

विषय:- आवेदक श्री प्रभुदयाल व अन्य द्वारा ग्राम नत्थूसर के ख.नं. 16 में स्थित भूमि 4.66 बीघा भूमि के ले-आउट प्लान के तकनीकी राय बाबत।
संदर्भ:- आपके कार्यालय का पत्रांक 3378 दिनांक 24.02.2023 एवं पत्रांक 12774 दिनांक 25.07.2023 के क्रम में।
महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत एवं संदर्भित पत्र के क्रम में लेख है कि आपके कार्यालय द्वारा आवेदक श्री प्रभुदयाल, श्री राजेन्द्र कुमार सियाग, श्री सुरेन्द्र चौधरी, श्रीमती विमला देवी द्वारा ग्राम नत्थूसर खसरा नंबर 16 में स्थित 4.66 बीघा भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ ले-आउट अनुमोदन के विचाराधीन प्रकरण में कार्यालय के पत्रांक 319 दिनांक 21.03.2023 के क्रम में प्रकरण पुनः प्रेषित किया गया है। प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग बीकानेर मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ प्रावधानित है। प्रश्नगत भूमि को पहुँच मार्ग स्वीकृत सर्वे प्लान की 30 फीट सड़क से दर्शाया गया है। विभागीय आदेशों के अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ योजना के ले-आउट प्लान अनुमोदन हेतु न्यूनतम 40 फीट चौड़ा पहुँच मार्ग आवश्यक है, किन्तु 40 फीट चौड़ा पहुँच मार्ग संभव नहीं होने की स्थिति में न्यूनतम 30 फीट चौड़े पहुँच मार्ग की सुनिश्चितता पर योजना का अनुमोदन किया जा सकता है। न्यास द्वारा प्रश्नगत भूमि के सुओमोटो 90-ए के आदेश दिनांक 20.11.2012 को जारी किये गये हैं। प्रकरण में योजना मानचित्र में रुपान्तरण योग्य क्षेत्रफल 126987.80 वर्गफीट है, जिसमें आवासीय भूखण्डों का क्षेत्रफल 72595.81 वर्गफीट (57.17 प्रतिशत), इनफॉर्मल सैक्टर का क्षेत्रफल 2830.54 वर्गफीट (02.23 प्रतिशत), पार्क का क्षेत्रफल 2559.71 वर्गफीट (02.02 प्रतिशत) एवं सड़कों का क्षेत्रफल 49001.74 वर्गफीट (38.59 प्रतिशत) प्रस्तावित किया गया है। योजना मानचित्र पटवारी व न्यास के कनिष्ठ अभियंता, वरिष्ठ प्रारूपकार एवं उप नगर नियोजक द्वारा प्रमाणित हैं।

प्रस्तुत संलग्न योजना मानचित्र की योजना सीमा "ए" से "एन" के अन्तर्गत कुल भूमि 126987.80 वर्गफीट रुपान्तरण योग्य भूमि का अन्तर्गत आवासीय प्रयोजनार्थ योजना मानचित्र को अनुमोदन हेतु स्थानीय स्तरीय ले-आउट प्लान समिति के समक्ष निम्न शर्तों के साथ प्रस्तुत किये जाने की अभिषंशा की जाती है:-

1. प्रकरण का परीक्षण राजस्थान टाऊनशिप पॉलिसी 2010, मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 एवं 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. प्रश्नगत भूमि को पहुँच मार्ग स्वीकृत सर्वे प्लान की 30 फीट सड़क से दर्शाया गया है। विभागीय आदेशों के अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ योजना के ले-आउट प्लान अनुमोदन हेतु न्यूनतम 40 फीट चौड़ा पहुँच मार्ग आवश्यक है, किन्तु 40 फीट चौड़ा पहुँच मार्ग संभव नहीं होने की स्थिति में न्यूनतम 30 फीट चौड़े पहुँच मार्ग की सुनिश्चितता पर योजना का अनुमोदन किया जा सकता है। आवेदित भूमि को मौके पर न्यूनतम 30 फीट चौड़े पहुँच मार्ग की सुनिश्चितता निकाय स्तर से अपेक्षित है। न्यूनतम 30 फीट पहुँच मार्ग प्राप्त नहीं होने पर ले-आउट प्लान की तकनीकी स्वीकृति को निरस्त समझा जावे।
3. आवेदित भूमि को लगाने वाली सर्वे प्लान की समस्त सड़कों का मार्गाधिकार न्यूनतम 30 फीट रखा जाना है। अतः उक्त सड़कों के मार्गाधिकार को 30 फीट कायम किये जाने हेतु आवेदक की भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाया जाना होगा, जिसकी सुनिश्चितता निकाय स्तर से अपेक्षित है।

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

4. आवेदित भूमि के आवेदकगणों के स्वामित्व का क्षेत्रफल राजस्व रिकॉर्ड अनुसार होने एवं योजना की सीमाओं का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार होने का प्रमाणिकरण पटवारी/तहसीलदार से करवाये जाने की सुनिश्चितता निकाय स्तर पर अपेक्षित है।
5. भवन विनियम के अनुसार सड़क पर खतरनाक अथवा सुविधाजनक मोड़ (नुक्कड़) होने पर परिषद 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. विभागीय अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के प्रावधानानुसार योजना में टेलीकॉम टॉवर हेतु स्थल का निर्धारण सुविधा क्षेत्र/पार्क में किया जाना अनिवार्य होगा।
8. योजना में स्वीकृत इनफॉर्मल सैक्टर के भूखण्ड का निष्पादन टाउनशीप पालिसी 2010 के प्रावधानों के सम्बन्ध में जारी आदेशों के अनुसार किया जावे।
9. आवेदित स्थल में से यदि कोई विद्युत लाईन गुजर रही हो तो विद्युत लाईन की क्षमता अनुसार राज्य सरकार के आदेशों तथा मॉडल भवन विनियम-2020 के निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप, आवश्यक भूमि खुली रखते हुए सुरक्षात्मक उपाय अपनाये जाने की सुनिश्चितता निकाय स्तर पर अपेक्षित है।
10. आवेदित क्षेत्र में से 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 एवं आवागमन हेतु पुलिय निर्माण की स्वीकृति संबंधित विभाग से ली जानी आवश्यक होगी।
11. प्रश्नगत भूमि प्रतिबंधित क्षेत्र जैसे नदी, नाले, जलाशय के बहाव/जल भराव/डूब क्षेत्र से प्रभावित तो नहीं है, की सुनिश्चितता स्थानीय निकाय द्वारा की जावे।
12. मौके पर आवेदित भूमि की सीमाओं का प्रस्तुत मानचित्र, राजस्व रिकॉर्ड अनुसार भौतिक सत्यापन व प्रमाणीकरण सुनिश्चित किया जावे एवं यदि योजना सीमा का मौके पर मिलान नहीं हो पा रहा हो तो इस कार्यालय द्वारा जारी तकनीकी स्वीकृति को स्वतः ही निरस्त समझा जावे।
13. इस कार्यालय द्वारा प्रकरण में केवल तकनीकी राय प्रेषित की जा रही है। भूमि में मौके पर राजस्व रिकॉर्ड अनुसार कायम होने, क्षेत्रफल व माप, न्यायिक वाद, किसी विभाग के स्तर पर जाँच, भू-स्वामित्व की जाँच एवं आवेदित भूमि किसी प्रकार के निषेध क्षेत्र अथवा राजकीय भूमि का भाग नहीं हो की सुनिश्चितता की जानी अपेक्षित होगी।

पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों एवं आपके कार्यालय की अभिशंखा के आधार पर केवल तकनीकी राय प्रदान की जा रही है।

भवदीय

संलग्न : अनुमोदित योजना मानचित्र की दो प्रतियां।


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

कार्यालय नगर विकास न्यास, बीकानेर

क्रमांक :- 16281

दिनांक :- 26/09/2023

कार्यवाही विवरण

विभागीय आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 जयपुर दिनांक 06 नवम्बर 2018 द्वारा पूर्व में जारी विभागीय पत्र दिनांक 16.08.2017 एवं 12.09.2017 को प्रत्याहारित कर सचिव नगर विकास न्यास को भवन मानचित्र/ले आउट प्लान अनुमोदन समिति की बैठकों की अध्यक्षता करने हेतु अधिकृत किया गया है।

श्री मुकेश बारेठ, (आर.ए.एस.) सचिव, नगर विकास न्यास, बीकानेर की अध्यक्षता में दिनांक 15.09.2023 को सायं 5:00 बजे ले आउट प्लान समिति की बैठक नगरीय विकास विभाग, राजस्थान जयपुर के आदेश सं. प.18(25) नविवि/सामान्य/2014 जयपुर दिनांक 18.11.2022 के क्रम में आयोजित की गई। जिसमें निम्न सदस्यों ने भाग लिया :-

1. अधिशाषी अभियन्ता, प्रथम नगर विकास न्यास, बीकानेर - सदस्य
2. अधिशाषी अभियन्ता द्वितीय नगर विकास न्यास, बीकानेर- सदस्य
3. अधिशाषी अभियन्ता तृतीय, नगर विकास न्यास, बीकानेर- सदस्य
4. उप नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, बीकानेर - सदस्य सचिव

बैठक में निम्न बिन्दुओं पर विचार विमर्श कर सर्व सम्मति से निर्णय लिए गए -

प्रस्ताव सं. 01 आवेदक श्री अमर सिंह पुत्र श्री मनोहर सिंह की और से मु.आम. श्री राजेश रावत पुत्र श्री बनवारी लाल रावत द्वारा ग्राम करमीसर खसरा नं. 88/4 में तादादी 2.7923 हैक्टेयर तथा खसरा नं. 88/11 में तादादी 1.0177 हैक्टेयर कुल तादादी 3.81 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ ले-आऊट प्लान स्वीकृत करने का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था। न्यास द्वारा उक्त भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु 90 ए की कार्यवाही की जाकर भूमि के 90 ए आदेश दिनांक-12.06.2023 को प्रसारित किये गये हैं, तथा उक्त भूमि का राजस्व रेकॉर्ड में नगर विकास न्यास, बीकानेर के नाम नामान्तरण दर्ज हो चुका है। तथा उक्त भूमि के आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवासीय प्रयोजनार्थ ले-आऊट प्लान का तकनीकी अनुमोदन करवाने हेतु वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर को न्यास पत्रांक-12889 दिनांक-27.07.2023 को भिजवाया गया था। जो जांच उपरांत वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर से उनके पत्रांक-918 दिनांक-28.08.2023 के द्वारा सशर्त प्राप्त हुई। जो समिति के समक्ष अवलोकनार्थ बाद निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय- समिति द्वारा प्रकरण एवं नियमों का अवलोकन करने के पश्चात् सर्वसम्मति से वरिष्ठ नगर नियोजक, बीकानेर के पत्रांक-918 दिनांक-28.08.2023 में दी गई शर्तों की पालना सुनिश्चित की जाकर एवं भवन विनियम-2020 की पालना करते हुए आवासीय प्रयोजनार्थ उक्त भूमि का ले-आऊट प्लान जारी किये जाने का सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव सं. 02 आवेदक मंगलम बिल्ड डवलपर्स लिमिटेड की और से आवेदन पत्र प्रस्तुत कर ग्राम किसमीदेसर खसरा नं. 780/2, 931, 932/2, 934, 595, 1277/933, 1280/596, 1282/597, 1284/598, 1286/789, 1288/780 में तादादी 11.7 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ ले-आऊट प्लान स्वीकृत करने का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था। न्यास द्वारा उक्त भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु 90 ए की कार्यवाही की जाकर भूमि के 90 ए आदेश दिनांक-21.04.2023 को प्रसारित किये गये हैं, तथा उक्त भूमि का राजस्व रेकॉर्ड में नगर विकास न्यास, बीकानेर के नाम नामान्तरण दर्ज हो चुका है। तथा उक्त भूमि के आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवासीय प्रयोजनार्थ ले-आऊट प्लान का तकनीकी अनुमोदन करवाने हेतु वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर को न्यास पत्रांक-13645 दिनांक-08.08.2023 को भिजवाया गया था। जो जांच उपरांत वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर से उनके पत्रांक-852 दिनांक-21.08.2023 के द्वारा सशर्त प्राप्त हुई। जो समिति के समक्ष अवलोकनार्थ बाद निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय— समिति द्वारा प्रकरण एवं नियमों का अवलोकन करने के पश्चात् सर्वसम्मति से वरिष्ठ नगर नियोजक, बीकानेर के पत्रांक-852 दिनांक-21.08.2023 में दी गई शर्तों की पालना सुनिश्चित की जाकर एवं भवन विनियम-2020 की पालना करते हुए आवासीय प्रयोजनार्थ उक्त भूमि का ले-आऊट प्लान जारी किये जाने का सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव सं. 03 आवेदक श्री प्रभुदयाल, श्री राजेन्द्र कुमार सियाग, श्री सुरेन्द्र चौधरी, श्रीमती विमला देवी की और से आवेदन पत्र प्रस्तुत कर ग्राम नत्थूसर खसरा नं. 16 में स्थित तादादी 4.66 बीघा भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ ले-आऊट प्लान स्वीकृत करने का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था। न्यास द्वारा उक्त भूमि की सुमोटो आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु 90 ए की कार्यवाही की जाकर भूमि के 90 ए आदेश दिनांक-20.11.2012 को प्रसारित किये गये हैं, तथा उक्त भूमि का राजस्व रेकॉर्ड में नगर विकास न्यास, बीकानेर के नाम नामान्तरण दर्ज हो चुका है। तथा उक्त भूमि के आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवासीय प्रयोजनार्थ ले-आऊट प्लान का तकनीकी अनुमोदन करवाने हेतु वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर को न्यास पत्रांक-3378 दिनांक-24.02.2023 व पत्रांक-12774 दिनांक-25.07.2023 को भिजवाया गया था। जो जांच उपरांत वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर से उनके पत्रांक-828 दिनांक-04.08.2023 के द्वारा सशर्त प्राप्त हुई। जो समिति के समक्ष अवलोकनार्थ बाद निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय— समिति द्वारा प्रकरण एवं नियमों का अवलोकन करने के पश्चात् सर्वसम्मति से वरिष्ठ नगर नियोजक, बीकानेर के पत्रांक-828 दिनांक-04.08.2023 में दी गई शर्तों की पालना सुनिश्चित की जाकर एवं भवन विनियम-2020 की पालना करते हुए आवासीय प्रयोजनार्थ उक्त भूमि का ले-आऊट प्लान जारी किये जाने का सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव सं. 04 आवेदक श्री विराट टैक्नो प्लास्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक गिरीराज कोठारी पुत्र श्री सत्यनारायण कोठारी द्वारा ग्राम किसमीदेसर खसरा नं. 618 में तादादी 3.66 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ ले-आऊट प्लान स्वीकृत करने का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था। न्यास द्वारा उक्त भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु 90 ए की कार्यवाही की जाकर भूमि के 90 ए आदेश दिनांक-12.09.2022 को प्रसारित किये गये हैं, तथा उक्त भूमि का राजस्व रेकॉर्ड में नगर विकास न्यास, बीकानेर के नाम नामान्तरण दर्ज हो चुका है। तथा उक्त भूमि के आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवासीय प्रयोजनार्थ ले-आऊट प्लान का तकनीकी अनुमोदन करवाने हेतु वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर को न्यास पत्रांक-14292 दिनांक-23.08.2023 को भिजवाया गया था। जो जांच उपरांत वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर से उनके पत्रांक-986 दिनांक-14.09.2023 के द्वारा सशर्त प्राप्त हुई। जो समिति के समक्ष अवलोकनार्थ बाद निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय— समिति द्वारा प्रकरण एवं नियमों का अवलोकन करने के पश्चात् सर्वसम्मति से वरिष्ठ नगर नियोजक, बीकानेर के पत्रांक-986 दिनांक-14.09.2023 में दी गई शर्तों की पालना सुनिश्चित की जाकर एवं भवन विनियम-2020 की पालना करते हुए आवासीय प्रयोजनार्थ उक्त भूमि का ले-आऊट प्लान जारी किये जाने का सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव सं. 05 आवेदक श्री अरविन्द गोटेवाला, अधिकृत प्रतिनिधि— मै. अशोक अमर एग्रो. प्रा.लि. मै. आकाश दीप एग्रो प्रा.लि. मै. अंगद एग्रो प्रा.लि. तथा श्रीमती राधा देवी पत्नी श्री कुम्भाराम नायक की और से रेफकोन्स एस्टेट एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. द्वारा ग्राम नैणों का बास खसरा नं. चक. 15-16 बीएलएम में मु.नं. 179/63, 179/55, 179/56, 179/64, 179/63, 179/42, 179/43, 179/40, 179/39, 179/31, 179/32, खसरा नं. 229/203/40/2 में स्वीकृत गार्डन सिटी निजी आवासीय योजना जिसका ले-आऊट मानचित्र कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर से उनके पत्रांक-1102 दिनांक-22.02.2007 के द्वारा तकनीकी अनुमोदन के साथ इस कार्यालय में प्राप्त हुआ है। जिसकी स्वीकृति न्यास पत्रांक-7883 दिनांक-27.07.2006 व दिनांक-22.02.2007 के द्वारा जारी की गई है। जिसमें योजनाधारको की और से न्यास कार्यालय में प्रार्थना पत्र पेश कर योजना मानचित्र में दर्शित द्यूबवैल के स्थान पर सड़क प्रस्तावित करते हुए सड़क के भाग पर आवासीय भूखण्ड व पार्क प्रस्तावित करते हुए तकनीकी स्वीकृति हेतु कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर को न्यास पत्र के द्वारा प्रेषित किया गया था जिसमें उक्त योजना के सीमा ए से डी की हद तक ले-आऊट मानचित्र

संशोधित किये जाने की स्वीकृति कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर के उनके पत्रांक-1007 दिनांक-14.09.2023 के द्वारा प्राप्त हुई है। जो कि पत्रावली में अवलोकनार्थ संलग्न है। तत्पश्चात् योजना के ले-आऊट मानचित्र में आंशिक संशोधन करने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ बाद निर्णयार्थ पेश है।

निर्णय- समिति द्वारा प्रकरण एवं नियमों का अवलोकन करने के पश्चात् सर्वसम्मति से वरिष्ठ नगर नियोजक, बीकानेर के पत्रांक-1007 दिनांक-14.09.2023 में दी गई शर्तों के अनुरूप योजना में सीमा ए से डी में स्थित भूखण्डों की हद तक ले-आऊट मानचित्र का संशोधन किया जाता है। शेष ले-आऊट मानचित्र पर कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक के पूर्व पत्रांक-1102 दिनांक-22.02.2007 व न्यास द्वारा पूर्व में अंकित शर्तें यथावत रखते हुए योजना के ए से डी तक का संशोधित ले-आऊट मानचित्र स्वीकृत किये जाने का सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव सं. 06 आवेदक नरपत सिंह पुत्र श्री लालूसिंह व विक्रम सिंह पुत्र श्री लालूसिंह एवं मैसर्स अमर प्रताप डवलपर्स प्रा.लि. बीकानेर की ओर से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर चक. 11-12 बीएसएम में मु.नं. 178/12 किला नं. 5, 6, 15, मु.नं. 178/19 किला नं. 9, 10, 11, 12, 20, 21 मु.नं. 178/20 किला नं. 1, 10, 11 कुल तादादी 1.9058 हैक्टेयर भूमि जिसके न्यास कार्यालय द्वारा 11845-848 दिनांक-10.07.2023 के द्वारा 90 ए आदेश प्रसारित किये गये है। जिसमें आवेदक श्री नरपत सिंह पुत्र श्री लालूसिंह व विक्रम सिंह पुत्र श्री लालूसिंह एवं मैसर्स अमर प्रताप डवलपर्स प्रा.लि. बीकानेर की ओर से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उक्त भूमि वृन्दावन एन्कलेव फेज-11 के समीप होने एवं मौके पर ऑवरलैप होने के समाधान हेतु दोनों आवेदकों द्वारा प्रार्थना पत्र के साथ नवीन मानचित्र प्रस्तुत कर योजना का संशोधित ले-आऊट मानचित्र स्वीकृत किये जाने का निवेदन किया गया है। जिसके क्रम में लेख है कि प्रकरण में कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर से उनके पत्रांक-199 दिनांक-28.01.2009 के द्वारा पूर्व में तकनीकी स्वीकृति प्राप्त होने के उपरांत ले-आऊट मानचित्र समिति की बैठक दिनांक-17.02.2009 के प्रस्ताव सं. 03 में योजना का अनुमोदन किया जाकर न्यास द्वारा उक्त योजना की स्वीकृति दिनांक-11.06.2009 के द्वारा जारी की जा चुकी है। जिसमें आवेदकों द्वारा प्रस्तुत ले-आऊट मानचित्र वृन्दावन एन्कलेव फेज-11 के समीप होने एवं मौके पर ऑवरलैप होने के कारण प्रकरण ले-आऊट मानचित्र समिति के समक्ष अवलोकनार्थ बाद निर्णयार्थ पेश है।

निर्णय- समिति द्वारा प्रकरण एवं नियमों का अवलोकन करने के पश्चात् सर्वसम्मति से वरिष्ठ नगर नियोजक, बीकानेर के पत्रांक-199 दिनांक-28.01.2009 में दी गई शर्तों के अनुरूप तथा न्यास कार्यालय द्वारा पूर्व में दिनांक-11.06.2009 जारी योजना के ले-आऊट मानचित्र स्वीकृति में अंकित शर्तों की पालना के साथ आवेदकों नरपत सिंह पुत्र श्री लालूसिंह व विक्रम सिंह पुत्र श्री लालूसिंह एवं मैसर्स अमर प्रताप डवलपर्स प्रा.लि. बीकानेर की ओर से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर चक. 11-12 बीएसएम में मु.नं. 178/12 किला नं. 5, 6, 15, मु.नं. 178/19 किला नं. 9, 10, 11, 12, 20, 21 मु.नं. 178/20 किला नं. 1, 10, 11 कुल तादादी 1.9058 हैक्टेयर भूमि को समयोजित करते हुए प्रस्तुत संशोधित ले-आऊट मानचित्र स्वीकृत किये जाने का सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया।

विशाषी अभियंता प्रथम
नगर विकास न्यास,
बीकानेर

अधिशाषी अभियंता द्वितीय
नगर विकास न्यास,
बीकानेर

अधिशाषी अभियंता तृतीय
नगर विकास न्यास,
बीकानेर

उप नगर नियोजक
नगर विकास न्यास
बीकानेर

सचिव
नगर विकास न्यास
बीकानेर

राजस्थान सरकार
कार्यालय बीकानेर विकास प्राधिकरण, बीकानेर

क्रमांक:-बीडीए/आयोजना शाखा/2025-26/

दिनांक:-

श्री प्रभुदयाल बाजडोलिया पुत्र श्री झून्धाराम,
श्री राजेन्द्र कुमार, सुरेन्द्र कुमार व विजेन्द्र कुमार पुत्रगण श्री बेगाराम चौधरी,
श्रीमती रामी देवी पत्नी श्री बेगाराम, श्रीमती विमला देवी पत्नी श्री राजेन्द्र कुमार
निवासी-ए-5 जवाहर नगर डूडी पेट्रोल पम्प के सामने
बीकानेर।

विषय :-ग्राम नत्थूसर के खसरा नं. 16 में स्थित भूमि 4.66 बीघा भूमि के ले-आऊट
मानचित्र स्वीकृति के संबंध में।

प्रसंग :-आपका आवेदन पत्र दिनांक 26.12.2022 व 08.07.2025 के संबंध में।

उपरोक्त विषय एवं प्रासंगिक पत्र के संबंध में लेख है कि ग्राम नत्थूसर के खसरा नं. 16 में स्थित भूमि 4.66 बीघा भूमि में रामनगर का ले-आऊट वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर के पत्र क्रमांक-बीकेजेड/2522-53/ ले-आऊट/2023/बीकानेर/828 दिनांक 04.08.2023 में वर्णित शर्तों के अन्तर्गत व न्यास की ले-आऊट मानचित्र कमेटी की बैठक दिनांक 26.09.2023 को स्वीकृत किया जा चुका है। उपरोक्त आवासीय योजना की रूपान्तरण राशि, लीजमनी व बाह्य विकास शुल्क की राशि कुल योग 78,30,366/- दिनांक 22.11.2024 के माध्यम से जरिये चालान नं. 2529, 718, 1414 के द्वारा प्राधिकरण कोष में जमा हो चुके हैं। उक्त ले-आऊट मानचित्र की स्वीकृति निम्न शर्तों 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 गुणवत्ता के अनुसार योजना धारक द्वारा स्वयं करवाया जावेगा।
02. राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना 26.06.2010 (राजस्थान टाऊनशिप योजना 2010) तथा अधिसूचना दिनांक-10.08.2020 में उल्लेखित शर्तों एवं समय-समय पर होने वाले विभागीय आदेशों की पालना हेतु पाबंद रहेगा तथा ले-आऊट मानचित्र में लाल रंग दर्शाये गये भूखण्ड सं. 45 से 50 एवं 64 से 70 यानि कुल 13 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, विद्युत 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, बाह्य विकास शुल्क इत्यादि के संबंध में ऑडिट दल द्वारा अगर किसी प्रकार की कोई राशि बकाया निकलती है तो जमा करवाया जावेगा।

Signature valid

Digitally signed by Kulraj Meena
Designation: Secretary
Date: 2025.09.04 22:10:48 IST
Reason: Approved



6. 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 भूखण्डों के आवंटन पत्र व मानचित्रों में रैरा रजिस्ट्रेशन नम्बर अंकित किया जाना अनिवार्य होगा।

संलग्न:- ले-आऊट मानचित्र।

सचिव
बीकानेर विकास प्राधिकरण
बीकानेर

दिनांक:-

क्रमांक:-बीडीए/आयोजना शाखा/2025-26/
प्रतिलिपि:-

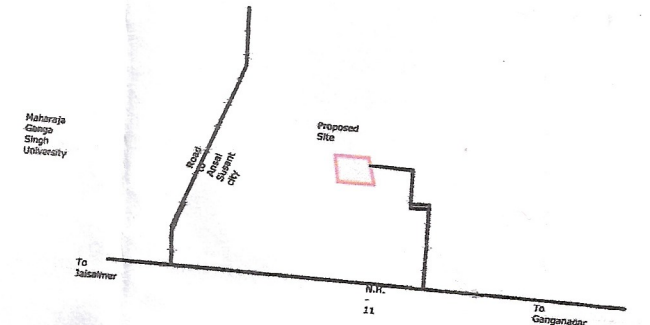
1. वरिष्ठ प्रारूपकार को प्रेषित कर लेख है कि योजना के स्वीकृत ले-आऊट मानचित्र अनुसार भूखण्डों पर भवन विनियम-2020 अनुसार सैटबैक का निर्धारण एवं पत्र के बिन्दु संख्या 06 में वर्णित योजना के रैरा रजिस्ट्रेशन उपरान्त ही मानचित्र तैयार किया जाना सुनिश्चित करावें।
2. संबंधित लिपिक को पत्र एवं स्वीकृत ले-आऊट मानचित्र संलग्न प्रेषित कर लेख है कि योजना का रैरा में रजिस्ट्रेशन होने के उपरान्त एवं योजना धारक द्वारा जारी आवंटन 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 Kulraj Meena
Designation: Secretary
Date: 2025.08.04 22:10:48 IST
Reason: Approved

BIKANER



KEY PLAN

PROPOSED PLAN SHOWING RESIDENTIAL SCHEME "RAM NAGAR" AT KHASRA NO.16 VILLAGE NATHUSAR, BIKANER.

Total Area of Scheme :-

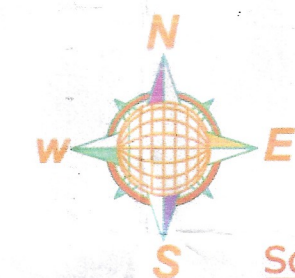
126987.8 sq.Ft.

4.66 Bigha

1.18 Hector

LAND USE & AREA ANALYSIS
CHECKED BY: for

S.NO.	PETICULAR	AREA (SQ.FT.)	PERCENTAGE
1	PLOTS	72595.81	57.17%
2	ROAD	49001.74	38.59%
3	INFORMAL	2830.54	2.23%
4	PARK	2559.71	2.02%
TOTAL		126987.8	100.00%



Scale : 1" = 50'

Ref. :-

PROPOSED LAND

Existing Structure

Compound wall

Water Tank

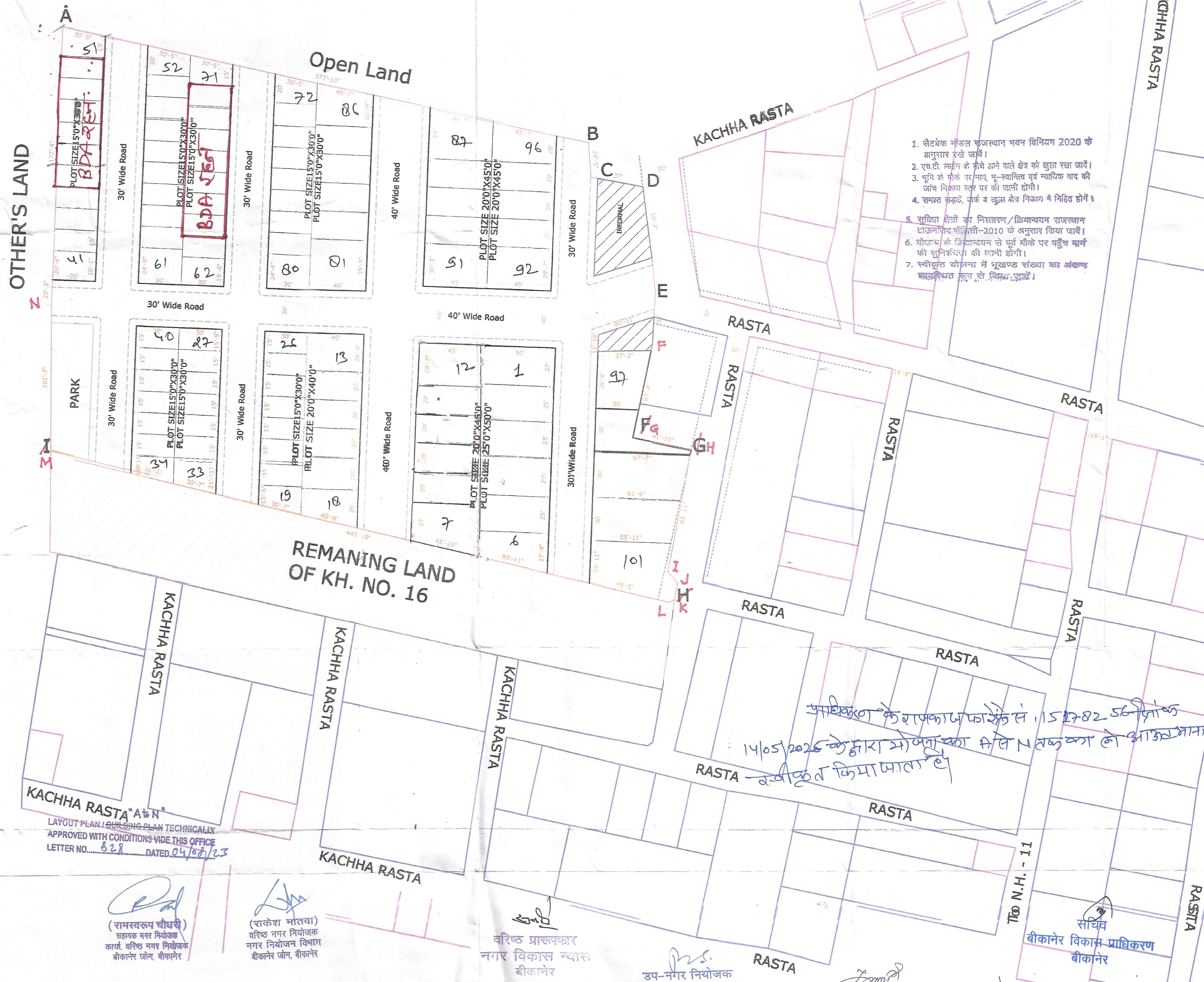
Thar Surveyor & Infrastructure

Add.:-

BIKANER BRANCH OFFICE : N.H.15,
OPP. PANDIT DHARAM
KANTA, M.P. COLONY ROAD, BIKANER
Ph: 8107555559, 8107555553
e-mail: tharsurveyor@gmail.com

THAR

Thar Surveyor & Infrastructure
Proprietor



1. सेक्टर नं. 10 के अन्तर्गत बंदन विनियम 2020 के अनुसार रखे जायें।
2. एच.टी. लाइन के नीचे आने वाले क्षेत्र को खुला रखा जायें।
3. भूमि के पूरके तार/नाल, न्यू-स्वामित्व एवं व्यापिक वाद की जांच गिरावट स्तर पर की जानी होगी।
4. समस्त संकल्प, पार्क व खुला क्षेत्र निकट में निर्मित होंगे।
5. सुविधा क्षेत्रों का निरधारण/क्रियान्वयन राजस्थान राजनगर अधिनियम-2010 के अनुसार किया जायें।
6. योजना के क्रियान्वयन से पूर्व मौके पर वस्तु चर्चा की सुनिश्चिता की जानी होगी।
7. स्वीकृत योजना में मुख्यमन्त्री संख्या का अंकन प्रत्येक प्लॉट पर किया जायें।

प्राधिकार के रूप में जारी किया गया है।
14/05/2025 के द्वारा प्रमाणित किया गया है।
स्वीकृत किया जाता है।

(रामचंद्र प्रसाद चौधरी)
सहायक नगर निरीक्षक
कार्य, वरिष्ठ नगर निरीक्षक
बीकानेर जिला, बीकानेर

(राकेश मोतावा)
वरिष्ठ नगर निरीक्षक
नगर नियोजन विभाग
बीकानेर जिला, बीकानेर

वरिष्ठ प्राधिका
नगर विकास न्याय
बीकानेर

उप-नगर नियोजक
नगर विकास न्याय
बीकानेर

(UIT)

सचिव
बीकानेर विकास प्राधिकरण
बीकानेर