

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

क्रमांक:-बीकेजेड/2522:15/ले.आ.प्लान/2025/चुरु/

दिनांक: यथा हस्ताक्षरित

अतिरिक्त जिला कलेक्टर,
चुरु।

विषय :-जिला चुरु के राजस्व ग्राम रामपुरा पत्ता झारिया के खसरा सं. 667/202 व 530/193 की कुल 180953.064 वर्गमीटर औद्योगिक संपरिवर्तित भूमि के योजना मानचित्र स्वीकृति हेतु तकनीकी राय बाबत।

संदर्भ :- आपका कार्यालय पत्रांक राजकाज रेफ. 19109709 दिनांक 29.11.2025 के क्रम में।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत एवं संदर्भित पत्र के क्रम में लेख है कि आपके कार्यालय द्वारा आवेदक श्री योगेश सरोठिया डायरेक्टर CGRM DEVELOPERS PVT. LTD. की भूमि वाके जिला चुरु के राजस्व ग्राम रामपुरा पत्ता झारिया के खसरा सं. 667/202 व 530/193 की कुल 180953.064 वर्गमीटर औद्योगिक संपरिवर्तित भूमि के योजना मानचित्र स्वीकृति हेतु तकनीकी राय बाबत विचाराधीन प्रकरण कार्यालय पत्र दिनांक 20.11.2025 के क्रम में पुनः प्रेषित किया गया है। प्रश्नगत भूमि के औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश जिला कलेक्टर चुरु द्वारा दिनांक 09.09.2025 को जारी किये गये हैं। संलग्न दस्तावेजों के अनुसार आवेदित भूमि चुरु से भालेरी जाने वाली सड़क पर स्थित है जिसका मार्गाधिकार संलग्न दस्तावेजों के अनुसार सड़क के मध्य से 40 मीटर निर्धारित है। संलग्न गूगल मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है।

संलग्न योजना मानचित्र में प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल 180953.00 वर्गमीटर है, जिसमें औद्योगिक भूखण्डों का क्षेत्रफल 106812.96 वर्गमीटर (59.03 प्रतिशत), वाणिज्यिक भूखण्डों का क्षेत्रफल 4366.59 वर्गमीटर (02.41 प्रतिशत), खुदरा दुकानों व पार्किंग का क्षेत्रफल 665.00 वर्गमीटर (00.37 प्रतिशत), पार्क का क्षेत्रफल 9049.06 वर्गमीटर (05.00 प्रतिशत), ईडब्ल्यूएसए हेतु आरक्षित भूखण्डों का क्षेत्रफल 18095.59 वर्गमीटर (10.00 प्रतिशत) एवं सड़को का क्षेत्रफल 41963.89 वर्गफीट (23.19 प्रतिशत) प्रस्तावित किया गया है। योजना सीमा राजस्व रिकॉर्ड अनुसार होने का प्रमाणीकरण योजना मानचित्र पर राजस्व पटवारी एवं तहसीलदार द्वारा किया गया है।

प्रस्तुत संलग्न योजना मानचित्र की योजना सीमा "ए" से "जे" के अन्तर्गत कुल 196785.61 वर्गफीट भूमि का औद्योगिक योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु स्थानीय स्तरीय ले-आउट प्लान समिति के समक्ष निम्न शर्तों के साथ प्रस्तुत किये जाने की अभिशंषा की जाती है:-

1. प्रकरण का परीक्षण राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 एवं राजस्थान टाऊनशिप पॉलिसी 2024 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 की जानी अपेक्षित है।
2. संलग्न दस्तावेजों के अनुसार आवेदित भूमि चुरु से भालेरी जाने वाली सड़क पर स्थित है जिसका मार्गाधिकार संलग्न दस्तावेजों के अनुसार सड़क के मध्य से 40 मीटर निर्धारित है। अतः विद्यमान राजस्व सड़क के मध्य से 40 मीटर (131'-3") सड़क हेतु भूमि छोड़ते हुए योजना का क्रियान्वन किया जाना होगा।
3. अनुमोदित योजना मानचित्र में दर्शाये गये औद्योगिक/वाणिज्यिक/खुदरा दुकानों के भूखण्ड ही विक्रय योग्य क्षेत्रफल का भाग होंगे। योजना मानचित्र में आरक्षित ईडब्ल्यूएसए हेतु आरक्षित भूखण्ड/पार्क/सड़क हेतु भूमि को विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार विभाग को समर्पित की जानी होगी।



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

4. आवेदित योजना क्षेत्र में यदि कोई राजस्व खाला स्थित हो तो खाले की निरन्तरता कायम रखते हुए सुरक्षात्मक उपाय अपनाये जाने होंगे तथा संबंधित विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जाना आवश्यक होगा जिसकी सुनिश्चितता विकासकर्ता द्वारा की जानी है।
5. आवेदित भूमि में यदि कोई विद्युत लाईन स्थित हो तो उसे अन्यत्र स्थानांतरित करवाना होगा अथवा उक्त विद्युत लाईन की क्षमता अनुसार राज्य सरकार के आदेशों तथा राजस्थान मॉडल भवन विनियम-2025 के निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप, आवश्यक भूमि खुली रखते हुए सुरक्षात्मक उपाय अपनाये जाने की सुनिश्चितता अपेक्षित है।
6. प्रश्नगत भूमि प्रतिबंधित क्षेत्र जैसे नदी, नाले, जलाशय के बहाव/जल भराव/डूब क्षेत्र से प्रभावित तो नहीं है, की सुनिश्चिता स्थानीय विभाग द्वारा की जावे।
7. 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।
8. 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 जॉच, भू-स्वामित्व की जॉच एवं आवेदित भूमि किसी प्रकार के निषेध क्षेत्र अथवा राजकीय भूमि का भाग नहीं हो की सुनिश्चितता की जानी अपेक्षित होगी।

उक्त राय प्राप्त पत्रावली में संलग्न दस्तावेजों के अनुसार प्रदान की गई है। गलत तथ्यों के आधार पर तकनीकी स्वीकृति प्राप्त किये जाने की स्थिति में यह तकनीकी राय स्वतः निष्प्रभावी मानी जावे।

संलग्न:- अनुमोदित योजना मानचित्र की दो प्रतियाँ

भवदीय,

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



कार्यालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, चूरु (राजस्थान)

क्रमांक :-प.12(01)(26)राजस्व/2025/1140

दिनांक:- 16.12.2025

Lay Out Plan अनुमोदन हेतु आयोजित बैठक दिनांक 16.12.2025 का कार्यवाही विवरण:-

इस कार्यालय द्वारा रोही मौजा ग्राम रामपुरा पट्टा झारिया तहसील एवं जिला चूरु के खसरा नम्बर 667/202 तादादी 249208 वर्गमीटर में से 145796.064 वर्गमीटर व खसरा नम्बर 530/193 तादादी 35157 वर्गमीटर में से 35157 वर्गमीटर कुल रकबा 180953.064 वर्गमीटर औद्योगिक(Setup of Industrial Area) प्रयोजनार्थ भूमि का दिनांक 09.09.2025 को संपरिवर्तन आदेश जारी किया गया था। संपरिवर्तन के बाद प्रार्थी श्री योगेश सरोठिया Director CJRM DEVELOPERT PVT.LTD. द्वारा प्रस्तुत Lay Out Plan अनुमोदन किये जाने हेतु इस कार्यालय में प्रस्तुत किया गया। उक्त Lay Out Plan इस कार्यालय के पत्र राजकाज रेफरेंस नं. 19109709 दिनांक 29.11.2025 द्वारा वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर को प्रकरण में विस्तृत जाँच एवं परिक्षण कर एवं Lay Out Plan को अनुमोदित कर भिजवाये जाने हेतु प्रेषित किया गया। वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर ने पत्र राजकाज रेफरेंस नं. 19240322 दिनांक 05.12.2025 द्वारा Lay Out Plan को सशर्त अनुमोदित कर भिजवाया गया है जिसके आधार पर आज दिनांक 16.12.2025 को राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 9 के तहत गठित समिति द्वारा प्रातः 11:00 बजे अधोहस्ताक्षरकर्ता की अध्यक्षता में औद्योगिक(Setup of Industrial Area) संपरिवर्तित भूमि के Lay Out Plan को अनुमोदन किये जाने के विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। बैठक में निम्नांकित अधिकारीगण उपस्थित रहे:-

क्र. सं.	नाम अधिकारीगण	पदनाम
1	श्रीमती अर्पिता सोनी	अति. जिला कलक्टर एवं अति. जिला मजिस्ट्रेट चूरु
2	श्री सुनील कुमार	उपखण्ड अधिकारी, चूरु
3	श्री तरुण सोंग्रा	सहायक नगर नियोजक, जिला नगर नियोजक चूरु प्रतिनिधि कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक, बीकानेर जोन, बीकानेर
4	श्री राजेश कुमार	अधिशायी अधियन्ता, कार्यालय जिला परिषद, चूरु



कार्यालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, चूरु (राजस्थान)

Lay Out Plan को निम्न शर्तों पर अनुमोदन/स्वीकृत किया जाता है:-

1. संलग्न दस्तावेजों के अनुसार आवेदित भूमि चूरु से भालेरी जाने वाली सड़क पर स्थित है जिसका मार्गाधिकार संलग्न दस्तावेजों के अनुसार सड़क के मध्य से 40 मीटर निर्धारित है। अतः विद्यमान सड़क के मध्य से 40 मीटर सड़क हेतु भूमि छोड़ते हुए योजना का क्रियान्वन किया जाना होगा।
2. अनुमोदित योजना मानचित्र में दर्शाये गये औद्योगिक/वाणिज्यिक/खुदरा दुकानों के भूखण्ड ही विक्रय योग्य क्षेत्रफल का भाग होंगे। योजना मानचित्र में आरक्षित ईडब्ल्यूएसए हेतु आरक्षित भूखण्ड/पार्क/सड़क हेतु भूमि को विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार विभाग को समर्पित की जानी होगी।

बाद विचार विमर्श कमेटी द्वारा प्रकरण में अधोहस्ताक्षरकर्ता की अध्यक्षता में बैठक दिनांक 16.12.2025 को सर्वसम्मति से Lay Out Plan को स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।


(अभिषेक सुराणा)
जिला कलक्टर,
चूरु

क्रमांक :-प.12(01)(26)राजस्व/2025/1140

दिनांक:- 16.12.2025

प्रतिलिपि- सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है-

1. उपखण्ड अधिकारी, चूरु।
2. वरिष्ठ नगर नियोजक, नगर नियोजन विभाग, बीकानेर।
3. अधिशाषी अभियन्ता जिला परिषद चूरु।
4. श्री योगेश सरोठिया Director CJRM DEVELOPERT PVT.LTD.


जिला कलक्टर,
चूरु

TO BHALERI > >



LAND USE & AREA ANALYSIS
CHECKED BY-

S.No.	LAND USED	AREA IN (SQ.MTR.)	(%)
1.	INDUSTRIAL	106812.96	59.03 %
2.	COMMERCIAL	4366.59	02.41 %
3.	RETAIL	162.00	0.37 %
	PARKING	503.00	
TOTAL = 1+2+3		111844.55	61.81 %
4.	PARK	9049.06	05.00 %
5.	EWSA	18095.59	10.00 %
6.	ROAD	41963.80	23.19 %
TOTAL = 4+5+6		69108.45	38.19 %
SCHEME AREA		180953.00	100.00 %

'A60J'
LAYOUT PLAN / BUILDING PLAN TECHNICALLY
APPROVED WITH CONDITIONS VIDE THIS OFFICE
LETTER NO. 19240322 DATED 05/12/2025



 (राजन कुमार चौधरी)
 उप नगर नियोजक
 कार्य, वरिष्ठ नगर नियोजक
 बीकानेर ज़ोन, बीकानेर

(राजेश मथुरा)
 वरिष्ठ नगर नियोजक
 नगर नियोजन विभाग
 बीकानेर ज़ोन, बीकानेर

उप खण्ड अधिकारी
चुरू

For CGRM DEVELOPERS PVT. LTD.
Y. Sanyal
Director

CAD MAX PROJECTS PVT. LTD.
101 And 102 , 1st Floor, The Prism Tower,
Opp. Police Head Quarters, Lal Kothi ,
Tonk Road, Jaipur, Rajasthan-302015
Mob. No :- 9829045031

पैमाना :- 1:1000

CONSULTANT :-

CONSULTANT :-

 **Cad Max**
PROJECTS (P) LTD.

301, Prism Tower, Opp. Police Headquarter,
Lalkothi scheme, Tonk Road JAIPUR (RAJ.) 302015
PH.: 0141-4113111, Mob.: +91-982045031

जिला कलक्टर चूरु, राजस्थान