



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

2286-91

24/8/2022



भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 08/2022 वीं बैठक दिनांक

17.08.2022 का कार्यवाही विवरण :-

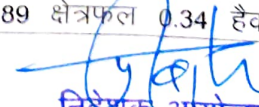
भवन मानचित्र समिति-(ले-आउट प्लान) की 08/2022 वीं बैठक दिनांक 17.08.2022 को आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में उनके कक्ष में दोपहर 2:30 बजे आयोजित की गयी। बैठक में निम्नलिखित सदस्यगणों व अधिकारियों द्वारा भाग लिया गया :-

1. सचिव, श्री किशोर कुमार, अजमेर विकास प्राधिकरण
2. उपायुक्त उत्तर, श्री हरिताभ आदित्य, अजमेर विकास प्राधिकरण
3. उपायुक्त दक्षिण, श्री अशोक चौधरी, अजमेर विकास प्राधिकरण
4. निदेशक आयोजना, श्री पी.आर. बेनीवाल, अजमेर विकास प्राधिकरण
5. सहायक नगर नियोजक, श्रीमती प्रियंका, 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 11 एजेण्डा बिन्दुओं पर चर्चा कर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :-

एजेण्डा संख्या : 1

1.	आवेदक का नाम व पता	अन्जीनिया इन्फ्रा-स्पेस प्रा.लि. जरिए निदेशक श्री रमाकांत बाल्दी पुत्र श्री रामजस बाल्दी निवासी-04, बसन्त कॉलोनी, अशोक मार्ग, लोहागल रोड़, अजमेर।
2.	राजस्व ग्राम	माकड़वाली
3.	खसरा संख्या	1486, 1488, 1489
4.	90-क के अधीन अनुज्ञा	राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा संख्या 1486, 1488, 1489 के कुल क्षेत्रफल 1.15 हैक्टेयर हेतु 90-क के आदेश क्रमांक 100610 दिनांक 01.06.2022 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 2033 (जोन-2) अनुसार आवेदित भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित है।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	प्रकरण में आवेदित भूमि को उत्तरी भाग में 60 मीटर (200 फीट) चौड़ा सड़क मार्गाधिकार अजमेर पुष्कर राष्ट्रीय राजमार्ग (NH-89) द्वारा पहुँचमार्ग उपलब्ध हैं।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में 90-क के आदेश 1.15 हैक्टेयर हेतु जारी हैं किन्तु मौके पर उपलब्ध भूमि अनुसार आवेदक द्वारा क्षेत्रफल 10623.69 व.मी. (1.06 हैक्टेयर) हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	आवेदित प्रकरण में संलग्न जमाबन्दी अनुसार राजस्व ग्राम माकड़वाली के ख.सं. 1486 क्षेत्रफल 0.49 हैक्टेयर, ख.सं. 1488 क्षेत्रफल 0.32 हैक्टेयर एवं ख.सं. 1489 क्षेत्रफल 0.34 हैक्टेयर


निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर



अविषा

अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



		किरम बरानी-1 का स्वामित्व आवेदक का हैं। 90-क के आदेश अनुसार उक्त खसरे क्षेत्रफल 1.15 हैक्टेयर अविप्रा के नाम दर्ज हैं।
10.	मौका रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में आवेदित भूमि के अग्र एवं पृष्ठ भाग में चारदीवारी निर्मित हैं।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	आवेदित भूखण्ड पर कोई वाद-विवाद लंबित नहीं है।
12.	भू-अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त/अवाप्ताधीन नहीं हैं।
प्रस्तावित योजना मानचित्र का विश्लेषण		
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	90-क आदेश अनुसार कुल क्षेत्रफल = 1.15 हैक्टेयर मौके पर उपलब्ध भूमि का कुल क्षेत्रफल = 10623.69 व.मी. (1.06 हैक्टेयर) सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि = 934.61 व.मी. सकल क्षेत्रफल = 9689.08 व.मी.
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण	2 हैक्टेयर से कम 70%-आवासीय/व्यवसायिक 30% - खुला/पार्क/फैसिलिटी/सड़क आदि।	विक्रय योग्य कुल क्षेत्रफल 6176.3 व.मी. (58.14%) एवं पार्क/सड़क/सुविधा क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 4447.39 व.मी. (41.86%) उक्त का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं :- आवासीय-5752.02 व.मी. (54.14%) सामान्य व्यवसायिक-424.28 व.मी. (3.99%) वृक्षारोपण पट्टी-991.72 व.मी. (9.33%) सुविधा क्षेत्र- 32.50 व.मी. (0.30%) सड़क-3423.17 व.मी. (32.24%)
3. भूखण्डों का विवरण	आवासीय/व्यवसायिक/अन्य	आवासीय- 52 व्यवसायिक- 01
अन्य विचारनीय बिन्दु	1. आवेदित भूमि के सामने स्थित अजमेर पुष्कर राष्ट्रीय राजमार्ग	

निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर



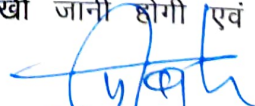
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



	<p>(NH-89) सड़क का मार्गाधिकार 60 मीटर रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क मध्य से 30 मीटर भूमि आरक्षित रखी जानी होगी एवं 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 है।</p> <ol style="list-style-type: none">2. आवेदक द्वारा अजमेर पुष्कर राष्ट्रीय राजमार्ग (NH-89 – 60 मीटर) सड़क मार्गाधिकार से नियमानुसार 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी हेतु भूमि आवेदक द्वारा आरक्षित रखी जानी होगी।3. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित आवेदक द्वारा की जानी होगी।4. 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। बशर्ते आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो।5. आवेदित भूमि 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. 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 प्लॉटेंड आवासीय योजनाओं में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डों हेतु आरक्षित रखे जाने अनिवार्य होंगे। परंतु योजना का कुल क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने पर विकासकर्ता द्वारा यदि EWS एवं LIG के भूखण्ड सर्जित नहीं किये जाते हैं तो, विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि प्रचलित आरक्षित दर एवं जहां आरक्षित दर निर्धारित ना हो वहां DLC दरों पर दी जा सकेगी।
--	--

निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान आवासीय प्रयोजनार्थ निम्नांकित शर्तों के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. आवेदित भूमि के सामने स्थित अजमेर पुष्कर राष्ट्रीय राजमार्ग (NH-89) मार्गाधिकार 60 मीटर सड़क मध्य से 30 मीटर सड़क मार्गाधिकार हेतु आरक्षित रखी जानी होगी एवं सड़क


निदेशक आयाजना
अजमेर विकास प्राधिकरण
अजमेर



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



- मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि (क्षेत्रफल 934.61 व.मी) 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 जावे।
2. आवेदक द्वारा अजमेर-पुष्कर राष्ट्रीय राजमार्ग (NH-89 - 60 मीटर) सड़क मार्गाधिकार से नियमानुसार 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी हेतु भूमि आवेदक द्वारा आरक्षित रखी जानी होगी। तथा नगरीय विकास विभाग जयपुर के पत्र क्रमांक प.10(35) नविवि/3/2010 दिनांक 08.06.2015 के बिन्दु संख्या 19.6 के आधार पर मास्टर प्लान में प्रस्तावित वृक्षारोपण पट्टी को ले-आउट प्लान के पार्क एवं खुले स्थल के रूप में निर्धारित क्षेत्रफल में सम्मिलित किया जावे। उक्त भूमि पर स्वामित्व आवेदक का ही रहेगा तथा भूखण्ड के सैटबैक क्षेत्र में शामिल माना जावेगा।
 3. प्रस्तुत प्रकरण में टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित आवेदक द्वारा की जानी होगी।
 4. योजना के भूखण्डों 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. आवेदक द्वारा ले-आउट प्लान में 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। बशर्ते आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो।
 6. आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है अतः विकासकर्ता द्वारा कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत के समतुल्य भूमि पर EWS एवं LIG के भूखण्ड सृजित किये जाने होंगे अन्यथा उक्त क्षेत्रफल हेतु प्रचलित आरक्षित दर एवं जंहा आरक्षित दर निर्धारित नहीं हो वंहा DLC दरों पर राशि नियमानुसार देय होगी।

एजेण्डा संख्या : 2

1.	आवेदक का नाम व पता	श्री नारायण भागचन्दानी पुत्र श्री होतचन्द निवासी-309, दयानन्द कॉलोनी, रामनगर, अजमेर।
2.	राजस्व ग्राम	कोटड़ा
3.	खसरा संख्या	907
4.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरण में तत्कालीन न्यास द्वारा आवासीय पट्टा क्रमांक 1219 दिनांक 14.10.2014 को आवेदक को जारी है।
5.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	जोनल डवलपमेंट प्लान (जोन-1) अनुसार भूमि का उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित है।
6.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	प्रकरण में आवेदित भूमि को उपलब्ध पहुँचमार्ग की चौड़ाई जोनल प्लान अनुसार 12 मीटर है तथापि आवेदक को न्यास द्वारा स्थल मानचित्र 18 मीटर (60फीट) सड़क मार्गाधिकार पर जारी है।
7.	क्षेत्रफल	प्रकरण में आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 2479.87 व.मी. (0.247 हैक्टेयर) है।
8.	मौका रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है एवं अविप्रा की योजना बी.के. कौल नगर के समीप स्थित है।
9.	विधि शाखा की रिपोर्ट	आवेदित भूखण्ड पर कोई वाद-विवाद लंबित नहीं है।



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



प्रस्तावित योजना मानचित्र का विश्लेषण		
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	2479.87 व.मी. (0.247 हैक्टेयर)
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण	2 हैक्टेयर से कम 70%-आवासीय/व्यवसायिक 30%- खुला, पार्क, फौसिलिटि, सड़क आदि।	विक्रय योग्य कुल क्षेत्रफल 1735.693 व.मी. (69.99%) एवं पार्क/सड़क/सुविधा क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 744.263 व.मी. (30.01%) उक्त का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं :- आवासीय-1636.964 व.मी. (1957.81व.ग.) (66.00%) सामान्य व्यवसायिक- 98.729 व.मी. (118.05 व.ग.) (3.98%) खुला क्षेत्र/फुटपाथ - 157.24 व.मी. (188.06 व.ग.) (6.34%) सड़क-587.023 व.मी. (702.08 व.ग.) (23.68%)
3. भूखण्डों का विवरण	आवासीय/व्यवसायिक/अन्य	आवासीय- 15 व्यवसायिक- 01
अन्य विचारणीय बिन्दु	1. प्रस्तुत प्रकरण में पूर्व में अविप्रा की भवन नियोजन समिति की बैठक दिनांक 28.04.2015 के प्रस्ताव संख्या 2 में लिये गये निर्णय अनुसार आवासीय (फ्लेट्स प्रयोजनार्थ) भवन मानचित्र स्वीकृति क्रमांक अविप्रा/नियोजन/प.3/2016/209 दिनांक 15.06.2016 को जारी हैं। 2. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानों की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 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 तक की योजनाओं में कम से कम 1 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बेशर्त आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो। 4. आवेदित भूमि पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई आदि	

निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



	<p>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।</p> <p>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 योजनाओं में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डों हेतु आरक्षित रखे जाने अनिवार्य होंगे। परंतु योजना का कुल क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने पर विकासकर्ता द्वारा यदि EWS एवं LIG के भूखण्ड सर्जित नहीं किये जाते हैं तो, विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि प्रचलित आरक्षित दर एवं जहां आरक्षित दर निर्धारित ना हो वहां DLC दरों पर दी जा सकेगी।</p>
--	--

निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान आवासीय प्रयोजनार्थ निम्नांकित शर्तों के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. प्रस्तुत प्रकरण में पूर्व में अविप्रा की भवन नियोजन समिति की बैठक दिनांक 28.04.2015 के प्रस्ताव संख्या 2 में लिये गये निर्णय अनुसार आवासीय (फ्लेट्स प्रयोजनार्थ) भवन मानचित्र स्वीकृति क्रमांक अविप्रा/नियोजन/प.3/2016/209 दिनांक 15.06.2016 को जारी हैं। अतः उक्त के क्रम में पूर्व में स्वीकृत भवन मानचित्र को निरस्त करते हुए निर्माण अवधि एवं नियमानुसार देय शुल्क की जाँच उपायुक्त उत्तर तथा निदेशक आयोजना द्वारा की जावे।
2. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित आवेदक द्वारा की जानी होगी।
3. योजना के भूखण्डों 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. 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 तक की योजनाओं में कम से कम 1 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बेशर्त आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो।
5. आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं अतः विकासकर्ता द्वारा कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत के समतुल्य भूमि पर EWS एवं LIG के भूखण्ड सृजित किये जाने होंगे अन्यथा उक्त क्षेत्रफल हेतु प्रचलित आरक्षित दर एवं जहां आरक्षित दर निर्धारित नहीं हो वहां DLC दरों पर राशि नियमानुसार देय होगी।

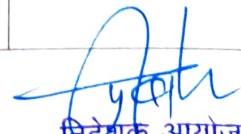
एजेण्डा संख्या : 3

1.	आवेदक का नाम व पता	श्री प्रदीप साधवानी पुत्र श्री किशनचन्द साधवानी निवासी- 602, विजय सरिता एनक्लेफ, पंचशील नगर, अजमेर।
----	--------------------	--

2.	राजस्व ग्राम	माकड़वाली
3.	खसरा संख्या	5810/2759
4.	90-क के अधीन अनुज्ञा	राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा सं. 2759 कुल क्षेत्रफल 0.0676 हैक्टेयर 90-क आदेश क्रमांक 100598 दिनांक 01.04.2022 को प्राधिकृत अधिकारी अविप्रा द्वारा जारी है।
5.	90-क के अधीन स्वीकृत भू-उपयोग	वाणिज्यिक प्रयोजनाथ
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	जोनल डवलपमेंट प्लान (जोन-2) अनुसार प्रश्नगत भूमि मिश्रित भू-उपयोग आरक्षित है।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	प्रकरण में आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में 60 मीटर (200 फीट) चौड़ा मास्टर प्लान सड़क प्रस्तावित है एवं पूर्व दिशा में 36 मीटर (120 फीट) चौड़ा पहुँचमार्ग उपलब्ध है।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 675.86 व.मी. (0.0676 हैक्टेयर) है।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	भू-अभिलेख शाखा की रिपोर्ट अनुसार राजस्व ग्राम माकड़वाली के ख.नं. 2759 किस्म बारानी-1 क्षेत्रफल 0.2 हैक्टेयर आवेदक का ही स्वामित्व है। 90-क के आदेश अनुसार ख.नं. 2759 का कुल क्षेत्रफल 675.86 व.मी. हेतु अविप्रा के नाम दर्ज है।
10.	मौका रिपोर्ट	मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि भैरु बाड़ा से माकड़वाली गाँव जाने वाली रोड़ पर स्थित है जो कि मौके पर 60 फीट है। मौके पर चार दीवारी निर्मित है।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई वाद-विवाद लम्बित नहीं है।
12.	भू-अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	सचिव अविप्रा अजमेर के यू.ओ.नोट क्रमांक प.9/LAO/प्र.श.स./2021/260-278 द्वारा जोन उत्तर राजस्व ग्राम माकड़वाली में किसी प्रकार की भूमि प्राधिकरण द्वारा अवाप्त नहीं है।

प्रस्तावित योजना मानचित्र का विश्लेषण

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	आवेदित क्षेत्रफल = 2000 व.मी. सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि = 1324.14 व.मी. (66.21%) 90-क आदेश अनुसार/सकल क्षेत्रफल = 675.86 व.मी. (33.79%)
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण	2 हैक्टेयर से कम 70%-आवासीय/व्यवसायिक 30%- खुला, पार्क, फौसिलिटि, सड़क आदि।	व्यवसायिक- 675.86 व.मी.


चिदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण
अजमेर



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



3. भूखण्डों का विवरण	आवासीय/व्यवसायिक/अन्य	व्यवसायिक- 03
अन्य विचारनीय बिन्दु		<ol style="list-style-type: none">1. आवेदित भूमि के पूर्वी भाग में मास्टर प्लान सड़क की चौड़ाई 36 मीटर रखे जाने हेतु विद्यमान सड़क मध्य से 18 मीटर तक भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु आरक्षित रखी जानी होगी एवं सड़क मार्गाधिकार 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 है।2. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित आवेदक द्वारा की जानी होगी।3. आवेदित भूमि 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. मास्टर/जोनल प्लान के प्रावधान अनुसार मिश्रित भू-उपयोग में आवासीय, व्यवसायिक, संस्थागत आदि गतिविधियां अनुज्ञेय की गयी हैं।

निर्णय :- प्रस्तुत प्रकरण में आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग उपलब्ध नहीं हैं एवं मास्टर प्लान सड़क तथा प्रस्तुत ले-आउट के मध्य स्थित भूमि का स्वामित्व आवेदक का है। अतः अविप्रा द्वारा जारी 90-क आदेश की पुनः जाँच उपायुक्त द्वारा की जावे। समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से पुनः पूर्ण जाँच एवं रास्ते की सुनिश्चितता के पश्चात् प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या : 4

1.	आवेदक का नाम व पता	श्री रामराय बैरवा पुत्र श्री रमेशचन्द बैरवा निवासी- ग्राम- ढाणी किवाड़ा, टोंक,
2.	राजस्व ग्राम	माकड़वाली
3.	खसरा संख्या	1810, 1811, 1814
4.	90-क के अधीन अनुज्ञा	राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा संख्या 1810, 1811, 1814 कुल क्षेत्रफल 0.24 हैक्टेयर हेतु 90-क आदेश क्रमांक 100670 दिनांक 20.06.2022 को प्राधिकृत अधिकारी अविप्रा द्वारा जारी है।
5.	90-क के अधीन स्वीकृत भू-उपयोग	वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	जोनल डवलपमेंट प्लान (जोन-2) अनुसार आवेदित भूमि मिश्रित भू-उपयोग प्रयोजनार्थ आरक्षित है। आवेदित भूमि का दक्षिणी भाग जोनल प्लान अनुसार विद्यमान नाले के ग्रीन बफर से प्रभावित है तथा पूर्वी भाग प्रस्तावित 60 मीटर मास्टर प्लान रोड



7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	से प्रभावित हैं। कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित 60 मी. चौड़े मास्टर प्लान सड़क से पहुँचमार्ग उपलब्ध है।	
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 2400 व.मी. (0.24 हैक्टेयर) हैं।	
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रकरण में संलग्न जमाबन्दी अनुसार राजस्व ग्राम माकड़वाली के ख.सं. 1810, 1811, 1814 किस्म चाही-2 कुल क्षेत्रफल 0.24 हैक्टेयर का स्वामित्व आवेदक का है। 90-क के आदेश अनुसार आवेदित खसरे अविप्रा के नाम दर्ज हैं।	
10.	मौका रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि अजमेर-सीकर रोड़ पर (200 फीट) स्थित है एवं भूखण्ड 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	आवेदित क्षेत्रफल = 2400 व. मी. सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि = 782.36 व.मी. (32.60%) सकल क्षेत्रफल = 1617.63 व.मी. (67.40%)
2.	क्षेत्रफल का वर्गीकरण	2 हैक्टेयर से कम 70%-आवासीय/व्यवसायिक 30%- खुला, पार्क, फैंसिलिटि, सड़क आदि।	व्यवसायिक- 1617.63 व.मी.
3.	भूखण्डों का विवरण	आवासीय/व्यवसायिक/अन्य	व्यवसायिक- 05
	अन्य विचारनीय बिन्दु	1. आवेदित भूमि के पूर्वी भाग में स्थित मास्टर प्लान रोड़ की चौड़ाई 60 मीटर रखे जाने हेतु विद्यमान सड़क मध्य से 30 मीटर तक भूमि आरक्षित रखी जानी होगी एवं सड़क मार्गाधिकार की भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जानी होगी एवं उक्त समर्पित भूमि पर प्राथी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। आवेदक द्वारा उक्त के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना अपेक्षित हैं। 2. आवेदित भूमि के दक्षिण भाग में स्थित नाले की सीमा से नियमानुसार ग्रीन बफर से प्रभावित क्षेत्र को वृक्षारोपण हेतु आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित हैं।	

निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



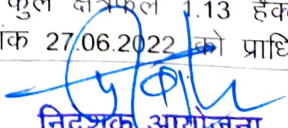
	<p>3. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित आवेदक द्वारा की जानी होगी।</p> <p>4. आवेदित भूमि पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम-2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।</p> <p>5. मास्टर/जोनल प्लान के प्रावधान अनुसार मिश्रित भू-उपयोग में आवासीय, व्यवसायिक, संस्थागत आदि गतिविधियां अनुज्ञेय की गयी हैं।</p>
--	---

निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान व्यवसायिक प्रयोजनार्थ निम्नांकित शर्तों के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. आवेदित भूमि के पूर्वी भाग में स्थित मास्टर प्लान रोड़ की चौड़ाई 60 मीटर रखे जाने हेतु विद्यमान सड़क मध्य से 30 मीटर तक भूमि आरक्षित रखी जानी होगी एवं सड़क मार्गाधिकार 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 जावे।
2. आवेदित भूमि के दक्षिण भाग में स्थित नाले की सीमा से प्रभावित क्षेत्र को नियमानुसार ग्रीन बफर/ वृक्षारोपण हेतु आरक्षित रखा जावे।
3. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल एक एकड़ से कम होने के कारण टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानानुसार प्रकरण में एकल भूखण्ड (व्यवसायिक) का उप-विभाजन की प्रक्रिया करते हुए नियमानुसार उप-विभाजन शुल्क देय होगा एवं भूमि के उप-विभाजन हेतु सम्पूर्ण तकनीकी जाँच निदेशक आयोजना के स्तर से सुनिश्चित की जावेगी।
4. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित आवेदक द्वारा की जानी होगी।
5. योजना के भूखण्डों 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. मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार आवेदित भूमि मिश्रित भू-उपयोग में स्थित हैं जिसमें व्यवसायिक गतिविधियां अनुज्ञेय हैं।

एजेण्डा संख्या : 5

1.	आवेदक का नाम व पता	श्री अमित भंसाली पुत्र श्री सत्यनारायण भंसाली एवं श्री अशोक कुमार परिहार पुत्र श्री मोहन लाल परिहार
2.	राजस्व ग्राम	चाचियावास
3.	खसरा संख्या	1959/2416, 1959/2417, 1959/2639, 1960
4.	90-क के अधीन अनुज्ञा	राजस्व ग्राम चाचियावास के खसरा संख्या 1959/2416, 1959/2417, 1959/2639, 1960 कुल क्षेत्रफल 1.13 हैक्टेयर 90-क आदेश क्रमांक 100581 दिनांक 27.06.2022 को प्राधिकृत


निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर



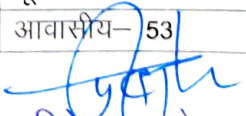
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



		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 आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित हैं। आवेदित भूमि का दक्षिण भाग आंशिक रूप से प्रस्तावित 24 मीटर सड़क से प्रभावित हैं।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित 24 मीटर जोनल प्लान सड़क से पहुँचमार्ग उपलब्ध हैं।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 11300 व.मी. (1.13 हैक्टेयर) है।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रकरण में संलग्न जमाबन्दी अनुसार ख.सं.1959/2416, 1959/2417, 1959/2639, 1960 किस्म बाराणी-2 का स्वामित्व आवेदक का है। 90-क के आदेश अनुसार उक्त खसरो का स्वामित्व अविप्रा के नाम दर्ज है।
10.	मौका रिपोर्ट	मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड रिक्त हैं एवं तारबन्दी की हुई हैं। आवेदित भूखण्ड के मध्य से एलटी लाईन 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 योजना मानचित्र का विश्लेषण

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 = 11300 व.मी. (1.13 हैक्टेयर) सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि = 1513.85 व.मी. (13.39%) सकल क्षेत्रफल = 9786.13 व.मी. (86.61%)
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण	2 हैक्टेयर से कम 70%-आवासीय/व्यवसायिक 30% - खुला/पार्क/फैसिलिटी/सड़क आदि।	आवासीय-6145.01 व.मी. (54.38%) व्यवसायिक-354.42 व.मी. (3.13%) सड़क- 3169.98 व.मी. (28.05%) खुला क्षेत्र- 116.72 व.मी. (1.03%) सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि- 1513.85 व.मी. (13.39%)
3. भूखण्डों का विवरण	आवासीय/व्यवसायिक/अन्य	आवासीय- 53


 निदेशक आयोजना
 अजमेर विकास प्राधिकरण,
 अजमेर



अविद्या



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

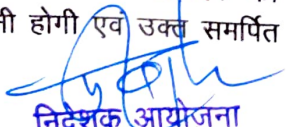
अविद्या



	व्यवसायिक- 02
अन्य विचारनीय बिन्दु	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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 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 है। 2. आवेदित भूमि 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। 3. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित आवेदक द्वारा की जानी होगी। 4. 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। बेशर्त आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.18(36)UDH/NHAP/2014 Part Jaipur Dated 03.04.2017 के प्रावधान 12(3)अ के अनुसार निजी विकासकर्ता की प्लॉटेड आवासीय योजनाओं में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डों हेतु आरक्षित रखे जाने अनिवार्य होंगे। परंतु योजना का कुल क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने पर विकासकर्ता द्वारा यदि EWS एवं LIG के भूखण्ड सर्जित नहीं किये जाते हैं तो, विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि प्रचलित आरक्षित दर एवं जहां आरक्षित दर निर्धारित ना हो वहां DLC दरों पर दी जा सकेगी।

निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान आवासीय प्रयोजनार्थ निम्नांकित शर्तों के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

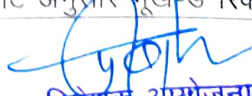
1. आवेदित भूमि के सामने स्थित सड़क मार्गाधिकार 24 मीटर सड़क मध्य से 12 मीटर सड़क मार्गाधिकार हेतु आरक्षित रखी जानी होगी एवं सड़क मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि (क्षेत्रफल 1513.85 व.मी) आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जानी होगी एवं उक्त समर्पित भूमि


निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर

- पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। आवेदक द्वारा उक्त के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया जावे।
2. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित आवेदक द्वारा की जानी होगी।
 3. योजना के भूखण्डों 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. आवेदक द्वारा ले-आउट प्लान में 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। बशर्त आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो।
 5. आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है अतः विकासकर्ता द्वारा कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत के समतुल्य भूमि पर EWS एवं LIG के भूखण्ड सृजित किये जाने होंगे अन्यथा उक्त क्षेत्रफल हेतु प्रचलित आरक्षित दर एवं जंहा आरक्षित दर निर्धारित नहीं हो वंहा DLC दरों पर राशि नियमानुसार देय होगी।

एजेण्डा संख्या : 6

1.	आवेदक का नाम व पता	श्री लक्ष्मण सिंह एवं श्री मोहन सिंह पुत्रगण श्री छोग सिंह तथा श्री सत्यनारायण भंसाली पुत्र स्व.श्री रामस्वरूप भंसाली
2.	राजस्व ग्राम	घूघरा
3.	खसरा संख्या	732, 735, 738
4.	90-क के अधीन अनुज्ञा	राजस्व ग्राम घूघरा के ख.सं. 732, 735 एवं 738 कुल क्षेत्रफल 1.08 हैक्टेयर हेतु 90-क आदेश क्रमांक 100550 दिनांक 10.06.2022 को प्राधिकृत अधिकारी (जोन उत्तर) 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-4) अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित है।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	प्रकरण में आवेदित भूमि को जोनल प्लान अनुसार 18 मीटर चौड़ा पहुँचमार्ग उपलब्ध है।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 11338.60 व.मी. (1.13 हैक्टेयर) है तथापि आवेदक को कुल 1.08 हैक्टेयर हेतु 90-क आदेश जारी है।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रकरण में संलग्न जमाबन्दी अनुसार ख.सं. 732 क्षेत्रफल 0.34 हैक्टेयर एवं ख.सं. 738 क्षेत्रफल 0.38 हैक्टेयर किस्म बरानी-2 तथा ख.सं. 735 क्षेत्रफल 0.36 हैक्टेयर किस्म बरानी-1 का स्वामित्व आवेदक का है। तदोपरान्त 90-क के आदेश अनुसार उक्त खसरो का स्वामित्व अविप्रा के नाम दर्ज है।
10.	मौका रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है।

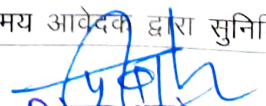

निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	आवेदित भूखण्ड पर कोई वाद-विवाद लंबित नहीं है।	
12.	भू-अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त/अवाप्ताधीन नहीं हैं।	
प्रस्तावित योजना मानचित्र का विश्लेषण			
	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 = 11338.60 व.मी. (1.13 हैक्टेयर) सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि = 538.60 व.मी. 90-क आदेश अनुसार/ सकल क्षेत्रफल = 10800.00 व.मी.
2.	क्षेत्रफल का वर्गीकरण	2 हैक्टेयर से कम 70%-आवासीय/व्यवसायिक 30%- खुला, पार्क, फौसिलिटि, सड़क आदि।	आवासीय-6896.28 व.मी. (63.85%) व्यवसायिक-80.85 व.मी. (00.75%) खुला क्षेत्र- 93.63 व.मी. (00.87%) सड़क- 3729.24 व.मी. (34.53%)
3.	भूखण्डों का विवरण	आवासीय/व्यवसायिक/अन्य	आवासीय- 54 व्यवसायिक- 01
अन्य विचारणीय बिन्दु		1. आवेदित भूमि के पूर्वी भाग में स्थित मास्टर प्लान रोड़ की चौड़ाई 18 मीटर रखे जाने हेतु विद्यमान सड़क मध्य से 9 मीटर तक भूमि आरक्षित रखी जानी होगी एवं सड़क मार्गाधिकार 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 है। 2. प्रस्तुत प्रकरण में खसरा संख्या 745 राजस्व रिकॉर्ड अनुसार रास्ते के रूप में दर्ज है। अतः आवेदक द्वारा खसरा संख्या 745 को सम्मिलित नहीं करते हुए 24 मी. सड़क मार्गाधिकार दर्शाते हुए ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया है। 3. आवेदित भूमि के पूर्वी भाग में स्थित खसरा संख्या 745, 746 किस्म गै.मु. रास्ता तथा ख.स. 747 किस्म गै.मु. मोरी अविप्रा के नाम दर्ज है। 4. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानों की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की	


निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

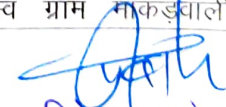


	<p>जानी होगी।</p> <p>5. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.3(77)UDH/3/2010 Part Jaipur Dated 10.08.2020 के प्रावधान 7.02/5.10 के अनुसार 1 हैक्टेयर से 5 हैक्टेयर तक की योजनाओं में कम से कम 2 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बेशर्त आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो।</p> <p>6. आवेदित भूमि 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।</p> <p>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 प्लॉटड आवासीय योजनाओं में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डो हेतु आरक्षित रखे जाने अनिवार्य होंगे। परंतु योजना का कुल क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने पर विकासकर्ता द्वारा यदि EWS एवं LIG के भूखण्ड सर्जित नहीं किये जाते हैं तो, विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि प्रचलित आरक्षित दर एवं जहां आरक्षित दर निर्धारित ना हो वहां DLC दरों पर दी जा सकेगी।</p>
--	---

निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया कि अविप्रा द्वारा जारी 90-क आदेश दिनांक 10.06.2022 कुल क्षेत्रफल 1.08 हैक्टेयर हेतु जारी हैं परन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान कुल क्षेत्रफल 1.13 हैक्टेयर का प्रस्तुत किया गया है जो कि 90-क के क्षेत्रफल से अधिक है। अतः 90-क आदेश की कार्यवाही तथा रास्ते की सुनिश्चितता उपरान्त उपायुक्त उत्तर द्वारा स्पष्ट जाँच कर रिपोर्ट प्रस्तुत की जाकर प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या : 7

1.	आवेदक का नाम व पता	जी.एस. ड्रीमहोम एल.एल.पी.- हस्ताक्षर प्राधिकारी श्री पवित्र कोठारी पुत्र श्री दौलत राज कोठारी (अधिकृत प्रतिनिधि श्री राहुल कुमार पुत्र श्री अजर सिंह एवं श्री अजय कुमार पुत्र श्री हरि सिंह)
2.	राजस्व ग्राम	माकड़वाली
3.	खसरा संख्या	1293
4.	90-क के अधीन अनुज्ञा	नगरीय विकास विभाग के पत्र क्रमांक प.18 (36)नवि/एनएएचपी/2014 पार्ट दिनांक 12.10.2017 में उल्लेखित निर्देशानुसार राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा


निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर



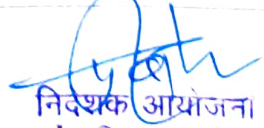
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



		संख्या 1293, कुल क्षेत्रफल 1.70 हैक्टेयर हेतु 90-क आदेश क्रमांक 29/2017 दिनांक 23.11.2017 को न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त अविप्रा द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत गैर कृषिक प्रयोजनार्थ जारी है।
5.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	जोनल डवलपमेंट प्लान (जोन-3) अनुसार आवेदित भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित है।
6.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	प्रकरण में आवेदित भूमि को विद्यमान 60 मीटर अजमेर-सीकर सड़क से पहुँचमार्ग उपलब्ध है।
7.	क्षेत्रफल	प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 17000 व.मी. (1.70 हैक्टेयर) है।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रकरण में अविप्रा द्वारा श्री राहुल कुमार पुत्र श्री अजर सिंह एवं श्री अजय कुमार पुत्र श्री हरि सिंह को मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के तहत गैर कृषिक प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख क्रमांक 3097 दिनांक 20.04.2018 को जारी है।
9.	मौका रिपोर्ट	मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड रिक्त है।
10.	विधि शाखा की रिपोर्ट	आवेदित भूखण्ड पर कोई वाद-विवाद लंबित नहीं है।
11.	अवाप्ति शाखा रिपोर्ट	सचिव अविप्रा अजमेर के यू.ओ.नोट क्रमांक प.9/LAO/प्र.श.स./2021/260-278 द्वारा जोन उत्तर राजस्व ग्राम माकड़वाली में किसी प्रकार की भूमि प्राधिकरण द्वारा अवाप्त नहीं है।

प्रस्तावित योजना मानचित्र का विश्लेषण

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 = 17000 व.मी.(1.70 हैक्टेयर) मौके पर उपलब्ध भूमि = 16989.97 व.मी. (1.69 हैक्टेयर) सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि = 1528.65 व.मी. सकल क्षेत्रफल = 15461.32 व.मी.
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण	2 हैक्टेयर से कम 70%-आवासीय/व्यवसायिक 30% - खुला/पार्क/फैसिलिटी/सड़क आदि।	आवासीय-10353.98 व.मी. (60.94%) व्यवसायिक-655.20 व.मी. (03.85%) टेलीकॉम टॉवर-26.18 व.मी. (00.15%) सड़क- 5954.61 व.मी.


निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



		(35.06%)
3. भूखण्डों का विवरण	आवासीय / व्यवसायिक / अन्य	आवासीय- 83 व्यवसायिक- 05
अन्य विचारनीय बिन्दु	<ol style="list-style-type: none">1. आवेदित भूमि के पूर्वी भाग में स्थित अजमेर-सीकर सड़क की चौड़ाई 60 मीटर रखे जाने हेतु विद्यमान सड़क मध्य से 30 मीटर तक भूमि आरक्षित रखी जानी होगी एवं सड़क मार्गाधिकार 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 है।2. प्रकरण में संलग्न जमाबन्दी अनुसार ख.सं. 1293 किस्म बारानी-1, कुल क्षेत्रफल 1.70 हैक्टेयर का स्वामित्व श्री अजय कुमार पुत्र श्री हरि सिंह एवं श्री राहुल कुमार पुत्र श्री अजर सिंह का है। भू-स्वामी द्वारा मुख्यारनामा श्री सुरेश कुमार पुत्र श्री चांदमल चौपड़ा निष्पादित किया गया। जिसके आधार पर 90-क की प्रक्रिया के आदेश श्री सुरेश कुमार-अधिकृत प्रतिनिधि के नाम जारी है।3. प्रकरण में भू-स्वामी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के आधार पर विधिक प्रतिनिधि-जी.एस. ड्रीमहोम एल.एल.पी.-श्री पवित्र कोठारी पुत्र श्री दौलत राज कोठारी द्वारा ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है।4. अविप्रा की भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 08/2021 वीं बैठक दिनांक 06.10.2021 के प्रस्ताव संख्या 3 में लिये गये निर्णय अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3-सी के तहत स्वीकृत कर राज्य सरकार को दिनांक 03.11.2021 को अनुमोदन हेतु प्रेषित किया गया। नगरीय विकास विभाग के पत्र क्रमांक प.1(36)नविवि / अविप्रा / 2021 दिनांक 01.08.2022 के अनुसार प्रार्थी फर्म जी.एस ड्रीम होम एल.एल.पी., अजमेर के अनुरोध पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3-सी के तहत प्रस्तुत आवेदन को निरस्त किये जाने के आदेश प्रेषित है। अतः उक्त प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी-2010 के अन्तर्गत प्रार्थी द्वारा स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।5. आवेदित भूमि 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. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानों की पालना	




अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



	<p>सुनिश्चित आवेदक द्वारा की जानी होगी।</p> <p>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 1 हैक्टेयर से 5 हैक्टेयर तक की योजनाओं में कम से कम 2 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बेशर्त आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो।</p> <p>8. 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 योजनाओं में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डों हेतु आरक्षित रखे जाने अनिवार्य होंगे। परंतु योजना का कुल क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने पर विकासकर्ता द्वारा यदि EWS एवं LIG के भूखण्ड सर्जित नहीं किये जाते हैं तो, विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि प्रचलित आरक्षित दर एवं जहां आरक्षित दर निर्धारित ना हो वहां DLC दरों पर दी जा सकेगी।</p>
--	---

निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान आवासीय प्रयोजनार्थ निम्नांकित शर्तों के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. आवेदित भूमि के सामने स्थित अजमेर सीकर सड़क मार्गाधिकार 60 मीटर सड़क मध्य से 30 मीटर सड़क मार्गाधिकार हेतु आरक्षित रखी जानी होगी एवं सड़क मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि (क्षेत्रफल 1528.65 व.मी) 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 जावे।
2. मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3-सी के तहत प्रस्तुत आवेदन को निरस्त किये जाने के आदेश राज्य सरकार द्वारा प्रेषित हैं। अतः उक्त प्रकरण में 90-क आदेश की कार्यवाही के अन्तर्गत नियमानुसार देय 10% शुल्क तथा अन्य अतिरिक्त समस्त शुल्क आवेदक द्वारा देय होगा। जिसकी सुनिश्चितता उपायुक्त द्वारा की जानी होगी।
3. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित आवेदक द्वारा की जानी होगी।
4. योजना के भूखण्डों 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. आवेदक द्वारा ले-आउट प्लान में 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


निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



तक की योजनाओं में कम से कम 2 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बशर्ते आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो।

6. आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं अतः विकासकर्ता द्वारा कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत के समतुल्य भूमि पर EWS एवं LIG के भूखण्ड सृजित किये जाने होंगे अन्यथा उक्त क्षेत्रफल हेतु प्रचलित आरक्षित दर एवं जंहा आरक्षित दर निर्धारित नहीं हो वंहा DLC दरो पर राशि नियमानुसार देय होगी।

एजेण्डा संख्या : 8

1.	आवेदक का नाम व पता	अर्जुनलाल सेठी नगर योजना (पार्ट प्लान)-आवासीय मय व्यवसायिक
2.	राजस्व ग्राम	बड़गांव
3.	खसरा संख्या	691 वर्किंग, (8/1266, 144/1267)
4.	मास्टर/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान के अनुसार टिप्पणी	अविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार उक्त भू-खण्ड आवासीय मय व्यवसायिक हेतु आरक्षित हैं।
5.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित 60 मीटर NH-58 जयपुर-जोधपुर राष्ट्रीय राजमार्ग से पहुँचमार्ग उपलब्ध हैं।
6.	क्षेत्रफल	प्राधिकरण की योजना में प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 4200 व. मी. (0.42 हैक्टेयर) हैं।
7.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रकरण में प्रस्तावित व्यवसायिक मय आवासीय योजना हेतु राजस्व ग्राम बड़गांव के वर्किंग ख.सं.691 के प्रस्तावित क्षेत्रफल 4200 व.मी. का स्वामित्व अविप्रा का हैं।
8.	मौका रिपोर्ट	मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड रिक्त हैं तथा उत्तरी भाग में अस्थायी बाड़े एवं पूर्वी भाग में डेयरी द्वारा अतिक्रमित हैं। भूखण्ड के सामने विद्यमान सर्विस रोड में 2 मी. चौड़ाई का नाला NH द्वारा निर्मित हैं।
9.	विधि शाखा रिपोर्ट	निदेशक विधि अविप्रा के यु.ओ.नोट क्रमांक: अविप्रा/विधि/प. 7/2020/746 दिनांक 18.08.2020 के अनुसार ख.सं. 691 में कोई वाद लम्बित नहीं हैं।
10.	अवाप्ति शाखा रिपोर्ट	सचिव अविप्रा द्वारा जारी यू.ओ.नोट क्रमांक : प.9 /LAO/प्र.श. स/2021/241-259 दिनांक 22.10.2021 में राजस्व ग्राम बड़गांव के ख.सं. 691 अर्जुनलाल सेठी नगर योजना में अवाप्त खसरो में सम्मिलित हैं।

प्रस्तावित योजना मानचित्र का विश्लेषण

विवरण	प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार
1. योजना का क्षेत्रफल	4200 व.मी. (0.42 हैक्टेयर)
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण	व्यवसायिक मय आवासीय-1956.146 व.मी. (46.57%) पार्किंग- 1089 व.मी. (25.93%) सड़क- 893.86 व.मी. (21.29%)

निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर



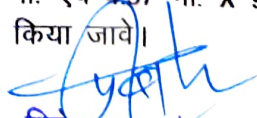
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



3. भूखण्डों का विवरण	शेष (पेवमेन्ट)– 260.994 (6.21%) व्यवसा. मय आवासीय – 6 मी. X 12 मी. – 14 भूखण्ड (S1-S14) व्यवसा. मय आवासीय – 4.57 मी. X 9.14 मी. – 20 भूखण्ड (S17-S36) कॉर्नर भूखण्ड – 2 भूखण्ड (S-15 व S16)
अन्य विचारनीय बिन्दु	1. प्रस्तावित योजना के भूखण्ड का सीमा का सत्यापन एवं पुष्टि राजस्व शाखा एवं कनिष्ठ अभियन्ता के माध्यम से की जानी होगी। 2. योजना के अनुरूप भूखण्डों के डिमार्केशन के उपरान्त ही आवंटन नीलामी इत्यादि की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 3. समस्त भूखण्डों के नाप/क्षेत्रफल/सैटबैक आदि का अंकन किया जा कर योजना मानचित्र अन्तिम रूप से तैयार किया जाकर अनुमोदन हेतु संबंधित द्वारा हस्ताक्षर किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत योजना मानचित्र अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड 9 मी. सर्विस रोड पर स्थित हैं जो कि 200 फीट सड़क मार्गाधिकार का भाग हैं तथापि कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर लगभग 15 मी. चौड़ा सर्विस रोड विद्यमान है। 5. प्रकरण में व्यवसायिक मय आवासीय भूखण्ड क्रमशः 6 मी. X 12 मी. एवं 4.57 मी. X 9.14 मी. हेतु संलग्न टाईप डिजाइन अनुसार निर्माण किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रकरण में प्रस्तावित योजना 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।

निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से प्रस्तुत ले-आउट प्लान आवासीय मय व्यवसायिक प्रयोजनार्थ निम्नांकित शर्तों के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. प्रस्तावित योजना के भूखण्ड की सीमा का सत्यापन एवं पुष्टि राजस्व शाखा एवं कनिष्ठ अभियन्ता के माध्यम से की जानी होगी तथा योजना के अनुरूप भूखण्डों के डिमार्केशन के उपरान्त ही आवंटन नीलामी इत्यादि की कार्यवाही की जानी होगी।
2. समस्त भूखण्डों के नाप/क्षेत्रफल/सैटबैक आदि का अंकन किया जा कर योजना मानचित्र अन्तिम रूप से तैयार किया जाकर अनुमोदन हेतु संबंधित द्वारा हस्ताक्षर किये जाने होंगे।
3. प्रकरण में व्यवसायिक मय आवासीय भूखण्ड क्रमशः 6 मी. X 12 मी. एवं 4.57 मी. X 9.14 मी. हेतु संलग्न टाईप डिजाइन अनुसार निर्माण किया जाना सुनिश्चित किया जावे।


निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



4. प्रकरण में प्रस्तावित योजना 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।

एजेण्डा संख्या : 9

1.	आवेदक का नाम व पता	श्री छोटू नायक पुत्र श्री भंवर राम
2.	ग्राम	पीसांगन-मोतीसर (पुष्कर)
3.	खसरा संख्या	764, 764/1151, 766/1152, 767
4.	90-क के अधीन आवेदित भू-उपयोग	पर्यटन ईकाई प्रयोजनार्थ
5.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	पुष्कर मास्टर प्लान 2031 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू-उपयोग परिधि नियंत्रण क्षेत्र हेतु आरक्षित है।
6.	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।
7.	क्षेत्रफल	प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 15300 व.मी. (1.53 हैक्टेयर) है।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रकरण में संलग्न जमाबन्दी अनुसार ग्राम पीसांगन के ख.स. 764, 764/1151, 766/1152, 767 किस्म चाही-3 कुल क्षेत्रफल 1.53 हैक्टेयर भूमि श्री छोटू नायक पुत्र श्री भंवर राम का स्वामित्व है। भू-स्वामी द्वारा श्री प्रशान्त शर्मा पुत्र श्री बनवारी लाल शर्मा मुख्यारनामा दिनांक 04.09.2019 को निष्पादित है।
9.	मौका रिपोर्ट	मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड रिक्त है तथा कुछ भाग पर कृषि हो रही है।

स्थल मानचित्र का विस्तृत विवरण:-

विवरण	प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार
1. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	कुल क्षेत्रफल = 15300 व.मी. (1.53 हैक्टेयर)
अन्य विचारनीय बिन्दु	1. प्रकरण में राजस्व ग्राम मोतीसर के खसरा संख्या 764, 764/1151, 766/1152, 767 की 90-क हेतु ऑनलाईन आवेदन क्रमांक LU2012/ADA/2022-23/100655 के अनुमोदन हेतु राज्य सरकार को दिनांक 27.05.2022 को प्रेषित किया गया जिसके क्रम में नगरीय विकास विभाग के पत्र क्रमांक प.1(41)नवि/अविप्रा/2022 जयपुर दिनांक 11.07.2022 के अनुसार मार्गाधिकार निर्धारण हेतु प्राधिकरण को प्रेषित किया गया। प्रकरण में उक्त पत्र में उल्लेखित निर्देशानुसार सड़क मार्गाधिकार का निर्धारण विभागीय अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार किया जाकर तदोपरान्त प्रकरण राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जाना प्रस्तावित है।



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

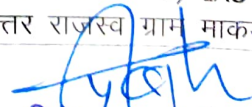


	2. पुष्कर मास्टर प्लान 2031 के अनुसार परिधि नियंत्रण क्षेत्र में रिसोर्ट/मोटल न्यूनतम 18 मी. सड़क मार्गाधिकार पर अनुज्ञेय हैं।
--	--

निर्णय :- 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 आमन्त्रित करते हुए सड़क की चौड़ाई 60 फीट निर्धारित किया जाकर प्रकरण राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या : 10

1.	आवेदक का नाम व पता	मै. आर.एस. इन्फ्रास्ट्रक्चर जरिये प्रैसिडेंट श्री राजीव मालू पुत्र श्री सत्यनारायण मालू निवासी-1/432 माली सदन क्रिश्चनगंज अजमेर एवं श्री प्रैसिडेंट श्री सुनिल भाटी पुत्र श्री मोहन लाल भाटी निवासी- 308 बी चुंगी चौकी लोहागल रोड शास्त्री नगर अजमेर
2.	राजस्व ग्राम	माकड़वाली
3.	खसरा संख्या	1421
4.	90-क के अधीन अनुज्ञा	राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा संख्या 1421 क्षेत्रफल 7000 वर्गमीटर (0.7000 हैक्टेयर) हेतु 90-क आदेश क्रमांक 100154 दिनांक 22.04.2022 को प्राधिकृत अधिकारी (जोन उत्तर) अविप्रा द्वारा जारी है।
5.	90-क के अधीन स्वीकृत भू-उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2033 अजमेर रीजन के अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु आरक्षित हैं।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	प्रकरण में आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग पूर्व स्वीकृत योजना की 40 फीट सड़क एवं आवेदित भूमि के मध्य स्थित स्वीकृत योजना के भूखण्डों में से 40 फीट सड़क हेतु आवश्यक भूमि समर्पित किये जाने पर उपलब्ध होता है।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 6999.25 वर्गमी. है।
9.	भू-अभिलेख शाखा रिपोर्ट	राजस्व ग्राम माकड़वाली के आवेदित खसरा नम्बर 1421 रकबा 0.70 हैक्टेयर संलग्न जमाबंदी अनुसार आवेदक का स्वामित्व है तदोपरान्त 90-क आदेश अनुसार उक्त खसरे का स्वामित्व अविप्रा के नाम दर्ज है।
10.	मौका रिपोर्ट	आवेदित भूखण्ड पर तारबंदी होकर भूमि रिक्त है एवं भूमि के माप प्रस्तुत मानचित्र अनुसार है।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	आवेदित भूखण्ड पर कोई वाद-विवाद लम्बित नहीं है।
12.	भू-अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	सचिव अविप्रा अजमेर के यू.ओ.नोट क्रमांक प.9/LAO/प्र.श.स./2021/260-278 द्वारा जोन उत्तर राजस्व ग्राम माकड़वाली में


निदेशक अध्याजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर



अविद्या



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



अविद्या

किसी प्रकार की भूमि प्राधिकरण द्वारा अवाप्त 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	6999.25 व.मी.
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण	2 हैक्टेयर से कम 70%-आवासीय/व्यवसायिक क 30%- खुला, पार्क, फैसिलिटी, सड़क आदि।	आवासीय- 4494.67 व.मी. (64.22%) सड़क - 2492.15 व.मी. (35.60%) मोबाईल टॉवर हेतु - 12.43 व.मी. (0.18%)
3. भूखण्डों का विवरण	आवासीय/व्यवसायिक/ अन्य	आवासीय- 33
अन्य विचारणीय बिन्दु	<p>1. प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 08/2021 वीं बैठक दिनांक 06.10.2021 के प्रस्ताव संख्या 4 में लिये गये निर्णय अनुसार राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा संख्या 1405 से 1411, 1414, 1415, 1417, 1418, 1419, 5521/1422, 1423/3881, 1402/4258, 1402/4259 क्षेत्रफल 5.72 हैक्टेयर की पूर्व स्वीकृत योजना के भूखण्ड संख्या 31, 32 व 33 को समर्पित कर आवेदित भूमि को 12 मीटर (40 फीट) पहुँचमार्ग हेतु समर्पित हैं। 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।</p> <p>2. आवेदित भूमि 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।</p> <p>3. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानों की पालना आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।</p> <p>4. 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 तक की योजनाओं में कम से कम 1 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बेशर्त</p>	



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



	<p>आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो।</p> <p>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 योजनाओं में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डो हेतु आरक्षित रखे जाने अनिवार्य होंगे। परंतु योजना का कुल क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने पर विकासकर्ता द्वारा यदि EWS एवं LIG के भूखण्ड सर्जित नहीं किये जाते है तो, विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि प्रचलित आरक्षित दर एवं जहां आरक्षित दर निर्धारित ना हो वहां DLC दरों पर दी जा सकेगी।</p>
--	--

निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान आवासीय प्रयोजनार्थ निम्नांकित शर्तों के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. आवेदित भूमि के दक्षिण भाग में पूर्व स्वीकृत योजना एवं आवेदित भूमि के मध्य स्थित स्वीकृत योजना के भूखण्डों में से 40 फीट सड़क मार्गाधिकार हेतु आवश्यक भूमि समर्पित किये जाने हेतु समर्पित भूमि के संबंध में सुनिश्चितता उपायुक्त द्वारा की जानी होगी। तत्पश्चात प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही नियमानुसार की जावे।
2. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित आवेदक द्वारा की जानी होगी।
3. 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।
4. आवेदक द्वारा ले-आउट प्लान में 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। बशर्ते आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो।
5. आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है अतः विकासकर्ता द्वारा कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत के समतुल्य भूमि पर EWS एवं LIG के भूखण्ड सृजित किये जाने होंगे अन्यथा उक्त क्षेत्रफल हेतु प्रचलित आरक्षित दर एवं जहां आरक्षित दर निर्धारित नहीं हो वहां DLC दरों पर राशि नियमानुसार देय होगी।

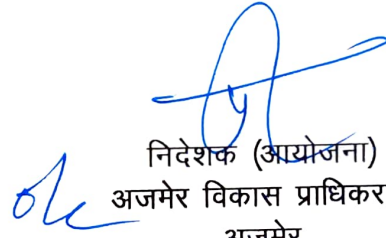
एजेण्डा संख्या : 11

प्राधिकरण की हरिभाऊ उपाध्याय नगर (मुख्य) "सी" ब्लॉक के भूखण्ड संख्या C-1 से C-11 के भूखण्डों में कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर अतिरिक्त भूमि प्राप्त हो रही है जिसे स्वतंत्र भूखण्डों के रूप में सृजित किया जा सकता है। भूखण्ड सं. C-1 से C-11 के मध्य अतिरिक्त भूखण्ड C-1A (10.8 X 21 मी.) प्राप्त होता है। अतः प्राधिकरण की हरिभाऊ उपाध्याय नगर (मुख्य) के

भूखण्ड सं. C-1 से C-11 के पार्ट प्लान तैयार कर समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत हैं।

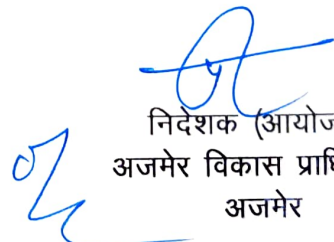
निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से प्रस्तुत संशोधित पार्ट प्लान हरिभाऊ उपाध्याय नगर (मुख्य) में कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड संख्या C-1 ही निर्मित हैं एवं अन्य भूखण्ड मौके पर रिक्त हैं। अतः मौके पर प्राप्त अतिरिक्त भूमि को प्राधिकरण हित में नवसृजित भूखण्ड संख्या C-1A (10.8 X 21 व.मी.) के रूप में अंकित करते हुए अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

यह बैठक कार्यवाही विवरण सक्षम स्तर द्वारा अनुमोदित है।


निदेशक (आयोजना)
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर

क्रमांक : अ.वि.प्रा./प.3/नि.शा/2022/ 2286-91 दिनांक : 24-8-2022
प्रतिलिपि :-

1. अतिरिक्त निजी सचिव, आयुक्त महोदय, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
2. सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
3. उपायुक्त (उत्तर/दक्षिण/किशनगढ़/पुष्कर) अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
4. रक्षित पत्रावली।


निदेशक (आयोजना)
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर