अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

क्रमांकः अविप्रा / नियोजन / 2025–26 / 141 दिनांक 02-05-2025

निमित्त :–

श्रीमान उप शासन सचिव–द्वितीय,
नगरीय विकास विभाग,
राजस्थान सरकार, जयपुर।

विषयः– अजमेर विकास प्राधिकरण की योजना ट्रास्पोर्ट हब किशनगढ़ की स्वीकृति बाबत।

प्रसंगः– श्रीमान का राजकाज रेफरेंस पत्र क्रमांकः 14897217 दिनांक 23.04.2025 के क्रम मे।

उपरोक्त विषयान्तर्गत निवेदन है कि राजस्व ग्राम तोलामाल तहसील किशनगढ़ जिला अजमेर मे अवस्थित अजमेर विकास प्राधिकरण की बहुउद्देशीय ट्रांसपोर्ट हब योजना विकसित किये जाने के क्रम मे श्रीमान को राजकाज रेफरेंस क्रमांकः 14533301 दिनांक 02.04.2025 को पत्र प्रेषित किया गया था। आप द्वारा प्राप्त राजकाज रेफरेंस पत्र क्रमांकः 14897217 दिनांक 23.04.2025 से ऐसा प्रतीत होता है कि टकंणीय त्रुटि के कारण उक्त पत्र श्रीमान को पूर्व में भेजे गये पत्र क्रमांकः 5680 दिनांक 22.11.2024 जिसमें योजना का क्षेत्रफल 6,99,867.00 वर्ग मीटर के संदर्भ मे प्राधिकरण को प्रेषित किया गया है। जबकि उक्त पत्र प्राधिकरण की बी.पी.सी. (एल.पी) की बैठक दिनांक 28.03.2025 मे अनुमोदित योजना जिसका क्षेत्रफल 857056.00 वर्ग मीटर है के संदर्भ में भेजा जाना था।

अतः श्रीमान से निवेदन है कि उक्त पत्र को प्राधिकरण की बी.पी.सी. (एल.पी) की बैठक दिनांक 28.03.2025 मे अनुमोदित योजना क्षेत्रफल 857056.00 वर्ग मीटर के क्रम मे भेजे गये पत्र राजकाज रेफरेंस क्रमांकः 14533301 दिनांक 02.04.2025 के संदर्भ मे स्वीकृति भिजवाने का श्रम करावें।

सलग्नः– उपरोक्तानुसार

सचिव
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर

142 / दिनांक 02-05-2025

प्रतिलिपि :–

1. निजी सचिव, प्रमुख सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।

Signature valid
Digitally signed by Anil Kumar Poonia
Designation : Secretary
Date: 2025.05.02 12:22:26 IST
Reason: Approved

राजस्थान सरकार
<u>नगरीय विकास विभाग</u>

क्रमांकः–प.1(65)नविवि/अविप्रा/2024 जयपुर, दिनांकः–

सचिव,
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर।

विषयः– अजमेर विकास प्राधिकरण की विशेष योजना ट्रांसपोर्ट हब किश्नगढ की स्वीकृति बाबत।
संदर्भः– आपका पत्र क्रमांक 5680 दिनांक 22.11.2024 के क्रम में।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र के द्वारा प्रेषित प्रस्ताव के क्रम में राज्य सरकार के सक्षम स्तर से लिए गये निर्णयानुसार राजस्व ग्राम तोलामाल तहसील किश्नगढ जिला अजमेर में अवस्थित 6,99,867.00 वर्गमीटर क्षेत्रफल भूमि पर बहुउद्देशीय ट्रासंपोर्ट हब योजना विकसित किये जाने की स्वीकृति अविप्रा की 08/2024वीं बैठक दिनांक 07.11.2024 में उल्लेखित बिन्दुओ की अनुपालना प्राधिकरण स्तर से सुनिश्चित किये जाने की शर्त पर एतद्द्वारा प्रदान की जाती है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(राकेश कुमार गुप्ता– I)
शासन उप सचिव–द्वितीय

प्रतिलिपिः–
1. रक्षित पत्रावली

शासन उप सचिव–द्वितीय

RajKaj Ref No.: 14897217

भीम
BHIM
भारत इंटीग्रेशन मिशन

Azadi Ka Amrit Mahotsav

Signature Not Verified

Digitally Signed by RAKESH
KUMAR GUPTA I
Designation : Deputy Secretary To
Government
Date :23-04-2025 06:05:37

अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

टोडरमल लेन, सिविल लाईन्स, अजमेर

Website:-www.rajasthan.gov.in/ada Email:- ajmerada@gmail.com

क्रमांक/प्राधिकरण/किशनगढ/24–25/ BPL(LP)/ 08 **दिनांक :** 02-04-2025

श्रीमान् उप शासन सचिव–द्वितीय,
नगरीय विकास विभाग,
राजस्थान सरकार, जयपुर।

विषय :– अजमेर विकास प्राधिकरण की योजना ट्रांसपोर्ट हब किशनगढ की स्वीकृति बाबत्।

महोदय,

विषयान्तर्गत निवेदन हैं कि अजमेर विकास प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार मे तहसील किशनगढ के राजस्व ग्राम तोलामाल में ट्रांसपोर्ट हब हेतु योजना तैयार की गई है।

योजना के भू–उपयोग मास्टर प्लान 2031 के अनुसार अधिकतम भाग ट्रक टर्मिनल/इनलैण्ड कंटनेर डिपों व आंशिक भाग आवासीय (आर–1), पब्लिक यूटिलिटी एवं वृक्षारोपण प्रयोजनार्थ आरक्षित है। प्रश्नगत भूमि के मध्य मास्टर प्लान की 60 मी., 30 मी., तथा 24 मी. सड़क प्रस्तावित है।

वर्तमान में किशनगढ का औद्योगिक एवं व्यवसायिक शहर के रूप में तेजी से विकास हो रहा हैं। यहां औद्योगिक, व्यावसायिक व ट्रांसपोर्ट संबंधी गतिविधियाँ तेजी से बढ रही हैं। उक्त ट्रांसपोर्ट हब स्कीम को विकसित करने पर ट्रांसपोर्ट, व्यावसायिक व औद्योगिक गतिविधियॉ तेजी से बढेंगी, रोजगार के अवसर पैदा होंगे तथा प्राधिकरण को आय होगी। उक्त के दृष्टिगत योजना तैयार की गई है

उक्त ट्रक टर्मिनल/इनलैण्ड कंटनेर डिपों बाबत राज्य सरकार स्तर पर टाउनशिप पालिसी अधिसूचित नहीं है अंत योजना विशेष श्रेणी की है।

पूर्व में योजना को प्राधिकरण की BPC(LP) की बैठक दिनांक 24.07.2024 में स्वीकृति किया गया जिसका प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 08.08.2024 मे अनुमोदन किया जाकर उक्त के क्रम श्रीमान के समक्ष जरिये पत्र क्रमांक प्राधिकरण/किशनग़ढ/24-25/5680 दिनांक 22.11.2024 को प्रेक्षित किया गया।

राज्य सरकार स्तर से हुई “Review Meeting” अनुसार प्रस्तावित योजना में संशोधन कर नवीन प्रारूप योजना में भिन्न–भिन्न नाप के वेयरहाउस भूखण्ड प्रस्तावित किये गये। उक्त हेतु योजना में पृथक–पृथक स्थान पर Informal Shops, Facility, Petrol Pump धर्मकांटा एवं ट्रक टर्मिनल/पार्किंग के प्रावधान किये गये। उक्त योजना में आवासीय भूखण्डों का 2 समूह, पृथक से आवासीय भूखण्डों हेतु Informal Shops एवं Facility का प्रावधान किया गया व प्राधिकरण की BPC(LP) की बैठक दिनांक 28.03.2025 में अनुमोदन किया गया है।

समिति के निर्णय अनुसार उक्त बिन्दुओं के क्रम में योजना विशेष श्रेणी की होने के स्वीकृति राज्य सरकार से अपेक्षित है। अंत : स्वीकृति प्रदान करने का श्रम करावे।

संलग्न : उपरोक्तानुसार।

Signature valid
Digitally signed by Anil Kumar Poonia
Designation : Secretary
Date: 2025.04.02 19:45:19 IST
Reason: Approved

सचिव
अजमेर विकास प्राधिकरण
अजमेर

अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 04/2024 वीं बैठक दिनांक 24.07.2024 का कार्यवाही विवरण :–

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 04/2024 वीं बैठक, दिनांक 24.07.2024 को आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में उनके कक्ष में अपरान्ह 04:00 बजे आयोजित की गयी। बैठक में निम्नलिखित सदस्यगणों व अधिकारियों द्वारा भाग लिया गया :–

1. सचिव, श्री अनिल कुमार पूनिया, अजमेर विकास प्राधिकरण
2. उपायुक्त (उत्तर/पुष्कर), श्री भरत राज गुर्जर, अजमेर विकास प्राधिकरण
3. निदेशक आयोजना एवं सदस्य सचिव, श्री मुकेश मित्तल, 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 09 एजेण्डा बिन्दुओं पर चर्चा कर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :–

प्रस्ताव संख्या : 01

1.	**स्वामित्व**	**अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर एवं नगर सुधार न्यास, अजमेर।**			
2.	राजस्व ग्राम	लोहागल (जोन उत्तर)			
3.	खसरा संख्या	मुख्य योजना क्षेत्र		बाहरी योजना क्षेत्र	
		अविप्रा अजमेर	न.सु.न्या,अजमेर	अविप्रा अजमेर	न.सु.न्या,अजमेर
		373, 839/1909, 839, 852,	377/1403, 836, 838, 850, 853, 837/1731 373, 839/1909, 839, 852,	361, 376 (राज. सरकार)	331, 331/1675, 332/1676, 333, 332/1673, 337/1674, 344, 344/1693, 332, 345, 346, 347, 352, 375, 337/1677, 362/1444, 353, 355, 356, 378,
4.	मास्टर प्लान के अनुसार टिप्पणी	मास्टर डवलपमेंट प्लान 2013–33 अनुसार प्रस्तावित भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित हैं एवं 30 मीटर मुख्य महर्षि दधीची मार्ग माकड़वाली एवं 30 मीटर प्रस्तावित झलकारी बाई से माकड़वाली प्रस्तावित 60 मीटर मार्ग पर स्थित है।			
5.	जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	जोनल डवलपमेंट प्लान 2013–33 (जोन–02) के अनुसार प्रस्तावित भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित हैं एवं 30 मीटर मुख्य महर्षि दधीची मार्ग माकड़वाली एवं 30 मीटर प्रस्तावित झलकारी बाई से माकड़वाली			

C:\Users\admin\Desktop\Sunil Work\All LP Meeting\LP 04 2024\LP 04 meeting Final Minutes.doc

प्रतिलिपि प्रमाणित

<table>
<tr><td></td><td></td><td>प्रस्तावित 60 मीटर मार्ग को जोडने हेतु 18 मीटर सडक प्रस्तावित है।</td></tr>
<tr><td>6.</td><td>प्रस्तावित भूमि को पहुँचमार्ग</td><td>30 मीटर मुख्य महर्षि दधीची मार्ग माकडवाली एवं 18 मीटर सडक से, अविप्रा की गणेश गुवाडी योजना के आन्तरिक 12 मीटर एवं 09 मीटर से पहुंचमार्ग उपलब्ध होता है।</td></tr>
<tr><td>7.</td><td>क्षेत्रफल</td><td>प्रस्तावित भूमि की वर्तमान जमाबन्दी अनुसार क्षेत्रफल 22.66 हैक्टेयर एवं मौके पर 18.015 हैक्टेयर भूमि उपलब्ध है। इसके अतिरिक्त खसरा संख्या 851 किस्म बारानी–3 क्षेत्रफल 0.06 हैक्टेयर खातेदारी भूमि को भी सम्मिलित किया गया है। जिससे कुल क्षेत्रफल 18.075 हैक्टेयर प्राप्त होता है।</td></tr>
<tr><td>8.</td><td>स्वामित्व रिपोर्ट तहसीलदार एवं पटवारी जोन उत्तर के अनुसार</td><td>बिन्दु संख्या 03 में वर्णित तालिका अनुसार मुख्य योजना क्षेत्र के खसरें अजमेर विकास प्राधिकरण एवं नगर सुधार अजमेर के नाम दर्ज हैं।</td></tr>
<tr><td>9.</td><td>मौका रिपोर्ट तहसीलदार एवं पटवारी जोन उत्तर के अनुसार</td><td>
<table>
<tr><td>खसरा संख्या</td><td>रकबा</td><td>किस्म</td><td>मौका रिपोर्ट</td></tr>
<tr><td>373</td><td>0.34</td><td>बीड</td><td>रिक्त है।</td></tr>
<tr><td>377/1409</td><td>14.10</td><td>बीड</td><td>अस्थाई बाडे</td></tr>
<tr><td>836</td><td>1.69</td><td>बारानी–3</td><td>रिक्त है।</td></tr>
<tr><td>838</td><td>0.68</td><td>बारानी–3</td><td>रिक्त है</td></tr>
<tr><td>839</td><td>3.11</td><td>बारानी–3</td><td>प्लाट तथा पक्का निर्माण।</td></tr>
<tr><td>839/1909</td><td>0.24</td><td>बारानी–3</td><td>रिक्त है</td></tr>
<tr><td>850</td><td>0.08</td><td>बारानी–3</td><td>रिक्त है।</td></tr>
<tr><td>852</td><td>0.08</td><td>बारानी–3</td><td>रिक्त है</td></tr>
<tr><td>853</td><td>1.72</td><td>बारानी–3</td><td>रिक्त है।</td></tr>
<tr><td>837/1731</td><td>0.25</td><td>गै.मु.नाला</td><td>नाला स्थित है।</td></tr>
<tr><td>कुल किता– 10</td><td>22.66 हैक्टेयर</td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>10.</td><td>विधि शाखा की रिपोर्ट</td><td>प्रस्तुत प्रकरण में उपरोक्त खसरों पर वाद लम्बित हैं परन्तु स्थगन नही है।</td></tr>
<tr><td>11.</td><td>भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट</td><td>आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त/अवाप्ताधीन नहीं हैं।</td></tr>
</table>

प्रस्तावित योजना मानचित्र का विशलेषण

विवरण	**टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार**	**प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार**
1. योजना का क्षेत्रफल	10 हैक्टेयर से अधिक	कुल क्षेत्रफल = 18.075 हैक्टेयर
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण	10 हैक्टेयर से अधिक 58%– आवासीय एवं व्यवसायिक जिसके अन्तर्गत आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत EWS एवं LIG हेतु	विक्रय योग्य कुल क्षेत्रफल 72242.00 व.मी. (39.97%) एवं पार्क/सड़क/सुविधा क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 108508.00 व.मी. (60.03%) उक्त

प्रतिलिपी प्रमाणित

	आरक्षित किया जाना एवं 05 से 06% व्यवसायिक (01 खुदारा दुकान प्रति 10 आवासीय भूखण्ड एवं शेष सामान्य व्यवसायिक) 42%– खुला/ पार्क/ फैसिलिटि/सड़क आदि जिसके अन्तर्गत 10 प्रतिशत पार्क एवं 10 प्रतिशत सामुदायिक सुविधाऐं तथा शेष आन्तरिक सड़के।	का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं:– आवासीय–61397.00 व.मी.(33.97%) व्यवसायिक–10845.00 व.मी.(6.00%) पार्क हेतु 23145.00 व.मी.(12.80%) सुविधा क्षेत्र 18075.00 व.मी.(10%) सड़क–67288.00 व.मी. (37.23%)
अन्य विचारणीय बिन्दु	1. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 10 हैक्टेयर से अधिक होने एवं मास्टर प्लान के अनुसार भू–उपयोग मुख्यतः आवासीय होने के कारण राजस्थान टाउनशिप पालिसी–2010 (10 हैक्टेयर से अधिक) में निहित प्रावधानों के अनुसार आवासीय योजना मानचित्र तैयार किया गया है। 2. प्रस्तावित योजना के मध्य खसरा संख्या 937/1731 गै.मु.नाला स्थित होने से विभागीय आदेश दिनांक 20.02.2023 के बिन्दु संख्या 03 के निरन्तरता में एवं सुनियोजित योजना विकास हेतु एवं नाले के रख–रखाव व साफ–सफाई के सुविधा हेतु मास्टर प्लान में दर्शित बफर जोन मे 12–12 मीटर चौडी सडक नाले के दोनों ओर दिये जाने का प्रावधान किया गया है। 3. उक्त सडक चूंकि जोनल प्लान (02) का भाग है अतः उक्त संशोधन को बोर्ड से अनुमोदित करवाकर संशोधित जोनल प्लान (2)को जारी किया जाना प्रस्तावित है। प्रस्तावित योजना के मध्य महर्षि दधीची मार्ग से मास्टर प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सडक को जोडने वाली जोनल प्लान की 18 मीटर सडक के राजस्व मार्ग नही होने से तथा अविप्रा के स्वामित्व की भूमि होने से एवं इसके वर्तमान एलाईमेन्ट में संशोधन किया जाने से कोई अन्य निजी खातेदार प्रभावित नही हो रहा है। अतः नियोजन की दृष्टि से सडक के एलाईमेंन्ट को सीधा किया जाने का प्रावधान किया गया है। 4. प्रस्तावित योजना क्षेत्र के मध्य खसरा संख्या 851 जो कि वर्तमान जमाबन्दी अनुसार निजी खातेदारी के नाम दर्ज है, के उक्त योजना में सुनियोजित तरीके से सम्मिलित करने हेतु राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.07.2024 के तहत कार्यवाही किया जाना अपेक्षित है। 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	

प्रतिलिपि प्रमाणित

	की जानी होगी।
	6. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.3(77)UDH/3/2010 Part Jaipur Dated 10.08.2020के प्रावधान 7.02/5.10 के अनुसार प्रति 5 हैक्टेयर के अनुपात में कम से कम 2 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बेशर्ते आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो। जिसका प्रावधान योजना मानचित्र में किया गया है।
	7. योजना के तकनीकी अनुमोदन किये जाने की दृष्टि में उक्त योजना को बोर्ड से अनुमोदित करवारने से पूर्व अभियांत्रिकी शाखा से आरक्षित दर की गणना करवाया जाना प्रस्तावित है। उक्त योजना को बोर्ड से अनुमोदित करवाये जाने के पश्चात् योजना का RERA रजिस्ट्रेशन करवाया जाना अपेक्षित है।
	अतः प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. **पत्रावली में राजस्व ग्राम लोहागल के खसरा संख्या 373, 839/1909, 839, 852, 377/1403, 836, 838, 850, 853 के संबंध में दर्ज रिपोर्ट के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि से लगते हुए वर्तमान रिकोर्ड अनुसार खसरा संख्या 361, 376 (राज.सरकार) एवं 331, 331/1675, 332/1676, 333, 332/1673, 337/1674, 344, 344/1693, 332, 345, 346, 347, 352, 375, 337/1677, 362/1444, 353, 355, 356, 378 (नगर सुधार न्यास अजमेर) के नाम दर्ज भूमि है। अतः अब तक प्राप्त रिपोर्ट से शेष खसरों के संबंध में भी संबंधित शाखाओं से जांच किया जाकर रिपोर्ट प्राप्त करते हुए राजस्थान टाउनशिप पालिसी–2010 में निहित प्रावधानों के तहत् तैयार किया जाना प्रस्तावित है। उक्त दरमियान योजना को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त अभियांत्रिकी शाखा से आरक्षित दर की गणना करवाये जाने हेतु निदेशक आयोजना को अधिकृत किया जाता है।**
2. **प्रस्तावित योजना क्षेत्र के मध्य खसरा संख्या 851 जो कि वर्तमान जमाबन्दी अनुसार निजी खातेदारी के नाम दर्ज है, के उक्त योजना में सुनियोजित तरीके से सम्मिलित करने हेतु राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.07.2024 के तहत निर्धारित प्रक्रिया अपनाते हुए अथवा सामान्य सहमति प्राप्त कर आवश्यक कार्यवाही उपायुक्त (जोन उत्तर) के स्तर से सर्वोच्च प्राथमिकता के साथ संपादित की जावें।**
3. **अनुमोदित मानचित्रानुसार मौके पर सडक, इत्यादि के डिमार्केशन की सुनिश्चितता जोन/अभियांत्रिकी शाखा के स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही भूखण्डों के आवंटन/नीलामी संबंधित अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **आयोजना शाखा द्वारा नियोजन को दृष्टिगत रखते हुए दिये गये सुझावों एवं टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा ले–आउट प्लान जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।**
5. **टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय समस्त शाखाओ द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।**
6. **योजना में सृजित भूखण्डों सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड योजना में निर्धारित मानण्डों के अनुसार रखे जाने अनिवार्य होगें। योजना में पृथक से निर्धारित नही होने की दृष्टि में भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जावेगें तथा भूखण्डों के**

प्रतिलिपि प्रमाणित

आवंटन/नीलामी के पश्चात् प्रत्येक भूखण्ड पर भूखण्ड धारक द्वारा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व अविप्रा अजमेर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।

7. राजस्थान रियल एस्टेट रेग्यूलेटरी ऑथोरिटी के आदेश क्रमांक एफ 4(1)आरजे/रेरा/2017/पार्ट/467 दिनांक 14.03.2023 की पालना में योजना मानचित्र अनुमोदन के उपरान्त भूखण्डों के आवंटन/नीलामी से पूर्व रेरा रजिस्ट्रेशन करवाया जाना अनिवार्य होगा।

प्रस्ताव संख्या : 02

1.	**स्वामित्व**	**अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर**
2.	राजस्व ग्राम	चौरसियावास (जोन उत्तर)
3.	खसरा संख्या	235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 245, 246, 248
4.	योजना के अनुसार टिप्पणी	प्रश्नगत भूखण्ड पृथ्वीराज नगर आवासीय योजना में व्यवसायिक प्रयोजनार्थ आरक्षित भूमि है। जिस पर विस्तृत प्लान तैयार किया गया है।
5.	प्रस्तावित भूमि को पहुँचमार्ग	पूर्व एवं दक्षिण दिशा में योजना की 100–100 फीट चौडी सडक एवं उत्तर व पश्चिम दिशा में योजना की 40–40 फीट चौडी सडक।
6.	क्षेत्रफल	प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल 13171.92 व.मी. है।
7.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड पृथ्वीराज नगर आवासीय योजना में व्यवसायिक प्रयोजनार्थ आरक्षित भूमि है। जिसका स्वामित्व पूर्णतः अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर का है।
8.	मौका रिपोर्ट	मौके पर व्यवसायिक ब्लॉक–ए की 13171.92 व.मी. भूमि पूर्णतः रिक्त है।
9.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरण में उपरोक्त खसरों पर योजना सृजित है अतः वाद बाबत निदेशक विधि से रिपोर्ट लिया जाना अपेक्षित नही है।
10.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की पृथ्वीराज नगर योजना का भाग है। अतः भू–अवाप्ति शाखा से रिपोर्ट अपेक्षित नही है।
	प्रस्तावित योजना मानचित्र का क्षेत्र विश्लेषण	
1.	योजना का क्षेत्रफल	**13171.92 व.मी.**
2.	क्षेत्रफल का वर्गीकरण	व्यवसायिक विक्रय योग्य कुल क्षेत्रफल 5420.85 व.मी. (41.15%) एवं पाथ–वे/पार्किंग/सड़क/वृक्षारोपण क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 7751.07 व.मी. (58.84%) उक्त का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं :– 1. भूखण्ड संख्या ए–1, ए–24, ए–25, ए–45 एवं ए–46 (क्षेत्रफल 111.48 व.मी. प्रति भूखण्ड) कुल क्षेत्रफल 557.40 व.मी. 2. भूखण्ड संख्या ए–2 से ए–23, ए–26 से ए–44, ए–47 से ए–56, (क्षेत्रफल 74.32 व.मी. प्रति भूखण्ड) कुल क्षेत्रफल 3790.41 व.मी. 3. भूखण्ड संख्या ए–80 से ए–97 (क्षेत्रफल 41.81 व.मी. प्रति भूखण्ड) कुल क्षेत्रफल 752.51 व.मी. 4. भूखण्ड संख्या ए–57 से ए–79 (क्षेत्रफल 13.93 व.मी. प्रति भूखण्ड) कुल क्षेत्रफल 320.51 व.मी. 5. फुड कोर्ट – 806.74 व.मी. 6. ATM हेतु आरक्षित – 37.16 व.मी.

प्रतिलिपी प्रमाणित

	7. पाथ–वे क्षेत्र – 2443.36 व.मी. 8. वृक्षारोपण क्षेत्र – 229.98 व.मी. 9. पार्किंग क्षेत्र – 1096.25 व.मी. 10. सडक – 3907.10 व.मी. 11. सार्वजनिक सुविधाऐं – 37.16 व.मी.			
3. भूखण्डो का विवरण	भूखण्ड संख्या	नाप (फीट में)	कुल भूखण्ड	कुल क्षेत्रफल (व.मी.)
	ए–1, ए–24, ए–25, ए–45 एवं ए–46	30' x 40'	05	557.41
	ए–2 से ए–23, ए–26 से ए–44, ए–47 से ए–56	20' x 40'	51	3790.41
	ए–57 से ए–79	10' X 15'	23	320.51
	ए–80 से ए–97	15' X 30'	18	752.51
	फुड कोर्ट	प्लान के अनुसार	01	806.74
	ATM	20' X 20'	01	37.16
अन्य विचारनीय बिन्दु	1. प्रस्तावित योजना पृथ्वीराज नगर आवासीय योजना में सृजित व्यवसायिक ब्लॉक–ए का विस्तृत ले–आउट प्लान है। चूंकि प्रस्तावित भूखण्ड पूर्वानुमोदित योजना का भाग है, जिसके क्षेत्र विश्लेषण में सम्पूर्ण प्रस्तावित भूमि की व्यवसायिक प्रयोजन के अन्तर्गत गणना की गयी है। अतः राजस्थान टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधान पृथक से लागू किये जाने की आवश्यकता नही है। 2. 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। 3. योजना के तकनीकी अनुमोदन किये जाने की दृष्टि में उक्त योजना को बोर्ड से अनुमोदित करवाने से पूर्व अभियांत्रिकी शाखा से आरक्षित दर की गणना करवाया जाना प्रस्तावित है। उक्त योजना को बोर्ड से अनुमोदित करवाया जाना अपेक्षित है।			

निर्णय :–समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से प्राधिकरण की पृथ्वीराज नगर योजना के व्यवसायिक भूखण्ड ब्लॉक–ए पर विस्तृत योजना निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. **प्रश्नगत भूमि प्राधिकरण की पृथ्वीराज आवासीय योजना का भाग है। पूर्व में योजना तैयार करते समय व्यवसायिक एवं संस्थागत प्रयोजनार्थ ब्लॉक्स का निर्धारण, योजना की संरचना के अनुरूप निर्धारित अनुपात में रखा गया। वर्तमान में योजना एवं आस–पास के क्षेत्र में निवास कर रहे आमजन की आवश्यकताओं एवं शहर के सुनियोजित विकास को दृष्टिगत इस व्यवसायिक ब्लॉक–ए के कुल क्षेत्रफल 13171.92 व.मी भूमि पर विस्तृत योजना मानचित्र तैयार**

प्रतिलिपि प्रमाणित

किया गया है। जिसमें पाथ–वे, पार्किंग, ग्रीन कॉरीडोर आदि जैसी आधारभूत सुविधाओं का विशेष ध्यान रखा गया है। उक्त विस्तृत मानचित्र को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त अभियांत्रिकी शाखा से आरक्षित दर की गणना करवाये जाने हेतु निदेशक आयोजना को अधिकृत किया जाता है।

2. अनुमोदित मानचित्रानुसार मौके पर सडक, इत्यादि के डिमार्केशन की सुनिश्चितता जोन/अभियांत्रिकी शाखा के स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही भूखण्डों के आवंटन/नीलामी संबंधित अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. **आयोजना शाखा द्वारा नियोजन को दृष्टिगत रखते हुए दिये गये सुझावों एवं टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा ले–आउट प्लान जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।**
4. **टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय समस्त शाखाओ द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।**
5. योजना में सृजित भूखण्डों पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड योजना में निर्धारित मानण्डों के अनुसार रखे जाने अनिवार्य होगें। योजना में पृथक से निर्धारित नही होने की दृष्टि में भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जावेगें तथा भूखण्डों के आवंटन/नीलामी के पश्चात् प्रत्येक भूखण्ड पर भूखण्ड धारक द्वारा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व अविप्रा अजमेर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।

प्रस्ताव संख्या : 03

1.	**स्वामित्व**	**अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर**
2.	राजस्व ग्राम	चौरसियावास (जोन उत्तर)
3.	खसरा संख्या	190, 191, 191/199, 192, 201, 202, 203, 204, 205
4.	योजना के अनुसार टिप्पणी	प्रश्नगत भूखण्ड पृथ्वीराज नगर आवासीय योजना में व्यवसायिक प्रयोजनार्थ आरक्षित भूमि है। जिस पर विस्तृत प्लान तैयार किया गया है।
5.	प्रस्तावित भूमि को पहुँचमार्ग	उत्तर एवं पश्चिम दिशा में योजना की 100 फीट चौडी सडक एवं दक्षिण व पूर्व दिशा में योजना की 40 फीट चौडी सडक।
6.	क्षेत्रफल	प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल 10956.24 व.मी. है।
7.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड पृथ्वीराज नगर आवासीय योजना में व्यवसायिक प्रयोजनार्थ आरक्षित भूमि है। जिसका स्वामित्व पूर्णतः अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर का है।
8.	मौका रिपोर्ट	मौके पर व्यवसायिक ब्लॉक–बी की 10956.24 व.मी. भूमि पूर्णतः रिक्त है।
9.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरण में उपरोक्त खसरों पर योजना सृजित है अतः वाद बाबत निदेशक विधि से रिपोर्ट लिया जाना अपेक्षित नही है।
10.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की पृथ्वीराज नगर योजना का भाग है। अतः भू–अवाप्ति शाखा से रिपोर्ट अपेक्षित नही है।
	प्रस्तावित योजना मानचित्र का क्षेत्र विशलेषण	
	1. योजना का क्षेत्रफल	**10956.24 व.मी.**

प्रतिलिपि प्रमाणित

<table>
<tr><td>2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण</td><td colspan="4">व्यवसायिक विक्रय योग्य कुल क्षेत्रफल 3971.57 व.मी. (36.76%) एवं पाथ–वे / पार्किंग / सड़क / पार्क क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 2129.95 व.मी. (63.24%) उक्त का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं :–
1. भूखण्ड संख्या बी–1 से बी–50 (क्षेत्रफल 74.32 व.मी. प्रति भूखण्ड) कुल क्षेत्रफल 3716.09 व.मी.
2. भूखण्ड संख्या बी–51 से 57 (क्षेत्रफल 18.58 व.मी. प्रति भूखण्ड) कुल क्षेत्रफल 131.06 व.मी.
3. भूखण्ड संख्या बी–58 से बी–66 (क्षेत्रफल 13.94 व.मी. प्रति भूखण्ड) कुल क्षेत्रफल 125.42 व.मी.
4. ATM हेतु आरक्षित 37.16 व.मी.
5. पाथ–वे क्षेत्र – 2129.95 व.मी.
6. वृक्षारोपण क्षेत्र – 453.45 व.मी.
7. पार्किंग क्षेत्र – 1928.65 व.मी.
8. सडक – 2361.13 व.मी.
9. सार्वजनिक सुविधाऐं – 74.32 व.मी.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">3. भूखण्डों का विवरण</td><td>भूखण्ड संख्या</td><td>नाप (फीट में)</td><td>कुल भूखण्ड</td><td>कुल क्षेत्रफल (व.मी.)</td></tr>
<tr><td>बी–1 से बी– 50</td><td>20' X 40'</td><td>50</td><td>3716.09</td></tr>
<tr><td>बी–51 से बी–57</td><td>10' X 20'</td><td>07</td><td>130.06</td></tr>
<tr><td>बी–58 से बी–66</td><td>10' X 15'</td><td>09</td><td>125.42</td></tr>
<tr><td>ATM</td><td>20' X 20'</td><td>01</td><td>37.16</td></tr>
<tr><td>अन्य विचारनीय बिन्दु</td><td colspan="4">1. प्रस्तावित योजना पृथ्वीराज नगर आवासीय योजना में सृजित व्यवसायिक ब्लॉक–बी का विस्तृत ले–आउट प्लान है। चूंकि प्रस्तावित भूखण्ड पूर्वानुमोदित योजना का भाग है, जिसके क्षेत्र विश्लेषण में सम्पूर्ण प्रस्तावित भूमि की व्यवसायिक प्रयोजन के अन्तर्गत गणना की गयी है। अतः राजस्थान टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधान पृथक से लागू किये जाने की आवश्यकता नही है।
2. योजना के भूखण्डों पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने हों तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।
3. योजना के तकनीकी अनुमोदन किये जाने की दृष्टि में उक्त योजना को बोर्ड से अनुमोदित करवाने से पूर्व अभियांत्रिकी शाखा से आरक्षित दर की गणना करवाया जाना प्रस्तावित है। उक्त योजना को बोर्ड से अनुमोदित करवाया जाना अपेक्षित है।
अतः प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।</td></tr>
</table>

प्रतिलिपि प्रमाणित

अविप्रा अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर अविप्रा

निर्णय :–समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से प्राधिकरण की पृथ्वीराज नगर योजना के व्यवसायिक भूखण्ड ब्लॉक–बी पर विस्तृत योजना निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रश्नगत भूमि प्राधिकरण की पृथ्वीराज आवासीय योजना का व्यवसायिक ब्लॉक–बी है। पूर्व में योजना तैयार करते समय व्यवसायिक एवं संस्थागत प्रयोजनार्थ ब्लॉक्स का निर्धारण, योजना की संरचना के अनुरूप निर्धारित अनुपात में रखा गया। वर्तमान में योजना एवं आस–पास के क्षेत्र में निवास कर रहे आमजन की आवश्यकताओं एवं शहर के सुनियोजित विकास को दृष्टिगत इस व्यवसायिक ब्लॉक–बी के कुल क्षेत्रफल 10956.23 व.मी भूमि पर विस्तृत योजना मानचित्र तैयार किया गया है। जिसमें पाथ–वे, पार्किंग, ग्रीन कॉरीडोर आदि जैसी आधारभूत सुविधाओं का विशेष ध्यान रखा गया है। उक्त विस्तृत मानचित्र को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त अभियांत्रिकी शाखा से आरक्षित दर की गणना करवाये जाने हेतु निदेशक आयोजना को अधिकृत किया जाता है।
2. अनुमोदित मानचित्रानुसार मौके पर सडक, इत्यादि के डिमार्केशन की सुनिश्चितता जोन/अभियांत्रिकी शाखा के स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही भूखण्डों के आवंटन/नीलामी संबंधित अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. आयोजना शाखा द्वारा नियोजन को दृष्टिगत रखते हुए दिये गये सुझावों एवं टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा ले–आउट प्लान जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।
4. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय समस्त शाखाओ द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
5. योजना में सृजित भूखण्डों पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड योजना में निर्धारित मानण्डों के अनुसार रखे जाने अनिवार्य होगें। योजना में पृथक से निर्धारित नही होने की दृष्टि में भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जावेगें तथा भूखण्डों के आवंटन/नीलामी के पश्चात् प्रत्येक भूखण्ड पर भूखण्ड धारक द्वारा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व अविप्रा अजमेर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।

प्रस्ताव संख्या : 04

1.	**स्वामित्व**	**अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर**
2.	राजस्व ग्राम	चौरसियावास (जोन उत्तर)
3.	खसरा संख्या	444, 445, 448 से 450, 454, 456, 458, 468, 469, 485, 487, 488, 489, 489/2058, 490 से 493, 495 से 503, 503/1945, 503/2040, 503/2041, 504 से 507, 507/2085, 507/2123, 508, 208/2115, 509 से 523, 523/2033
4.	मास्टर प्लान एवं योजना के अनुसार टिप्पणी	प्रश्नगत भूखण्ड पृथ्वीराज नगर आवासीय योजना में व्यवसायिक प्रयोजनार्थ आरक्षित भूमि है। जिस पर विस्तृत प्लान तैयार किया गया है। मास्टर प्लान 2001–23 एवं मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2013–33 अजमेर रीजन में भी प्रश्नगत भूमि **सामुदायिक (व्यवसायिक) केन्द्र** प्रयोजनार्थ आरक्षित है।
5.	प्रस्तावित भूमि को पहुँचमार्ग	उत्तर दिशा में योजना की 160 फीट चौडी सडक, दक्षिण दिशा में योजना की 60 फीट चौडी सडक एवं पूर्व दिशा में मुख्य माकडवाली रोड जिसका मार्गाधिकार मास्टर/जोनल प्लान में 100 फीट निर्धारित है।

प्रतिलिपी प्रमाणित

6.	क्षेत्रफल	प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल 61898.81 व.मी. है।
7.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड पृथ्वीराज नगर आवासीय योजना में सामुदायिक केन्द्र (व्यवसायिक) प्रयोजनार्थ आरक्षित भूमि है। जिसका स्वामित्व पूर्णतः अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर का है।
8.	मौका रिपोर्ट	मौके पर सामुदायिक केन्द्र (व्यवसायिक) ब्लॉक की 61898.81 व.मी. भूमि पूर्णतः रिक्त है।
9.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरण में उपरोक्त खसरों पर योजना सृजित है अतः वाद बाबत निदेशक विधि से रिपोर्ट लिया जाना अपेक्षित नही है।
10.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की पृथ्वीराज नगर योजना का भाग है। अतः भू–अवाप्ति शाखा से रिपोर्ट अपेक्षित नही है।
प्रस्तावित योजना मानचित्र का क्षेत्र विशलेषण		
1. योजना का क्षेत्रफल		**61898.81 व.मी.**
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण		विक्रय योग्य क्षेत्रफल 34551.96 व.मी. (55.82%) एवं पाथ–वे / पार्किंग / सुविधा क्षेत्र / कोर्टयार्ड / वृक्षारोपण क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 27346.85 व.मी. (44.18%) उक्त का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं :– 1. व्यवसायिक भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 21314.18 व.मी.. 2. ग्रुप हाउसिंग प्रयोजन हेतु आरक्षित 02 भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 13237.78 व.मी. 3. पाथ–वे क्षेत्र – 5665.08 व.मी. 4. कोर्टयार्ड एवं खुला क्षेत्र – 7488.74 व.मी. 5. पार्किंग क्षेत्र – 6201.64 व.मी. 6. सार्वजनिक सुविधाऐं – 3002.33 व.मी. 7. ओपन एयर थियेटर – 3316.61 व.मी. 8. वृक्षारोपण क्षेत्र – 1672.45 व.मी.
अन्य विचारनीय बिन्दु		1. प्रस्तावित योजना पृथ्वीराज नगर आवासीय योजना में सृजित सामुदायिक (व्यवसायिक) केन्द्र ब्लॉक का विस्तृत ले–आउट प्लान है। चूंकि प्रस्तावित भूखण्ड पूर्वानुमोदित योजना का भाग है, जिसके क्षेत्र विश्लेषण में सम्पूर्ण प्रस्तावित भूमि की व्यवसायिक प्रयोजन के अन्तर्गत गणना की गयी है। अतः राजस्थान टाउनशिप पॉलीसी– 2010 के प्रावधान पृथक से लागू किये जाने की आवश्यकता नही है। 2. योजना के भूखण्ड संख्या सी–1 से सी–5 एवं जी.एच–1 व जी. एच–2 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। शेष भूखण्डों पर पृथक से सैटबैक लागू नही है एवं ऊंचाई जी+1 (9 मीटर) अनुज्ञेय होगें। 3. योजना के तकनीकी अनुमोदन किये जाने की दृष्टि में उक्त योजना को बोर्ड से अनुमोदित करवाने से पूर्व अभियांत्रिकी शाखा से आरक्षित

प्रतिलिपि प्रमाणित

	दर की गणना करवाया जाना प्रस्तावित है। उक्त योजना को बोर्ड से अनुमोदित करवाया जाना अपेक्षित है। अतः प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय :–समिति **द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से प्राधिकरण की पृथ्वीराज नगर योजना के व्यवसायिक सामुदायिक केन्द्र पर विस्तृत योजना निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–**

1. **प्रश्नगत भूमि प्राधिकरण की** पृथ्वीराज आवासीय योजना का सामुदायिक (व्यवसायिक) केन्द्र **है। पूर्व में योजना तैयार** करते समय व्यवसायिक एवं संस्थागत प्रयोजनार्थ ब्लॉक्स का **निर्धारण, योजना की संरचना** के अनुरूप निर्धारित अनुपात में **रखा गया। वर्तमान में योजना एवं आस–पास के क्षेत्र में** निवास कर रहे आमजन की **आवश्यकताओं एवं शहर के** सुनियोजित विकास को दृष्टिगत इस व्यवसायिक सामुदायिक **केन्द्र के कुल क्षेत्रफल** 61898.81 व.मी भूमि पर विस्तृत योजना मानचित्र तैयार किया **गया है। जिसमें पाथ–वे,** पार्किंग, ग्रीन कॉरीडोर, ओपन एयर थियेटर इत्यादि जैसी आधारभूत सुविधाओं का विशेष **ध्यान रखा गया है।** उक्त विस्तृत मानचित्र को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत **किये जाने के** उपरान्त अभियांत्रिकी शाखा से आरक्षित दर की गणना करवाये जाने हेतु निदेशक आयोजना को अधिकृत **किया जाता है।**
2. अनुमोदित मानचित्रानुसार मौके **पर सडक/पाथ–वे, इत्यादि के डिमार्केशन की सुनिश्चितता** जोन/अभियांत्रिकी शाखा के **स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही भूखण्डों के आवंटन/नीलामी संबंधित अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **आयोजना शाखा द्वारा नियोजन को दृष्टिगत रखते हुए दिये गये सुझावों एवं टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा ले–आउट प्लान जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।**
4. **टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय** समस्त शाखाओ द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
5. योजना में सृजित भूखण्डों पर सैटबैक, आच्छादित **क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड** योजना में निर्धारित मानण्डों के अनुसार रखे जाने अनिवार्य होगें। योजना में पृथक से **निर्धारित नही होने की दृष्टि में भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जावेगें तथा भूखण्डों के आवंटन/नीलामी के पश्चात् प्रत्येक भूखण्ड पर भूखण्ड धारक द्वारा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व अविप्रा अजमेर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।**

प्रस्ताव संख्या – 05

1.	**स्वामित्व**	**अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर ट्रॉसपोर्टेशन हब किशनगढ़ योजना**
2.	राजस्व ग्राम	तोलामल (जोन किशनगढ़)
3.	खसरा संख्या	126, 127, 173, 176, 249, 259, 105, 106, 103, 112, 179
4.	मास्टर प्लान एवं योजना के अनुसार टिप्पणी	प्रश्नगत भूमि राजस्व ग्राम तोलामल में स्थित है। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2013–33 अजमेर रीजन एवं किशनगढ़ जोनल डवलपमेंट प्लान 2031 अनुसार ट्रॉसपोर्टेशन हब एवं आवासीय तथा पब्लिक यूटिलिटी प्रयोजनार्थ आरक्षित भूमि है। जिस पर विस्तृत प्लान तैयार किया गया है।
5.	प्रस्तावित भूमि को पहुँचमार्ग	योजना के पश्चिमी दिशा में 60 मी. चौड़ी सड़क, पूर्व दिशा में 24 मी. चौड़ी एवं 30 मी. चौड़ी सड़क, योजना के दक्षिण पश्चिमी दिशा में 30 मी. चौड़ी सड़क तथा 18 मी. चौड़ी सडक स्थित है। प्रस्तावित योजना

प्रतिलिपी प्रमाणित

		को अजमेर, जयपुर राष्ट्रीय राजमार्ग 60 मी. चौड़ी सड़क से जुड़ती हुई 60 मी. चौड़ी सड़क से मुख्यत पहुँचमार्ग उपलब्ध है। योजना में स्थित मुख्य सड़के आगे जाकर प्रस्तावित रिंग रोड 60 मी. चौड़ी से जुड़ती है।
6.	क्षेत्रफल	प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल 85.23 हैक्टेयर (8,52,376.53 व.मी.) है।
7.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूमि का स्वामित्व पूर्णतः अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर का है। योजनाओं के मुख्य चौड़े 60 मी. सड़क मार्गाधिकार में आंशिक भूमि का स्वामित्व NHAI का है।
8.	मौका रिपोर्ट	मौके पर भूमि पूर्णतः रिक्त है। यद्यपि मुख्य प्रस्तावित पहुँचमार्ग 60 मी. में मौके पर 30 मी. लगभग उपलब्ध है साथ ही पहुँचमार्ग की भूमि पर स्थायी व अस्थायी निर्माणार्थ कर उपयोग किया जा रहा है।
9.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरणः वाद बाबत निदेशक विधि से रिपोर्ट लिया जाना अपेक्षित है।
10.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त नहीं है।

प्रस्तावित योजना मानचित्र का क्षेत्र विशलेषण

1. योजना का क्षेत्रफल	**85.23 हैक्टेयर (8,52,376.53 व.मी.)**
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण 10 हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल – टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार (i)(60% विक्रय योग्य क्षेत्रफल) – 15% – इनफोर्मल / सामान्य व्यवसायिक / मोटेल / पेट्रोल पम्प 45% – वेयरहाउसिंग / ग्रुप हाउसिंग (ii)(40% पार्किंग / सुविधा क्षेत्र / पब्लिक यूटिलिटी / वृक्षारोपण)	विक्रय योग्य क्षेत्रफल 464900.52 व.मी. (54.55%) एवं पार्किंग / सुविधा क्षेत्र / पब्लिक यूटिलिटी / वृक्षारोपण क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 387467.10 व.मी. (45.45%) उक्त का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं :– 1. इनफोर्मल एरिया का कुल क्षेत्रफल 20546.98 व.मी. (2.41%) 2. वेयर हाउस हेतु आरक्षित 47 भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 313652.16 व.मी. (36.80%) 3. सामान्य व्यवसायिक क्षेत्र – 39454.52 व.मी. (4.63%) 4. पेट्रोल पम्प हेतु 2 भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल – 15076.30 व.मी. (1.77%) 5. सड़क हेतु कुल क्षेत्रफल – 211133.67 व.मी. (24.77%) 6. ग्रुप हाउसिंग हेतु 6 भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल – 76170.56 व.मी. (8.94%) 7. पार्किंग हेतु कुल क्षेत्रफल – 31456.23 व.मी. (3.69%) 8. पब्लिक यूटिलिटी हेतु क्षेत्रफल – 45717.47 व.मी. (5.36%) 9. वृक्षारोपण क्षेत्र – 99159.73 व.मी. (11.63%)

3. भूखण्डों का विवरण	भूखण्ड का प्रकार	भूखण्ड संख्या	प्रतिशत
	वेयर हाउस	W-1 से W-47	36.80%
	ग्रुप हाउसिंग	H-1 से H - 6	8.94%

प्रतिलिपि प्रमाणित

	पेट्रोल पम्प	PP-1, PP-2	1.77%
	सामान्य व्यवसायिक	COMM -1 से COMM - 7	4.63%
	इनफॉर्मल व्यवसायिक	I.COMM -1 से I.COMM - 5	2.41%
	पब्लिक यूटिलिटी	PU-1 से PU-5	5.36%
	पार्किंग	Parking-1 से Parking-3	3.69%
	वृक्षारोपण क्षेत्र	Green-1 से Green-8	11.63%
	सड़क	—	24.77%
अन्य विचारनीय बिन्दु	1. प्रस्तावित योजना : राजस्थान टाउनशिप पॉलीसी– 2010 के प्रावधान लागू है। 2. योजना के भूखण्ड 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. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.3(77)UDH/3/2010 Part Jaipur Dated 10.08.2020के प्रावधान 7.02/5.10 के अनुसार प्रति 5 हैक्टेयर के अनुपात में कम से कम 2 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बेशर्ते आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो। जिसका प्रावधान योजना मानचित्र में किया गया है। 4. योजना के तकनीकी अनुमोदन किये जाने की दृष्टि में उक्त योजना को बोर्ड से अनुमोदित करवारने से पूर्व अभियांत्रिकी शाखा से आरक्षित दर की गणना करवाया जाना प्रस्तावित है। उक्त योजना को बोर्ड से अनुमोदित करवाये ज़ाने के पश्चात् योजना का RERA रजिस्ट्रेशन करवाया जाना अपेक्षित है। 5. उक्त योजना की फेज 2 हेतु राजस्व ग्राम तोलामल के खसरा संख्या 11, 271, 278, 286, 317/21, 364/38, 43, 463/284, 52, 59, 60, 4 में स्थित प्राधिकरण स्वामित्व की भूमि ट्रॉसपोर्टेशन हब किशनगढ़ योजना से लगती हुई है तथा प्रस्तावित रिंग रोड 60 मी. चौड़ी सड़क से जुड़ती हुई है।		

निर्णय :–समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से प्राधिकरण की ट्रासपोटेशन हब – तोलामल किशनगढ़ विस्तृत योजना निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रस्तावित योजना का स्वामित्व प्राधिकरण का है, कुल क्षेत्रफल 852376.53 व.मी. भूमि पर विस्तृत योजना मानचित्र तैयार किया गया है। जिसमें इनफोर्मल, सामान्य व्यवसायिक, मोटेल, पेट्रोल पम्प, वेयरहाउसिंग, ग्रुप हाउसिंग, पार्किंग, सुविधा क्षेत्र, पब्लिक यूटिलिटी, वृक्षारोपण इत्यादि जैसी आधारभूत सुविधाओं का विकल्प किशनगढ़ क्षेत्र में उपलब्ध व्यवसायिक गतिविधियों एवं आस–पास के क्षेत्र में प्रगतिरत कार्यो के मध्येनजर किया गया है। अतः अब तक प्राप्त रिपोर्ट से

प्रतिलिपि प्रमाणित

शेष खसरों के संबंध में भी संबंधित शाखाओं से जांच किया जाकर रिपोर्ट प्राप्त करते हुए राजस्थान टाउनशिप पालिसी–2010 में निहित प्रावधानों के तहत् तैयार किया जाना प्रस्तावित है। उक्त दरमियान योजना को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त अभियांत्रिकी शाखा से आरक्षित दर की गणना करवाये जाने हेतु निदेशक आयोजना को अधिकृत किया जाता है।

2. प्रस्तावित योजना क्षेत्र के पहुँचमार्ग हेतु उपलब्ध भूमि का स्वामित्व N.H.A.I. एवं कुछ भाग निजी खातेदारी के नाम दर्ज है, पहुँचमार्ग हेतु जोनल प्लान अनुसार 60 मीटर चौड़े सड़क मार्गाधिकार की भूमि N.H.A.I. से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना एवं शेष खातेदारी भूमि को उक्त योजना में सुनियोजित तरीके से सम्मिलित करने हेतु राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.07.2024 के तहत निर्धारित प्रक्रिया अपनाते हुए अथवा सामान्य सहमति प्राप्त कर आवश्यक कार्यवाही उपायुक्त (जोन किशनगढ़) के स्तर से सर्वोच्च प्राथमिकता के साथ संपादित की जावें।
3. अनुमोदित मानचित्रानुसार मौके पर सडक/पाथ–वे, इत्यादि के डिमार्केशन की सुनिश्चितता जोन/अभियांत्रिकी शाखा के स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही भूखण्डों के आवंटन/नीलामी संबंधित अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. आयोजना शाखा द्वारा नियोजन को दृष्टिगत रखते हुए दिये गये सुझावों एवं टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा योजना मानचित्र प्लान जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।
5. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय समस्त शाखाओ द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
6. योजना में सृजित भूखण्डों पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड योजना में निर्धारित मानण्डों के अनुसार रखे जाने अनिवार्य होगें। योजना में पृथक से निर्धारित नही होने की दृष्टि में भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जावेगें तथा भूखण्डों के नीलामी के पश्चात् प्रत्येक भूखण्ड पर भूखण्ड धारक द्वारा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व अविप्रा अजमेर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।
7. राजस्थान रियल एस्टेट रेग्यूलेटरी ऑथोरिटी के आदेश क्रमांक एफ 4(1)आरजे/रेरा/2017/पार्ट/467 दिनांक 14.03.2023 की पालना में योजना मानचित्र अनुमोदन के उपरान्त भूखण्डों के आवंटन/नीलामी से पूर्व रेरा रजिस्ट्रेशन करवाया जाना अनिवार्य होगा।
8. ट्रासपोटेशन हब – तोलामल किशनगढ़ की फेज 2 हेतु राजस्व ग्राम तोलामल के खसरा संख्या 11, 271, 278, 286, 317/21, 364/38, 43, 463/284, 52, 59, 60, 4 में स्थित प्राधिकरण स्वामित्व की भूमि उक्त योजना क्षेत्र से लगती हुई है तथा प्रस्तावित रिंग रोड 60 मी. चौड़ी सड़क से जुड़ती हुई है। अतः अब तक प्राप्त रिपोर्ट से शेष खसरों के संबंध में भी संबंधित शाखाओं से जांच उपरान्त रिपोर्ट प्राप्त करते हुए सम्पूर्ण भूमि पर ट्रासपोटेशन हब – तोलामल किशनगढ़ की फेज 2 योजना मानचित्र राजस्थान टाउनशिप पालिसी–2010 में निहित प्रावधानों के तहत् तैया किया जाकर अभियांत्रिकी शाखा से आरक्षित दर की गणना करवाये जाने के उपरान्त आगामी प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किये जाने हेतु निदेशक आयोजना को अधिकृत किया जाता है।

प्रस्ताव संख्या : 06

1.	आवेदक का नाम व पता	श्री कैलाश चंद चौहान पुत्र श्री सोहन लाल चौहान श्री चंद्रेश पुत्र श्री कैलाश चंद चौहान श्री यतीन्द्र पुत्र श्री कैलाश चंद चौहान
2.	राजस्व ग्राम	कानस (जोन पुष्कर)

प्रतिलिपी प्रमाणित

3.	खसरा संख्या	1198, 1840 / 1596
4.	90–क के अधीन अनुज्ञा	प्रश्नगत भूमि के कूल क्षेत्रफल 38700.00 वर्ग मीटर (3.87 हैक्टेयर) हेतु पर्यटन ईकाई प्रयोजनार्थ 90–क आदेश क्रमांक 100753 दिनांक 14.09.2023 को जारी है।
5.	90–क के अधीन स्वीकृत भू–उपयोग	रिसोर्ट (पर्यटन ईकाई) प्रयोजनार्थ
6.	मास्टर / जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान 2031 पुष्कर की परिधि नियन्त्रण पट्टी हेतु आरक्षित है। परिधि नियन्त्रण पट्टी में 18 मीटर एवं अधिक चौड़ाई की सड़को पर रिसोर्ट अनुज्ञेय हैं।
7.	सड़क मार्गाधिकार	आवेदित भूमि अजमेर से बूढ़ा–पुष्कर की ओर जाने वाले मार्ग पर स्थित हैं, जिसका मार्गाधिकार मौके पर 12 मीटर उपलब्ध हैं एवं मास्टर प्लान में 60 मीटर निर्धारित हैं, से होकर आवेदक द्वारा स्वयं की भूमि में से समर्पित 24 मीटर चौडे रास्ते से उपलब्ध होता है।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में 90–क आदेश 38700.00 वर्ग मीटर के जारी हैं व स्थल मानचित्र भी उक्त क्षेत्रफल का ही प्रस्तुत किया गया हैं।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	भू–अभिलेख शाखा की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि आवेदक की खातेदारी भूमि है, जो कि 90–क की कार्यवाही पश्चात प्राधिकरण के नाम दर्ज हैं।
10.	मौका रिपोर्ट	आवेदित भूमि पर चारदीवारी निर्मित है एवं आंशिक भाग पर अस्थाई (टिन–शेड) निर्माण किया हुआ हैं तथा शेष भूमि रिक्त है।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई वाद लम्बित नहीं है।
12.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरा प्राधिकरण की किसी भी योजना में अवाप्त नहीं है नाही अवाप्तिधीन है।

प्रस्तावित स्थल मानचित्र का विश्लेषण

विवरण	**प्रस्तावित स्थल मानचित्र अनुसार**
1. भूमि का क्षेत्रफल	आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 38700.00 व.मी. (3.87 हैक्टेयर) हैं, आवेदित भूमि के पूर्व एवं पश्चिम दिशा की ओर स्थित राजस्व मार्गों का मार्गाधिकार 18 मीटर रखे जाने हेतु आवेदित भूमि मे से क्षेत्रफल 2935.24 व.मी. भूमि निःशुल्क समर्पण पश्चात् शेष नियमन योग्य क्षेत्रफल 35764.76 व.मी.
2. भूखण्ड का विवरण	पर्यटन इकाई (रिसोर्ट) प्रयोजनार्थ– एकल पट्टा
अन्य विचारनीय बिन्दु	1. आवेदित भूमि के संबंध में पर्यटन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा पर्यटन ईकाई स्थापना हेतु अनुज्ञा पत्र प्रमाण 2019–20 / 100814 दिनांक 21.02.2022 जारी किया गया है। 2. आवेदित भूमि के पूर्व एवं पश्चिम दिशा की ओर स्थित राजस्व मार्गों का मार्गाधिकार 18 मी. रखे जाने हेतु आवेदक की भूमि में से क्षेत्रफल 2935.24 व.मी. भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जानी होंगी। उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। 3. आवेदित भूमि पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी

\\atp2\New folder\Sunil Work\All LP Meeting\LP 04 2024\LP 04 meeting Final Minutes doc

प्रतिलिपि प्रमाणित

	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 एकल भूखण्ड के रूप में आवेदन किया गया है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार रिसोट हेतु प्रस्तावित एकल पट्टों के प्रकरण में सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित की जाने वाली 5 प्रतिशत भूमि की एवेज में उक्त क्षेत्र की कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से राशि वसूल किये जाने का प्रावधान है। 5. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 4000.00 व.मी. से अधिक होने के काण राज्य सरकार से पूर्वानुमति प्राप्त किये जाने के उपरांत ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित होगा।

निर्णय :–समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत रिसोर्ट (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. **आवेदित भूमि के पूर्व एवं पश्चिम दिशा की ओर स्थित राजस्व मार्गों का मार्गाधिकार 18 मी. रखे जाने हेतु आवेदक की भूमि में से क्षेत्रफल 2935.24 व.मी. भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की गयी है। उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।**
2. **आवेदित भूमि में सडक मार्गाधिकार में कोई निर्माण नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही पट्टा विलेख जारी किये जाने की कार्यवाही जोन स्तर पर सम्पादित की जावेगी।**
3. **आयोजना शाखा द्वारा नियोजन को दृष्टिगत रखते हुए दिये गये सुझावों एवं टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा स्थल मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।**
4. **टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।**
5. **आवेदित स्थल मानचित्र पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व अविप्रा से निर्माण स्वीकृति प्राप्त की जानी अनिवार्य होगी।**
6. **नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट iv दिनांक 12.04.2018 के बिन्दु संख्या (I) अनुसार रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा भूमि के स्थान पर कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से राशि वसूल किये जाने का प्रावधान हैं। उक्त के अनुसार शुल्क की गणना की जावें।**
7. **उक्त प्रस्तावित भूमि से संबंधित अन्य राजस्व, प्रशासनिक, वाद, अवाप्ति एवं मालिकाना हक की समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी। प्रार्थी से इस बाबत शपथ पत्र लिया जावे की प्रश्नगत भूमि पर कोई विवाद नही है तथा किसी न्यायालय में कोई वाद लंबित नही है इस बाबत जोन स्तर से शपथ पत्र लेकर ही पट्टा जारी किया जावें।**
8. **प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 4000 व.मी. से अधिक है अतः राज्य सरकार से सक्षम स्वीकृति प्राप्त की जावें।**

प्रस्ताव संख्या : 07

1.	आवेदक का नाम व पता	**श्री गुरविन्दर सिंह पुत्र श्री प्यारा सिंह श्रीमती रजवन्त कंवर पत्नी श्री गुरविन्दर सिंह**

प्रतिलिपी प्रमाणित

2.	राजस्व ग्राम	पुष्कर (जोन पुष्कर)
3.	खसरा संख्या	1486, 1486/2865, 1489, 1487, 1487/2866, 1488, 1491/2731, 1491
4.	90–क के अधीन अनुज्ञा	प्रश्नगत भूमि के कुल क्षेत्रफल 8200.00 व.मी. (0.82 हैक्टेयर) हेतु पर्यटन ईकाई प्रयोजनार्थ 90–क आदेश क्रमांक 100944 दिनांक 20.12.2023 जारी है।
5.	90–क के अधीन स्वीकृत भू–उपयोग	रिसोर्ट (पर्यटन ईकाई) प्रयोजनार्थ
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान–2031 पुष्कर की परिधि नियन्त्रण पट्टी में स्थित है तथा आंशिक भाग फुटकर व्यापार एवं सामान्य वाणिज्यिक/होटल हेतु आरक्षित भू–उपयोग में स्थित है। परिधि नियन्त्रण पट्टी में 18 मीटर एवं अधिक चौड़ाई की सड़को पर रिसोर्ट अनुज्ञेय हैं। मास्टर प्लान अनुसार पहुंचमार्ग की चौडाई 18 मीटर निर्धारित है।
7.	सड़क मार्गाधिकार	आवेदित भूमि को राजस्व खसरा संख्या 1396 किस्म गै.मु.रास्ता से पहुंचमार्ग प्राप्त होता है, जिसका मार्गाधिकार मौके पर 12 मीटर उपलब्ध हैं एवं मास्टर प्लान में 18 मीटर निर्धारित हैं।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में 90–क आदेश 8200.00 वर्ग मीटर के जारी हैं व स्थल मानचित्र भी उक्त क्षेत्रफल का ही प्रस्तुत किया गया हैं।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	भू–अभिलेख शाखा की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि आवेदक की खातेदारी भूमि है, जो कि 90–क की कार्यवाही पश्चात प्राधिकरण के नाम दर्ज हैं।
10.	मौका रिपोर्ट	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। भूमि के दक्षिण–पश्चिम दिशा की ओर पुष्कर सरोवर की फीडर केनाल स्थित है।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई वाद लम्बित नहीं है।
12.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरा प्राधिकरण की किसी भी योजना में अवाप्त नहीं है नाही अवाप्तिधीन है।

प्रस्तावित स्थल मानचित्र का विशलेषण

विवरण	**प्रस्तावित स्थल मानचित्र अनुसार**
1. भूमि का क्षेत्रफल	आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 8200.00 व.मी. (0.82 हैक्टेयर) हैं, जिसमें से आवेदित भूमि के उत्तर–पूर्व दिशा की ओर स्थित राजस्व मार्ग का मार्गाधिकार 18 मीटर रखे जाने हेतु आवेदित भूमि मे से क्षेत्रफल 183.60 व.मी. भूमि एवं पुष्कर सरोवर की फीडर केनाल से लगते हुए 12 मीटर चौडी सडक हेतु आवेदित भूमि में से क्षेत्रफल 796.40 व.मी. निःशुल्क समर्पण पश्चात् शेष नियमन योग्य क्षेत्रफल 7220.00 व.मी.
2. भूखण्ड का विवरण	पर्यटन इकाई (रिसोर्ट) प्रयोजनार्थ – एकल पट्टा
अन्य विचारनीय बिन्दु	1. आवेदित भूमि के संबंध में पर्यटन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा पर्यटन ईकाई स्थापना हेतु अनुज्ञा पत्र प्रमाण पत्रावली में संलग्न नही है।

प्रतिलिपी प्रमाणित

	2. आवेदित भूमि के उत्तर–पूर्व दिशा में स्थित सड़क का मार्गाधिकार 18 मी. रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क मध्य से 09 मी. दूरी तक आ रही आवेदक की भूमि क्षेत्रफल 183.60 व.मी. भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जानी होंगी एवं उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। 3. इसी प्रकार से आवेदित भूमि के दक्षिण–पश्चिम दिशा की ओर स्थित पुष्कर सरोवर की फीडर केनाल से लगते हुए 12 मीटर चौडी सडक हेतु आवेदित भूमि में से क्षेत्रफल 796.40 व.मी. आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जानी होंगी एवं उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। 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। 5. 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 प्रकरण में सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित की जाने वाली 5 प्रतिशत भूमि की एवेज में उक्त क्षेत्र की कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से राशि वसूल किये जाने का प्रावधान है। 6. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 4000.00 व.मी. से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से पूर्वानुमति प्राप्त किये जाने के उपरांत ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित होगा।

निर्णय :–समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत रिसोर्ट (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. **आवेदित भूमि के उत्तर–पूर्व दिशा में स्थित सड़क का मार्गाधिकार 18 मी. रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क मध्य से 09 मी. दूरी तक आ रही आवेदक की भूमि क्षेत्रफल 183.60 व.मी. भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की गयी एवं उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।**
2. **इसी प्रकार से आवेदित भूमि के दक्षिण–पश्चिम दिशा की ओर स्थित पुष्कर सरोवर की फीडर केनाल से लगते हुए 12 मीटर चौडी सडक हेतु आवेदित भूमि में से क्षेत्रफल 796.40 व.मी. आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की गयी है एवं उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।**
3. **समिति द्वारा यह पाया गया कि भूमि का आंशिक भाग मास्टर प्लान के फुटकर व्यापार एवं सामान्य वाणिज्यिक/होटल हेतु आरक्षित भू–उपयोग के अन्तर्गत आता है व आवेदक द्वारा रिसोर्ट प्रयोजन चाहा गया है। चूंकि वाणिज्यिक उपयोग में ही उच्च घनत्व वाले भू–उपयोग में मध्यम घनत्व चाहा गया है। अतः अनुमत किये जाने से कोई तकनीकी आपत्ति नही है।**
4. **आवेदित भूमि में सडक मार्गाधिकार में कोई निर्माण नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही पट्टा विलेख जारी किये जाने की कार्यवाही जोन स्तर पर सम्पादित की जावेगी।**
5. **आयोजना शाखा द्वारा नियोजन को दृष्टिगत रखते हुए दिये गये सुझावों एवं टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा स्थल मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।**

प्रतिलिपी प्रमाणित

6. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
7. आवेदित स्थल मानचित्र पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व अविप्रा से निर्माण स्वीकृति प्राप्त की जानी अनिवार्य होगी।
8. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट iv दिनांक 12.04.2018 के बिन्दु संख्या (I) अनुसार रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा भूमि के स्थान पर कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से राशि वसूल किये जाने का प्रावधान हैं। उक्त के अनुसार शुल्क की गणना की जावें।
9. उक्त प्रस्तावित भूमि से संबंधित अन्य राजस्व, प्रशासनिक, वाद, अवाप्ति एवं मालिकाना हक की समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी। प्रार्थी से इस बाबत शपथ पत्र लिया जावे की प्रश्नगत भूमि पर कोई विवाद नही है तथा किसी न्यायालय में कोई वाद लंबित नही है इस बाबत जोन स्तर से शपथ पत्र लेकर ही पट्टा जारी किया जावें।
10. प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 4000 व.मी. से अधिक है अतः राज्य सरकार से सक्षम स्वीकृति प्राप्त की जावें।

प्रस्ताव संख्या : 08

1.	**आवेदक का नाम**	**श्री जगदीश सिंह राठौड़ पुत्र श्री नारायण सिंह**
2.	राजस्व ग्राम	बांसेली (जोन पुष्कर)
3.	खसरा संख्या	1897/721, 1899/722, 1901/723
4.	90–क के अधीन अनुज्ञा	प्रश्नगत भूमि के कुल क्षेत्रफल 11200.00 व.मी. (1.12 हैक्टेयर) हेतु 90–क आदेश क्रमांक 100950 दिनांक 27.10.2023 प्राधिकृत अधिकारी अविप्रा द्वारा जारी है।
5.	90–क के अधीन स्वीकृत भू–उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	मास्टर प्लान 2011–31 पुष्कर अनुसार आवेदित भूमि परिधि नियंत्रण पट्टी में स्थित है। पहुंच मार्ग का मार्गाधिकार मास्टर प्लान में निर्धारित नहीं हैं। मास्टर प्लान के प्रावधानानुसार परिधि नियंत्रण पट्टी में राजस्व ग्राम के आबादी क्षेत्र से 500 मीटर दूरी तक आवासीय उपयोग अनुज्ञेय है तथा प्रकरण में प्राप्त रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि ग्राम आबादी से 300 मीटर की दूरी पर स्थित है।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	आवेदित भूमि को राजस्व मार्ग से पहुंचमार्ग उपलब्ध होता है जिसकी मौके पर चौडाई लगभग 40 फीट उपलब्ध है।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में 90–क आदेश 11200.00 व.मी. के जारी किये गये है व योजना मानचित्र भी उक्त क्षेत्रफल का ही प्रस्तुत किया गया है।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	भू–अभिलेख शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि आवेदक की खातेदारी भूमि है जो कि 90–क की कार्यवाही पश्चात प्राधिकरण के नाम दर्ज हैं।
10.	मौका रिपोर्ट	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है एवं 40 फीट चौडी सडक से पहुंचमार्ग उपलब्ध होता है।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरण में कोई वाद–विवाद लम्बित नहीं हैं।
12.	भू–अवाप्ति शाखा	आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त/अवाप्ताधीन

प्रतिलिपी प्रमाणित

	की रिपोर्ट	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	**कुल क्षेत्रफल = 11200.00 व.मी.**
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण		2 हैक्टेयर से कम 70%–आवासीय/व्यवसायिक 30%– खुला/ पार्क/ फैसिलिटि/सड़क आदि।	विक्रय योग्य कुल क्षेत्रफल 7362.60 व.मी. (65.74%) एवं पार्क/सड़क/ सुविधा क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 3837.40 व.मी. (34.26%) उक्त का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं :– आवासीय–6914.60 व.मी.(61.74%) व्यवसायिक–448.00 व.मी.(4.00%) सड़क–3846.40 व.मी. (34.34%)
3. भूखण्डो का विवरण		आवासीय/व्यवसायिक/अन्य	आवासीय–58 व्यवसायिक–01
अन्य विचारनीय बिन्दु		1. आवेदित भूमि के पंहुचमार्ग की चौड़ाई मास्टर प्लान में निर्धारित नहीं है। पंहुचमार्ग का मार्गाधिकार विभागीय अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार न्यूनतम 18 मीटर निर्धारित किया जाना प्रस्तावित है। 2. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित 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 से 5 हैक्टेयर तक की योजनाओं में कम से कम 2 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बेशर्ते आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो। जिसका प्रावधान योजना मानचित्र में किया जाना अनिवार्य होगा। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.18(36)UDH/NHAP/2014 Part Jaipur Dated 03.04.2017के प्रावधान 1.2(3)अ के अनुसार निजी विकासकर्ता की प्लॉटेड आवासीय योजनाओ में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डो हेतु आरक्षित रखे जाने है। योजना क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने व EWS एवं LIG के भूखण्ड सृजित नहीं किये जाने की एवज में 10 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल पर, उक्त क्षेत्र की आरक्षित दर एवं जहा आरक्षित दर निर्धारित ना हो वहां आवासीय डी.एल.सी. दरो अथवा	

प्रतिलिपी प्रमाणित

	कृषि भूमि की डी.एल.सी. दरो जो भी अधिक हो से शुल्क लिया जाना उचित होगा। 6. चूंकि आवेदन राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान 4.02 (i) के अंतर्गत किया गया हैं, अतः नियमानुसार कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल 2704.56 व.मी. पर उपविभाजन शुल्क लिया जाना उचित होगा।

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

1. **समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि पुष्कर मास्टर प्लान–2031 के परिधि नियंत्रण क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्राम बांसेली के 500 मीटर कि परिधि के अन्तर्गत स्थित है। अतः विभागीय आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार आवासीय प्रयोजन के तहत् अनुज्ञेय किये जाने में तकनीकी एवं विधिक आपत्ति नही है।**
2. **आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 11200.00 व.मी. है जो कि दो हैक्टेयर से कम है। अतः प्रकरण को राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी (10 हैक्टेयर तक) का प्रावधान 4.02 (i) 'For Smaller Schemes (upto 2 hectares) के अन्तर्गत 70:30 के तहत् विक्रय योग्य क्षेत्रफल 7362.60 व.मी. (65.74%) रखते हुए योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 02/2024वीं बैठक दिनांक 29.05.2024 के अन्तर्गत लिये गये नितिगत निर्णय के अनुसार 60:40 अनुपात में ही योजना अनुमोदन किया जा सकता है। अतः योजना के कुल क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य पार्क/ओपन स्पेस मय ठोस कचरा प्रबंध का प्रावधान रखते हुए एवं अधिकतम विक्रय योग्य क्षेत्रफल 60 प्रतिशत रखते हुए संशोधित योजना मानचित्र आवेदक से प्राप्त कर राजस्थान टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधानों की पूर्ति होने पर नियमानुसार अनुमोदित कर जारी किया जावें।**
3. **समिति द्वारा यह पाया गया कि आवेदित भूमि के पंहुचमार्ग की चौड़ाई मास्टर प्लान में निर्धारित नहीं है। पंहुचमार्ग का मार्गाधिकार विभागीय अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 24 मीटर निर्धारित प्रक्रिया अपनाते हुए आपत्ति/सुझाव आमंत्रित कर आवश्यक अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **आवेदित भूमि में सडक मार्गाधिकार में कोई निर्माण नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही पट्टा विलेख जारी किये जाने की कार्यवाही जोन स्तर पर सम्पादित की जावेगी।**
5. **अनुमोदित मानचित्रानुसार मौके पर सुविधा क्षेत्र, सडक, पार्क इत्यादि के डिमार्केशन की सुनिश्चितता जोन/प्रार्थी के स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही भूखण्डों के बेचान संबंधित अग्रिम कार्यवाही प्रार्थी द्वारा की जावें।**
6. **आयोजना शाखा द्वारा नियोजन को दृष्टिगत रखते हुए दिये गये सुझावों एवं टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा ले–आउट प्लान जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।**
7. **टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।**
8. **आवेदित योजना मानचित्र में सृजित भूखण्डों पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखें जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।**

प्रतिलिपी प्रमाणित

9. योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है, अतः भविष्य में योजना की आवश्यकता अनुसार योजना में पार्क की भूमि पर Elevated Service Reservior का निर्माण विशेष परिस्थिति में जोन उपायुक्त व निदेशक अभियान्त्रिकी की स्वीकृति उपरान्त किया जा सकेगा।
10. योजना में सृजित कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 12.5 प्रतिशत क्षेत्रफल के समतुल्य भूखण्डों को रहन रखा जाना होगा। जिसके संबंध में आवेदक के स्तर से शपथ पत्र प्राप्त किया जावें। इन भूखण्डों को आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण होने के उपरान्त जांच कर रहन मुक्त किये जाने की कार्यवाही की जावें।
11. राजस्थान रियल एस्टेट रेग्यूलेटरी ऑथोरिटी के आदेश क्रमांक एफ 4(1)आरजे/रेरा/2017/पार्ट/467 दिनांक 14.03.2023 की पालना में योजना मानचित्र अनुमोदन के उपरान्त एवं पट्टे हेतु आवेदन से पूर्व आवेदक द्वारा रेरा रजिस्ट्रेशन करवाया जाना अनिवार्य होगा।
12. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.18(36)UDH/NHAP/2014 Part Jaipur Dated 03.04.2017 के प्रावधान 1.2(3)अ के अनुसार निजी विकासकर्ता की प्लॉटेड आवासीय योजनाओ में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डो हेतु आरक्षित रखे जाने है। योजना क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने व EWS एवं LIG के भूखण्ड सृजित नहीं किये जाने की एवज में 10 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल पर, उक्त क्षेत्र की आरक्षित दर एवं जहा आरक्षित दर निर्धारित ना हो वहां आवासीय डी.एल.सी. दरो अथवा कृषि भूमि की डी.एल.सी. दरो जो भी अधिक हो, से शुल्क प्राप्त किया जावे।
13. उक्त प्रस्तावित भूमि से संबंधित अन्य राजस्व, प्रशासनिक, वाद, अवाप्ति एवं मालिकाना हक की समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी। प्रार्थी से इस बाबत शपथ पत्र लिया जावे की प्रश्नगत भूमि पर कोई विवाद नही है तथा किसी न्यायालय में कोई वाद लंबित नही है इस बाबत जोन स्तर से शपथ पत्र लेकर ही पट्टा जारी किया जावें।

प्रस्ताव संख्या : 09

1.	आवेदक का नाम व पता	**श्री ओम प्रकाश पुत्र श्री औंकार**
2.	राजस्व ग्राम	गोयला (जोन पुष्कर)
3.	खसरा संख्या	796
4.	90–क के अधीन अनुज्ञा	प्रश्नगत भूमि के कूल क्षेत्रफल 9000.00 व.मी. (0.90 हैक्टेयर) हेतु पर्यटन ईकाई प्रयोजनार्थ 90–क आदेश क्रमांक 101052 दिनांक 18.12.2023 जारी है।
5.	90–क के अधीन स्वीकृत भू–उपयोग	रिसोर्ट (पर्यटन ईकाई) प्रयोजनार्थ
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान–2031 पुष्कर की परिधि नियन्त्रण पट्टी में स्थित है। परिधि नियन्त्रण पट्टी में 18 मीटर एवं अधिक चौड़ाई की सडको पर रिसोर्ट अनुज्ञेय हैं।
7.	सड़क मार्गाधिकार	आवेदित भूमि को खसरा संख्या 2341/795, 2339/793 किस्म गै.मु. रास्ता से पहुंचमार्ग प्राप्त होता है। जिसका मार्गाधिकार मौके पर 12 मीटर उपलब्ध हैं तथा मास्टर प्लान में निर्धारित नहीं हैं।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में 90–क आदेश 9000.00 वर्ग मीटर के जारी हैं व स्थल मानचित्र भी उक्त क्षेत्रफल का ही प्रस्तुत किया गया हैं।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	भू–अभिलेख शाखा की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि आवेदक की

प्रतिलिपी प्रमाणित

		खातेदारी भूमि है, जो कि 90–क की कार्यवाही पश्चात प्राधिकरण के नाम दर्ज हैं।
10.	मौका रिपोर्ट	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। भूमि पर चारदीवारी की हुई है।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई वाद लम्बित नहीं है।
12.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरा प्राधिकरण की किसी भी योजना में अवाप्त नहीं है ना ही अवाप्तिधीन है।

प्रस्तावित स्थल मानचित्र का विशलेषण

विवरण	**प्रस्तावित स्थल मानचित्र अनुसार**
1. भूमि का क्षेत्रफल	आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 9000.00 व.मी. (0.90 हैक्टेयर) हैं, जिसमें से आवेदित भूमि के पूर्व दिशा की ओर स्थित राजस्व मार्गों का मार्गाधिकार 18 मीटर रखे जाने हेतु आवेदित भूमि मे से क्षेत्रफल 663.51 व.मी. भूमि निःशुल्क समर्पण पश्चात् शेष नियमन योग्य क्षेत्रफल 8336.49 व.मी.
2. भूखण्ड का विवरण	पर्यटन इकाई (रिसोर्ट) प्रयोजनार्थ – एकल पट्टा
अन्य विचारनीय बिन्दु	1. आवेदित भूमि के संबंध में पर्यटन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा पर्यटन ईकाई स्थापना हेतु अनुज्ञा पत्र प्रमाण 2023–24 / 101781 दिनांक 16.01.2024 जारी किया गया है। 2. आवेदित भूमि के पंहुचमार्ग की चौड़ाई मास्टर प्लान में निर्धारित नहीं है। पंहुचमार्ग का मार्गाधिकार विभागीय अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार निर्धारित किया जाना प्रस्तावित है। 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. आवेदक द्वारा एकल भूखण्ड के रूप में आवेदन किया गया है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार रिसोट हेतु प्रस्तावित एकल पट्टों के प्रकरण में सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित की जाने वाली 5 प्रतिशत भूमि की एवेज में उक्त क्षेत्र की कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से राशि वसूल किये जाने का प्रावधान है। 5. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 4000.00 व.मी. से अधिक होने के काण राज्य सरकार से पूर्वानुमति प्राप्त किये जाने के उपरांत ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित होगा। अतः प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय :–समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत रिसोर्ट (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

प्रतिलिपी प्रमाणित

1. आवेदित भूमि के पंहुचमार्ग की चौड़ाई मास्टर प्लान में निर्धारित नहीं है। पंहुचमार्ग का मार्गाधिकार विभागीय अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर निर्धारित प्रक्रिया अपनाते हुए आपत्ति/सुझाव आमंत्रित कर आवश्यक अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. स्थल मानचित्र में खसरा संख्या 797 किस्म गै.मु.नाला से लगते हुए बफर जोन विभागीय आदेश दिनांक 20.02.2023 के बिन्दु संख्या 03 के तहत 06 मीटर दर्शाया जाने के उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही की जावें, जो कि सैटबैक का भाग माना जावेगा।
3. आवेदित भूमि में सडक मार्गाधिकार में कोई निर्माण नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही पट्टा विलेख जारी किये जाने की कार्यवाही जोन स्तर पर सम्पादित की जावेगी।
4. आयोजना शाखा द्वारा नियोजन को दृष्टिगत रखते हुए दिये गये सुझावों एवं टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा स्थल मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।
5. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
6. आवेदित स्थल मानचित्र पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व अविप्रा से निर्माण स्वीकृति प्राप्त की जानी अनिवार्य होगी।
7. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट iv दिनांक 12.04.2018 के बिन्दु संख्या (i) अनुसार रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा भूमि के स्थान पर कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से राशि वसूल किये जाने का प्रावधान हैं। उक्त के अनुसार शुल्क की गणना की जावें।
8. उक्त प्रस्तावित भूमि से संबंधित अन्य राजस्व, प्रशासनिक, वाद, अवाप्ति एवं मालिकाना हक की समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी। प्रार्थी से इस बाबत शपथ पत्र लिया जावे की प्रश्नगत भूमि पर कौई विवाद नही है तथा किसी न्यायालय में कोई वाद लंबित नही है इस बाबत जोन स्तर से शपथ पत्र लेकर ही पट्टा जारी किया जावें।
9. प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 4000 व.मी. से अधिक है अतः राज्य सरकार से सक्षम स्वीकृति प्राप्त की जावें।

बैठक अध्यक्ष महोदया को सधन्यवाद समाप्त हुई।

यह बैठक कार्यवाही विवरण आयुक्त एवं अध्यक्ष भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) महोदया से अनुमोदित है।

(मुकेश मित्तल)
निदेशक आयोजना एवं
सदस्य सचिव भवन मानचित्र
समिति (ले–आउट प्लान)
अजमेर विकास प्राधिकरण
अजमेर

प्रतिलिपी प्रमाणित

अविप्रा **अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर** अविप्रा

क्रमांक : अविप्रा/प.3/नि.शा/2024/ 5641-A दिनांक 05-08-2024

प्रतिलिपि निम्नांकित का सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:—

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

5/8/24

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

प्रतिलिपी प्रमाणित

अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

क्रमांकः अ.वि.प्रा./बैठक/प्राधिकरण/24–25/ 1805– दिनांक :08-08-2024

बैठक कार्यवाही विवरण

अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर की 28 वी प्राधिकरण बैठक दिनांक 08.08.2024 को श्रीमान अध्यक्ष महोदया, अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर की अध्यक्षता में आयोजित की गयी।

बैठक में उपस्थित सदस्यों का विवरण निम्नानुसार हैं :—

1. श्रीमती भारती दीक्षित ,श्रीमान जिला कलक्टर, अजमेर एवं अध्यक्ष अ.वि.प्रा, अजमेर।
2. श्रीमती ब्रजलता हाडा, मेयर, नगर निगम,अजमेर।
3. श्री कमल पाठक, सभापति नगर पालिका पुष्कर।
4. श्रीमती नित्या के., आयुक्त, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
5. श्री अनिल कुमार पूनियाँ, सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
6. श्री विरेन्द्र कुमार जैन , अति0 मुख्य अभियंता, सार्वजनिक निर्माण विभाग,अजमेर।
7. श्री ओंकार राम मुण्डेल, अधिशाषी अभियंता,(प्रतिनिधि अपर मुख्य अभियंता) जन.स्वा.अभि.विभाग, अजमेर।
8. लेखराज सैनी,सहायक नगर नियोजक (वरिष्ठ नगर नियोजक प्रतिनिधि) अजमेर।
9. श्री वी.डी. जॉगिड तकनीकी सलाहकार (प्रतिनिधि अ.वि.वि.नि.लि.) अजमेर विधुत वितरण निगम लि.अजमेर।

सर्वप्रथम बैठक में उपस्थित माननीय सदस्यगणों का सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर द्वारा स्वागत किया गया। स्वागतोपरान्त अजमेर विकास प्राधिकरण की गत बैठक दिनांक 14.02.2024 में लिये गये निर्णयों की अनुपालना से अवगत करवाया गया ।

इसके पश्चात बिन्दुवार एजेण्डा के समस्त बिन्दुओं पर प्राधिकरण की बैठक में श्रीमान् अध्यक्ष महोदया की आज्ञा से कार्यवाही प्रांरम्भ कर निम्नानुसार चर्चा कर सर्वसम्मति से निर्णय लिये गयेः—

प्रस्ताव संख्या	विवरण	अनुभाग
1	दिनांक 14.02.2024 को आयोजित प्राधिकरण की 27 वी. बोर्ड बैठक मे लिए गये प्रस्तावों की पुष्टि । निर्णयः— सर्वसम्मति से दिनांक 14.02.2024 को आयोजित प्राधिकरण की 27 वी बोर्ड बैठक मे लिए गये प्रस्तावों की पुष्टि की गई।	सचिव

प्रतिलिपी प्रमाणित

प्रस्ताव संख्या	विवरण	अनुभाग
19	**विषयः— अजमेर विकास प्राधिकरण स्वामित्व की भूमियों पर विभिन्न योजना सृजित कर, अनुमोदन तथा योजना लॉन्च करने की अनुमति के संबंध में।** अजमेर विकास प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की बैठक संख्या 04/2024 दिनांक 24.07.2024 में प्राधिकरण स्वामित्व की भूमियों पर निम्नांकित योजनाओं के प्रस्ताव को रखा जाकर ले–आउट प्लान स्वीकृत किया गया। योजनाओं के विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैः–	प्रभारी अधिकारी आवंटन

क्र.सं.	प्रभारी अधिकारी की एजेण्डा के संबंध में घोषणा	प्रभारी अधिकारी की एजेण्डा के संबंध में अभिशंषा /प्रस्ताव
1	ग्राम चौरसियावास के साबिक खसरा संख्या 170, 172, 173, 174, 178, 179, 180, 182, 183 पर प्राधिकरण की पृथ्वीराज नगर आवासीय योजना में व्यवसायिक प्रयोजनार्थ आरक्षित ब्लॉक– ए भूमि है जिस पर विस्तृत प्लान तैयार कर योजना की सक्षम स्वीकृति /अनुमोदन की अभिशंषा की जाती है।	पत्रावलियों में उपलब्ध दस्तावेजों/टिप्पणियों के अनुसार कोई तथ्य छुपाया नहीं गया है।
2	ग्राम चौरसियावास के साबिक खसरा संख्या 238, 239, 241, 245 से 254 पर प्राधिकरण की पृथ्वीराज नगर आवासीय योजना में व्यवसायिक प्रयोजनार्थ आरक्षित ब्लॉक– बी भूमि है जिस पर विस्तृत प्लान तैयार कर योजना की सक्षम स्वीकृति /अनुमोदन की अभिशंषा की जाती है।	
3	ग्राम चौरसियावास के खसरा संख्या 444, 445, 448 से 450, 454, 456, 458, 468, 469, 485, 487, 488, 489, 489/2058, 490 से 493, 495 से 503, 503/1945, 503/2040, 503/2041, 504 से 507, 507/2085, 507/2123, 508, 208/2115, 509 से 523, 523/2033 पर प्रश्नगत भूखण्ड पृथ्वीराज नगर आवासीय योजना में व्यवसायिक प्रयोजनार्थ आरक्षित भूमि है। जिस पर विस्तृत प्लान तैयार किया गया है। मास्टर प्लान 2001–2023 एवं मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2013–2033 अजमेर रीजन में भी प्रश्नगत भूमि सामुदायिक (व्यवसायिक) केन्द्र प्रयोजनार्थ आरक्षित है। योजना की सक्षम स्वीकृति /अनुमोदन की अभिशंषा की जाती है।	
4	ग्राम लोहागल के खसरा संख्या 377/1403, 836, 838, 850, 853, 837/1731, 373, 839/1909, 839,	

प्रतिलिपि प्रमाणित

प्रस्ताव संख्या	विवरण		अनुभाग
	अन्य विचारनीय बिन्दु	1. प्रस्तावित योजना पृथ्वीराज नगर आवासीय योजना में सृजित सामुदायिक (व्यवसायिक) केन्द्र ब्लॉक का विस्तृत ले–आउट प्लान है। चूंकि प्रस्तावित भूखण्ड पूर्वानुमोदित योजना का भाग है, जिसके क्षेत्र विश्लेषण में सम्पूर्ण प्रस्तावित भूमि की व्यवसायिक प्रयोजन के अन्तर्गत गणना की गयी है। अतः राजस्थान टाउनशिप पॉलीसी– 2010 के प्रावधान पृथक से लागू किये जाने की आवश्यकता नही है। 2. योजना के भूखण्ड संख्या सी–1 से सी–5 एवं जी.एच–1 व जी.एच–2 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। शेष भूखण्डों पर पृथक से सैटबैक लागू नही है एवं ऊंचाई जी+1 (9 मीटर) अनुज्ञेय होगें। 3. योजना के तकनीकी अनुमोदन किये जाने की दृष्टि में उक्त योजना का अभियांत्रिकी शाखा से आरक्षित दर की गणना करवाया जाना प्रस्तावित है। अतः प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।	

5. ट्रॉंसपोर्टेशन हब किशनगढ़ योजना

1.	स्वामित्व	अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर
2.	राजस्व ग्राम	राजस्व ग्राम तोलामल (जोन किशनगढ़)
3.	खसरा संख्या	126, 127, 173, 176, 227, 231, 249, 259, 330/2, 398/173, 439/248, 451/268, 105, 108, 103, 112, 102, 114, 128, 179
4.	मास्टर प्लान एवं योजना के अनुसार टिप्पणी	प्रश्नगत भूमि राजस्व ग्राम तोलामल में स्थित है। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2013–33 अजमेर रीजन एवं किशनगढ़ जोनल डवलपमेंट प्लान 2031 अनुसार ट्रॉसपोर्टेशन हब एवं आवासीय तथा पब्लिक यूटिलिटी प्रयोजनार्थ आरक्षित भूमि है। जिस पर विस्तृत प्लान तैयार किया गया है।

प्रतिलिपि प्रमाणित

प्रस्ताव संख्या	विवरण			अनुभाग
	5.	प्रस्तावित भूमि को पहुँचमार्ग	योजना के पश्चिमी दिशा में 60 मी. चौड़ी सड़क, पूर्व दिशा में 24 मी. चौड़ी एवं 30 मी. चौड़ी सड़क, योजना के दक्षिण पश्चिमी दिशा में 30 मी. चौड़ी सड़क तथा 18 मी. चौड़ी सड़क स्थित है। प्रस्तावित योजना को अजमेर, जयपुर राष्ट्रीय राजमार्ग 60 मी. चौड़ी सड़क से जुड़ती हुई 60 मी. चौड़ी सड़क से मुख्यत पहुँचमार्ग उपलब्ध है। योजना में स्थित मुख्य सड़के आगे जाकर प्रस्तावित रिंग रोड 60 मी. चौड़ी से जुड़ती है।	
	6.	क्षेत्रफल	प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल 84.17 हैक्टेयर (8,41,726.67 व.मी.) है।	
	7.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूमि का स्वामित्व पूर्णतः अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर का है। योजनाओं के मुख्य चौड़े 60 मी. सड़क मार्गाधिकार में आंशिक भूमि का स्वामित्व NHAI का है।	
	8.	मौका रिपोर्ट	मौके पर भूमि पूर्णतः रिक्त है। यद्यपि मुख्य प्रस्तावित पहुँचमार्ग 60 मी. में मौके पर 30 मी. लगभग उपलब्ध है साथ ही पहुँचमार्ग की भूमि पर स्थायी व अस्थायी निर्माणार्थ कर उपयोग किया जा रहा है।	
	9.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरणः वाद बाबत निदेशक विधि से रिपोर्ट लिया जाना अपेक्षित है।	
	10.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त नहीं है।	
	प्रस्तावित योजना मानचित्र का क्षेत्र विशलेषण			
	1. योजना का क्षेत्रफल		84.17 हैक्टेयर (8,41,726.67 व.मी.)	
	2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण		विक्रय योग्य क्षेत्रफल 505000.00 व.मी. (60.00%) एवं पाथ–वे/पार्किंग/सुविधा क्षेत्र/कोर्टयार्ड/वृक्षारोपण क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 336690.00 व.मी. (40.00%) उक्त का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं :– 1. इनफॉर्मल एरिया का कुल क्षेत्रफल 16834.53 व.मी.. 2. वेयर हाउस हेतु आरक्षित 45 भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 249625.69 व.मी. 3. व्यवसायिक क्षेत्र – 25168.56 व.मी. 4. पेट्रोल पम्प हेतु 2 भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल – 7585.50 व.मी. 5. सड़क एवं पार्किंग हेतु कुल क्षेत्रफल – 205562.08 व.मी.	

प्रतिलिपी प्रमाणित

प्रस्ताव संख्या	विवरण		अनुभाग
		6. ग्रुप हाउसिंग हेतु 6 भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल – 115612.26 व.मी. 7. पब्लिक फैसिलिटी हेतु क्षेत्रफल – 20404.39 व.मी. 8. पब्लिक यूटिलिटी हेतु क्षेत्रफल – 31396.29 व.मी. 9. वृक्षारोपण क्षेत्र – 32476.10 व.मी.	
	अन्य विचारणीय बिन्दु	1. प्रस्तावित योजना : राजस्थान टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधान लागू है। 2. योजना के भूखण्ड 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. योजना के तकनीकी अनुमोदन किये जाने की दृष्टि में उक्त योजना का अभियांत्रिकी शाखा से आरक्षित दर की गणना करवाया जाना प्रस्तावित है। तथा *विशेष योजना होने के कारण* उक्त योजना का राज्य सरकार से पूर्व स्वीकृति लिया जाना उचित होगा। अतः प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।	

उपरोक्त वर्णित सभी योजनाओं में अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2013 तथा राजस्थान शहरी भूमि निष्पादन नियम 1974 में वर्णित प्रावधानानुसार प्रक्रिया अपनाते हुए योजनाओं को लॉन्च करने के संबंध में प्रस्ताव अवलोकनार्थ एवं उचित निर्णयार्थ प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत है।

निर्णयः– प्राधिकरण की बैठक में सदस्यों द्वारा बाद विस्तृत विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से प्राधिकरण की ले–आउट प्लान समिति द्वारा अनुमोदित उक्त योजनाओं का प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार अनुमोदन किये जाने का निर्णय पारित किया गया तथा उक्त योजनाओं के दर निर्धारण, राज्य सरकार से स्वीकृती सहित अन्य कार्यवाही हेतु प्राधिकरण की कार्यकारी समिति को अधिकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।

20	**अन्य बिन्दु अध्यक्ष महोदया की आज्ञा से** **बैठक मे उपस्थित मान्नीय सदस्यों की सर्वसहमति से अतिआवश्यक प्रकृति एवं प्राधिकरण के विधिक मामलों से संबंधित होने के कारण निम्नांकित विषय टेबल एजेण्डा के रूप मे सदन मे विचार विमर्श हेतु निदेशक विधि, अविप्रा द्वारा प्रस्तुत किया गया।** **1- विषयः– माननीय न्यायालयो में विचाराधीन प्रकरणों में अधिवक्ताओं को देय फीस व विविध व्यय के पुनः निर्धारण के संबंध में।**	

प्रतिलिपी प्रमाणित

प्रस्ताव संख्या	विवरण	अनुभाग
	10. अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर के पैनल अधिवक्तागण तथा प्राधिकरण द्वारा नियुक्त अधिवक्तागण के अतिरिक्त प्राधिकरण हित में उक्त निर्धारित दरों पर सचिव अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर के स्तर से न्यायालय प्रकरण में अधिवक्ता नियुक्त किया जा सकेगा। 11. न्यायालय प्रकरणों में जिस अधिवक्ता की प्ररफोमेन्स उचित नहीं होगी उसे किसी भी स्तर पर तत्काल पैनल से हटाया जा सकेगा। 12. उक्त देय फीस/खर्चे आदि इस संबंध में प्राधिकरण स्तर से पृथक से आदेश जारी किये जाने की दिनांक के उपरान्त आवंटित प्रकरणों के संबंध में लागू होगें। **निर्णयः— प्राधिकरण की बैठक में सदस्यों द्वारा प्रस्ताव पर विस्तृत विचार विमर्श कर प्रस्तुत प्रस्ताव का सर्वसम्मति से अनुमोदन किया गया।**	

तत्पश्चात बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई ।

(यह बैठक कार्यवाही विवरण पत्रावली (संस्थापन शाखा /बोर्ड बैठक पार्ट–2/2024 प्राधिकरण की बैठक निर्धारण पत्रावली) के पैरा संख्या 12 / एन में श्रीमान् अध्यक्ष महोदया द्वारा अनुमोदित है।)

(उल्लेखनीय है कि अजमेर विकास प्राधिकरण (कार्य संचालन) विनियम 2021 के नियम 12 (2) में प्रावधान है कि यदि बैठक में उपस्थित पचास प्रतिशत या इससे अधिक सदस्य कार्यवृत्त की प्राप्ति के सात दिवस के भीतर किसी विशिष्ट विनिश्चय या विनिश्चयों का कार्यवृत या उसके किसी भाग के गलत तथा/ या त्रुटिपूर्ण अभिलेखन के आधार पर आपत्ति करें और निवेदन करे कि उक्त विनिश्चय या विनिश्चयों का क्रियान्वयन रोक दिया जावेगा और अगली बैठक में ऐसे विनिश्चय लिये जाने तक कियान्वित नही किया जावेगा। यदि उपस्थित सदस्यों के पच्चीस प्रतिशत या इसके अधिक किन्तु पचास प्रतिशत से कम सदस्य उपयुक्त रूप से किसी विनिश्चय या विनिश्चयो पर आपत्ति करे और उसके या उनके प्रवर्तन को रोकने के लिये निवेदन करें तो अध्यक्ष,यदि वह उचित समझे,अगली बैठक तक,जब प्रश्न विनिश्चय के लिये रखा जायेगा, कियान्वयन रोक सकेगा। यदि उपस्थित सदस्यों के बीस प्रतिशत से कम सदस्य उपयुक्त रूप से किसी विनिश्चय या विनिश्चयों पर आपत्ति करें तो उनकी आपत्ति या आपत्तियां विनिश्चय के लिय अगली बैठक में रखी जावेगी। कार्यवतृ जब तक कि रोक या उलट न दिया गया हो,संशोधन या उपान्तरित न कर दिया गया हो, पीठासीन सदस्य तथा सचिव के हस्ताक्षरों के पश्चात पुष्ट किया हुआ समझा जायेगा। परन्तु विनिश्चयों में ऐसे उपान्तारण, संशोधन या उनके उलटे जाने से विनिश्चय या विनिश्चयों में से ऐसे <u>उपान्तरण/संशोधन</u> या उनके उलटे जाने से पूर्व की गई किसी बात या कार्यवाही पर किसी भी तरह का प्रभाव नही पडेगा।)

08.8.2024

(अनिल कुमार पूनियाँ)
सचिव
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

क्रमांकः अ.वि.प्रा./बैठक/प्राधिकरण/24-25/ 7805-16 दिनांक 08-08-2024

प्रतिलिपिः— निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :—

1. निजी सचिव, श्रीमान् अध्यक्ष महोदया, अविप्रा एवं श्रीमान् जिला कलक्टर, अजमेर।
2. निजी सहायक, श्रीमान् प्रमुख शासन सचिव महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर

प्रतिलिपी प्रमाणित

3. निजी सहायक, श्रीमान् आयुक्त महोदया, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
4. उप आवासन आयुक्त, राजस्थान आवासन बोर्ड, जयपुर (अजमेर रीजन), अजमेर।
5. अपर मुख्य अभियन्ता, जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग, अजमेर।
6. अपर मुख्य अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, अजमेर।
7. मुख्य प्रबंध निदेशक, अजमेर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड, अजमेर।
8. श्रीमान् महापौर महोदया, नगर निगम अजमेर।
9. श्रीमान् अध्यक्ष, नगर परिषद, किशनगढ, अजमेर।
10. श्रीमान् अध्यक्ष, नगर पालिका बोर्ड, पुष्कर, अजमेर।
11. श्रीमान् जिला प्रमुख महोदया, जिला परिषद, अजमेर।
12. वरिष्ठ नगर नियोजक, अजमेर।

प्रतिलिपि:— निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु :—

13. निदेशक अभियांत्रिकी/विधि/वित्त/आयोजना, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
14. उपायुक्त जोन उत्तर/दक्षिण/पुष्कर/किशनगढ/भूमि अवाप्ति अधिकारी, अविप्रा, अजमेर।
15. अतिरिक्त पुलिस अधीक्षक एवं मुख्य नियंत्रक अधिकारी, अतिक्रमण, अविप्रा, अजमेर।
16. प्रोग्रामर एवं प्रभारी अधिकारी, कम्प्यूटर, अविप्रा, अजमेर को भेजकर लेख हैं कि संबंधित को मेल आई. डी. द्वारा कार्यवाही विवरण प्रेषित किया जाना तथा प्राधिकरण की अधिकृत वेबसाईट पर प्रदर्शन हेतु अपलोड किया जाना सुनिश्चित करें।

08.8.2024

सचिव
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

प्रतिलिपी प्रमाणित

अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 08/2024 वीं बैठक दिनांक 07.11.2024 का कार्यवाही विवरण :–

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 08/2024 वीं बैठक दिनांक 07.11.2024 को आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में उनके कक्ष में सायः 06:00 बजे आयोजित की गयी। बैठक में निम्नलिखित सदस्यगणों व अधिकारियों द्वारा भाग लिया गया :–

1. सचिव, श्री अनिल कुमार पूनियाँ, अजमेर विकास प्राधिकरण
2. उपायुक्त (उत्तर), श्री भरत राज गुर्जर, अजमेर विकास प्राधिकरण
3. उपायुक्त (दक्षिण/किशनगढ), श्री प्रवीण कुमार, अजमेर विकास प्राधिकरण
4. उपायुक्त (पुष्कर), श्री सूर्यकान्त शर्मा, अजमेर विकास प्राधिकरण
5. निदेशक आयोजना एवं सदस्य सचिव, श्री मुकेश मित्तल, 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 06 एजेण्डा बिन्दुओं पर चर्चा कर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :–

प्रस्ताव संख्या : 01

1.	**आवेदक का नाम**	**श्रीमती चित्रा बुलानी पुत्री श्री थावर दास बुलानी श्री थावर दास बुलानी पुत्र श्री झमटमल**
2.	राजस्व ग्राम	कायड (जोन उत्तर)
3.	खसरा संख्या	2752, 2754, 2772, 2774, 2777, 2778, 2779
4.	90–क के अधीन अनुज्ञा	प्रश्नगत भूमि के कुल क्षेत्रफल 1.73 हैक्टेयर हेतु 90–क आदेश क्रमांक 100926 दिनांक 03.10.2023 प्राधिकृत अधिकारी अविप्रा द्वारा जारी है।
5.	90–क के अधीन स्वीकृत भू–उपयोग	**आवासीय प्रयोजनार्थ**
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	मास्टर डवलपमेंट प्लान 2013–33 अनुसार आवेदित भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित हैं। जोनल डवलपमेन्ट प्लान की 18 मीटर प्रस्तावित सडक भूमि के मध्य से गुजर रही है।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	आवेदित भूमि को पूर्वानुमोदित योजना की 18 मीटर चौडी सडक से पहुंच मार्ग प्राप्त होता है जो कि आवेदित भूमि के उत्तर–पूर्व दिशा की ओर स्थित है।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में 90–क आदेश 17300.00 व.मी. के जारी किये गये है व योजना मानचित्र भी उक्त क्षेत्रफल का ही प्रस्तुत किया गया है।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	भू–अभिलेख शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि आवेदक की खातेदारी भूमि है जो कि 90–क की कार्यवाही पश्चात प्राधिकरण के नाम दर्ज हैं।
10.	मौका रिपोर्ट	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त हैं एवं तारबन्दी की हुयी है। भूमि के उत्तर–पूर्व दिशा की ओर पूर्वानुमोदित योजना की 18 मीटर चौडी सडक निर्मित है जिससे पहुंचमार्ग प्राप्त होता है।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरण में कोई वाद–विवाद लम्बित नहीं हैं।
12.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त/अवाप्ताधीन नहीं हैं।

प्रस्तावित योजना मानचित्र का विश्लेषण

विवरण	टाउनशिप पॉलिसी–2010	प्रस्तावित योजना मानचित्र

प्रतिलिपी प्रमाणित

अविप्रा **अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर**

	के अनुसार	अनुसार
1. योजना का क्षेत्रफल	–2 हैक्टेयर से कम	**कुल क्षेत्रफल =17300.00 व.मी.**
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण	2 हैक्टेयर से कम 70%–आवासीय/व्यवसायिक 30%– खुला/ पार्क/ फैसिलिटि/सड़क आदि।	विक्रय योग्य कुल क्षेत्रफल 10409.40 व.मी. (60.17%) एवं पार्क/सड़क/सुविधा क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 6890.60 व.मी. (39.83%) उक्त का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं :– आवासीय–9371.40 व.मी.(54.17%) व्यवसायिक–692.00 व.मी.(04.00%) खुदारा दुकानें–346.00व.मी.(02.00%) पार्क हेतु 909.66 व.मी. (5.26%) सड़क–5960.94 व.मी. (34.46%) जिसमे 18 मीटर चौड़ी जोनल प्लान सड़क के अंतर्गत 1646.20 व.मी. क्षेत्र आता हैं, इसके अतिरिक्त मोबाईल टावर हेतु 20.00 व.मी. आरक्षित रखा गया है। जो कि कुल योजना क्षेत्र का 0.11% हैं।
3. भूखण्डो का विवरण	आवासीय/व्यवसायिक/अन्य	आवासीय–49 व्यवसायिक–03 खुदारा दुकाने–10
अन्य विचारणीय बिन्दु	1. भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 02/2024 वीं बैठक दिनांक 29.05.2024 में लिए गए नीतिगत निर्णय के अनुसार आवेदित भूमि के 05 प्रतिशत समतुल्य पार्क/ओपन– स्पेस तथा ठोस कचरा संग्रहण केंद्र एवं मोबाइल टॉवर हेतु भूमि आरक्षित किया जाना अनिवार्य होगा। जिसका प्रावधान सुनिश्चित करते हुए योजना मानचित्र स्वीकृत किया जाना उचित होगा। 2. आवेदित भूमि के मध्य से गुजर रही सेक्टर रोड का मार्गाधिकार 18 मी. रखे जाने हेतु आवेदक की भूमि में से क्षेत्रफल 1646.20 व. मी. भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जानी होंगी। उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। 3. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित 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. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.3(77)UDH/3/2010 Part Jaipur Dated 10.08.2020के प्रावधान 7.02/5.10 के अनुसार 1 हैक्टेयर से 5 हैक्टेयर तक की योजनाओं में कम से कम 2 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बेशर्ते आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो। जिसका

प्रतिलिपी प्रमाणित

	प्रावधान योजना मानचित्र में किया गया है। 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 प्लॉटेड आवासीय योजनाओ में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डो हेतु आरक्षित रखे जाने है। योजना क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने व EWS एवं LIG के भूखण्ड सृजित नहीं किये जाने की एवज में 10 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल पर, उक्त क्षेत्र की आरक्षित दर एवं जहा आरक्षित दर निर्धारित ना हो वहांआवासीय डी.एल.सी. दरो अथवा कृषि भूमि की डी.एल.सी. दरो जो भी अधिक हो से शुल्क लिया जाना उचित होगा।

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

1. भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 02/2024 वीं बैठक दिनांक 29.05.2024 में लिए गए नीतिगत निर्णय के अनुसार आवेदित भूमि के 05 प्रतिशत समतुल्य पार्क/ओपन–स्पेस तथा इसके अतिरिक्त ठोस कचरा संग्रहण केंद्र एवं मोबाइल टॉवर हेतु भूमि आरक्षित किया जाना अनिवार्य है। अतः उक्तानुसार संशोधित योजना मानचित्र प्राप्त किया जावें। यदि संशोधित मानचित्र नियमानुसार पाया जावे तो अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. आवेदित भूमि के मध्य से गुजर रही सेक्टर रोड का मार्गाधिकार 18 मी. रखे जाने हेतु आवेदक की भूमि में से क्षेत्रफल 1646.20 व.मी. भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जानी होंगी। उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।
3. आवेदित भूमि में सडक मार्गाधिकार में कोई निर्माण नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही पट्टा विलेख जारी किये जाने की कार्यवाही जोन स्तर पर सम्पादित की जावेगी।
4. अनुमोदित मानचित्रानुसार मौके पर सुविधा क्षेत्र, सडक, पार्क इत्यादि के डिमार्केशन की सुनिश्चितता जोन/प्रार्थी के स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही भूखण्डों के बेचान संबंधित अग्रिम कार्यवाही प्रार्थी द्वारा की जावें।
5. टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा ले–आउट प्लान जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।
6. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
7. आवेदित योजना मानचित्र में सृजित भूखण्डों पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व अविप्रा से निर्माण स्वीकृति प्राप्त की जानी अनिवार्य होगी।
8. योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है, अतः भविष्य में योजना की आवश्यकता अनुसार योजना में पार्क की भूमि पर Elevated Service Reservior का निर्माण विशेष परिस्थिति में निदेशक आयोजना व निदेशक अभियान्त्रिकी की स्वीकृति उपरान्त किया जा सकेगा।
9. योजना में सृजित कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 12.5 प्रतिशत क्षेत्रफल के समतुल्य भूखण्डों को रहन रखा जाना होगा। जिसके संबंध में आवेदक के स्तर से शपथ पत्र प्राप्त किया जावें। इन भूखण्डों को आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण होने के उपरान्त जांच कर रहन मुक्त किये जाने की कार्यवाही की जावें।
10. राजस्थान रियल एस्टेट रेग्यूलेटरी ऑथोरिटी के आदेश क्रमांक एफ 4(1)आरजे/रेरा/2017/पार्ट/467 दिनांक 14.03.2023 की पालना में योजना मानचित्र अनुमोदन के उपरान्त एवं पट्टे हेतु आवेदन से पूर्व आवेदक द्वारा रेरा रजिस्ट्रेशन करवाया जाना अनिवार्य होगा।
11. 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

प्रतिलिपी प्रमाणित

योजनाओ में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डो हेतु आरक्षित रखे जाने है। योजना क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने व EWS एवं LIG के भूखण्ड सृजित नहीं किये जाने की एवज में 10 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल पर, उक्त क्षेत्र की आरक्षित दर एवं जहा आरक्षित दर निर्धारित ना हो वहां आवासीय डी.एल.सी. दरो अथवा कृषि भूमि की डी.एल.सी. दरो जो भी अधिक हो, से शुल्क प्राप्त किया जावे।

12. उक्त प्रस्तावित भूमि से संबंधित अन्य राजस्व, प्रशासनिक, वाद, अवाप्ति एवं मालिकाना हक की समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी। प्रार्थी से इस बाबत शपथ पत्र लिया जावे की प्रश्नगत भूमि पर कोई विवाद नही है तथा किसी न्यायालय में कोई वाद लंबित नही है इस बाबत जोन स्तर से शपथ पत्र लेकर ही पट्टा जारी किया जावें।

प्रस्ताव संख्या : 02

1.	**आवेदक का नाम**	**श्री हंसराज डांगी पुत्र श्री शिवराज डांगी**
2.	राजस्व ग्राम	सूरजकुण्ड (जोन पुष्कर)
3.	खसरा संख्या	1245
4.	90–क के अधीन अनुज्ञा	प्रश्नगत भूमि के कूल क्षेत्रफल 2.21 हैक्टेयर हेतु 90–क आदेश क्रमांक 100473 दिनांक 13.10.2023 प्राधिकृत अधिकारी अविप्रा द्वारा जारी है।
5.	90–क के अधीन स्वीकृत भू–उपयोग	**रिसोर्ट (पर्यटन ईकाई) प्रयोजनार्थ**
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग पुष्कर मास्टर प्लान 2031 के अनुसार परिधि नियन्त्रण पट्टी है। राज्य सरकार द्वारा दिनांक 14.10.2024 को अधिसूचित DPCR प्रावधानों की तालिका 08 के बिंदु संख्या 3.1 के अनुसार परिधि नियंत्रण पट्टी में 18 मीटर एवं अधिक चौड़ाई की सड़कों पर रिसोर्ट अनुज्ञेय हैं।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	आवेदित भूमि को वेस्ट–इन रिसोर्ट से प्राधिकरण की सूरजकुण्ड योजना की ओर जाने पर मार्ग पर खसरा संख्या 1252 किस्म गै.मु. रास्ता से पहुंचमार्ग उपलब्ध होता है। जिसकी मौके पर चौडाई लगभग 18 मीटर उपलब्ध है। इस मार्ग का मार्गाधिकार मास्टर प्लान में निर्धारित नही है व सूरजकुण्ड योजना में मार्गाधिकार 30 मीटर रखते हुए अनुज्ञा प्रदान की गयी है।
8.	क्षेत्रफल	आवेदित भूमि के 90–क आदेश 22100.00 व.मी. के जारी है व स्थल मानचित्र भी उपरोक्त क्षेत्रफल हेतु ही प्रस्तुत किया गया है।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	भू–अभिलेख शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि आवेदक की खातेदारी भूमि है जो कि 90–क की कार्यवाही पश्चात प्राधिकरण के नाम दर्ज हैं।
10.	मौका रिपोर्ट	आवेदित भूमि पर चार दिवारी निर्मित है व उत्तर–पूर्व दिशा की ओर आंशिक भाग में कमरे का निर्माण किया हुआ है।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई वाद लम्बित नहीं है।
12.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरा प्राधिकरण की किसी भी योजना में अवाप्त नहीं है नाही अवाप्ताधीन है।

प्रस्तावित स्थल मानचित्र का विशलेषण

विवरण	**प्रस्तावित स्थल मानचित्र अनुसार**
1. भूमि का क्षेत्रफल	कुल आवेदित क्षेत्रफल= 22100.00 व.मी (2.21 हैक्टेयर) जिसमें से सड़क मार्गाधिकार हेतु 1327.00 व.मी. निःशुल्क समर्पण के पश्चात शेष नियमन योग्य क्षेत्रफल 20773.00 व.मी.

प्रतिलिपि प्रमाणित

2. भूखण्ड का विवरण	पर्यटन ईकाई (रिसोर्ट)– एकल पट्टा
अन्य विचारणीय बिन्दु	1. आवेदित भूमि के संबंध में पर्यटन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा पर्यटन ईकाई स्थापना हेतु अनुज्ञा प्रमाण पत्र क्रमांक 2023–24/101962 दिनांक 27.02.2024 को जारी है। 2. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित मार्ग का मार्गाधिकार 30 मी. रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क मध्य से 15 मी. दूरी तक आ रही आवेदक की भूमि क्षेत्रफल 1327.00 व.मी. भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की गयी हैं उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। 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. 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 प्रकरण में सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित की जाने वाली 5 प्रतिशत भूमि की एवज में उक्त क्षेत्र की कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से राशि वसूल किये जाने का प्रावधान है। अतः क्षेत्रफल 1039.00 व.मी. पर उक्त राशि ली जानी उचित होगी। 5. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 4000.00 व.मी. से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से पूर्वानुमति प्राप्त किये जनो के उपरांत ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित होगा। अतः प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय :–समिति **द्वारा प्रकरण** में विचार विमर्श **कर सर्वसम्मति** से आवेदक **द्वारा प्रस्तुत** रिसोर्ट (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित मार्ग का मार्गाधिकार 30 मी. रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क मध्य से 15 मी. दूरी तक आ रही आवेदक की भूमि क्षेत्रफल 1327.00 व.मी. भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की गयी है एवं उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।

2. प्राप्त मौका रिपोर्ट अनुसार भूमि पर निर्माण स्थित है जिसके संबंध में विभागीय आदेश दिनांक 29.11.2022 की तालिका 11 के अनुसार बिना अनुमति निर्माण के संबंध में शास्ति वसूल की जावें।

3. आवेदित भूमि में सडक मार्गाधिकार में कोई निर्गाण नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही पट्टा विलेख जारी किये जाने की कार्यवाही जोन स्तर पर सम्पादित की जावेगी।

4. टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा स्थल मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।

5. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।

6. आवेदित स्थल मानचित्र पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व अविप्रा से निर्माण स्वीकृति प्राप्त की जानी अनिवार्य होगी।

7. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट iv दिनांक 12.04.2018 के बिन्दु संख्या (I) अनुसार रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा प्रकरण में 5

प्रतिलिपी प्रमाणित

प्रतिशत सुविधा भूमि के स्थान पर कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से राशि वसूल किये जाने का प्रावधान हैं। उक्त के अनुसार शुल्क की गणना की जावें।

8. उक्त प्रस्तावित भूमि से संबंधित अन्य राजस्व, प्रशासनिक, वाद, अवाप्ति एवं मालिकाना हक की समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी। प्रार्थी से इस बाबत शपथ पत्र लिया जावे की प्रश्नगत भूमि पर कोई विवाद नही है तथा किसी न्यायालय में कोई वाद लंबित नही है इस बाबत जोन स्तर से शपथ पत्र लेकर ही पट्टा जारी किया जावें।
9. प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 4000 व.मी. से अधिक है अतः राज्य सरकार से सक्षम स्वीकृति प्राप्त की जावें।

प्रस्ताव संख्या : 03

1.	आवेदक का नाम व पता	**श्री जगदीश टांक पुत्र श्री नाथू सिंह**
2.	राजस्व ग्राम	घुघरा (जोन उत्तर)
3.	खसरा संख्या	3359
4.	90–क के अधीन अनुज्ञा	प्रश्नगत भूमि के कुल क्षेत्रफल 0.13 हैक्टेयर हेतु 90–क आदेश क्रमांक 101108 दिनांक 23.07.2024 जारी है।
5.	90–क के अधीन स्वीकृत भू–उपयोग	**सामान्य व्यवसायिक प्रयोजनार्थ**
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	आवेदित भूमि मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2033 अजमेर रीजन के मिश्रित उपयोग में स्थित है जिसके अग्र भाग में 30 मीटर गहराई तक वृक्षारोपण पट्टी निर्धारित है। राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.10.2024 की तालिका 10 के बिन्दु संख्या 1.1 के अनुसार मिश्रित उपयोग में वाणिज्यिक/आवासीय/संस्थागत/पर्यटन इकाई एकल उपयोग के रूप में अनुज्ञेय है।
7.	सड़क मार्गाधिकार	आवेदित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–08 पर स्थित है। जिसका मार्गाधिकार एवं मौके पर उपलब्ध चौडाई 60 मीटर है।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में 90–क आदेश 1300.00 वर्ग मीटर के जारी हैं व स्थल मानचित्र भी उक्त क्षेत्रफल का ही प्रस्तुत किया गया हैं।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	भू–अभिलेख शाखा की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि आवेदक की खातेदारी भूमि है, जो कि 90–क की कार्यवाही पश्चात प्राधिकरण के नाम दर्ज हैं।
10.	मौका रिपोर्ट	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई वाद लम्बित नहीं है।
12.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरा प्राधिकरण की किसी भी योजना में अवाप्त नहीं है नाही अवाप्तिधीन है।

प्रस्तावित स्थल मानचित्र का विशलेषण

विवरण	**प्रस्तावित स्थल मानचित्र अनुसार**
1. भूमि का क्षेत्रफल	कुल आवेदित क्षेत्रफलत्र 1300.00 व.मी (0.13 हैक्टेयर)
2. भूखण्ड का विवरण	सामान्य व्यवसायिक प्रयोजनार्थ–एकल पट्टा
अन्य विचारणीय बिन्दु	1. आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में स्थित राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–08 जिसका मार्गाधिकार 60 मीटर के पश्चात् सडक के दोनों ओर 30–30 मीटर गहराई तक वृक्षारोपण पट्टी निर्धारित की गयी है। वृक्षारोपण पट्टी के अन्तर्गत आ रही भूमि पर किसी

प्रतिलिपी प्रमाणित

	प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नही होगा तथा इसे भूमि को अग्र सैटबैक माना जा सकेगा। 2. आवेदित भूमि पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण की 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 12.01.2018 के अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 5000 व.मी. से कम होने के कारण प्रकरण में सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित की जाने वाली 5 प्रतिशत भूमि की एवज में उक्त क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर एवं जहां आरक्षित दर ना हो वहां आवासीय डी.एल.सी. अथवा कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर जो भी अधिक हो से राशि वसूल किये जाने का प्रावधान है।

निर्णय :–समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत व्यवसायिक (मोटल प्रयोजनार्थ) स्थल मानचित्र निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में स्थित राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–08 जिसका मार्गाधिकार 60 मीटर के पश्चात् सडक के दोनों ओर 30–30 मीटर गहराई तक वृक्षारोपण पट्टी निर्धारित की गयी है। वृक्षारोपण पट्टी के अन्तर्गत आ रही भूमि पर किसी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नही होगा तथा इसे भूमि को अग्र सैटबैक के रूप में उपयोग किया जावेगा।।
2. आवेदित भूमि में से सडक मार्गाधिकार के उपरान्त सैटबैक के अन्तर्गत स्थित निर्माण को ध्वस्त किये जाने के उपरान्त ही अग्रिम आवश्यक कार्यवाही की जावें।
3. आवेदित भूमि में सडक मार्गाधिकार में कोई निर्माण नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही पट्टा विलेख जारी किये जाने की कार्यवाही जोन स्तर पर सम्पादित की जावेगी।
4. अनुमोदित मानचित्रानुसार मौके पर सडक, इत्यादि के डिमार्केशन की सुनिश्चितता जोन/प्रार्थी के स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही भूखण्डों के बेचान संबंधित अग्रिम कार्यवाही प्रार्थी द्वारा की जावें।
5. टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा ले–आउट प्लान जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।
6. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
7. आवेदित योजना मानचित्र में सृजित भूखण्डों पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व अविप्रा से निर्माण स्वीकृति प्राप्त की जानी अनिवार्य होगी।
8. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट iv दिनांक 12.01.2018 के बिन्दु संख्या (I) अनुसार 5000 से 02 हैक्टेयर तक क्षेत्रफल के एकल पट्टा प्रकरण में (फार्महाउस एवं संस्थानिक प्रयोजन के अतिरिक्त) 5 प्रतिशत सुविधा भूमि निःशुल्क समर्पित कराई जाने अथवा 5 प्रतिशत भूमि के स्थान पर आवासीय आरक्षित दर पर राशि जमा करवाये जाने का प्रावधान हैं। जहाँ आरक्षित दर निर्धारित ना हो वहां आवासीय डी.एल.सी. दर अथवा कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर, जो भी अधिक हो, से शुल्क लिया जावें।
9. भवन विनियम–2020 अजमेर रीजन के अनुसार मोटल के भूखण्ड में भूखण्ड क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मोटर रिपेयरिंग वर्क शॉप इत्यादि हेतु आरक्षित करते हुए ले–आउट प्लान पारित करने का निर्णय लिया गया।

प्रतिलिपी प्रमाणित

10. उक्त प्रस्तावित भूमि से संबंधित अन्य राजस्व, प्रशासनिक, वाद, अवाप्ति एवं मालिकाना हक की समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी। प्रार्थी से इस बाबत शपथ पत्र लिया जावे की प्रश्नगत भूमि पर कोई विवाद नही है तथा किसी न्यायालय में कोई वाद लंबित नही है इस बाबत जोन स्तर से शपथ पत्र लेकर ही पट्टा जारी किया जावें।

11.

प्रस्ताव संख्या : 04

1.	आवेदक का नाम	**श्रीप्रदा पोरवाल पत्नी श्री सुभाष पोरवाल**
2.	राजस्व ग्राम	मोतीसर (जोन पुष्कर)
3.	खसरा संख्या	1459/1043, 1461/1046
4.	90–क के अधीन अनुज्ञा	प्रश्नगत भूमि के कूल क्षेत्रफल 0.467 हैक्टेयर हेतु 90–क आदेश क्रमांक 101142 दिनांक 19.07.2024 प्राधिकृत अधिकारी अविप्रा द्वारा जारी है।
5.	90–क के अधीन स्वीकृत भू–उपयोग	**रिसोर्ट (पर्यटन ईकाई) प्रयोजनार्थ**
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग पुष्कर मास्टर प्लान 2031 के अनुसार परिधि नियन्त्रण पट्टी है। राज्य सरकार द्वारा दिनांक 14.10.2024 को अधिसूचित DPCR प्रावधानों की तालिका 08 के बिंदु संख्या 3.1 के अनुसार परिधि नियंत्रण पट्टी में 18 मीटर एवं अधिक चौड़ाई की सड़कों पर रिसोर्ट अनुज्ञेय हैं।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	आवेदित भूमि को पुष्कर से मोतीसर जाने वाले मार्ग पर खसरा संख्या 1459/1043, 1461/1046 किस्म गै.मु.रास्ता से पहुंचमार्ग उपलब्ध होता है। जिसकी मौके पर चौडाई लगभग 15 मीटर उपलब्ध है। इस मार्ग का मार्गाधिकार पुष्कर मास्टर प्लान में 18 मीटर एवं मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2033 अजमेर रीजन के अनुसार 90 मीटर प्रस्तावित है।
8.	क्षेत्रफल	आवेदित भूमि के 90–क आदेश 4670.00 व.मी. के जारी है व स्थल मानचित्र भी उपरोक्त क्षेत्रफल हेतु ही प्रस्तुत किया गया है।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	भू–अभिलेख शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि आवेदक की खातेदारी भूमि है जो कि 90–क की कार्यवाही पश्चात प्राधिकरण के नाम दर्ज हैं।
10.	मौका रिपोर्ट	आवेदित भूमि पर चार दिवारी निर्मित है।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई वाद लम्बित नहीं है।
12.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरा प्राधिकरण की किसी भी योजना में अवाप्त नहीं है नाही अवाप्ताधीन है।

प्रस्तावित स्थल मानचित्र का विशलेषण

विवरण	**प्रस्तावित स्थल मानचित्र अनुसार**
1. भूमि का क्षेत्रफल	कुल आवेदित क्षेत्रफल= 4670.00 व.मी (0.467 हैक्टेयर) जिसमें से सड़क मार्गाधिकार हेतु 470.00 व.मी. निःशुल्क समर्पण के पश्चात शेष नियमन योग्य क्षेत्रफल 4200.00 व.मी.
2. भूखण्ड का विवरण	पर्यटन ईकाई (रिसोर्ट)– एकल पट्टा
अन्य विचारणीय बिन्दु	1. आवेदित भूमि के संबंध में पर्यटन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा पर्यटन ईकाई स्थापना हेतु अनुज्ञा प्रमाण पत्र क्रमांक 2022–23/101593 दिनांक 24.05.2024 को जारी है। 2. आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में स्थित मार्ग का मार्गाधिकार

प्रतिलिपि प्रमाणित

	पुष्कर मास्टर प्लान में 18 मीटर एवं मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2033 अजमेर रीजन के अनुसार 90 मीटर प्रस्तावित है। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2033 अजमेर रीजन में प्रस्तावित 90 मीटर चौडी रिंग रोड के दोनों ओर 15–15 मीटर चौडी वृक्षोरापण पट्टी निर्धारित है। 3. आवेदक द्वारा मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2033 अजमेर रीजन के प्रस्तावों के अनुरूप 90 मी. मार्गाधिकार रखते हुए वर्तमान सड़क मध्य से 45 मी. दूरी तक आ रही आवेदक की भूमि क्षेत्रफल 470.00 व.मी. भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की गयी हैं उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। 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। 5. 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 प्रकरण में सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित की जाने वाली 5 प्रतिशत भूमि की एवेज में उक्त क्षेत्र की कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से राशि वसूल किये जाने का प्रावधान है। अतः क्षेत्रफल 210.00 व.मी. पर उक्त राशि ली जानी उचित होगी। 6. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 4000.00 व.मी. से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से पूर्वानुमति प्राप्त किये जाने के उपरांत ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित होगा। अतः प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय :–समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत रिसोर्ट (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. **आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में स्थित मार्ग का मार्गाधिकार पुष्कर मास्टर प्लान में 18 मीटर एवं मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2033 अजमेर रीजन के अनुसार 90 मीटर प्रस्तावित है। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2033 अजमेर रीजन में प्रस्तावित 90 मीटर चौडी रिंग रोड के दोनों ओर 15–15 मीटर चौडी वृक्षोरापण पट्टी निर्धारित है।**
2. **आवेदक द्वारा मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2033 अजमेर रीजन के प्रस्तावों के अनुरूप 90 मी. मार्गाधिकार रखते हुए वर्तमान सड़क मध्य से 45 मी. दूरी तक आ रही आवेदक की भूमि क्षेत्रफल 470.00 व.मी. भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की गयी हैं उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।**
3. **आवेदित भूमि में सडक मार्गाधिकार में कोई निर्माण नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही पट्टा विलेख जारी किये जाने की कार्यवाही जोन स्तर पर सम्पादित की जावेगी।**
4. **टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा स्थल मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।**
5. **टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।**
6. **प्रार्थी से इस बाबत शपथ पत्र लिया जाना है कि रोड बाउण्ड्री में किसी प्रकार निर्माण नही किया जावेंगा, साथ ही रोड बाउण्ड्री छोडने के पश्चात् प्रार्थी द्वारा 10 मीटर दूरी पर पिलर लगाये जावेगें।**

प्रतिलिपि प्रमाणित

7. आवेदित स्थल मानचित्र पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व अविप्रा से निर्माण स्वीकृति प्राप्त की जानी अनिवार्य होगी।
8. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट iv दिनांक 12.04.2018 के बिन्दु संख्या (i) अनुसार रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा भूमि के स्थान पर कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से राशि वसूल किये जाने का प्रावधान हैं। उक्त के अनुसार शुल्क की गणना की जावें।
9. उक्त प्रस्तावित भूमि से संबंधित अन्य राजस्व, प्रशासनिक, वाद, अवाप्ति एवं मालिकाना हक की समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी। प्रार्थी से इस बाबत शपथ पत्र लिया जावे की प्रश्नगत भूमि पर कोई विवाद नही है तथा किसी न्यायालय में कोई वाद लंबित नही है इस बाबत जोन स्तर से शपथ पत्र लेकर ही पट्टा जारी किया जावें।
10. प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 4000 व.मी. से अधिक है अतः राज्य सरकार से सक्षम स्वीकृति प्राप्त की जावें।

प्रस्ताव संख्या : 05

1.	आवेदक का नाम	**शरिया राज रिसोर्ट एण्ड फार्म प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्री गिरीश कुमार पारीक पुत्र श्री सुरेन्द्र कुमार**
2.	राजस्व ग्राम	गनाहेडा (जोन पुष्कर)
3.	खसरा संख्या	92, 93, 94, 95, 95/2417
4.	90–क के अधीन अनुज्ञा	प्रश्नगत भूमि के कूल क्षेत्रफल 1.22 हैक्टेयर हेतु पर्यटन ईकाई प्रयोजनार्थ 90–क आदेश क्रमांक 100904 दिनांक 13.06.2024 जारी है।
5.	90–क के अधीन स्वीकृत भू–उपयोग	**रिसोर्ट (पर्यटन ईकाई) प्रयोजनार्थ**
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	आवेदित भूमि को पुष्कर–पीसांगन मार्ग से पहुंचमार्ग उपलब्ध होता है जिसकी मौके पर चौडाई लगभग 14 मीटर उपलब्ध है। इस मार्ग का मार्गाधिकार मास्टर प्लान अनुसार 36 मीटर निर्धारित है।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	आवेदित भूमि की मौके पर चौडाई लगभग 14 मीटर उपलब्ध है। इस मार्ग का मार्गाधिकार मास्टर प्लान अनुसार 36 मीटर निर्धारित है।
8.	क्षेत्रफल	आवेदित भूमि के 90–क आदेश 12200.00 व.मी. के जारी है व स्थल मानचित्र भी उपरोक्त क्षेत्रफल हेतु ही प्रस्तुत किया गया है।
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	भू–अभिलेख शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि आवेदक की खातेदारी भूमि है जो कि 90–क की कार्यवाही पश्चात प्राधिकरण के नाम दर्ज हैं।
10.	मौका रिपोर्ट	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई वाद लम्बित नहीं है।
12.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरा प्राधिकरण की किसी भी योजना में अवाप्त नहीं है नाही अवाप्ताधीन है।

प्रस्तावित स्थल मानचित्र का विशलेषण

विवरण	**प्रस्तावित स्थल मानचित्र अनुसार**
1. भूमि का क्षेत्रफल	कुल आवेदित क्षेत्रफल= 12200.00 व.मी (1.22 हैक्टेयर) जिसमें से सड़क मार्गाधिकार हेतु 711.00 व.मी. निःशुल्क समर्पण के पश्चात शेष नियमन योग्य क्षेत्रफल 11489.00 व.मी.
2. भूखण्ड का विवरण	पर्यटन ईकाई (रिसोर्ट)– एकल पट्टा

प्रतिलिपि प्रमाणित

अन्य विचारणीय बिन्दु	1. आवेदित भूमि के संबंध में पर्यटन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा पर्यटन ईकाई स्थापना हेतु अनुज्ञा पत्र प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः मांग राशि नियमानुसार ली जानी है। 1. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित मार्ग का मार्गाधिकार 36 मी. रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क मध्य से 18 मी. दूरी तक आ रही आवेदक की भूमि क्षेत्रफल 711.00 व.मी. भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की गयी है, जिस पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। 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. 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 प्रकरण में सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित की जाने वाली 5 प्रतिशत भूमि की एवेज में उक्त क्षेत्र की कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से राशि वसूल किये जाने का प्रावधान है। 4. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 4000.00 व.मी. से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से पूर्वानुमति प्राप्त किये जनो के उपरांत ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित होगा। अतः प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय :–समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से आवेदक द्वारा प्रस्तुत रिसोर्ट (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित मार्ग का मार्गाधिकार 36 मी. रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क मध्य से 18 मी. दूरी तक आ रही आवेदक की भूमि क्षेत्रफल 711.00 व.मी. भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की गयी है, जिस पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।
2. **आवेदित भूमि में सडक मार्गाधिकार में कोई निर्माण नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही पट्टा विलेख जारी किये जाने की कार्यवाही जोन स्तर पर सम्पादित की जावेगी।**
3. **टाउनशिप पॉलीसी–2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा स्थल मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।**
4. **टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानो की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।**
5. **आवेदित स्थल मानचित्र पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व अविप्रा से निर्माण स्वीकृति प्राप्त की जानी अनिवार्य होगी।**
6. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट iv दिनांक 12.04.2018 के बिन्दु संख्या (I) अनुसार रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा भूमि के स्थान पर कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से राशि वसूल किये जाने का प्रावधान हैं। उक्त के अनुसार शुल्क की गणना की जावें।
7. उक्त प्रस्तावित भूमि से संबंधित अन्य राजस्व, प्रशासनिक, वाद, अवाप्ति एवं मालिकाना हक की समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी। प्रार्थी से इस बाबत शपथ पत्र लिया जावे की

प्रतिलिपी प्रमाणित

प्रश्नगत भूमि पर कोई विवाद नही है तथा किसी न्यायालय में कोई वाद लंबित नही है इस बाबत जोन स्तर से शपथ पत्र लेकर ही पट्टा जारी किया जावें।

8. प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 4000 व.मी. से अधिक है अतः राज्य सरकार से सक्षम स्वीकृति प्राप्त की जावें।

अन्य प्रस्ताव श्रीमान् अध्यक्ष महोदया की आज्ञा से :–

प्रस्ताव संख्या – 06

1.	स्वामित्व	अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर ट्रॉसपोर्टेशन हब किशनगढ़ (संशोधित) योजना		
2.	राजस्व ग्राम	तोलामल (जोन किशनगढ़)		
3.	खसरा संख्या	स्वामित्व	रकबा (वर्गमीटर में)	भूमि किस्म
	126	अविप्रा, अजमेर	15533.00	चारागाह
	173	अविप्रा, अजमेर	12216.00	चारागाह
	398 / 173	अविप्रा, अजमेर	3236.00	चारागाह
	176	अविप्रा, अजमेर	19012.00	बंजर दोयम
	179	अविप्रा, अजमेर	11326.00	बंजर दोयम
	249	अविप्रा, अजमेर	9304.00	1052 व.मी. बंजर अव्वल 8252 व.मी. बंजर सोयम
	259	अविप्रा, अजमेर	629240.00	चारागाह
	कुल योजना क्षेत्रफल		**699867.00**	---
	अविप्रा की भूमि, जिसे क्षेत्रफल विश्लेषण में जोड़ा नहीं गया है।			
	127	अविप्रा, अजमेर	22976.00	गैर मुमकिन नाडी
	128	अविप्रा, अजमेर	4207.00	गैर मुमकिन बाडा
	391 / 122	अविप्रा, अजमेर	2023.00	गैर मुमकिन पाल
4.	मास्टर प्लान एवं योजना के अनुसार टिप्पणी	प्रश्नगत भूमि राजस्व ग्राम तोलामल में स्थित है। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2013–33 अजमेर रीजन एवं किशनगढ़ जोनल डवलपमेंट प्लान 2031 अनुसार ट्रॉसपोर्टेशन हब एवं आवासीय तथा पब्लिक यूटिलिटी प्रयोजनार्थ आरक्षित भूमि है। जिस पर विस्तृत प्लान तैयार किया गया है।		
5.	प्रस्तावित भूमि को पहुँचमार्ग	योजना के पश्चिमी दिशा में 60 मी. चौड़ी सड़क, पूर्व दिशा में 24 मी. चौड़ी एवं 30 मी. चौड़ी सड़क, योजना के दक्षिण पश्चिमी दिशा में 30 मी. चौड़ी सड़क तथा 18 मी. चौड़ी सड़क स्थित है। प्रस्तावित योजना को अजमेर, जयपुर राष्ट्रीय राजमार्ग 60 मी. चौड़ी सड़क से जुड़ती हुई 60 मी. चौड़ी सड़क से मुख्यत पहुँचमार्ग उपलब्ध है। योजना में स्थित मुख्य सड़के आगे जाकर प्रस्तावित रिंग रोड 60 मी. चौड़ी से जुड़ती है।		
6.	क्षेत्रफल	प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल 85.23 हैक्टेयर (8,52,376.53 व.मी.) है।		
7.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूमि का स्वामित्व पूर्णतः अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर का है। योजनाओं के मुख्य चौड़े 60 मी. सड़क मार्गाधिकार में आंशिक भूमि का स्वामित्व NHAI का है।		
8.	मौका रिपोर्ट	मौके पर भूमि पूर्णतः रिक्त है। यद्यपि मुख्य प्रस्तावित पहुँचमार्ग 60 मी. में मौके पर 30 मी. लगभग उपलब्ध है साथ ही पहुँचमार्ग की भूमि पर स्थायी व अस्थायी निर्माणार्थ कर उपयोग किया जा रहा है।		
9.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रश्नगत भूमि पर विधि शाखा से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार कोई वाद लंबित नहीं है।		

प्रतिलिपी प्रमाणित

अविप्रा **अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर**

10.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त नहीं है।
		प्रस्तावित योजना मानचित्र का क्षेत्र विशलेषण
	1. योजना का क्षेत्रफल	**69.9867 हैक्टेयर (699867.00 व.मी.)**
	2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण 10 हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल – टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार (i)(60% विक्रय योग्य क्षेत्रफल) – 15% – इनफोर्मल/ सामान्य व्यवसायिक/ मोटेल/ पेट्रोल पम्प 45% – वेयरहाउसिंग/ ग्रुप हाउसिंग (ii)(40% पार्किंग/सुविधा क्षेत्र/ पब्लिक यूटिलिटी /वृक्षारोपण)	विक्रय योग्य क्षेत्रफल 265725.82 व.मी. (37.97%) एवं पार्किंग/सुविधा क्षेत्र/ पब्लिक यूटिलिटी /वृक्षारोपण क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 434141.18 व.मी. (62.03%) उक्त का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं :– 1. ऑटो मोबाइल, इनलैंड कंटेनर डीपो हेतु आरक्षित 52 भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 219735.29 व.मी. (31.40%) 2. सामान्य व्यवसायिक हेतु आरक्षित 18 भूखण्डों एवं 21 खुदरा दुकानों हेतु आरक्षित कुल क्षेत्रफल – 38864.83 व.मी. (5.55%) 3. ग्रुप हाउसिंग/प्लॉटेड आवासीय भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल – 7125.70 व.मी. (1.02%) 4. सार्वजनिक सुविधा/पब्लिक यूटिलिटी हेतु क्षेत्रफल – 74955.69 व.मी. (10.71%) 5. पार्किंग हेतु कुल क्षेत्रफल – 53145.50 व.मी. (7.59%) 6. बाग, खुले स्थल, वृक्षारोपण क्षेत्र – 71224.83 व.मी. (10.18%) 7. सड़क हेतु कुल क्षेत्रफल – 234815.16 व.मी. (33.55%)
	अन्य विचारनीय बिन्दु	1. प्रकरण में भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 04/2024 वी बैठक दिनांक 24.07.2024 द्वारा योजना मानचित्र का तकनीकी अनुमोदन कर प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 08.08.2024 द्वारा योजना को स्वीकृति प्रदान की गई। 2. उपरोक्त के पश्चात् मौके पर किये गये डिमार्ककेशन कार्यो के उपरान्त भौतिक स्थिति, वन विभाग की सीमा, अन्य कारणों को दृष्टिगत योजना में आंशिक संशोधन प्रस्तावित किये गये है, जो कि समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ सादर प्रस्तुत है।

निर्णय :–समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से प्राधिकरण की ट्रासपोटेशन हब – तोलामल किशनगढ़ विस्तृत (संशोधित) योजना मानचित्र को अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया है। अन्य समस्त शर्ते पूर्व में भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 04/2024 वीं बैठक दिनांक 24.07.2024 द्वारा लिये गये निर्णयानुसार यथावत रहेगी।

प्रस्ताव संख्या : 07

1.	**स्वामित्व**	**अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर एवं नगर सुधार न्यास, अजमेर। लोहागल आवासीय (संशोधित) योजना**			
2.	राजस्व ग्राम	लोहागल (जोन उत्तर)			
3.	खसरा संख्या	मुख्य योजना क्षेत्र		बाहरी योजना क्षेत्र	
		अविप्रा अजमेर	न.सु.न्या,अजमेर	अविप्रा अजमेर	न.सु.न्या,अजमेर
		373, 839/1909, 852, 937/1731	377/1403, 836, 838, 839, 848, 849, 850, 853,	361, 376 (राज. सरकार)	331, 331/1675, 332/1676, 333,

प्रतिलिपी प्रमाणित

			374, 375,		332/1673, 337/1674, 344, 344/1693, 332, 345, 346, 347, 352, 375, 337/1677, 362/1444, 353, 355, 356, 378,

4.	मास्टर प्लान के अनुसार टिप्पणी	मास्टर डवलपमेंट प्लान 2013–33 अनुसार प्रस्तावित भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित हैं एवं 30 मीटर मुख्य महर्षि दधीची मार्ग माकडवाली एवं 30 मीटर प्रस्तावित झलकारी बाई से माकडवाली प्रस्तावित 60 मीटर मार्ग पर स्थित है।
5.	जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	जोनल डवलपमेंट प्लान 2013–33 (जोन–02) के अनुसार प्रस्तावित भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित हैं एवं 30 मीटर मुख्य महर्षि दधीची मार्ग माकडवाली एवं 30 मीटर प्रस्तावित झलकारी बाई से माकडवाली प्रस्तावित 60 मीटर मार्ग को जोडने हेतु 18 मीटर सडक प्रस्तावित है।
6.	प्रस्तावित भूमि को पहुँचमार्ग	30 मीटर मुख्य महर्षि दधीची मार्ग माकडवाली एवं 18 मीटर सडक से, अविप्रा की गणेश गुवाडी योजना के आन्तरिक 12 मीटर एवं 09 मीटर से पहुंचमार्ग उपलब्ध होता है।
7.	क्षेत्रफल	प्रस्तावित भूमि की वर्तमान जमाबन्दी एवं मौका अनुसार **क्षेत्रफल 23.31 हैक्टेयर** भूमि उपलब्ध है। इसके अतिरिक्त खसरा संख्या 851 किस्म बारानी–3 क्षेत्रफल 0.06 हैक्टेयर खातेदारी भूमि को भी सम्मिलित किया गया है।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट तहसीलदार एवं पटवारी जोन उत्तर के अनुसार	बिन्दु संख्या 03 में वर्णित तालिका अनुसार मुख्य योजना क्षेत्र के खसरें अजमेर विकास प्राधिकरण एवं नगर सुधार अजमेर के नाम दर्ज हैं।

		खसरा संख्या	रकबा	किस्म	मौका रिपोर्ट
9.	मौका रिपोर्ट तहसीलदार एवं पटवारी जोन उत्तर के अनुसार	373	0.34	बीड	रिक्त है।
		374	0.13	बीड	रिक्त है।
		375	0.09	बीड	रिक्त है।
		377/1403	14.10	बीड	अस्थाई बाडे
		836	1.69	बारानी–3	रिक्त है।
		838	0.68	बारानी–3	रिक्त है
		839	3.11	बारानी–3	प्लाट तथा पक्का निर्माण।
		839/1909	0.24	बारानी–3	रिक्त है
		848	0.05	बारानी–3	रिक्त है।
		849	0.38	बारानी–3	रिक्त है।
		850	0.45	बारानी–3	रिक्त है।
		852	0.08	बारानी–3	रिक्त है
		853	1.72	बारानी–3	रिक्त है।
		937/1731	0.25	गै.मु.नाला	नाला स्थित है।

प्रतिलिपी प्रमाणित

		कुल किता– 14	23.31 हैक्टेयर		
10.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरण में उपरोक्त खसरों पर वाद लम्बित हैं परन्तु स्थगन नही है।			
11.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त/अवाप्ताधीन नहीं हैं।			
प्रस्तावित योजना मानचित्र का विशलेषण					
1. योजना का क्षेत्रफल		**23.31 हैक्टेयर (233100.00 व.मी.)**			
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण 10 हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल – टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार (i)(60% विक्रय योग्य क्षेत्रफल) – 15% – इनफोर्मल/ सामान्य व्यवसायिक/ मोटेल/ पेट्रोल पम्प 45% – वेयरहाउसिंग/ ग्रुप हाउसिंग (ii)(40% पार्किंग/सुविधा क्षेत्र/ पब्लिक यूटिलिटी /वृक्षारोपण)		विक्रय योग्य क्षेत्रफल 115498.64 व.मी. (49.55%) एवं पार्किंग/सुविधा क्षेत्र/ पब्लिक यूटिलिटी /वृक्षारोपण क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 87601.36 व.मी. (50.45%) उक्त का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं :– 1. ग्रुप हाउसिंग हेतु आरक्षित 02 भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 19782.69 व.मी. (8.49%) 2. सामान्य आवासीय हेतु आरक्षित 308 भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 59796.96 व.मी. (25.65%) 3. ई.डब्ल्यू.एस. हेतु आरक्षित 51 भूखण्डा एवं एलआईजी हेतु आरक्षित 86 भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 9565.65 व.मी. (4.10%) 4. सामान्य व्यवसायिक हेतु आरक्षित कुल क्षेत्रफल 7196.82 व.मी. (3.09%) 5. खुदरा दुकानों हेतु आरक्षित कुल क्षेत्रफल–3449.32 व.मी. (1.48%) 6. योजना में फ्यूचर प्लानिंग के तहत् आरक्षित विक्रय योग्य क्षेत्रफल 15707.20 व.मी. (6.74%) 7. सार्वजनिक सुविधा/पब्लिक यूटिलिटी हेतु क्षेत्रफल–24551.85व.मी. (10.53%) 8. बाग, खुले स्थल, वृक्षारोपण क्षेत्र – 34536.04 व.मी. (14.82%) 9. सड़क हेतु कुल क्षेत्रफल – 58513.47 व.मी. (25.10%)			
अन्य विचारनीय बिन्दु		1. प्रकरण में भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 04/2024 वी बैठक दिनांक 24.07.2024 द्वारा योजना मानचित्र का तकनीकी अनुमोदन कर प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 08.08.2024 द्वारा योजना को स्वीकृति प्रदान की गई। 2. उपरोक्त के पश्चात् मौके पर किये गये डिमार्ककेशन कार्यो के उपरान्त भौतिक स्थिति, वन विभाग की सीमा, अन्य कारणों को दृष्टिगत योजना में आंशिक संशोधन प्रस्तावित किये गये है, जो कि समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ सादर प्रस्तुत है।			

निर्णय :–समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसम्मति से प्राधिकरण की लोहागल आवासीय (संशोधित) योजना मानचित्र को अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया है। अन्य समस्त शर्ते पूर्व में भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 04/2024 वीं बैठक दिनांक 24.07.2024 द्वारा लिये गये निर्णयानुसार यथावत रहेगी।

प्रतिलिपी प्रमाणित

बैठक अध्यक्ष महोदया को सधन्यवाद समाप्त हुई।
यह बैठक कार्यवाही विवरण आयुक्त एवं अध्यक्ष भवन मानचित्र समिति (LP) महोदया से अनुमोदित है।

7/11/24

(मुकेश मित्तल)
निदेशक आयोजना एवं
सदस्य सचिव भवन मानचित्र
समिति (ले–आउट प्लान)
अजमेर विकास प्राधिकरण
अजमेर

क्रमांक : अविप्रा/प.3/नि.शा/2024/5620-5626 दिनांक 07.11.2024
प्रतिलिपि :–

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

7/11/24

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

0

प्रतिलिपी प्रमाणित

अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

टोडरमल लेन, सिविल लाईन्स, अजमेर

Website:-www.rajasthan.gov.in/ada Email:- ajmerada@gmail.com

क्रमांकः प्राधिकरण/किशनगढ/24–25/ 5680-5681 दिनांक : 22.11.2024

श्रीमान् उप शासन सचिव–द्वितीय,
नगरीय विकास विभाग,
राजस्थान सरकार, जयपुर।

विषय : अजमेर विकास प्राधिकरण की विशेष योजना ट्रांसपोर्ट हब किशनगढ़ की स्वीकृति बाबत्।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत निवेदन हैं कि अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा राजस्व ग्राम तोलामाल तहसील किशनगढ़ जिला अजमेर में अवस्थित 6,99,867.00 वर्ग मीटर क्षेत्रफल भूमि पर बहुउद्देशीय ट्रांसपोर्ट हब हेतु योजना प्रस्तावित की गयी है। सर्वप्रथम इस योजना को प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 04/2024वीं बैठक दिनांक 24.07.2024 में स्वीकृत किया गया जिसका प्राधिकरण की 28वीं बोर्ड बैठक दिनांक 08.08.2024 मे नियमानुसार अनुमोदित किया गया। तत्पश्चात् प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 08/2024वीं बैठक दिनांक 07.11.2024 में योजना क्षेत्र का संशोधित ले–आउट प्लान अनुमोदित किया गया है।

उक्त योजना अजमेर विकास प्राधिकरण के स्वामित्व की भूमि में विकसित की जानी हैं। योजना से संबंधित तथ्य निम्नानुसार हैं :–

1. **राजस्व ग्राम तोलामाल (तहसील किशनगढ) की अन्तिम चौसाला आधार सम्वत् 2067–2070 जमाबंदी 2077(वर्ष 2020) से स्थायी अनुसार भूमि का विवरण :–**

क्र.सं.	ख.न.	स्वामित्व	रकबा (व.मी.)	भूमि की जमाबंदी में किस्म
1	126	अजमेर विकास प्राधिकरण	15533	चारागाह
2	173	अजमेर विकास प्राधिकरण	12216	चारागाह
3	398/173	अजमेर विकास प्राधिकरण	3236	चारागाह
4	176	अजमेर विकास प्राधिकरण	19012	बंजर दोयम
5	179	अजमेर विकास प्राधिकरण	11326	बंजर 2
6	249	अजमेर विकास प्राधिकरण	9304	बंजर अव्वल, बारानी सोयम
7	259	अजमेर विकास प्राधिकरण	629240	चारागाह
		कुल	**699867**	

2. **भू–उपयोग :–**

मास्टर डवलपमेंट प्लान 2013–2033 अजमेर रीजन एवं किशनगढ जोनल डवलपमेंट प्लान–2031 अनुसार प्रस्तावित योजना की उक्त भूमि का भू–उपयोग परिसंचरण (Circulation) के अन्तर्गत ट्रक टर्मिनल/इनलैण्ड कंटेनर डिपो, आवासीय तथा पब्लिक यूटिलिटी निर्धारित हैं।

3. **स्कीम एरिया एनालिसिस :–**

क्र.सं.	योजना में प्रस्तावित भू–उपयोग	क्षेत्रफल (व.मी.)	प्रतिशत
1.	ऑटोमोबाइल, इनलैण्ड कंटेनर डिपो	219735.29	31.40%
2.	व्यावसायिक	38864.83	5.55%
3.	आवासीय (भूखण्ड, ग्रुप हाउसिंग)	7125.70	1.02%
4.	**विक्रय योग्य क्षेत्रफल**	**265725.82**	37.97%
5.	सुविधा क्षेत्र	46606.87	6.66%
6.	सार्वजनिक सुविधायें	28348.82	4.05%

प्रतिलिपी प्रमाणित

अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

टोडरमल लेन, सिविल लाईन्स, अजमेर
Website:-www.rajasthan.gov.in/ada Email:- ajmerada@gmail.com

7.	पार्किंग (ट्रक टर्मिनल)	53145.51	7.59%
8.	कुल सुविधा क्षेत्रफल	128101.19	18.30%
9.	पार्क, खुला स्थान, खेल मैदान	71224.83	10.18%
10.	सडक	234815.16	33.55%
	कुल योजना क्षेत्रफल	**699867.00**	100.00%

4. प्राधिकरण की कार्यकारी समिति की बैठक दिनांक 23.10.2024 में इस योजना हेतु आवासीय आरक्षित दर रूपये 4500/– प्रति वर्गमीटर एवं व्यावसायिक आरक्षित दर रूपये 9000/– प्रति वर्गमीटर निर्धारित की गयी।

वर्तमान में किशनगढ का औद्योगिक एवं व्यवसायिक शहर के रूप में तीव्र गति से विकास हो रहा हैं। यहां औद्योगिक, व्यावसायिक व ट्रांसपोर्ट संबंधी गतिविधियाँ तेजी से बढ रही हैं। उक्त ट्रांसपोर्ट हब स्कीम को विकसित करने पर ट्रांसपोर्ट, व्यावसायिक व औद्योगिक गतिविधियॉ तेजी से बढेंगी, रोजगार के अवसर पैदा होंगे तथा प्राधिकरण को आय होगी।

बिन्दु संख्या 1 मे वर्णित भूमि का मास्टर डवलपमेंट प्लान 2013–2033 अजमेर रीजन एवं किशनगढ जोनल डवलपमेंट प्लान–2031 में भू–उपयोग परिसंचरण के अन्तर्गत ट्रक टर्मिनल/ इनलैण्ड कंटेनर डिपो, आवासीय तथा पब्लिक यूटिलिटी निर्धारित हैं, उक्त तीनों भू–उपयोगो के तहत अनुमत समस्त प्रकार की गतिविधियों/उपयोगो को एकीकृत रूप से काम लेकर टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार इस योजना की प्लानिंग की गयी हैं। उक्त योजना के बिन्दु संख्या 3 मे अनुमत उपयोगो की स्वीकृति राज्य सरकार स्तर से अपेक्षित हैं।

अतः प्रकरण में उपरोक्त वर्णित अनुसार प्रस्तावित योजना विशेष योजना होने के कारण बिन्दु संख्या 3 मे प्रस्तावित भू–उपयोग अनुसार प्रस्तावित विशेष योजना की स्वीकृति तथा योजना में सम्मिलित ऑटोमोबाइल, इनलैण्ड कंटेनर डिपो तथा व्यावसायिक आरक्षित भूखण्डों का आवंटन योजना की निर्धारित व्यावसायिक आरक्षित दर से किये जाने की सक्षम स्वीकृति हेतु प्रकरण सादर प्रस्तुत है।

संलग्न : उपरोक्तानुसार

08.11.2024

(अनिल कुमार पूनियाँ)
सचिव,
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर।

क्रमांक/प्राधिकरण/किशनगढ/24–25/ 5680-5681 **दिनांक :**
प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ प्रेषित :–

1. निजी सहायक, श्रीमान् आयुक्त महोदया, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।

08.11.2024

सचिव,
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर।

प्रतिलिपि प्रमाणित

अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

क्रमांक : नि.शा/प.3/बीपीसी(एल.पी.)/का.वि./2025/ दिनांक :–

–:: कार्यवाही विवरण ::–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 02/2025 वीं बैठक दिनांक 28.03.2025 को आयुक्त महोदया, अविप्रा, अजमेर की अध्यक्षता में उनके कक्ष में आयोजित हुई, जिसमें उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–"1" पर संलग्न है। बैठक के दौरान सर्वप्रथम प्राधिकरण की योजनाओं के प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार–विमर्श किया जाकर निम्नवत् निर्णय लिये गये।

प्रकरण संख्या :: तोलामाल योजना **राजकाज संख्या :: 01081**

समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरांत भवन मानचित्र अनुमोदन समिति (ले–आउट प्लान) की जोन किशनगढ़ की 02/2025 वीं बैठक दिनांक 28.03.2025 के कार्यवाही विवरण की सर्वसम्मति से पुष्टि की गयी।

एजेण्डा संख्या 01 (राजकाज सं. 01081) (बैठक दिनांक 28.03.2025) :– **जोन–किशनगढ़**

1.	**स्वामित्व**	**अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।**
2.	राजस्व ग्राम	तोलामाल (जोन किशनगढ़)
3.	खसरा संख्या	103, 105, 106, 112, 126, 127, 173, 398/173, 176, 179, 249 व 259
4.	मास्टर प्लान के अनुसार टिप्पणी	प्रश्नगत भूमि किशनगढ़ मास्टर प्लान 2031 के अनुसार अधिकतम भाग ट्रक टर्मिनल/इनलैण्ड कंटनेर डिपो व आंशिक भाग आवासीय (आर–1), पब्लिक यूटिलिटी एवं वृक्षारोपण प्रयोजनार्थ आरक्षित है। प्रश्नगत भूमि के मध्य मास्टर प्लान की 60 मी., 30 मी., तथा 24 मी. प्रस्तावित है।
5.	जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	प्रश्नगत भूमि किशनगढ़ जोनल डवलपमेंट प्लान–2031 जोन–3 अनुसार अधिकतम भाग ट्रक टर्मिनल/इनलैण्ड कंटनेर डिपों व आंशिक भाग आवासीय, पब्लिक यूटिलिटी एवं वृक्षारोपण प्रयोजनार्थ आरक्षित है। प्रश्नगत भूमि के मध्य मास्टर प्लान की 60 मी., 30 मी., तथा 24 मी. प्रस्तावित है।
6.	प्रस्तावित भूमि को पहुँचमार्ग	1. प्रस्तावित योजना को अजमेर, जयपुर राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ती हुई प्रस्तावित 60 मी. चौड़ी सड़क से मुख्यतः पहुँचमार्ग उपलब्ध है। 2. योजना को अन्य पहुँचमार्ग पूर्व दिशा में प्रस्तावित 24 मी. चौड़ी सड़क एवं प्रस्तावित 30 मी. चौड़ी सड़क से प्राप्त होता है, जो की योजना को अजमेर–जयपुर राष्ट्रीय राजमार्ग से जोड़ती है। 3. प्रस्तावित योजना को एक ओर पहुँचमार्ग प्राप्त होता है, जो कि योजना के दक्षिण पश्चिमी दिशा में प्रस्तावित 30 मी. चौड़ी सड़क तथा प्रस्तावित 24 मी. चौड़ी सड़क स्थित है, जो की योजना को अजमेर–जयपुर राष्ट्रीय राजमार्ग से जोड़ती है। 4. योजना में स्थित मुख्य सड़के आगे जाकर प्रस्तावित किशनगढ़ रिंग रोड 60 मी. चौड़ी सड़क से जुड़ती है। 5. वर्तमान पहुँचमार्ग हेतु NH भूमि के माध्यम से 30 मी. का पहुँच मार्ग प्राप्त है।

Signature valid
Digitally signed by M[illegible]ender Chaudhary
Designation : Director Planning
Date: 2025.03.2[illegible] 20:26:30 IST
Reason: Approved

सहायक नगर नियोजक
अ.वि.प्रा., अजमेर

RajKaj Ref No.: 14484009

प्रतिलिपी प्रमाणित

अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

		NH भूमि हेतु प्राधिकरण द्वारा पत्रांक ADA/Technical/ 2024–25/2991 द्वारा रास्ता चाहा गया, उक्त क्रम मे NH द्वारा पत्रांक Jaipur/JK/NOC/2025/4361 दिनांक 25.02.25 MoRTH guideline अनुसार रास्ता विकसित किये जाने हेतु प्रस्ताव तैयार किये जाने हेतु लिखा गया है, जिसका प्रस्ताव अभियांत्रिकी शाखा द्वारा तैयार किया जा रहा है।
7.	क्षेत्रफल	प्रस्तावित भूमि की वर्तमान जमाबन्दी अनुसार क्षेत्रफल 85.7056 हैक्टेयर भूमि उपलब्ध है।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	बिन्दु संख्या 09 में वर्णित तालिका अनुसार योजना क्षेत्र के खसरें अजमेर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज हैं।
9.	मौका रिपोर्ट तहसीलदार एवं पटवारी जोन किशनगढ़ के अनुसार	(तालिका नीचे)

खसरा संख्या	रकबा	किस्म	मौका रिपोर्ट
103	9.7080	गै.म. पहाड़ी व गै.मु. हरड़ी	रिक्त है।
105	0.5178	बंजर अव्वल	मौके पर निर्माण है।
106	1.5290	बंजर दोयम	रिक्त है।
112	1.6665	बंजर दोयम	रिक्त है।
126	1.5533	चरागाह	रिक्त है।
127	2.2976	गै.मु.नाड़ी	रिक्त है।
173	1.2216	चरागाह	रिक्त है।
398/173	0.3236	चरागाह	रिक्त है।
176	1.9012	बंजर दोयम	रिक्त है।
179	1.1326	बंजर–2	रिक्त है।
249	0.9304	बंजर अव्वल व बारानी सोयम	रिक्त है।
259	62.9240	चरागाह	रिक्त है।
कुल किता– 12	**कुल क्षेत्रफल – 85.7056 हैक्टेयर**		

10.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरण में उपरोक्त खसरों पर वाद लम्बित नही है।
11.	भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त/अवाप्ताधीन नहीं हैं।

प्रस्तावित संशोधित योजना मानचित्र का विशलेषण

विवरण	**योजना मानचित्र अनुसार**	
1. योजना का क्षेत्रफल	कुल क्षेत्रफल – 857056.00 व.मी. (85.7056 हैक्टेयर)	
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण	विक्रय योग्य क्षेत्रफल 33975.12 व.मी. (39.64%)	पार्क/सड़क/सुविधा क्षेत्रफल 517304.88 व.मी. (60.36%)

सहायक नगर नियोजक
अ.वि.प्रा., अजमेर

Signature valid
Digitally signed by M[illegible]ender Chaudhary
Designation : Dir[illegible]r Planning
Date: 2025.03.[illegible]0:26:30 IST
Reason: Approved

प्रतिलिपि प्रमाणित

RajKaj Ref No.: 14484009

अविप्रा **अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर**

	वेयर हाउस –193077.43 व.मी. (22.53%) व्यवसायिक –74129.60 व.मी. (8.65%) खुदरा दुकानें –15716.88 व.मी. (1.83%) आवासीय –26630.93 व.मी. (3.11%) ग्रुप हाउसिंग –24980.08 व.मी. (2.91%) पेट्रोल पम्प –5216.20 व.मी. (0.61%)	पार्क –21071.85 व.मी. (2.46%) पब्लिक यूटिलिटी –7661.80 व.मी. (0.89%) सुविधा क्षेत्र –45105.28व.मी. (5.26%) सड़क –308442.83 व.मी. (35.99%) पार्किंग –59795.30 व.मी. (6.98%) PLANTATION as per Kishanghar Master Plan 2031 –75227.82 व.मी. (8.78%)

विक्रय योग्य क्षेत्रफल का विवरण

उपयोग	श्रेणी	क्षेत्रफल (व.मी.)	कुल भूखण्ड संख्या
आवासीय	ई.डब्ल्यू.एस	45 तक	42
आवासीय	एल.आई.जी.	45–95	67
आवासीय	ब्लॉक ए	95 से अधिक	104
आवासीय	ग्रुप हाउसिंग	5000 से अधिक	2
व्यवसायिक	इन्फॉमल कॉमर्शियल	13.5 से 20	436
व्यवसायिक	वेयर हाउस / गोदाम	500 से 1000	12
व्यवसायिक	वेयर हाउस / गोदाम	1000 से 2000	32
व्यवसायिक	वेयर हाउस / गोदाम	2000 से 3000	29
व्यवसायिक	वेयर हाउस / गोदाम	3000 से अधिक	15
व्यवसायिक	व्यवसायिक / दुकान	500 तक	62
व्यवसायिक	व्यवसायिक / दुकान	500 से 1000	13
व्यवसायिक	व्यवसायिक / दुकान	1000 से 1500	17
व्यवसायिक	व्यवसायिक / दुकान	1500 से अधिक	8
व्यवसायिक	पेट्रोल पम्प	2000 से अधिक	2
कुल विक्रय योग्य भूखण्ड			**841**

प्रस्तावित योजना के अन्य तथ्य :–

1. प्रस्तावित योजना ट्रांसपोर्ट हब राजस्व ग्राम तोलामल जोन किशनगढ़ प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 04/2024वीं बैठक दिनांक 24.07.2024 में स्वीकृति पश्चात् 28वीं बोर्ड बैठक दिनांक 08.08.2024 में अनुमोदित की गयी। मौके पर किये गये डिमार्ककेशन कार्यो के उपरान्त भौतिक स्थिति, वन विभाग की सीमा, अन्य कारणों के दृष्टिगत योजना में संशोधन कर प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 08/2024वीं बैठक दिनांक 07.11.2024 में अनुमोदन किया गया।
2. अजमेर मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2033 अजमेर रीजन व किशनगढ़ मास्टर प्लान 2031 के अनुसार ट्रक टर्मिनल भू–उपयोग में ऑटो मोबाईल रिपेयरिंग शॉपस्, धर्मकांटा, होटल, रेस्टोरेन्ट पार्किंग, परिवहन कम्पनीयों के कार्यालय, टैक्सी/ऑटो रिक्शा स्टेण्ड, बस स्टेण्ड, ट्रक टर्मिनल, गोदाम व वेयर हाउस इत्यादि

सहायक नगर नियोजक
अ.वि.प्रा., अजमेर

Signature valid
Digitally signed by M[illegible]ender Chaudhary
Designation : [illegible]r Planning
Date: 2025.03.[illegible]0:26:30 IST
Reason: Approved

प्रतिलिपी प्रमाणित

RajKaj Ref No.: 14484009

गतिविधियां अनुज्ञेय है।

3. किशनगढ़ जोनल डवलपमेंट प्लान–2031 में प्रस्तावित 60 मी., 30 मी. व 24 मी. सड़क का Partial Allingment से आस–पास की अन्य खसरान की भूमियां प्रभावित नहीं होती है।
4. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर द्वारा दिनांक 29.10.2021, 10.03.2022, 23.03.2022 व समय–समय पर जारी दिशा–निर्देशों अनुसार "मास्टर प्लान में राजस्व रिकॉर्ड एवं ड्राफ्टिंग त्रुटि के कारण सीमाओं एवं क्षेत्रफल में संशोधन विद्यमान आबादी एवं मौके की परिस्थितिओं के अनुसार सड़कों के अलाईनमेंट (Allignment) में आंशिक परिवर्तन किया जाना मास्टर प्लान संशोधन की श्रेणी में नहीं आता है।"
5. उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष में अजमेर मास्टर प्लान–2033 एवं किशनगढ जोनल डवलपमेंट प्लान–2031 की उक्त प्रस्तावित 60 मीटर सड़क के मौके पर वन भूमि से लगते हुए (Partial allignment) आंशिक अलाईनमेंट (Implimentation and Execution) बाबत् आयोजना शाखा द्वारा दिये गये प्रस्ताव/सुझाव के तहत निर्णय समिति स्तर पर लिया जाना प्रस्तावित है।
6. श्रीमान् शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग की बैठक दिनांक 23.01.2025 के सुझावों के अनुसार प्रस्तावित योजना में संशोधन कर नवीन योजना तैयार की गई है, जिसके मुख्य बिन्दु निम्न हैः–
   - योजना में भिन्न–भिन्न नाप के वेयरहाउस भूखण्ड प्रस्तावित किये गये।
   - उक्त हेतु योजना में पृथक–पृथक स्थान पर Informal Shops, Facility, Petrol Pump धर्मकांटा एवं ट्रक टर्मिनल/पार्किंग के प्रावधान किये गये।
   - उक्त योजना में श्रेणी अथवा भिन्न–भिन्न नाप के यथा EWS, LIG, MIG आवासीय भूखण्ड व भविष्य की अपेक्षाओं के आधार पर ग्रुप हाउसिंग हेतु 2 भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है, जिसमें पृथ्क से आवासीय भूखण्डों हेतु Informal Shops एवं Facility का प्रावधान किया गया है।
   - योजना में भिन्न–भिन्न स्थानों पर 7 फैसिलिटी व 2 पब्लिक यूटिलिटी आरक्षित किये गये है। फैसिलिटी में यथा किन्डर गार्टन, क्रेच, डिस्पेन्सरी, कम्यूनिटी सेन्टर, कोचिंग सेन्टर, डायगनोस्टिक सेन्टर, योगा सेन्टर, धार्मिक परिसर इत्यादि व पब्लिक यूटिलिटी में यथा विद्युत वितरण केन्द्र, जी.एस.एस., पी.एच.डी. कार्यालय, टेलीफोन एक्सचेंज, पोस्ट ऑफिस, फायर स्टेशन, पुलिस स्टेशन, सरकारी कार्यालय इत्यादि अनुमत किये जा सकते है।
   - योजना में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र/पब्लिक यूटिलिटी के भाग का भविष्य में अंतिम उपयोग आवश्यकता के अनुरूप निर्धारित किया जा सकेगा।
     - जोन की रिपोर्ट अनुसार खसरा संख्या 127 की किस्म गैर मु. नाडी होने के कारण खसरा भूमि को खुले क्षेत्र क रूप विकसित किया गया हैं
   - योजना मुख्यतः 2 पहुँचमार्गो द्वारा अजमेर–जयपुर राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ती है। प्रथम मार्गाधिकार NH की भूमि से 30 मी. रोड एवं द्वितीय पहुँचमार्ग योजना के दक्षिण–पश्चिम में स्थित जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मी. व 24 मी. सड़क से प्राप्त होता है। जोन अनुसार राजस्व के आधार पर मौके पर प्रस्तावित 30 मी. सड़क राजस्व रास्ते व शेष खुली भूमि पर अंकित है, जिससे पहुँचमार्ग संभव है।
   - योजना में मास्टर प्लान में अंकित खुले स्थल पूर्ण रूप से प्रस्तावित सड़क व सुविधा क्षेत्र के सैटबैक में समायोजित किया गया है।
7. दक्षिण दिशा में स्थित NHAI भूमि से रास्ता लिये जाने हेतु प्राधिकरण द्वारा पत्र क्रमांक ADA/Technical/2024-25/2991 दिनांक 06.02.2025 को पत्र जारी किया गया है, जिसके प्रतिउत्तर में NHAI द्वारा पत्र क्रमांक/जयपुर/JK/NOC/2025/4361 दिनांक 25.02.2025 द्वारा Ministry of Road Transport

Signature valid

Digitally signed by M... ender Chaudhary
Designation : ...r Planning
Date: 2025.03.... 0:26:30 IST
Reason: Approved

सहायक नगर नियोजक
अ.वि.प्रा. अजमेर

प्रतिलिपि प्रमाणित

and Highway गाइड लाइनस् 26.06.2020 अनुसार प्रस्ताव तैयार करने हेतु लिखा गया है जिसके अनुसार प्राधिकरण की अभियांत्रिकी शाखा द्वारा प्रस्ताव तैयार किया जा रहा है।

8. उक्त योजना विशेष श्रेणी की होने उपरांत राज्य सरकार द्वारा अनुमति लिए जाने की अनिवार्यता के क्रम में सचिव महोदय द्वारा पत्र क्रमांक प्राधिकरण/किशनगढ़/24–25/5680–5681 दिनांक 22.11.2024 श्रीमान उप शासन सचिव द्वितीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर को लिखा गया।
9. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 50 हैक्टेयर से अधिक है एवं उक्त योजना विभिन्न भू–उपयोग (ट्रक टर्मिनल/इनलैण्ड कंटनेर डिपो, कुछ भाग आवासीय, पब्लिक यूटिलिटी एवं वृक्षारोपण) वर्णित है व योजना में गोदाम/वेयरहाऊस भू–उपयोग इत्यादि स्थित है तथा उक्त श्रेणी में राज्य सरकार द्वारा जारी टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कोई प्रावधान निहित नहीं है। अतः योजना विशेष श्रेणी के अन्तर्गत आती है। जिसके क्रियान्वयन करने हेतु राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।
10. योजना का क्षेत्रफल 50 हैक्टेयर से अधिक होने से योजना EIA की अनुमति (Environmental Clearence Certificate) लिया जाना आवश्यक होगा।
11. प्रस्तावित योजना में भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 01/2025वीं बैठक दिनांक 20.03.2025 के निर्णय की अनुपालना में दिनांक 21.3.2025 को नगर नियोजन कार्यालय, जयपुर में हुई चर्चा के निर्देशानुसार योजना मानचित्र में टंकणीय संशोधन किये गये एवं मुख्यतः योजना में दर्शाये गये Future Development क्षेत्र को किशनगढ़ मास्टर प्लान 2031 अनुसार Plantaion हेतु रखा गया है।

निर्णय संख्या 01 (राजकाज सं. 01081) (बैठक दिनांक 28.03.2025) :– **जोन–किशनगढ़**

1.	**स्वामित्व**	**अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।**
2.	राजस्व ग्राम	तोलामाल (जोन किशनगढ़)
3.	खसरा संख्या	103, 105, 106, 112, 126, 127, 173, 398/173, 176, 179, 249 व 259
4.	मास्टर प्लान के अनुसार टिप्पणी	प्रश्नगत भूमि किशनगढ़ मास्टर प्लान 2031 के अनुसार अधिकतम भाग ट्रक टर्मिनल/इनलैण्ड कंटनेर डिपो व आंशिक भाग आवासीय (आर–1), पब्लिक यूटिलिटी एवं वृक्षारोपण प्रयोजनार्थ आरक्षित है। प्रश्नगत भूमि के मध्य मास्टर प्लान की 60 मी., 30 मी., तथा 24 मी. प्रस्तावित है।
5.	**निर्णय ::–** **समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार–विमर्श उपरांत निम्नलिखित शर्तों के साथ संशोधित ले–आउट प्लान अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया::–** **1.** आयोजना शाखा द्वारा नियोजन को दृष्टिगत रखते हुए दिये गये सुझावों एवं अन्य प्रावधानों का समावेश करते हुए समिति द्वारा ले–आउट प्लान जारी किये जाने का निर्णय लिया गया। **2.** योजना विशेष श्रेणी की होने के कारण राज्य सरकार द्वारा अनुमति ली जानी है। • योजना 50 हैक्टेयर से अधिक होने के कारण नियमानुसार Environmental Clearence Certificate लिये जाने हेतु अभियांत्रिकी शाखा को अधिकृत किया जाता है। • अनुमोदित मानचित्रानुसार मौके पर सडक, इत्यादि के डिमार्केशन व मौके पर अतिक्रमण हटवाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा के स्तर से की जानी होगी। • योजना में सृजित भूखण्डों सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जावेगें।	

सहायक नगर नियोजक
अ.वि.प्रा., अजमेर

Signature valid
Digitally signed by M[illegible]ender Chaudhary
Designation : Director Planning
Date: 2025.03.[illegible] 20:26:30 IST
Reason: Approved

प्रतिलिपि प्रमाणित

RajKaj Ref No.: 14484009

	• योजना के प्रत्येक भूखण्ड पर भूखण्ड धारक द्वारा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व अविप्रा अजमेर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी। • राजस्थान रियल एस्टेट रेग्यूलेटरी ऑथोरिटी के आदेश क्रमांक एफ 4(1)आरजे/रेरा/2017/पार्ट/467 दिनांक 14.03.2023 की पालना में योजना मानचित्र अनुमोदन उपरान्त रेरा रजिस्ट्रेशन करवाया जाना होगा, जिसकी सुनिश्चिता संबंधित जोन द्वारा की जावेगी।

एजेण्डा संख्या 2 (राजकाज सं. 01081) (बैठक दिनांक 28.03.2025) :– **जोन–** दक्षिण

<table>
<tr><td>1.</td><td>स्वामित्व</td><td colspan="4">अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>राजस्व ग्राम</td><td colspan="4">दौराई (जोन दक्षिण)</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>खसरा संख्या</td><td colspan="4">489 व 491 के आधार पर नवीन खसरा संख्या 497, 498, 283, 277, 278, 279, 282, 320, 281/2908</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>मास्टर प्लान के अनुसार टिप्पणी</td><td colspan="4">प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग अजमेर मास्टर प्लान–2013–33 अजमेर रीजन के अनुसार मिश्रित व आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित है।</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी</td><td colspan="4">प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग अजमेर मास्टर प्लान–2013–33 अजमेर रीजन के अनुसार मिश्रित व आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित है।</td></tr>
<tr><td>6.</td><td>प्रस्तावित भूमि को पहुँचमार्ग</td><td colspan="4">6. प्रश्नगत भूमि प्राधिकरण की पूर्वानुमोदित योजना बकरा मण्डी का भाग है जिस हेतु 160 व 60 फीट चौडा मार्गाधिकार पूर्वानुमोदित योजना से प्राप्त होता है।</td></tr>
<tr><td>7.</td><td>क्षेत्रफल</td><td colspan="4">पूर्वानुमोदित योजना अनुसार</td></tr>
<tr><td>8.</td><td>स्वामित्व रिपोर्ट</td><td colspan="4">बिन्दु संख्या 09 में वर्णित तालिका अनुसार योजना क्षेत्र के खसरें अजमेर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज हैं।</td></tr>
<tr><td rowspan="4">9.</td><td rowspan="4">मौका रिपोर्ट तहसीलदार एवं पटवारी जोन किशनगढ़ के अनुसार</td><td>खसरा संख्या</td><td>रकबा (बीघा में)</td><td>किस्म</td><td>मौका रिपोर्ट</td></tr>
<tr><td>489</td><td>5.10</td><td>बरड़ा</td><td>अनुमोदित योजना</td></tr>
<tr><td>491</td><td>21.03</td><td>बरड़ा</td><td>अनुमोदित योजना</td></tr>
<tr><td>कुल किता– 02</td><td colspan="3">कुल क्षेत्रफल – 26.13 बीघा</td></tr>
<tr><td>10.</td><td>विधि शाखा की रिपोर्ट</td><td colspan="4">प्रस्तुत प्रकरण में उपरोक्त खसरों पर स्थगन नही है।</td></tr>
<tr><td>11.</td><td>भू–अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट</td><td colspan="4">आवेदित खसरे प्राधिकरण की किसी योजना में अवाप्त/अवाप्ताधीन नहीं हैं।</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">मानचित्र का विशलेषण</td></tr>
<tr><td>विवरण</td><td>योजना मानचित्र अनुसार</td></tr>
<tr><td>1. योजना का क्षेत्रफल</td><td>योजना का कुल क्षेत्रफल पूर्व में कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक अजमेर द्वारा अनुमोदित योजना क्रमांक टीपीआर/1623 एजेजेड दिनांक 04.01.1992 के अनुसार यथावत है।</td></tr>
<tr><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के अन्य तथ्य :–</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by M[illegible]ender Chaudhary
Designation : Dire[illegible]r Planning
Date: 2025.03.2[illegible]0:26:30 IST
Reason: Approved

सहायक नगर नियोजक
अ.वि.प्रा. अजमेर

प्रतिलिपि प्रमाणित

अ.वि.प्रा. **अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर**

	1. प्राधिकरण की दर निर्धारण की समिति के दौरान जोन दक्षिण के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा अवगत कराया गया कि राजस्व ग्राम दौराई की बकरा मण्डी योजना के खसरा संख्या 489 व 491 पर योजना मानचित्र में कुछ भूखण्डो की संख्या का अंकन नही किया गया है। 2. पूर्वानुमोदित योजना मानचित्र में भूखण्ड सृजित है व योजना मानचित्र के अन्तिम भूखण्ड संख्या 174 अंकित है जो कि प्रश्नगत भूमि के समीप स्थित है। 3. जोन की तकनीकी रिपोर्ट अनुसार दिनांक 04.01.1992 को अनुमोदित योजना में दर्शायी गयी कुल भूखण्ड 174 के उपरान्त कुल 06 व्यवसायिक दुकाने सृजित है जो कि मौके पर रिक्त है जिनका नवीन साईट प्लान (योजना का पार्ट प्लान) तैयार किया गया है। 4. आयोजना शाखा द्वारा पूर्वानुमोदित योजना में प्रश्नगत दुकानों के क्रमांक निर्धारित कर नवीन पार्ट प्लान अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है।

निर्णय संख्या 02 (राजकाज सं. 01081) (बैठक दिनांक 28.03.2025) :– **जोन– दक्षिण**

I.	**स्वामित्व**	**अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।**
2.	राजस्व ग्राम	दौराई (जोन दक्षिण)
3.	खसरा संख्या	489 व 491 के आधार पर नवीन खसरा संख्या 497, 498, 283, 277, 278, 279, 282, 320, 281/2908
4.	मास्टर प्लान के अनुसार टिप्पणी	प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग अजमेर मास्टर प्लान–2013–33 अजमेर रीजन के अनुसार मिश्रित व आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित है।
5.	**निर्णय ::–** **समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार–विमर्श उपरांत पूर्वानुमोदित योजना के मूल स्वरूप को यथावत रखते हुए प्रश्नगत दुकानों के क्रमांक निर्धारित किये जाने का निर्णय लिया गया।**	

उक्त कार्यवाही विवरण सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

क्रमांकः– नि.शा/प.3/बीपीसी(एल.पी.)/का.वि./2025/6061-6067 **दिनांक :–** 28-03-2025

प्रतिलिपि :– निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।

1. **निजी सचिव, आयुक्त महोदया, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।**
2. **निजी सचिव, सचिव महोदय, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।**
3. **निदेशक अभियांत्रिकी, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।**
4. **उपायुक्त (दक्षिण/किशनगढ़), अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।**
5. **एसीपी को भेजकर लेख है कि कृपया इसे अविप्रा की वेबसाइट पर अपलोड करे।**
6. **रक्षित पत्रावली।**

निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण
अजमेर

सहायक नगर नियोजक
अ.वि.प्रा. अजमेर

Signature valid
Digitally signed by Mahender Chaudhary
Designation : Director Planning
Date: 2025.03.29 10:26:30 IST
Reason: Approved

प्रतिलिपि प्रमाणित

RajKaj Ref No.: 14484009