

कार्यालय नगरपालिका मनोहरपुर जिला जयपुर (राज.)

क्रमांक :- न.प.मनो./2025-26/०८४१

दिनांक :- 16/11/2026

जरिये आवेदक मैसर्स मंगलम विल्ड डवलपर्स लिमिटेड
श्री राजेश कुमार शर्मा पुत्र श्री गिरधारी लाल शर्मा,
निवासी C/O 6th फ्लोर, अपेक्स मॉल, टॉक रोड,
जिला जयपुर राजस्थान।

विषय :- ले-आउट प्लान जारी करने के सम्बन्ध में।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आप द्वारा राजस्व ग्राम - मनोहरपुर तह. शाहपुरा खसरा सं. 9249/5188, 9251/5197, 9253/5198, 5196, 5228, 5230, 5199, 5229 योजना का कुल क्षेत्रफल 74400 वर्गमीटर का औद्योगिक प्रयोजनार्थ योजना "मंगलम विल्ड डवलपर्स लिमिटेड" का ले-आउट प्लान अनुमोदन करवाने हेतु आवेदन किया गया था जिसका अनुमोदन श्रीमान वरिष्ठ नगर नियोजक, नगर नियोजक विभाग जयपुर द्वारा अनुमोदित ले-आउट प्लान आपको जारी मांग-पत्र अनुसार नियमन राशि, बाह्य विकास शुल्क, बीएसयूपी शुल्क जमा कराने के उपरान्त जारी किया जाता है।

संलग्न :- अनुमोदित ले-आउट प्लान "मंगलम विल्ड डवलपर्स लिमिटेड"

(हरिनारायण यादव)
अधिसापे अधिकारी
नगर पालिका मनोहरपुर

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

की औद्योगिक प्रयोजनार्थ 90-क की जा चुकी है। उक्त क्रम में लेख है कि नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.06.2025 की तालिका के बिन्दु संख्या-4 अनुसार "जिन प्रकरणों में स्थानीय निकाय द्वारा परिधि नियंत्रण पट्टी में सम्मिलित ग्रामों में कृषि भूमि के रूपान्तरण/आवंटन, नियमन संबंधी प्रकरणों में प्रीमियम राशि जमा करवाते हुये 90-ए की कार्यवाही की जा चुकी है। ले-आउट प्लान अनुमोदित हो चुके हैं/अनुमोदित किये जाने की प्रक्रिया में है ऐसे प्रकरणों शेष कार्यवाही स्थानीय निकाय द्वारा की जानी है," का प्रावधान है। उक्त प्रावधान के क्रम में पालिका द्वारा पत्र दिनांक 18.12.2025 प्रेषित कर तकनीकी राय चाही गई है।

4. प्रकरण में आवेदित भूमि को पूर्व में औद्योगिक प्रयोजनार्थ अनुमोदित योजना की 30 मीटर सड़क से पहुँच उपलब्ध होती है एवं प्रस्तुत योजना मानचित्र में उक्त 30 मीटर सड़क को प्रस्तावित योजना में निरन्तर प्रस्तावित किया गया है।
5. प्रस्तावित योजना में से इण्डियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड (IOCL) की भूमिगत पाईप लाईन गुजर रही है, जिस हेतु कुल 18 मीटर (प्रवाह की दिशा (पश्चिम) में 12 मीटर व प्रवाह की दिशा (पूर्व) में 6 मीटर) की सुरक्षात्मक दूरी (सेफ्टी कॉरिडोर) छोड़ी गई है एवं राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2024 अनुसार उक्त सुरक्षात्मक दूरी (सेफ्टी कॉरिडोर) के दोनों ओर 12-12 मीटर की सड़क प्रस्तावित की गई है।
6. प्रकरण में पालिका द्वारा पूर्व में प्रेषित योजना मानचित्र की सीमाओं का प्रमाणिकरण पटवारी द्वारा किया गया है, जबकि आवेदक के स्तर प्रस्तुत संशोधित योजना मानचित्र की सीमाएं पटवारी/तहसीलदार से प्रमाणित नहीं है, जो कि अपेक्षित है।
7. उपरोक्त तथ्यों एवं प्रावधानों के परिपेक्ष्य में प्रस्तावित योजना मानचित्र का तकनीकी परीक्षण राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2024 अनुसार किया गया है। उक्त पॉलिसी में उल्लेखित प्रावधान अनुसार प्रस्तुत योजना मानचित्र क्षेत्रफल 74,000 वर्गमीटर की क्षेत्रफल विशलेषण गणना की गई, जो निम्नानुसार है:-

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	प्रतिशत
1	औद्योगिक	28115.97	37.79
2	आवासीय	2489.19	03.35
3	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी	3720.00	05.00
4	वाणिज्यिक	3238.69	04.35
5	इन्फोर्मल वाणिज्यिक	333.36	00.45
विक्रय योग्य क्षेत्र (1 से 5 तक)		37897.21	50.94
6	पार्क	1519.11	02.04
7	इण्डियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड (IOCL) से प्रभावित भूमि	2835.53	03.81
8	सुविधा क्षेत्र	744.13	01.00
9	अग्निशमन	750.07	01.01
10	जनोपयोगी सुविधा (M.T/SWM सहित)	1508.81	02.03
11	सार्वजनिक पार्किंग	3739.57	05.03
12	सड़क	25405.57	34.14
गैर विक्रय योग्य (6 से 12 तक)		38502.79	49.06
कुल योजना क्षेत्र		74400.00	100.00

Signature valid

Digitally signed by M. Nehra
Designation: Senior Town Planner
Date: 2025.12.31 17:06:56 IST
Reason: Approved

उपरोक्त तथ्यों एवं प्रावधानों के क्रम में लेख है कि आवेदित भूमि के प्रस्तुत योजना मानचित्र का तकनीकी परीक्षण राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2024 अनुसार किया जाकर औद्योगिक प्रयोजनार्थ प्रस्तावित योजना मानचित्र के अनुमोदन हेतु निम्न शर्तों के अध्याधीन तकनीकी राय प्रेषित है:-

1. प्रकरण में पालिका द्वारा पूर्व में प्रेषित योजना मानचित्र की सीमाओं का प्रमाणिकरण पटवारी द्वारा किया गया है, जबकि आवेदक के स्तर प्रस्तुत संशोधित योजना मानचित्र की सीमाएँ पटवारी/तहसीलदार से प्रमाणित नहीं है। अतः प्रस्तावित योजना का अनुमोदन किये जाने से पूर्व संशोधित योजना मानचित्र में सम्मिलित खसरो की सीमाएँ पटवारी/तहसीलदार से प्रमाणित करवाकर इस आशय का निम्न नोट "ए,बी,सी,डी..... से लाल स्याही में अंकित योजना सीमा खसरा नं..... में समाहित है, तथा इन खसरो का कुल क्षेत्रफल हैक्टेयर/बीघा-बिस्वा/वर्गमीटर है। इस सीमा में योजना के खसरो के अलावा अन्य के स्वामित्व की भूमि स्थित नहीं है" मानचित्र पर अंकित किया जाना सुनिश्चित किया जावे।
2. प्रकरण में प्रस्तावित योजना को उपलब्ध 30 मीटर चौड़े पहुँच मार्ग की मौके पर सुनिश्चितता पालिका द्वारा की जावे।
3. प्रस्तावित योजना में से इण्डियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड (IOCL) की भूमिगत पाईप लाईन गुजर रही है, जिस हेतु कुल 18 मीटर (प्रवाह की दिशा (पश्चिम) में 12 मीटर व प्रवाह की दिशा (पूर्व) में 6 मीटर) की सुरक्षात्मक दूरी (सेफ्टी कॉरीडोर) छोड़ी गई है। अतः उक्त सुरक्षात्मक दूरी (सेफ्टी कॉरीडोर) की मौके पर सुनिश्चितता पालिका द्वारा की जावे।
4. प्रकरण में राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2024 के प्रावधान अनुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु प्रस्तावित योजना मानचित्र में 3720.34 वर्गमीटर (05.00 प्रतिशत) का एकल भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त भूखण्ड में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी ईकाइयों (जी+2) का ही निर्माण नियमानुसार किया जावे।
5. प्रकरण में आवेदित भूमि के औद्योगिक प्रयोजनार्थ योजना मानचित्र के अनुमोदन हेतु इस कार्यालय द्वारा तकनीकी राय प्रेषित की जा रही है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.06.2025 के परिपेक्ष्य में योजना मानचित्र के अनुमोदन की सक्षमता की सुनिश्चितता पालिका स्तर से की जावे।
6. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2024 के बिन्दु सं. 2.7 के प्रावधान के तहत विक्रय योग्य भूखण्डों में से 10 प्रतिशत भूखण्डों को सम्बंधित निकाय द्वारा योजना में आंतरिक विकास कार्य यथा सड़क निर्माण, स्ट्रीट लाईट, जलापूर्ति, सीवरेज व ड्रेनेज, वृक्षारोपण का कार्य निर्धारित सीमा में विकासकर्ता द्वारा किये जाने की एवज में रहन रखे जावे या सम्बंधित कार्यकारी अभियंता द्वारा सत्यापित आंतरिक विकास की वास्तविक अनुमानित लागत के आधार पर क्रमशः विकास की पूरी अवधि और रखरखाव के लिए समतुल्य राशि की बैंक गारंटी विकासकर्ता से ली जावे। यदि विकासकर्ता से बैंक गारंटी नहीं ली जाती है तो 10 प्रतिशत रहन रखे जाने वाले भूखण्डों का निस्तारण उक्त पॉलिसी के बिन्दु संख्या 2.8 अनुसार किया जावे।
7. प्रकरण में आवेदित भूमि का मौके पर पटवारी/तहसीलदार द्वारा डिमार्केशन सुनिश्चित करवाते हुए भूमि की विधिक जाँच, स्वामित्व, खसरा नम्बरान्, क्षेत्रफल, सीमाओं एवं प्रस्तावों के अनुसार मौके पर भूमि की उपलब्धता एवं औद्योगिक विकास के लिए भूमि की उपयुक्तता की जाँच सक्षम स्तर से सुनिश्चित की जावे।
8. प्रस्तुत योजना मानचित्र का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार भौतिक सत्यापन पटवारी/तहसीलदार द्वारा सुनिश्चित किया जावे, तत्पश्चात् ही योजना का अनुमोदन किया जावे।

Signature valid

Digitally signed by Mr. Nehra
Designation: Senior Town Planner
Date: 2025.12.31 17:06:56 IST
Reason: Approved

- 3 -

RajKaj Ref No.:

कार्यालय पता : जे.एल.एन. मार्ग, 19665928 के सामने, जयपुर-302004

Office Phone No. 2560985

Fax No. 0141-2563702

1

Office e-mail: stj.jzjpr-rj@gov.in

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

9. प्रस्तुत योजना मानचित्र में इन्फोर्मल दुकानें हेतु पार्किंग प्रस्तावित की गई है। अतः योजना मानचित्र में दर्शाये अनुसार पार्किंग क्षेत्र का उपयोग पार्किंग हेतु ही उपयोग में लिया जावे।
10. प्रस्तावित योजना में भूखण्डों के आवंटन/बेचान हेतु विज्ञापन/प्रचार-प्रसार करने से पूर्व रेरा राजस्थान में प्रोजेक्ट पंजीयन करवाया जावे।
11. प्रस्तावित योजना में निकाय द्वारा आंतरिक विकास कार्य यथा सड़क निर्माण, स्ट्रीट लाईट, जलापूर्ति, सीवरेज व ड्रेनेज, वृक्षारोपण का कार्य निर्धारित सीमा में किया जावे।
12. प्रस्तुत योजना मानचित्र में राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2024 के प्रावधान 3.5(3.5.1)(xx) ठोस कुड़ा-करकट संग्रहण केन्द्र एवं टेलीकॉम टॉवर हेतु क्षेत्रफल आरक्षित रखा जाना होगा, जिसकी मौके पर सुनिश्चितता पालिका द्वारा की जावे।
13. प्रस्तुत योजना मानचित्र में औद्योगिक प्रयोजनार्थ प्रस्तावित भूखण्डों के सैटबैक व अन्य पैरामीटर्स रीको के प्रचलित भवन विनियम अनुसार एवं आवासीय भूखण्डों में सैटबैक व अन्य पैरामीटर्स प्रचलित भवन विनियम, 2025 अनुसार रखे जावे।
14. प्रस्तुत योजना मानचित्र में प्रस्तावित सड़कों का आस-पास की विद्यमान एवं पूर्व में अनुमोदित योजनाओं की सड़कों व भविष्य में प्रस्तावित अन्य योजनाओं से निरन्तरता/लिंक बनी रहे की सुनिश्चितता पालिका स्तर से की जावे।
15. प्रश्नगत भूमि प्रतिबंधित क्षेत्र जैसे नदी, नाले, जलाशय के बहाव/जल भराव/डूब क्षेत्र से प्रभावित तो नहीं है, की सुनिश्चितता द्वारा की जावे।
16. प्रकरण में आवेदित भूमि में से अथवा समीप से यदि कोई हाईटेंशन विद्युत लाईन/भूमिगत पाईप लाईन गुजर रही है तो उक्त हेतु आवश्यक न्यूनतम सुरक्षात्मक दूरी रखा जाना आवश्यक है, जिसकी सुनिश्चितता सक्षम स्तर से की जावे।
17. प्रकरण में औद्योगिक प्रयोजनार्थ योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत इस कार्यालय की तकनीकी राय के अतिरिक्त अन्य विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र आवश्यक हो तो उक्त प्रमाण पत्र पालिका स्तर से लिया जावे।

अतः प्रकरण में उक्त तकनीकी राय आप द्वारा प्रस्तुत तथ्यो/दस्तावेजों के आधार पर औद्योगिक प्रयोजनार्थ ले-आउट प्लान अनुमोदन हेतु 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

(नितिन नेहरा)

वरिष्ठ नगर नियोजक,
जयपुर जोन, जयपुर।

Signature valid

Digitally signed by Nitin Nehra
Designation: Senior Town Plan

Date: 2025.12.31.17:06:56 IST

Reason: Approved

- 4 -

RajKaj Ref No.:

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

Office Phone No. 2560985

1

Office e-mail: stp.jzpr-rj@gov.in

https://rajraj.in/townplanning