राजस्थान सरकार

कार्यालय उपखण्ड अधिकारी माधोराजपुरा जिला जयपुर

क्रमांकः राजस्व/संपरिवर्तन/2025–26/45 दिनांकः– हस्ताक्षरित दिनांक 07/05/2025

प्रेषितिः–

श्री नितेश नेहरा पुत्र श्री लीला राम नेहरा,
निवासी ग्राम टीलावाला तहसील सांगानेर जिला जयपुर

विषयः– राजस्व ग्राम हरसूलिया तहसील माधोराजपुरा जिला जयपुर स्थित ख0न0 1408/19 रकबा 6322 वर्गमीटर भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

संदर्भः– वरिष्ठ नगर नियोजक के पत्रांक टीपीआरः1800/जेजेड/10/माधोराजपुरा/2025/164 दिनांक 25/04/2025 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 26 दिनांक 15.04.2025 द्वारा हेतु भिजवाई गई थी।

जिसके क्रम में कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान जयपुर के पत्रांक टीपीआरः 1800/जेजेड/10/माधोराजपुरा/2025/164 दिनांक 25.04.2025 से तकनीकी राय/टिप्पणी प्राप्त हुई। (सुलभ संदर्भ हेतु 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 14 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।

संलग्नः– 1 अनुमोदित योजना मानचित्र।
2 वरिष्ठ नगर नियोजक का संदर्भित पत्र।

उपखण्ड अधिकारी
माधोराजपुरा

(राजेश कुमार मीणा)
उपखण्ड अधिकारी
माधोराजपुरा

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

क्रमांकः—टीपीआरः1800/जेजेड/10/माधोराजपुरा/2025/164 दिनांकः—25 APR 2025

उपखण्ड अधिकारी,
माधोराजपुरा।

विषयः— राजस्व ग्राम हरसूलिया तहसील माधोराजपुरा स्थित खसरा नं. 1408/19 रकबा 6322 वर्गमीटर आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित भूमि के ले—आउट प्लान अनुमोदन हेतु तकनीकी राय बाबत्। आवेदक श्री नितेश नेहरा पुत्र श्री लीला राम नेहरा।

संदर्भः— आपका पत्रांकः राजस्व/सम्परिवर्तन/2025—26/26 दिनांक 15.04.2025

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र द्वारा राजस्व ग्राम हरसूलिया तहसील माधोराजपुरा स्थित खसरा नं. 1408/19 रकबा 6322 वर्गमीटर आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित भूमि के ले—आउट प्लान अनुमोदन हेतु इस कार्यालय की तकनीकी राय चाही गई है। उपरोक्त क्रम में प्रकरण के तकनीकी परीक्षण उपरान्त निम्न तथ्य नोट किये गयेः—

क. प्रकरण में उपखण्ड अधिकारी माधोराजपुरा के आदेश दिनांक 08.04.2025 द्वारा प्रश्नगत भूमि (6322 वर्गमीटर) का आवासीय प्रयोजनार्थ संम्परिवर्तन किया गया है।

ख. प्रकरण में तहसीलदार माधोराजपुरा द्वारा जारी चैकलिस्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग रिकोर्डेड गै.मु. रास्ता खसरा नं. 1244/19 व 1245/19 जिसकी चौड़ाई लगभग 35 मीटर है के लगवा खसरा नं. 1246/19 व 1242/19 आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि के रूकमणी नगर विस्तार के नाम से अनुमोदित नक्शें (अनुमोदन दिनांक 31.07.2009) में से दी गई 30 फीट रोड़ से है जो खसरा नं. 1408/19 के लगवा तक 30 फीट है, से पहुँच उपलब्ध होता है। उक्त सड़क मौके पर ग्रेवल सड़क निर्मित है।

ग. प्रस्तुत दस्जावेजों अनुसार आवेदित भूमि को अनुमोदित योजना (रूकमणी नगर विस्तार) की आंतरिक 30 फीट सड़क के अतिरिक्त अन्य किसी रास्ते से पहुँच उपलब्ध नही होती है। उक्त अनुमोदित योजना का तकनीकी अनुमोदन इस कार्यालय द्वारा पत्रांक टीपीआर 1600. 32/ग्रामीण/118 दिनांक 27.08.2008 द्वारा किया गया है।

घ. प्रस्तुत दस्तावेजों अनुसार आवेदित भूमि को अनुमोदित योजना की 30 फीट सड़क से पहुँच उपलब्ध होने से आईआरसी हेतु भूमि समर्पित नही बतायी गई है।

ङ. 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 [illegible] ह/भराव अथवा

Signature Not Verified
Digitally signed by Nitin Nehra
Designation : Senior Town Planner
Date: 2025.04.25 10:25:19 IST
Reason: Approved

R:\DigiGOV\Rajasthan\FileSystemDMSStore\DigiGOV\Intranet\PDF\149286[illegible]154602361425.docx

कार्यालय पता : जे.एल.एन. मार्ग, बिड़ला मंदिर के सामने, जयपुर—302004
Office Phone No. 2560985
Office e-mail: stp.jzjpr-rj@gov.in

बहाव/कैचमेंट से प्रभावित नही है एवं बिन्दु सं. 26 अनुसार आवेदित भूमि किसी हाईटेंशन विद्युत लाईन से प्रभावित नही है।

च. प्रस्तुत योजना मानचित्र में इस कार्यालय स्तर पर संशोधन कर मानचित्र में दर्शाये गये 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 (6322 वर्गमीटर) विश्लेषण की जांच की गई, जिसके अनुसार आवेदित भूमि क्षेत्रफल विश्लेषण की गणना निम्नानुसार है:-

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	प्रतिशत
1	आवासीय	3476.57	54.99
2	इन्फोर्मल व्यावसायिक	278.56	04.41
3	पार्क	494.31	07.82
4	SWM+टेलीकॉम टावर	60.00	00.95
5	सड़क	2012.56	31.83
	कुल योजना क्षेत्र	**6322.00**	**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 शर्तो के अध्यधीन ग्रामीण क्षेत्र के ले-आउट प्लान अनुमोदन हेतु गठित ले-आउट प्लान समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु तकनीकी राय प्रेषित है:-

1. प्रकरण में आवेदित भूमि को उपलब्ध पहुँच मार्ग की मौके पर सुनिश्चितता सक्षम स्तर से सुनिश्चित की जानी होगी।
2. प्रकरण में जारी सम्परिवर्तन आदेश दिनांक 08.04.2025 में वर्णित सभी शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।
3. प्रस्तुत योजना मानचित्र में इन्फोर्मल दुकानें प्रस्तावित की गई है। उक्त इन्फोर्मल दुकानों के सामने पार्किंग दर्शायी गई है। उक्त पार्किंग क्षेत्र का उपयोग पार्किंग हेतु ही लिया जावें।
4. आवेदक द्वारा विक्रय हेतु विज्ञापन/प्रचार-प्रसार एवं बेचान करने से पूर्व रेरा राजस्थान में प्रोजेक्ट पंजीयन करवाया जाना सुनिश्वित किया जावें।
5. योजना का विकास अनुमोदित ले आउट प्लान के अनुसार करना होगा। प्रकरण में योजना मानचित्र में दर्शाये गये पार्क व सड़क की भूमि को आवेदक द्वारा राज्य हित में निःशुल्क समर्पित करनी होगी, जिसकी सुनिश्चितता संबंधित तहसीलदार द्वारा की जावें।
6. आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग की उपलब्धता एवं स्थल के आस-पास अगर पूर्व में अनुमोदित योजनाएं स्थित है, तो योजना क्षेत्र की सड़कों की निरन्तरता विद्यमान सड़कों एवं अन्य योजनाओं से बनी रहे यह सुनिश्चित किया जावें।
7. प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित भूमि का मौके पर पटवारी/तहसीलदार द्वारा डिमार्केशन सुनिश्चित करवाते हुए मौका अनुसार योजना मानचित्र में खसरा सीम[illegible] अंकन करावें एवं

Signature Not Verified
Digitally signed by Nitin Nehra
Designation : Senior Town Planner
Date: 2025.04.25 10:25:19 IST
Reason: Approved

आवासीय योजना को विकसित करने की सक्षम अनुमति प्रदान करने से पूर्व भूमि की विधिक जॉच, स्वामित्व, क्षेत्रफल, सीमाओं एवं प्रस्तावों के अनुसार मौके पर भूमि की उपलब्धता एवं आवासीय विकास के लिए भूमि की उपयुक्तता की जॉच सक्षम स्तर से सुनिश्चित की जावें।

8. प्रस्तुत योजना मानचित्र का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार भौतिक सत्यापन व उपलब्धता की जॉच पटवारी/तहसीलदार द्वारा सुनिश्चित किया जावे, तत्पश्चात् ही योजना का अनुमोदन किया जावें।
9. जिला कलक्टर, जयपुर द्वारा इस कार्यालय को अन्य प्रकरण में प्रेषित पत्र क्रमांकः आर18बी (27)13/आर/6137 दिनांक 08.08.2014 के अनुसार भूमि के स्वामित्व, जल बहाव/भराव आदि के सम्बंध में जांच आपके कार्यालय स्तर पर की जानी है। अतः आवेदित भूमि के उक्त प्रवाह/भराव अथवा बहाव/कैचमेंट से प्रभावित होने अथवा नहीं होने की जांच पटवारी/तहसीलदार द्वारा सुनिश्चित की जावें।
10. योजना में भूखण्डों पर सेट बैक एवं अन्य भवन निर्माण के पैरामीट्र्स समीपीय नगरीय निकाय में प्रचलित भवन विनियमों व समय–समय पर जारी दिशा निर्देशों/आदेशों/परिपत्रों के प्रावधानुसार रखे जाने होंगे।
11. प्रस्तुत योजना मानचित्र में ठोस कूड़ा–करकट संग्रहण केन्द्र एवं राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (संशोधन दिनांक 10.08.2020) के प्रावधानानुसार टेलीकॉम टॉवर हेतु क्षेत्रफल सार्वजनिक सुविधा हेतु आरक्षित रखा गया है, जिसकी मौके पर सुनिश्चितता की जावे।
12. योजना मानचित्र में प्रस्तावित पार्क, मुख्य सम्पर्क सड़क, योजना की आंतरिक सड़कें, बिजली, पानी, गहन वृक्षारोपण व अन्य आधारभूत सुविधाऐं विकासकर्ता द्वारा स्वयं के व्यय पर विकसित की जावें। उक्त की मौके पर सम्बंधित तहसीलदार द्वारा सुनिश्चितता की जावे।
13. प्रकरण में आवेदित भूमि में अथवा समीप से गुजरने वाली विद्युत हाईटेंशन लाईन/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।
14. प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत् 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,

संलग्नः–योजना मानचित्र की प्रति।

(नितिन नेहरा)
वरिष्ठ नगर नियोजक,
जयपुर जोन, जयपुर।

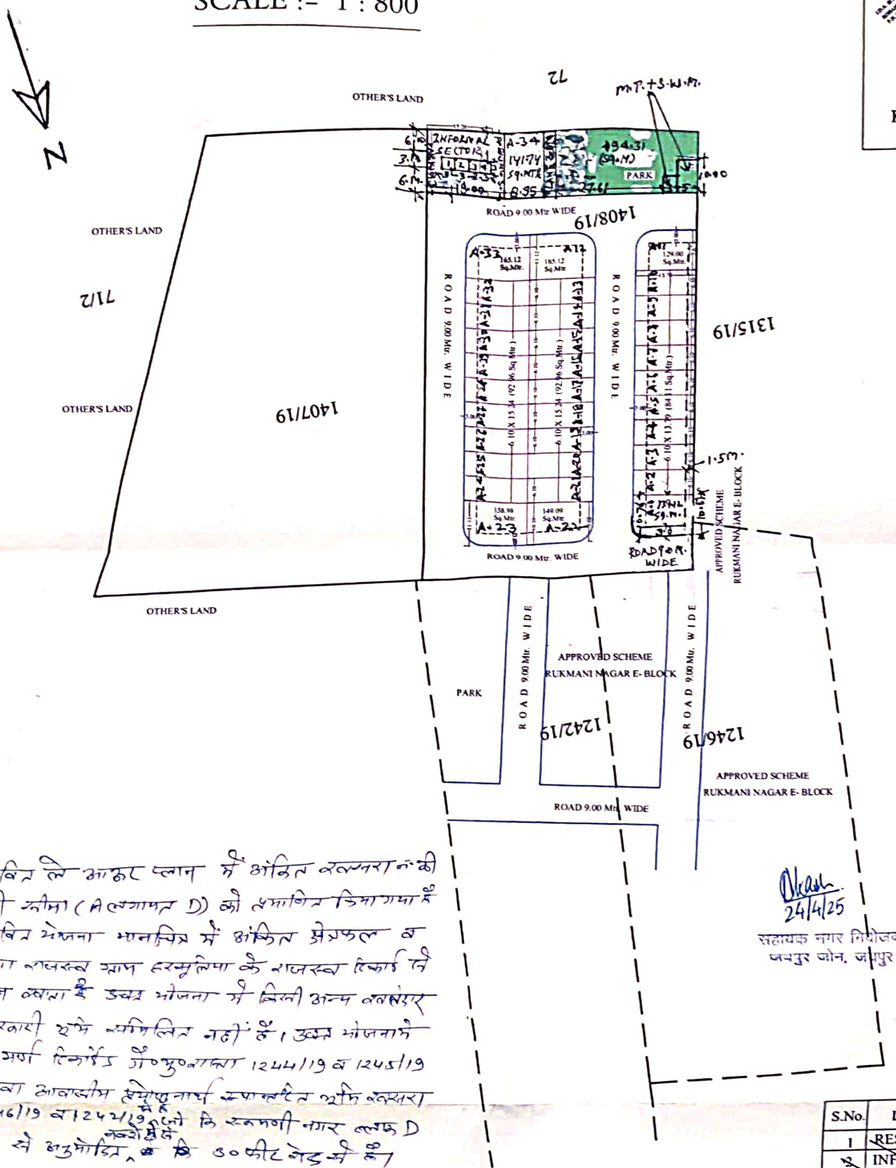
Signature Not Verified

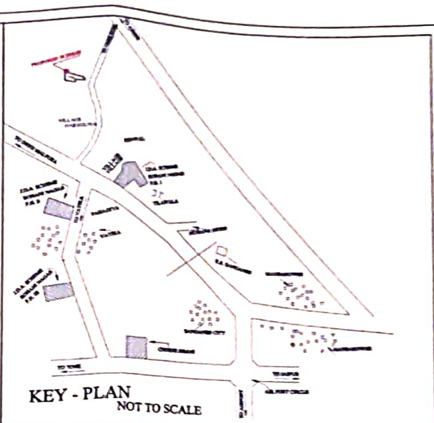
Digitally signed by Nitin Nehra
Designation : Senior Town Planner
Date: 2025.04.25 10:25:19 IST
Reason: Approved

कार्यालय पता : जे.एल.एन. मार्ग, बिड़ला मंदिर के सामने, जयपुर–302004
Office Phone No. 2560985 Office e-mail: stp.jzjpr-rj@gov.in

PROPOSED LAY OUT PLAN OF
"RUKMANI NAGAR" G - BLOCK

AT VILLAGE HARSULIYA, KHASRA NO 1408/19,
TEHSIL : MADHORAJPURA , DISTT. JAIPUR
NEAR RUKMANI NAGAR E- BLOCK
SCALE :- 1 : 800





AREA CALCULATION :-

S.N.	LAND USE	AREA (SQ.MTR.)	%
1.	RESIDENTIAL	3476.57	54.99
2.	INFO. SECTOR	278.56	04.41
3.	PARK	494.31	07.82
4.	SWM+MT.	60.00	00.95
5.	ROAD	2012.56	31.83
6.	TOTAL	6322.00	100.00

24/4/2025
TPO JAIPUR
ZONE JAIPUR.

नितेश नेहरा

LAY-OUT PLAN TECHNICALLY EXAMINED AND RECOMMENDED FOR APPROVAL AS PER CONDITIONS MENTIONED IN ENCLOSED LETTER NO TPR1800./.JZ/10/माधोराजपुरा/2025/1164
DATED 2 5 APR 2025

24/4/25
सहायक नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

उप नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

24/4/25
वरिष्ठ नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

प्रस्तावित ले आउट प्लान में अंकित खसरा नं. की बाहरी सीमा (A लगायत D) को प्रमाणित किया गया है प्रस्तावित योजना मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल व नक्शा राजस्व ग्राम हरसूलिया के राजस्व रिकार्ड से मिलान करता है उक्त योजना में किसी अन्य खातेदार व सरकारी भूमि सम्मिलित नहीं है। उक्त योजना में पहुँच मार्ग रिकॉर्ड में [illegible] 1244/19 व 1245/19 के लगवा आवासीय [illegible] रूपान्तरित भूमि खसरा नं. 1246/19 व 1242/19 में है जो कि रुकमणी नगर ब्लाक D के नाम से अनुमोदित नक्शे में है, [illegible] 30 फीट रोड भी है।

तहसीलदार
तहसील-माधोराजपुरा

20/04/2025
हरसूलिया

उपखण्ड अधिकारी
माधोराजपुरा

S.No.	LAND USE	AREA (Sq.Mtr.)	PERCENTAGE
1	RESIDENTIAL	3475.44 Sq.Mtr.	54.97 %
2	INFORMAL SECTOR	234.99 Sq.Mtr.	3.72 %
	PARK	391.08 Sq.Mtr.	6.19 %
3	FACILITY	275.66 Sq.Mtr.	4.36 %
4	ROAD	1944.83 Sq.Mtr.	30.76 %
	TOTAL :-	6322.00 Sq.Mtr.	100.00%

NAME OF SCHEME :- 'RUKMANI NAGAR' G - BLOCK

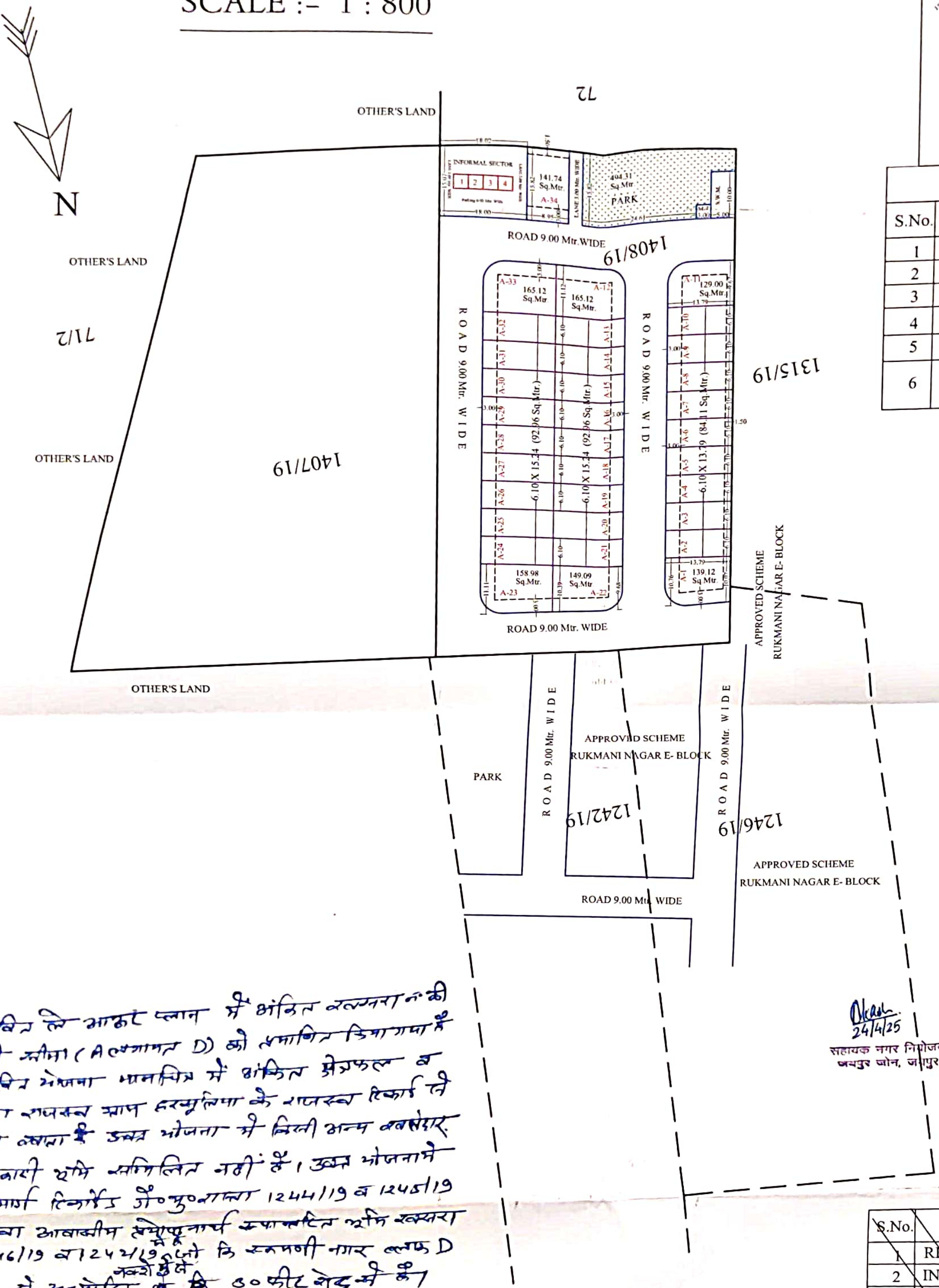
AT VILLAGE : HARSULIYA, KHASRA NO. 1408/19
TEHSIL, MADHORAJPURA, DISTT. JAIPUR.
NEAR RUKMANI NAGAR E- BLOCK

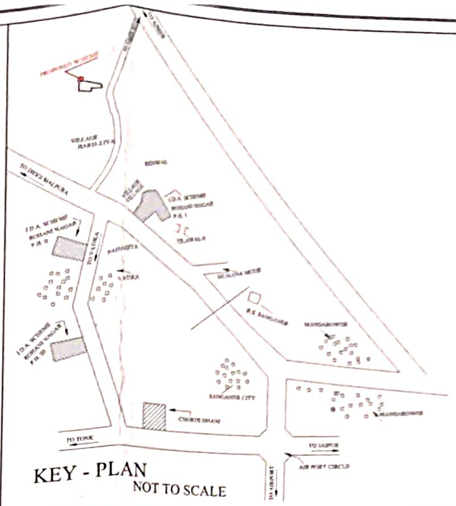
CONSULTANT:—
JAI GANESH ASSOCIATES
B-15, VAISHALI TOWER-II
NURSERY CIRCLE, VAISHALI NAGAR, JAIPUR, 302021
Email : jaiganesh351@gmail.com - 9829240072

JAI GANESH ASSOCIATES
Proprietor

PROPOSED LAY OUT PLAN OF
"RUKMANI NAGAR" G - BLOCK

AT VILLAGE HARSULIYA, KHASRA NO 1408/19,
TEHSIL : MADHORAJPURA , DISTT. JAIPUR
NEAR RUKMANI NAGAR E- BLOCK
SCALE :- 1 : 800





-: AREA CALCUTATION :-

S.No.	LAND USE	AREA (Sq.Mtr.)	PERCENTAGE
1	RESIDENTIAL	3476.57 Sq.Mtr.	54.99 %
2	INFORMAL SECTOR	278.56 Sq.Mtr.	04.41 %
3	PARK	494.31 Sq.Mtr.	07.82 %
4	S.W.M. + M.T.	60.00 Sq.Mtr.	00.95 %
5	ROAD	2012.56 Sq.Mtr.	31.83 %
6	TOTAL :-	6322.00 Sq.Mtr.	100.00%

24/4/2025
TPA JAIPUR
ZONE JAIPUR

निलेश नेहरा

LAY-OUT PLAN TECHNICALLY EXAMINED AND RECOMMENDED FOR APPROVAL AS PER CONDITIONS MENTIONED IN ENCLOSED LETTER NO TPR1800./..../2005/1164
DATED. 2 5 APR 2025

24/4/25
सहायक नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

उप नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

24/4/25
वरिष्ठ नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

प्रस्तावित ले आऊट प्लान में अंकित खसरा नं. की बाहरी सीमा (A लगायत D) को प्रमाणित किया गया है प्रस्तावित योजना मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल व नक्शा राजस्व ग्राम हरसुलिया के राजस्व रिकार्ड से मिलान खाता है उक्त योजना में किसी अन्य खातेदार व सरकारी भूमि सम्मिलित नहीं है। उक्त योजना में पहुँच मार्ग रिकॉर्ड जे.पु.नाला 1244/19 व 1245/19 के लगवा आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि खसरा नं. 1246/19 व 1242/19 में है जो कि रुक्मणी नगर ब्लाक D के नाम से अनुमोदित नक्शे में है कि 80 फीट रोड़ में है।

तहसीलदार
तहसील-माधोराजपुरा

20/04/2025
पटवारी
पटवार हल्का हरसुलिया
तह.माधोराजपुरा

S.No.	LAND USE	AREA (Sq.Mtr.)	PERCENTAGE
1	RESIDENTIAL	3475.44 Sq.Mtr.	54.97 %
2	INFORMAL SECTOR	234.99 Sq.Mtr.	3.72 %
	PARK	391.08 Sq.Mtr.	6.19 %
3	FACILITY	275.66 Sq.Mtr.	4.36 %
4	ROAD	1944.83 Sq.Mtr.	30.76 %
	TOTAL :-	6322.00 Sq.Mtr.	100.00%

NAME OF SCHEME :- "RUKMANI NAGAR" G - BLOCK

AT VILLAGE : HARSULIYA, KHASRA NO. 1408/19
TEHSIL, MADHORAJPURA, DISTT. JAIPUR.
NEAR RUKMANI NAGAR E- BLOCK

CONSULTANT:----
JAI GANESH ASSOCIATES
B-15, VAISHALI TOWER-II
NURSERY CIRCLE, VAISHALI NAGAR, JAIPUR. 302021
Email : jaiganesh351@gmail.com - 9829240072

JAI GANESH ASSOCIATES
Proprietor