

भवन मानचित्र समिति-(ले-आउट प्लान) की 6/2021 वीं बैठक दिनांक 11.08.2021 का कार्यवाही विवरण :-

भवन मानचित्र समिति-(ले-आउट प्लान) की 6/2021 वीं बैठक दिनांक 11.08.2021 को आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में उनके कक्ष में सांय 5.30 बजे आयोजित की गयी। बैठक में निम्नलिखित सदस्यगणों व अधिकारियों द्वारा भाग लिया गया :-

1. श्री किशोर कुमार, सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण
2. श्री अशोक चौधरी, उपायुक्त उत्तर, अजमेर विकास प्राधिकरण
3. श्रीमति सुनीता यादव, उपायुक्त दक्षिण, अजमेर विकास प्राधिकरण
4. श्री पुनीत शर्मा, निदेशक आयोजना, अजमेर विकास प्राधिकरण
5. सुश्री मीनाक्षी वर्मा, उप नगर नियोजक, अजमेर विकास प्राधिकरण
6. श्री अंकित गोयल, सहायक नगर नियोजक, 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 8 एजेण्डा बिन्दुओं पर चर्चा कर समिति द्वारा निर्णय लिया गया जो की निम्न प्रकार से है -

प्रस्ताव संख्या-1

श्री जितेन्द्र कुमार टहलियानी पुत्र श्री पुरुषोत्तम टहलियानी राजस्व ग्राम-तबिजी खसरा नं. 4993/1719, 4992/1719 क्षेत्रफल 2916.24 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ।

विवरण:- प्रश्नगत भूखण्ड के खसरा नं. 4993/1719, 4992/1719 कुल क्षेत्रफल 2916.24 वर्ग मीटर भूमि का वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ 90-क के आदेश दिनांक 12.01.2021 को प्राधिकृत अधिकारी (जोन दक्षिण) द्वारा जारी किये जा चुके हैं। आवेदित भूमि मास्टर प्लान की 200 फीट चौड़ी सड़क पर स्थित है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत स्थल मानचित्र के अनुसार पेट्रोलपम्प हेतु प्रस्तावित स्थल के पश्चात 30 मीटर गहराई प्लानटेशन बेल्ट सम्मिलित करते हुए भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 2916.24 वर्ग मी. है।

प्रस्तुत स्थल मानचित्र क.अ. द्वारा व खसरा सुपरइम्पोजिशन संबंधित पटवारी द्वारा प्रमाणित है एवं अन्य बिन्दु चैकलिस्ट अनुसार है।

निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसहमति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान निम्न शर्तों के साथ अनुमोदन किया जाने का निर्णय लिया गया :-

1. आवेदित भूमि पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि समस्त तकनीकी एवं सुरक्षात्मक मापदण्डों की भवन विनियम-2020 अजमेर रीजन के अनुसार कायम किये जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से निर्माण स्वीकृति प्राप्त की जानी आवश्यक होगी।

2. आवेदक द्वारा पेट्रोल पम्प हेतु सम्बन्धित एजेन्सी राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण/पी.डब्ल्यू.डी. से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।
3. पेट्रोल पम्प हेतु नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 07.06.2021 में भवन विनियम 2020 में पेट्रोल पम्प हेतु जोड़े गये बिन्दु के क्रम में PESO द्वारा निर्धारित मानदण्डों की पालना सुनिश्चित करवाये जाने हेतु प्रार्थी को उक्त विभाग से अनापत्ति प्राप्त किये जाने के क्रम में।
4. आवेदक द्वारा एकल भूखण्ड के रूप में आवेदन किया गया है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.01.2018 के अनुसार एकल पट्टा प्रकरण में 5 प्रतिशत भूमि की आवासीय आरक्षित दर से राशि जमा करवायी जानी होगी।

प्रस्ताव संख्या-2

श्री दिनेश शर्मा पुत्र श्री सत्यनारायण शर्मा निवासी- सत्यनारायण मंदिर के पास, चाचियावासराजस्व ग्राम- चाचियावास खसरा नं. 2985/830 क्षेत्रफल 0.1743 हैक्टेयर के आवासीय प्रयोजनार्थ स्थल मानचित्र अनुमोदन बाबत।

विवरण:- प्रश्नगत भूखण्ड खसरा नं. 2985/830 क्षेत्रफल 0.1743 हैक्टेयर की आवासीय प्रयोजनार्थ 90-क के आदेश दिनांक 13.11.2020, प्राधिकृत अधिकारी (जोन उत्तर) द्वारा जारी किये जा चुके हैं। आवेदित भूमि मास्टर प्लान की सड़क पर स्थित है जिसका मार्गाधिकार 60 मीटर निर्धारित है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ साईट प्लान के अनुमोदन हेतु आवेदन किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत साईट प्लान प्लान के अनुसार कुल क्षेत्रफल 1743 व.मी. में से 352.73 व.मी. भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु छोड़े जाने के पश्चात् शेष भूमि 1390.27 व.मी. रहती है। उक्त साईट प्लान कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत खसरा सुपरइम्पोजिशन संबंधित पट्टवारी द्वारा प्रमाणित किया गया है।

निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसहमति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत स्थल मानचित्र निम्न शर्तों के साथ अनुमोदन किया जाने का निर्णय लिया गया :-

1. मास्टर प्लान की रोड़ का मार्गाधिकार, अनुसार 60 मीटर रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क के मध्य से 30 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 एवं उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।
2. आवेदित भूमि पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि समस्त तकनीकी एवं सुरक्षात्मक मापदण्डों की भवन विनियम-2020 अजमेर रीजन के अनुसार कायम किये जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से निर्माण स्वीकृति प्राप्त की जानी आवश्यक होगी।
3. आवेदक द्वारा एकल भूखण्ड के रूप में आवेदन किया गया है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.01.2018 के अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा प्रकरण में 5 प्रतिशत भूमि की आवासीय आरक्षित दर से राशि जमा करवायी जानी होगी।

प्रस्ताव संख्या-3

गऊ माता हाउसिंग प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री राजीव शर्मा पुत्र श्री प्रभाकर शर्मा निवासी- ई एण्ड 164 मैन रोड़ शास्त्री नगर अजमेर, श्री दिनेश कुमार गढ़वाल पुत्र श्री रामस्वरूप गढ़वाल,



निवासी-21, गली-14, तानाजी नगर, भजनगंज, अजमेर राजस्व ग्राम-गगवानाखसरा नं. 3343/2258, 3345/2259, 2257, 2264, 2265, 2266 तथा राजस्व ग्राम- घूघरा खसरा नं. 3173, 4636/1060 कुल क्षेत्रफल 4.0325 हैक्टेयर के आवासीय प्रयोजनार्थ मुख्यमंत्री जन आवास योजनाके मॉडल 3सी के तहत ले-आउट प्लान अनुमोदन बाबत।

विवरण:- राजस्व ग्राम- गगवानाखसरा नं. 3343/2258, 3345/2259, 2257, 2264, 2265, 2266 एवं राजस्व ग्राम- घूघरा खसरा नं. 3173, 4636/1060 कुल क्षेत्रफल 4.0325 हैक्टेयरकी आवासीय प्रयोजनार्थ 90-क के आदेश दिनांक 29.04.2021 प्राधिकृत अधिकारी (जोन उत्तर) द्वारा जारी किये जा चुके हैं। अजमेर मास्टर प्लान-2033 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित है। आवेदित भूमि मास्टर प्लान की रोड़ पर स्थित है जिसका मार्गाधिकार 24 मीटर निर्धारित है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के मॉडल 3-सी प्रयोजनार्थ हेतु ले-आउट प्लान के अनुमोदन हेतु आवेदन किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान के अनुसार कुल क्षेत्रफल 40325व.मी. में से 78.45 व.मी. भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु छोड़े जाने के पश्चात् शेष भूमि 40246.55 व.मी. शेष रहती है। पत्रावली में संलग्न तहसीलदार अजमेर के आदेश क्रमांक 175 दिनांक 24.11.2020 नामांतरकरण संख्या 1003 दिनांक 23.12.2020 अनुसार अन्य खातेदारों द्वारा खसरा सं. 4638/1059 की भूमि रकबा 0.0625 किस्म बरानी 1 भूमि राज्यहित में सार्वजनिक रास्ते हेतु राज्य सरकार के हक में दिनांक 23.11.2020 को समर्पण किया है। खसरा सं. 4638/1059 की भूमि भाग को ले-आउट प्लान में रास्ते के रूप में सम्मिलित किया गया है। उक्त ले-आउट प्लान कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत खसरा सुपरइम्पोजिशन संबंधित पटवारी द्वारा प्रमाणित किया गया है।

प्रकरण के संदर्भ में उल्लेखित है कि आवेदित भूमि पर प्रस्तावित योजना मुख्यमंत्री जन आवास योजना के मॉडल 3सी के तहत प्रेषित की गई है। मॉडल 3सी के तहत आवेदित प्रकरणों में case to case basis पर योजना की उपयोगिता एवं वृहद जनहित के दृष्टिगत राज्य सरकार द्वारा निर्णित किया जाना है।

निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसहमति से यह निर्णय लिया गया कि सर्वप्रथम आवेदक से यह रिपोर्ट लिया जाना उचित होगा कि प्रस्तुत ले-आउट प्लान मुख्यमंत्री जन आवास योजना के मॉडल 3सी के तहत किस विशिष्ट उपयोगिता की स्थिति में आवेदन किया गया है, उक्त के सम्बन्ध में परियोजना रिपोर्ट प्राप्त की जानी अपेक्षित है। उक्त उपरान्त परीक्षण पश्चात् प्रकरण को आगामी ले-आउट प्लान समिति के समक्ष प्रस्तुत करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या:-4

श्री घनश्याम रेगर पुत्र श्री किशनलाल निवासी-देवनगर रोड़ बड़ी बस्ती, पुष्कर, अजमेर एवं श्रीमती कान्ती देवी पत्नी श्री गणेश कुमार निवासी- मनोहरपुर जिला अजमेर राजस्व ग्राम गगवाना खसरा नं. 2226, 3184/2226 क्षेत्रफल 1.04 हैक्टेयर के आवासीय प्रयोजनार्थ मुख्यमंत्री जन आवास योजना के मॉडल 3सी के तहत ले-आउट प्लान अनुमोदन बाबत।

विवरण:—राजस्व ग्राम गगवाना खसरा नं. 2226, 3184/2226 कुल क्षेत्रफल 1.04 हैक्टेयरकी आवासीय प्रयोजनार्थ 90-क के आदेश दिनांक 10.03.2021 प्राधिकृत अधिकारी (जोन उत्तर) द्वारा जारी किये जा चुके हैं। आवेदित भूमि मास्टर प्लान की रोड़ पर स्थित है जिसका मार्गाधिकार 24 मीटर निर्धारित है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के मॉडल 3-सी प्रयोजनार्थ हेतु ले-आउट प्लान के अनुमोदन हेतु आवेदन किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान के अनुसार कुल क्षेत्रफल 10385 व.मी. में से 693.62 व.मी. भूमि सड़क मार्गाधिकार हेतु छोड़े जाने के पश्चात् शेष भूमि 9691.38 व.मी. शेष रहती है। उक्त ले-आउट प्लान कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत खसरा सुपरइम्पोजिशन संबंधित पटवारी द्वारा प्रमाणित किया गया है।

प्रकरण के संदर्भ में उल्लेखित है कि आवेदित भूमि पर प्रस्तावित योजना मुख्यमंत्री जनआवास योजना के मॉडल 3सी के तहत प्रेषित की गई है। मॉडल 3सी के तहत आवेदित प्रकरणों में case to case basis पर योजना की उपयोगिता एवं वृहद जनहित के दृष्टिगत राज्य सरकार द्वारा निर्णित किया जाना है। अतः प्रकरण ले-आउट प्लान समिति के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय :-समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसहमति से यह निर्णय लिया गया कि सर्वप्रथम आवेदक से यह रिपोर्ट लिया जाना उचित होगा कि प्रस्तुत ले-आउट प्लान मुख्यमंत्री जन आवास योजना के मॉडल 3सी के तहत किस विशिष्ट उपयोगिता की स्थिति में आवेदन किया गया है, उक्त के सम्बन्ध में परियोजना रिपोर्ट प्राप्त की जानी अपेक्षित है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान में अंकित व्यवसायिक क्षेत्र मुख्यमंत्री जनआवास योजना के मॉडल 3सी के तहत अनुज्ञेयश्रेणी अनुसार नहीं है। अतः आवेदक द्वारा परियोजना रिपोर्ट के साथ संशोधित ले-आउट प्लान प्रस्तुत करना होगा। उक्त उपरान्त परीक्षण पश्चात् प्रकरण को आगामी ले-आउट प्लान समिति के समक्ष प्रस्तुत करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या-5

प्राधिकरण की योजना विजया राजे सिंधिया नगर में स्थित भूखण्ड सं. 366V (श्री कन्हैयालाल कुमावत पुत्र श्री राजेन्द्र कुमावत) से भूखण्ड संख्या 373 तक के ले-आउट प्लान में संशोधन बाबत।

विवरण:—प्रकरण में प्राधिकरण की योजना विजया राजे सिंधिया नगर में स्थित भूखण्ड सं. 366V का दिनांक 19.04.2018 को निकाली गई लॉट्री अनुसार क्षेत्रफल 90 व.मी. का आवंटन दिनांक 27.04.2018 को प्रार्थी के नाम किया गया है। वर्तमान मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 143.25 व.मी. प्राप्त होता है जो कि प्रस्तुत आवेदन से बहुत अधिक है। पत्रावली में संलग्न दस्तावेज अनुसार प्रार्थी अल्प आय वर्ग बी अर्थात् 10,001/- से 15,000/- प्रतिमाह की श्रेणी में आता है अतः प्रश्नगत भूखण्ड को 90 व.मी. ही आवंटन अनुसार रखा जाकर स्थल मानचित्र जारी किया जाना उचित होगा।

उक्त के क्रम में पत्रावली के पेरा 67/एन पर योजना शाखा की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड सं. 366 से 372 तक के भूखण्ड लॉट्री द्वारा आवंटित हैं एवं भूखण्ड सं. 373 आवंटित नहीं है। पत्रावली के पेरा 70/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड सं. 366 से 373 तक के भूखण्ड पर कोई निर्माण नहीं है।

उक्त के क्रम में भूखण्ड सं. 366 क्षेत्रफल 90 व.मी. रखते हुए प्राधिकरण की योजना विजया राजे सिंधिया नगर का संशोधित योजना मानचित्र तैयार कर प्रकरण ले-आउट प्लान समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसहमति से यह निर्णय लिया गया कि भूखण्ड संख्या 366 को 90 वर्गमीटर ही रखा जा कर मौके पर प्राप्त अधिक क्षेत्रफल को भूखण्ड संख्या 373 में शामिल किया जाकर प्राधिकरण की विजया राजे सिंधिया नगर का संशोधित योजना मानचित्र मौके पर पार्ट प्लान की डिमाकेशन उपरान्त जारी किया जावे जिसकी सुनिश्चितता संबंधित कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा की जावे।

प्रस्ताव संख्या -6

प्राधिकरण की योजना अर्जुनलाल सेठी नगर में स्थित भूखण्ड सं. 69 (श्रीमति आरती रावतपत्नि श्री हीरा सिंह रावत) का संशोधित योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत।

विवरण:-प्रकरण में प्राधिकरण की योजना अर्जुनलाल सेठी नगर में स्थित भूखण्ड सं. 69 (कॉर्नर) का दिनांक 25.01.1988 को निकाली गई लॉट्री अनुसार क्षेत्रफल 213 व.ग. का लीज डीड (पट्टा) दिनांक 26.12.2008 को प्रार्थी को जारी किया गया है। वर्तमान मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड को क्षेत्रफल 266.66 व.ग. प्राप्त होता है जो कि प्रस्तुत आवेदन से अधिक है। प्रत्रावली में संलग्न दस्तावेज अनुसार प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया जिसमें अधिक भूमि लेने में असमर्थता जताई गई। अतः प्रश्नगत भूखण्ड को 213 व.ग. ही आवंटन अनुसार रखा जाकर स्थल मानचित्र जारी किया जाना अपेक्षित है।

उक्त के क्रम में पत्रावली के पृष्ठ संख्या 08 पर योजना के वैकल्पिक भूखण्ड आवंटन के संबंध में भूखण्ड संख्या 69 का लॉट्री द्वारा आवंटन किया गया।

उक्त के क्रम में भूखण्ड संख्या 69 क्षेत्रफल 213 व.ग. रखते हुए प्राधिकरण की योजना अर्जुनलाल सेठी नगर का संशोधित योजना मानचित्र तैयार कर प्रकरण ले-आउट प्लान समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय:-समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसहमति से यह निर्णय लिया गया कि प्रकरण में संबंधित उपायुक्त एवं निदेशक आयोजना द्वारा सम्बन्धित प्रार्थी की सुनवाई कर तथ्यों सहित पुनः प्रकरण को आगामी बैठक में रखा जाने के निर्देश दिये गये।

प्रस्ताव संख्या -7

राजस्व ग्राम- थोक मालियान तृतीय में सैटेलाईट हॉस्पिटल के भूमि आवंटन के संबंध में नाले की चौड़ाई एवं बफर के संबंध में निर्णयार्थ।

विवरण:-प्रकरण में सैटेलाईट हॉस्पिटल भूमि आवंटन हेतु अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा संयुक्त शासन सचिव (प्रथम) जयपुर को पत्र क्रमांक 10064 दिनांक 17.12.2020 को स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु पत्र भिजवाया गया व प्राधिकरण की 16वीं बैठक दिनांक 09.10.2020 को सर्वसम्मति से स्वीकृति प्रदान की गयी। मास्टर डवलपमेंट प्लान 2033 अनुसार भू-उपयोग शैक्षणिक प्रयोजनार्थ

है एवं प्रश्नगत भूमि 60 फीट चौड़ी सड़क पर स्थित है मास्टर प्लान के डवलपमेंट प्रमोशन एण्ड कन्ट्रोल रेग्यूलेशन (डी.पी.सी.आर) अनुसार शैक्षणिक भूउपयोग में 60 फीट व अधिक चौड़ी सड़क पर चिकित्सालय अनुज्ञेय किये गए हैं। प्रश्नगत भूमि को पहुँच मार्ग लगभग 60 फीट चौड़ी सड़क से उपलब्ध होना अवगत कराया गया है। परन्तु पैरा 73/एन पर प्राधिकरण स्वामित्व की भूमि के संबंध में तरमिम उपरांत दर्ज रिपोर्ट अनुसार पहुँच मार्ग की चौड़ाई 8 मी. (लगभग 27 फीट) होना अवगत कराया गया है। राजस्व रिकॉर्ड अनुसार भूमि के कुल क्षेत्रफल पर भवन विनियम 2020 अनुसार देय सैटबैक के पश्चात् मात्र 5 मी. चौड़ाई के अनुपात में निर्माण योग्य भुजा प्राप्त होती है। दक्षिण दिशा में नाला स्थित है जिसकी चौड़ाई भिन्न-भिन्न स्थानों पर भिन्न-भिन्न पायी गयी है। अतः नाले से बफर के सम्बन्ध निर्णय लिया जाना उचित होगा। प्रकरण ले-आउट प्लान समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय:- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसहमति से यह निर्णय लिया गया कि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार प्राप्त हो रही भूमि तथा नाले की चौड़ाई यथावत रख शेष भूमि पर भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार स्थल मानचित्र तैयार कर नियमानुसार अग्रिम आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित की जावे।

प्रस्ताव संख्या -8

उदयसागर स्टेड्स प्रा.लि. जरिये निदेशक सिद्धार्थ अग्रवाल राजस्व ग्राम- माकड़वाली के खसरा नं. 1000 कुल क्षेत्रफल 0.68 हैक्टेयर भूमि का मुख्यमंत्री जन आवास योजना के मॉडल 3बी के तहत आवासीय प्रयोजनार्थ ले-आउट प्लान स्वीकृति बाबत।

विवरण:- प्रश्नगत भूमि राजस्व ग्राम माकड़वाली खसरा संख्या 1000 रकबा 0.68 हैक्टेयर भूमि का मुख्यमंत्री जन आवास योजना के मॉडल-3 बी के तहत आवासीय प्रयोजनार्थ ले-आउट प्लान स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया।

प्रस्तावित भूमि के स्वामित्व की रिपोर्ट पत्रावली के पैरा 5/एन एवं 6/एन पर प्रस्तुत की गई। आवेदित भूमि प्राधिकरण से पूर्व स्वीकृत आवासीय योजना (अंसल टाउनशिप) के मध्य स्थिति जिसे स्वीकृत योजना की 30 फीट सड़क से पहुँचमार्ग दर्शाया गया।

प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग मास्टर प्लान अनुसार परिधि नियंत्रण पट्टी प्रयोजनार्थ आरक्षित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 20.04.2017 एवं 25.04.2017 अनुसार मास्टर प्लान के प्लान्टेशन बेल्ट व इकोलोजिकल जोन/इकोसेन्सिटीव जोन तथा रिक्रियेशन जोन (पार्क प्ले ग्राउण्ड आदि) को छोड़कर प्रभावी मास्टर प्लान के अन्य सभी भू-उपयोग में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत आवासीय उपयोग अनुज्ञेय उपयोग की श्रेणी में रखा गया है। प्रकरण में राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा संख्या 1000 क्षेत्रफल 0.68 हैक्टेयर के 90-क के आदेश दिनांक 01.07.2019 प्राधिकरण अधिकारी (जोन उत्तर) द्वारा जारी किये जा चुके हैं।

प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना मानचित्र की पटवारी, कनिष्ठ अभियन्ता एवं सहायक नगर नियोजक द्वारा संयुक्त मौका जांच कर डिमार्केशन की जांच की गई। जिसमें प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत योजना मानचित्र में पूर्व स्वीकृति आवासीय योजना (अंसल टाउनशिप) की प्रस्तावित 60 फीट एवं 30 फीट सड़क से आवेदित भूमि की दूरी योजना मानचित्र में अंकित नाप अनुसार जांच की गई जिसमें आवेदित भूमि के उत्तर में स्थित 60 फीट सड़क के मध्य योजना मानचित्र अनुसार एवं भुजा 68'-9"

एवं 62'-3" अंकित है परन्तु मौके पर क्रमशः 41' एवं 47'-6" ही उपलब्ध होता है। एवं प्रश्नगत भूमि के पूर्व दिशा में स्थित 30 फीट सड़क से प्रस्तावित योजना की दूरी 96' दर्शायी गई परन्तु मौके पर 76' ही उपलब्ध होती है।

प्रश्नगत प्रकरण में मौके पर आवेदित भूमि खसरा संख्या 1000 रकबा 0.68 के राजस्व रिकॉर्ड अनुसार भुजाओं एवं क्षेत्रफल की जांच की गई जो मौके पर राजस्व रिकॉर्ड अनुसार उपलब्ध है। प्रार्थी द्वारा दिनांक 11.12.2018 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर खसरा संख्या 1000 रकबा 0.68 हैक्टेयर की भूमि की तारबन्दी प्रस्तुत ले-आउट प्लान के अनुरूप ही है। उक्त संदर्भ में जब प्रार्थी द्वारा अंसल टाउनशिप की प्रमोटरो एवं निदेशको से बात की तो उन्होंने अपने 60 फीट एवं 30 फीट रोड़ का डिमार्केशन गलत होना स्वीकार किया एवं अंसल टाउनशिप के प्रमोटरो एवं निदेशको के द्वारा एक एन.ओ.सी./शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया जो पत्रावली में 90/सी पर संलग्न है।

राजस्व ग्राम- माकड़वाली खसरा संख्या 1000 रकबा 0.68 हैक्टेयर की मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रयोजनार्थ 90-क के आदेश दिनांक 01.07.2019 प्राधिकृत अधिकारी (जोन उत्तर) द्वारा जारी किये जा चुके हैं। आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के मॉडल 3-बी प्रयोजनार्थ हेतु ले-आउट प्लान के अनुमोदन हेतु आवेदन किया है। उक्त के क्रम में आवेदक को प्रेषित पत्र दिनांक 11.07.2014 व 10.08.2020 अनुसार संशोधित ले-आउट प्लान प्राधिकरण में अपेक्षित था जिसके क्रम में आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 13.07.2021 प्राधिकरण में प्रस्तुत कर अपेक्षित संशोधन ना करते हुए ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है तथा प्राधिकरण द्वारा प्रेषित पत्र के प्रतिउत्तर में टिप्पणी की गयी है कि

1. बिन्दु संख्या 1 के क्रम में अविप्रा द्वारा वर्ष 2015 से 2020 तक अनुमोदित किये विभिन्न ले-आउट प्लान का अवलोकन करके संलग्न प्रस्तावित संशोधित मानचित्र इस पत्र के साथ प्रस्तुत कर दिया जिसमें 10 फीट का पाथ हटाकर पार्क व सुविधा क्षेत्र मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रारूप 3बी में चाहे गये अनुसार 5-5 प्रतिशत कर दिया है।

2. बिन्दु संख्या 2 के क्रम में प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित संशोधित मानचित्र में राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार योजना में 1 प्रतिशत इन्फोरमल एरिया दर्शा दिया गया है।

3. बिन्दु संख्या 3 के क्रम में अविप्रा द्वारा मांगे 30 फीट के सड़क का सरक्यूलेशन प्रस्तावित करने की माँग की गयी थी। इस संदर्भ में लेख है कि राजस्थान सरकार के विभाग यू.डी.एच द्वारा या राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी में वर्णित प्रावधान व आदेश व धारा व अधिसूचना परिपत्र जो बिन्दु संख्या 3 के पक्ष में हो की माँग की गयी है।

निर्णय:-समिति द्वारा प्रकरण में पत्रावली का अवलोकन किया गया तथा प्रश्नगत भूमि अन्य आवासीय योजनाओं के मध्य स्थित होने के कारण प्रस्तावित योजना व आसपास की भूमि पर ओवरलेपिंग की स्थिति उत्पन्न हो रही है। प्रश्नगत भूमि के समीप स्थित मैस्ट्रो प्रमोटर द्वारा दिनांक 06.12.2018 को शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें यह तथ्य प्रेषित किया गया है कि संस्था द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान में मौके पर डिमार्केशन गलत होने के कारण खसरा संख्या 1000 की दूरी माप में मौके व ले-आउट अनुसार भिन्नता है, जबकि वर्तमान में उक्त योजना क्षेत्र में पट्टे जानी किये जाने हेतु मैस्ट्रो प्रमोटर्स द्वारा अपने पत्र दिनांक 29.06.2021 के माध्यम से यह उल्लेखित किया गया कि योजना में पट्टे अनुमोदित मानचित्र अनुसार ही जारी किये जावे। प्रकरण में पत्रावली पर कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट का भी अवलोकन किया गया उक्त रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड संख्या ए-49 से ए-54 की भूमि अनुमोदित ले-आउट अनुसार उपलब्ध नहीं हो रही हैं।

अतः प्रकरण में विस्तृत चर्चा उपरान्त विचार विमर्श कर सर्वसहमति से यह निर्णय लिया गया कि प्रकरण में प्रस्तुत समीपिय आवासीय योजना मैस्ट्रो प्रमोटर्स की भूमि एवं आवेदित भूमि पर ओपरलेपिंग की स्थिति उत्पन्न हो रही है। ओपरलेप हो रही भूमि की चौड़ाई लगभग 4.5 से 8 मीटर है, चूंकि उक्त भूमि पर सर्वे अनुसार ही निर्णय लिया जाना अपेक्षित है। ऐसी स्थिति में ओवरलेपिंग से प्रभावित हो रहे भूखण्डों पर दोनों ही योजना में कार्यवाही की जानी उचित नहीं होगी।

अतः प्रकरण में मैस्ट्रो प्रमोटर्स द्वारा प्रेषित पत्र दिनांक 29.06.2021 एवं प्रेषित शपथ पत्र दिनांक 06.12.2018 की विधिवत जांच जोन स्तर से की जावे एवं आवेदित भूमि के अनुमोदन के क्रम में प्रार्थी से स्पष्ट दूरियां अंकित करवाते हुए ओपरलेप हो रही लगभग 4.5 से 8 मीटर की दूरी तक की भूमि से प्रभावित प्रस्तावित योजना सीमा के भूखण्डों को पृथक से अंकित किया जावे जिसका अनुमोदन/क्रियान्वयन भूमि की स्थिति स्पष्ट होने के उपरान्त किया जा सकेगा तथा यातायात की सुगमता एवं नियोजन की दृष्टि से 30 फीट सड़क का सरक्यूलेशन सुविधा क्षेत्र के समीप दर्शाते हुए संशोधित ले-आउट प्लान प्रेषित किये जाने हेतु प्रार्थी को सूचित कर संशोधित मानचित्र प्राप्त कर उपरोक्त बिन्दुओं की पालना एवं नियमानुसार मुख्यमन्त्री जन आवास योजना हेतु निर्धारित समस्त मापदण्डों की सुनिश्चित करवाते हुए अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया।

यह बैठक कार्यवाही विवरण श्रीमान आयुक्त महोदय द्वारा अनुमोदित है।

18/8
(पुनीत शर्मा)

निदेशक (आयोजना)
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर

क्रमांक : अ.वि.प्रा./प.3/नि.शा/2021/402-406

दिनांक : 19/08/2024

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/किशनगढ़/पुष्कर) अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
5. रक्षित पत्रावली।

मीनाक्षी वर्मा

उपनगर नियोजक

अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर