



राजस्थान सरकार

कार्यालय उपखण्ड अधिकारी माधोराजपुरा जिला जयपुर

क्रमांक: राजस्व/संपरिवर्तन/2025/4063

दिनांक:- 31/3/25

प्रेषित:-

✓ श्री सिद्धान्त बिल्डकॉम जरिये पार्टनर श्री मनीष
भूतड़ा पुत्र श्री गोपाल भूतड़ा, निवासी - जयपुर

विषय:- राजस्व ग्राम कारवां, तहसील माधोराजपुरा स्थित खसरा नं० 380/126, 384/127, 395/382 व 126/1 रकबा 9516 वर्गमीटर भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत।

संदर्भ:- वरिष्ठ नगर नियोजक के पत्रांक टीपीआर:1800/जेजेड/01/माधोराजपुरा/2025/57 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 1942 दिनांक 09.01.2025 द्वारा हेतु भिजवाई गई थी।

जिसके क्रम में कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान जयपुर के पत्रांक टीपीआर: 1800/जेजेड/01/ माधोराजपुरा/2025/57 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 अनुमोदित योजना मानचित्र

② वरिष्ठ नगर नियोजक का पत्र
संलग्न

(राजेश कुमार मीणा)
उपखण्ड अधिकारी
माधोराजपुरा

Layout Plan of "PEARL AVENUE"

AT REVENUE- VILLAGE- KARWA, TEH.- MADHORAJPURA, JAIPUR
AT KHASRA N O. 395/382, 126/1, 380/126, 384/127

LAY-OUT PLAN TECHNICALLY
EXAMINED AND RECOMMENDED
FOR APPROVAL AS PER CONDITIONS
MENTIONED IN ENCLOSED LETTER NO
TPR1800/12/2011/मधोराजपुरा/2025/57
DATED 7 FEB 2025

सहायक नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

उप नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

वरिष्ठ नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

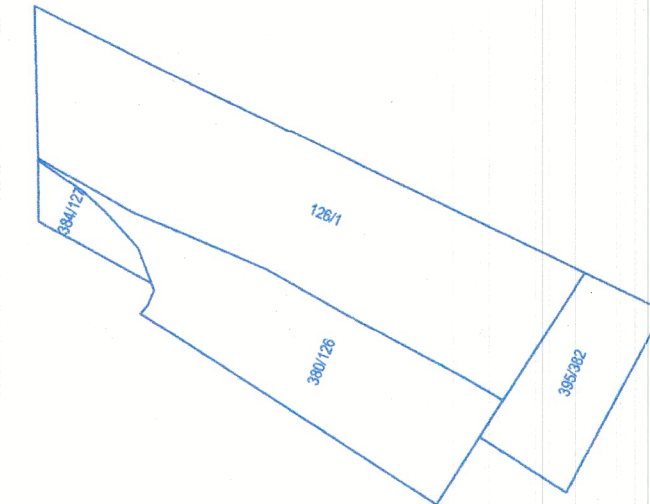


इस योजना के अंतर्गत निम्नलिखित जमीन का आकार है :-
380, 384 में आवासीय कॉलोनी प्रोजेक्ट प्रमाणित है
जमीन नमूना 12 की नक्शा (A B C D E F G H) को प्रमाणित किया गया तथा
नमूना 12 को अंश 12/2011/मधोराजपुरा/2025/57 की धारा 13.12.24 की धारा में ग्राहक
का नाम के अंश 395/382, 126/1, 380/126, 384/127 का ले आउट
लेन आवासीय कॉलोनी प्रमाणित है प्रमाणित किया गया 7

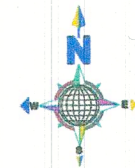
For SIDDHANT BUILDCON
Partner/Aut Sign.

उपखण्ड अधिकारी
मधोराजपुरा

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 :- सहायक नगर नियोजक
आवासीय भूखण्ड:- 58 जयपुर जोन, जयपुर
व्यवसायिक भूखण्ड:- 01
खुदरा व्यवसायिक भूखण्ड:- 06

योजना क्षेत्र का भू-उपयोग व तकनीकी विश्लेषण :-

क्र.सं.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल(व.मी.मे)	प्रतिशत
1.	आवासीय	5009.43	52.64%
2.	खुदरा व्यवसायिक	280.65	02.95%
3.	व्यवसायिक	170.18	01.79%
4.	हरित उद्यान	475.80	05.00%
5.	मोबाईल टावर	10.00	00.11%
6.	ठोस कचरा प्रबंधन	50.00	00.53%
7.	सड़क	3519.94	36.98%
योजना क्षेत्रफल		9516.00	100.00%
आई आर सी क्षेत्रफल		384.00	
प्रस्तावित योजना की आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल		9900.00 व.मी.	

NAME OF SCHEME :-

"PEARL AVENUE"

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

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

क्रमांक:-टीपीआर:1800/जेजेड/01/माधोराजपुरा/2025/57

दिनांक: 7 FEB 2025

उपखण्ड अधिकारी
माधोराजपुरा (जयपुर)।

विषय:- राजस्व ग्राम कारवां, तहसील-माधोराजपुरा जिला-जयपुर स्थित खसरा नं. 380/126, 384/127, 395/382 व 126/1 रकबा 9516 वर्गमीटर भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु तकनीकी राय बाबत। आवेदक शिद्धान्त बिल्डकॉम जरिये पार्टनर श्री मनीष भूतड़ा पुत्र श्री गोपाल भूतड़ा।

संदर्भ:- आपका पत्रांक: राजस्व/सम्परिवर्तन/2025/1942 दिनांक 09.01.2025 एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र 05.02.2025

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र द्वारा राजस्व ग्राम कारवां, तहसील-माधोराजपुरा जिला-जयपुर स्थित खसरा नं. 380/126, 384/127, 395/382 व 126/1 रकबा 9516 वर्गमीटर भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु इस कार्यालय की तकनीकी राय वाही 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 203482 दिनांक 13.12.2024 द्वारा प्रकरण में आवेदित भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश जारी किये गये हैं। प्रस्तुत जमाबंदी अनुसार सम्परिवर्तित खसराओं की किस्म बरानी दर्ज है।
- प्रकरण में तहसीलदार द्वारा जारी जांच प्रपत्र के बिन्दु सं. 10 से 15 अनुसार आवेदित भूमि को ग्राम कारवां से भापुरा को जाने वाली ग्रामीण सड़क से पहुँच उपलब्ध होती है। उक्त सड़क विद्यमान चौड़ाई 30 फीट हैं एवं मौके पर खामर 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 वैकलिरट के बिन्दु सं. 13 अनुसार आवेदित भूमि को उपलब्ध सड़क की चौड़ाई 25 मीटर (सड़क मध्य से 12.5 मीटर) हेतु मूल खसरा नं. 382/126 में स 384 वर्गमीटर भूमि आई.आर.सी से प्रभावित बतायी गई है। प्रस्तुत दरतावेजों अनुसार आई.आर.सी से प्रभावित भूमि का पृथक से तकासा/तरगीय किया जा चुका है। किस्म गै.मु. रास्ता दर्ज किया गया है।

Digitally signed by Nitin Nehra
Designation Senior Town Planner
Date: 2025.02.07 16:32:50 IST
Reason: Approved



R:\D:\GOV_Rajasthan File System\25\ISSStore DigiGOV_Intranet PDF\13464011_20250207_1632555539_1343965.docx

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

Office Phone No. 2560985

RajKaj Ref No 13464011-2563702

Office e-mail: stj.zipr-rjc.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 आईआरसी से 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/परिचरणा हेतु उपयोग लिया जाना प्रस्तावित है।
- F. प्रकरण के प्रस्तावित योजना के लगवा उत्तर दिशा में खसरा नं. 125 व 129/382 की भूमि में से सी.सी. रोड निर्मित है। उक्त सी.सी. रोड के समानान्तर योजना में 9 मीटर प्रस्तावित की गई है। अतः भविष्य में उक्त सी.सी. रोड का मार्गाधिकार प्रस्तावित योजना की 9 मीटर सड़क को सम्मिलित कर निर्धारण किया जाना अपेक्षित है।
- G. प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर संशोधित योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में आवेदित भूमि के लगवा दक्षिण-पश्चिम दिशा में आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित भूमि खसरा नं. 381/126, 385/127, 397/383 व 393/127 की भूमि पर प्रस्तावित आवासीय योजना के अनुमोदन हेतु इस कार्यालय की तकनीकी राय चाही गई है। उक्त क्रम में दोनों आवेदकों/खातेदारों द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर दोनों प्रस्तावित योजना की आंतरिक सड़कों की निरन्तरता एवं उपयोग लिये जाने हेतु सहमति प्रस्तुत की गई है।
- H. 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 हाईटेशन विद्युत लाईन से प्रभावित नहीं है।
- I. प्रकरण में कार्यालय स्तर पर प्रस्तुत योजना मानचित्र में आरक्षित इन्फोर्मल व्यवसायिक 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 (9516 वर्गमीटर) विश्लेषण की जांच की गई, जिसके अनुसार आवेदित भूमि क्षेत्रफल विश्लेषण की गणना निम्नानुसार है—

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	प्रतिशत
1	आवासीय	5009.43	52.64
2	व्यावसायिक	280.65	02.95
3	इन्फोर्मल व्यावसायिक	170.18	01.79
4	सुविधा क्षेत्र (SWM, टेलीकॉम टावर)	60.00	00.64
5	पार्क	475.80	05.00
6	सड़क	361.00	3.79
	कुल योजना क्षेत्र	9516.00	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 अध्याधीन ग्रामीण क्षेत्र के ले-आउट प्लान अनुमोदन हेतु गठित ले-आउट प्लान समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु तकनीकी राय प्रेषित है:-

1. आवेदित भूमि के सामने उपलब्ध सारते की गौके पर चौड़ाई आईआरसी के मानदण्डों अनुसार 25 मीटर (मध्य से 12.5 मीटर) सड़क मार्गाधिकार की गौके पर सुनिश्चितता संबंधित तहसीलदार द्वारा की जावे। साथ ही आवेदित भूमि की ओर सड़क मध्य से 12.5 मीटर भूमि छोड़ने के पश्चात आईआरसी से प्रभावित भूमि शेष रहती है। उक्त भूमि का उपयोग सड़क मार्गाधिकार/परिसंचरण हेतु किया जावे।
2. प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के सामने स्थित दक्षिण-पूर्वी कोने में मुख्य सड़क मार्गाधिकार सड़क मध्य से 12.5 मीटर में आईआरसी से प्रभावित भूमि के अतिरिक्त आवेदित भूमि का आंशिक भाग प्रभावित है, जिसे आईआरसी सड़क मार्गाधिकार (सड़क मध्य से 12.5 मीटर) हेतु समर्पित करवाये जाने की सुनिश्चितता संबंधित तहसीलदार द्वारा की जावे।
3. प्रकरण के प्रस्तावित योजना के लगवा उत्तर दिशा में खसरा नं. 125 व 129/382 की भूमि में से सी.सी. रोड़ निर्मित है। उक्त सी.सी. रोड़ के समानान्तर योजना में 9 मीटर प्रस्तावित की गई है। अतः भविष्य में उक्त सी.सी. रोड़ का मार्गाधिकार प्रस्तावित योजना की 9 मीटर सड़क को सम्मिलित कर किया जाना सुनिश्चित करावे।
4. प्रकरण में आवेदित भूमि के लगवा दक्षिण-पश्चिम दिशा में आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित भूमि खसरा नं. 381/126, 385/127, 397/383 व 393/127 की भूमि पर प्रस्तावित आवासीय योजना एवं प्रस्तावित योजना की आंतरिक सड़कों की निरन्तरता एवं उपयोग लिये जाने हेतु दोनों आवेदक/खातेदारों से सहमति प्राप्त कर ही योजना का अनुमोदन किया जावे।
5. प्रकरण में जारी सम्परिवर्तन आदेशों दिनांक 13.12.2024 में वर्णित सभी शर्तों की पालना आवेदक से करवाया जाना सुनिश्चित किया जावे।
6. 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 जावे। उक्त की सुनिश्चितता संबंधित तहसीलदार द्वारा की जावे।
7. 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 निशुल्क समर्पित करनी होगी जिसकी सुनिश्चितता संबंधित तहसीलदार द्वारा की जावे।
8. आवेदक द्वारा विक्रय हेतु विज्ञापन/प्रचार-प्रसार एवं बेवान करने से पूर्व रेरा राजस्थान में प्रोजेक्ट पंजीयन करवाया जाना सुनिश्चित किया जावे।
9. आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग की उपलब्धता एवं स्थल के आस-पास अगर पूर्व में अनुमोदित योजनाएं स्थित हैं, तो योजना क्षेत्र की सीमाओं के साथ-साथ आस-पास के अन्य योजनाओं से बनी रहे यह सुनिश्चित किया जावे।
10. प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित भूमि डिमांडेशन सुनिश्चित करवाते हुए गौका अनुसार योजना मानचित्र को अंकीकृत करवावे।

Signature Not Verified

Digitally signed by Nisha Nehra
Designation : Senior Town Planning Officer
Date: 2025.02.07 16:32:50 IST

- एवं आवासीय योजना को विकसित करने की सक्षम अनुमति प्रदान करने से पूर्व भूमि की विधिक जाँच, स्वामित्व, क्षेत्रफल, सीमाओं एवं प्रस्तावों के अनुसार मौके पर भूमि की उपलब्धता एवं आवासीय विकास के लिए भूमि की उपयुक्तता की जाँच आप के स्तर से सुनिश्चित की जावे।
11. आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित योजना मानचित्र का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार भौतिक सत्यापन व उपलब्धता की जाँच पटवारी/तहसीलदार द्वारा सुनिश्चित किया जावे, तत्पश्चात् ही योजना का अनुमोदन किया जावे।
 12. जिला कलक्टर, जयपुर द्वारा इस कार्यालय को अन्य प्रकरण में प्रेषित पत्र क्रमांक: आर18बी (27)13/आर/6137 दिनांक 08.08.2014 के अनुसार भूमि के स्वामित्व, जल बहाव/भराव आदि के सम्बंध में जाँच आपके कार्यालय स्तर पर की जानी है। अतः आवेदित भूमि के उक्त प्रवाह/भराव अथवा बहाव/कैवमेट से प्रभावित होने अथवा नहीं होने की जाँच पटवारी/तहसीलदार द्वारा सुनिश्चित की जावे।
 13. योजना में भूखण्डों पर रोट बैंक 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 पाइप लाईन/ईट गट्टा इत्यादि स्थित होने पर नियमानुसार आवश्यक न्यूनतम सुरक्षात्मक दूरी रखी जावे। 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 जावे।

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 Nitin Nehra
Designation : Senior Town Planner
Date : 2025.02.07 16:32:50 IST
Reason: Approved