

कार्यालय जिला कलक्टर, अलवर (राजस्थान)

क्रमांक :- प.12-3 राज/भू.रू(83)08/10047

दिनांक :- 2.12.11

— : संपरिवर्तन आदेश :—

यतः प्रार्थी आदिनाथ प्रोपर्टी प्रा0लि0डी0-74 II फलोर होज खास नई दिल्ली ने अपनी खातेदारी अभिधृति में धारित कृषि भूमि का राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9 के अधीन अकृषि प्रयोजन के लिए प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। उप शासन सचिव राजस्व (भूमि-रूपान्तरण) विभाग, जयपुर के पत्र क्रमांक प. 2(165)राजस्व/भू0रू0/2008 दिनांक 06.06.2011 द्वारा ग्राम पावटी, पिपलाना, अभनपुर तहसील तिजारा स्थित खातेदारी भूमि रकबा 26.72 है0 (105 बीघा 13 बिस्वा) में से 76 बीघा 16 बिस्वा भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु प्राप्त स्वीकृति के अनुसार उक्त नियमों के अन्तर्गत निम्न शर्तों के साथ संपरिवर्तन किया जाता है। जिसकी विशिष्टियाँ नीचे दी गई हैं:-

1- आवेदक खातेदार अभिधारी का नाम एवं पति का नाम सहित पूरा पता	प्रार्थी आदिनाथ प्रोपर्टी प्रा0लि0डी0-74 II फलोर होज खास नई दिल्ली।
2- क्या आवेदक अनुसूचित जाति/जन जाति का सदस्य है	नहीं।
3- संपरिवर्तन भूमि का ब्योरा (क) ग्राम/ग्राम पंचायत/तहसील (ख) भूमि का खसरा संख्या और प्रत्येक खसरा का कुल क्षेत्रफल	ग्राम पावटी, पिपलाना, अभनपुर ग्राम पंचायत पावटी, पिपलाना, अभनपुर तहसील तिजारा। वाके ग्राम पावटी तह0 तिजारा के आराजी खसरा नम्बर 1098/1219/0.13, 1099/0.48, 1100/0.49, 1101/1.59, 1102/0.68, 1103/0.56, 1104/0.59, 1105/1.39, 1110/1224/0.18, 1112/1225/0.28 कुल किता 10 रकबा 6.37 है0, ग्राम पिपलाना के आराजी खसरा नम्बर 1/0.49, 2/0.48, 3/0.91, 4/1.04, 13/1.11, 14/0.27, 15/0.29, 16/1.01, 17/0.95, 18/0.61, 19/0.57 कुल किता 11 रकबा 7.73 है0 एवं ग्राम अभनपुर के आराजी खसरा नम्बर 78/0.43, 79/0.33, 80/0.38, 81/0.37, 82/0.30, 83/0.33, 84/0.33, 97/0.49, 98/0.27 कुल किता 9 रकबा 3.23 है0 कुल किता 30 रकबा 17.33 है0।
(ग) भू-रूपान्तरित क्षेत्र	16.89 है0
(घ) प्रत्येक खसरा नं0 का संपरिवर्तित क्षेत्रफल	वाके ग्राम पावटी तह0 तिजारा के आराजी खसरा नम्बर, 1098/1219/0.13, 1099/0.48, 1100/0.41, 1101/1.51, 1102/0.63,





	1103/0.51, 1104/0.55, 1105/1.30, 1110/1224/0.18, 1112/1225/0.23 कुल किता 10 रकबा 5.93 है0 वाके ग्राम पिपलाना के तह0 तिजारा खसरा नम्बर 1/0.49, 2/0.48, 3/0.91, 4/1.04, 13/1.11, 14/0.27, 15/0.29, 16/1.01, 17/0.95, 18/0.61, 19/0.57 कुल किता 11 रकबा 7.73 है0 एवं वाके ग्राम अभनपुर तह0 तिजारा खसरा नम्बर 78/0.43, 79/0.33, 80/0.38, 81/0.37, 82/0.30, 83/0.33, 84/0.33, 97/0.49, 98/0.27 कुल किता 9 रकबा 3.23 है0 कुल किता 30 रकबा 16.89 है0
4- संपरिवर्तन का प्रयोजन	आवासीय (कालोनी) प्रयोजनार्थ
5- संदेय प्रीमियम की दर	15.01 रुपये प्रति वर्गमीटर
6- संपरिवर्तन शुल्क जमा कराने की चालान की संख्या व दिनांक	चालान दिनांक 21.11.11 राशि 24,96,596/- मद 0029 भू राजस्व, 800 अन्य प्राप्तियां, 007 कृषि भूमि को आबादी में संपरिवर्तन एवं चालान दिनांक 21.11.11 राशि 24,96,596/- मद पीडी अकाउन्ट प्रथम ग्राम पंचायत पावटी, पिपलाना, अभनपुर तहसील तिजारा।
7- चालान की संख्या व दिनांक शास्ति कोई हो।	नहीं
8- चालान की संख्या व दिनांक ब्याज कोई हो।	नहीं
9- क्या आदेश नियमितिकरण के लिए नियम 13 के अधीन जारी किया गया।	नहीं
10- अन्य विशिष्टियाँ यदि कोई हो	तहसीलदार तिजारा ने अपने पत्रांक 3542 दिनांक 18.11.11 द्वारा अवगत कराया है कि उप नगर नियोजक (एनसीआर) जयपुर की अनापत्ति में अंकित शर्तानुसार ग्राम अभनपुर के आराजी खसरा नम्बर 1100/0.49 है0 में से 0.08 है0, खसरा नम्बर 1104/0.59 है0 में से 0.04 है0, खसरा नम्बर 1105/1.39 है0 में से 0.09 है0, खसरा नम्बर 1112/1225/0.28 है0 में से 0.05 है0, खसरा नम्बर 1101/1.59 है0 में से 0.08 है0, खसरा नम्बर 1102/0.68 है0 में से 0.05 है0, खसरा नम्बर 1103/0.56 में से 0.05 है0 कुल किता 7 रकबा 0.44 है0 भूमि सडक मार्ग हेतु निशुल्क समर्पित की गयी।
11- उपर्युक्त अकृषिक प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन आदेश निम्न लिखित शर्तों के अधीन होगा:- (1) उपर्युक्त अकृषिक प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन भूमि का उपयोग विहित अधिकारी की पूर्व अनुज्ञा	



प्राप्त किए बिना अन्य किसी प्रयोजन हेतु नहीं किया जावेगा।

(2) यदि आवेदक इस आदेश के जारी होने की दिनांक से 2 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तन प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल रहता है तो अनुज्ञा प्रत्याहित करली जावेगी और आवेदक द्वारा जमा कराया गया प्रीमियम धन समवृहत् हो जावेगा।

(3) कालम सं० 4 में अंकित प्रयोजन के लिए उपयोग किया जायेगा।

(4) प्रश्नगत भूमि को प्रक्रियाधीन सब रीजनल प्लान में आवासीय गतिविधियों हेतु दर्शाया जाना सुनिश्चित किया जायेगा।

(5) प्रार्थी द्वारा एकीकृत टाउनशिप मय समस्त आधारभूत सुविधाओं के विकसित किया जाना होगा तथा टाउनशिप का रख रखाव प्रार्थी के निजी स्तर पर किया जायेगा। योजना में विद्यालय, चिकित्सा एवं सामुदायिक सुविधाएं भी नियमानुसार प्रार्थी विकसित किया जाना अनिवार्य होगा। योजना का विस्तृत ले आउट प्लान का तकनीकी अनुमोदन इस कार्यालय से करवाना होगा।

(6) प्रश्नगत स्थल को यदि भविष्य में नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित किया जाता है तो स्थल पर बहुमंजिला भवन निर्माण अनुज्ञेय होगा, अन्यथा स्थल पर कम ऊंचाई एवं कम घनत्व के भवन अनुज्ञेय होंगे।

(7) प्रार्थी द्वारा समस्त आन्तरिक एवं ब्राह्य विकास हेतु वांछित आधारभूत सुविधाएं यथा जल वितरण, सीवरेज, ड्रेनेज, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, वेस्ट वाटर री-साईकलिंग आदि अपने निजी स्तर पर स्वयं के खर्चे पर ही विकसित की जानी होगी एवं इनका रख रखाव स्वयं के स्तर/व्यय से किया जावेगा।

(8) योजना में सघन वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा।

(9) अधिशाषी अभियंता सार्वजनिक निर्माण विभाग खण्ड द्वितीय अलवर के पत्रांक एफ-21/डी-2811 दिनांक 13.10.08 के अनुसार एस.एच. 25 (अलवर-भिवाडी) सड़क के किमी 202 में राईट साईड पर स्थित है। अतः Recommended Standard for Land Width के अनुसार ROW एस.एच. के लिये 60.00 मीटर होने पर सड़क की मध्य रेखा से 30.00 मीटर दूरी सड़क हेतु जो भूमि निशुल्क समर्पण की गई है, में कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा, जिसमें बाउण्ड्रीवाल भी शामिल है। लेकिन भवन निर्माण सड़क के मध्य से 30.00 मीटर भूमि मार्गाधिकार हेतु समर्पण की गई है, के पश्चात 30 मीटर बफर जोन छोड़े जाने कि पश्चात ही किया जावे। इसी प्रकार अलवर-भिवाडी रोड से अभनपुर जोड़ने वाली सड़क ग्रामीण सड़क की श्रेणी में आती है जिसका मार्गाधिकार सड़क के मध्य रेखा से 9.00 मीटर होने के कारण जो भूमि निशुल्क समर्पण की गई है, उस पर भी कोई निर्माण नहीं किया जायेगा, जिसमें बाउण्ड्रीवाल भी शामिल है। लेकिन भवन का निर्माण 12.50 मीटर की दूरी पर ही किया जावे शेष रही जमीन में मालिक द्वारा पेड पौधे लगाये जा सकते हैं।

(10) प्रार्थी की प्रस्तावित भूमि के समीप स्थित नाले (यदि कोई हो तो) के लिए राजस्थान नगरीय भवन विनियम 2010 प्रारूप के प्रावधानानुसार आवश्यक भूमि छोड़ कर निर्माण किया जाना होगा।

(11) प्रार्थी द्वारा वाहनों की पार्किंग राजस्थान नगरीय भवन विनियम 2010 के प्रावधानानुसार भू-गर्भ का जलस्तर बढ़ाने हेतु वर्षा के पानी को एकत्रित करने के लिये समुचित क्षमता का भूमिगत एक या एक से अधिक टैंक बनाया जावेगा तथा जल के रिसाव हेतु बोरवेलनुमा अथवा सोकपीट (Sock Pit) जैसी अन्य व्यवस्था की जायेगी।

(12) प्रार्थी द्वारा आवासीय योजना से होने वाले गन्दा पानी, ठोस कचरा एवं अन्य अपशिष्ट का निष्पादन स्वयं के स्तर पर करना होगा। राजस्थान नगरीय भवन विनियम 2010 प्रारूप के प्रावधानानुसार जलमल संबंधी विभिन्न व्यवस्थाएं राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप होगी जो प्रार्थी द्वारा स्वयं के स्तर पर करनी होगी।

(13) भवन निर्माण हेतु अन्य राजस्थान नगरीय भवन विनियम 2010 प्रारूप के प्रावधानानुसार रखे जायेगे।

- (14) प्रार्थी द्वारा भवनों को भूकम्परोधी बनाने एवं अग्नि शमन हेतु नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के परिपत्र क्रमांक प.10(10)नवि/3/2003 दिनांक 24.10.07 में उल्लेखित नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया एवं भारतीय मानक ब्यूरो के विभिन्न आई.एस. कोड के उपबन्धों एवं निर्धारित मापदण्डों की पालना पूर्ण रूप से सुनिश्चित करनी होगी, जिसके लिए प्रार्थी स्वयं उत्तरदायी होंगे।
- (15) प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित भूमि का उपयोग आवासीय के अतिरिक्त अन्य उपयोग में नहीं लिया जायेगा। प्रस्तावित स्थल का उपयोग आवासीय के अलावा अन्य उपयोग में लिये जाने की स्थिति में रूपान्तरण की कार्यवाही स्वतः ही निरस्त हो जायेगी जिसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार होंगा।
- (16) यदि प्रार्थी राष्ट्रीय राजमार्ग से रास्ता चाहते हैं तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से अनुमति लेनी होगी। यदि सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा संधारित सड़को से रास्ता चाहते हैं तो सार्वजनिक निर्माण विभाग से अनुमति लेनी होगी।
- (17) निकटस्थ नगर पालिका/स्थानीय निकाय की उप विधियों एवं निर्धारित मापदण्डों के अनुसार निर्माण कराया जा सकेगा।
- (18) कुल भूमि का 40 प्रतिशत भू-भाग सार्वजनिक सुविधाओं के रूप में आरक्षित रखना होगा।
- (19) राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत प्रभावित नियमों के अन्तर्गत समय-समय पर इस कार्यालय द्वारा जारी निर्देशों की पालना सुनिश्चित की जायेगी।
- (20) न्यू टाउनशिप नीति 2010 के अनुसार बाह्य विकास संबंधी शुल्क राज्य सरकार के निर्देशानुसार जमा कराने हेतु बाध्य रहेंगे।



क्रमांक :- प.12-3 राज/भू.रू(83)08/ 10048-56

जिला कलक्टर,
अलवर
दिनांक :- 2.12.11

प्रतिलिपि:- निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

- 01- सम्भागीय आयुक्त महोदय, जयपुर संभाग जयपुर।
- 02- उप शासन सचिव राजस्व (भूमि-रूपान्तरण) विभाग, जयपुर के पत्रांक प. 2(165)राजस्व/भू0रू0/2008 दिनांक 06.06.2011 के क्रम में सूचनार्थ।
- 02- मुख्य नगर नियोजक (एन0सी0आर0), नगर नियोजन भवन, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर।
- 03- उप नगर नियोजक, अलवर।
- 04- अधिशाषी अभियंता सार्वजनिक निर्माण विभाग खण्ड द्वितीय अलवर।
- 05- प्रभारी अधिकारी जिला राजस्व लेखा शाखा कलक्ट्रेट अलवर।
- 06- तहसीलदार, तिजारा।
- 07- सरपंच, ग्राम पंचायत पावटी, पिपलाना, अभनपुर पंचायत समिति तिजारा तहसील तिजारा।
- 08- प्रार्थी आदिनाथ प्रोपर्टी प्रा0लि0 डी0-74 II फ्लोर होज खास नई दिल्ली।
- 09- रक्षित पत्रावली।

जिला कलक्टर,
अलवर