



राजस्थान सरकार

नगर नियोजन विभाग,

कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक, बीकानेर ज़ोन, बीकानेर



क्रमांक: बीकेजेड/2522:102/ले.आ.प्लान/2021/श्रीगंगानगर/1445

दिनांक: 14/10/2021

सचिव,
नगर विकास न्यास,
श्रीगंगानगर।

18/10/21

विषय :- चक 4 ई छोटी मुरब्बा नं. 03 के किला नं. 7/2, 8, 13, 14/2, 17/2, 18, 23, 24/2 की कुल 1.5884 हैक्टर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ ले-आउट प्लान स्वीकृति बाबत।

संदर्भ :- आपका पत्रांक 1703 दिनांक 06.10.2021 के क्रम में।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत एवं संदर्भित पत्र के क्रम में लेख है कि आपके कार्यालय द्वारा आवेदक श्री सुरेश शाह पुत्र श्री शिव प्रसाद द्वारा चक 4 ई छोटी मुरब्बा नं. 03 के किला नं. 7/2, 8, 13, 14/2, 17/2, 18, 23, 24/2 की कुल 1.5884 हैक्टर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ ले-आउट प्लान स्वीकृति बाबत प्रकरण प्राप्त हुआ है। प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग श्रीगंगानगर मास्टर प्लान 2035 में आवासीय प्रयोजनार्थ प्रावधानित है। प्रश्नगत भूमि को पहुँच मार्ग आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में इस कार्यालय द्वारा स्वीकृत योजना दिनांक 06.10.2021 की स्वीकृत 40 फीट चौड़ी सड़क से प्राप्त हो रहा है जिसे प्रश्नगत योजना में निरन्तर कायम किया गया। प्रकरण में प्रेषित संलग्न योजना मानचित्र में रुपान्तरण योग्य क्षेत्रफल 154915.00 वर्गफीट बताया गया है, जिसमें आवासीय क्षेत्रफल 97020.00 वर्गफीट (56.76 प्रतिशत), इनफॉर्मल सैक्टर का क्षेत्रफल 3419.50 वर्गफीट (2.00 प्रतिशत), पार्क का क्षेत्रफल 8660.00 वर्गफीट (5.07 प्रतिशत), सुविधा क्षेत्र का क्षेत्रफल 8640.00 (5.05 प्रतिशत) व सड़को का क्षेत्रफल 53200.50 वर्गफीट (31.12 प्रतिशत) प्रस्तावित किया गया है। उक्त योजना मानचित्र न्यास के नगर नियोजक सहायक व कनिष्ठ प्रारूपकार द्वारा प्रमाणित है।

अतः प्रस्तुत संलग्न योजना मानचित्र की योजना सीमा 'ए' से 'डी' के अन्तर्गत कुल भूमि 154915.00 वर्गफीट रुपान्तरण योग्य भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ योजना मानचित्र को अनुमोदन हेतु स्थानीय स्तरीय ले-आउट प्लान समिति के समक्ष निम्न शर्तों के साथ प्रस्तुत किये जाने की अभिवृत्ति की जाती है:-

1. प्रकरण का परीक्षण राजस्थान टाऊनशिप पॉलिसी 2010 व मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 तथा विभागीय अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अन्तर्गत किया गया है। अतः इस सम्बन्ध में राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी अधिसूचना/आदेश/, परिपत्र/दिशा निर्देशों के समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित करे।
2. आवेदित भूमि के पूर्व दिशा में स्वीकृत योजना की 40 फीट चौड़ी सड़क को यथावत कायम किया जाना होगा। सड़को के अलाईन्मेंट व मार्गाधिकार की सुनिश्चितता निकाय स्तर से अपेक्षित है।
3. अनुमोदित योजना मानचित्र में आरक्षित सुविधा क्षेत्र का निस्तारण टाऊनशिप पॉलिसी-2010 एवं उक्त के परिपेक्ष्य में विभाग द्वारा जारी अधिसूचनाओं/परिपत्रों अनुसार किया जावेगा।
4. भवन विनियम के अनुसार सड़क पर खतरनाक अथवा सुविधाजनक मोड़ (नुक्कड़) होने पर निकाय को नुक्कड़ के भवन के भवन स्वामी को यह निर्देश देने का अधिकार होगा कि वह भवन के नुक्कड़ को अथवा मोड़ पर बाउण्ड्री की दीवार को ऐसा गोलाकार बना दे जैसा कि निकाय द्वारा ठीक समझा जाये। प्रकरण में उक्त प्रावधान की पालना सुनिश्चित की जाये।
5. आवेदित योजना में प्रस्तावित भूखण्डों पर निर्माण किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से अनुमति प्राप्त की जानी होगी।
6. योजना में स्वीकृत इनफॉर्मल सैक्टर के भूखण्ड का निष्पादन टाऊनशिप पालिसी 2010 के प्रावधानों के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण आदेश दिनांक 13.05.2020 अनुसार किया जावे।
7. विभागीय अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के प्रावधान के बिन्दु संख्या 7.02 अनुसार योजना में टेलीकॉम इन्फ्रास्ट्रक्चर टॉवर हेतु स्थल का निर्धारण सुविधा क्षेत्र में किया जाना अनिवार्य होगा।

सम्पर्क - भूखण्ड सं. 01, गौधीनगर, लालगढ़, बीकानेर - 334001, दूरभाष संख्या 0151-2542102,
ई-मेल आईडी - townplanningbikaner@rediffmail.com

बेटी बचाओ-बेटी पढ़ाओ

8. योजना क्षेत्र यदि विद्युत लाईन गुजर रही हो तो उक्त विद्युत लाईन के नीचे नियमानुसार राज्य सरकार के आदेशों तथा मॉडल भवन विनियम-2020 के निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप भूमि खुली रखी जाते हुए सुरक्षात्मक उपाय अपनाये जाने की सुनिश्चितता निकाय स्तर पर अपेक्षित है।
9. आवेदित योजना क्षेत्र के मध्य से गुजर रहे सिंचित खाले की निरन्तरता कायम रखते हुए सुरक्षात्मक उपाय अपनाये जाने होंगे तथा संबंधित विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जाना आवश्यक होगा जिसकी सुनिश्चितता न्यास स्तर पर अपेक्षित है।
10. प्रश्नगत भूमि प्रतिबंधित क्षेत्र जैसे नदी, नाले, जलाशय के बहाव/जल भराव/डूब क्षेत्र से प्रभावित तो नहीं है, की सुनिश्चितता निकाय द्वारा की जावे।
11. भूमि के किसी भी प्रकार के अन्य न्यायिक वाद-विवाद व भू-स्वामित्व की जाँच, आवेदित भूमि किसी प्रतिबंधित भूमि अथवा राजकीय भूमि का भाग प्रकरण हेतु प्राप्त कोई आपत्ति आदि की निकाय स्तर पर सुनिश्चितता की जानी होगी।
12. इस कार्यालय द्वारा ले-आऊट प्लान का केवल तकनीकी अनुमोदन कर भिजवाया जा रहा है। अतः उक्त प्रकरण के क्रियान्वयन से पूर्व नए 90 ए के नियमों के अन्तर्गत यदि कोई आवश्यक कार्यवाही शेष है तो उसकी सुनिश्चितता तथा माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा दिनांक 12.01.2017 को गुलाब कोठारी एवं अन्य बनाम राज्य सरकार की सिविल रिट संख्या 1554/2004 के आदेशानुसार किसी प्रकार की विधिक रोक न होने की सुनिश्चितता निकाय स्तर से की जानी आवश्यक होगी।
13. मौके पर आवेदित भूमि की सीमाओं का प्रस्तुत मानचित्र, राजस्व रिकॉर्ड अनुसार भौतिक सत्यापन व प्रमाणीकरण सुनिश्चित किया जावे एवं यदि इस कार्यालय द्वारा अनुमोदित योजना मानचित्र व खसरा ट्रेस के अनुसार योजना सीमा का मौके पर मिलान नहीं हो पा रहा हो तो इस कार्यालय द्वारा जारी तकनीकी स्वीकृति को स्वतः ही निरस्त समझा जावे।

उक्त राय निकाय से प्राप्त पत्रावली में संलग्न दस्तावेजों के अनुसार प्रदान की गई है।

संलग्न:- अनुमोदित योजना मानचित्र की दो प्रतियाँ

भवदीय,

वरिष्ठ नगर नियोजक,
बीकानेर जोन, बीकानेर



क्रमांक :- टीपी/2021/

दिनांक :-

प्रमाण-पत्र

स्वातेदार/विकासकर्ता श्री सुरेश शाह पुत्र श्री शिव प्रसाद शाह निवासी आरएस-08 सिद्धि सिद्धि एन्क्लेव, श्रीगंगानगर की आवेदित भूमि वाके चक 4 ई छोटी मुम्बा नं. 03 के किला नं. 7/2, 14/2, 17/2 व 24/2 प्रत्येक में 0.1441 है. किला नं. 08, 13, 18 व 23 प्रत्येक में 0.253 है. यथाकुल 1.5884 हैक्टेयर भूमि की धारा 90-ए की कार्यवाही न्यास आदेश सं. LU2012/SGN/2021-22/100232 दिनांक 27.10.2021 द्वारा पूर्ण की जा चुकी है। आवेदित भूमि का ले आउट प्लान वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर के पत्रांक बीकेजेड/2522:102/ले.आ.प्लान/2021/श्रीगंगानगर/1445 दिनांक 14.10.2021 द्वारा संशर्त आवासीय प्रयोजनार्थ स्वीकृत है। न्यास की ले आउट प्लान समिति की बैठक दिनांक 16.11.2021 द्वारा उक्त तकनीकी रूप से स्वीकृत ले आउट प्लान का संशर्त अनुमोदन किया जा चुका है।

नगरीय विकास विभाग राजस्थान जयपुर की अधिसूचना एवं परिपत्रानुसार विकासकर्ता की आवेदित भूमि के बाह्य विकास शुल्क की राशि 1588400/- रुपये में से 20 प्रतिशत की छूट की राशि 317680/- रुपये कम करते हुए शेष राशि 1270720/- रुपये एवं मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार राशि 1183017/- रुपये यथाकुल 2453737/- रुपये जरिये रसीद सं. 60/1658 व 61/1658 दिनांक 30.11.2021 द्वारा न्यास कोष में जमा है।

स्वातेदारान द्वारा आन्तरिक विकास के समस्त कार्य नियत समयावधि में कार्य पूरा न होने की दशा में रहन शुद्धा भूखण्ड (कुल 14 आवासीय भूखण्ड व 01 इन्फोर्मल सैक्टर) न्यास द्वारा विक्रय करके आन्तरिक विकास कार्य करवाने बाबत कॉलोनाईजर्स/स्वातेदार ने शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।

अतः उक्त तथ्यों व कॉलोनाईजर्स/स्वातेदार द्वारा प्रस्तुत अण्डरटेकिंग और मौका निरीक्षण समिति की अनुशंसा के आधार पर निम्न शर्तों के साथ प्रमाण-पत्र जारी किया जाता है :-

- स्वीकृत ले आउट प्लान के अनुसार समस्त आन्तरिक विकास कार्य बिजली, पानी, सड़कों, स्ट्रीट लाईट, नाली, पार्क (लाईट, झुले, बैच, घास, पेड़-पौधे आदि), होर्टिकल्चर आदि का निर्माण स्वयं कॉलोनाईजर्स/स्वातेदार को स्वयं के खर्चे पर नियत समयावधि में पूर्ण करवाने होंगे। न्यास उपरोक्त किसी भी प्रकार के विकास कार्य एवं उक्त हेतु व्यय करने हेतु उत्तरदायी नहीं होगा।
- ऑवर हैड वाटर टैंक, वर्षा जल नालिया एवं सीवरेज का कार्य स्वयं स्वातेदार/कॉलोनाईजर्स के स्तर पर करवाया जावेगा तथा इन कार्यों के विरुद्ध न्यास से किसी प्रकार की कोई मांग इत्यादि नहीं की जावेगी। स्वीकृत ले आउट प्लान अनुसार आन्तरिक विकास कार्य एवं उपरोक्त वर्णित कार्य पूर्ण होने के उपरान्त ही उक्त रहन रखे गये भूखण्डों को रहन मुक्त किया जावेगा।
- योजना को पहुँच मार्ग योजना के पूर्व दिशा में पूर्व स्वीकृत योजना की 40 फीट चौड़ी स्वीकृत सड़क से पहुँच मार्ग प्राप्त हो रहा है, को यथावत कायम किया जाना होगा तथा उक्त सड़क मार्गाधिकार गे आने वाली आवश्यक भूमि पर नियमानुसार निर्माण आपके स्वयं के स्तर पर करना होगा।
- आवेदित भूमि में स्थित अथवा योजना के लगते हुए मास्टर प्लान, सैक्टर रोड नेटवर्क प्लान की सड़कों को मोके पर यथावत कायम किया जाना अनिवार्य है। योजना के लगते हुए पूर्व अनुमोदित योजनाओं की सड़कों का मौके पर मिलान आवश्यक होगा। जिसकी सुनिश्चितता आपके स्वयं के स्तर पर की जानी आवश्यक होगी।
- आवेदित भूमि में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों के क्रम में योजना में पार्क व खुल्ला क्षेत्र का विकास तथा क्रियान्वयन हेतु निर्धारित टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार आपके स्वयं के स्तर पर किया जाना आवश्यक होगा।
- आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में खाला गुजर रहा है, उक्त खाले हेतु संबंधित विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र एवं सुरक्षात्मक उपाय आपके स्वयं के स्तर पर करने होंगे।
- योजना में नियत समयावधि में आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण नहीं होने की दशा में न्यास द्वारा रहनशुद्धा भूखण्डों को विक्रय किया जाकर आन्तरिक विकास कार्य करवाये जा सकेंगे। इस बाबत स्वातेदार/कॉलोनाईजर्स माननीय न्यायालय एवं अन्य विभागों में कोई वाद विवाद या क्लेम हेतु कोई दावा/उजर प्रस्तुत नहीं करेगा।
- राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2010 अनुसार नियत अवधि में उपर्युक्तानुसार समस्त विकास कार्य पूर्ण होने तक कमेटी की अनुशंसा एवं कॉलोनाईजर्स/स्वातेदार द्वारा प्रस्तुत अण्डर टेकिंग के अनुसार भूखण्ड सं. A-12 To A-16, C-16, C-17, C-22, C-24, D-07, D-08, D-16, D-17, D-24 Each Size 20'-0" X 50'-0" Feet, Informal Sector Size 42'-9" X 80'-0" Feet Total 14 Plots & 01 Informal नगर विकास न्यास, श्रीगंगानगर के पास बन्दक रहन रहेगे। कॉलोनाईजर्स/स्वातेदार द्वारा किये गये विकास कार्यों के प्रमाणीकरण अनुसार रहनशुद्धा भूखण्ड को रहन मुक्त किया जावेगा।
- प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तावित उपयोग से उत्पन्न होने वाले सोलिड एवं लिक्विड वेस्ट का निष्पादन राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल द्वारा निर्धारित पैरामीटर्स अनुसार संतोषजनक ढंग से आपके स्वयं के स्तर पर करना होगी।
- योजना में ठोस कचरा निस्तारण हेतु भूमि का प्रावधान अनुसार समायोजन किया जावेगा। योजना की आन्तरिक सड़कों के विकास में ऊर्जा संरक्षण हेतु सोलर एवं एलईडी लाईट का उपयोग किया जावेगा।

भीम



राजस्थान सरकार

कार्यालय नगर विकास न्यास, श्रीगंगानगर (राज.)

Telefax No. 0154-2466652, Email :- uit_sgnr@yahoo.com
Office Address :- UIT Office, Model Town, Sri Ganganagar (Raj.) 335001



-2-

11. आवेदित भूमि में योजना के गन्दे पानी की निकासी हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लाट का निर्माण कार्य आपके स्वयं के स्तर पर करवाना होगा।
12. विभागीय अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के प्रावधान 7.02 अनुसार योजना में टेलिकोम इन्फ्रास्ट्रक्चर टावरस् हेतु स्थल आरक्षित रखते हुए निष्पादन विभागीय अधिसूचना/ आदेशानुसार किया जाना होगा।
13. पर्यावरण की दृष्टि से उक्त भूमि पर 30 वृक्ष प्रति एकड़ के अनुपात में 5 फीट से अधिक की ऊँचाई ग्रहण कर सकने वाले पेड़ लगाये जाने आवश्यक होंगे, उक्त की सुनिश्चितता आप द्वारा स्वयं के स्तर पर करनी होगी।
14. योजना के आन्तरिक विकास कार्य यथा सड़के, नालिया, विद्युत व्यवस्था, स्ट्रीट लाईट, सीवरेज एवं पेयजल आदि समस्त कार्य टाउनशिप पॉलिसी 2010 के बिन्दु सं. 5 अनुसार निर्धारित अवधि 24 माह (बिन्दु सं. 12 अनुसार) में किये जाने अनिवार्य होंगे। निर्धारित अवधि में उपरोक्त विकास कार्य पूर्ण नहीं होने की स्थिति में 10 प्रतिशत शास्ति के (Total Prevailing Conversion Charges) साथ अधिकतम अवधि 2 वर्ष तक नियमानुसार न्यास स्तर से बढ़ाई जा सकेगी।
15. उपरोक्त योजना का राजस्थान रियल एस्टेट (रेग्यूलेशन एण्ड डवलपमेन्ट) रूल्स 2017 के तहत पंजीयन करवाया जाना अनिवार्य होगा।
16. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2010 एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र श्रीगंगानगर भवन विनियम 2020 तथा राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी आदेश/परिपत्र/दिशा निर्देशों की समस्त शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।


सचिव,
नगर विकास न्यास,
श्रीगंगानगर

उपरोक्त सभी शर्तें मेरे/हमारे द्वारा पढ व समझ ली गई है, जिनकी पूर्ण जानकारी मेरी/हमारी निजी जानकारी अनुसार है एवं सत्य है। उपरोक्त सभी शर्तें मुझे/हमे मंजूर एवं मान्य है तथा उपरोक्त वर्णित सभी शर्तों की पालना मेरे/हमारे स्वयं के स्तर पर की जावेगी।

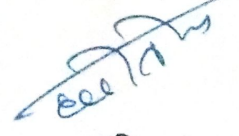

सहमती हस्ताक्षर
(खातेदार/कॉलोनाईजरर्स)

क्रमांक :- टीपी/2021/ 2260

दिनांक :- 09/12/2021

प्रतिलिपि :-

1. खातेदार श्री सुरेश शाह पुत्र श्री शिव प्रसाद शाह निवासी आरएस-08 रिद्धि सिद्धि एन्कलेव, श्रीगंगानगर।
2. नियमन शाखा न्यास, श्रीगंगानगर को उक्त रहन रखे गये भूखण्डों का रूपान्तरण नहीं करने एवं रहन रखे गये भूखण्डों तथा उक्त योजना में नियमन किये गये भूखण्डों का अलग से रजिस्टर सम्पूर्ण विवरण सहित संधारित करने बाबत।

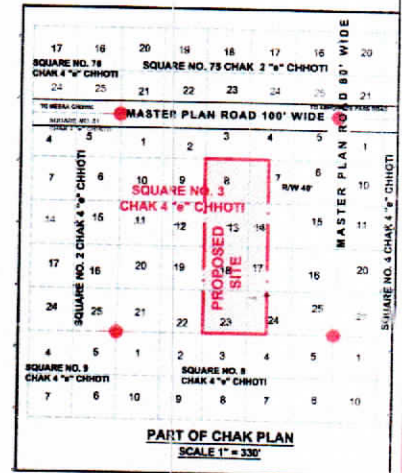
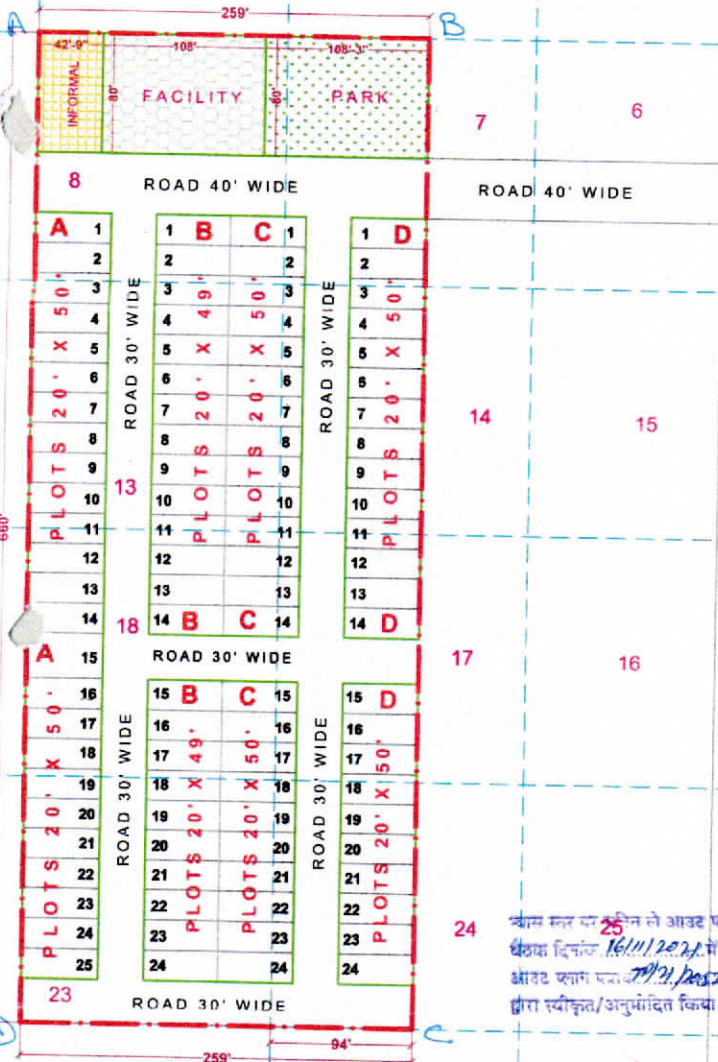

सचिव,
नगर विकास न्यास,
श्रीगंगानगर

S.S.B. MASTER PLAN ROAD 100' WIDE

TO MEERA CHOWK

TO ARIHAR BYE PASS ROAD

**SQUARE NO. 3
CHAK 4 "e" CHHOTI**



REFERENCE :-

1. SCHEME AREA SHOWN THUS :-
2. KILLA LINE SHOWN THUS :-
3. SQUARE POINT SHOWN THUS :-
4. SCALE 1" = 82'-6"

1. यह योजना का निर्माण श्री गंगानगर जिला में किया गया है।
2. इस योजना में 25 नंबर के प्लॉट्स का विवरण दिया गया है।
3. इस योजना में 25 नंबर के प्लॉट्स का विवरण दिया गया है।
4. इस योजना में 25 नंबर के प्लॉट्स का विवरण दिया गया है।

यह योजना 25 नंबर के प्लॉट्स का विवरण दिया गया है।
16/11/2022 को साईद फातेह /
श्री गंगानगर जिला में 16/11/2022
द्वारा स्वीकृत/अनुमोदित किया गया।

कनिष्ठ प्रमुख
नगर विकास न्यास
श्रीगंगानगर

सहायक नगर नियोजक
नगर विकास न्यास
श्रीगंगानगर (राज.)

सहायक नगर नियोजक
नगर विकास न्यास
श्रीगंगानगर (राज.)

अधिसूची अभियन्ता
नगर विकास न्यास
श्रीगंगानगर (राज.)

सचिव
नगर विकास न्यास
श्रीगंगानगर

LAY-OUT PLAN

LAYOUT PLAN/UDS PLAN TECHNICAL /
APPROVED WITH CONDITIONS VIDE THIS
OFFICE LETTER NO 1445 DATED 14/10/2021

LAND USE ANALYSIS

TOTAL LAND 170940.00 Sq. Ft.			
S. NO	PARTICULAR	AREA	Per.
1	RESIDENTIAL	97020.00 Sft.	56.76%
2	INFORMAL	3419.50 Sft.	2.00%
3	PARK	8660.00 Sft.	5.07%
4	FACILITY	8640.00 Sft.	5.05%
5	ROAD	53200.50 Sft.	31.12%
TOTAL		170940.00 Sq. Ft.	

LAYOUT PLAN OF KILLA NO.7,14,17,24 (EACH PART) & 8,13,18,23 (COMPLETE) IN
SQUARE NO. 3 CHAK 4 "e" CHHOTI AT Teh. & Dist. SRI GANGANAGAR