



राजस्थान सरकार

कार्यालय उपखण्ड अधिकारी माधोराजपुरा जिला जयपुर

क्रमांक: राजस्व/संपरिवर्तन/2025/4062

दिनांक:- 3/3/25

प्रेषित:-

✓ श्री गोपाल भूतड़ा पुत्र श्री रामबिलास भूतड़ा
निवासी - जयपुर

विषय:- राजस्व ग्राम कारवां, तहसील माधोराजपुरा स्थित खसरा नं० 393/127, 381/126, 385/127 व 397/383 रकबा 9148 वर्गमीटर भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत।

संदर्भ:- वरिष्ठ नगर नियोजक के पत्रांक टीपीआर:1800/जेजेड/02/माधोराजपुरा/2025/58 दिनांक 07/02/2025 द्वारा तकनीकी राय के क्रम में।

उपर्युक्त विषयान्तर्गत आप द्वारा प्रस्तुत आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के योजना मानचित्र अनुमोदन के संबंध में तकनीकी राय हेतु पत्रावली वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर को इस कार्यालय के समसंख्यक पत्रांक 1939 दिनांक 09.01.2025 द्वारा हेतु भिजवाई गई थी।

जिसके क्रम में कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान जयपुर के पत्रांक टीपीआर: 1800/जेजेड/02/माधोराजपुरा/2025/58 दिनांक 07.02.2025 से तकनीकी राय/टिप्पणी प्राप्त हुई। (पत्र की एक प्रति आपको भिजवाई जा रही है)

अतः आप उक्त आवासीय कॉलोनी को विकसित करने से पूर्व वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर द्वारा दी गई राय/टिप्पणी पत्र में अंकित बिन्दु संख्या 1 लगायत 17 तक में दी गई शर्तों को पूर्ण किया जाना सुनिश्चित करें।

उक्तानुसार प्रस्तुत योजना मानचित्र का अनुमोदन संदर्भित पत्र में वर्णित शर्तों/नियमों के अधीन किया जाता है।

संलग्न - ① योजना मानचित्र अनुमोदन

② वरिष्ठ नगर नियोजक का पत्रांक

(राजेश कुमार मीणा)
उपखण्ड अधिकारी
माधोराजपुरा

AT REVENUE- VILLAGE- KARWA, TEH.- MADHORAJPURA, JAIPUR
AT KHASRA N O. 397/383, 381/126, 393/127, 385/127

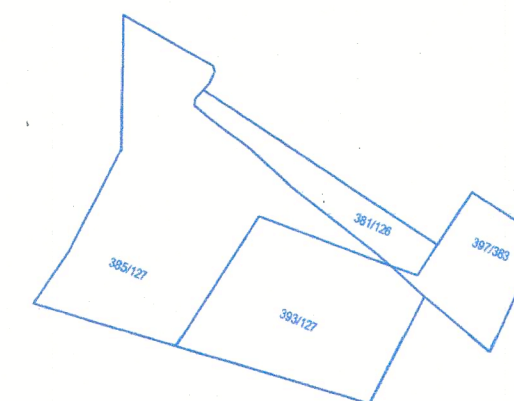
LAY-OUT PLAN TECHNICALLY
EXAMINED AND RECOMMENDED
FOR APPROVAL AS PER CONDITIONS
MENTIONED IN ENCLOSED LETTER NO.
TPR1800/15.2.0.1174/18/2025/58
DATED 25.4.2025

Handwritten signature
7/2/2025
सहायक नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

उप नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

वरिष्ठ नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

KHASRA PLAN OF PROPOSED SCHEME:-



SCALE :- 1CM = 8 MTR



योजना क्षेत्र का मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू उपयोग

प्रस्तावित आवासीय योजना के भूखण्डों की गणना :-

आवासीय भूखण्ड:- 35

व्यवसायिक भूखण्ड:- 01

खुर्दरा व्यवसायिक भूखण्ड:- 04-

सहायक नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

योजना क्षेत्र का भू-उपयोग व तकनीकी विश्लेषण :-

क्रं.सं.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल(व.मी.मे)	प्रतिशत
----------	----------	--------------------	---------

0.56%

0%

OR ZONE
AIPUR)

प्रस्वावित योजना की
आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल

10459.00 व.सो. JALPUR

NAME OF SCHEME :-

"PEARL AVENUE - I "

DESIGN BY:-

Lakshya Consultancy

LAND SURVEY, PLANNING, DEMARCATION
TOWNSHIP DEVELOPMENT
ENGINEERING AND ARCHITECT CONSULTANT

101, Coral Studio 1, Sahakar Marg
Lal Kothi, Jaipur-302015 (Raj) India
Tel: 9828165989, 8233075989
Email : info@lakshyapmc.in

RELEASED FOR

☐ INFORMATION	☐ APPROVAL	☐ CONSTRUCTION
--------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------

[illegible]

जिम्मा /

म. वि. वि.

पटवारी

पटवारी म. वि. वि. हरियापुरा

म. वि. वि. हरियापुरा

तहसीलदार
तहसील-माधोराजपुरा

उपखण्ड अधिकारी
साधो राजपुरा



राजस्थान सरकार
नगर नियोजन विभाग
कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।

क्रमांक:-टीपीआर:1800/जेजेड/02/माधोराजपुरा/2025/58

दिनांक: 7 FEB 2025

उपखण्ड अधिकारी
माधोराजपुरा (जयपुर)।

विषय:- राजस्व ग्राम कारबां, तहसील-माधोराजपुरा जिला-जयपुर स्थित खसरा नं. 393/127, 381/126, 385/127 व 397/383 रकबा 9148 वर्गमीटर भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु तकनीकी राय बाबत। आवेदक श्री गोपाल भूतड़ा श्री रामबिलास भूतड़ा।

संदर्भ:- आपका पत्रांक: राजस्व/सम्परिवर्तन/2025/1939 दिनांक 09.01.2025 एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र 05.02.2025

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र द्वारा राजस्व ग्राम कारबां, तहसील-माधोराजपुरा जिला-जयपुर स्थित खसरा नं. 393/127, 381/126, 385/127 व 397/383 रकबा 9148 वर्गमीटर भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु इस कार्यालय की तकनीकी राय चाही गई है। उपरोक्त क्रम में प्रकरण के तकनीकी परीक्षण उपरान्त निम्न तथ्य नोट किये गये:-

- प्रश्नगत प्रकरण में उपखण्ड अधिकारी माधोराजपुरा द्वारा संपरिवर्तन आदेश क्रमांक: 203480 दिनांक 13.12.2024 द्वारा प्रकरण में आवेदित भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश जारी किये गये है। प्रस्तुत जमाबंदी अनुसार सम्परिवर्तित खसरा की किरम बारानी दर्ज है।
- प्रकरण में तहसीलदार द्वारा जारी जांच प्रपत्र के बिन्दु सं. 10 से 15 अनुसार आवेदित भूमि को ग्राम कारबां से भापुरा को जाने वाली ग्रामीण सड़क से पहुँच उपलब्ध होती है। उक्त सड़क विद्यमान चौड़ाई 30 फीट हैं एवं मौके पर डामर सड़क निर्मित है, परन्तु उक्त ग्रामीण सड़क राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज नहीं है एवं सार्वजनिक आवागमन हेतु उपयोग आ रही है।
- तहसीलदार द्वारा जारी जांच प्रपत्र चैकलिस्ट के बिन्दु सं. 13 अनुसार आवेदित भूमि को उपलब्ध सड़क की चौड़ाई 25 मीटर (सड़क मध्य से 12.5 मीटर) हेतु मूल खसरा नं. 127/2 रकबा 0.4173 है 0 में से 192 वर्गमीटर एवं खसरा नं. 383/126 रकबा 0.1535 है 0 में से 352 वर्गमीटर भूमि आई.आर.सी से प्रभावित बतायी जाकर 9500 वर्गमीटर भूमि सम्परिवर्तन योग्य बतायी गई है, जबकि प्रस्तुत योजना मानचित्र एवं सम्परिवर्तन आदेश अनुसार खसरा नं. 127/2 में से 959 वर्गमीटर व खसरा नं. 383/126 में से 352 वर्गमीटर अर्थात् कुल 1311 वर्गमीटर भूमि आई.आर.सी से प्रभावित है एवं 9148 वर्गमीटर भूमि का सम्परिवर्तन किया गया है। उक्तानुसार ही योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तुत दस्तावेजों अनुसार आई.आर.सी से प्रभावित भूमि का पृथक से तकासा/तरमीन किया जाकर खसरा नं. 392/127 व 393/127 की रकबा 9148 वर्गमीटर भूमि का सम्परिवर्तन किया गया है।

Digitally signed by Niti Nehra
Designation : Senior Town Planner
Date: 2025.02.07 16:42:42 IST
Reason: Approved



R:\DigiGOV\Rajasthan\FileSystem\DMSSStore\DigiGOV\Intranet\PDF\1346470094025784088.docx

कार्यालय पता : जे.एल.एन. मार्ग, बिडला मंदिर के सामने, जयपुर-302004

Office Phone No. 2560985

Office e-mail: stjzjpr-rj@gov.in

Website: http://urban.rajasthan.gov.in/townplanning

- D. प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के सामने स्थित मुख्य सड़क मार्गाधिकार सड़क मध्य से 12.5 मीटर में आई.आर.सी रो प्रभावित भूमि के अतिरिक्त आवेदित भूमि का आंशिक भाग प्रभावित है, जिसे आई.आर.सी हेतु समर्पित किया जाना अपेक्षित है।
- E. प्रकरण में प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि को उपलब्ध मुख्य सड़क के एलाईमेंट अनुसार सड़क मार्गाधिकार प्रस्तावित किये जाने पर आवेदित भूमि की ओर सड़क मध्य से 12.5 मीटर भूमि छोड़ने के पश्चात् आई.आर.सी से प्रभावित भूमि शेष रहती है, उक्त भूमि का उपयोग सड़क मार्गाधिकार/परिसंचरण हेतु उपयोग लिया जाना प्रस्तावित है।
- F. प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर संशोधित योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में आवेदित भूमि के लगवा उत्तर दिशा में आवासीय प्रयोजनार्थ अन्य सम्पत्तिवर्तित भूमि खसरा नं. 380/126, 384/127, 395/382 व 126/1 की भूमि पर प्रस्तावित आवासीय योजना के अनुमोदन हेतु इस कार्यालय की तकनीकी राय चाही गई है। उक्त प्रस्तावित योजना की आंतरिक 9 मीटर सड़क से योजना मानचित्र अनुसार भूसं. 33 से 35 को पहुँच दर्शायी गई है। उक्त क्रम में दोनों आवेदको/खातेदारों द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर दोनों प्रस्तावित योजना की आंतरिक सड़कों की निरन्तरता एवं उपयोग लिये जाने हेतु सहमति प्रस्तुत की गई है।
- G. प्रकरण में प्रस्तावित योजना मानचित्र पर पटवारी द्वारा योजना सीमा का प्रमाणिकरण किया गया है। साथ ही जांच प्रपत्र के बिन्दु सं. 19 अनुसार आवेदित भूमि के उक्त प्रवाह/भराव अथवा बहाव/कैचमेंट से प्रभावित नहीं है एवं बिन्दु सं. 26 अनुसार आवेदित भूमि किसी हाईटेंशन विद्युत लाईन से प्रभावित नहीं है।
- H. प्रकरण में कार्यालय स्तर पर प्रस्तुत योजना मानचित्र में आरक्षित इन्फोर्मल व्यावसायिक भूखण्ड में दुकानों की साईज 3X3 मीटर प्रस्तावित की गई है एवं दुकानों हेतु मुख्य सड़क की ओर पार्किंग प्रस्तावित की गई है।

अतः उपरोक्त तथ्यों एवं प्रस्तुत योजना मानचित्र का राजस्व विभाग द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक: F.6(26)Rev.6/2014/33 दिनांक 06.10.2016 अनुसार इस कार्यालय स्तर पर परीक्षण कर योजना क्षेत्रफल (9148 वर्गमीटर) विश्लेषण की जांच की गई, जिसके अनुसार आवेदित भूमि क्षेत्रफल विश्लेषण की गणना निम्नानुसार है:-

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	प्रतिशत
1	आवासीय	4820.45	52.69
2	व्यावसायिक	228.81	02.50
3	इन्फोर्मल व्यावसायिक	122.90	01.34
4	सुविधा क्षेत्र (SWM, टेलीकॉम टावर)	60.00	00.66
5	पार्क	457.40	05.00
6	सड़क	3458.44	37.81
	कुल योजना क्षेत्र	9148.00	100.00

उपरोक्त तथ्यों एवं प्रावधानों के परिपेक्ष्य में योजना मानचित्र का तकनीकी परीक्षण किया गया, जिसकी क्षेत्रफल विश्लेषण की गणना की गई, जो मानचित्र पर अंकित है। अतः आवेदित भूमि के प्रस्तावित योजना मानचित्र को निम्न शर्तों के अधीन ग्रामीण क्षेत्र के ले-आउट प्लान अनुमोदन हेतु गठित प्लान समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु तकनीकी राय प्रेषित है:-

Signature Not Verified

Digitally signed by Nitin Nehra
Designation : Senior Town Planner
Date: 2025.02.07 16:42:42 IST
Reason: Approved

13. योजना में भूखण्डों पर सेट बैक एवं अन्य भवन निर्माण के पैरामीटर्स समीपीय नगरीय निकाय में लागू मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम, 2020 के भवन विनियमों व समय-समय पर जारी दिशा निर्देशों/आदेशों/परिपत्रों के प्रावधानानुसार रखे जाने होंगे।
14. प्रस्तुत योजना मानचित्र में ठोस कूड़ा-करकट संग्रहण केन्द्र एवं राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (संशोधन दिनांक 10.08.2020) के प्रावधानानुसार एक टेलीकॉम टॉवर हेतु क्षेत्रफल सार्वजनिक सुविधा हेतु आरक्षित रखा गया है, जिसकी मौके पर सुनिश्चितता की जावे।
15. योजना मानचित्र में प्रस्तावित पार्क, मुख्य सम्पर्क सड़क, योजना की आंतरिक सड़कें, बिजली, पानी, गहन वृक्षारोपण व अन्य आधारभूत सुविधाएँ विकासकर्ता द्वारा स्वयं के व्यय पर विकसित की जावें। उक्त की मौके पर सम्बंधित तहसीलदार द्वारा सुनिश्चितता की जावे।
16. प्रकरण में आवेदित भूमि में अथवा समीप से गुजरने वाली भूमिगत गैस/ऑयल पाईप लाईन/ईट भट्टा इत्यादि स्थित होने पर नियमानुसार आवश्यक न्यूनतम सुरक्षात्मक दूरी रखी जावें। उक्त की सुनिश्चितता संबंधित तहसीलदार द्वारा की जावे।
17. प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत इस कार्यालय की तकनीकी राय के अतिरिक्त अन्य विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र आवश्यक हो तो उक्त प्रमाण पत्र आवेदक से लिये जावें।

प्रकरण में उक्त तकनीकी राय प्रस्तुत तथ्यों/दस्तावेजों के आधार पर दी जा रही है। अगर कोई सारवान तथ्य सही रूप से प्रस्तुत नहीं किया जाना अथवा छुपाया जाना पाया जाता है तो इस कार्यालय द्वारा दी गई तकनीकी राय को स्वतः ही निरस्त समझा जावे।

भवदीय,

संलग्न:-योजना मानचित्र की प्रति।

(नितिन नेहरा)

वरिष्ठ नगर नियोजक,
जयपुर जोन, जयपुर।

Signature Not Verified

Digitally signed by Niti Nehra
Designation : Senior Town Planner
Date: 2025.02.07 16:42:42 IST
Reason: Approved