



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 02/2024 वीं बैठक दिनांक 29.05.2024

का कार्यवाही विवरण :-

भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 02/2024 वीं बैठक, दिनांक 29.05.2024 को आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में उनके कक्ष में प्रातः 11:00 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/दक्षिण), श्री भरत राज गुर्जर, अजमेर विकास प्राधिकरण
3. श्रीमती सुनिता, तहसीलदार, अजमेर विकास प्राधिकरण
4. 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 (दक्षिण जोन) से संबंधित 05 एजेण्डा बिन्दुओं पर चर्चा कर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :-

प्रस्ताव संख्या : 01

1.	आवेदक का नाम	श्रीमती अंजू शर्मा पत्नी श्री यशवन्त शर्मा श्री यशवन्त शर्मा पुत्र श्री किशोरीलाल शर्मा
2.	राजस्व ग्राम	पालरा (जोन-अजमेर दक्षिण)
3.	खसरा संख्या	168, 169
4.	90-क के अधीन अनुज्ञा	प्रश्नगत भूमि के कुल क्षेत्रफल 0.32 हैक्टेयर हेतु 90-क आदेश क्रमांक 100885 दिनांक 07.08.2023 जारी है।
5.	90-क के अधीन स्वीकृत भू-उपयोग	सामान्य वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	आवेदित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 08 पर जयपुर रो अजमेर आने की ओर स्थित है। जिसका मार्गाधिकार मास्टर डवलपमेंट प्लान 2013-33 में 60 मीटर निर्धारित है। जिसके पश्चात 30 मीटर चौड़ाई तक वृक्षारोपण पट्टी हेतु भूमि खुली रखा जाना आवश्यक है एवं शेष भूमि मिश्रित उपयोग के अंतर्गत आती है। भवन विनियम 2020 अजमेर रीजन के अनुसार मिश्रित उपयोग में आवासीय/व्यावसायिक/संस्थागत गतिविधियाँ, एकल उपयोग अथवा मिश्रित रूप में अनुज्ञेय हैं।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या- 08 से पहुँचमार्ग प्राप्त होता है, जिसका मार्गाधिकार 60 मीटर निर्धारित व उपलब्ध है एवं भूमि के उत्तर-पूर्व दिशा की ओर स्थित सड़क का मार्गाधिकार 30 मीटर निर्धारित है जिसकी विद्यमान चौड़ाई लगभग 15 मीटर उपलब्ध है।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में 90-क के अधीन अनुज्ञा कुल क्षेत्रफल 3200.00 वर्गमीटर हेतु जारी की गई व योजना मानचित्र भी उक्त क्षेत्रफल का प्रस्तुत किया गया है।

निदेशक (आयोजना)
अ.वि.प्रा. अजमेर

E:\LP 02 2024\LP 02 meeting Minutes (South Zone).doc



अविप्रा



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



अविप्रा

प्रस्ताव संख्या : 04

1.	आवेदक का नाम	श्रीमती निर्मला जैन पत्नी श्री पद्म चन्द जैन श्री शुभम जैन पुत्र श्री पद्म चन्द जैन
2.	राजस्व ग्राम	थोक मालियान-III (जोन अजमेर दक्षिण)
3.	खसरा संख्या	9631/1, 9632/1, 9633/1
4.	90-क के अधीन अनुज्ञा	प्रश्नगत भूमि के कुल क्षेत्रफल 1.968386 हैक्टेयर हेतु 90-क आदेश क्रमांक 100817 दिनांक 21.04.2023 प्राधिकृत अधिकारी अविप्रा द्वारा जारी है।
5.	90-क के अधीन स्वीकृत भू-उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ
6.	मास्टर/जोनल प्लान के अनुसार टिप्पणी	जोनल डवलपमेन्ट प्लान (जोन-4) के अनुसार आवेदित भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित है।
7.	आवेदित भूमि को पहुँचमार्ग	आवेदित भूमि पर आवागमन श्रीनगर रोड से प्राप्त होता है। जिसका मार्गाधिकार 60 मीटर निर्धारित है।
8.	क्षेत्रफल	प्रकरण में 90-क आदेश 19683.86 व.मी. के जारी किये गये हैं व योजना मानचित्र मौके पर उपलब्ध 18457.53 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। भूमि को पहुँचमार्ग अजमेर से बडल्या की ओर जाने वाले मुख्य मार्ग से उपलब्ध होता है जिसकी चौड़ाई 200 फीट है।
11.	विधि शाखा की रिपोर्ट	प्रस्तुत प्रकरण में कोई वाद-विवाद लम्बित नहीं हैं।
12.	भू-अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट	भू-अवाप्ति शाखा में रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरा प्राधिकरण की किसी भी योजना में आवाप्त नहीं है ना ही अवाप्ताधीन है।

प्रस्तावित योजना मानचित्र का विश्लेषण

विवरण	टाउनशिप पॉलिसी-2010 के अनुसार	प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार
1. योजना का क्षेत्रफल	-2 हैक्टेयर से कम -2 हैक्टेयर से 10 हैक्टेयर तक -10 हैक्टेयर से अधिक	कुल क्षेत्रफल = 18457.53 व.मी. (1.84 हैक्टेयर)
2. क्षेत्रफल का वर्गीकरण (मुक्त मित्तल) निदेशक (आयोजना) अ.वि.प्रा., अजमेर	2 हैक्टेयर से कम 70%-आवासीय/व्यवसायिक 30%-खुला/पार्क/ फैसिलिटी/सड़क आदि।	विक्रय योग्य कुल क्षेत्रफल 12354.49 व.मी. (66.94%) एवं पार्क/सड़क/सुविधा क्षेत्र हेतु योजना में प्रस्तावित क्षेत्रफल 6103.04 व.मी. (33.06%) उक्त का विस्तृत विवरण निम्नानुसार हैं :-

		आवासीय-12354.49 व.मी.(66.94%) सड़क-6058.12 व.मी. (32.82%) मोबाईल टॉवर-44.92 व.मी. (00.24%)
3. भूखण्डों का विवरण	आवासीय/व्यवसायिक/अन्य	आवासीय-82
अन्य विचारणीय बिन्दु	1. प्रकरण में भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 06/2023वीं बैठक दिनांक 29.12.2023 के द्वारा यह निर्णय लिया गया कि आवेदित भूमि के मौका निरीक्षण बाबत टिप्पणी संबंधित उपायुक्त एवं कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा किये जाने उपरान्त प्रकरण को आगामी बैठक में रखा जावे। 2. उपरोक्त की पालना में तहसीलदार (राजस्व) अजमेर से प्राप्त रिपोर्ट पत्रावली संलग्न होकर तहसीलदार अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा पत्रावली में पैरा N/14 पर दर्ज है, जिसके अनुसार आवेदित भूमि प्रतिबंधित श्रेणी के अन्तर्गत नहीं आती है। इसके अतिरिक्त प्राप्त मौका रिपोर्ट अनुसार भूमि को समतल किया जा चुका है। अतः प्रकरण राजस्व की दृष्टि से अनुमोदन योग्य है। 3. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित अजमेर से बड़ल्या की ओर जाने वाले मार्ग का मार्गाधिकार 60 मीटर रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क मध्य से 30 मीटर दूरी तक भूमि आरक्षित रखी जानी होगी। एवं सड़क मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि क्षेत्रफल 199.13 व.मी. आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की गई है। उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। 4. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के समस्त प्रावधानों की पालना योजना के क्रियान्वयन के समय आवेदक द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 5. योजना के भूखण्डों पर सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई आदि तकनीकी मापदण्ड भवन विनियम-2020 के अनुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी। राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.3(77)UDH/3/2010 Part 1 Jaipur Dated 10.08.2020 के प्रावधान 7.02/5.10 के अनुसार 1 हैक्टेयर से 5 हैक्टेयर तक की योजनाओं में कम से कम 2 टेलीकॉम टॉवर हेतु जगह आरक्षित की जानी होगी। बेशर्त आरक्षित जगह 10 व.मी. प्रति टॉवर से कम ना हो। जिसका प्रावधान योजना मानचित्र में किया गया है। 7. राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक F.18(36)UDH/NHAP/2014 Part Jaipur Dated 03.04.2017 के प्रावधान 1.2(3)अ के अनुसार निजी विकासकर्ता की प्लॉटेड आवासीय योजनाओं में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डों हेतु आरक्षित रखे जाने है। योजना क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने व EWS एवं	


 (मुकुंद मिश्रा)
 निदेशक (आयोजना)
 अ.वि.प्रा., अजमेर



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



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 लिया जाना उचित होगा।

8. चूंकि आवेदन राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान 4.02 (i) के अंतर्गत किया गया है, अतः नियमानुसार कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल 12354.49 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 शर्तों के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. प्रकरण में भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 06/2023वीं बैठक दिनांक 29.12.2023 के द्वारा यह निर्णय लिया गया कि आवेदित भूमि के मौका निरीक्षण बाबत टिप्पणी संबंधित उपायुक्त एवं कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा किये जाने उपरान्त प्रकरण को आगामी बैठक में रखा जावे। उक्त की पालना में पत्रावली के पैरा N/14 पर तहसीलदार अविप्रा. ने निम्नानुसार रिपोर्ट की है "तहसीलदार (राजस्व) अजमेर से प्राप्त रिपोर्ट क्रमांक भूअभि.2024/1507 दिनांक 01.03.2024 के अनुसार खसरा संख्या 9631/1, 9632/1, 9633/1 के मूल खसरा संख्या 9631, 9632, 9633 है जिनकी किस्म 9631 (बारानी-3), 9632 एवं 9633 किस्म झूंगरी है जो कि प्रतिबंधित नहीं है। उपरोक्त खसरा का मौका देखा गया मौके पर खनन विभाग की अनुमति से समतलीकरण का कार्य किया जा रहा है।"
2. आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 18457.53 व.मी. है जो कि दो हक्टेयर 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 तहत विक्रय योग्य क्षेत्रफल 12354.49 व.मी. (66.94%) रखते हुए योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। समिति द्वारा यह पाया गया कि योजना में कुल क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य पार्क/ओपन स्पेस मय ठोस कचरा प्रबंध का प्रावधान, नियोजन की दृष्टि से एवं शहर के सुव्यवस्थित विकास हेतु रखा जाना अनिवार्य है। अतः विक्रय योग्य क्षेत्रफल अधिकतम 60 प्रतिशत रखते हुए संशोधित योजना मानचित्र आवेदक से प्राप्त कर नियमानुसार अनुमोदित कर जारी किया जावे।
3. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित अजमेर से बडल्या की ओर जाने वाले मार्ग का मार्गाधिकार 60 मीटर रखे जाने हेतु वर्तमान सड़क मध्य से 30 मीटर दूरी तक भूमि आरक्षित रखी जानी होगी एवं सड़क मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि क्षेत्रफल 199.13 व.मी. आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की गई है। उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा। इस आशय का शपथ/समर्पण पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसकी पूर्ण पालना सुनिश्चित कि जावे।
4. आवेदित भूमि में सड़क मार्गाधिकार में कोई निर्माण नहीं 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 डिमाकेशन की सुनिश्चितता जोन/प्रार्थी के स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही भूखण्डों के बेचान संबंधित अग्रिम कार्यवाही प्रार्थी द्वारा की जावे।
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. टाउनशिप पॉलीसी 2010 के समस्त प्रावधानों 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 रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।
9. योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है, अतः भविष्य में योजना की आवश्यकता अनुसार योजना में पार्क की भूमि पर Elevated Service Reservoir का निर्माण विशेष परिस्थिति में जोन उपायुक्त व निदेशक अभियान्त्रिकी की स्वीकृति उपरान्त किया जा सकेगा।
10. राजस्थान रियल एस्टेट रेग्युलेटरी 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 रैरा रजिस्ट्रेशन करवाया जाना अनिवार्य होगा।
11. 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 जावे। इन भूखण्डों को आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण होने के उपरान्त जांच कर रहन मुक्त किये जाने की कार्यवाही की जावे।
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, योजनाओं में विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि EWS एवं LIG भूखण्डों 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 नहीं है तथा किसी न्यायालय में कोई वाद लंबित नहीं है इस बाबत जोन स्तर से शपथ पत्र लेकर ही पट्टा जारी किया जावे।


 (उप-निदेशक (आयोजना))
 निदेशक (आयोजना)
 अ.वि.प्र. अजमेर

प्रस्ताव संख्या : 05

आवेदक का नाम	श्री राजेन्द्र कुमावत पुत्र श्री लघुराम कुमावत
2. राजस्व ग्राम	माखपुरा (जोन दक्षिण)
3. खसरा संख्या	2680, 3204/2679, 3205/2679, 3202/2677
4. 90-क के अधीन अनुज्ञा	प्रश्नगत भूमि के कुल क्षेत्रफल 0.37 हैक्टेयर हेतु 90-क आदेश क्रमांक 101073 दिनांक 18.04.2024 प्राधिकृत अधिकारी अविप्रा द्वारा जारी हैं।
5. 90-क के अधीन	वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ