



क्रमांक: जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2022/डी- 365

दिनांक 26-7-22

अधिसूचना
जयपुर, जुलाई 26, 2022

जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 1982 की धारा 23 में प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए जयपुर मास्टर विकास योजना-2025 जयपुर विकास प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 के द्वारा अनुमोदित होकर दिनांक 06.09.2011 से लागू किया गया है। तत्पश्चात मास्टर विकास योजना-2025 के अन्तर्गत जोनल विकास योजना-03 प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 225वीं बैठक दिनांक 13.02.2015 के द्वारा अनुमोदित किया गया है। मास्टर विकास योजना-2025 तथा जोनल विकास योजना-03 में गोपालपुरा बाईपास सडक के दोनो ओर सडक की चौड़ाई का डेढ़ गुणा तक व्यावसायिक भूउपयोग दर्शाया गया है। मौके पर भी गोपालपुरा बाईपास सडक के दोनो ओर स्थित अधिकांश भूखण्डों पर व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। नगरीय विकास विभाग के लिए गठित मंत्रीमण्डलीय एम्पावर्ड समिति की द्वितीय बैठक दिनांक 14.02.2021 में मास्टर डवलपमेंट प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में प्रस्तावित वाणिज्यिक भू-उपयोग के अनुरूप भू-उपयोग/भवन निर्माण की स्वीकृति प्रदान किये जाने के संबंध में "गोपालपुरा बाईपास पायलट प्रोजेक्ट" तैयार किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये है। जयपुर विकास प्राधिकरण की पी.डब्ल्यू.सी समिति की बैठक क्रमांक 05/2021-22 दिनांक 26.07.2021 में गोपालपुरा बाईपास सडक के दोनों ओर स्थित भूखण्डों (सवाई माधोपुर रेलवे प्लाई ओवर के दोनों ओर स्थित भूखण्डों सहित) का भू-उपयोग व्यावसायिक निर्धारित करते हुये "गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना डवलपमेंट प्लान" अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया। अतः जविप्रा अधिनियम, 1982 की धारा 25(1) के अन्तर्गत निम्नानुसार "गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना डवलपमेंट प्लान" अधिसूचित किया जाता है:-

"गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना डवलपमेंट प्लान"

1. गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना डवलपमेंट प्लान हेतु भू-उपयोग उपान्तरण एवं भवन निर्माण अनुज्ञा मापदण्ड :-
 - 1.1 मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना में गोपालपुरा बाईपास का मार्गाधिकार 48 मीटर (160 फीट) निर्धारित किया गया है तथा मास्टर विकास योजना के अनुसार इस सडक की चौड़ाई का 1.5 गुणा (अर्थात् 72-72 मीटर) अथवा एकल भूखण्ड की गहराई, जो भी कम हो, तक वाणिज्यिक भू-उपयोग अनुमत है। गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना क्षेत्र में अधिकांश भूखण्ड निर्मित है तथा भूखण्डों पर व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। अतः जयपुर विकास प्राधिकरण की पी.डब्ल्यू.सी बैठक दिनांक 26.07.2021 में गोपालपुरा बाईपास सडक के दोनों ओर स्थित भूखण्डों (सवाई माधोपुर रेलवे प्लाई ओवर के दोनों ओर स्थित भूखण्डों सहित) का भू-उपयोग व्यावसायिक निर्धारित किये जाने का निर्णय लिया गया है तथा तदनुसार जोनल विकास योजना-03 में उक्त निर्णय का समायोजन माना जावे।



- 1.2 इस परियोजना क्षेत्र में स्थित भूखण्डों को गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना का भाग नहीं माना जाकर गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना का भाग माना जावेगा। अतः गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना में स्थित भूखण्डों का भू-उपयोग जोनल विकास योजना के अनुरूप होने पर परियोजना क्षेत्र में स्थित भूखण्डों हेतु भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया अपनाये जान तथा विज्ञप्ति जारी किये जाने की आवश्यकता नहीं होगी, केवल नियमानुसार शुल्क लिया जाकर भू-उपान्तरण किया जावेगा।
- 1.3 सक्षम अधिकारी द्वारा उन समस्त भूखण्डों, जिनका वर्तमान में मौके पर विद्यमान भू-उपयोग अथवा प्रस्तावित भू-उपयोग वाणिज्यिक/मिश्रित है का जोनल विकास योजना के अनुसार वाणिज्यिक भू-उपान्तरण किया जा सकेगा। वाणिज्यिक भू-उपान्तरण आदेश के साथ, यदि भूखण्ड के निर्मित भवन प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार है तो, भवन निर्माण अनुज्ञा भी साथ में जारी की जावेगी। यदि भूखण्ड पर निर्मित भवन, प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार नहीं है तो, भवन निर्माण अनुज्ञा जारी नहीं की जावेगी, केवल भू-उपान्तरण आदेश जारी किया जावेगा।
- 1.4 प्राधिकरण इन विनियमों के जारी होने से 01 वर्ष की अवधि में व्यावसायिक भू-उपान्तरण प्राप्त करने हेतु आवेदन नहीं करने वाले भूखण्डों/भवनों के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही करने के लिए स्वतंत्र होगा।
- 1.5 ऐसे भूखण्ड, जिनमें प्राधिकरण द्वारा पूर्व में भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान की जा चुकी है परन्तु व्यावसायिक भू-उपयोग उपान्तरण नहीं किया गया है, को इन नियमों के अन्तर्गत भू-उपयोग उपान्तरण स्वीकृति जारी की जा सकेगी। साथ ही, ऐसे भूखण्ड जिनका प्राधिकरण द्वारा व्यावसायिक भू-उपयोग उपान्तरण व भवन निर्माण स्वीकृति पूर्व में प्रदान की जा चुकी है, को इन विनियम के अन्तर्गत अनुज्ञेय माना जावेगा तथा भूखण्डधारी द्वारा यदि कोई शुल्क/राशि बकाया हो तो जमा करवाया जाना होगा। इस प्रकार के भूखण्डों में विद्यमान निर्माण के अतिरिक्त नवीन निर्माण प्रस्तावित होने पर भूखण्डधारी द्वारा निर्धारित प्रपत्र में आवेदन प्रस्तुत करना होगा। गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना क्षेत्र की विशिष्ट परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुये जोन द्वारा व्यावसायिक भू-उपान्तरण किये जाने हेतु कैम्प आयोजित किया जावेगा।
- 1.6 यदि किसी भूखण्ड की भवन रेखा, सैटबेक अथवा भवन की उँचाई भवन विनियमों के अनुसार नहीं है, तो भूखण्डधारी इस आशय का शपथ-पत्र प्रस्तुत करें कि, भूखण्डधारी भवन विनियमों के अनुसार भवन निर्माण कर जविप्रा को सूचित करेगा। इस हेतु भूखण्डधारी आवेदन पत्र के साथ प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार भूखण्ड पर प्रस्तावित भवन हेतु भवन मानचित्र प्रस्तुत करेगा।
- 1.7 गोपालपुरा बाईपास मुख्य सड़क पर स्थित भूखण्डों का पुर्नगठन पीछे स्थित भूखण्डों से प्रस्तावित होने पर, पुर्नगठित भूखण्ड का भू-उपयोग, सड़क की चौड़ाई का डेढ गुणा तक, व्यावसायिक किया जा सकेगा एवं भवन की उँचाई, जविप्रा जयपुर रीजन भवन विनियम, 2020 अथवा प्रचलित भवन विनियम के अनुसार देय होंगे। पुर्नगठित भूखण्ड पर भवन का प्रवेश एवं निकास मुख्य सड़क की ओर ही अनुज्ञेय होगा।
- 1.8 गोपालपुरा बाईपास परियोजना क्षेत्र में स्थित भूखण्डों पर निर्मित भवनों में अग्निशमन सुरक्षा संबंधी मानदण्डों की पालना राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.01.2020 के अनुसार की जावेगी।
- 1.9 आवेदनकर्ता को इन विनियमों के अन्तर्गत सक्षम अधिकारी को आवेदन प्रस्तुत करना होगा। आवेदन के साथ मौके पर निर्मित भवन का मानचित्र, पार्किंग/सर्कुलेशन मानचित्र (यदि कोई भवन पूर्व में निर्मित हो तो) तथा प्रस्तावित भवन मानचित्र (यदि पूर्व में निर्मित भवन में नियमानुसार कोई परिवर्तन प्रस्तावित हो तो) आवेदन शुल्क सहित आवेदन प्रस्तुत किया जाना होगा।



- 1.10 किसी भूखण्ड पर 01 ई.सी.यू से कम पार्किंग प्राप्त होने की स्थिति में भूखण्डधारी को 1,00,000/- (एक लाख रुपये) का पार्किंग प्रबंधन शुल्क जमा करवाया जाना अनिवार्य होगा। पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराते हुए कुल ई.सी.यू का न्यूनतम 75 प्रतिशत कार पार्किंग के लिए ही निर्धारित होगा तथा शेष 25 प्रतिशत स्कूटर पार्किंग के लिए रखा जावेगा। परन्तु, कॉचिंग संस्थान/होस्टल/लाइब्रेरी हेतु कुल ई.सी.यू का न्यूनतम 25 प्रतिशत कार पार्किंग हेतु तथा शेष 75 प्रतिशत स्कूटर पार्किंग हेतु आरक्षित किया जावेगा।
- 1.11 पूर्व में निर्मित भूखण्डों में यदि नियमानुसार पार्किंग सुविधा उपलब्ध नहीं होती है, तो भू-उपान्तरण स्वीकृति जारी करने से पूर्व, भवन में प्रस्तावित कार पार्किंग ई.सी.यू के अतिरिक्त प्रत्येक ई.सी.यू हेतु 1,00,000/- (एक लाख रुपये) की दर से पार्किंग प्रबंधन शुल्क देय होगा। उक्त पार्किंग प्रबंधन शुल्क अस्थाई रूप से पार्किंग उपलब्ध करवाए जाने हेतु है तथा भविष्य में भूखण्ड पर भवन विनियमों के प्रावधान अनुसार पार्किंग उपलब्ध करवाया जाना आवश्यक होगा।
- 1.12 योजना क्षेत्र के रिक्त भूखण्डों अथवा नवीन निर्माण प्रस्तावित भूखण्डों पर उक्त बिन्दु संख्या-1.11 पर अंकित प्रावधान लागू नहीं होगा। रिक्त भूखण्डों अथवा नवीन निर्माण प्रस्तावित भूखण्डों पर प्रचलित विनियमों के अनुसार पार्किंग उपलब्ध करवाई जानी होगी।
- 1.13 भूखण्ड के अग्र सैटबैक तथा 12 मीटर या अधिक चौड़ी साईड सडक पर पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी वशर्त भूखण्ड पर उक्त सडक से लगते हुए चार दीवारी निर्माण प्रस्तावित नहीं हो।
- 1.14 व्यावसायिक उपान्तरण तथा निर्माण अनुज्ञेय/नियमितिकरण हेतु शुल्क (रामस्त शुल्क की गणना समय-समय पर प्रचलित राज्य सरकार द्वारा स्वीकृत विनियम/आदेशों के अनुसार की जावेगी)।
- 1.15 इन मापदण्डों के अतिरिक्त भवन निर्माण अनुज्ञा से संबंधित अन्य मापदण्ड जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 अथवा प्रचलित भवन विनियम के अनुसार होंगे।

2. गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना हेतु अन्य प्लानिंग एवं अभियांत्रिकी प्रावधान :-

- 2.1 **सड़क मार्गाधिकार** :- मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना में गोपालपुरा बाईपास का मार्गाधिकार 48 मीटर (160 फीट) निर्धारित किया गया है। कुछ स्थानों पर सड़क का मार्गाधिकार 48 मीटर (160 फीट) मीटर से अधिक प्राप्त हो रहा है, उसे यथावत रखे जाना प्रस्तावित है। गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना में 48 मीटर मुख्य गोपालपुरा बाईपास सड़क के रोड़ सेक्शन डिजाईन के संबंध में मौके की भौतिक स्थिति एवं यातायात के परिपेक्ष्य में अभियांत्रिकी शाखा द्वारा परीक्षण किया जाकर रोड़ सेक्शन डिजाईन किया जावेगा। मुख्य सड़क पर, जहाँ-जहाँ संभव हो, सर्विस लेन, लैण्डस्केप व फुटपाथ, पार्किंग तथा बस शेल्टर/टैक्सी स्टेण्ड का प्रावधान किया जावेगा।
- 2.2 **लैण्डस्केप, फुटपाथ, पार्किंग** :- अभियांत्रिकी शाखा एवं नियोजन शाखा द्वारा निर्धारित रोड़ सेक्शन के अनुसार लैण्डस्केप, पार्किंग इत्यादि का प्रावधान रखा जावेगा।
- 2.3 **कॉचिंग संस्थाओं हेतु प्रावधान** :- कॉचिंग संस्थानों की कक्षाएँ एक साथ प्रारम्भ/समाप्त होती है, जिससे भौतिक मूलभूत सुविधाओं पर दबाव पड़ता है। अतः गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना क्षेत्र में स्थित कॉचिंग संस्थाओं की एसोसिएशन/समिति द्वारा समस्त कॉचिंग संस्थाओं (जिनमें 100 से अधिक छात्र एक समय पर पढ़ते हो) की कक्षा प्रारम्भ/समाप्त होने की समय सारणी इस प्रकार तैयार की जावे जिससे एक स्थान पर अधिक घनत्व उत्पन्न नहीं हो।



2.4 **बस शटल सर्विस**:- टोंक रोड़ जंक्शन से न्यू आतिश मार्केट मेट्रो स्टेशन के मध्य संबंधित विभाग द्वारा आवश्यकतानुसार बस शटल सर्विस का संचालन किया जावेगा।

* * *

32/2971
(उज्ज्वल राठौड़)
सचिव
जविप्रा, जयपुर।

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
3. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
4. संयुक्त शासन सचिव-तृतीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
5. निदेशक (अभियांत्रिकी/आयोजना/वित्त/विधि/परियोजना), जविप्रा, जयपुर।
6. अतिरिक्त आयुक्त (पूर्व/पश्चिम/भूमि/एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर।
7. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान/बीपीसी), जविप्रा, जयपुर।
8. वरिष्ठ नगर नियोजक (मा.प्लान/एल.पी./प्रोजेक्ट), जविप्रा, जयपुर।
9. उपायुक्त जोन-1 से 14 एवं पी.आर.एन (उत्तर-1, II/दक्षिण-1, II), जविप्रा, जयपुर।
10. निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, जयपुर।
11. लेखाधिकारी भुगतान, जविप्रा, जयपुर को भेजकर कर लेख है कि अधिसूचना राजपत्र में प्रकाशित की जानी है, इस हेतु नियमानुसार ~~25~~ पृष्ठों के लिए रुपये ~~131.75~~ का डी.डी. इस कार्यालय को भिजवाने का श्रम करावे, जिससे उक्त अधिसूचना राजपत्र में प्रकाशित की जा सके।
12. उप निदेशक (जनसंपर्क), जविप्रा, जयपुर।
13. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को अपलोड करने हेतु प्रेषित है।
14. नोटिस बोर्ड।

4/25/22
उप नगर नियोजक, (मा.प्लान),
जयपुर विकास प्राधिकरण,
जयपुर।