

भवन मानचित्र समिति—(ले-आउट प्लान) की 6/2020 वीं बैठक दिनांक 17.09.2020 का कार्यवाही विवरण :-

भवन मानचित्र समिति—(ले-आउट प्लान) की 6/2020 वीं बैठक दिनांक 17.09.2020 को आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में उनके कक्ष में दोपहर 3.00 आयोजित की गयी। बैठक में निम्नलिखित सदस्यगणों व अधिकारियों द्वारा भाग लिया गया :-

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. श्री किशोर कुमार, सचिव | — सदस्य |
| 2. श्री रामचन्द्र गरवा, उपायुक्त (उत्तर) | — सदस्य |
| 3. श्रीमती अशोक कुमार चौधरी, उपायुक्त (दक्षिण/पुष्कर) | — सदस्य |
| 4. श्री पुनीत शर्मा, निदेशक आयोजना | — सदस्य सचिव |
| 5. श्री दिलीप सिंह बारेठ | — तकनीकी सलाहकार |
| 6. श्री अंकुर देवत | — सहायक नगर नियोजक (उत्तर) |
| 7. श्री आकाश कर्णावत | — सहायक नगर नियोजक (दक्षिण) |

सर्वप्रथम समस्त उपस्थित सदस्यगणों एवं अधिकारियों का सदस्य सचिव द्वारा स्वागत किया गया एवं एजेण्डावार सर्वसम्मति से निम्नानुसार निर्णय लिये गये :-

1. प्रस्ताव संख्या - 1

सदस्य सचिव द्वारा समिति की गत बैठक दिनांक 13.08.2020 का कार्यवाही विवरण की प्रति समिति के समक्ष प्रस्तुत की गई, जिसका सर्वसम्मति से अनुमोदन किया गया।

2. प्रस्ताव संख्या - 2

राजस्व ग्राम लोहागल के खसरा सं. 1353/1535, 1354/1534, 1354/1536, 1355/1611 रकबा 1.26 हैक्टेयर भूमि के महाविद्यालय/कॉलेज (शैक्षणिक) प्रयोजनार्थ स्थल मानचित्र/ले-आउट प्लान अनुमोदन बाबत। आवेदक सम्राट पब्लिक शिक्षण संस्थान, अजमेर जरिये सचिव श्री नरपत सिंह शेखावत पुत्र श्री ओंकार सिंह, निवासी-सागर विहार कॉलोनी, वैशाली नगर, अजमेर।

प्रश्नगत भूखण्ड खसरा सं. 1353/1535, 1354/1534, 1354/1536, 1355/1611 कुल रकबा 1.26 हैक्टेयर की अन्य संस्थानिक (स्कूल/कॉलेज) प्रयोजनार्थ 90-क के आदेश दिनांक 18.03.2020, प्राधिकृत अधिकारी (जोन उत्तर) द्वारा जारी किये जा चुके हैं। अजमेर मास्टर प्लान-2023 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग विश्वविद्यालय (शैक्षणिक) प्रयोजनार्थ आरक्षित है। आवेदित भूमि जनाना अस्पताल सड़क पर स्थित है, जिसका मार्गाधिकार 160 फीट निर्धारित है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि के शैक्षणिक कॉलेज हेतु साईट प्लान/ले-आउट प्लान के अनुमोदन हेतु आवेदन किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत साईट प्लान/ले-आउट प्लान के अनुसार कुल क्षेत्रफल 11691.46 व.मी. में से 246.89 व.मी. भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु छोड़े जाने के पश्चात् शेष भूमि 11444.57 व.मी. शेष रहती है। उक्त साईट प्लान/ले-आउट प्लान कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत खसरा सुपरइम्पोजिशन संबंधित पटवारी द्वारा प्रमाणित किया गया है। अजमेर मास्टर प्लान-2023 के अनुसार महाविद्यालय (शैक्षणिक) एवं महाविद्यालय/कॉलेज (शैक्षणिक) दोनों भू-उपयोग, सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक के अन्तर्गत संस्थानिक श्रेणी/प्रकृति के अन्तर्गत आते हैं।

निर्णय :-समिति द्वारा प्रकरण में विचार-विमर्श कर मास्टर प्लान में आरक्षित विश्वविद्यालय (शैक्षणिक) भू-उपयोग में महाविद्यालय/कॉलेज (शैक्षणिक) हेतु स्थल मानचित्र/ले-आउट प्लान का निम्न शर्तों के साथ अनुमोदन किये जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया :-

1. जनाना अस्पताल सड़क का मार्गाधिकार, सड़क मार्गाधिकार समिति के अनुमोदन अनुसार 160 फीट रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क के मध्य से 80 फीट भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु 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। इस सम्बन्ध में प्रार्थी से शपथ-पत्र प्राप्त किया जाना होगा।
2. आवेदित भूमि पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड एकीकृत भवन विनियम-2017 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।
3. आवेदक द्वारा एकल भूखण्ड के रूप में आवेदन किया गया है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित की जावे कि भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग यथा पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सब-स्टेशन, ओवरहेड वाटर टैंक आदि स्थापित किये जाने के लिए भूमि की आवश्यकता होगी तो सम्बन्धित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत सीमा तक निःशुल्क उपलब्ध करवायी जायेगी।
4. आवेदित भूमि का पट्टा जारी किये जाने हेतु क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण पट्टा जारी करने से पूर्व राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।

3. प्रस्ताव संख्या - 3

राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा सं. 1831, 1834, 1836, 5378/1829, 5379/1830 रकबा 0.42 हैक्टेयर भूमि के अन्य संस्थानिक (चिकित्सालय) प्रयोजनार्थ स्थल मानचित्र/ले-आउट प्लान अनुमोदन बाबत। आवेदक श्री रामदेव पुत्र श्री सांवता, निवासी-हरिजन बस्ती, माकड़वाली रोड, अजमेर।

प्रश्नगत भूखण्ड खसरा सं. 1831, 1834, 1836, 5378/1829, 5379/1830 कुल रकबा 0.42 हैक्टेयर की अन्य संस्थानिक प्रयोजनार्थ 90-क के आदेश दिनांक 28.01.2020, प्राधिकृत अधिकारी (जोन उत्तर) द्वारा जारी किये जा चुके हैं। अजमेर मास्टर प्लान-2023 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग चिकित्सालय प्रयोजनार्थ आरक्षित है। आवेदित भूमि पुष्कर बाईपास के समीप सीकर रोड पर स्थित है, जिसका मार्गाधिकार 200 फीट निर्धारित है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि के साईट प्लान/ले-आउट प्लान के अनुमोदन हेतु आवेदन किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत साईट प्लान/ले-आउट प्लान के अनुसार कुल क्षेत्रफल 4148.45 व. मी. में से 629.85 व.मी. भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु छोड़े जाने के पश्चात् शेष भूमि 3518.60 व. मी. शेष रहती है। उक्त साईट प्लान/ले-आउट प्लान कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत खसरा सुपरइम्पोजिशन संबंधित पटवारी द्वारा प्रमाणित किया गया है।

निर्णय :-समिति द्वारा प्रकरण में विचार-विमर्श कर अन्य संस्थानिक (चिकित्सालय) हेतु स्थल मानचित्र/ले-आउट प्लान का निम्न शर्तों के साथ अनुमोदन किये जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया :-

1. सीकर रोड का मार्गाधिकार 200 फीट रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क के मध्य से 100 फीट भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु 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।
2. आवेदित भूमि पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड एकीकृत भवन विनियम-2017 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।
3. आवेदक द्वारा एकल भूखण्ड के रूप में आवेदन किया गया है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित की जावे कि भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग यथा पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सब-स्टेशन, ओवरहेड वाटर टैंक आदि स्थापित किये जाने के लिए भूमि की आवश्यकता होगी तो सम्बन्धित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत सीमा तक निःशुल्क उपलब्ध करवायी जायेगी।

4. प्रस्ताव संख्या - 4

राजस्व ग्राम सूरजकुण्ड के खसरा सं. 1430, 1438, 1438/1736 क्षेत्रफल 3.23 हैक्टेयर भूमि के रिसोर्ट प्रयोजनार्थ स्थल मानचित्र/ले-आउट प्लान अनुमोदन बाबत। आवेदक श्री देवेन्द्र इन्दौरिया पुत्र श्री फूलचन्द इन्दौरिया, निवासी- कमला बावड़ी, बाबूगढ़, गंज, अजमेर।

आवेदित भूमि का भू-उपयोग पुष्कर मास्टर प्लान 2031 के अनुसार परिधि नियन्त्रण पट्टी हेतु आरक्षित है। मास्टर प्लान के प्रावधानानुसार परिधि नियन्त्रण पट्टी में रिसोर्ट अनुज्ञेय है। प्रस्तावित भूमि को पहुँच मार्ग राजस्व मानचित्र अनुसार ख.नं. 1253 एवं 1252 में से उपलब्ध होता है। ख.नं. 1253 निजी खातेदारी भूमि है एवं उक्त की किस्म गैर मुमकिन रास्ता है। खसरा नं. 1252 प्राधिकरण स्वामित्व की भूमि है। जिसकी किस्म भी गैर मुमकिन रास्ता है। प्रस्तावित भूमि के सामने खसरा नं. 1243 स्थित है, जिसका संपरिवर्तन जिला कलक्टर के पत्र दिनांक 30.05.2011 द्वारा किया जा चुका है।

राजस्व मानचित्र में प्रस्तावित भूमि के सामने की चौड़ाई लगभग 50 से 75 फीट (औसत 60 फीट) होना एवं मौके पर 30 फीट चौड़ा रास्ता उपलब्ध होना अवगत कराया गया। तत्पश्चात् पटवारी/तहसीलदार की रिपोर्ट अनुसार मौके पर लगभग 40 फीट चौड़ा रास्ता होने की टिप्पणी की गई।

इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 21.08.2019 द्वारा निर्धारित चेक लिस्ट की पूर्ति करते हुए प्रकरण धारा 90 (क) की अनुज्ञा एवं पट्टा विलेख जारी करने की स्वीकृति बाबत राज्य सरकार को प्रेषित किया गया। जिसमें संलग्न मानचित्र के अनुसार प्रस्तावित भूमि के सामने की सड़क को 80 फीट दर्शाया गया। तदनुसार राज्य सरकार द्वारा निम्न शर्तों पर 90 (क) की अनुज्ञा एवं एकल पट्टे की स्वीकृति जारी की गयी।

1. The right of way of approach road shall be 24 meter (80 Feet) as per proposal of ajmer development authority.

2. The legal proceedings for notifying the right of way of this approach road shall also be completed at ajmer development authority level.

उक्त प्रकरण को प्राधिकरण की ले-आउट प्लान समिति की बैठक दिनांक 26.02.2020 में रखा गया। उक्त बैठक में चार बिन्दुओं के सम्बन्ध में सूचना/दस्तावेज प्राप्त करने हेतु समिति के द्वारा निर्णय लिया गया। जिसके सम्बन्ध में वस्तुस्थिति निम्नानुसार है -

1. पत्रावली पर कनिष्ठ अभियन्ता एवं पटवारी की संयुक्त मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने पहुंच मार्ग की चौड़ाई 40 फीट मौजूद होना अवगत कराया गया। संलग्न सर्वे प्लान में आवेदित भूमि के सामने पूर्व में स्वीकृत रिसोर्ट एवं सड़क की चौड़ाई आदि दर्शायी गयी है।
2. प्रस्तावित स्थल के सामने खसरा संख्या 1243, 1196/1728 में जिला कलक्टर कार्यालय द्वारा वर्ष 2011 में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरण किया गया है। उक्त प्रकरण में राजस्व रास्ते की चौड़ाई कितनी निर्धारित की गयी है इस बाबत अवगत कराने हेतु कार्यालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट अजमेर को प्राधिकरण के पत्र क्रमांक अविप्रा/नियोजन शाखा/प3/20/266 दिनांक 17.03.2020 द्वारा लिखा गया। उक्त के सम्बन्ध में कार्यालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट अजमेर के पत्र क्रमांक कअ/राजस्व/साप्राप/एडीए/2020/3930 दिनांक 18.06.2020 के अनुसार खसरा सं. 1243, 1196/1723 ग्रामीण सड़क पर स्थित है। इण्डियन रोड कांग्रेस के मापदण्डानुसार सड़क के मध्य बिन्दु से 9 मीटर तथा खसरा सं. 1243 में से मार्गाधिकार में आ रही 4 मीटर अर्थात् कुल 13 मीटर दूरी तक भूमि (कुल 400 वर्गमीटर) खुला क्षेत्र हेतु छोड़ी गयी है।
3. आवेदक को प्रस्तावित भूमि के सामने की सड़क के दोनों ओर स्थित निर्माणों को दर्शाते हुए विस्तृत सर्वे प्लान प्रस्तुत करने का निर्णय लिया गया था, जिससे उक्त क्षेत्र में भिन्न-भिन्न स्थानों पर सड़क की चौड़ाई एवं उन पर किये गये निर्माण की स्थिति स्पष्ट हो सके। उक्त के सम्बन्ध में संलग्न सर्वे प्लान में आवेदित भूमि के सामने पूर्व में स्वीकृत रिसोर्ट एवं सड़क की चौड़ाई आदि दर्शायी गयी है।
4. आवेदक द्वारा खसरा नं. 1253 के प्रार्थी द्वारा सड़क समर्पण के सम्बन्ध में शपथपत्र संलग्न नहीं होने के कारण पुनः शपथपत्र की सत्यापित प्रति प्राप्त करने का निर्णय लिया गया था जिसके सम्बन्ध में प्रार्थी द्वारा नया सहमति/समर्पण पत्र प्रस्तुत किया गया है।

निर्णय :-समिति द्वारा प्रकरण में विचार-विमर्श कर नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 11.11.2019 द्वारा एकल पट्टे जारी किये जाने हेतु दी गयी स्वीकृति के क्रम में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ स्थल मानचित्र/ले-आउट प्लान का निम्न शर्तों के साथ अनुमोदन किये जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया :-

1. आवेदित भूमि के पहुंच मार्ग हेतु राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(38)/नविप्रा/अविप्रा/2019 जयपुर दिनांक 11.09.2019 अनुसार 80 फीट मार्गाधिकार रखा जाना है। अतः वर्तमान सड़क के मध्य से 40 फीट भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु 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। इस सम्बन्ध में प्रार्थी से शपथ-पत्र प्राप्त किया जाना होगा।

2. राज्य सरकार के उपरोक्त उल्लेखित पत्र 11.09.2019 के अनुसार "The legal proceedings for notifying the right of way of this approach road shall also be completed at ajmer development authority level". उक्त के सम्बन्ध में आवेदित भूमि के सामने सड़क का मार्गाधिकार 80 फीट निर्धारित किया गया। उक्त स्वीकृति को जोनल डवलपमेन्ट प्लान बनाते समय समायोजित किया जाना होगा।
3. आवेदित भूमि पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड एकीकृत भवन विनियम-2017 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।
4. आवेदक द्वारा एकल भूखण्ड के रूप में आवेदन किया गया है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार रिसोर्ट हेतु प्रस्तावित एकल पट्टों के प्रकरणों में सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित की जाने वाली 5 प्रतिशत भूमि की एवज में नियमानुसार राशि वसूल की जानी होगी।

5. प्रस्ताव संख्या -5

प्राधिकरण की अर्जुनलाल सेठी नगर योजना में अतिरिक्त भूखण्ड के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण की अर्जुनलाल सेठी नगर योजना में नीलमी हेतु प्रोपर्टी रजिस्टर रिपोर्ट अनुसार कुल 61 भूखण्डों का अंकन है। उक्त भूखण्डों में से 49 भूखण्डों के स्थल मानचित्र यू.ओ.नोट क्रमांक अविप्रा/प.3/नियोजन/2020/508-510 दिनांक 11.08.2020 द्वारा एवं शेष 12 भूखण्डों में से 6 भूखण्डों के स्थल मानचित्र यू.ओ.नोट क्रमांक अविप्रा/प.3/नियोजन/2020/547-549 दिनांक 27.08.2020 द्वारा प्रभारी अधिकारी (नीलामी) को प्रेषित कर दिये गये हैं।

शेष 6 भूखण्डों में से 3 भूखण्ड क्रमशः ए-100 (कॉर्नर), ए-133 (कॉर्नर) एवं ए-134 (कॉर्नर) की चौड़ाई 7.5 मीटर एवं गहराई 15 मीटर है। उक्त भूखण्डों के चारों दिशाओं में सैटबैक योजना में प्रस्तावित है।

अर्जुनलाल सेठी नगर योजना से सम्बन्धित पत्रावली योजना शाखा से मंगवायी गयी तथा योजना शाखा की पत्रावली संख्या 377 स्कीमस/अर्जुनलाल सेठी नगर श्री दामोदर प्रसाद चौबे की भूखण्ड संख्या ए-34 अर्जुनलाल सेठी नगर की पत्रावली में पेरा सं. 81 एन पर यह टिप्पणी अंकित की गयी कि दिनांक 11.12.2007 को अर्जुनलाल सेठी नगर के विवादित भूखण्डों की लाटरी निकाली गयी। भूखण्ड ए-124 के स्थान पर ए-34 आवंटित किया गया। इस भूखण्ड को प्रार्थी को अभी तक आवंटित नहीं किया गया है। क्योंकि इसका डिमार्केशन मौके पर नहीं किया जा सका है तथा डिमार्केशन की कार्यवाही स्वीकृत किये जाने पर खातेदारी विवाद होने के कारण डिमार्केशन नहीं किया जा सका।

निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण में विचार-विमर्श कर अर्जुनलाल सेठी नगर के ऑक्शन किये जाने वाले भूखण्डों की जानकारी उनके अलोटमेन्ट/आवंटन/लेन्ड फॉर लेन्ड दिये जाने वाले भूखण्ड तथा मौके पर विद्यमान ब्लॉक्स की सही सही मापें तथा ब्लॉक्स के किसी भाग पर कोई विवाद तो नहीं है, इस बारे में जानकारी प्राप्त करने के उपरान्त प्रकरण को आगामी ले-आउट प्लान समिति की बैठक में रखे जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया।

6. प्रस्ताव संख्या – 6

राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा सं. 2539 क्षेत्रफल 0.19 हैक्टेयर भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ ले-आउट प्लान अनुमोदन बाबत। आवेदक श्री सुनील कुमार पुत्र श्री रामेश्वर लाल, निवासी-53, भाभियों का बांस, माकड़वाली, अजमेर।

प्रश्नगत भूमि राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा सं. 2539 कुल रकबा 0.19 हैक्टेयर की आवासीय प्रयोजनार्थ 90-क के आदेश दिनांक 16.01.2020 द्वारा प्राधिकृत अधिकारी (जोन उत्तर) द्वारा जारी किये जा चुके हैं। अजमेर मास्टर प्लान-2023 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित है। आवेदित भूमि लॉरेन्स एवं मेयो स्कूल के पीछे लगते हुए स्थित है। आवेदित भूमि को पूर्व में खसरा संख्या 2404, 2406, 2525/4670 में स्वीकृत योजना की 30 फीट चौड़ी 2 सड़कों से प्राप्त होता है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि पर आवासीय ले-आउट प्लान के अनुमोदन हेतु आवेदन किया है। आवेदक द्वारा मौका अनुसार कुल क्षेत्रफल 1891 वर्गगज हेतु आवासीय ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है। उक्त ले-आउट प्लान कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित किया गया है एवं इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत खसरा सुपरइम्पोजिशन संबंधित पटवारी द्वारा प्रमाणित किया गया है।

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

1. प्रस्तावित योजना के अन्तर्गत राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानानुसार 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रिजर्व रखे जाने होंगे। जिसके लिए आवेदक से शपथ-पत्र प्राप्त किया जाना होगा।
2. योजना में प्रस्तावित आवासीय भूखण्डों पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड एकीकृत भवन विनियम-2017 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।

7. प्रस्ताव संख्या – 7

राजस्व ग्राम लोहागल के खसरा सं. 1532 पुराना एवं 1324 नया में से क्षेत्रफल 0.107792 हैक्टेयर भूमि के पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ स्थल मानचित्र अनुमोदन बाबत। आवेदक श्री अजीत सिंह पुत्र श्री सुल्तान सिंह, निवासी-5, शास्त्री नगर, अजमेर।

प्रश्नगत भूमि राजस्व ग्राम लोहागल के खसरा सं. 1532 (वर्किंग) मिन 1324 (हाल) में से क्षेत्रफल 0.107792 हैक्टेयर की वाणिज्य प्रयोजनार्थ 90-क के आदेश दिनांक 26.02.2020 द्वारा प्राधिकृत अधिकारी (जोन उत्तर) द्वारा जारी किये जा चुके हैं। अजमेर मास्टर प्लान-2023 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित था। प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 25.09.2019 के द्वारा राजस्व ग्राम लोहागल खसरा सं. 532 में से क्षेत्रफल 938.48 वर्गगज भूमि का व्यापक जनहित के तहत मास्टर प्लान के आवासीय भू-उपयोग से व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन हेतु राज्य सरकार की एतद्वारा स्वीकृति प्रदान की गयी थी, जिसके क्रम में अजमेर विकास प्राधिकरण के भू-उपयोग परिवर्तन आदेश दिनांक 24.02.2020 द्वारा राजस्व ग्राम लोहागल के खसरा नं. 1532 (पार्ट) स्थित क्षेत्रफल 938.48 वर्गगज भूमि का अजमेर मास्टर प्लान-2023 में आवासीय भू-उपयोग से

व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन किया गया। आवेदित भूमि लोहागल सड़क पर स्थित है, जिसका मार्गाधिकार 160 फीट निर्धारित है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि पर व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ साईट प्लान/ले-आउट प्लान के अनुमोदन हेतु आवेदन किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत साईट प्लान/ले-आउट प्लान के अनुसार आवेदित कुल क्षेत्रफल 1074.22 व.मी. में से 303.42 व.मी. भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु छोड़े जाने के पश्चात् 770.80 व.मी. भूमि शेष रहती है। उक्त ले-आउट प्लान कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित किया गया है एवं इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत खसरा सुपरइम्पोजिशन संबंधित पटवारी द्वारा प्रमाणित किया गया है। आवेदक द्वारा आईओसीएल के एलओआई के पत्र दिनांक 09.01.2017 की प्रति तथा आईओसीएल से अनुमोदित साईट प्लान की प्रति भी संलग्न की गयी है।

एकीकृत भवन विनियम-2017 के अनुसार पेट्रोल पम्प हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 20 मीटर X 20 मीटर तथा न्यूनतम पहुंच मार्ग 80 फीट आवश्यक है। अतः आवेदित भूमि भवन विनियमों के अनुसार पेट्रोल पम्प हेतु तकनीकी मापदण्ड पूरे करती है। पेट्रोल पम्प हेतु सम्बंधित एजेन्सी राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण/पी.डब्ल्यू.डी. से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना अनिवार्य है।

निर्णय :-समिति द्वारा प्रकरण में विचार-विमर्श कर पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ स्थल मानचित्र/ले-आउट प्लान का निम्न शर्तों के साथ अनुमोदन किये जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया :-

1. लोहागल सड़क का मार्गाधिकार 160 फीट रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क के मध्य से 80 फीट भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु 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। इस सम्बन्ध में प्रार्थी से शपथ-पत्र प्राप्त किया जाना होगा।
2. आवेदित भूमि पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड एकीकृत भवन विनियम-2017 के अनुसार रखे जाने होंगे।
3. आवेदक द्वारा पेट्रोल पम्प हेतु सम्बंधित एजेन्सी राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण/पी.डब्ल्यू.डी. से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण में उपलब्ध करवाये जाने के पश्चात ही स्थल मानचित्र/ले-आउट प्लान जारी किया जावे।
4. पेट्रोल पम्प हेतु निर्धारित सुरक्षा एवं अग्निशमन प्रावधानों की सुनिश्चितता आवेदक द्वारा की जानी होगी।

अन्त में सदस्य सचिव द्वारा सभी उपस्थित अधिकारीगणों को धन्यवाद के साथ बैठक का समापन किया गया।

22/9
(पुनीत शर्मा)

निदेशक आयोजना एवं सदस्य सचिव
भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान)
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



क्रमांक : अ.वि.प्रा./प.3/नि.शा/2020/629-635

दिनांक : 22-9-20

प्रतिलिपि :-

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
2. अतिरिक्त निजी सचिव, आयुक्त महोदय, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
3. सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
4. उपायुक्त (उत्तर/दक्षिण/पुष्कर) अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
5. प्रभारी अधिकारी, ई-कनेक्ट को प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
6. रक्षित पत्रावली।

(पुनीत शर्मा)

सदस्य सचिव

भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान)
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर