

क्रमांक: जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2022/डी-504

दिनांक 31-10-22

संशोधित अधिसूचना जयपुर, अक्टूबर 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। मास्टर विकास योजना-2025 के वॉल्यूम-2 (Development Plan-2025) में बिन्दु संख्या-2.8 के उपबिन्दु (iii) पर SPECIFIC DEVELOPMENT AREA अंकित है, जिसमें न्यू जयपुर स्कीम के तहत हैरिटेज सिटी एवं ग्रीन सिटी विकसित किया जाना प्रस्तावित है। मास्टर विकास योजना-2025 में यह भी अंकित है कि "The land use for both the parts shall be as per detailed Plans." उक्त detailed Plans के संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति (ले-आउट) की 282वीं बैठक दिनांक 19.06.2020 में न्यू जयपुर स्कीम की योजनाएँ हैरिटेज सिटी व ग्रीन सिटी हेतु विशिष्ट प्रावधान प्रस्तावित कर जविप्रा अधिनियम, 1982 की धारा 25(3) के तहत संस्था/व्यक्ति/जनसाधारण से आपत्ति/सुझाव बाबत अधिसूचना जयपुर दिसम्बर 16/2020 का प्रकाशन दिनांक 18.12.2020 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में किया गया, जिसके क्रम में कुल 13 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए।

प्रकरण में प्राप्त आपत्ति/सुझावों के निस्तारण हेतु सचिव, जविप्रा की अध्यक्षता में गठित समिति की अभिशंषा व प्रारूप का अवलोकन कर बीपीसी (एल.पी.) की 300वीं बैठक दिनांक 28.06.2021 में हैरिटेज सिटी व ग्रीन सिटी के विशिष्ट प्रावधानों को संशोधन कर स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया। प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा हैरिटेज सिटी व ग्रीन सिटी के विशिष्ट प्रावधानों के परीक्षण व अन्तिम रूप दिये जाने हेतु श्री एच.एस.संचेती, प्रमुख सलाहकार, नगर नियोजन विभाग, राजस्थान की अध्यक्षता में एक कमेटी का गठन किया गया।

हैरिटेज सिटी के संबंध में नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान में दिनांक 29.07.2022 को आयोजित बैठक के अन्तर्गत मास्टर विकास योजना-2025 में प्रस्तावित हैरिटेज सिटी के कुल क्षेत्रफल 13 वर्ग किलोमीटर में से मास्टर विकास योजना-2011 में ईकोलोजिकल भू-उपयोग से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल 4.75 वर्ग किलोमीटर को, हैरिटेज सिटी के कुल क्षेत्रफल में से पृथक् किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त निर्णय की पालना में मास्टर विकास योजना-2011 में ईकोलोजिकल भू-उपयोग से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल 4.75 वर्ग किलोमीटर को, हैरिटेज सिटी के कुल क्षेत्रफल में से पृथक् किये जाने की कार्यवाही अलग से प्रक्रियाधीन है।

उक्त बैठक दिनांक 29.07.2022 में लिये गये निर्णय के दृष्टिगत जविप्रा द्वारा मास्टर विकास योजना-2025 में प्रस्तावित हैरिटेज सिटी के कुल क्षेत्रफल 13 वर्ग किलोमीटर में से मास्टर विकास योजना-2011 में ईकोलोजिकल भू-उपयोग से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल 4.75 वर्ग किलोमीटर को छोड़ते हुए शेष 8.25 वर्ग किलोमीटर (जिसमें रिंग रोड कॉरिडोर की भूमि भी शामिल है) एवं जिसका भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2011 में ग्रामीण दर्शित है, पर हैरिटेज सिटी योजना प्रस्तावित की गई है, परन्तु योजना व आस-पास के सम्पूर्ण क्षेत्र की कनेक्टिविटी को दृष्टिगत रखते हुए ईकोलोजिकल क्षेत्र से प्रभावित भाग में आने वाली सड़कों को भी सम्मिलित करते हुए जविप्रा द्वारा रोड नेटवर्क प्लान तैयार किया गया है। उक्त रोड नेटवर्क प्लान में मौके की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए जोनल विकास योजना की सड़कों के अलाईनमेंट में आंशिक परिवर्तन किया गया है।

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान में हैरिटेज सिटी के संबंध में दिनांक 25.09.2022 को आयोजित बैठक के अन्तर्गत श्री एच.एस.संचेती, प्रमुख सलाहकार, नगर नियोजन विभाग, राजस्थान के निर्देशन में जविप्रा द्वारा तैयार किये गये "हैरिटेज सिटी के मुख्य प्रावधान व रोड नेटवर्क प्लान" का सैद्धान्तिक अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया है। दिनांक 29.09.2021 को जविप्रा अधिनियम, 1982 की धारा 25(1) के तहत "हैरिटेज सिटी के मुख्य प्रावधान व रोड नेटवर्क प्लान" बाबत अधिसूचना जारी की गई है। उक्त अधिसूचना में आंशिक संशोधन करते हुए जविप्रा अधिनियम, 1982 की धारा 25(1) के अन्तर्गत निम्नानुसार "न्यू हैरिटेज सिटी के मुख्य प्रावधान व रोड नेटवर्क प्लान" अधिसूचित किये जाते हैं।

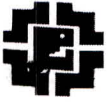
उक्त अधिसूचना का विस्तृत विवरण जविप्रा की वेबसाइट jda.urban.rajasthan.gov.in पर देखा जा सकता है।



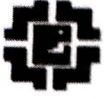
“न्यू हैरिटेज सिटी के मुख्य प्रावधान व रोड नेटवर्क प्लान”

1. हैरिटेज सिटी को “न्यू हैरिटेज सिटी” के नाम से सम्बोधित किया जावे। न्यू हैरिटेज सिटी योजना मूलतः मिश्रित उपयोग यथा आवासीय, व्यवसायिक व संस्थागत हेतु तैयार की गई है। अतः सम्पूर्ण योजना क्षेत्र का भू-उपयोग मिश्रित माना जावेगा, जिसके अन्तर्गत आवासीय, व्यवसायिक व संस्थागत योजनाएँ नियमानुसार निर्धारित प्रावधानों के अनुसार अनुज्ञेय होंगी। हैरिटेज सिटी से संबंधित मुख्य प्रावधान निम्नानुसार रखे जाने होंगे:-

- **योजना का न्यूनतम क्षेत्रफल** – 5 हैक्टेयर
- **पार्क** – योजना के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 5 प्रतिशत
- **सुविधा क्षेत्र** – न्यूनतम 10 प्रतिशत
योजना के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र (पब्लिक फैसिलिटी हेतु 7 प्रतिशत व पब्लिक यूटिलिटी हेतु 3 प्रतिशत) रखा जाना होगा।
- योजना में कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्रफल Major Economic Activity के लिए रखा जाना अनिवार्य होगा।
- **सैटबेक** –
 1. **योजना की मुख्य सड़कों (36 मीटर चौड़ी) हेतु:-** 36 मीटर चौड़ी मुख्य सड़कों पर व्यावसायिक/मिश्रित भू-उपयोग के भूखण्डों में अग्र व साईड सैटबेक शून्य रखे जावेंगे। उक्त भूखण्डों के पीछे स्थित सड़क की ओर का सैटबेक भवन विनियम के अनुसार रखा जाना होगा। भूखण्ड के प्रथम तल पर बरामदे के पश्चात न्यूनतम 2 मीटर के टेरेस का प्रावधान रखा जाना होगा।
 2. **योजना की अन्य आन्तरिक सड़कों (36 मीटर से कम चौड़ी) हेतु:-** उक्त सड़कों के अग्र, पीछे व साईड सैटबेक का निर्धारण पृथक से किया जावेगा। 200 मीटर से लेकर 750 व.मी. तक क्षेत्रफल के भूखण्डों में कोर्टयार्ड का प्रावधान रखे जाने के दृष्टिगत दोनों साईड सैटबेक शून्य रखे जावेंगे।
योजना में 200 व.मी. व अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में भूखण्ड क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत अथवा 20 व.मी. जो भी अधिक हो कोर्टयार्ड के रूप में रखा जाना होगा।
- **अधिकतम उँचाई:-** 18 मीटर (B+G+4)
योजना के हैरिटेज स्वरूप के दृष्टिगत योजना में स्टिल्ट फ्लोर अनुज्ञेय नहीं होगी।
- योजना की मुख्य सड़कों (36 मीटर चौड़ी) के भूखण्डों की भवन निर्माण सामग्री व एलिवेशन, हैरिटेज सिटी हेतु जारी की जाने वाली Building Construction Material, Facade control guideline के अनुसार रखे जावेंगे।
- **Pioneer Project:-**
 1. न्यू हैरिटेज सिटी योजना में 8 हैक्टेयर व अधिक क्षेत्रफल के प्रोजेक्ट्स को Pioneer Project माना जायेगा। योजना में न्यूनतम एक Pioneer Project जविप्रा द्वारा व न्यूनतम एक Pioneer Project निजी विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित किया जायेगा। Pioneer Projects हेतु निजी विकासकर्ता द्वारा हैरिटेज विशेषज्ञ/कन्सलटेन्ट की सेवाएँ ली जानी होगी। Pioneer Projects को 30 दिवस में संबंधित सभी Approval, Fast Track Project Approval के तहत दी जावेंगी।
 2. न्यूनतम एक Pioneer Project अनुमोदित किये जाने की दिनांक से 3 माह (90 दिवस) की अवधि के पश्चात ही 8 हैक्टेयर से कम क्षेत्रफल की योजनाएँ अनुमोदनीय होंगी।
- न्यू हैरिटेज सिटी योजना में कम क्षेत्रफल की भूमियों को ईकजाई करते हुए न्यूनतम 5 हैक्टेयर की योजना बनाए जाने हेतु प्रोत्साहित किया जायेगा, जिससे योजना के प्रावधान अनुसार आवश्यक न्यूनतम 5 हैक्टेयर क्षेत्रफल की पालना करते हुए बड़ी योजना सृजित की जा सके। पूर्व अनुमोदित प्रोजेक्ट्स से लगती हुई भूमि का क्षेत्रफल 5 हैक्टेयर से कम होने पर भी योजना अनुज्ञेय की जा सकेगी।



- न्यू हैरिटेज सिटी योजना की विशेष प्रकृति के दृष्टिगत योजना में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्डों/आवासों का प्रावधान अनिवार्य नहीं होगा।
 - न्यू हैरिटेज सिटी योजना से संबंधित प्रोजेक्ट्स की 90ए की कार्यवाही, पट्टा व लीजडीड की कार्यवाही हेतु पृथक से 90ए आदेश व पट्टे का प्रारूप तैयार किया जावेगा।
2. भविष्य में न्यू हैरिटेज सिटी योजना के रोड़ नेटवर्क प्लान में मौका स्थिति अनुसार आंशिक परिवर्तन जविप्रा स्तर पर किया जा सकेगा। योजना के संबंध में कोई मानदण्ड निर्धारित नहीं होने, कोई विसंगति होने अथवा विशेष स्थिति में किसी प्रावधान में शिथिलता चाहे जाने की स्थिति में जविप्रा की बीपीसी (एल.पी.) की बैठक में निर्णय लिया जाकर अध्यक्ष जविप्रा की स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।
 3. न्यू हैरिटेज सिटी योजना का ले-आउट प्लान, डीपीसीआर, Building Construction Material, Facade control guideline, विभिन्न हैरिटेज एलिमेन्ट्स के विस्तृत डिजाइन, विभिन्न उपयोगों के भूखण्डों के टाईप डिजाइन, बाउण्ड्रीवाल डिजाइन आदि हैरिटेज विशेषज्ञ की सहायता से तैयार कर जविप्रा द्वारा अनुमोदित किये जायेंगे।
 4. न्यू हैरिटेज योजना का ले-आउट प्लान/डीपीसीआर, Building Construction Material, Facade control guideline, विभिन्न हैरिटेज एलिमेन्ट्स के विस्तृत डिजाइन, विभिन्न उपयोगों के भूखण्डों के टाईप डिजाइन, बाउण्ड्रीवाल डिजाइन आदि अन्तिम रूप से अनुमोदित होने के पश्चात मौके पर योजना के हैरिटेज प्रावधानों के समुचित क्रियान्वयन हेतु पृथक से हैरिटेज विशेषज्ञ/कन्सलटेन्ट की सेवाएं जविप्रा द्वारा ली जावेगी।
 5. न्यू हैरिटेज सिटी योजना को पार्ट-ए व पार्ट-बी कुल 2 भागों में समानान्तर रूप से विकसित किया जावेगा। हैरिटेज सिटी का दक्षिणी रिंग रोड़ के पश्चिमी दिशा में स्थित भाग पार्ट-ए व पूर्वी दिशा में स्थित भाग पार्ट-बी माना जायेगा।
 6. न्यू हैरिटेज सिटी योजना की मुख्य 36 मीटर चौड़ी सड़कों के अन्तर्गत आने वाली भूमि, उक्त सड़कों के सहारे-सहारे दोनों ओर प्रस्तावित बरामदे (4-4 मीटर) व मिश्रित भू-उपयोग के भूखण्डों (19-19 मीटर) के अन्तर्गत आने वाली भूमि व योजना के मुख्य प्रवेश द्वारों के अन्तर्गत आने वाली भूमि व जविप्रा की आवश्यकतानुसार भूमि जविप्रा द्वारा नियमानुसार अवाप्त की जायेगी। उक्त अवाप्त भूमि के मुआवजे के रूप में खातेदारों/हकदारों को जविप्रा द्वारा नियमानुसार 25 प्रतिशत विकसित भूमि योजना के 36 मीटर चौड़ी सड़कों के सहारे प्रस्तावित मिश्रित भू-उपयोग के भूखण्डों में उपलब्ध कराई जायेगी व मिश्रित भू-उपयोग के शेष भूखण्डों का निस्तारण जविप्रा द्वारा नीलामी के माध्यम से किया जायेगा।
 7. न्यू हैरिटेज सिटी योजना की मुख्य 36 मीटर चौड़ी सड़कों के सहारे-सहारे दोनों ओर प्रस्तावित बरामदों (4-4 मीटर) के पश्चात दोनों ओर 19-19 मीटर चौड़ी पट्टी में मिश्रित भू-उपयोग के भूखण्ड सृजित किये जायेंगे।
 8. न्यू हैरिटेज सिटी योजना में 18 मीटर सड़कों के जंक्शन/चौराहों के चारों कोनों पर पार्क/फैसिलिटी/संस्थागत भूखण्डों का प्रावधान रखा जायेगा।
 9. न्यू हैरिटेज सिटी योजना में 36 मीटर सड़क से जाने वाली 18 मीटर सड़कों पर मुख्य 36 मीटर सड़क पर स्थित मिश्रित भू-उपयोग के भूखण्डों के पश्चात योजना के अनुमोदित ले-आउट प्लान अनुसार पार्किंग का प्रावधान रखा जाना होगा।
 10. न्यू हैरिटेज योजना क्षेत्र के अन्तर्गत मौके पर बसे हुए भवनों/आबादी को योजना के ले-आउट प्लान में यथासंभव समायोजित किया जावेगा।
 11. न्यू हैरिटेज सिटी योजना की मुख्य 36 मीटर चौड़ी सड़कों, उक्त सड़कों के सहारे-सहारे बरामदों, योजना के मुख्य प्रवेश द्वार व चौपड़ों का डिमाकेशन व निर्माण जविप्रा द्वारा किया जायेगा।
 12. न्यू हैरिटेज सिटी योजना के Projects के क्रियान्वयन हेतु Coordination and Monitoring Committee गठित की जावेगी।



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

75
Azadi Ka
Amrit Mahotsav

13. न्यू हैरिटेज सिटी योजना से लगते हुए ईकोलोजिकल क्षेत्र में जविप्रा स्वामित्व की भूमि जो कि पहाड़ी के रूप में स्थित है, पर सेन्ट्रल पार्क/रीजनल पार्क की तर्ज पर Bio diversity Park जविप्रा द्वारा योजना के साथ ही विकसित किया जायेगा।
14. न्यू हैरिटेज सिटी योजना की प्रस्तावित 9 चौपड़ व 9 मुख्य प्रवेश द्वारों का नामकरण स्वतंत्रता सेनानियों, ऐतिहासिक व्यक्तित्व, जयपुर/राजस्थान के इतिहास से संबंधित अन्य बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए किया जायेगा।

(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-I, II/दक्षिण-I, II), जविप्रा, जयपुर।
10. अधीक्षक, राजकीय केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर को प्रेषित कर लेख है कि अगले साधारण अंक में प्रकाशित की जावे।
11. लेखाधिकारी भुगतान, जविप्रा, जयपुर को भेजकर कर लेख है कि अधिसूचना राजपत्र में प्रकाशित की जानी है, इस हेतु नियमानुसार पृष्ठों के लिए रुपये 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।

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