

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(1)नविवि/3/2013

जयपुर, दिनांक :- 08 FEB 2022

आदेश

विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 07.06.2021 के संबंध में निम्नानुसार आदेश जारी किये जाते हैं:-

1. अजमेर रीजन की भावी आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा अजमेर मास्टर विकास योजना-2033 के प्रारूप पर आम जनता से आपत्तिया एवं सुझाव प्राप्त करने हेतु दिनांक 13.12.2013 को विज्ञापनी प्रकाशित कर पूर्व मास्टर प्लान योजना-2033 को अंतिम रूप दिये जाने में हो रहे विलम्ब को देखते हुए दिनांक 13.03.2018 से दिनांक 11.04.2018 तक पुनः आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। नगरीय विकास विभाग द्वारा अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (पश्चिम) कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर की अध्यक्षता में आदेश दिनांक 28.11.2019 द्वारा समिति का गठन किया गया था। समिति द्वारा प्राधिकरण से प्राप्त आपत्ति/सुझावों की रिपोर्ट एवं तकनीकी विश्लेषण पश्चात् दिनांक 31.07.2020 को प्रेषित किये गये थे। अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा आवश्यक संशोधन पश्चात आमजन से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने हेतु आदेश जारी कर दिनांक 10.09.2020 से दिनांक 09.10.2020 तक पुनः आपत्ति/सुझाव प्राप्त किये गये। निर्धारित सामयावधि में प्राप्त कुल 725 आपत्ति/सुझाव का प्राधिकरण स्तर परीक्षण उपरान्त मास्टर विकास योजना-2033 का प्राधिकरण की बैठक दिनांक 04.01.2021 में अनुमोदन किया जाकर दिनांक 27.01.2021 को राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशित की गई।
2. अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित भू-उपयोग योजना-2033 मानचित्र में कतिपय स्थलों के संबंध में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:-
मास्टर विकास योजना-2033 अजमेर रीजन रिपोर्ट बिन्दु संख्या 5 (भू-उपयोग) में विशेष क्षेत्र के संबंध में लेख है कि "अजमेर मास्टर प्लान (2001-2023) में आरक्षित बाग, खुले स्थल, आमोद-प्रमोद, सुविधा क्षेत्रों आदि भू-उपयोगों से वर्तमान में मौके पर भिन्न उपयोग होने के कारण उक्त क्षेत्रों को विशेष क्षेत्र दर्शाया गया है, जिनका भू-उपयोग राज्य सरकार के निर्णय के अध्याधीन रहेगा।"
3. मास्टर विकास योजना-2033 अजमेर रीजन के संबंध में नगरीय विकास विभाग में प्राप्त आपत्तियों में उल्लेखित तथ्यों का परीक्षण हेतु नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प. 10(1)नविवि/3/2013 जयपुर दिनांक 07.06.2021 द्वारा समिति का गठन किया गया। समिति द्वारा दिनांक 19.08.2021 एवं पुनः बैठक दिनांक 29.11.2021 में प्रकरण से संबंधित आपत्तिकर्ताओं द्वारा व्यक्तिगत सुनवाई में उपलब्ध कराये गये दस्तावेजों के विस्तृत परीक्षण पश्चात् प्रकरण के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिया गया:-
➤ प्रकरण संख्या 4
(i) आपत्तिकर्ता का नाम एवं दिनांक- श्री रविन्द्र/हेमन्त जैन प्रतिनिधि मैसर्स रूस्ट रियल एस्टेट प्रा.लि., केसरगंज अजमेर, दिनांक 28.06.2021
(ii) स्थल विवरण-राजस्व ग्राम थोक मालियान-तृतीय के खसरा नं. 9572/3 व 9579 मदार में स्थित भूमि

- (iii) मास्टर प्लान-2033 में प्रस्तावित भू-उपयोग- भू-उपयोग मास्टर प्लान-2023 एवं मास्टर डवलपमेंट प्लान-2033 के अनुसार फॉरेस्ट एवं प्लान्टेशन हेतु दर्शाया गया है।
- (iv) समिति की बैठक दिनांक 19.08.2021 में प्रकरण के संबंध में निर्णय- प्रश्नगत भूमि के संबंध में उल्लेखित तथ्यों के दृष्टिगत प्रश्नगत भूमि के स्वामित्व एवं वन विभाग की भूमि की राजस्व रिकॉर्ड अनुसार स्पष्ट जाँच अजमेर विकास प्राधिकरण स्तर पर की जावें। तत्पश्चात स्पष्ट अभिशंषा सहित प्रकरण समिति के परीक्षण हेतु प्रेषित किया जावें।
- (v) उक्त निर्णय के क्रम में सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रेषित टिप्पणी- राजस्व ग्राम थोक मालियान-तृतीय के खसरा संख्या 9572/3 क्षेत्रफल 19-07-02 बीघा नामां. सं. 718 स्वीकृत दिनांक 02.01.2018 से रूस्ट रियल एस्टेट प्रा.लि. के नाम खातेदारी दर्ज है, खसरा संख्या 9579 क्षेत्रफल 3-18-10 बीघा नामां. सं. 474 दिनांक 06.01.2010 से रूस्ट रियल एस्टेट प्रा.लि. के नाम खातेदारी दर्ज है, खसरा संख्या 9536/1 क्षेत्रफल 08-06-00 बीघा नामां. सं. 709 दिनांक 20.03.2017 द्वारा रूस्ट रियल एस्टेट प्रा.लि. के नाम खातेदारी दर्ज, जिसके नामान्तरण व जमाबंदी की फोटो प्रति इस पत्र के साथ संलग्न है। उक्त खसरा नम्बरों की राजस्व मानचित्रों में तरमीम हो चुकी है। राजस्व रिकॉर्ड अनुसार उक्त खसरा नम्बरों में वन विभाग की भूमि सम्मिलित नहीं है।
- (vi) समिति की रिपोर्ट एवं अनुशंषा के आधार पर राज्य सरकार का निर्णय-
- राजस्व ग्राम थोक मालियान तृतीय के खसरा नं. 9572/3 व 9579 मदार में स्थित भूमि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार निजी खातेदारी भूमि है व किसी भी प्रतिबंधित किस्म की भूमि ना होने एवं राजस्व मानचित्र में उक्त प्रश्नगत भूमि की तरमीम हो चुकी है एवं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार वन विभाग की भूमि सम्मिलित नहीं है के संबंध में अजमेर विकास प्राधिकरण के स्तर से सुनिश्चित किया गया है।
 - अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रारूप मास्टर प्लान के आपत्ति/सुझाव रिपोर्ट में उक्त प्रश्नगत भूमि बाबत निम्नानुसार कार्यवाही हेतु टिप्पणी की गई है :- "वर्णित भूमि पहाड़ी की तलहटी से लगती हुई भूमि है जिसका भू-उपयोग मास्टर प्लान 2023 एवं मास्टर प्लान 2033 अनुसार फॉरेस्ट/प्लान्टेशन हेतु दर्शाया गया है। यदि फॉरेस्ट हेतु दर्शाये गये भूमि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खातेदारी भूमि सिद्ध होती है व किसी प्रतिबंधित किस्म की भूमि ना होने पर एवं महकमा जंगलात की भूमि नहीं होने की स्थिति में उक्त भूमि के गुणावगुण के आधार पर राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त भू-उपयोग के सम्बन्ध में उचित निर्णय लिया जा सकेगा।"
 - जोनल प्लान के संबंध में नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी गाइडलाइन दिनांक 07.06.2018 के बिन्दु संख्या 1(स्टेज 5) में निम्नानुसार दिशा-निर्देश दिये गये हैं:- "The Regional/Zonal offices of Town Planning Department shall superimpose Master Plan land uses on the final base map and shall prepare the Draft Zonal Development plan showing road network, area for reservation of water bodies & forests, etc as per revenue record and zones specific provisions, if any along brief report."
 - निदेशक (टाउन प्लानिंग) अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया था कि प्रश्नगत भूमि के लगते हुए उत्तर, पूर्व व पश्चिम दिशा में अजमेर विकास प्राधिकरण के स्वामित्व की भूमि है, उक्त भूमि के दक्षिण-पूर्वी भाग को प्रश्नगत निजी भूमि से ही अप्रोच रोड उपलब्ध हो सकेगी। अतः समिति द्वारा की गयी अभिशंषा एवं अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा की गयी टिप्पणी के क्रम में प्रश्नगत भूमि एवं अजमेर विकास प्राधिकरण की भूमि, आस-पास स्थित अन्य भूमि का भू-उपयोग आवासीय ही निर्धारण किया जावे।

- चूंकि प्रश्नगत क्षेत्र की भावकृति में Undulating Terrain प्रतीत हो रहा है साथ ही आस-पास भी पहाडी क्षेत्र होने के कारण प्रश्नगत क्षेत्र में निर्माण स्वीकृति से पूर्व अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा नगरीय विकास विभाग द्वारा अधिसूचित नगरीय क्षेत्र में स्थित पहाडों के संरक्षण हेतु मॉडल विनियम-2018 दिनांक 07.06.2018 के प्रावधान की अनुपालना सुनिश्चित की जावे।

नोट:- मास्टर विकास योजना (2013-2033) अजमेर रीजन में दर्शाये गये अन्य स्पेशल एरिया (विशेष क्षेत्र) के संबंध में विस्तृत विवरण मय अनुमोदन की अनुशंषा के क्रम में समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जाकर निर्णय लिया जावेगा।

अतः उक्त तथ्यों एवं समिति की रिपोर्ट एवं अभिशंषा के अनुरूप मास्टर विकास योजना-2033 में उक्त संबंधित प्रकरणों से संबंधित स्थलों में उपरोक्तानुसार भू-उपयोग निर्धारण किये जाने हेतु मास्टर विकास योजना-2033 अजमेर रीजन की रिपोर्ट बिन्दु संख्या 5 (भू-उपयोग) के क्रम में राज्य सरकार की एतद्वारा स्वीकृति प्रदान की जाती है। अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर द्वारा मास्टर विकास योजना-2033 में उपरोक्तानुसार भू-उपयोग समायोजन सुनिश्चित किया जावे।

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

(मनीष गोयल)

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
3. सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को प्रेषित कर लेख है कि अजमेर मास्टर डवलपमेंट प्लान-2033 उक्तानुसार आवश्यक संशोधन सुनिश्चित करावें।
4. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
5. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (पूर्व), राजस्थान, जयपुर।
6. वरिष्ठ नगर नियोजक, अजमेर जोन, अजमेर।
7. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
8. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम