



राजस्थान सरकार

कार्यालय उपखण्ड अधिकारी माधोराजपुरा जिला जयपुर

क्रमांक: राजस्व/संपरिवर्तन/2025-26/69

दिनांक:- हस्ताक्षरित दिनांक

प्रेषिति:-

श्री मनीष भूतडा पुत्र श्री गोपाल भूतडा,
निवासी- 606 विवेक विहार, न्यू सांगानेर रोड,
सोडाला जयपुर

विषय:- राजस्व ग्राम हीरापुरा तहसील माधोराजपुरा स्थित ख0न0 600/101, 603/100
रकबा 9900 वर्गमीटर भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के योजना
मानचित्र अनुमोदन (PEARL AVENUE-E) बाबत।

संदर्भ:- वरिष्ठ नगर नियोजक के पत्रांक टीपीआर:1800/जेजेड/19/माधोराजपुरा/2025
/214 दिनांक 15.05.2025 द्वारा तकनीकी राय के क्रम में।

उपर्युक्त विषयान्तर्गत आप द्वारा प्रस्तुत आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के
योजना मानचित्र अनुमोदन (PEARL AVENUE-E) के संबंध में तकनीकी राय हेतु पत्रावली वरिष्ठ
नगर नियोजक, जयपुर को इस कार्यालय के समसंख्यक पत्रांक 49-50 दिनांक 07.05.2025
द्वारा हेतु भिजवाई गई थी।

जिसके क्रम में कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान जयपुर के पत्रांक टीपीआर:
1800/जेजेड/18/माधोराजपुरा/2025/214 दिनांक 15.05.2025 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 15 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 संदर्भित पत्र।

(राजेश कुमार मीणा)

उपखण्ड अधिकारी
माधोराजपुरा

Signature valid

Digitally signed by Rajesh Kumar
Meena
Designation : Sub Divisional Officer
Date: 2025.05.21 13:48:10 IST
Reason: Approved

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

क्रमांक-टीपीआर 1800/जेजेड/19/माधोराजपुरा/2025

दिनांक-15 MAY 2025

उपखण्ड अधिकारी,
माधोराजपुरा, जयपुर।

विषय:- राजस्व ग्राम हीरापुरा तहसील माधोराजपुरा स्थित खसरा नं. 600/101 व 603/100 रकबा 9900 वर्गमीटर आवासीय प्रयोजनार्थ सम्पत्तिवर्तित भूमि के ले-आउट प्लान अनुमोदन (PEARL AVENUE-E) हेतु तकनीकी राय बाबत। आवेदक श्री मनीष भूतड़ा पुत्र श्री गोपाल भूतड़ा।

संदर्भ:- आपका पत्रांक: राजस्व/सम्पत्तिवर्तन/2025-26/49 दिनांक 07.05.2025

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र द्वारा राजस्व ग्राम हीरापुरा तहसील माधोराजपुरा स्थित खसरा नं. 600/101 व 603/100 रकबा 9900 वर्गमीटर आवासीय प्रयोजनार्थ सम्पत्तिवर्तित भूमि के ले-आउट प्लान अनुमोदन (PEARL AVENUE-E) हेतु इस कार्यालय की तकनीकी राय चाही गई है। उपरोक्त क्रम में प्रकरण के तकनीकी परीक्षण उपरान्त निम्न तथ्य नोट किये गये:-

- क. प्रकरण में उपखण्ड अधिकारी माधोराजपुरा के आदेश दिनांक 09.04.2025 द्वारा प्रश्नगत भूमि (9900 वर्गमीटर) का आवासीय प्रयोजनार्थ सम्पत्तिवर्तन किया गया है।
- ख. आवेदित भूमि जयपुर मारटर विकास योजना-2025 से बाहर स्थित है।
- ग. प्रकरण में आवेदित भूमि को ग्राम कारबा के खसरा नं. 381/126, 385/127, 393/127 एवं ग्राम हीरापुरा के खसरा नं. 596/105 पर अनुमोदित योजना एवं ग्राम हीरापुरा के खसरा नं. 597/105 व 102 (PEARL AVENUE-B) व खसरा नं. 598/105, 602/101, 605/100 (PEARL AVENUE-C) तथा 601/101 व 604/100 (PEARL AVENUE-D) में प्रस्तावित आवासीय योजनाओं की आंतरिक 18 मीटर से आवेदित भूमि को पहुँच उपलब्ध होता है। ग्राम कारबा के खसरा नं. 381/126, 385/127, 393/127 की भूमि पर अनुमोदित योजना ग्राम हीरापुरा से कारबा को जाने वाली डामर सड़क पर स्थित है, जिसका आईआरसी के मानदण्डों अनुसार चौड़ाई 25 मीटर निर्धारित है। उक्त के संबंध में तहसीलदार माधोराजपुरा द्वारा जारी वैकलिस्ट में रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है।
- घ. प्रकरण में तहसीलदार माधोराजपुरा द्वारा उपखण्ड अधिकारी माधोराजपुरा को प्रेषित पत्र दिनांक 07.04.2025 एवं जारी वैकलिस्ट अनुसार आवेदित खसरा की भूमि रकबा 9900 वर्गमीटर में आईआरसी से प्रभावित नहीं है।
- ङ. ग्राम कारबा के खसरा नं. 381/126, 385/127 व 393/127 एवं ग्राम हीरापुरा के खसरा नं. 596/105 की भूमि पर आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु इस कार्यालय को पत्र दिनांक 07.02.2025 एवं 07.05.2025 द्वारा राशर्त तकनीकी राय प्रेषित की गई थी। राशर्त ही उक्त में उल्लेखित है। ग्राम हीरापुरा के खसरा नं. 596/105 में अनुमोदित आवासीय योजना एवं

Signature Not Verified

Digitally signed by Nisha Nehra
Designation: Senior Town Planner
Date: 2025.05.15 16:32:23 IST
Reason: Approved



R:\DigiGOV\Rajasthan\FileSystem\DMSStore\DigiGOV\Initiated\PDF\1333581-25052302090755.docx

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

Office Phone No. 2560985

Office e-mail: stjzpr-n@gov.in
Website: http://urban.rajasthan.gov.in/townplanning

B), खसरा नं. 598/105, 602/101 व 605/100 (PEARL AVENUE-C) तथा 601/101 व 604/100 (PEARL AVENUE-D) पर प्रस्तावित योजना के अनुमोदन हेतु इस कार्यालय से तकनीकी राय चाही गई है।
च. 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।

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 (9900 वर्गमीटर) विश्लेषण की जांच की गई, जिसके अनुसार आवेदित भूमि क्षेत्रफल विश्लेषण की गणना निम्नानुसार है:-

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	प्रतिशत
1	आवासीय	5420.39	54.75
2	इन्फोर्मल व्यावसायिक	236.91	02.39
3	व्यावसायिक	258.00	02.61
4	हरित उद्यान	495.00	05.00
5	मोबाईल टावर	10.00	00.10
6	ठोस कचरा प्रबंधन	50.00	00.51
7	सड़क	3429.70	34.64
	कुल योजना क्षेत्र	9900.00	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 ले-आउट प्लान समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु तकनीकी राय प्रेषित है:-

1. प्रकरण में आवेदित भूमि को अनुमोदित योजनाओं की 18 मीटर सड़क की उपलब्धता एवं आवागमन हेतु अनुमोदित योजनाओं तथा प्रस्तावित योजनाओं के विकासकर्ताओं से सहमति प्राप्त की उक्त 18 मीटर सड़क की मौके पर सुनिश्चितता सक्षम स्तर से की जावे।
2. प्रकरण में प्रस्तावित में योजना पार्क हेतु आरक्षित भूमि के लगवा खसरा नं. 601/101 व 604/100 रकबा 9900 वर्गमीटर पर प्रस्तावित योजना (PEARL AVENUE-D) में पार्क प्रस्तावित किया गया है। अतः दोनों योजनाओं में प्रस्तावित पार्क की भूमि को विकासकर्ताओं द्वारा एकजाई रूप से विकसित किया जावेगा। उक्त की सुनिश्चितता सक्षम स्तर से की जावे।
3. प्रस्तुत योजना मानचित्र में इन्फोर्मल दुकानें प्रस्तावित की गई हैं। उक्त इन्फोर्मल दुकानों के सामने पार्किंग दर्शाई गई है। उक्त पार्किंग क्षेत्र का उपयोग पार्किंग हेतु ही लिया जावे।
4. प्रकरण में जारी सम्पत्तिवर्तन आदेश दिनांक 09.04.2025 में वर्णित सभी शर्तों की पालना सुनिश्चित की जावे।
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 निशुल्क करने होगी, जिसकी सुनिश्चितता संबंधित तहसीलदार द्वारा की जावे।

Signature Not Verified

Digitally signed by Niti Nehra
Designation : Senior Town Planner
Date: 2025.05.15 18:32:23 IST
Reason: Approved

6. आवेदक द्वारा विक्रय हेतु विज्ञापन/प्रचार-प्रसार एवं बेचान करने से पूर्व रेरा राजस्थान में प्रोजेक्ट पंजीयन करवाया जाना सुनिश्चित किया जावे।
7. आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग की उपलब्धता एवं स्थल के आस-पास अगर पूर्व में अनुमोदित योजनाएं स्थित हैं, तो योजना क्षेत्र की सड़कों की निरन्तरता विद्यमान सड़कों एवं अन्य योजनाओं से बनी रहे यह सुनिश्चित किया जावे।
8. प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ समार्वित भूमि का मौके पर पटवारी/तहसीलदार द्वारा डिमार्केशन सुनिश्चित करवाते हुए मौका अनुरार योजना मानचित्र में खसरा सीमाओं का अंकन करावे 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।
9. प्रस्तुत 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।
10. जिला कलक्टर, जयपुर द्वारा इस कार्यालय को अन्य प्रकरण में प्रेषित पत्र क्रमांक: आर18वी (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/कैचमेंट से प्रभावित होने अथवा नहीं होने की जाँच पटवारी/तहसीलदार द्वारा सुनिश्चित की जावे।
11. योजना में भूखण्डों पर सेटबैक योजना मानचित्र में दर्शाये अनुसार एवं अन्य भवन निर्माण के पैरामीटर्स समीपीय नगरीय निकाय में प्रचलित भवन विनियमों व समय-समय पर जारी दिशा निर्देशों/आदेशों/परिपत्रों के प्रावधानुसार रखे जाने होंगे।
12. प्रस्तुत योजना मानचित्र में ठोस कूड़ा-करकट संग्रहण केंद्र 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।
13. योजना मानचित्र में प्रस्तावित पार्क, मुख्य सम्पर्क सड़क, योजना की आंतरिक सड़कों, बिजली, पानी, गहन वृक्षारोपण व अन्य आधारभूत सुविधाएँ विकासकर्ता द्वारा स्वयं के व्यय पर विकसित की जावे। उक्त की मौके पर सम्बंधित तहसीलदार द्वारा सुनिश्चितता की जावे।
14. प्रकरण में आवेदित भूमि में अथवा समीप से गुजरने वाली विद्युत हाईटेंशन लाईन/भूमिगत गैस/ऑयल पाईप लाईन/इंट मट्टा इत्यादि स्थित होने पर नियमानुसार आवश्यक न्यूनतम सुरक्षात्मक दूरी रखी जावे। उक्त की सुनिश्चितता संबंधित तहसीलदार द्वारा की जावे।
15. 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,

(नितिन नेहरा)

वरिष्ठ नगर नियोजक,
जयपुर जोन, जयपुर।

संलग्न:-योजना मानचित्र की प्रति।
Signature Not Verified

Digitally signed by Niti Nehra
Designation : Senior Town Planner
Date: 2025.05.15 18:32:23 IST
Reason: Approved