



अधिसूचना

जयपुर, सितम्बर, 15, 2021

जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 1982 की धारा 23 की उपधारा (3) 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 (लेआउट 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 सड़क के दोनो ओर सड़क की चौड़ाई का डेढ़ गुणा तक व्यावसायिक भूउपयोग दर्शाया गया है। मौके पर भी गोपालपुरा बाईपास सड़क के दोनो ओर स्थित अधिकांश भूखण्डों पर व्यावसायिक गतिविधी 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 सड़क 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(3) के अन्तर्गत निम्नानुसार "गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना डवलपमेंट प्लान" के संबंध में जनसाधारण से आपत्ति/सुझाव एतद्वारा आमंत्रित किये जाते है :-

"गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना डवलपमेंट प्लान"

पृष्ठभूमि:-

गोपालपुरा बाईपास के मास्टर डवलपमेंट प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में प्रस्तावित वाणिज्यिक भू-उपयोग के अनुरूप भू-उपयोग/भवन निर्माण की स्वीकृति के संबंध में नगरीय विकास विभाग के लिए गठित मंत्रीमण्डलीय एम्पावर्ड समिति की द्वितीय बैठक दिनांक 14.02.21 द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया है :-

(1) मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों में/सड़कों पर स्थित भूमि/भूखण्डों का मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट में प्रस्तावित भू-उपयोग अनुसार ही वाणिज्यिक/मिश्रित भू-उपयोग प्रयोजनार्थ भू-उपयोग की स्वीकृति दी जानी अपेक्षित है। ऐसी आवासीय योजनाएँ/क्षेत्र/भूखण्ड जिनका मास्टर प्लान/मास्टर डवलपमेंट प्लान में Alteration/Modification पश्चात वाणिज्यिक/मिश्रित भू-उपयोग प्रयोजनार्थ भू-उपयोग प्रस्तावित किया जा चुका है, उनमें भी वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग अनुमत किया जावे।



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

(2) ऐसे क्षेत्र/सड़कों/आवासीय योजनाएँ जिनका विद्यमान भू-उपयोग मौके पर आवासीय के अतिरिक्त अन्य भू-उपयोग किया जा रहा है एवं मास्टर प्लान/मास्टर डवलपमेंट प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में ऐसे क्षेत्रों में/सड़कों का भू-उपयोग वाणिज्यिक/मिश्रित दर्शाया गया है, तो ऐसे क्षेत्रों में/सड़कों पर स्थित भूखण्डों/भवनों का विस्तृत सर्वे करवाया जाकर ऐसी प्रमुख सड़कों हेतु माननीय उच्च न्यायालय के जनहित याचिका संख्या-1554/2004 में दिये गये निर्देश दिनांक 15.12.2018 के बिन्दु संख्या 54(e) की पालना में विस्तृत जोनल डवलपमेंट प्लान, जिसमें सड़क का मार्गाधिकार निर्धारण, भवन रेखा/भवन मानदण्ड निर्धारण, पार्किंग सुविधा हेतु उपयुक्त स्थल का चयन एवं अन्य आवश्यक आधारभूत सुविधाओं का प्रावधान किया जावे, तैयार किया जाकर ही नियमानुसार देय शुल्क लिया जाकर स्थानीय निकाय की सक्षमता के अनुरूप नियमितिकरण की कार्यवाही की जावे।

अतः उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में प्रथम चरण में गोपालपुरा बाईपास के टॉक रोड जंक्शन से गुर्जर की थड़ी जंक्शन तक के क्षेत्र के लिये "गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना डवलपमेंट प्लान" निम्नानुसार है :-

1. गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना डवलपमेंट प्लान हेतु मापदण्ड :-

1.1 **भू-उपयोग** :- 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 सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा (अर्थात् 72-72 मीटर) अथवा एकल भूखण्ड 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 गतिविधि संचालित है। अतः जयपुर विकास प्राधिकरण की पी. डब्ल्यू.सी की समिति की बैठक दिनांक 26.07.2021 में गोपालपुरा बाईपास सड़क 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 जाने तथा विज्ञप्ति जारी किये जाने की आवश्यकता नहीं होगी, केवल नियमानुसार शुल्क लिया जाकर बिन्दु संख्या-2 के अनुसार भू-उपान्तरण की प्रक्रिया अपनाई जावेगी।

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।

उदाहरणार्थ:- यदि किसी भूखण्ड के निर्मित भवन में वाणिज्यिक/मिश्रित गतिविधियाँ संचालित है व भूखण्ड पर भवन विनियमों के अनुसार भवन निर्माण है तथा जोनल विकास योजना में उक्त भूखण्ड का भू-उपयोग व्यावसायिक है, तो भूखण्डधारी को नियम अनुसार देय शुल्क जमा किये जाने पर भू-उपान्तरण आदेश तथा निर्माण अनुज्ञा जारी की जा सकेगी।



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

- 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 अर्न्तगत 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 अर्न्तगत 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 प्रपत्र- 1, 2 व 3 में आवेदन प्रस्तुत करना होगा।
- 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 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 इन मापदण्डों के अतिरिक्त भवन निर्माण अनुज्ञा से संबंधित अन्य मापदण्ड जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 के अनुसार होंगे।

2 व्यावसायिक भू-उपान्तरण की स्वीकृति हेतु प्रक्रिया:-

- 2.1 गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना क्षेत्र की विशिष्ट परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुये जोन द्वारा व्यावसायिक भू-उपान्तरण किये जाने हेतु कैम्प आयोजित किया जावेगा।
- 2.2 आवेदनकर्ता को इन विनियमों के अर्न्तगत जारी प्रपत्र-1, 2 व 3 में सक्षम अधिकारी को आवेदन प्रस्तुत करना होगा। उक्त प्रपत्रों 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।
- 2.3 निर्धारित प्रपत्र मय शुल्क आवेदन प्राप्त होने पर जोन कार्यालय द्वारा प्रकरण का भू-उपयोग परिवर्तन रजिस्टर में इन्द्राज कर, भू-उपयोग की जाँच कर, 750 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु जोन स्तरिय समिति में निर्णय लिया जाकर, भू-उपान्तरण तथा भवन निर्माण अनुज्ञा बाबत समस्त शुल्क प्राप्त कर भू-उपान्तरण आदेश जारी किया जा सकेगा। यदि भूखण्ड पर प्रचलित भवन विनियमों अनुसार भवन निर्मित है, तो निर्माण अनुज्ञा जारी की जा सकेगी।
- 2.4 750 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में जोन द्वारा उपरोक्त प्रक्रिया अपनाई जाकर अभिशंषा सहित प्रकरण प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति को प्रस्तुत किया जावेगा। प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के निर्णय उपरान्त भू-उपान्तरण आदेश जारी किया जा सकेगा।



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

3 भवनों के लिए अपेक्षित पार्किंग सुविधा :

तालिका-1

विभिन्न उपयोग के भवनों हेतु पार्किंग मानदण्ड निम्नानुसार आवश्यक होंगे।

क्र. सं.	उपयोग	ई.सी.यू. की आवश्यकता	कुल ई.सी.यू. के अतिरिक्त, आगन्तुक पार्किंग की आवश्यकता	
1.	वाणिज्यिक उपयोग	कोचिंग / दुकानें / व्यवसायिक परिसर / थोक व्यापार	1 ईसीयू / 75 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	25 प्रतिशत
		होटल / गेस्ट हाउस / बॉर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस	1 ईसीयू / 75 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	10 प्रतिशत

- 3.1 पार्किंग बेसमेंट, स्टील्ट, भूतल या भवन के अन्य किसी भी तल पर अनुज्ञेय होगी। परन्तु, किसी तल को पार्किंग फ्लोर तभी माना जावेगा जब उस तल का न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र केवल पार्किंग व पार्किंग हेतु आवागमन, सिद्धियाँ, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि के उपयोग में प्रस्तावित होगा, शेष अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्र भवन में अनुज्ञेय सर्विसेज, अनुज्ञेय सामुदायिक सुविधाओं व स्टील्ट पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियों के रूप में लिया जा सकेगा। इस प्रकार के पार्किंग फ्लोर का समस्त क्षेत्रफल बी.ए.आर. की गणना से मुक्त होंगे।
- 3.2 विभिन्न वाहनों के लिये पार्किंग का क्षेत्रफल निम्न प्रकार होगा किन्तु इसमें वाहन के आवागमन (Circulation) का क्षेत्र शामिल नहीं है। पार्किंग हेतु निम्नानुसार क्षेत्र वाहनों हेतु रखा जाना अनिवार्य होगा-

तालिका-2

वाहन का प्रकार	पार्किंग का आकार
कार	2.50 मीटर x 5.0 मीटर
दुपहिया ओटो / स्कूटर	1.0 मीटर x 2.0 मीटर

- 3.3 किसी भूखण्ड पर उपरोक्त तालिकाओं की गणना के अनुसार 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।
- 3.4 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, कोचिंग संस्थान / होस्टल / लाईब्रेरी हेतु कुल ई.सी.यू. का न्यूनतम 25 प्रतिशत कार पार्किंग हेतु तथा शेष 75 प्रतिशत स्कूटर पार्किंग हेतु आरक्षित किया जावेगा।
- 3.5 पूर्व में निर्मित भूखण्डों में यदि उपरोक्त तालिकाओं की गणना के अनुसार 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।



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

उदाहरणार्थ:- यदि किसी भूखण्ड पर कुल 7 ई.सी.यू. (आगन्तु सहित) प्राप्त होते हैं तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र अनुसार 4 ई.सी.यू. पार्किंग ही भूखण्ड पर उपलब्ध है, तो 07-04 = 03 ई.सी.यू. हेतु 1,00,000/- प्रति ई.सी.यू. की दर से कुल 3,00,000/- रुपये का पार्किंग प्रबंधन शुल्क देय होगा।

- 3.6 योजना क्षेत्र के रिक्त भूखण्डों अथवा नवीन निर्माण प्रस्तावित भूखण्डों पर उक्त बिन्दु संख्या-3.5 पर अंकित प्रावधान लागू नहीं होगा। रिक्त भूखण्डों अथवा नवीन निर्माण प्रस्तावित भूखण्डों पर प्रचलित विनियमों के अनुसार पार्किंग उपलब्ध करवाई जानी होगी।
- 3.7 भूखण्ड के अग्र सैटबैक तथा 12 मीटर या अधिक चौड़ी साईड सडक पर पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी बशर्ते भूखण्ड पर उक्त सडक से लगते हुए चार दीवारी निर्माण प्रस्तावित नहीं हो।

4 व्यावसायिक उपान्तरण तथा निर्माण अनुज्ञेय/नियमितिकरण हेतु शुल्क :-

4.1 आवेदन पत्र (प्रपत्र-1) के साथ देय शुल्क :-

4.1.1 भू-उपयोग परिवर्तन आवेदन शुल्क:-

1. भू-उपयोग परिवर्तन आवेदन शुल्क- रुपये 500/- , तथा
2. प्रशासनिक शुल्क- (भूमि क्षेत्रफल पर) -रुपये 10/- प्रति वर्गमीटर व न्यूनतम रुपये 5000/- एवं अधिकतम रुपये पाँच लाख (नॉन रिफन्डेबल)

4.1.2 भवन निर्माण अनुज्ञा आवेदन शुल्क :-

1. प्रार्थना पत्र शुल्क - रुपये 500/- , तथा
2. जाँच फीस (भूखण्ड क्षेत्रफल पर) -

अ	आवासीय/संस्थागत /पर्यटन ईकाई	15/- प्रति वर्गमीटर (अधिकतम राशि 1,00,000/-)
ब	मिश्रित/वाणिज्यिक	45/- प्रति वर्गमीटर (अधिकतम राशि 3,00,000/-)

4.2 जविप्रा द्वारा आवेदन पर विचार करने के पश्चात तथा मानचित्र व व्यावसायिक भू-उपयोग परिवर्तन अनुज्ञा जारी करने से पूर्व देय शुल्क :-

4.2.1 भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क :-

भूखण्ड का व्यावसायिक भू-उपयोग के अतिरिक्त पट्टा विलेख जारी होने पर अथवा भूखण्ड आवासीय योजना का भाग होने पर व्यावसायिक भू-उपयोग परिवर्तन हेतु भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत देय होगा।

उदाहरणार्थ :- यदि किसी भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर रुपये 12000/- प्रति वर्गमीटर है तथा भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर है, तो भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क $12000 \times 200 \times 40/100 =$ रुपये 9,60,000/- देय होंगे।

4.2.2 व्यावसायिक एक मुश्त शहरी लीज राशि :-

(1) 99 वर्ष की लीजडीड हेतु आवासीय आरक्षित दर का 5 प्रतिशत (व्यावसायिक आरक्षित दर का 2.5 प्रतिशत) का आठ गुना एक मुश्त देय होगा।

(2) फ्री होल्ड लीजडीड हेतु आवासीय आरक्षित दर का 5 प्रतिशत (व्यावसायिक आरक्षित दर का 2.5 प्रतिशत) का दस गुना एक मुश्त जमा देय होगा।

4.2.3 साईट प्लान शुल्क :-

रुपये 100/- (एक मुश्त)।



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

- 4.2.4 भवन मानचित्र अनुज्ञा शुल्क**:- भवन मानचित्र अनुज्ञा शुल्क जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 के अनुसार देय होंगे।
- 4.2.5 बिना स्वीकृति निर्माण शुल्क** :- इन विनियमों के लागू होने से पूर्व, भूखण्ड में भवन विनियमों के अनुरूप निर्मित भवन होने की स्थिति में, बिना स्वीकृति प्राप्त किये भवन निर्माण करने पर, भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत शुल्क अतिरिक्त देय होगा।
- 4.2.6 बेटरमेन्ट लेवी** :- (1) मानक बी.ए.आर (2.0) से अधिक बी.ए.आर का निर्माण होना/प्रस्तावित होने की स्थिति में नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी शुल्क जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 के अनुसार देय होंगे।
(2) पूर्व में निर्मित भूखण्डों पर मानक बी.ए.आर. से अतिरिक्त बी.ए.आर. प्राप्त होने पर लेय बेटरमेंट लेवी की राशि एक मुश्त, भू-उपान्तरण आदेश/लीजडीड जारी करने से पूर्व देय होगी।
(3) भूखण्डों पर नवीन भवन मानचित्र अनुज्ञेय किये जाने की स्थिति में उपरोक्तानुसार बेटरमेंट लेवी की राशि पांच किशतों में जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 के मापदण्डों के अनुसार देय होगी।
- 4.2.7 अन्य शुल्क** :- जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 के प्रावधानों अनुसार अनिवार्य होने पर प्रकरण विशेष में भवन मानचित्र अनुज्ञा शुल्क के अतिरिक्त वर्षा जल संग्रहण एवं वृक्षारोपण अमानता राशि, बी.एस.यू.पी., भवन पूर्णता/अधिवास प्रमाण पत्र शुल्क, फायर सेस, लेबर सेस, ईडीसी/आईडीसी व अन्य शुल्क देय होंगे।
- उदाहरणार्थ** :- एक भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल 200.00 वर्गमीटर है तथा भूखण्ड का सकल निर्मित क्षेत्रफल (B.A.R) - 420.00 वर्गमीटर (G+3) है तथा भूखण्ड पर 5 ई.सी.यू. पार्किंग उपलब्ध है, पर देय शुल्क निम्नानुसार होंगे :-

(1) आवेदन शुल्क (आवेदन प्रपत्र-1, 2 व 3 के साथ देय होंगे) :-

(1)	भू-उपयोग परिवर्तन आवेदन शुल्क	500/-
(2)	भू-उपयोग परिवर्तन प्रशासनिक शुल्क	5000/-
(3)	भवन निर्माण अनुज्ञा प्रार्थना पत्र शुल्क	500/-
(4)	भवन मानचित्र जॉच फीस	9000/-
कुल		15000/-

(2) जविप्रा द्वारा आवेदन पर विचार करने के पश्चात तथा वाणिज्य भू-उपान्तरण आदेश जारी करने से पूर्व देय राशि) :-

(1)	भवन मानचित्र अनुज्ञा शुल्क	30,000/-
(2)	बिना स्वीकृति निर्माण शुल्क (भवन मानचित्र अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत)	15,000/-
(3)	बेटरमेन्ट लेवी (आरक्षित दर का 40 प्रतिशत) = 20 वर्गमीटर x 12000 x 40/100	96,000/-
(4)	भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क	9,60,000/-
(5)	व्यावसायिक एक मुश्त शहरी लीज राशि - आवासीय एक मुश्त शहरी लीज राशि (यदि पूर्व में जमा है तो, उधारणार्थ 1,00,000/- रूपये)	9,60,000-1,00,000/- = 8,60,000/-
(7)	साईट प्लान शुल्क	100/-



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

(8)	अन्य शुल्क यथा बी.एस.यू.पी., फायर सेस, लेबर सेस व नियमानुसार अन्य देय शुल्क।	नियमानुसार लेय होंगे।
-----	--	-----------------------

नोट:- उपरोक्त गणना में आरक्षित दर उदाहरणार्थ रूपये 12000/- प्रति वर्गमीटर के अनुसार गणना की गई है, नियमानुसार निर्धारित आरक्षित दर के अनुसार गणना की जावे।

- 4.3 यदि भूखण्ड पर प्रचलित भवन विनियमों अनुसार भवन निर्मित नहीं है, तो भू-उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्कों के साथ-साथ वर्तमान में निर्मित भवन के बी.ए.आर की गणना के आधार पर भवन निर्माण स्वीकृति व बिना स्वीकृति निर्माण संबंधित समस्त शुल्कों की गणना कर शुल्क प्राप्त किये जावेंगे।
- 4.4 उपरोक्त दरें/शुल्क वर्तमान में प्रचलित नियमों के अनुसार है। उक्त शुल्कों के अतिरिक्त नियमानुसार अन्य लेय शुल्क प्राप्त किये जावें। राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर किये गये उक्त दरों/शुल्कों में किये गए संशोधन नियमानुसार इस परियोजना पर भी लागू होंगे।

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

- 5.1 **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 क्षेत्र में मुख्य सड़क भाग को 06 लेन (03+03) का प्रस्तावित किया गया है। मुख्य सड़क के साथ, जहाँ-जहाँ संभव हो, सर्विस लेन, लैण्डस्केप/फुटपाथ, पार्किंग तथा बस शेल्टर/टैक्सी स्टेण्ड का प्रावधान प्रस्तावित किया गया है, जो कि कालान्तर में क्रियान्वित किया जावेगा।
- 5.2 **लैण्डस्केप फुटपाथ :-** मुख्य सड़क भाग तथा सर्विस लेन के मध्य डिवाइडर प्रस्तावित है, जिसे लैण्डस्केप फुटपाथ के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। उक्त लैण्डस्केप फुटपाथ में जयपुर के शुष्क/अर्द्धशुष्क जलवायु को ध्यान में रखते हुए सघन वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है, जिसमें बड़े छायादार पेड़ के साथ कम उँचाई के वृक्ष तथा पेड़-पौधे लगाये जाने प्रस्तावित है। प्रस्तावित लैण्डस्केप फुटपाथ में फुटपाथ के साथ-साथ लघु वॉटर बॉडी, फव्वारे, बैठने हेतु उचित स्थानों पर स्ट्रीट फर्नीचर प्रस्तावित है।
- 5.3 **पार्किंग :-** गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना क्षेत्र में अधिकांश भूखण्ड निर्मित है तथा उन भूखण्डों में पर्याप्त पार्किंग उपलब्ध नहीं है। इन विनियमों के माध्यम से यथा संभव पार्किंग हेतु भूखण्ड पर ही प्रावधान सुनिश्चित किया गया है। परियोजना क्षेत्र में उत्पन्न होने वाली अतिरिक्त पार्किंग की आवश्यकता तथा जिन भूखण्डों पर पर्याप्त पार्किंग उपलब्ध नहीं हो पा रही है को ध्यान में रखते हुए सड़क मार्गाधिकार एवं अन्य उपलब्ध स्थानों यथा फलाई ओवर ब्रिज के नीचे, सार्वजनिक स्थलों आदि पर भी पार्किंग का प्रावधान किया गया है। साथ ही परियोजना क्षेत्र की पार्किंग आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुये योजना श्री गोपाल नगर के करतारपुरा नाला के समीप स्थित सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड को अन्य सुविधाओं के साथ साथ मलटीलेवल पार्किंग हेतु भी आरक्षित रखे जाने का प्रावधान किया गया है। इन पार्किंग स्थलों का विकास परियोजना क्षेत्र में स्थित निर्मित भवनों आदि से प्राप्त पार्किंग प्रबन्धन शुल्क से किया जा सकेगा।



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in


5.4 बस शटल सर्विस :- गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना क्षेत्र उच्च घनत्व का क्षेत्र है। अतः प्रत्येक 900 मीटर दूरी पर एक बस स्टॉप प्रस्तावित किया गया है। कई स्थानों पर बस स्टॉप के पास टैक्सी स्टेण्ड/टैक्सी पिकअप स्पॉट भी प्रस्तावित किये गये हैं। गोपालपुरा बाईपास के पश्चिमी में न्यू आतिश मार्केट मेट्रो स्टेशन संचालित है तथा मेट्रो फेज-II में टॉक रोड़ जंक्शन पर भी मेट्रो स्टेशन प्रस्तावित है। अतः टॉक रोड़ जंक्शन से न्यू आतिश मार्केट मेट्रो स्टेशन के मध्य बस शटल सर्विस प्रस्तावित की गई है, जो कि संबंधित विभाग/एजेन्सी के माध्यम से प्रारम्भ की जावेगी।

5.5 कॉचिंग संस्थाओं हेतु प्रावधान :- गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना क्षेत्र में कोचिंग संस्थान एक मुख्य व्यवसाय है तथा इस व्यवसाय से इस क्षेत्र में अनेकों परिवारों को आर्थिक रोजगार के अवसर प्राप्त होते हैं तथापि इस व्यवसाय से आमजन को होने वाली समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुए इस क्षेत्र/व्यवसाय हेतु पृथक से निम्नानुसार विस्तृत प्रस्ताव भी तैयार किया गया है जो कि गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना डवलपमेंट प्लान का भाग ही माना जावेगा।

“इस परियोजना के माध्यम से इस क्षेत्र का सुनियोजित एवं सन्तुलित विकास हो सकेगा। कोचिंग संस्थानों के एसोसिएशन से यह अपेक्षा भी की जाती है कि कोचिंग संस्थानों की कक्षाएँ एक साथ प्रारम्भ/समाप्त होती हैं, जिससे भौतिक मूलभूत सुविधाओं पर दबाव पड़ता है। अतः गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना क्षेत्र में स्थित कोचिंग संस्थाओं की एसोसिएशन/समिति द्वारा समस्त कोचिंग 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।”

* * *

गोपालपुरा बाईपास विशेष योजना डवलपमेंट प्लान के संबंध में कोई भी संस्था/व्यक्ति/जनसाधारण अपने आपत्ति/सुझाव इस अधिसूचना के प्रकाशन होने के 30 दिवस की अवधि में अधोहस्ताक्षरकर्ता को लिखित में प्रस्तुत करें। इस अधिसूचना के प्रकाशन होने के 30 दिवस की अवधि के पश्चात प्राप्त होने वाले आपत्ति/सुझावों पर विचार नहीं किया जायेगा। गोपालपुरा बाईपास विशेष योजना डवलपमेंट प्लान के प्रस्तावित प्रावधानों का विवरण जयपुर विकास प्राधिकरण कार्यालय में स्थित नागरिक सेवा केन्द्र भवन की द्वितीय मंजिल पर कार्यालय समय में मास्टर प्लान शाखा व जविप्रा की website www.jda.urban.rajasthan.gov.in पर देखा जा सकता है।


(हृदेश कुमार शर्मा)
सचिव
जविप्रा, जयपुर।

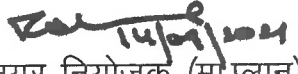


जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

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-I, II/दक्षिण-I,II), जविप्रा, जयपुर।
10. निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, जयपुर।
11. जनसंपर्क अधिकारी, जविप्रा, जयपुर।
12. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को जविप्रा वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु प्रेषित है।
13. नोटिस बोर्ड।


अति.मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान)
जविप्रा, जयपुर।