

राजस्थान सरकार
नगर नियोजन विभाग,
कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक, बीकानेर जोन, बीकानेर

क्रमांक:-बीकेजेड/2522:95/2023/ले.आ./अनूपगढ़/ 1130

दिनांक:- 20/10/2023

आयुक्त,
नगर परिषद
अनूपगढ़।

विषय:-आवेदक फर्म मैसर्स श्री आनंद डवलपर्स अनूपगढ़ जरिये अधिकृत व्यक्ति श्री पवन बजाज द्वारा चक 16 ए के मु.नं. 25 प.नं. 297/450 यथाकुल 1.725 है० यानि 17250 वर्गमीटर कृषि भूमि से गैर कृषि (आवासीय) प्रयोजनार्थ ले-आउट प्लान के संबंध में तकनीकी राय बाबत।

संदर्भ:- आपका कार्यालय का पत्रांक 3374 दिनांक 12.09.2023 एवं प्राप्ति दिनांक 09.10.2023

महोदय,

उपर्युक्त विषयान्तर्गत एवं संदर्भित पत्र के क्रम में लेख है कि आपके कार्यालय द्वारा आवेदक फर्म मैसर्स श्री आनंद डवलपर्स अनूपगढ़ जरिये अधिकृत व्यक्ति श्री पवन बजाज पुत्र श्री रायमल दास निवासी श्रीगंगानगर द्वारा चक 16 ए के मुरब्बा नंबर 25 पत्थर नंबर 297/450 के किला नंबर 4/1 का 0.092 है०, किला नंबर 05 का 0.253 है०, किला नंबर 06 का 0.253 है०, किला नंबर 7/1 का 0.092 है०, किला नंबर 14/2 का 0.092 है०, किला नंबर 15 का 0.253 है०, किला नंबर 16 का 0.253 है०, किला नंबर 17/1 का 0.092 है०, किला नंबर 24/2 का 0.092 है० व किला नंबर 25 का 0.253 है० यथाकुल 1.725 है० यानि 17250 वर्गमीटर कृषि भूमि से गैर कृषि (आवासीय) प्रयोजनार्थ ले-आउट प्लान के संबंध में तकनीकी राय बाबत प्रकरण कार्यालय को प्रेषित किया गया है। प्रकरण में प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग अनूपगढ़ मास्टर प्लान 2023 अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ प्रावधानित हैं। आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग उत्तर दिशा में स्थित 16'-6" चौड़े राजस्व रास्ते से प्राप्त हो रहा है, उक्त राजस्व रास्ते पर अनुमोदित सैक्टर प्लान की 100 फीट चौड़ी सड़क प्रस्तावित है तथा योजना के दक्षिण-पूर्वी दिशा में मास्टर प्लान अनुसार 200 फीट बाईपास प्रस्तावित है एवं बाईपास के समानान्तर 100 फीट चौड़ी वृक्षारोपण पट्टी प्रावधानित है।

प्रकरण में प्रेषित संलग्न ले-आउट प्लान में 185625.00 वर्गफीट क्षेत्रफल रुपान्तरण योग्य बताया गया है, जिसमें प्रस्तुत मानचित्र में आवश्यक संशोधन उपरान्त आवासीय क्षेत्रफल 87134.20 वर्गफीट (46.94 प्रतिशत), इन्फॉर्मल सैक्टर का क्षेत्रफल 3741.43 वर्गफीट (02.02 प्रतिशत), पार्क का क्षेत्रफल 18891.22 वर्गफीट (10.18 प्रतिशत) एवं सड़कों का क्षेत्रफल 75858.15 वर्गफीट (40.86 प्रतिशत) प्रस्तावित किया गया है। योजना मानचित्र व अन्य दस्तावेज/मानचित्र परिषद के कनिष्ठ अभियंता एवं अधिशाषी अधिकारी द्वारा प्रमाणित है।

अतः प्रस्तुत संलग्न योजना मानचित्र की योजना सीमा "ए" से "डी" के अन्तर्गत कुल भूमि 185625.00 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 अभिशंका की जाती है:-

1. प्रकरण का परीक्षण टाउनशिप पॉलिसी-2010 के अन्तर्गत किया गया। अतः इस सम्बंध 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 सभी शुल्क आवेदक से प्राप्त करना सुनिश्चित करे।
2. आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग उत्तर दिशा में स्थित 16'-6" चौड़े राजस्व रास्ते से प्राप्त हो रहा है, उक्त राजस्व रास्ते पर अनुमोदित सैक्टर प्लान की 100 फीट (मुरब्बा लाईन के दोनों ओर 50-50 फीट) चौड़ी सड़क प्रस्तावित है। अतः सड़क के मध्य से 50 फीट सड़क मार्गाधिकार में आने वाली भूमि को निःशुल्क समर्पित किया जाना होगा। सड़कों के मार्गाधिकार एवं अलाईन्मेंट की सुनिश्चितता निकाय स्तर से अपेक्षित है।
3. योजना के दक्षिण-पूर्वी दिशा में प्रस्तावित बाईपास स्थित है। अतः मुरब्बा पॉइन्ट से 100 फीट सड़क मार्गाधिकार में आने वाली भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर योजना का कियान्वयन किया जाना होगा।

राजस्थान सरकार
नगर नियोजन विभाग,
कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक, बीकानेर जोन, बीकानेर

4. पत्रावली में संलग्न अधिकार पत्र आम नोटेरी द्वारा प्रमाणित है। अतः उक्त के संबंध में विधिक राय प्राप्त की जानी आवश्यक होगी।
5. 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।
6. आवेदित योजना में प्रस्तावित भूखण्डों पर निर्माण किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से अनुमति प्राप्त की जानी होगी।
7. योजना में स्वीकृत इनफॉर्मल सैक्टर के भूखण्ड का निष्पादन टाउनशीप पॉलिसी 2010 के प्रावधानों के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण आदेश दिनांक 13.05.2020 अनुसार किया जावे।
8. 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/पार्क में किया जाना अनिवार्य होगा।
9. आवेदित स्थल में से कोई विद्युत लाईन गुजर रही हो तो उसे अन्यत्र स्थानांतरित करवाना होगा अथवा उक्त विद्युत लाईन हेतु 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।
10. आवेदित योजना क्षेत्र में से यदि सिंचित खाला है तो उसकी निरन्तरता कायम रखते हुए सुरक्षात्मक उपाय अपनाये जाने होंगे तथा योजना क्षेत्र में किसी भी प्रकार का निर्माण है तो उसे हटाया जाना होगा।
11. 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।
12. 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।
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।
14. 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।

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

संलग्न- अनुमोदित योजना मानचित्र की दो प्रति।

भवदीय,

(राकेश मातवा)
वरिष्ठ नगर नियोजक,
बीकानेर जोन, बीकानेर

कार्यालय नगरपरिषद अनूपगढ़ जिला अनूपगढ़ (राज.)

क्रमांक:-कृषि भूमि शाखा/एम्पावर्ड कमेटी-24th/2023-24/7652

दिनांक 06/02/2024

एम्पावर्ड कमेटी की बैठक कार्यवाही विवरण

नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग राज. जयपुर के आदेश क्रमांक : प.8(ग)()नियम/डीएलवी/2021/68664 दिनांक 27/09/2021 एवं संशोधित परिपत्र दिनांक 12/11/2021 के द्वारा प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021 के तहत कृषि भूमि से अकृषि भूमि (आवासीय एवं एग्री प्रोसेसिंग यूनिट प्रयोजनार्थ) धारा 90-ए के पट्टे आदि जारी करने का कार्य तथा राजस्थान नगरपालिका (सामग्री क्रय एवं संविदा) नियम 1974 में मण्डल को प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए त्वरित निस्तारण हेतु नगरीय निकाय के लिए गठित एम्पावर्ड कमेटी की 24 वीं बैठक श्रीमती प्रियंका बैलान सभापति नगरपरिषद अनूपगढ़ की अध्यक्षता में दिनांक 06/02/24 को प्रातः 11:15 बजे नगरपरिषद कार्यालय में आयोजित की गई, जिसमें निम्नानुसार सदस्यगण उपस्थित हुए :-

1. श्रीमती प्रियंका बैलान, सभापति, नगरपरिषद अनूपगढ़
2. श्रीमती पूजा शर्मा, आयुक्त, नगरपरिषद अनूपगढ़
3. श्री मनफूल राम, कनिष्ठ अभियन्ता, नगरपरिषद अनूपगढ़
4. श्री नरेश कुमार बवेजा, सहायक प्रशासनिक अधिकारी, नगरपरिषद अनूपगढ़

अध्यक्ष

सदस्य सचिव

सदस्य

प्रभारी भूमि शाखा

कोरम पूरा होने पर समिति की बैठक की कार्यवाही प्रारम्भ की गई जिसमें निम्नलिखित एजेण्डे पर विचार-विमर्श किया गया :-

एजेण्डा सं. 1. श्री नक्षत्र सिंह पुत्र श्री बलदेव सिंह जाति मजहबी निवासी चक 2 यूएसएस तहसील अनूपगढ़ के चक 5 पीजीएम तहसील अनूपगढ़ के मु.नं. 27 प.नं. 292/447 का किला नं. 4/2, 7, 14, 17/1, 24/3 में कुल क्षेत्रफल 1.143 हेक्टर यानि 11430 वर्गमीटर भूमि का कृषि भूमि के गैर कृषि (वेयर हाऊस) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करने पर विचार-विमर्श :-

उक्त प्रकरण में आवेदक श्री नक्षत्र सिंह पुत्र श्री बलदेव सिंह जाति मजहबी निवासी चक 2 यूएसएस तहसील अनूपगढ़ के द्वारा प्रार्थना पत्र मय दस्तावेज प्रस्तुत कर चक 5 पीजीएम तहसील अनूपगढ़ के मु.नं. 27 प.नं. 292/447 का किला नं. 4/2 में 0.227 हेक्टर, किला नं. 7 में 0.253 हेक्टर, किला नं. 14 में 0.253 हेक्टर, किला नं. 17/1 में 0.228 हेक्टर एवं किला नं. 24/3 में 0.182 हेक्टर यथाकुल क्षेत्रफल 1.143 हेक्टर यानि 11430 वर्गमीटर भूमि का कृषि से अकृषि (वेयर हाऊस) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करवाने हेतु निवेदन किया गया है। जिस पर इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 215 दिनांक 20/12/2023 के द्वारा श्रीमान् वरिष्ठ नगर नियोजक महोदय, बीकानेर से उक्त प्रकरण में तकनीकी राय चाही गई थी। इसके उपरान्त श्रीमान् वरिष्ठ नगर नियोजक महोदय, बीकानेर के पत्र क्रमांक बीकेजेड/2522:08/सा.प्लान/2024/अनूपगढ़/54 दिनांक 11/01/2024 के द्वारा तकनीकी स्वीकृति प्राप्त हो चुकी है। अतः मुताबिक दस्तावेज, वरिष्ठ नगर नियोजक की तकनीकी राय, कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट एवं पीएसकेएस गाईडलाइन व मास्टर प्लान-2023 के अनुसार आवेदित भूमि के अग्र भाग (दक्षिण दिशा) में 100 फीट सड़क छोड़ते हुए आवेदित भूमि क्षेत्रफल 1.143 हेक्टर यानि 11430 वर्गमीटर भूमि का राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90 (क) की उपधारा (6)(7) के अन्तर्गत कृषि भूमि के गैर कृषि (वेयर हाऊस) प्रयोजनार्थ नियमानुसार शुल्क पालिका कोष में जमा करवाकर भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु सर्वसम्मति से अनुमोदन किया जाता है।

एजेण्डा सं. 2. मैसर्स श्री आनंद डवलपर्स अनूपगढ़ जरिये मुनिश्वर कुमार पुत्र श्री हरी चन्द एवं दिनेश रावल पुत्र श्री चन्द्रभान एवं मनोज कुमार डोडा पुत्र श्री भीमराज डोडा जाति अरोड़ा निवासी श्रीगंगानगर एवं तनिश चुघ पुत्र श्री भूपेन्द्र चुघ जाति अरोड़ा निवासी अनूपगढ़ जरिये अधिकृत पवन बजाज पुत्र श्री रायमलदास जाति अरोड़ा निवासी श्रीगंगानगर के चक 16 ए तहसील अनूपगढ़ के मु.नं. 25 प.नं. 297/450 का किला नं. 4/1, 5, 6, 7/1, 14/2, 15, 16, 17/1, 24/2, 25 में कुल क्षेत्रफल 1.725 हेक्टर यानि 17250 वर्गमीटर भूमि का कृषि भूमि के गैर कृषि (आवासीय) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करने पर विचार-विमर्श :-

उक्त प्रकरण में आवेदक मैसर्स श्री आनंद डवलपर्स अनूपगढ़ जरिये मुनिश्वर कुमार पुत्र श्री हरी चन्द एवं दिनेश रावल पुत्र श्री चन्द्रभान एवं मनोज कुमार डोडा पुत्र श्री भीमराज डोडा जाति अरोड़ा निवासी श्रीगंगानगर एवं तनिश चुघ पुत्र श्री भूपेन्द्र चुघ जाति अरोड़ा निवासी अनूपगढ़ जरिये अधिकृत पवन बजाज पुत्र श्री रायमलदास जाति अरोड़ा निवासी श्रीगंगानगर के चक 16 ए तहसील अनूपगढ़ के मु.नं. 25 प.नं. 297/450 का किला नं. 4/1 में 0.092 हेक्टर, किला नं. 5 में 0.253 हेक्टर, किला नं. 6 में 0.253 हेक्टर, किला नं. 7/1 में 0.092 हेक्टर, किला नं. 14/2 में 0.092 हेक्टर, किला नं. 15 में 0.253 हेक्टर, किला नं. 16 में 0.253 हेक्टर, किला नं. 17/1 में 0.092 हेक्टर, किला नं. 24/2 में 0.092 हेक्टर, किला नं. 25 में 0.253 हेक्टर यथाकुल क्षेत्रफल 1.725 हेक्टर यानि 17250 वर्गमीटर भूमि का कृषि से अकृषि (आवासीय) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करवाने हेतु निवेदन किया गया है। जिस पर इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 3374 दिनांक 12/09/2023 के द्वारा श्रीमान् वरिष्ठ नगर नियोजक महोदय, बीकानेर से उक्त प्रकरण में तकनीकी राय चाही गई थी। इसके उपरान्त श्रीमान् वरिष्ठ नगर नियोजक महोदय, बीकानेर के पत्र क्रमांक बीकेजेड/2522:95/2023/ले.आ./अनूपगढ़/1130 दिनांक 20/10/2023 के द्वारा तकनीकी स्वीकृति प्राप्त हो चुकी है। अतः मुताबिक दस्तावेज, वरिष्ठ नगर नियोजक की तकनीकी राय, कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट एवं पीएसकेएस गाईडलाइन व मास्टर प्लान-2023 के अनुसार आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में 100 फीट एवं दक्षिण-पूर्वी में मास्टर प्लान 200 फीट सड़क बाईपास एवं बाईपास के समानान्तर 100 फीट चौड़ी वृक्षारोपण पट्टी छोड़ते हुए आवेदित भूमि क्षेत्रफल 1.725 हेक्टर यानि 17250 वर्गमीटर भूमि का राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90 (क) की उपधारा (6)(7) के अन्तर्गत कृषि भूमि के गैर कृषि (आवासीय) प्रयोजनार्थ नियमानुसार शुल्क पालिका कोष में जमा करवाकर भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु सर्वसम्मति से अनुमोदन किया जाता है।

एजेण्डा सं. 3. मैसर्स जय माँ चिन्तपूर्णी डवलपर्स एवं बिल्डर्स श्रीगंगानगर अधिकृत श्री परमजीत समरा पुत्र श्री त्रिलोक सिंह जाति जटसिख निवासी 20 जेड तहसील श्रीगंगानगर जरिये अधिकृत श्री मनोज कुमार पुत्र श्री भीम राज एवं श्री हंस राज गाबा पुत्र श्री बिहारी लाल जाति अरोड़ा निवासी श्रीगंगानगर के चक 16 ए तहसील अनूपगढ़ के मु.नं. 25 प.नं. 297/450 का किला नं. 4/2, 7/2, 14/1, 17/2, 24/1 में कुल क्षेत्रफल 0.805 हैक्टर यानि 8050 वर्गमीटर भूमि का कृषि भूमि के गैर कृषि (आवासीय) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करने पर विचार-विमर्श :-

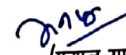
उक्त प्रकरण में आवेदक मैसर्स जय माँ चिन्तपूर्णी डवलपर्स एवं बिल्डर्स श्रीगंगानगर अधिकृत श्री परमजीत समरा पुत्र श्री त्रिलोक सिंह जाति जटसिख निवासी 20 जेड तहसील श्रीगंगानगर जरिये अधिकृत श्री मनोज कुमार पुत्र श्री भीम राज एवं श्री हंस राज गाबा पुत्र श्री बिहारी लाल जाति अरोड़ा निवासी श्रीगंगानगर के चक 16 ए तहसील अनूपगढ़ के मु.नं. 25 प.नं. 297/450 का किला नं. 4/2 में 0.161 हैक्टर, किला नं. 7/2 में 0.161 हैक्टर, किला नं. 14/1 में 0.161 हैक्टर, किला नं. 17/2 में 0.161 हैक्टर, किला नं. 24/1 में 0.161 हैक्टर यथाकुल क्षेत्रफल 0.805 हैक्टर यानि 8050 वर्गमीटर भूमि का कृषि से अकृषि (आवासीय) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करवाने हेतु निवेदन किया गया है। जिस पर इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 3373 दिनांक 12/09/2023 के द्वारा श्रीमान् वरिष्ठ नगर नियोजक महोदय, बीकानेर से उक्त प्रकरण में तकनीकी राय चाही गई थी। इसके उपरान्त श्रीमान् वरिष्ठ नगर नियोजक महोदय, बीकानेर के पत्र क्रमांक बीकेजेड/2522:96/2023/ले.आ./अनूपगढ़/1129 दिनांक 20/10/2023 के द्वारा तकनीकी स्वीकृति प्राप्त हो चुकी है। अतः मुताबिक दस्तावेज, वरिष्ठ नगर नियोजक की तकनीकी राय, कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट एवं पीएसकेएस गाईडलाइन व मास्टर प्लान-2023 के अनुसार आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में 100 फीट सड़क एवं दक्षिण-पूर्व दिशा में बाईपास सड़क मार्गाधिकार के पश्चात प्रस्तावित 100 फीट चौड़ी वृक्षारोपण पट्टी छोड़ते हुए आवेदित भूमि क्षेत्रफल 0.805 हैक्टर यानि 8050 वर्गमीटर भूमि का राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90 (क) की उपधारा (6)(7) के अन्तर्गत कृषि भूमि के गैर कृषि (आवासीय) प्रयोजनार्थ नियमानुसार शुल्क पालिका कोष में जमा करवाकर भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु सर्वसम्मति से अनुमोदन किया जाता है।

एजेण्डा सं. 4. श्रीमती शकीला देवी पत्नी श्री महावीर प्रसाद जाति बिश्नोई निवासी चक 16 ए के चक 16 ए तहसील अनूपगढ़ के मु.नं. 40 प.नं. 297/451 का किला नं. 1/2, 2, 9, 10/2 में कुल क्षेत्रफल 0.960 हैक्टर यानि 9600 वर्गमीटर भूमि का कृषि भूमि के गैर कृषि (आवासीय) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करने पर विचार-विमर्श :-

उक्त प्रकरण में श्रीमती शकीला देवी पत्नी श्री महावीर प्रसाद जाति बिश्नोई निवासी चक 16 ए के चक 16 ए तहसील अनूपगढ़ के चक 16 ए तहसील अनूपगढ़ के मु.नं. 40 प.नं. 297/451 का किला नं. 1/2 में 0.227 हैक्टर, किला नं. 2 में 0.253 हैक्टर, किला नं. 9 में 0.253 हैक्टर, किला नं. 10/2 में 0.227 हैक्टर यथाकुल क्षेत्रफल 0.960 हैक्टर यानि 9600 वर्गमीटर भूमि का कृषि से अकृषि (आवासीय) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करवाने हेतु निवेदन किया गया है। जिस पर इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 2714 दिनांक 18/01/2024 के द्वारा श्रीमान् वरिष्ठ नगर नियोजक महोदय, बीकानेर से उक्त प्रकरण में तकनीकी राय चाही गई थी। इसके उपरान्त श्रीमान् वरिष्ठ नगर नियोजक महोदय, बीकानेर के पत्र क्रमांक बीकेजेड/2522:26/ले-आउट/2024/अनूपगढ़/104 दिनांक 30/01/2024 के द्वारा तकनीकी स्वीकृति प्राप्त हो चुकी है। अतः मुताबिक दस्तावेज, वरिष्ठ नगर नियोजक की तकनीकी राय, कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट एवं पीएसकेएस गाईडलाइन व मास्टर प्लान-2023 के अनुसार आवेदित भूमि के राजस्व रास्ते को योजना मानचित्र अनुसार पूर्व दिशा में 60 फीट सड़क व उत्तर-पूर्व में मास्टर प्लान की 80 फीट सड़क एवं दक्षिणी-पूर्वी दिशा में मास्टर प्लान की 200 फुट सड़क व 100 फीट वृक्षारोपण पट्टी छोड़ते हुए आवेदित भूमि क्षेत्रफल 0.960 हैक्टर यानि 9600 वर्गमीटर भूमि का राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90 (क) की उपधारा (6)(7) के अन्तर्गत कृषि भूमि के गैर कृषि (आवासीय) प्रयोजनार्थ नियमानुसार शुल्क पालिका कोष में जमा करवाकर भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु सर्वसम्मति से अनुमोदन किया जाता है।

इसके पश्चात् सभापति महोदय द्वारा बैठक की कार्यवाही सधन्यवाद समाप्त की गई।

(नरेश कुमार बवेजा)
सहायक प्रशासनिक अधिकारी
एवं भूमि शाखा प्रभारी
नगरपरिषद अनूपगढ़


(मनोज कुमार)
कनिष्ठ अभियंता
एवं सदस्य एम्पावर्ड कमेटी
नगरपरिषद अनूपगढ़


(पूजा शर्मा)
आयुक्त
एवं सदस्य सचिव एम्पावर्ड कमेटी
नगरपरिषद अनूपगढ़


(प्रियंका बैलण)
सभापति
एवं अध्यक्ष एम्पावर्ड कमेटी
नगरपरिषद अनूपगढ़

कार्यालय नगरपरिषद अनूपगढ़, जिला अनूपगढ़ (राज.)

क्रमांक :- 4427

दिनांक :- 26/11/24

संशोधित प्रमाण-पत्र

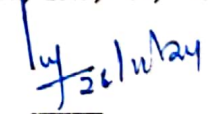
खातेदार/विकासकर्ता मैसर्स श्री आनन्द डवलपर्स अनूपगढ़, जरिये श्री मुनिश्वर कुमार पुत्र श्री हरीचन्द एवं दिनेश रावल पुत्र श्री चन्द्रमान एवं मनोज कुमार डोडा पुत्र श्री भीमराज डोडा, जाति अरोड़ा निवासी श्रीगंगानगर एवं श्री तनिष चुघ पुत्र श्री भूपेन्द्र चुघ जाति अरोड़ा निवासी अनूपगढ़ द्वारा आवेदित भूमि वाके चक 16 ए का मुरब्बा नं. 25 पत्थर सं. 297/450 का किला नं. 4/1 का 0.092 है. किला नं. 5 का 0.253 है. किला नं. 6 का 0.253 है., किला नं. 7/1 का 0.092 है., किला नं. 14/2 का 0.092 है., किला नं. 15 का 0.253 है., किला नं. 16 का 0.253 है., किला नं. 17/1 का 0.092 है. किला नं. 24/2 का 0.092 है., किला नं. 25 का 0.253 है. यथाकुल 1.725 हैक्टर यानि 17250 वर्गमीटर भूमि राजस्थान भ-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क की कार्यवाही कृषि भूमि से गैर कृषि (आवासीय) प्रयोजनार्थ आवेदित भूमि हेतु नगरपरिषद के आदेश क्रमांक 188-191 दिनांक 11/12/2023 द्वारा 90-ए आदेश जारी है। आवेदित भूमि का (आवासीय) ले-आउट प्लान वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर के कार्यालय पत्र क्रमांक बीकेजेड/2522:95/2023/ले.आ./अनूपगढ़/1130 दिनांक 20/10/2023 द्वारा तकनीकी स्वीकृति के क्रम में नगरपरिषद स्तर पर गठित एम्पावर्ड कमेटी की बैठक दिनांक 06/02/2024 के एजेण्डा संख्या 02 द्वारा स्वीकृत है। खातेदार द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अनुसार उक्त योजना का नाम "मैसर्स श्री आनन्द डवलपर्स" रखा गया है।

नगरीय विकास विभाग राजस्थान जयपुर की अधिसूचना एवं परिपत्रानुसार विकासकर्ता की आवेदित भूमि (जारी माँग पत्र क्रमांक 39 दिनांक 16/05/2024 में अंकित राशि) के बाह्य विकास शुल्क की राशि 15,52,500/- रुपये में से 20 प्रतिशत छूट की राशि 3,10,500/- रुपये कम करते हुए शेष राशि 12,42,000/- रुपये एवं बीएसयूपी फण्ड राशि 4,31,250/- रुपये यथाकुल राशि 16,73,250/- रुपये जरिये रसीद सं. 014/156 दिनांक 21/05/2024 द्वारा परिषद कोष में जमा है।

खातेदारान द्वारा आन्तरिक विकास के समस्त कार्य नियम समयावधि में कार्य पूरा न होने की दशा में रहनशुद्धा/अधिग्रहण भूखण्ड (इन्फॉर्मल सैक्टर 3741.43 वर्गफुट, ब्लॉक ए-02 साईज 25 x 60 वर्गफुट, ब्लॉक ए-13 साईज 25 x 50 वर्गफुट, ब्लॉक ए-14 साईज 25 x 50 वर्गफुट, ब्लॉक बी-23 साईज 2085 वर्गफुट, ब्लॉक सी-25 साईज 37'2" x 50' वर्गफुट) परिषद द्वारा विक्रय करके आन्तरिक विकास कार्य करवाने बाबत कॉलोनाईजर्स/खातेदार ने शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। अतः उक्त तथ्यों व कॉलोनाईजर्स/खातेदार मैसर्स श्री आनन्द डवलपर्स अनूपगढ़, जरिये श्री मुनिश्वर कुमार पुत्र श्री हरीचन्द एवं दिनेश रावल पुत्र श्री चन्द्रमान एवं मनोज कुमार डोडा पुत्र श्री भीमराज डोडा, जाति अरोड़ा निवासी श्रीगंगानगर एवं श्री तनिष चुघ पुत्र श्री भूपेन्द्र चुघ जाति अरोड़ा निवासी अनूपगढ़ द्वारा प्रस्तुत अण्डरटेकिंग के आधार पर निम्न शर्तों के साथ प्रमाण-पत्र जारी किया जाता है :-

1. स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार समस्त आन्तरिक विकास कार्य बिजली, पानी, सड़कें, स्ट्रीट लाइट, नाली, पार्क (लाइट, झुले, बैच, घास, पेड़-पौधे आदि) का निर्माण स्वयं कॉलोनाईजर्स/खातेदार को स्वयं के खर्च पर नियत समयावधि में पूर्ण करवाने होंगे। परिषद उपरोक्त किसी भी प्रकार के विकास कार्य एवं उक्त हेतु व्यय करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।
2. 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।
3. योजना में नियम समयावधि में आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण नहीं होने की दशा में परिषद द्वारा रहनशुद्धा भूखण्डों को विक्रय किया जाकर आन्तरिक विकास कार्य करवाये जा सकेंगे। इस बाबत खातेदार/कॉलोनाईजर्स माननीय न्यायालय एवं अन्य विभागों में कोई वाद-विवाद या क्लेम हेतु कोई दावा/उज्र प्रस्तुत नहीं करेंगे।
4. स्वीकृत ले-आउट प्लान अनुसार भूखण्डों का क्षेत्रफल के वर्गीकरण के आधार पर सैट बैक्स, ऊंचाई एवं आच्छादित क्षेत्रफल भवन विनियम 2020 की तालिका अनुसार देय होगा। नोट :- योजना के कॉर्नर के भूखण्डों पर नियमानुसार गोलाई (रेडियस) छोड़कर ही निर्माण किया जावे।
5. आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग उत्तर दिशा में स्थित 16'6" चौड़े राजस्व रास्ते से प्राप्त हो रहा है, उक्त राजस्व रास्ते पर अनुमोदित सैक्टर प्लान की 100 फीट (मुरब्बा लाईन के दोनों ओर 50-50 फीट) चौड़ी सड़क प्रस्तावित है। अतः सड़क के मध्य से 50 फीट सड़क मार्गाधिकार में आने वाली भूमि को निःशुल्क समर्पित किया जाना होगा। सड़कों के मार्गाधिकार एवं अलाईनमेंट की सुनिश्चितता करनी होगी।
6. आवेदित भूमि के दक्षिण-पूर्वी दिशा में मास्टर प्लान अनुसार 200 फीट बाईपास प्रस्तावित है एवं बाईपास के समानान्तर 100 फीट चौड़ी वृक्षारोपण पट्टी प्रावधानित है। अतः मुरब्बा पॉइन्ट से 100 फीट सड़क मार्गाधिकार में आने वाली भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर योजना का क्रियान्वयन किया जाना होगा। सड़क मार्गाधिकार पूर्ण करने के पश्चात् आवेदित भूमि के दक्षिण-पूर्वी दिशा में बाईपास के समानान्तर 100 फीट चौड़ाई में पार्क व सघन वृक्षारोपण कायम किया जाना होगा।
7. आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुंच मार्ग हेतु सड़क मार्गाधिकार में आने वाली भूमि का विकास/निर्माण विकासकर्ता/आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर किया जावेगा। इस बाबत परिषद से किसी प्रकार के कोई मुआवजे आदि की मांग नहीं करेंगे इस हेतु आप बाध्य रहेंगे।
8. आवेदित भूमि में से यदि कोई सिंचित खाला गुजर रहा हो, तो उक्त खाले के संबंध में नियमानुसार सुरक्षात्मक दुरी उपरांत ही भूखण्डों का सृजन मान्य होगा एवं नियमानुसार राज्य सरकार के आदेशों तथा मॉडल भवन विनियम 2020 के निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप भूमि खुली रखी जाते हुए अथवा खाले के उपर से आवागमन हेतु आवश्यक पुल के निर्माण की संबंधित विभाग से अनुमति प्राप्त कर समस्त उत्तरदायित्व/सुरक्षात्मक उपाय विकासकर्ता/आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर अपनाये जावेंगे। योजना क्षेत्र में किसी भी प्रकार का निर्माण है, तो उसे हटाया जाना होगा।

9. भवन विनियम 2020 के अनुसार सड़क पर खतरनाक अथवा सुविधाजनक मोड़ (नुकड़) होने पर विकासकर्ता/कॉलोनाईजर्स द्वारा नुकड़ के भवन के भवन स्वामी को यह निर्देशित करना होगा कि वह भवन के नुकड़ को अथवा मोड़ पर बाउण्ड्री की दीवार को उपयुक्तानुसार गोलाकार बना दे। उक्त प्रावधान की पालना विकासकर्ता/कॉलोनाईजर्स को सुनिश्चित करनी होगी।
10. आवेदित योजना में प्रस्तावित भूखण्डों पर निर्माण किये जाने से पूर्व भूखण्ड मालिकों को सक्षम स्तर से अनुमति प्राप्त करने हेतु निर्देशित करना होगा।
11. योजना में स्वीकृत इन्फॉर्मल सैक्टर के भूखण्ड माप (3741.43 वर्गफुट) का निष्पादन टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानों के संबंध में स्पष्टीकरण आदेश दिनांक 13.05.2020/विभागीय परिपत्र दिनांक 10.08.2020 के अनुसार/दिनांक 20.02.2023 एवं समय-समय पर जारी परिपत्र/आदेश अनुसार किया जाना होगा।
12. विभागीय अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के प्रावधान के बिन्दु संख्या 7.02 अनुसार योजना में टेलिकॉम इन्फ्रास्ट्रक्चर टॉवर हेतु स्थल का निर्धारण सुविधा क्षेत्र/पार्क में किया जाना अनिवार्य होगा।
13. आवेदित स्थल में से कोई विद्युत लाईन गुजर रही हो तो उसे अन्यत्र स्थानांतरित करवाना होगा अथवा उक्त विद्युत लाईन हेतु 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 करनी होगी।
14. प्रसंगत भूमि प्रतिबंधित क्षेत्र जैसे नदी, नाले, जलाशय के बहाव/जल भराव/झूब क्षेत्र से प्रभावित तो नहीं है, की सुनिश्चितता करनी होगी।
15. अनुमोदित योजना मानचित्र में सड़क हेतु आरक्षित भूमि नियमानुसार परिषद को समर्पित करते हैं। आवेदित भूमि में स्वीकृत सड़क हेतु आरक्षित भूखण्ड का उपयोग जन सुविधाओं (पब्लिक यूटिलिटी) हेतु किया जाएगा एवं उक्त भूखण्ड का निष्पादन राज्य सरकार द्वारा जारी दिशा निर्देशानुसार परिषद स्तर पर जारी निर्देशानुसार ही किया जावेगा।
16. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2010 अनुसार नियत अवधि में उपर्युक्तानुसार समस्त विकास कार्य पूर्ण होने तक कॉलोनाईजर्स/खातेदार द्वारा प्रस्तुत अप्रडरेकिंग के अनुसार (इन्फॉर्मल सैक्टर 3741.43 वर्गफुट, ब्लॉक ए-02 साईज 25 x 60 वर्गफुट, ब्लॉक ए-13 साईज 25 x 50 वर्गफुट, ब्लॉक ए-14 साईज 25 x 50 वर्गफुट, ब्लॉक बी-23 साईज 2085 वर्गफुट, ब्लॉक सी-25 साईज 37'2" x 50' वर्गफुट) नगरपरिषद अनूपगढ़ के पास बन्धक/रहन रहेंगे। कॉलोनाईजर्स/खातेदार द्वारा किये गये विकास कार्यों के प्रमाणीकरण अनुसार रहनशुद्धा भूखण्ड को रहन मुक्त किया जायेगा।
17. योजना की समस्त सड़कें परिषद में निहित होगी एवं योजना में ठोस कचरा निस्तारण हेतु भूमि का प्रावधानानुसार समयोजन किया जावेगा एवं योजना की आन्तरिक सड़कों के विकास में ऊर्जा संरक्षण हेतु सोलर एवं एलईडी लाईट का उपयोग किया जावेगा।
18. योजना के आन्तरिक विकास कार्य, यथा सड़कें, नालियां, विद्युत व्यवस्था, स्ट्रीट लाईट, सीवरेज एवं पेयजल आदि के समस्त कार्य टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानानुसार निर्धारित अवधि 18 माह 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 परिषद स्तर से बढ़ाई जा सकेगी।
19. उपरोक्त योजना का राजस्थान रियल एस्टेट (रेग्यूलेशन एण्ड डवलपमेंट) रूल्स 2017 के तहत पंजीयन करवाया जाना अनिवार्य होगा।
20. टाउनशिप पॉलिसी-2010 एवं इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी अधिसूचना/आदेश/परिपत्र/दिशा-निर्देशों के समस्त प्रावधानों की पालना करनी होगी तथा नियमानुसार आवश्यक सभी शुल्क परिषद में जमा करवाने होंगे।
21. योजना क्षेत्र में विभागीय आदेश क्रमांक प.3(77)नवि/3/2009 पार्ट-IV जयपुर, दिनांक 27.12.2022 द्वारा टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अन्तर्गत City Gas Distribution Station Pressure regulating station/District regulating station स्थापित करने हेतु नवीन प्रावधान लागू होंगे।
22. राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी राजस्थान जयपुर के आदेश क्रमांक एफ.4(1)आरजे/रेरा/2017/पार्ट/ 467 दिनांक 14.03.2023 विकासकर्ता/खातेदार द्वारा सुनिश्चितता की जानी होगी।


 आयुक्त
 नगरपरिषद अनूपगढ़

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

सहमति हस्ताक्षर (खातेदार/कॉलोनाईजर्स)
 दिनांक :-

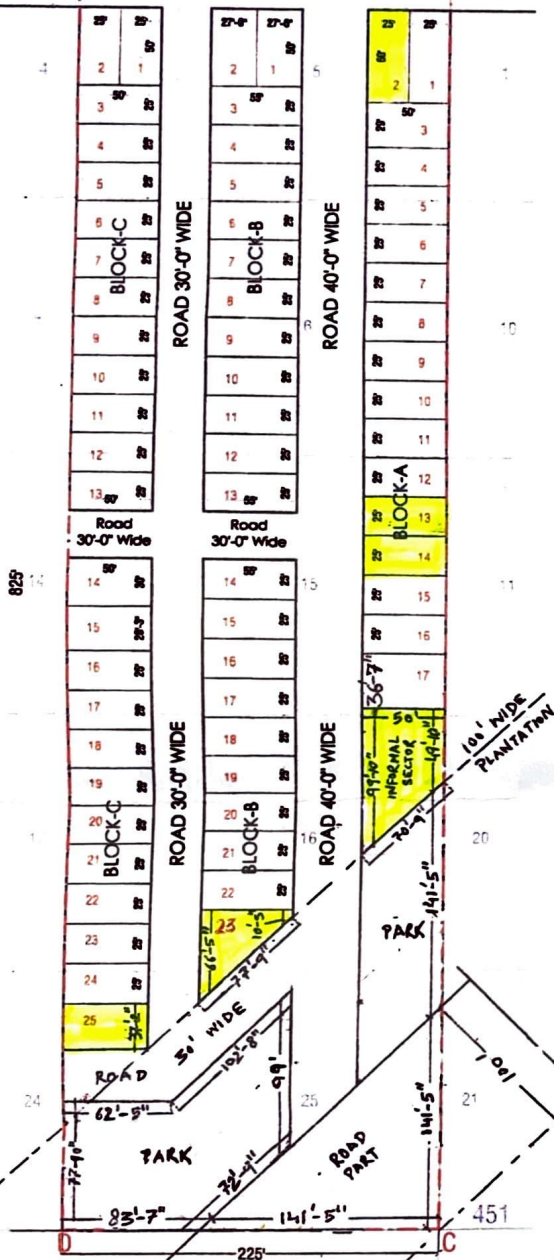
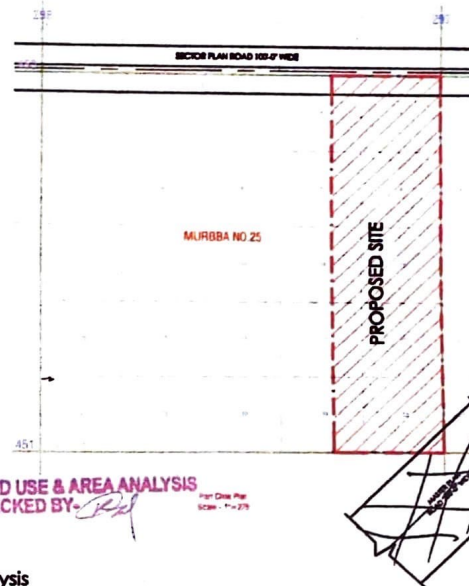
क्रमांक :-

प्रतिलिपि :-

1. खातेदार/विकासकर्ता मैसर्स आनन्द डवलपर्स अनूपगढ़।
2. कृषि भूमि नियमन शाखा, कार्यालय हाजा।


 आयुक्त
 नगरपरिषद अनूपगढ़

297

SECTOR PLAN
ROAD 100'-0" WIDELay-Out Plan Scale:- 1"=80'
OF A-3 PAPER SIZELAND USE & AREA ANALYSIS
CHECKED BY: *[Signature]*

Area Analysis

Particular	Area	%
Residential	87154.20	46.99
Informal Sec.	3741.43	02.02
Park	18891.22	10.18
Roads	75858.15	40.86
Total	185625.00	100.00

1. सेक्टर प्लान सॉलर राजस्थान ग्राम विनियम 2020 के अनुसार रखे जायें।
2. एच.टी. लाईन के नीचे आने वाले क्षेत्र को खुला रखा जायें।
3. भूमि के नीचे पर गार, वृ-स्वामिपद एवं न्यायिक मद की जांच निकाय स्तर पर की जानी होगी।
4. समस्त सड़कें, पार्क व खुला क्षेत्र निकाय में निहित होंगे।
5. सुविधा क्षेत्रों का निरधारण/नियोजन राजस्थान टाऊनशिप पॉलिसी-2010 के अनुसार किया जायें।
6. योजना के दिशाचालन से पूर्व भीट्टे एवं खुले मार्ग की सुनिश्चिता की जानी होगी।
7. स्वीकृत योजना में भूखण्ड संख्या का अंशक व्यवस्थित रूप से किया जायें।

LAYOUT PLAN *[Signature]* TECHNICALLY
APPROVED WITH CONDITIONS VIDE THIS OFFICE
LETTER NO. 1130 DATED 20/10/2023(रामस्वरूप चौधरी)
सहायक नगर निरीक्षक
कलकत्ता, हरिद्वार नगर निरीक्षक
बीकानेर जिला, बीकानेर(मनीष कुमार)
छप नगर निरीक्षक
कलकत्ता, हरिद्वार नगर निरीक्षक
बीकानेर जिला, बीकानेर(राकेश मारावा)
हरिद्वार नगर निरीक्षक
नगर नियोजन विभाग
बीकानेर जिला, बीकानेरआदेशाधीन अधिकारी
नगरपालिका अनुपमदLay-Out Plan Of Residential Colony Chak No. 16A, Stone No. 297/450, Murbba No. 25,
Killa No.4,7,14,24(Each Part) & 5,6,15,16,25, At Anupgarh, Distt:- Sri Ganganagar (Raj.)Engineer's Post
BRANCH OFFICE-SHOP NO. 62-63,
NEAR HEAD POST OFFICE
SRIGANGANAGAR ROAD,
HANUMANGARH JAL
MOB:-90883-35788, 90878-48880