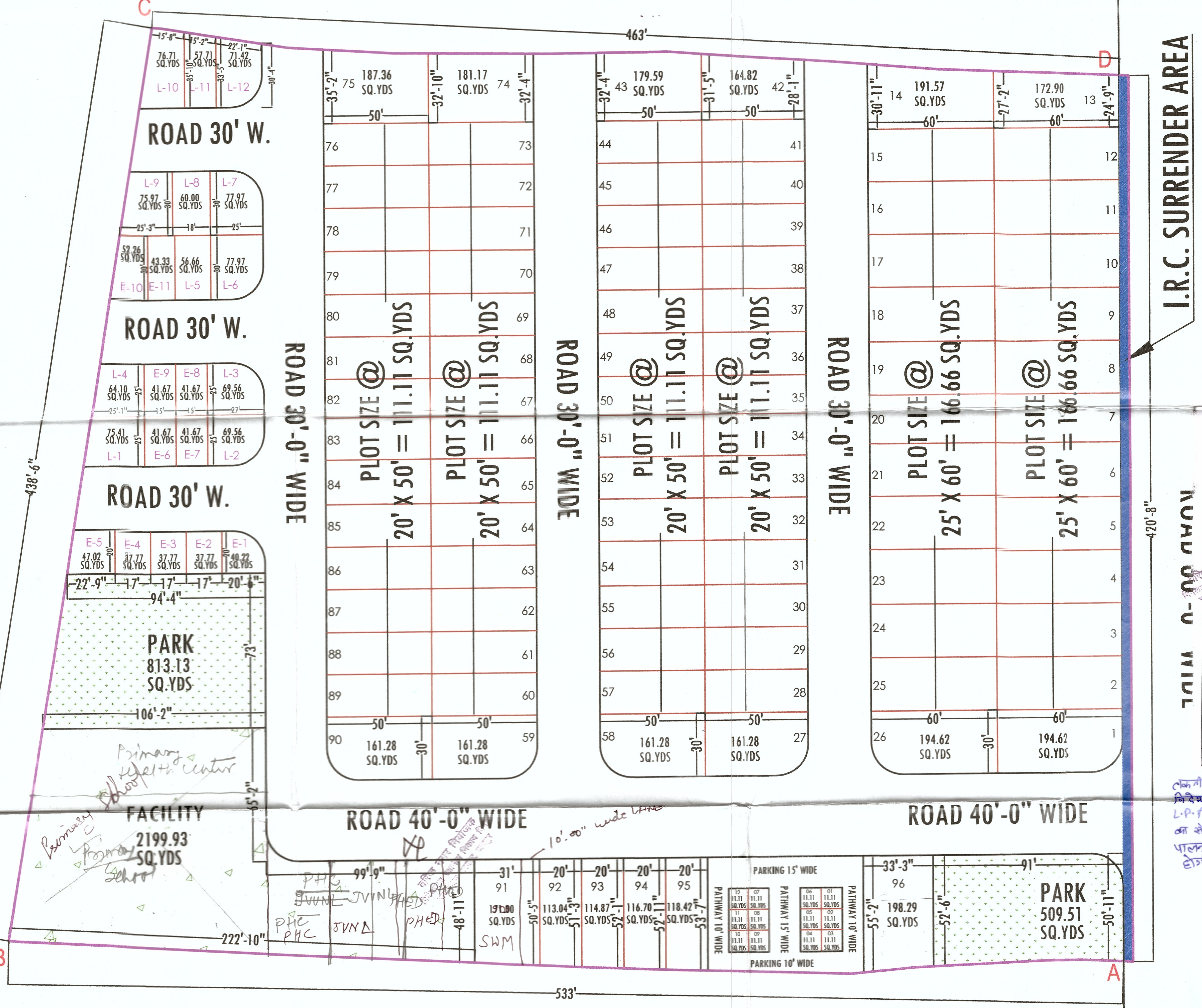
1. आवेदित भूमि तिजारा से रूपवास (ओडीआर) जाने वाली सड़क से ग्राम महाराजा को जाने वाली सड़क पर स्थित है। उक्त सड़क की चौड़ाई 60 फीट रखा जाना प्रस्तावित है। अतः रास्ते के मध्य से 30 फीट की दूरी में आने वाली भूमि को आवेदक द्वारा नगर पालिका के पक्ष में निःशुल्क समर्पित की जानी होगी।
2. भवन में उर्जा संरक्षण हेतु सोलर एवं LED लाईट्स का उपयोग सुनिश्चित अनिवार्य रूप से किया जावेगा, तथा निदेशालय के आदेश क्रमांक एफ.59/एसटीपी/डीएलबी/सा.स्पष्टी._वि. राय/15/215–33 दिनांक 20.04.2016 की पालना की जावेगी, ताकि नगर के Green Coverage क्षेत्र में वृद्धि हो सके।
3. योजना का क्षेत्रफल 2 हे. से अधिक है। अतः मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधान अनुसार योजना के विक्रय योग्य आवासीय क्षैत्रफल का 10 प्रतिशत भूमि EWS/LIG हेतु आरक्षित रखी जानी होगी। उक्त में से 300 वर्गमीटर भूमि शहरी क्षैत्र के आवासहीन गरीब वर्ग को आवास सुविधा उपलब्ध कराने हेतु नगरी निकाय को निःशुल्क की जावेगी। इस भूमि पर नगरीय निकाय द्वारा केन्द्र/राज्य सरकार की वित्तीय सहायता से रैन बसेरों का निर्माण किया जावेगा।
4. योजना में ठोस कचरा निस्तारण हेतु भूमि का प्रावधान अनुसार समायोजन किया जावेगा। नगरीय निकाय द्वारा कचरा संग्रहण की सुगमता की दृष्टि से उक्त स्थल की स्थिति योजना में मुख्य सडक के समीप अनिवार्य रूप से रखी जावेगी। उक्त भूमि निःशुल्क नगर पालिका को समर्पित की जावेगी। वेस्ट वाटर रिसाईक्लिंग एवं रैन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर आदि हेतु नियमानुसार प्रावधान अनिवार्य रूप से रखा जावेगा।
5. नगरीय निकाय द्वारा प्रार्थी/विकासकर्ता से नियमानुसार देय समस्त राशि की वसूली सुनिश्चित की जावेगी।
6. मौके पर भूमि के क्षेत्रफल आदि की गणना एवं भूमि के स्वामित्व की जांच नगरीय निकाय स्तर पर सुनिश्चित की जावेगी।
7. उपरोक्त समस्त शर्तो की पालना स्थानीय स्तर पर सुनिश्चित की जावेगी।

(आर.के. विजयवर्गीय)
वरिष्ठ नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव

वरिष्ठ नगर नियोजक
निदेशालय स्थानीय निकाय विभाग
राजस्थान सरकार, जयपुर

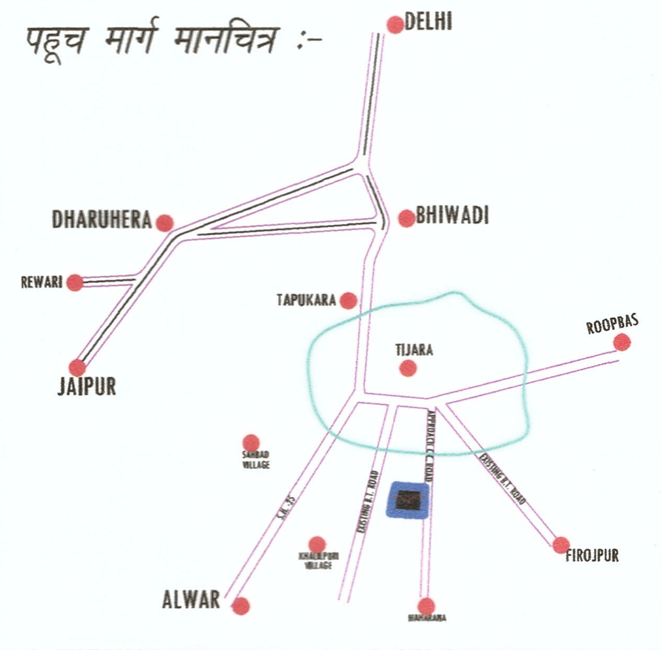
Scanned by CamScanner

PROPOSED LAY-OUT PLAN OF
SKT BUILDTECH PVT. LTD. "GREEN CITY "
TEH.-TIJARA, DIST.- ALWAR ,(RAJ.)



खसरा मानचित्र

पहुच मार्ग मानचित्र :-



योजना का नाम :-

SKT BUILDTECH PVT. LTD."GREEN CITY "
TEH.-TIJARA, DIST.- ALWAR ,(RAJ.)

मौके के अनुसार योजना का भू उपयोग व तकनिकी वर्गीकरण :-

भू उपयोग	क्षेत्रफल (वर्ग गज)	प्रतिशत (%)
आवासीय	12833.39	53.99 %
आर्थिक रूप से कमजोर व निम्न आय समुह	1295.90	05.45 %
खुदरा व्यवसायिक	133.34	0.56 %
कुल क्षेत्र (1+2+3)	14262.62	60.00 %
पार्क	1322.65	05.56 %
सुविधा	1862.84	07.84 %
सड़क	6321.98	26.60 %
कुल क्षेत्र (4+5+6)	9507.47	40.00 %
ल योजना क्षेत्र	23770.09 SQ.YDS.	100.00%
ई आर सी क्षेत्र	202.55 SQ.YDS.	
के के अनुसार योजना ा कुल क्षेत्र	23972.64 SQ.YDS.	
	20043.52 SQ.MTR.	
ल खातेदार का क्षेत्र	24637.60 SQ.YDS.	
	20600.00 SQ.MTR.	

क्र.सं.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल (वर्गगज में)	प्रतिशत	योजना में कुल प्रतिशत
1.	आवासीय			
	स्वतंन्त्र आवासीय	12635.10	90.69	58.60
	EWS/LIG	1295.90	09.31	
	कुल आवासीय भूमि	13931.00		
2.	व्यावसायिक			
	इन्फोरमल भूखण्ड	133.34	0.56	0.56
	कुल व्यावसायिक भूमि	133.34		
3.	अन्य सुविधाऐं			
	प्राथमिक स्कूल	1250.00	05.26	08.68
	प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	312.84	01.32	
	विद्युत ट्रांसफार्मर हेतु	100.00	0.42	
	पीएचईडी हेतु	200.00	0.85	
	ठोस कचरा निस्तारण हेतु	190	0.83	
4.	पार्क	1322.65	05.56	05.56
5.	सड़क	6321.98	26.60	26.60
	कुल क्षेत्रफल	23770.10	100.00	100.00

क्र.सं.	भूखण्ड के प्रकार	भूखण्डों की संख्या	कुल भूखण्ड
1.	आवासीय		
	स्वतंन्त्र आवासीय	95	118
	EWS/LIG हेतु भूखण्ड	23	
2.	व्यावसायिक		
	व्यावसायिक भूखण्ड	00	12
	इन्फोरमल दुकानें	12	
3.	अन्य सुविधाऐं		
	प्राथमिक स्कूल	01	05
	प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	01	
	विद्युत ट्रांसफार्मर हेतु	01	
	पीएचईडी हेतु	01	
	ठोस कचरा निस्तारण हेतु	01	
4.	पार्क	02	02
	कुल भूखण्डों की संख्या	137	137

तकनीकी रूप से अनुमोदित ले-आउट प्लान निदेशालय के पत्र क्रमांक : F-59/STP/DLB/L.P. तिजारा (67)/17/2034, दिनांक : 01/9/17 का संलग्नक है। पत्र में वर्णित समस्त शर्तों की पालना निकाय स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी।

वरिष्ठ नगर नियोजक
निदेशालय स्थानीय निकाय विभाग
राजस्थान सरकार, जयपुर

शीर्षक :-

खसरा रेखा :-

योजना सीमा :-

योजना कोणबिन्दु :- (A,B,C,D)

पैमाना :-	दिशा सुचक
1" = 50' FEET	N W E S

आवेदन :-

नगर पालिका तिजारा

Consultant :-

Cad max Consultancy (P) Ltd.
A Complete Dzine Studio
301-302, PRISM TOWER, NEAR POLICE HEADQUARTER, LALKOTHI, SCHEME,JAIPUR (RAJ.)
PH:- 0141-4113111, Mob.: 09602360000
Website: www.cadmax.co.in e-mail: info@cadmax.co.in

Junior Engineer
Municipal Board, Tijara

सुनील कुमार शर्मा
अधिशाषी अधिकारी
नगर पालिका, तिजारा

For SKT Build Tech Pvt Ltd