2903-2909
31-2023

अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 12/2022 वीं बैठक दिनांक 28.12.2022 का कार्यवाही विवरण :–

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 12/2022 वीं बैठक दिनांक 28.12.2022 को आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में उनके कक्ष में दोपहर 3:00 बजे आयोजित की गयी। बैठक में निम्नलिखित सदस्यगणों व अधिकारियों द्वारा भाग लिया गया :–

1. सचिव, श्री अमानुल्लाह खान, अजमेर विकास प्राधिकरण
2. उपायुक्त (समस्त जोन), श्री हरिताभ आदित्य, अजमेर विकास प्राधिकरण
3. निदेशक आयोजना, श्री पी.आर. बेनीवाल, अजमेर विकास प्राधिकरण
4. उप नगर नियोजक, श्रीमती प्रियंका, अजमेर विकास प्राधिकरण
5. सहायक नगर नियोजक, श्री अनुराग मिश्रा, अजमेर विकास प्राधिकरण

सदस्य सचिव द्वारा समस्त सदस्यों को बैठक के एजेण्डा की प्रतियां उपलब्ध करवायी गयी। बैठक में अजमेर विकास प्राधिकरण को प्राप्त पत्रावलियों से संबंधित 7 एजेण्डा बिन्दुओं पर चर्चा कर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :–

एजेण्डा संख्या : 1

1.	आवेदक का नाम	**श्री अमरचन्द पुत्र श्री राम गोपाल**
2.	राजस्व ग्राम	छातड़ी
3.	खसरा संख्या	2668/1135
4.	90–क के अधीन अनुज्ञा	राजस्व ग्राम छातड़ी के खसरा संख्या 1135 कुल क्षेत्रफल 1065 वर्गमीटर भूमि हेतु राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क के अधीन अनुज्ञा, प्राधिकरण के आदेश क्रमांक एलयू 2012/अविप्रा/2021–22/100452 दिनांक 06.05.2022 द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ जारी हैं।
5.	90–क के अधीन स्वीकृत भू–उपयोग	वाणिज्यिक (पैट्रोलपम्प)
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	जोनल डवलपमेंट प्लान (जोन–3) के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग नगरीयकरण योग्य क्षेत्र –2 (यू–2) प्रयोजनार्थ आरक्षित हैं। मास्टर प्लान प्रावधानानुसार यू–2 क्षेत्र में फ्यूल फिलिंग स्टेशन 24 मीटर एवं अधिक चौड़ाई की सड़को पर अनुज्ञेय हैं। आवेदित भूमि के पहुंचमार्ग की चौड़ाई 24 मीटर निर्धारित हैं।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	आवेदित भूमि को ग्राम गगवाना से छातड़ी की ओर जाने वाली सड़क से पंहुचमार्ग प्राप्त होता हैं। मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सड़क हेतु 16 मीटर खुली भूमि उपलब्ध हैं व 3.75 मीटर की बी.टी रोड़ निर्मित हैं।
8.	क्षेत्रफल	स्थल मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 1065 व.मी. है।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रकरण में प्राप्त पटवारी रिपोर्ट अनुसार राजस्व ग्राम छातड़ी के खसरा

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा. अजमेर

		संख्या 1135 आवेदक के नाम खातेदारी के रूप में दर्ज हैं। उपरोक्त खातेदारी भूमि में से 1065 व.मी. भूमि की तरमीम करवाकर नया खसरा 2668/1135 का आवेदन प्रस्तुत किया गया। 90–क की कार्यवाही 1065 व.मी. भूमि हेतु ही सम्पादित की गयी हैं जिसके उपरान्त खसरा संख्या 2668/1135 क्षेत्रफल 1065 व.मी. भूमि प्राधिकरण के नाम दर्ज हैं।
10.	मौका रिपोर्ट	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त हैं एवं संलग्न प्लान के अनुसार हैं। प्रश्नगत भूमि ग्राम गगवाना से छातड़ी की ओर जाने वाली सड़क पर स्थित हैं। जिस हेतु 16 मीटर खुली भूमि उपलब्ध हैं व 3.75 मीटर की बी.टी रोड़ निर्मित हैं। प्रस्तावित भूमि से लगभग 50 मीटर की परिधि में स्कूल, हॉस्पिटल व आवासीय भवन स्थित नहीं हैं। भूमि के 100 मीटर की परिधि में कोई हैजार्डस भवन, गैस गौदाम इत्यादि स्थित नहीं हैं व कोई एच.टी लाईन नहीं गुजर रही हैं।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरण में कोई वाद–विवाद लम्बित नहीं हैं।
12.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त/अवाप्ताधीन नहीं हैं।

प्रस्तावित स्थल मानचित्र का विशलेषण

विवरण	प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार
1. भूमि का क्षेत्रफल	कुल आवेदित क्षेत्रफल= 1065 व.मी.
2. भूखण्डो का विवरण	व्यवसायिक (पैट्रोलपम्प) प्रयोजनार्थ– एकल पट्टा
अन्य विचारनीय बिन्दु	1. भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 11/2022 वीं बैठक दिनांक 25.11.2022 के अन्तर्गत प्रकरण में निर्णय लिया गया कि *''जोनल डवलमेंट प्लान (जोन–3) की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क मार्गाधिकार में आने वाली भूमि 90–क की कार्यवाही के दौरान निशुल्क समर्पित की गई हैं अथवा नहीं की स्पष्ट रिपोर्ट के साथ प्रकरण को आगामी बैठक में रखा जावे।''* के क्रम में भू–अभिलेख शाखा से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार 24 मी. मार्गाधिकार हेतु वर्तमान सड़क मध्य से 12 मी. भूमि आवेदक द्वारा राजहित में समर्पित कर दी गई है। समर्पण पश्चात उक्त भूमि का नवीन खसरा संख्या 2670/2669 रकबा 0.0144 हैक्टेयर किस्म गै.मु. रास्ता दर्ज होकर सिवायचक भूमि है। 2. प्रश्नगत भूमि पर पैट्रोलपम्प (किसान सेवा केन्द्र) स्थापित किये जाने हेतु आई.ओ.सी.एल द्वारा एल.ओ.आई क्रमांक 1304/00006 दिनांक 23.03.2019 को जारी हैं। जिसके अन्तर्गत भूमि की चौड़ाई 35 मीटर व गहराई 30 मीटर कुल क्षेत्रफल 1065 व.मी. निर्धारित किया गया हैं। 3. मास्टर/जोनल प्लान की रोड़ का मार्गाधिकार 24 मीटर रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क के मध्य से 12 मीटर भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु आरक्षित रखी जानी होगी एवं सड़क मार्गाधिकार में आ रही

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा. अजमेर

	आवेदक की भूमि, आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जानी होगी व उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। 4. पेट्रोल पम्प स्थापित करने हेतु प्रचलित नियम एवं संबंधित विभाग द्वारा आवश्यक दस्तावेज, प्राप्त करने एवं पालना करने की समस्त जिम्मेदारी आवेदक की होगी।

निर्णय :– समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत व्यवसायिक (पैट्रोलपम्प) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा प्रकरण को निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रकरण में आवेदित भूमि के पंहुचमार्ग का मार्गाधिकार जोनल प्लान प्रस्तावानुसार 24 मीटर (80 फीट) रखे जाने के क्रम में वर्तमान सड़क के मध्य से 12 मीटर भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु आरक्षित रखी जानी होगी एवं सड़क मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि, आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जानी होगी तथा उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।**
2. **प्रकरण में पैट्रोलपम्प स्थापित किये जाने के संबंध में सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, पैट्रोलियम और विस्फोटक सुरक्षा संगठन एवं आई.ओ.सी.एल. द्वारा जारी समस्त प्रावधानो की पालना पैट्रोलपम्प स्थापित किये जाने के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी अनिवार्य होगी, जिसकी समस्त जिम्मेदारी आवेदक की रहेगी।**
3. **यह स्वीकृति मात्र टाउनशिप पॉलिसी–2010 एवं भवन विनियम–2020 अजमेर रीजन के प्रावधानो के अन्तर्गत जारी की जा रही है। पैट्रोलपम्प स्थापित किये जाने के संबंध में अन्य समस्त विभागो से अनुमोदन/स्वीकृति प्राप्त किये जाने की समस्त जिम्मेदारी आवेदक की स्वयं की होगी।**

एजेण्डा संख्या : 2

1.	आवेदक का नाम	**ए.आर. पैरेडाईस प्रा.लि. जरिए अधिकृत प्रतिनिधि श्री नीरज राय भटनागर पुत्र श्री नन्द लाल भटनागर** **मैस्टो प्रमोटर्स प्रा.लि. जरिए अधिकृत प्रतिनिधि श्री नीरज राय भटनागर पुत्र श्री नन्द लाल भटनागर** **मैसर्स ब्रेक ईवन एन्टरप्राईस जरिए निदेशक श्री उदय सिंह राठौड़ पुत्र श्री नरोत्तम सिंह राठौड़**
2.	राजस्व ग्राम	माकड़वाली
3.	खसरा संख्या	ए.आर. पैरेडाईस प्रा.लि. 1326/3958, 1401/3957, 1324/3986, 1326, 1401, 1325 मैस्टो प्रमोटर्स प्रा.लि. 1321, 1323, 1329, 1320, 1333, 1330, 1332, 1335/4338 मैसर्स ब्रेक ईवन एन्टरप्राईस 5758/968
4.	90–क के अधीन	राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा संख्या 1326/3958, 1401/3957,

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा., अजमेर

	अनुज्ञा	1324/3986, 1326, 1401, 1325, 1321, 1323, 1329, 1320, 1333, 1330, 1332, 1335/4338, 5758/968 कुल क्षेत्रफल 3.76 हैक्टेयर 90–क आदेश क्रमांक 100395 दिनांक 24.12.2021 को प्राधिकृत अधिकारी अविप्रा द्वारा जारी है।
5.	90–क के अधीन स्वीकृत भू–उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	मास्टर डवलपमेंट प्लान के अन्तर्गत आवेदित भूमि जिला केन्द्र (व्यवसायिक) प्रयोजनार्थ आरक्षित हैं व जोनल प्लान में भूमि के मध्य से 30 मीटर चौड़ी सड़क प्रस्तावित हैं।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	प्रकरण में आवेदित भूमि को बीकानेर की ओर जाने वाली राष्ट्रीय राजमार्ग 89 से पंहुचमार्ग उपलब्ध होता हैं। जिसकी चौड़ाई मास्टर प्लान अनुसार 200 फीट निर्धारित हैं।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्रानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 38900.00 व.मी. (3.89 हैक्टेयर) है जिसमें खसरा संख्या 1322, 1331 गै.मु. रास्ते की 1300 व.मी. भूमि सम्मलित है एवं 90–क की कार्यवाही 3.76 हैक्टेयर हेतु सम्पादित की गई हैं।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रकरण में संलग्न जमाबन्दी अनुसार ख.सं. 1326/3958, 1401/3957, 1324/3986, 1326, 1401, 1325, 1321, 1323, 1329, 1320, 1333, 1330, 1332, 1335/4338, 5758/968 कुल क्षेत्रफल 3.76 हैक्टेयर का स्वामित्व आवेदकगण का संयुक्त रूप से हैं। 90–क की कार्यवाही पश्चात् उपरोक्त भूमि अविप्रा के नाम दर्ज हैं। खसरा संख्या 1322, 1331 किस्म गै.मु. रास्ता भी आवेदकगण के स्वामित्व की भूमि है जिस हेतु समर्पण पत्र प्रस्तुत किया गया है।
10.	मौका रिपोर्ट	मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के डिमार्केशन हेतु मुटाम लगे हुए हैं व भूमि रिक्त हैं। पंहुचमार्ग नवनिर्मित राष्ट्रीय राजमार्ग 89 से 40 फीट चौड़ी कच्ची सड़क से उपलब्ध होता हैं।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरण में कोई वाद–विवाद लम्बित नहीं हैं।
12.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त/अवाप्ताधीन नहीं हैं।

प्रस्तावित योजना मानचित्र का विशलेषण

विवरण	टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार	प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार
1. योजना का क्षेत्रफल	–2 हैक्टेयर से कम –2 हैक्टेयर से 10 हैक्टेयर तक –10 हैक्टेयर से अधिक	कुल आवेदित क्षेत्रफल = 38900.00 व. मी. (3.89 हैक्टेयर) जिसमें से खसरा संख्या 1322, 1331 कुल क्षेत्रफल 1300 व.मी. गै.मु. रास्ते को छोड़ने के पश्चात शेष भूमि 37600 व.मी. (3.76 हैक्टेयर)
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण	2 हैक्टेयर से 10 हैक्टेयर तक	विक्रय योग्य कुल क्षेत्रफल 20548.84 व.मी. (54.65%) एवं

F:\E\Deepak devnani\LP 2022-23\LP-12 Agenda\LP AGENDA 12 nirnay.docx

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा.,अजमेर

	60%–आवासीय / व्यवसायिक नोट :– कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस / एल. आई.जी हेतु 40% – खुला / पार्क / फैसिलिटि / सड़क आदि (जिसमें से न्यूनतम 10 प्रतिशत फेसिलिटि हेतु एवं न्यूनतम 5 प्रतिशत खुला / पार्क हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य हैं)	पार्क / सड़क / सुविधा क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 17051.16 व.मी. (45.35%) उक्त का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं :– आवासीय –19325.63 व.मी. (51.40%) जिसके अन्तर्गत 3763.87 व.मी. भूमि ई. डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. प्रयोजनार्थ आरक्षित रखी गई है जो कि कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 18.32% है। व्यवसायिक (खुदरा दुकाने) – 1223.21 व.मी. (3.25%) सड़क–15131.94 व.मी. (40.24%) जिसके अन्तर्गत सेक्टर रोड़ में समर्पित भूमि का क्षेत्रफल 4529.65 व.मी. है जो कि कुल योजना क्षेत्रफल का 12.05% है। पार्क एवं खुला क्षेत्र – 1897.95 व.मी. (5.05%) आरक्षित रखा गया हैं। मोबाईल टावर हेतु 21.27 व.मी. (0.06%) आरक्षित है।
3. भूखण्डो का विवरण	आवासीय / व्यवसायिक / अन्य	आवासीय – 175 व्यवसायिक (खुदरा दुकाने) – 30 जिसे जी+1 फोर्मेट में अनुमोदन किये जाने का निवेदन आवेदक द्वारा किया गया है। जिससे कुल दुकानो की संख्या 30X2 = 60 हो जाती है।
अन्य विचारनीय बिन्दु	1. प्रकरण में भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 11/2022 वीं बैठक दिनांक 25.11.2022 के अन्तर्गत निर्णय लिया गया कि *"आवेदित भूमि की 90–क की कार्यवाही 3.76 हैक्टेयर हेतु सम्पादित की गयी हैं परन्तु आवेदक द्वारा योजना मानचित्र 3.89 हैक्टेयर का प्रस्तुत किया गया हैं जिसमें खसरा संख्या 1331 व 1322 भी शामिल किये गये हैं, जो कि आवासीय प्रयोजनार्थ 90–क की गई भूमि का हिस्सा नहीं है। अतः प्रार्थी से संशोधित ले–आउट प्लान लिया जावे व सम्पूर्ण जाँच उपरान्त स्पष्ट अनुशंसा के साथ प्रकरण को आगामी बैठक में रखा जावे।"* उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा संशोधित योजना मानचित्र प्रस्तुत किया है जिसमें खसरा संख्या 1331, 1322 कुल क्षेत्रफल 1300 व. मी. किस्म गै.मु. रास्ता, जो कि वर्तमान जमाबन्दी अनुसार आवेदकगण के स्वयं की खातेदारी भूमि है, को 60 फीट योजना	

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा., अजमेर

	मार्ग के तहत सम्मिलित किया है। कुल योजना क्षेत्रफल 38900 व.मी. में से खसरा संख्या 1331, 1322 के क्षेत्रफल को छोड़ते हुए शेष भूमि 37600 व.मी. होती है जिस हेतु आवासीय प्रयोजनार्थ 90–क आदेश जारी किये गये है। खसरा संख्या 1331, 1322 को निशुल्क समर्पित किये जाने के संबंध में समर्पण पत्र प्रस्तुत किया गया है। 2. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया था। आवेदक द्वारा अपने पत्र दिनांक 28.09.2022 के द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना के स्थान पर सामान्य आवासीय ले–आउट टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अन्तर्गत अनुमोदित किये जाने का अनुरोध किया गया। जिसके उपरान्त राज्य सरकार के आदेश दिनांक 22.05.2019 के तहत कार्यवाही करते हुए आवेदक को 90–क की कार्यवाही हेतु देय प्रिमियम राशि का 10% जमा करवाये जाने हेतु मांगपत्र जारी किया गया। उक्त देय शुल्क जमा हैं। 3. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.3(77)UDH/3/2010 Part Jaipur Dated 10.08.2020 के प्रावधान 7.02/5.10 के अनुसार 1 हैक्टेयर से 5 हैक्टेयर तक की योजनाओं में कम से कम 2 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बेशर्ते आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो। प्रस्तुत योजना मानचित्र में मोबाईल टावर का प्रावधान किया गया हैं। 4. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.18(36)UDH/NHAP/2014 Part Jaipur Dated 03.04.2017 के प्रावधान 1.2(3)अ के अनुसार निजी विकासकर्ता की प्लॉटेड आवासीय योजनाओ में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डो हेतु आरक्षित रखे जाने अनिवार्य होगें। योजना के अन्तर्गत 3763.87 व.मी. भूमि ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. श्रेणी के भूखण्डो हेतु आरक्षित की गई है जो कि कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 18.32% होता है। 5. योजना के मध्य से मास्टर प्लान की 30मी. चौडी सड़क प्रस्तावित है जिस हेतु आवश्यक भूमि आरक्षित किया जाना अनिवार्य होगा एवं सड़क मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि, आवेदक द्वारा निःशुल्क प्राधिकरण को समर्पित की जानी होगी व उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थ द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।

निर्णय :– समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवासीय योजना मानचित्र निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा. अजमेर

1. प्रकरण में खसरा संख्या 1331 एवं 1322 कुल क्षेत्रफल 1300 व.मी. किस्म गै.मु. रास्ता आवेदकगण की खातेदारी भूमि है, जिसे 90–क हेतु जारी आदेश में सम्मिलित नहीं किया गया है, परन्तु उक्त भूमि प्रस्तुत योजना मानचित्र के मध्य स्थित है। अतः उपरोक्त भूमि को निःशुल्क प्राधिकरण में समर्पित किये जाने के उपरान्त ही नियमानुसार योजना मानचित्र जारी किये जावे।
2. योजना के मध्य से मास्टर प्लान की 30 मी. चौडी सड़क प्रस्तावित है। सड़क मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की 4529.65 व.मी. भूमि, आवेदक द्वारा निःशुल्क प्राधिकरण को समर्पित की जानी होगी व उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से प्राप्त किया जाना होगा।
3. प्रस्तुत प्रकरण में टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
4. योजना के भूखण्डो पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।
5. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.18(36)UDH/NHAP/2014 Part Jaipur Dated 03.04.2017 के प्रावधान 1.2(3)अ के अनुसार निजी विकासकर्ता की प्लॉटेड आवासीय योजनाओ में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डो हेतु आरक्षित रखे जाने अनिवार्य है। अतः EWS एवं LIG श्रेणी हेतु आरक्षित किये गये भूखण्डो के विक्रय/आवंटन के संबंध में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधानानुसार ही कार्यवाही की जानी होगी।
6. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.3(77)UDH/3/2010 Part Jaipur Dated 10.08.2020 के प्रावधान 7.02/5.10 के अनुसार 1 हैक्टेयर से 5 हैक्टेयर तक की योजनाओं में कम से कम 2 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बेशर्ते आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो। आरक्षित किये गये स्थानो को निःशुल्क प्राधिकरण को समर्पित किया जाना अनिवार्य होगा।

एजेण्डा संख्या : 3

1.	आवेदक **का नाम**	मैसर्स डिलाईट इन्फ्राहाईट्स **एल.एल.पी.** जरिये पार्टनर **श्री आदित्य बाहेती** पुत्र **श्री प्रदीप बाहेती**
2.	राजस्व ग्राम	घूघरा
3.	खसरा संख्या	3306 से 3309, 3308/3496, 3331 से 3334, 3336, 3337, 3338/3601, 3343 से 3353, 3349/3605, 3353/3606
4.	90–क के अधीन अनुज्ञा	राजस्व ग्राम घूघरा के खसरा संख्या 3306 से 3309, 3308/3496, 3331 से 3334, 3336, 3337, 3338/3601, 3343 से 3353, 3349/3605, 3353/3606 कुल क्षेत्रफल 7.73 हैक्टेयर 90–क आदेश क्रमांक 100749 दिनांक 16.09.2022 को प्राधिकृत अधिकारी अविप्रा द्वारा जारी है।
5.	90–क के अधीन स्वीकृत भू–उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	जोनल डवलपमेंट प्लान (जोन–3) अनुसार आवेदित भूमि मिश्रित एवं आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित हैं। आवेदित भूमि के मध्य से जोनल प्लान की 24 मीटर सड़क प्रस्तावित हैं।

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा., अजमेर

7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	प्रकरण में आवेदित भूमि को पंहुचमार्ग पश्चिम दिशा की ओर राष्ट्रीय राजमार्ग 08 से एवं पूर्व दिशा की ओर राजस्व रास्ते से प्राप्त होता हैं जिसका मार्गाधिकार जोनल डवलपमेंट प्लान अनुसार क्रमशः 60 मीटर एवं 24 मीटर निर्धारित हैं।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 77300.00 व.मी. (7.73 हैक्टेयर) है।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रकरण में संलग्न जमाबन्दी अनुसार ख.सं. 3306, 3307, 3308, 3308/3496, 3309, 3331, 3332, 3333, 3334, 3336, 3337, 3338,/3601, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3349/3605, 3350, 3351, 3352, 3353, 3353/3606 का स्वामित्व आवेदक फर्म का हैं। 90–क की कार्यवाही पश्चात् उपरोक्त भूमि का स्वामित्व अविप्रा के नाम दर्ज हैं।
10.	मौका रिपोर्ट	मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर दो छोटी ढांचानूमा कोठड़ी निर्मित हैं एवं शेष भूमि मौके पर रिक्त हैं।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरण में कोई वाद–विवाद लम्बित नहीं हैं।
12.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त/अवाप्ताधीन नहीं हैं।

प्रस्तावित योजना मानचित्र का विशलेषण

विवरण	**टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार**	**प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार**
1. योजना का क्षेत्रफल	–2 हैक्टेयर से कम –2 हैक्टेयर से 10 हैक्टेयर तक –10 हैक्टेयर से अधिक	कुल आवेदित क्षेत्रफल = 77300 व.मी. (7.73 हैक्टेयर)

F:\E\Deepak devnani\LP 2022-23\LP-12 Agenda\LP AGENDA 12 nirnay.docx

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा. अजमेर

2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण	2 हैक्टेयर से 10 हैक्टेयर तक 60%–आवासीय/व्यवसायिक नोट :– कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस/एल. आई.जी हेतु 40% – खुला/ पार्क/ फैसिलिटि/सड़क आदि (जिसमें से न्यूनतम 10 प्रतिशत फेसिलिटि हेतु एवं न्यूनतम 5 प्रतिशत खुला/पार्क हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य हैं)	विक्रय योग्य कुल क्षेत्रफल 46379.94 व.मी. (60.00%) एवं पार्क/सड़क/सुविधा क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 30920.06 व.मी. (40.00%) उक्त का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं :– आवासीय–41742.18 व.मी. (54.00%) जिसके अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई. जी हेतु 4638.12 व.मी. क्षेत्र आरक्षित किया गया है जो कि कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 10% होता है। व्यवसायिक –4637.76 व.मी. (6.00%) जिसके अन्तर्गत खुदरा दुकानो हेतु 1545.76 व.मी. भूमि आरक्षित की गई है जो कि कुल योजना क्षेत्रफल का 2.00% होता है। सड़क–23537.39 व.मी. (30.45%) परन्तु सेक्टर रोड़ हेतु समर्पित भूमि 8489.06 (10.98%) की गणना सामुदायिक सुविधाओं के अन्तर्गत होने से आन्तरिक सड़को हेतु शेष क्षेत्रफल 15048.33 (19.47%) फैसिलिटि – टाउनशिप पॉलिसी अनुसार न्यूनतम 10 प्रतिशत (7730.00 व.मी.) आवश्यक, ले–आउट अनुसार 11839.01 व.मी. (15.31%) जिसमें सामुदायिक सुविधाएँ हेतु 3239.17 व. मी. (04.19%) सेक्टर रोड़ हेतु सड़क मार्गाधिकार में निशुल्क समर्पित भूमि क्षेत्रफल 8489.06 व.मी. (10.98%) इसके अतिरिक्त सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट हेतु 50.00 व.मी., 04 मोबाईल टॉवर हेतु 60.76 व.मी. एवं सार्वजनिक सुविधा हेतु 14.93 व.मी. आरक्षित रखा गया हैं। खुला क्षेत्र–4017.81 व.मी. (05.20%) जिसमें पार्क हेतु 3179.65 व.मी. एवं वृक्षारोपण पट्टी हेतु 838.16 व.मी. आरक्षित की गई है।

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा.,अजमेर

3. भूखण्डो का विवरण	आवासीय/व्यवसायिक/अन्य	आवासीय– 322 EWS भूखण्ड– 41 LIG भूखण्ड– 41 व्यवसायिक–14 व्यवसायिक (खुदरा दुकाने) –73
अन्य विचारनीय बिन्दु	1. प्रकरण में भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 11/2022 वीं बैठक दिनांक 25.11.2022 के अन्तर्गत निर्णय लिया गया कि *"प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार कुल आवासीय क्षेत्रफल 45593.37 वर्गमीटर (ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी सहित) प्रस्तावित किया गया हैं जो कि कुल क्षेत्रफल का 59.14 प्रतिशत होता हैं परन्तु टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानानुसार 2 हैक्टेयर से 10 हैक्टेयर तक की आवासीय योजनाओं में 54 प्रतिशत तक आवासीय भूखण्ड अनुज्ञेय हैं। अतः आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानो अनुसार संशोधित योजना मानचित्र प्रस्तुत किया जावे। इसी प्रकार से राजस्थान टाउनशिप पोलिसी–2010 के प्रावधानानुसार ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी हेतु कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल (ले–आउट में प्रस्तावित 46097.37 व.मी.) का 10 प्रतिशत आरक्षित किया जाना अनिवार्य है। प्रस्तुत मानचित्र में कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 9.10% (4194.98 व.मी.) ही आरक्षित किया गया हैं। अतः टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानो अनुरूप आवश्यक संशोधन कर पुनः योजना मानचित्र प्रस्तुत किया जावे।"* 2. उपरोक्त निर्णय के सम्बन्ध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र में टाउनशिप पालिसी 2010 के प्रावधानों के अनुरूप आवासीय प्रयोजन हेतु कुल योजना क्षेत्र का 54.00% भूमि आरक्षित की गयी है। इसी प्रकार से EWS/LIG हेतु संशोधित योजना मानचित्र में 4638.12 व.मी. भूमि आरक्षित किया गया है जो कि कुल विक्रय योग क्षेत्र (46379.94 व.मी.) का 10% होता है। 3. आवेदित भूमि के मध्य से जोनल प्लान की 24 मीटर सड़क प्रस्तावित हैं जिसके संबंध में दिनांक 27.09.2022 को श्री बाबूलाल साहू द्वारा पत्र प्रेषित कर प्रस्तावित 24 मीटर की सड़क महत्वहीन होने की आपत्ति दर्ज कराई गई हैं जो कि पत्रावली के साथ अवलोकनार्थ प्रस्तुत है। इसके संबध में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र क्रंमाक अविप्रा/प.3/नियोजन शाखा/2022/एम533/2505 दिनांक 13.10.2022 द्वारा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण को, अविप्रा द्वारा प्रस्तुत योजना मानचित्र जारी किये जाने के सबंध में यदि कोई आपत्ति हो, तो भिजवाये जाने हेतु लिखा गया था। जिसके सबंध में भा.रा.रा.प्रा. का पत्र क्रंमाक 14139 दिनांक 15.12.2022 प्राप्त हुआ है। जिसके अन्तर्गत खसरा सं. 3343 से योजना

F:\E\Deepak devnani\LP 2022-23\LP-12 Agenda\LP AGENDA 12 nirnay.docx

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा., अजमेर

को राष्ट्रीय राजमार्ग 08 से पहुंच मार्ग प्राप्त किये जाने के सबंध में सैद्वान्तिक स्वीकृति प्रदान की गइ है।

4. आवेदित भूमि के पूर्वी भाग में स्थित मास्टर प्लान रोड़ की चौड़ाई 24 मीटर रखे जाने हेतु विद्यमान सड़क मध्य से 12 मीटर तक भूमि आरक्षित रखी जानी होगी एवं इसी प्रकार से आवेदित भूमि के मध्य मास्टर प्लान की प्रस्तावित 24 मीटर चौड़ी सड़क हेतु आवश्यक भूमि आरक्षित रखी जानी होगी तथा सड़क मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जानी होगी एवं उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। आवेदक द्वारा उक्त के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना अपेक्षित हैं।
5. आवेदित भूमि के मध्य स्थित खसरा संख्या 3349/3603 क्षेत्रफल 0.15 हैक्टेयर संलग्न जमाबन्दी अनुसार गै.मु. नाला दर्ज हैं एवं खसरा संख्या 3308/3596 क्षेत्रफल 0.03 हैक्टेयर किस्म गै.मु. झेरड़ा दर्ज हैं।
6. योजना के भूखण्डो पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।
7. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
8. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.3(77)UDH/3/2010 Part Jaipur Dated 10.08.2020 के प्रावधान 7.02/5.10 के अनुसार 5 हैक्टेयर से 10 हैक्टेयर तक की योजनाओं में कम से कम 4 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बेशर्ते आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो। प्रस्तुत योजना मानचित्र में उक्त का प्रावधान किया गया है।
9. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.18(36)UDH/NHAP/2014 Part Jaipur Dated 03.04.2017 के प्रावधान 1.2(3)अ के अनुसार निजी विकासकर्ता की प्लॉटेड आवासीय योजनाओ में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डो हेतु आरक्षित रखे जाने अनिवार्य हैं। जिसका प्रावधान ले–आउट प्लान में 4638.12 व.मी. भूमि उक्त हेतु आरक्षित कर किया गया है।
10. राज्य सरकार के परिपत्र क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट 4 जयपुर दिनांक 29.09.2021 के प्रावधान 6.3 के अनुसार निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा चाहे जाने पर ले–आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल में सें सड़क के मार्गाधिकार हेतु निःशुल्क समर्पित कि जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित क्षेत्र में छुट प्रदान किये जाने का प्रावधान है। परंतु

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा.,अजमेर

	योजना में न्युनतम 05 प्रतिशत क्षेत्र ओपन एरिया/पार्क हेतु आरक्षित रखा जाना अनिवार्य होगा। आवेदक द्वारा सड़क मार्गाधिकार में निःशुल्क समर्पित की गई भूमि का क्षेत्रफल 8489.06 व.मी. है जो की कुल योजना क्षेत्र का 10.98 प्रतिशत होता है। टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानानुसार, 02 से 10 हैक्टेयर तक की योजना में सुविधा क्षेत्र, कुल योजना का 10 प्रतिशत रखा जाना अनिवार्य है। अतः सुविधा क्षेत्र में सड़क मार्गाधिकार हेतु निःशुल्क समर्पित भूमि के समतुल्य छूट दिये जाने के उपरांत भी आवेदक द्वारा सार्वजनिक सुविधाओं हेतु 2736.95 व.मी. भूमि आरक्षित की गई हैं। 11. नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प. 18(36)नविवि/एनएएचपी/2014 पार्ट जयपुर, दिनांक 20.01.2020 के अनुसार टॉउनशिप पॉलिसी–2010 के अन्तर्गत प्रस्तावित योजनाओ में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के भूखण्डो हेतु 7.5 मीटर की सड़के प्रस्तावित की गई हैं।

निर्णय :– समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवासीय योजना मानचित्र निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. **प्रकरण में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के पत्र क्रंमाक 14139 दिनांक 15.12.2022 द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग 08 से योजना को पहुंच मार्ग प्राप्त किये जाने के सबंध में सैद्वान्तिक स्वीकृति प्रदान की गई है। उक्त स्वीकृति हेतु भा.रा.रा.प्रा. द्वारा अंकित समस्त शर्तों की पूर्ण पालना आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य होगा।**
2. **प्रकरण में आवेदित भूमि के पूर्वी भाग के पंहुचमार्ग का मार्गाधिकार जोनल प्लान प्रस्तावानुसार 24 मीटर (80 फीट) रखे जाने के क्रम में वर्तमान सड़क के मध्य से 12 मीटर भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु आरक्षित रखी जानी होगी। इसी प्रकार से आवेदित भूमि के मध्य मास्टर प्लान की प्रस्तावित 24 मीटर चौड़ी सड़क हेतु 8489.06 व.मी. भूमि आरक्षित रखी जानी होगी। उक्त सड़को के मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जानी होगी एवं उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। आवेदक द्वारा उक्त के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना अपेक्षित हैं।**
3. **राष्ट्रीय राजमार्ग 08 से लगते हुए 100 फीट गहराई तक भूमि वृक्षारोपण पट्टी हेतु आरक्षित की गई है। जिसपर सघन वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा एवं उक्त क्षेत्र में किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।**
4. **प्रकरण में खसरा संख्या 3349/3603 क्षेत्रफल 0.15 हैक्टेयर गै.मु. नाला दर्ज है। अतः नाले के स्वरूप को परिवर्तित नहीं किया जावेगा एवं ना ही उक्त के प्रवाह को किसी भी प्रकार से अवरुध किया जावेगा। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से प्राप्त किया जाना होगा।**
5. **योजना के भूखण्डो पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।**

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा., अजमेर

6. प्रस्तुत प्रकरण में टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
7. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.18(36)UDH/NHAP/2014 Part Jaipur Dated 03.04.2017 के प्रावधान 1.2(3)अ के अनुसार निजी विकासकर्ता की प्लॉटेड आवासीय योजनाओ में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डो हेतु आरक्षित रखे जाने अनिवार्य है। अतः EWS एवं LIG श्रेणी हेतु आरक्षित किये गये भूखण्डो के विक्रय/आवंटन के संबंध में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधानानुसार ही कार्यवाही की जानी होगी।
8. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.3(77)UDH/3/2010 Part Jaipur Dated 10.08.2020 के प्रावधान 7.02/5.10 के अनुसार 1 हैक्टेयर से 5 हैक्टेयर तक की योजनाओं में कम से कम 2 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बेशर्ते आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो। आरक्षित किये गये स्थानो को निःशुल्क प्राधिकरण को समर्पित किया जाना अनिवार्य होगा।

एजेण्डा संख्या : 4

1.	आवेदक का नाम	हजारी बाग बिल्डर्स प्रा.लि. जरिए निदेशक श्री अजीत कुमार जैन
2.	राजस्व ग्राम	थोक मालियान
3.	खसरा संख्या	4657, 4705 में से 74548.77 व.मी. भूमि
4.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	जोनल डवलपमेंट प्लान (जोन–4) के अन्तर्गत आवेदित भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित हैं।
5.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	आवेदित भूमि मुख्य ब्यावर रोड की पश्चिम दिशा की ओर स्थित है जिसका मार्गाधिकार मास्टर प्लान अनुसार 36 मीटर (120 फीट) निर्धारित है। उक्त मुख्य मार्ग से योजना भूमि तक 24–24 मीटर की 2 सड़के प्रस्तावित की गई है।
6.	क्षेत्रफल	प्रकरण में आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 82448.85 व.मी. (8.24 हैक्टेयर) है जिसमें से रेल भूमि विकास प्राधिकरण द्वारा जारी कब्जा पत्र दिनांक 14.12.2021 में वर्णित 74548.77 वर्गमीटर के अतिरिक्त योजना क्षेत्र तक पंहुचमार्ग हेतु प्रस्तावित 24–24 मीटर चौड़ी सड़को का कुल क्षेत्रफल 7900.08 वर्गमीटर है।
7.	स्वामित्व रिपोर्ट	रेल भूमि विकास प्राधिकरण द्वारा 74548.77 वर्गमीटर भूमि का कब्जा पत्र दिनांक 14.12.2021 को मैसर्स हजारी बाग बिल्डर्स प्रा.लि. को दिया गया।

प्रस्तावित योजना मानचित्र का विशलेषण

विवरण	टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार	प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार
1. योजना का क्षेत्रफल	–2 हैक्टेयर से कम –2 हैक्टेयर से 10 हैक्टेयर तक –10 हैक्टेयर से अधिक	कुल आवेदित क्षेत्रफल = 82448.85 व.मी. (8.24 हैक्टेयर) जिसमें से लीज भूमि का क्षेत्रफल 74548.77 वर्गमीटर

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा.,अजमेर

2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण	2 हैक्टेयर से 10 हैक्टेयर तक 60%–आवासीय/व्यवसायिक नोट :– कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस/एल. आई.जी हेतु 40% – खुला/ पार्क/ फैसिलिटि/सड़क आदि (जिसमें से न्यूनतम 10 प्रतिशत फेसिलिटि हेतु एवं न्यूनतम 5 प्रतिशत खुला/पार्क हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य हैं)	विक्रय योग्य कुल क्षेत्रफल (आवासीय व व्यवसायिक) 42090.47 व.मी. (51. 05%) एवं पार्क/सड़क/सुविधा क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 40358.38 व.मी. (48.95%) उक्त का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं :– आवासीय–37145.15 व.मी. (45.05%) जिसके अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई. जी प्रस्तावित नहीं किये गये है एवं ग्रुप हाउसिंग/फ्लैट्स हेतु 7114.13 व.मी. भूमि आरक्षित की गई है। व्यवसायिक –4945.32 व.मी. (6.00%) सड़क–26548.77 व.मी. (32.20%) परन्तु पंहुचमार्ग हेतु प्रस्तावित 24–24 मीटर की सड़को के अन्तर्गत 7900.08 व.मी. भूमि छोड़ने के पश्चात आन्तरिक सड़को हेतु शेष क्षेत्रफल 18648.69 व. मी. होता है। फैसिलिटि – 8267.62 व.मी. (10.03%) पार्क एवं खुला क्षेत्र–5541.99 व.मी. (6.72%) भूमि आरक्षित की गई है।
3. भूखण्डो का विवरण	आवासीय/व्यवसायिक/अन्य	आवासीय– 155 ग्रुप हाउसिंग/फ्लैट्स– 01 व्यवसायिक–01
अन्य विचारनीय बिन्दु	1. प्रकरण में प्रश्नगत रेलवे भूमि के सम्बन्ध में रेल भूमि विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 14.12.2021 को मैसर्स हजारी बाग बिल्डर्स प्रा. लि. अजमेर को क्षेत्रफल 74548.77 व. मी. भूमि का 98 वर्ष 11 महीने हेतु कब्जा पत्र जारी किया गया। 2. रेलवे भूमि के सम्बध में अनुज्ञा जारी करने एवं मास्टर प्लान में भू–उपयोग निर्धारित करने के सम्बन्ध में नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांक प.2(1)न.वि.वि/कोटा/2017 दिनांक 21.06.2018 के अनुसारः 1. चुकी रेलवे एक्ट 1989 के अनुसार रेलवे भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ विकसित किये जाने का प्रावधान है। अतः रेलवे विभाग द्वारा रेलवे भूमि पर व्यवसायिक उपयोग प्रस्तावित किये जाने पर भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नहीं होगी। 2. परन्तु रेलवे विभाग द्वारा, भवन विनियमों के प्रावधान व राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी परिपत्रों/निर्देशों के अनुसार अनुज्ञा प्राप्त किया जाना होगा।	

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा. अजमेर

	3. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.18(36)UDH/NHAP/2014 Part Jaipur Dated 03.04.2017 के प्रावधान 1.2(3)अ के अनुसार निजी विकासकर्ता की प्लॉटेड आवासीय योजनाओ में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डो हेतु आरक्षित रखे जाने अनिवार्य हैं। परन्तु प्रस्तुत योजना मानचित्र में नगरीय विकास विभग राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांक एफ3(77)/न.वि. वि/3/2010 पार्ट–1 दिनांक 03.08.2012 के बिंदु संख्या 03 के अंतर्गत ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भूखण्ड़ों का प्रावधान नहीं किया गया है। 4. योजना मानचित्र मैं भवन विनियम 2020 अजमेर रीजन के प्रावधान 10.10 के अंतर्गत ग्रुप–हाउसिंग/फ्लैट्स का एक भुखण्ड सृजित किया गया है। 5. योजना के भूखण्डो पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी। 6. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 7. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.3(77)UDH/3/2010 Part Jaipur Dated 10.08.2020 के प्रावधान 7.02/5.10 के अनुसार 5 हैक्टेयर से 10 हैक्टेयर तक की योजनाओं में कम से कम 4 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बेशर्ते आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो।

निर्णय :– समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर यह पाया गया कि प्रकरण में आवेदित भूमि का स्वामित्व रेल्वे विभाग, भारत सरकार का है तथा रेल भूमि विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 14.12.2021 को आवेदक (मैसर्स हजारी बाग बिल्डर्स प्रा. लि. अजमेर) को उक्त भूमि हेतु 98 वर्ष 11 महीने का कब्जा पत्र जारी किया गया है। रेल्वे भूमि के संबंध में रेल मन्त्रालय भारत सरकार एवं नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार द्वारा जारी समस्त आदेशो/परिपत्रो में भूमि का उपयोग व्यवसायिक प्रयोजनार्थ किये जाने का उल्लेख है। परन्तु प्रश्नगत प्रकरण आवासीय योजना मानचित्र जारी किये जाने के संबंध में प्रस्तुत किया गया है। अतः प्राधिकरण स्तर से किन नियमो के तहत योजना का अनुमोदन चाहा जा रहा है, बाबत् जाँच कर प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय सर्वसम्मति से लिया गया।

एजेण्डा संख्या : 5

1.	आवेदक का नाम	श्रीमती जगजीत कौर पत्नी श्री नरेन्द्र सिंह छाबड़ा
2.	राजस्व ग्राम	माकड़वाली
3.	खसरा संख्या	मूल खसरा 2879 कुल क्षेत्रफल 2700 व.मी. मे से खसरा संख्या 5814/2879 क्षेत्रफल 750 व.मी. एवं खसरा संख्या 5872/5815 क्षेत्रफल 291.98 व.मी.

F:\E\Deepak devnani\LP 2022-23\LP-12 Agenda\LP AGENDA 12 nirnay.docx

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा., अजमेर

4.	90–क के अधीन अनुज्ञा	राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा संख्या 2879 क्षेत्रफल 750 व.मी. भूमि हेतु राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क के अधीन अनुज्ञा, प्राधिकरण के आदेश क्रमांक एलयू 2012 / अविप्रा / 2021–22 / 100389 दिनांक 01.04.2022 द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ जारी हैं एवं खसरा संख्या 5815 / 2879 क्षेत्रफल 291.98 व.मी. भूमि हेतु राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क के अधीन अनुज्ञा, प्राधिकरण के आदेश क्रमांक एलयू 2012 / अविप्रा / 2021–22 / 100761 दिनांक 24.11.2022 द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ जारी हैं। अतः 90–क हेतु कुल भूमि का क्षेत्रफल 1041.98 वर्गमीटर होता है।
5.	90–क के अधीन स्वीकृत भू–उपयोग	वाणिज्यिक (पैट्रोलपम्प)
6.	मास्टर / जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	जोनल डवलपमेंट प्लान (जोन–2) के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग मिश्रित उपयोग आरक्षित है। मास्टर प्लान प्रावधानानुसार मिश्रित उपयोग में फ्यूल फिलिंग स्टेशन 24 मीटर एवं अधिक चौड़ाई की सड़को पर अनुज्ञेय हैं। आवेदित भूमि के पहुंचमार्ग की चौड़ाई 36 मीटर निर्धारित हैं।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	आवेदित भूमि को प्राधिकरण की पृथ्वीराज नगर योजना से ग्राम माकड़वाली की ओर जाने वाली मुख्य मार्ग से पंहुचमार्ग प्राप्त होता हैं।
8.	क्षेत्रफल	स्थल मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 1041.98 व.मी. है। जिसमें से सड़क मार्गाधिकार में 291.98 व.मी. भूमि समर्पित करने उपरान्त शेष क्षेत्रफल 750 व.मी. है।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रकरण में प्राप्त भू–अभिलेख शाखा की रिपोर्ट अनुसार राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा संख्या 2879 (तरमीम उपरान्त नवीन ख.सं. 5872 / 5815 क्षेत्रफल 291.98 व.मी., ख.सं. 5814 / 2879 क्षेत्रफल 750.00 व.मी. एवं ख.सं. 5873 / 5815 क्षेत्रफल 6158.02 व.मी.) कुल क्षेत्रफल 2700.00 व.मी. भूमि अवेदक की खातेदारी भूमि है। 90–क की कार्यवाही उपरान्त ख.सं. 5814 / 2879 क्षेत्रफल 750.00 व.मी. एवं 5872 / 5815 क्षेत्रफल 291.98 व.मी. कुल क्षेत्रफल 1041.98 व.मी. भूमि प्राधिकरण के नाम दर्ज है।
10.	मौका रिपोर्ट	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त हैं एवं संलग्न प्लान के अनुसार हैं। प्रश्नगत भूमि ग्राम माकड़वाली को जाने वाले मुख्य मार्ग पर स्थित है जिसकी चौड़ाई मौके पर लगभग 16 से 20 मीटर है। भूमि के 50 मीटर की परिधि में व्यवसायिक निर्माण, पेवर ब्लॉक फेक्ट्री, गोदाम इत्यादि स्थित है। उक्त संस्थानों पर कामगारों के निवास हेतु भवन निर्मित है। परन्तु आवासीय, स्कूल, अस्पताल एवं अन्य संस्थागत निर्माण नहीं है।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरण में कोई वाद–विवाद लम्बित नहीं हैं।
12.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त / अवाप्ताधीन नहीं हैं।

F:\E\Deepak devnani\LP 2022-23\LP-12 Agenda\LP AGENDA 12 nirnay.docx

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा. अजमेर

प्रस्तावित स्थल मानचित्र का विशलेषण	
विवरण	प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार
1. भूमि का क्षेत्रफल	कुल आवेदित क्षेत्रफल= 1041.98 व.मी. मे से 750.00 व.मी. भूमि पेट्रोल पम्प हेतु एवं 291.98 व.मी. भूमि सड़क मार्गाधिकार में समर्पित
2. भूखण्डो का विवरण	व्यवसायिक (पैट्रोलपम्प) प्रयोजनार्थ– एकल पट्टा
अन्य विचारनीय बिन्दु	1. प्रश्नगत भूमि पर पैट्रोलपम्प स्थापित किये जाने हेतु आई.ओ.सी.एल द्वारा एल.ओ.आई क्रमांक 1304/00072 दिनांक 10.10.2019 को जारी हैं। जिसके अन्तर्गत भूमि की चौड़ाई 20 मीटर व गहराई 20 मीटर कुल क्षेत्रफल 400 व.मी. निर्धारित किया गया हैं। 2. प्रकरण में प्राप्त मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के 300 मीटर की परिधि में कोई अन्य पेट्रोल पम्प स्थित नही है। भूमि के 100 मीटर की परिधि में कोई हैजाडीयस भवन स्थित नहीं है। भूमि के 50 मीटर की परिधि में व्यवसायिक निर्माण, औद्योगिक ईकाइ, गोदाम इत्यादि स्थित है। जिनमें कामगारों के निवास हेतु भवन निर्मित है। परन्तु आवासीय एवं अन्य संस्थागत निर्माण नहीं है। 3. मास्टर/जोनल प्लान की रोड़ का मार्गाधिकार 36 मीटर रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क के मध्य से 18 मीटर भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु आरक्षित रखी जानी होगी एवं सड़क मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि, आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जानी होगी व उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। 4. पेट्रोल पम्प स्थापित करने हेतु प्रचलित नियम एवं संबंधित विभाग द्वारा आवश्यक दस्तावेज, प्राप्त करने एवं पालना करने की समस्त जिम्मेदारी आवेदक की होगी।

निर्णय :– समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत व्यवसायिक (पैट्रोलपम्प) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा प्रकरण को निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रकरण में आवेदित भूमि के पंहुचमार्ग का मार्गाधिकार जोनल प्लान प्रस्तावानुसार 36 मीटर (120 फीट) रखे जाने के क्रम में वर्तमान सड़क के मध्य से 18 मीटर भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु आरक्षित रखी जानी होगी एवं सड़क मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि, आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जानी होगी तथा उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।**
2. **प्रकरण में पैट्रोलपम्प स्थापित किये जाने के संबंध में सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, पैट्रोलियम और विस्फोटक सुरक्षा संगठन एवं आई.ओ.सी.एल. द्वारा जारी समस्त प्रावधानो की पालना पैट्रोलपम्प स्थापित किये जाने के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी अनिवार्य होगी, जिसकी समस्त जिम्मेदारी आवेदक की रहेगी।**

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा.,अजमेर

3. यह स्वीकृति मात्र टाउनशिप पॉलिसी–2010 एवं भवन विनियम–2020 अजमेर रीजन के प्रावधानो के अन्तर्गत जारी की जा रही है। पैट्रोलपम्प स्थापित किये जाने के संबंध में अन्य समस्त विभागो से अनुमोदन/स्वीकृति प्राप्त किये जाने की समस्त जिम्मेदारी आवेदक की स्वयं की होगी।

एजेण्डा संख्या : 6

1.	आवेदक का नाम	**श्रीमती कमला मीणा पत्नी श्री हीरालाल मीणा**
2.	राजस्व ग्राम	पुष्कर
3.	खसरा संख्या	2163, 3167/2164, 2163/2820, 2165/2821, 2168/2822, 2178/2823, 3165/2767
4.	90–क के अधीन अनुज्ञा	राजस्व ग्राम पुष्कर के खसरा संख्या 2163, 3167/2164, 2163/2820, 2165/2821, 2168/2822, 2178/2823, 3165/2767 कुल क्षेत्रफल 1.04 हैक्टेयर हेतु 90–क आदेश क्रमांक 100626 दिनांक 22.11.2022 को प्राधिकृत अधिकारी अविप्रा द्वारा जारी है।
5.	90–क के अधीन स्वीकृत भू–उपयोग	पर्यटन ईकाई प्रयोजनार्थ (रिसोर्ट)
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	पुष्कर मास्टर प्लान 2031 अनुसार आवेदित भूमि पेरिफेरल कन्ट्रोल बेल्ट हेतु आरक्षित है एवं मास्टर प्लान में भूमि के पहुंच मार्ग की चौडाई का स्पष्ट निर्धारण नही है।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	आवेदक भूमि सावित्री माता परिक्रमा मार्ग पर स्थित है जिसकी चौडाई लगभग 40 फीट है। उक्त सडक का मार्गाधिकार मास्टर प्लान में निर्धारित नही है। 90–क की कार्यवाही के समय पहुंच मार्ग का मार्गाधिकार 80 फीट निर्धारित किया जाना प्रस्तावित है।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 10400.00 व.मी. (1.04 हैक्टेयर) हैं।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रकरण में संलग्न जमाबन्दी अनुसार राजस्व ग्राम पुष्कर के ख.सं. 2163, 3167/2164, 2163/2820, 2165/2821, 2168/2822, 2178/2823, 3165/2767 कुल क्षेत्रफल 1.04 हैक्टेयर का स्वामित्व आवेदक का हैं। 90–क के आदेश अनुसार आवेदित खसरे अविप्रा के नाम दर्ज हैं।
10.	मौका रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के माप प्रस्तुत स्थल मानचित्र अनुसार उपलब्ध है। भूमि के सामने वर्तमान मे 40 फीट चौड़ाई में सड़क उपलब्ध है।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरण में कोई वाद–विवाद लम्बित नहीं हैं।
12.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त/अवाप्ताधीन नहीं हैं।

प्रस्तावित स्थल मानचित्र का विशलेषण

विवरण	प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार
1. योजना का क्षेत्रफल	कुल आवेदित क्षेत्रफल= 10400.00 व.मी.(1.04 हैक्टेयर) सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि = 981.88 वर्गमीटर

F:\E\Deepak devnani\LP 2022-23\LP-12 Agenda\LP AGENDA 12 nirnay.docx

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा.,अजमेर

	सकल क्षेत्रफल = 9418.12 वर्गमीटर
2. भूखण्डो का विवरण	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ– एकल पट्टा
अन्य विचारनीय बिन्दु	1. आवेदित भूमि के संबंध में पर्यटन ईकाई रिसोर्ट प्रयोजनार्थ पर्यटन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा कार्य स्वीकृति क्रमांक 2022–23/101438 दिनांक 28.11.2022 द्वारा जारी है। 2. प्रकरण में प्राप्त मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सावित्री माता परिक्रमा मार्ग पर स्थित है। उक्त मार्ग की चौडाई राजस्व मानचित्र अनुसार लगभग 45 फीट है। परन्तु मास्टर प्लान में प्रश्नगत सड़क का मार्गाधिकार निर्धारित नही है। अतः प्रश्नगत सड़क का मार्गाधिकार 80 फीट निर्धारित किये जाने के संबंध में राज्य सरकार के अधिसूचना क्रमांक/एफ.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट जयपुर दिनांक 10.08.2020 के प्रावधान 3(3) (ब) के बिन्दु संख्या 3.2 के अनुसार विज्ञप्ति जारी कर आपत्ति आमंत्रित करते हुये कार्यवाही किया जाना उचित होगा।

निर्णयः– समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से विभागीय अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार राजस्व रास्ते को नियमानुसार विज्ञप्ति जारी कर आपत्ति आमंत्रित करते हुए सड़क की चौड़ाई 24 मीटर (80 फीट) निर्धारित कर आवश्यक रूप से आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या : 7

1.	आवेदक **का नाम व पता**	**श्री छोटू नायक पुत्र श्री भंवर राम**
2.	ग्राम	मोतीसर (पुष्कर)
3.	खसरा संख्या	764, 764/1151, 766/1152, 767
4.	90–क के अधीन अनुज्ञा	राजस्व ग्राम मोतीसर के खसरा संख्या 764, 764/1151, 766/1152, 767 कुल क्षेत्रफल 1.53 हैक्टेयर हेतु 90–क आदेश क्रमांक 100655 दिनांक 09.11.2022 को प्राधिकृत अधिकारी अविप्रा द्वारा जारी है।
5.	90–क के अधीन आवेदित भू–उपयोग	पर्यटन ईकाई प्रयोजनार्थ
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	पुष्कर मास्टर प्लान 2031 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग परिधि नियंत्रण क्षेत्र हेतु आरक्षित हैं।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	प्रकरण में आवेदित भूमि को खसरा संख्या 779 किस्म गै.मु. रास्ता, विद्यमान राजस्व रास्ता 60–65 फीट हैं तथा मौका स्थिति अनुसार रास्ते की चौड़ाई 40–45 फीट हैं।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 15300 व.मी. (1.53 हैक्टेयर) है।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रकरण में संलग्न जमाबन्दी अनुसार ग्राम पीसांगन के ख.स. 764, 764/1151, 766/1152, 767 किस्म चाही–3 कुल

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा., अजमेर

		क्षेत्रफल 1.53 हैक्टेयर भूमि श्री छोटू नायक पुत्र श्री भंवर राम का स्वामित्व हैं।
10.	मौका रिपोर्ट	मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड रिक्त हैं तथा कुछ भाग पर कृषि हो रही हैं।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरण में कोई वाद–विवाद लम्बित नहीं हैं।
12.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त/अवाप्ताधीन नहीं हैं।

स्थल मानचित्र का विस्तृत विवरणः–

विवरण	प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार
1. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	कुल क्षेत्रफल = 15300 व.मी. (1.53 हैक्टेयर)
अन्य विचारनीय बिन्दु	1. प्रकरण में भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 08/2022वी बैठक दिनांक 17.08.2022 में आवेदित भूमि के पहुचमार्ग को नियमानुसार विज्ञप्ति जारी कर आपत्ति आमन्त्रित करते हुए सड़क की चौड़ाई 60 फीट निर्धारित किया जाकर प्रकरण राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जाने का निर्णय लिया गया। 2. जिसके संबंध में 90–क के अनुज्ञा जारी करने की स्वीकृति राज्य सरकार के पत्र क्रमांक/प.1(41)नविवि/अविप्रा/2022 दिनांक 31.10.2022 द्वारा प्रदान की गई। 3. आवेदित भूमि के संबंध में पर्यटन ईकाई रिसोर्ट प्रयोजनार्थ पर्यटन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा कार्य स्वीकृति क्रमांक 2017–18/100261 दिनांक 21.10.2019 द्वारा जारी है। 4. आवेदक भूमि के ले–आउट प्लान में खसरा संख्या 779 एवं 768 जो की वर्तमान जमाबन्दी अनुसार अविप्रा के नाम दर्ज है एवं किस्म गै.मु. रास्ता को 60 फीट किये जाने का निर्णय लिया गया है। परन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत स्थल मानचित्र में सड़क मार्गाधिकार के अन्तर्गत आ रही भूमि को नही दर्शाया गया है। 5. ले–आउट प्लान हेतु निर्धारित चैकलिस्ट में पटवारी रिपोर्ट अनुसार भूमि से लगते हुये ग्राम सुरजकुण्ड के खसरा संख्या 1196 किस्म गै.मु.नदी स्थित है। 6. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से अधिक होने से राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।

निर्णय :– समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवासीय योजना मानचित्र निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रकरण में भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 08/2022वी बैठक दिनांक 17.08.2022 में आवेदित भूमि के पहुचमार्ग की चौड़ाई 60 फीट निर्धारित की गई। परन्तु प्रस्तुत स्थल मानचित्र में पंहुचमार्ग की निर्धारित चौड़ाई हेतु सड़क की वर्तमान चौड़ाई के अतिरिक्त आवेदित**

निदेशक आयोजना
अ.वि.प्रा.,अजमेर

भूमि में से सड़क मार्गाधिकार के अन्तर्गत निःशुल्क समर्पित की जाने वाली भूमि नही दर्शाई गयी है। अतः सड़क मार्गाधिकार 60 फीट रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क मध्य से 30 फीट भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जानी होगी तथा उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।

2. आवेदित भूमि से लगते हुए राजस्व ग्राम सुरजकुण्ड के खसरा संख्या 1196 किस्म गै.मु.नदी दर्ज है। अतः नदी की भूमि से नियमानुसार भूमि वृक्षारोपण हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य होगा तथा उक्त भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।
3. भूखण्ड पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।
4. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से अधिक होने से राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।

बैठक अध्यक्ष महोदय को सधन्यवाद समाप्त हुई।
यह बैठक कार्यवाही विवरण सक्षम स्तर द्वारा अनुमोदित है।

निदेशक (आयोजना)
अजमेर विकास प्राधिकरण,
o/c अजमेर

क्रमांक : अ.वि.प्रा./प.3/नि.शा/2022/2903–09 दिनांक : 03-1-2023
प्रतिलिपि :–

1. अतिरिक्त निजी सचिव, आयुक्त महोदय, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
2. सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
3. उपायुक्त (समस्त जोन), अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
4. रक्षित पत्रावली।

निदेशक (आयोजना)
अजमेर विकास प्राधिकरण,
o/c अजमेर