कार्यालय बीकानेर विकास प्राधिकरण बीकानेर

क्रमांकः–बीडीए/आयोजना शाखा/2025–26/ दिनांकः– 05/12/2025

मैसर्स श्री गणेश इन्फ्रा हाईट्स
जरिये डायरेक्टर श्री सुनिल कुमार
पुत्र श्री गणेश राम सोनी
निवासी– 17, सुरजपुरा कॉलोनी,
बीकानेर।

विषयः– ग्राम उदासर खसरा नं. 376/198, 378/199, 380/200 में कुल तादादी 1.1239 हैक्टेयर भूमि के ले–आऊट मानचित्र के संबंध में।
प्रसंगः– आपका आवेदन पत्र दिनांक 03.08.2023 के संबंध मे।

उपरोक्त विषय एवं प्रासंगिक पत्र के संबंध में लेख है कि ग्राम उदासर खसरा नं. 376/198, 378/199, 380/200 में कुल तादादी 1.1239 हैक्टेयर भूमि श्री गणेश एनक्लेव फेज–II योजना का ले–आऊट, ले–आऊट मानचित्र कमेटी की बैठक दिनांक 11.09.2025 को स्वीकृत किया जा चुका है। उपरोक्त आवासीय योजना की रूपान्तरण राशि का कुल 40 प्रतिशत 8,33,760/–, 60 प्रतिशत शुल्क 12,50,639/–, लीजमनी, बाह्य विकास शुल्क व अन्य देय शुल्क 41,92,362/– की राशि कुल योग 62,76,761/– दिनांक 18.11.2025 के द्वारा प्राधिकरण कोष में जमा हो चुके है। उक्त ले–आऊट मानचित्र की स्वीकृति निम्न शर्तो के अधीन प्रदान की जाती है :–

01. योजना धारक द्वारा दिये गये क्षतिपूर्ति बंधक पत्र अनुसार इस ले–आऊट मानचित्र, योजना के आन्तरिक विकास का सम्पूर्ण कार्य गुणवता के अनुसार योजना धारक द्वारा स्वयं करवाया जावेगा।

2. राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना 26.06.2010 (राजस्थान टाऊनशिप योजना 2010) तथा अधिसूचना दिनांक–10.08.2020 में उल्लेखित शर्तो एवं समय–समय पर होने वाले विभागीय आदेशो की पालना हेतु पाबंद रहेगा तथा ले–आऊट मानचित्र में लाल रंग दर्शाये गये भूखण्ड सं. 03, 09, 13, 21 एवं 28 यानि कुल 05 भूखण्ड प्राधिकरण में रहन रहेगे उक्त भूखण्डों को रहन मुक्त किये जाने के उपरान्त योजना धारक विक्रय कर सकेगा।

03. स्वीकृत ले–आऊट मानचित्र में सुविधा क्षेत्र (सड़क, खुली भूमि, स्कूल, अस्पताल, पार्क आदि) पर प्राधिकरण का स्वामित्व रहेगा।

04. टाऊनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार योजना में पेयजल, सिवरेज, विधुत से संबंधित सम्पूर्ण व्यवस्था योजना धारक के स्तर पर पूर्ण की जावेगी, साथ ही संबंधित विभाग द्वारा उपरोक्त कार्य हेतु जारी मांगपत्र की राशि योजना धारक के स्तर से संबंधित विभाग को जमा करवाई जानी होगी।

05. उक्त योजना में रूपान्तरण राशि, लीजमनी, बाह्राय विकास शुल्क इत्यादि के संबंध में ऑडिट दल द्वारा अगर किसी प्रकार की कोई राशि बकाया निकलती है तो जमा कराने हेतु पाबंद रहेगा।

06. स्वीकृत योजना मानचित्र प्राप्त होने के पश्चात् रैरा रजिस्ट्रेशन करवाया जाना अनिवार्य होगा व रैरा रजिस्ट्रेशन की छाया प्रति प्राधिकरण में उपलब्ध कराये जाने के पश्चात् ही पट्टा विलेख जारी किये जावेगे। इसी क्रम में योजना में सृजित भूखण्डो के आवंटन पत्र व मानचित्रों में रैरा रजिस्ट्रेशन नम्बर अंकित किया जाना अनिवार्य होगा।

संलग्नः– ले–आऊट मानचित्र।

सचिव
बीकानेर विकास प्राधिकरण
बीकानेर

क्रमांकः–बीडीए/आयोजना शाखा/2025–26/ दिनांकः–

प्रतिलिपिः–

1. वरिष्ठ प्रारूपकार को प्रेषित कर लेख है कि योजना के स्वीकृत ले–आऊट मानचित्र अनुसार भूखण्डों पर भवन विनियम–2025 अनुसार सैटबैक का निर्धारण एवं पत्र के बिन्दु संख्या 06 में वर्णित योजना के रैरा रजिस्ट्रेशन उपरान्त ही मानचित्र तैयार किया जाना सुनिश्चित करावें।
2. संबंधित लिपिक को पत्र एवं स्वीकृत ले–आऊट मानचित्र संलग्न प्रेषित कर लेख है कि योजना का रैरा में रजिस्ट्रेशन होने के उपरान्त एवं योजना धारक द्वारा जारी आंवटन पत्र में रैरा रजिस्ट्रेशन का अंकन होने के उपरान्त ही योजना के भूखण्डों की लीजडीड जारी की जानी सुनिश्चित करावे।

सचिव
बीकानेर विकास प्राधिकरण
बीकानेर

Signature valid
Digitally signed by K[illegible]j Meena
Designation: Secr[illegible]y
Date: 2025.1[illegible].00:41 IST
Reason: Appro[illegible]

RajKaj Ref No.: 19204051
eSign 1.0

ARMY AREA

EXISTING ROAD

EXISTING ROAD

EXISTING ROAD

90-B APPROVED DEFENSE COLONY

EXISTING ROAD 60'-0" WIDE

551'-8"

30'

60'

30'

215'-8"

B

C

58'-2"

PARKING

INF. SHOPS 10' X 15'

PLOTS

रद्द

PLOTS 29' X 61'

PLOTS 30' X 58'-1"

ROAD 40'-0" WIDE

COMM. PLOT

PLOTS

PLOTS 30' X 60'

PLOTS 25' X 50'

ROAD 30'-0" WIDE

PATHWAY 5'-0" WIDE

PARK 8478.49 sq. ft.

110'

76'-1"

77'-6"

192'-6"

222'-3"

162'-3"

73'-2"

A

G

H

E

D

F

28'-6"

73'-3"

EXISTING ROAD 30'-0" WIDE

ROAD 30'-0" WIDE

358'-3"

BASANT VIHAR COLONY

UDASAR ROAD 100'-0" WIDE

100M

30'

ROAD 30'-0" WIDE

50'

100'

50'

Army Boundary

ARMY AREA

BASANT VIHAR COLONY

EXISTING ROAD

EXISTING ROAD

EXISTING ROAD

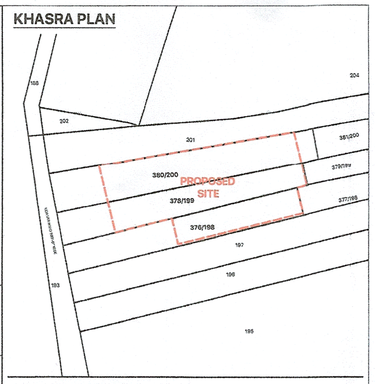
EXISTING ROAD

1. सेटबैक मॉडल राजस्थान भवन विनियम 2020 के अनुसार रखे जावे।
2. बिजली लाईन के नीचे आने वाले क्षेत्र को खुला रखा जावे।
3. समस्त सडक पार्क व खुला क्षेत्र प्राधिकरण से निर्मित होंगे।
4. खुला क्षेत्र का निस्तारण / विन्यासन राजस्थान राजकीय भवन निर्माण 2010 के अनुसार किया जावे।
5. योजना के क्रियान्वयन में भूखण्ड धारकों के हितों की सुरक्षितता की जावेगी।
6. स्वीकृत योजना में भूखण्ड [illegible] यथास्थान रूप से मिला जावे।

राजकाज/2024051

प्राधिकरण कार्यालय के पत्रांक ..... दिनांक 05/11/24 के द्वारा योजना का 1/1 से 1/1 तक का ले लीकेट मानचित्र स्वीकृत किया जाता है।

KHASRA PLAN



AREA ANALYSIS-

S.N.	LAND-USE	AREA (in sq.ft.)	%
1	Residential Plots	65549.42	54.18
2	Commercial Plots	4840.80	4.00
3	Informal Sector	2199.21	1.82
	1+2+3	72589.43	60.00
4	Park	8478.49	7.01
5	Roads, Pavement & Parking Area	39911.58	32.99
	TOTAL AREA	120979.50	100.00

1.1239 ha
4.44 Bigha

Landuse & Area Analysis checked by- Jaiswal

श्रवण चौधरी सहायक नगर नियोजक
कनिष्ठ अभियन्ता नगर विकास न्यास बीकानेर विकास प्राधिकरण
नगर विकास न्यास बीकानेर बीकानेर

उप-नगर नियोजक
बीकानेर विकास प्राधिकरण
बीकानेर

सचिव बीकानेर विकास प्राधिकरण बीकानेर

तहसीलदार बीकानेर विकास प्राधिकरण बीकानेर

CLIENT - NAME ADDRESS/SIGN

SH. SUNIL SONI s/o SH. GANESH RAM SONI,
M/S SHRI GANESH INFRA HEIGHTS,
DIRECTOR- SH. SUNIL SONI s/o SHRI GANESH RAM SONI,

PROJECT TITLE-

PROPOSED LAYOUT PLAN OF RESIDENTIAL SCHEME

SHRI GANESH ENCLAVE, PH-II

AT KHASRA No.- 376/198, 378/199 & 380/200,
VILL.- UDASAR, TEHSIL & DISTT.- BIKANER.

MOHAMMAD KHALID USTA Ahmed Manzil Mandla Ustad Imambaye ka pas Bikaner.

AR. MOHAMMAD KHALID USTA
CA/2018/90790

ARC architecture
ARCHITECTS | PLANNERS | DESIGNERS

F-16, PANWAR TOWER, GOVT. PRESS ROAD, BEHIND COLLECTORATE COMPLEX, BIKANER.

CONTACT- +91-9602479700
email- ustakhalid87@gmail.com

DATE-

DRAWING NO- 01-01

SCALE- 1 : .....

NORTH