क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2022/डी– 505 दिनांक 31-10-22

अधिसूचना

जयपुर, अक्टूबर 31 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। ग्रीन सिटी आगरा रोड़ के उत्तर में उत्तरी रिंग रोड़ कॉरिडोर के दोनों ओर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार ग्रीन सिटी का भू–उपयोग स्पेशल एरिया है एवं ग्रीन सिटी का कुल क्षेत्रफल 24 वर्ग किलोमीटर है। मास्टर विकास योजना–2011 में ग्रीन सिटी का भू–उपयोग ईकोलोजिकल दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 में यह भी अंकित है कि "The landuse 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 विशिष्ठ 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 मे गठित समिति की अभिशंषा पर प्रकरण 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। मास्टर विकास योजना–2011 में ग्रीन सिटी का भू–उपयोग ईकोलोजिकल दर्शित होने के परिपेक्ष्य में माननीय न्यायालय द्वारा डी.बी.सिविल रिट पिटिशन संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार में अंतिम आदेश जारी होने तक मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार ईकोलोजिकल भू–उपयोग में अनुमत/अनुज्ञेय गतिविधियाँ ही अनुज्ञेय होंगी। साथ ही, मास्टर/जोनल विकास योजना में ग्रीन सिटी क्षेत्र हेतु निर्धारित रोड़ नेटवर्क को मौके की स्थिति के दृष्टिगत रखते हुए सड़कों के अलाईनमेंट में आंशिक परिवर्तन करते हुए विस्तृत रोड़ नेटवर्क प्लान तैयार किया गया है।

जविप्रा द्वारा तैयार किये गये **"ग्रीन सिटी के मुख्य प्रावधान व रोड़ नेटवर्क प्लान"** का अध्यक्ष, जविप्रा से अनुमोदन होने के फलस्वरूप जविप्रा अधिनियम, 1982 की धारा 25(1) के अन्तर्गत निम्नानुसार **"ग्रीन सिटी के मुख्य प्रावधान व रोड़ नेटवर्क प्लान"** अधिसूचित किये जाते है।

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

"ग्रीन सिटी के मुख्य प्रावधान व रोड़ नेटवर्क प्लान"

1. ईकोलोजिकल भू–उपयोग को ध्यान में रखते हुए ग्रीन सिटी योजना को मूलतः Low Impact, Low Density and Low Rise Development Zone के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। ग्रीन सिटी योजना के मुख्य प्रावधान निम्नानुसार हैः–

   (i) **अनुज्ञेय गतिविधियां :–** माननीय न्यायालय द्वारा डी.बी.सिविल रिट पिटिशन संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार अथवा एस.एल.पी. संख्या 12190/2019 में अंतिम आदेश जारी होने तक, मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार ईकोलोजिकल भू–उपयोग में अनुमत गतिविधियाँ अनुज्ञेय होंगी।

   माननीय न्यायालय के उक्त प्रकरण में अंतिम निर्णय पारित किये जाने के पश्चात निम्नलिखित गतिविधियाँ अनुज्ञेय की जा सकेगी :–

   i. मास्टर विकास योजना–2025 के जी–2 व रिक्रियशनल भू–उपयोग में अनुज्ञेय गतिविधियाँ ग्रीन सिटी क्षेत्र की आवश्यकता व अनुकूलता के आधार पर सक्षम समिति (ले–आउट प्लान समिति, जविप्रा) द्वारा अनुज्ञेय की जा सकेगी।
   ii. राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जी–2, ईकोलोजिकल व रिक्रियशनल भू–उपयोग में अनुमत गतिविधियाँ ग्रीन सिटी योजना में अनुज्ञेय होंगी।
   iii. माननीय न्यायालय के अंतिम निर्णय के अनुसार ग्रीन सिटी हेतु भू–उपयोग का निर्धारण किया जाकर मास्टर विकास योजना–2025 के डीपीसीआर के अनुसार गतिविधियों की अनुमति दी जाएगी, जिसे निर्णय जारी होने के पश्चात सक्षम समिति (ले–आउट प्लान समिति, जविप्रा) द्वारा अंतिम रूप दिया जाएगा।

   (ii) **मापदण्ड :–**

   1. ग्रीन सिटी में अनुमत गतिविधियों के भूखण्ड़ों में भवन विनियम के अनुसार अधिकतम भू–अच्छादन एवं अधिकतम भवन ऊंचाई देय होगी। जिन गतिविधियों के मापदण्ड़ भवन विनियम में उल्लेखित नही है, उनके संबंध में जविप्रा द्वारा सक्षम निर्णय लिया जावेगा।
   2. ग्रीन सिटी में प्रस्तावित 30 मीटर या उससे अधिक मार्गाधिकार वाली सभी सड़कों का मिडियन 6 मीटर रखा जावेगा एवं मिडियन में वृक्षारोपण/हरित पट्टी विकसित की जावेगी।
   3. 18 मीटर या उससे अधिक मार्गाधिकार वाली सभी सड़कों के किनारे विशिष्ट किस्मों के वृक्ष रोपित किये जावेंगे, ताकि सड़कों को वृक्षा रोपण के अनुरूप विशिष्ट पहचान प्राप्त हो सके।
   4. ग्रीन सिटी में प्रस्तावित योजनाओं में योजना क्षेत्रफल का अधिकतम 55 प्रतिशत भाग विक्रय योग्य क्षेत्र (Saleable Area) होगा व शेष 45 प्रतिशत क्षेत्र में से न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्रफल पार्क हेतु और न्यूनतम 05 प्रतिशत क्षेत्रफल सुविधा क्षेत्र हेतु रखा जाना अनिवार्य होगा।
   5. ग्रीन सिटी में प्रस्तावित योजनाओं में योजना क्षेत्र के प्रत्येक 200 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए कम से कम एक पेड़ के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक उॅचाई ग्रहण कर सकते हों, विकासकर्ता द्वारा योजना की सड़कों/मिडियन/फुटपाथ/किनारे अथवा सार्वजनिक क्षेत्रों में लगाया जाना होगा।
   6. योजना के अंतर्गत न्यूनतम सड़क की चौड़ाई 9 मीटर से कम नही होंगी।
   7. रागी सड़कों (18 मीटर और उससे अधिक) का सीमांकन जविप्रा द्वारा किया जावेगा तथा ग्रीन सिटी की सभी सड़कों का विकास विकासकर्ता द्वारा जविप्रा द्वारा उपलबध करवाई गई डिजाइन के अनुसार प्राथमिकता के आधार पर किया जाएगा।
   8. 18 मीटर और उससे अधिक चौड़ाई की सड़कों पर रोड़ साइनेज, स्ट्रीट फर्नीचर, यूटिलिटीज, बिजली खंभो/सोलर लाइट आदि को जविप्रा द्वारा उपलब्ध करवाई गई

राम किशोर व्यास भवन, इन्दिरा सर्किल, जवाहर लाल नेहरु मार्ग, जयपुर-302004

दूरभाष - : ईपीबीएक्स - +91-141-2569696 एक्सटेंशन : {1140}: ई-मेल : actpmp2025@gmail.com

डिजाईन अथवा ग्रीन सिटी के हरित स्वरूप को बनाये रखने हेतु यथासंभव Sustainable/eco-friendly सामग्री का उपयोग करते हुए किया जाएगा।

9. ग्रीन सिटी में प्रस्तावित प्रत्येक भूखण्ड़ का न्यूनतम 30 प्रतिशत क्षेत्रफल पर्यावरण एवं वर्षा संरक्षण के दृष्टिगत खुला/ग्रीन/पार्क/पारगम्य/अर्द्ध पक्का रखा जाना होगा, जिसमें से भूखण्ड़ क्षेत्रफल का न्यूनतम 20 प्रतिशत क्षेत्र ग्रीन/पार्क के रूप में आरक्षित रखा जाना आवश्यक होगा।
10. ग्रीन सिटी के प्रत्येक भूखण्ड़ में प्रति 50 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम दो वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मी. या इससे अधिक उँचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे तथा भूखण्ड़ के फ्रंट सेटबैक में न्यूनतम 03 मीटर का प्लान्टेशन कॉरिडोर रखा जाना आवश्यक होगा। उक्त प्लान्टेशन कॉरिडोर में अस्थाई गार्ड रूम अनुज्ञेय होगा।
11. ग्रीन सिटी में सभी भूखण्ड़ों पर वर्षा जल के संरक्षण हेतु वाटर हार्वेस्टिंग ईकाइ/संरचना का निर्माण किया जाना आवश्यक होगा। यदि किसी योजना में योजना स्तर पर वर्षा जल संरक्षण हेतु वाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली स्थापित हो एवं भूखण्ड़ उस प्रणाली से जुड़ा हो, तो भूखण्ड स्तर पर वर्षा जल संचयन प्रणाली आवश्यक नही होंगी।
12. ग्रीन सिटी में सभी भवनों का निर्माण Sustainable development को ध्यान में रखते हुए Sustainable पद्धति और/अथवा eco-friendly सामग्री का उपयोग करते हुए किया जावेगा।
13. ग्रीन सिटी का उद्देश्य गैर–मोटर वाहन, साइकिल, पैदल चलने वालों को अनुकूल रास्ता उपलब्ध करवाना, सार्वजनिक परिवहन को बढ़ावा देना और वैकल्पिक ईंधन वाले वाहनों के उपयोग के अवसरों को बढ़ाना है। अतः ग्रीन सिटी में यथासंभवन छायादार पेडेस्ट्रियन पाथ–वे, साईकिल ट्रेक, सोलर लाईट एवं ई–चार्जिंग स्टेशन लगाये जावेंगे।
14. मास्टर विकास योजना–2011 अनुसार ईकोलोजिकल भू–उपयोग में अनुमत गतिविधियॉं के अतिरिक्त अन्य गतिविधियॉं सक्षम स्तर पर स्वीकृति उपरान्त देय होंगी।

(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 रूपये ..... 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।