अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 1/2018 वीं बैठक दिनांक 05.04.2018 का कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 1/2018 वीं बैठक अध्यक्ष महोदय की अध्यक्षता में दिनांक 05.04.2018 को उनके कक्ष में सायः 04.00 बजे आयोजित की गई। बैठक में उपस्थित सदस्यगणों एवम् अधिकारियों की सूची परिशिष्ट 1 पर संलग्न है।

सर्वप्रथम समस्त उपस्थित सदस्यगणों एवम् अधिकारियों का सदस्य सचिव द्वारा स्वागत किया गया एवम् सवर्सम्मति से एजेण्डावार निम्नानुसार निर्णय लिया गया।

नीतिगत निर्णय (1) :–

विषय :– नवीन योजना बनाए जाने अथवा योजना में संशोधन बाबत्।

नवीन योजना बनाए जाने अथवा योजना में संशोधन के संबंध में योजना बनाए जाने अथवा योजना में संशोधन बाबत् निम्नानुसार निर्णय लिया गया :–

1. नवीन योजना बनाए जाने अथवा योजना में संशोधन बाबत् प्रस्ताव अब संबंधित उपायुक्त द्वारा निदेशक आयोजना को प्रस्ताव भेजा जाएगा, जिसमें प्रश्नगत भूमि के स्पष्ट स्वामित्व की रिर्पोट व भूमि पर खसरे की रिपोर्ट अंकित होगी, जिसे संबंधित पटवारी द्वारा प्रमाणित किया जावेगा।
2. नवीन योजना का प्रस्ताव प्राप्त होने पर प्रश्नगत भूमि का मास्टर प्लान में क्या भू–उपयोग आरक्षित है, की रिपोर्ट ली जाकर यदि भू–उपयोग में चाहा गया उपयोग अनुज्ञेय अथवा सुसंगत है तो अग्रिम कार्यवाही की जावेगी।
3. नयी योजना बनाए जाने एवं संशोधित योजना के संबंध में प्रश्नगत भूमि का Total Station servey उपायुक्त द्वारा तकनीकी शाखा से करवाया जाकर उस पर खसरा सुपरइम्पोज करवाया जाकर प्रश्नगत भूमि का स्वामित्व एवं मौके पर सीमांकन का सत्यापन संबंधित कनिष्ठ अभियंता एवं पटवारी द्वारा किया जाकर इस प्रस्ताव के साथ कि भूमि पर क्या योजना सृजित की जानी है, निदेशक आयोजना को प्रेषित की जाएगी।
4. क्या योजना बनाई जानी है अथवा किसी योजना में क्या संशोधन किया जाना है बाबत् भी प्रस्ताव उपायुक्त द्वारा भेजा जाएगा, जिसका अनुमोदन सचिव, आयुक्त महोदय व अध्यक्ष महोदय द्वारा अनुमोदित किया जाकर निदेशक आयोजना द्वारा नयी योजना अथवा योजना में संशोधन सक्षम समिति के समक्ष प्रस्तावित किया जाएगा।

नीतिगत निर्णय (2) :–

विषय :–एकल भूखण्ड़ों के 1500 वर्गमीटर तक के एकल पट्टे के साईट प्लान अनुमोदन बाबत्।

एकल भूखण्ड़ों के 1500 **वर्गमीटर** तक के एकल पट्टे के साईट प्लान अनुमोदन के संबंध में प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 16.10.2017 में प्रस्ताव संख्या 3 पर निम्नानुसार प्रक्रिया प्रस्तावित की गई थी, जिसमें :–

1. "सर्वप्रथम आवेदन द्वारा प्राधिकरण में 90ए हेतु आवेदन एकल खिड़की पर प्रस्तुत किया जावेगा।
2. आवेदक की एक प्रति निर्धारित चैक लिस्ट में अंकित वांछित समस्त दस्तावेजों के साथ नियोजन शाखा में प्रस्तुत करेंगे।
3. नियोजन शाखा की तकनीकी रिपोर्ट, जिसमें मास्टर प्लान का भू–उपयोग भवन विनियमों के मापदण्ड़ों एवं पहुंचमार्ग की रिपोर्ट प्राप्त करा प्रारूप–7 प्रस्तुत कर विधि शाखा एवं अवाप्ति की रिपोर्ट ली जाकर 90ए की कार्यवाही की जावेगी।
4. 90ए की कार्यवाही की पूर्ण होने पर 1500 वर्गमीटर तक के एकल पट्टे के प्रकरण निदेशक (आयोजना) के स्तर से अनुमोदित किए जावेंगे, जिनकी पुष्टि आगामी ले–आउट प्लान कमेटी की बैठक में की जावेगी एवं 1500 वर्गमीटर से अधिक के क्षेत्रफल के प्रकरण नियमानुसार ले–आउट मानचित्र समिति में अनुमोदन कराए जाने पर ही अग्रिम कार्यवाही की जावेगी।

उपरोक्त प्रस्ताव सर्वसम्मति से विचार–विमर्श कर समिति द्वारा प्रस्तावानुसार अनुमोदन किया गया।"

उक्त पर समय व ऊर्जा को बचाने की दृष्टि से निर्णय लिया गया कि जारी किए जाने वाले साइट प्लान पर निदेशक (आयोजना) व उपायुक्त के हस्ताक्षर हों व आगामी बीपीसीएलपी की बैठक में रखा जाकर अनुमोदन कराने की आवश्यकता नहीं होना वर्णित किया गया।

अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

नीतिगत निर्णय (3) :–

विषय :– कृषि भूमि की 90ए, ले–आउट अनुमोदन, पट्टा जारी करना एवं भवन मानचित्र अनुमोदन के संबंध में।

वर्तमान में किसी कृषि भूमि के प्रपत्र 7 व 8 जारी होने के बाद उस भूमि की 90ए कर दी जाती है और 90ए होने के पश्चात् प्रकरण को आगामी बीपीसीएलपी में विचारार्थ/निर्णयार्थ रखा जाता है एवं उसके पश्चात् भूमि का पट्टा जारी किया जाता है एवं भवन मानचित्र अनुमोदन किए जाते हैं। इस संबंध में विचार–विमर्श पश्चात् निम्नांकित प्रक्रिया अपनाए जाने का निर्णय लिया गया :–

1. प्रश्नगत कृषि भूमि में प्रपत्र 7 व 8 भरा जाकर 90ए की कार्यवाही संबंधित उपायुक्त द्वारा प्रारम्भ कर दी जावे परन्तु 90ए के आदेश भवन मानचित्र समिति (एलपी) के निर्णय उपरान्त् ही जारी किए जावें।
2. बीपीसी(एलपी) के निर्णय और 90ए के आदेश के बाद समस्त शुल्क एवं औपचारिकताएं पूर्ण होने के पश्चात् ही ले–आउट जारी किया जावे व उसके उपरान्त् ही लीजडीड/पट्टा जारी किया जावेगा।
3. पट्टा जारी होने के पश्चात् ही प्रशनगत भूमि पर भवन मानचित्र अनुमोदित किए जावे।

नीतिगत निर्णय (4) :–

विषय :– भवन मानचित्र समिति (एलपी) के एजेण्डा पर हस्ताक्षर करने बाबत्।

समिति को अवगत कराया गया कि भवन मानचित्र समिति (एलपी) के एजेण्डा पर वर्तमान में सहायक नगर नियोजक एवं निदेशक आयोजना व सदस्य सचिव बीपीसी(एलपी) के हस्ताक्षर होते हैं। जब कि ले–आउट में स्वामित्व व 90ए की कार्यवाही उपायुक्त स्तर पर होती है एवं सड़क/पहुंचमार्ग आदि तकनीकी शाखा से संबंधित होता है। अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि अब से बीपीसी(एलपी) मे प्रस्तुत किए जाने वाले एजेण्डा पर सहायक नगर नियोजक, संबंधित उपायुक्त, संबंधित अधिशाषी अभियंता व निदेशक आयोजना व सदस्य सचिव बीपीसी(एलपी) के संयुक्त हस्ताक्षर किया जाकर प्रस्तुत किया जावें।

प्र. सं.	जोन	प्रार्थी	प्रकरण	निर्णय
1			भवन मानचित्र समिति एलपी दिनांक 11.12.2017 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्।	भवन मानचित्र समिति बीपीसी(एलपी) दिनांक 11.12.2017 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।
2.	उत्तर	अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।	पृथ्वीराज नगर में राजकीय कार्यालय प्रयोजनार्थ आरक्षित भूमि की विस्तृत योजना तैयार कर अनुमोदन के संबंध में।	अजमेर विकास प्राधिकरण की पृथ्वीराज नगर आवासीय योजना में राजकीय कार्यालय हेतु आरक्षित भूमि पर पूर्व में प्राधिकरण द्वारा विभिन्न राजकीय उपक्रमों को भूमि आवंटित की गई, जिसे योजना में अंकित किया हुआ है। प्राधिकरण में विभिन्न राजकीय कार्यालय हेतु भूमि आवंटन के प्रस्ताव प्राप्त होते हैं, जिससे उक्त प्रस्तावों अनुसार समय–समय पर भूमि चिन्हित कर आवंटन करने की कार्यवाही की जाती है। अतः समय–समय पर राजकीय कार्यालय हेतु भूमि आवंटन के प्रस्तावों को ध्यान में रखते हुए सुनियोजित विकास को दृष्टिगत रखते हुए जिसे राजकीय कार्यालय हेतु आरक्षित भूमि का अधिकतम उपयोग किया जा सके के क्रम में विस्तृत योजना तैयार की गई जिसे विचार विमर्श पश्चात् निम्नांकित शर्तों के साथ अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया :– 1. योजना सीमा का सत्यापन एवम् पुष्टि भू–अभिलेख शाखा एवम् कनिष्ठ अभियन्ता के माध्यम से करवाई जावे। 2. राजकीय कार्यालयों हेतु आरक्षित उक्त भूमि में विस्तृत योजना तैयार की गई है, जिसमें अंकित भूखण्डों के मौके पर डिमार्केशन के उपरान्त यदि कोई बदलाव पाया जाता है तो

2

अविप्रा अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

				संशोधित ले–आउट प्लान का अनुमोदन करवाया जावे एवम् भूखण्डों के डिमार्केशन के उपरान्त ही आवंटन इत्यादि की कार्यवाही की जावे। 3. समस्त भूखण्डों के नापों/क्षेत्रफल/सैटबैक आदि का अंकन ले–आउट प्लान में किया जावे। 4. उक्त योजना में राजकीय कार्यालय हेतु आरक्षित भूमि में राजस्व मानचित्र अनुसार खसरा सुपर इम्पोजिशन कर पटवारी द्वारा प्रमाणित कराया जाकर राजस्व रिकार्ड अनुसार यदि कोई नाला/नाली स्थित हो तो उसे राजस्व रिकार्ड अनुसार मौके पर छुडवाया जावे।
3	दक्षिण	श्रीमती बीना चौधरी पत्नी श्री जयकिशन चौधरी, रामलीला मैदान के सामने, जौन्सगंज, अजमेर। सराधना/ 2655 क्षेत्रफल 700 वर्गमीटर	परिधि नियंत्रण पट्टी से कृषि आधारित लघु उद्योग (पशु आहार)	एजेण्डा पर उपरोक्त अनुसार नीतिगत निर्णय संख्या– 2 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
4	दक्षिण	श्री योगेश गर्ग पुत्र स्व. श्री ओमप्रकाश गर्ग दौराई/ 3468/258 क्षेत्रफल 0.1113 हैक्टयर	आवासीय	एजेण्डा पर उपरोक्त अनुसार नीतिगत निर्णय संख्या– 2 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
5	उत्तर	प्रखर इंफ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 जरिये डायरेक्टर मुकेश गोयल	कोटड खसरा संख्या 859, 860 क्षेत्रफल 4029.29 वर्गगज	एजेण्डा पर विचार–विमर्श किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। यह पाया कि प्रश्नगत भूमि स्वीकृत ले–आउट प्लान ज्ञान विहार योजना में 120 फीट मुख्य सड़क पर मार्केट/शॉप्स प्रयोजनार्थ आरक्षित है, स्वीकृत मानचित्र में उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 3575.00 व.ग. अंकित है। नगर सुधार न्यास द्वारा उक्त भूमि के दिनांक 19.09.03 को चार अलग–अलग लीज डीड सम्पादित की गई, जिसके पृथक–पृथक साईट प्लान एवं लीजडीड जारी है, जिसमें शॉपस् एवं रेस्टोरेंट का क्षेत्रफल 1566.66 वर्गगज एवं 2461.32 वर्गगज भूमि को सड़क एवं पार्किंग हेतु अंकित किया गया था। अब आवेदक द्वारा 4029.99 वर्गगज के वाणिज्यिक एकल भूखण्ड का उप–विभाजन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। चूंकि उक्तानुसार विभिन्न क्षेत्रफलों में विरोधाभास है तथा पूर्व के निर्णय भी विरोधाभासी है। अतः तत्कालीन निर्णय/नीति व वर्तमान नियमों के परिपेक्ष्य में समग्र जांच कर आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।

6	उत्तर	श्री राजीव मालू, श्री सुनील भाटी	लोहागल खसरा संख्या 183, 317, 318 क्षेत्रफल 7100 वर्गमीटर	एजेण्डा पर विचार–विमर्श किया गया। समिति को अवगत कराया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को भवन मानचित्र समिति (एलपी) 5/2017वीं बैठक दिनांक 11.12.2017 के प्रस्ताव सं. 6 पर प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गया था :- "प्रश्नगत प्रकरण ले–आउट कमेटी बैठक दिनांक 16.06.2017 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान की प्रस्तावित 100 फीट चौड़ी सड़क पर भवन विनियमानुसार बहुमंजिला भवन निर्माण अनुज्ञेय है, परन्तु माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 12.01.2017 के क्रम में अधिकतम ऊंचाई के क्रम मे विधिक राय ली जाकर प्रकरण में नियमानुसार 90–क की कार्यवाही कर ले–आउट प्लान अनुमोदन किये जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया था, जिसके क्रम में प्रकरण में विधिक राय व मौका रिपोर्ट प्राप्त कर समिति को अवगत कराया गया। समिति द्वारा निम्नांकित शर्तों के साथ एकल भूखण्ड हेतु ले–आउट प्लान मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत प्रोजेक्ट का अनुमोदन करते हुए ले–आउट अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया। 1. आवेदित भूखण्ड विकसित आवासीय योजना का भाग नही होने से माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 12.01.2017 से प्रभावित नहीं होने से भवन विनियम अनुसार अधिकतम ऊंचाई दी जावे। 2. आवेदित भूमि के सामने प्रस्तावित 100 फीट चौड़ी सड़क के उत्तर– पश्चिम में सुविधा क्षेत्र हेतु 572.48 वर्गमीटर भूमि आरक्षित रखी गई है, जिसे प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित करना होगा। 3. प्रस्तावित 100 फीट चौड़ी सड़क हेतु आवेदित भूमि से आवश्यक भूमि प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित करनी होगी।" तत्पश्चात् आवेदक द्वारा दिनांक 17.01.2018 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर प्रश्नगत भूखण्ड के 572.48 व.मी. भूमि जिसे ओ.सी.एफ आरक्षित किया गया है, की जगह प्रार्थी की ही भूमि होने से उसका हरित क्षेत्र के रूप में उपयोग करने की अनुमति प्रदान किए जाने का निवेदन किया गया तथा उक्त हरित क्षेत्र की भूमि के क्षेत्रफल का सड़क के पूर्व दिशा में स्थित भूमि में छोड़ी जाने वाली 15 प्रतिशत लैंडस्केप को समायोजित किया जाकर भवन मानचित्र में ग्रीन क्षेत्र में छूट चाही गई है। उक्त के क्रम में प्रकरण मुख्यमंत्री जनआवास का होने के कारण पत्रावली माननीय अध्यक्ष महोदय को आगामी बैठक में रखने हेतु प्रस्तुत की गई जिसमें पत्रावली के पेरा 227/N पर निम्नांकित निर्देश प्रदान किए गए :- *"प्रकरण मुख्यमंत्री जन आवास का है तथा कार्यालय टिप्पणी अनुसार कोई विधिक बाधा भी नहीं है। अतः बीपीसी(एलपी) के अनुमोदन की प्रत्यांशा में अनुमोदन की अग्रिम कार्यवाही की जावे।"* उक्त निर्देश की अनुपालना में माननीय अध्यक्ष महोदय द्वारा पत्रावली पर दिए गए निर्देशों के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड के भाग 572.48 वर्गमीटर को हरित क्षेत्र के रूप में उपयोग दर्शाते हुए 31.1.2018 को ले–आउट जारी किया गया एवं 05.02.2018 को लीजडीड जारी की गई।

				समिति को अवगत कराया गया कि 572.48 वर्ग मीटर भूखण्ड को प्रार्थी द्वारा समर्पित किया जा चुका है, अतः ओसीएफ के रूप में समर्पित भूमि को हरित क्षेत्र के रूप में अंकित किया जाने की बजाए नियमानुसार आवंटन किया जाना उचित पाया गया। प्रत्याशा में किए गए निर्णय पर पुनर्विचार कर आंशिक संशोधन किया जा कर संशोधित ले–आउट प्लान जारी किया जाकर ओसीएफ क्षेत्र अंकन किया जावे व संशोधित लीज डीड जारी की जावे। यदि आवेदक चाहे तो नियमानुसार ओसीएफ भूमि के आवंटन की कार्यवाही पृथक से की जा सकेगी। उपरोक्त तथ्यों के क्रम में निम्नानुसार निर्णय लिया गया :– 1. पूर्व बैठक में लिए गए निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा 572.48 वर्गमीटर भूमि को लीज डीड में जोड़कर लीज डीड प्रस्तुत करने के क्रम में जारी करने की कार्यवाही की गई। अतः उक्त भूमि 572.48 वर्गमीटर को हटाते हुए पूर्व बैठक निर्णय अनुसार संशोधित लीजडीड जारी की जावे। 2. पूर्व बैठक में लिए गए निर्णय अनुसार ओसीएफ हेतु आरक्षित भूमि 572.48 वर्गमीटर भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाए जाने के क्रम में ओसीएफ रखा जाकर ले–आउट प्लान जारी किया जावे। 3. ओसीएफ हेतु समर्पित भूमि पर अ.वि.प्रा. का स्वामित्व रहेगा। 4. प्रश्नगत मूल भूखण्ड पर नियमानुसार भवन मानचित्र अनुमोदन करते समय नियमानुसार 15 प्रतिशत हरित क्षेत्र रखा जावे।
7	उत्तर	आवेदक का नाम – 1. श्री सुनील भाटी पुत्र स्व. श्री मोहनलाल भाटी 2. श्री राजीव मालू 3. श्री श्याम चण्डक	लोहागल खसरा संख्या 967, 968 क्षेत्रफल 1153.35 व.मी. आवासीय पट्टा विलेख दिनांक 10.10.2014 को प्राधिकरण द्वारा जारी हैं।	एजेण्डा पर विचार–विमर्श किया गया। समिति को अवगत कराया गया कि प्रश्नगत भूमि का अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर दिनांक 10.10.2014 द्वारा लीजडीड(पट्टा विलेख) श्री राघवराज धमीजा पुत्र श्री राजीव धमीजा के नाम जारी है, जिसे नामांतरण आदेश दिनांक 15.05.2015 द्वारा श्री सुनील भाटी पुत्र स्व. श्री मोहनलाल भाटी, श्री राजीव मालू व श्री श्याम चण्डक के नाम दर्ज किया गया। पत्रावली में संलग्न विक्रय पत्र रजिस्ट्रर्ड में मैसर्स आराध्य बिल्डर्स जरिये भागीदार श्री सुनील भाटी पुत्र स्व. श्री मोहनलाल भाटी, श्री राजीव मालू व श्री श्याम चण्डक है। जिनके द्वारा दिनांक 03.10.2016 को आवासीय (फ्लेट) के भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। जिसमें पूर्व में जारी स्थल मानचित्र एवं सड़क के मध्य अन्य भूमि होने से उक्त भूखण्ड को सम्पर्क सड़क की स्थिति स्पष्ट नहीं पाये जाने पर प्रकरण एम्पावर्ड कमेटी की बैठक दिनांक 10.07.2017 में प्रस्तुत किया गया। एम्पावर्ड कमेटी द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :– "प्रकरण में पूर्व में जारी पट्टे पर सम्पर्क सड़क की स्थिति स्पष्ट नहीं होने के कारण प्रकरण संबंधित उपायुक्त, अधिशाषी अभियंता व सहायक नगर नियोजक की संयुक्त मौका रिपोर्ट व अभिशंषा सहित आगामी बैठक में रखने का निर्णय किया गया।"

अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

				एम्पावर्ड कमेटी की पालना के क्रम में प्रकरण में मौका जांच उपायुक्त उत्तर, अधिशाषी अभियंता एवं सहायक नगर नियोजक द्वारा दिनांक 07.02.2017 को की गई, जोकि निम्नानुसार है :– "राजस्व ग्राम लोहागल के खसरा संख्या 967, 968 क्षेत्रफल 1153.35 वर्गमीटर भूमि का आवासीय लीजडीड तत्समय नगर सुधार न्यास, अजमेर द्वारा दिनांक 10.10.2014 को श्री राघवराज धमीजा पुत्र श्री राजीव धमीजा के नाम जारी है। जिसका नामांतरण आदेश दिनांक 15.05.2015 को श्री सुनील भाटी पुत्र स्व. श्री मोहनलाल भाटी एवं श्री राजीव मालू पुत्र स्व. श्री सत्यनारायण मालू एवं श्री श्याम चण्डक पुत्र स्व. श्री श्रीधर चण्डक के नाम जारी है। जिनके द्वारा दिनांक 03.10.2016 को आवासीय (फ्लेट) के भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। जिसमें पूर्व में जारी स्थल मानचित्र एवं सड़क के मध्य अन्य भूमि होने से उक्त भूखण्ड को सम्पर्क सड़क की स्थिति स्पष्ट नहीं पाये जाने पर एम्पावर्ड कमेटी की बैठक दिनांक 10.07.2017 में लिए गए निर्णय के क्रम में संबधित उपायुक्त, अधिशाषी अभियंता एवं सहायक नगर नियोजक की संयुक्त मौका जांच दिनांक 07.02.2017 को की गई, जिसमें संबंधित पटवारी से मौके पर भूखण्ड के भुजाओं के नाप की जांच की गई। प्रश्नगत भूखण्ड एवं सड़क मध्य से 60 फीट के मध्य अन्य खसरा भूमि खसरा सं. 966 (पुराना) जो अब खसरा नं. 1133 (नया) रकबा 0.30 हेक्टेयर हेतु स्थित है, जिससे आवेदित भूमि को पहुंचमार्ग उपलब्ध होना सम्भव है। पत्रावली में आवेदक द्वारा उक्त खसरा भूमि के भाग जिसकी सीमाएं उत्तर में सड़क, दक्षिण में अन्य का भूखण्ड, पूर्व में इसी खसरे का भाग एवं पश्चिम में इसी खसरे का भाग है जिसकी पूर्व दिशा की भुजा का नाप 63 फीट पश्चिम की दिशा की भुजा का नाम 10 फीट उत्तर की दिशा की भुजा का नाप 71 फीट एवं दक्षिण दिशा की भुजा का नाम 99 फीट है, का विक्रय पत्र संलग्न किया है जिसकी जमाबंदी की नक्ल भी संलग्न है। उक्त खसरा संख्या 966 की भूमि आवेदक द्वारा विक्रय की है, जिससे प्रश्नगत भूमि को पहुंचमार्ग उपलब्ध कराने हेतु आवेदक द्वारा प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किया है। साथ ही आवेदक द्वारा खसरा संख्या 966 की भूमि के 300/1500वें हिस्से का विक्रय–पत्र प्रस्तुत किया है, जिसमें अंकित दिशाओं के अंकन से स्पष्ट है कि मुख्य सड़क के मार्गाधिकार की भूमि जो मास्टर प्लान अनुसार सड़क मध्य से 60 फीट है, के उपरान्त् की खसरा संख्या 966 की भूमि है। आवेदक की भूमि तक पहुंचमार्ग के रूप में उपरोक्त खसरा सं. 966 की सड़क मार्गाधिकार के उपरान्त् की भूमि में से न्यूनतम 60 फीट चौडे पहुंचमार्ग हेतु प्राधिकरण के पक्ष में निःशुल्क समर्पण कराये जाने पर ही आवेदक की भूमि को पहुंचमार्ग उपलब्ध होना संभव है।" माननीय अध्यक्ष महोदय द्वारा प्रकरण को बीपीसी(एलपी) से संबंधित होने के कारण बीपीसी(एलपी) में रखे जाने के निर्देश पत्रावली पर प्रदान किए गए। उक्त निर्देशों की पालना में प्रकरण को बीपीसी(एलपी) की बैठक में रखा गया। प्रश्नगत भूखण्ड का पूर्व में लीजडीड दिनांक 10.10.2014 को जारी है, जिसके साथ संलग्न साईट प्लान में भूखण्ड को ऊंचाई 14 मीटर एवं एफएआर 1.2 जारी है जो भवन विनियम,

अविप्रा अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

				2013 के अनुसार दिया है। जिसे आवेदक द्वारा प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर एकीकृत भवन विनियम, 2017 के मानदण्डानुसार संशोधन चाहा है। यहां यह विशेष रूप से उल्लेखनीय है कि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड एवं सड़क मध्य से 60 फीट के मध्य अन्य खसरा भूमि खसरा सं. 966 (पुराना) जो अब खसरा नं. 1133 (नया) रकबा 0.30 हेक्टेयर हेतु स्थित है, जिससे आवेदित भूमि को पहुंचमार्ग उपलब्ध होना सम्भव है, का सहमति–पत्र पूर्व में ही दे दिया गया था, जोकि पत्रावली के पृष्ठ संख्या 12 पर उपलब्ध है। अब प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत भूमि को खरीद लिया गया है, जिसमें मुख्य सड़क से 60 फीट चौड़ा रास्ता उपलब्ध कराया गया है। अतः विचार–विमर्श पश्चात् प्रश्नगत भूखण्ड में निम्नांकित निर्णय लिया गया :– पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि पूर्व में रास्ते के लिए दी गई सहमति के बाद ही ले–आउट प्लान पास हुआ है। सहमति पत्र पत्रावली में 12/सी पर संलग्न है। वर्तमान प्रकरण में प्रार्थी ने उक्त भूमि को क्रय कर लिया है और प्रश्नगत भूखण्ड से जोड़ लिया है, जिससे मुख्य सड़क से प्रश्नगत भूखण्ड को जाने के लिए 60 फीट चौड़ा रास्ता उपलब्ध होता है। अतः उपरोक्त तथ्यों के साथ प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।
8	दक्षिण	1.श्रीमती गणेशी 2.श्री सत्यनारायण 3.श्री सुवा 4. श्री हीरा	बलवंता खसरा संख्या 707, 708, 709, 710 क्षेत्रफल 1.09 हैक्टयर आवासीय (मुख्यमंत्री जन आवास योजना	एजेण्डा पर विचार–विमर्श किया गया। समिति को अवगत कराया गया कि प्रश्नगत प्रकरण अजमेर डवलपमेन्ट प्लान 2033 (प्रारूप) के अनुसार भू–उपयोग ग्रामीण क्षेत्र हेतु आरक्षित है। नगरीय विकास विभाग के परिपत्र कमांक प.18(36)नविवि/एन.ए.एच.पी./2014 पार्ट दिनांक 20.04.2017 एवं 25.04.2017 के अनुसार प्लान्टेशन बेल्ट, इकोलॉजिकल जोन, इकोसेन्सिटिव जोन तथा रिक्रियेशन जोन (पार्क प्ले ग्राउड आदि) को छोडकर प्रभावी मास्टर प्लान के अन्य सभी भू–उपयोग में मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 हेतु भू–उपयोग अनुज्ञेय श्रेणी में रखा है। प्रश्नगत प्रकरण में 90ए के आदेश दिनांक 20.12.2017 को जारी है। कमेटी द्वारा बाद विचार–विमर्श यह निर्णय लिया गया कि संबंधित उपायुक्त तथ्यात्मक रिपोर्ट आगामी बैठक में प्रस्तुत करे।
9	उत्तर	अरावली रियल मार्ट एल.एल.पी. जरिये आशीष करनानी, जे–17 आई.ओसी. पैट्रोल पम्प के पीछे, नेहरू सहकार मार्ग, लाल कोठी स्कीम, जयपुर।	माकडवाली खसरा संख्या 1719, 1721 क्षेत्रफल 0.61 हैक्टयर	एजेण्डा पर विचार–विमर्श किया गया। समिति को अवगत कराया गया कि प्रश्नगत प्रकरण भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान) बैठक दिनांक 16.06.2017 के प्रस्ताव संख्या 01 पर प्रस्तुत किया गया था, जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गया :– "प्रश्नगत भूमि का अजमेर मास्टर प्लान–2023 के अनुसार भू–उपयोग विशेष/व्यवसायिक महाविद्यालय एवं अनुसंधान संस्थान हेतु प्रस्तावित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक दिनांक 20.04.2017 तथा 25.04.2017 के अनुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत शहरी गरीबों के लिए आवास निर्माण को प्लांटेशन बैल्ट व इकोलोजिकल

अविप्रा अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

				जोन / इकोसेंसेटिव जोन तथा रिक्रिएशन (पार्क, प्लेग्राउण्ड आदि) को छोड़कर प्रभावी मास्टर प्लान के अन्य सभी भू–उपयोग में अनुज्ञेय उपयोग की श्रेणी में रखे जाने के आदेश हैं। जिसके क्रम में प्रश्नगत भूमि उक्त भू–उपयोग में अनुज्ञेय उपयोग के अन्तर्गत है। प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के उक्त आदेशों का वर्तमान में प्रभावी होने के संबंध में नगरीय विकास विभाग से मार्गदर्शन प्राप्त किया जावे। प्रकरण में वाद विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त होने के पश्चात् नियमानुसार 90ए की कार्यवाही करते हुए मौके पर सडक मार्गाधिकार में आने वाली भूमि प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित कराए जाने एवं मौके पर पहुंचमार्ग उपलब्ध होने की सुनिश्चितता किए जाने की शर्त पर ले–आउट प्लान अनुमोदन किए जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया।" जिसकी पालना में राज्य सरकार से दिनांक 19.06.2017 को मार्गदर्शन हेतु पत्र प्रेषित किया है, जिसके क्रम में राज्य सरकार द्वारा 22.06.2017 को आदेश दिनांक 20.04.2017 एवं 25.04.2017 को प्रत्याहरित नहीं किया गया है। उक्त जारी आदेश वर्तमान में प्रभावी है। जिसके क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड में आवेदक द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार पार्श्व सैटबैक 3–3 मीटर एवं पीछे का सैटबैक 3 मीटर एवं अग्र सैटबैक 15 मीटर रखते हुए साईट प्लान प्रस्तुत किया गया, जिसमें मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानुसार अधिकतम ऊंचाई 15 मीटर रखते हुए साईट प्लान जारी किया गया है एवं लीज डीड दिनांक 06.12.2017 को जारी की गई है। आवेदक द्वारा प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर एकीकृत भवन विनियम, 2017 के अनुसार साईट प्लान में संशोधन चाहा है। चूंकि प्रकरण में प्रार्थी द्वारा 15 मीटर से अधिक ऊंचाई की मांग की गई है। अतः माननीय उच्च न्यायालय में प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम सरकार व अन्य के निर्देशों के क्रम में संबंधित उपायुक्त व निदेशक आयोजना पुनः जांच कर प्रकरण को आगामी बैठक में रखे।

उपरोक्त चर्चा एवं निर्णय के उपरान्त अन्त में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई। उक्त कार्यवाही विवरण का अनुमोदन पत्रावली पर सचिव महोदय, आयुक्त महोदय एवं अध्यक्ष महोदय को पेरा –/N, –/N एवं –/N पर उपलब्ध है।

(मुकेश मित्तल),
निदेशक आयोजना एवं सदस्य सचिव,
भवन मानचित्र समिति (एलपी)

अविप्रा अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

क्रमांक : अ.वि.प्रा./प.3/नि. शा./2017/ 191-202 दिनांक :- 27.4.18

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

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
2. निजी सचिव, आयुक्त महोदय, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
3. सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
4. निदेशक आयोजना/अभियान्त्रिकी/विधि अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
5. उपायुक्त (उत्तर/दक्षिण/किशनगढ/पुष्कर), अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।

निदेशक आयोजना एवम्
सदस्य सचिव, भवन मानचित्र समिति (एलपी)
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

अविप्रा अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

परिशिष्ट –1

भवन मानचित्र समिति (एलपी) की 1/2018 वीं बैठक दिनांक 05.04.2018 में उपस्थित सदस्यों/अधिकारियों की सूची।

1. श्री शिवशंकर हेडा, माननीय अध्यक्ष, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।	—	अध्यक्ष
2. श्री गौरव गोयल, आयुक्त, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।	—	सदस्य
3. श्री हेमन्त स्वरूप माथुर, सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।	—	सदस्य
4. श्रीमती अंजना सहरावत उपायुक्त उत्तर, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।	—	सदस्य
5. डॉ. अशोक कुमार, उपायुक्त (किशनगढ़ व पुष्कर एवं दक्षिण), अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।	—	सदस्य
6. श्री मुकेश मित्तल, निदेशक आयोजना, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।	—	सदस्य सचिव

अन्य उपस्थित अधिकारीगण

1. श्री सूर्यकान्त वर्मा, सहायक नगर नियोजक, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
2. श्री पवन काबरा, सहायक नगर नियोजक, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
3. श्री रामसिंह तहसीलदार, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।

(मुकेश मित्तल)
निदेशक आयोजना एवम्
सदस्य सचिव, भवन मानचित्र समिति (एलपी)
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर