

जोनिंग रेगुलेशनस

1.0 परिचय

1.1 जोनिंग के उद्देश्य

महायोजना में सामान्यतः प्रमुख भू-उपयोगों तथा आवासीय वाणिज्यिक, औद्योगिक, कार्यालय, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधायें, पार्क एवं खुले स्थल, कृषि आदि को ही दर्शाया जाता है। प्रमुख भू-उपयोगों के अंतर्गत अनुमन्य आनुषांगिक क्रियायें (Activities) जिन्हें महायोजना मानचित्र पर अलग से दर्शाया जाना सम्भव नहीं है की अनुज्ञा जोनिंग रेगुलेशनस के आधार पर प्रदान की जाती है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा नई योजनाओं में भी विशेष आनुषांगिक (Ancillary/Incidental) क्रियाओं/उपयोगों का प्राविधान जोनिंग रेगुलेशनस तथा प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार किया जाना अपेक्षित है, ताकि जन-स्वास्थ्य, कल्याण एवं सुरक्षा सुनिश्चित हो सके।

1.2 जोनिंग रेगुलेशनस की मुख्य विशेषतायें

नगरों के परिवर्तनशील भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक परिवेश में विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों का विकास एक सतत् प्रक्रिया है। प्रस्तुत जोनिंग रेगुलेशनस में प्रमुख भू-उपयोग जोन्स के अंतर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुमन्यता को समय के परिपेक्ष्य में अनुक्रियाशील (Response) बनाने तथा अनुज्ञा की प्रक्रिया को सरलीकृत किये जाने के उद्देश्य से समुचित प्राविधान किये गये हैं। जोनिंग रेगुलेशनस की मुख्य विशेषतायें (Salient Features) निम्न प्रकार हैं-

- (1) परम्परागत जोनिंग रेगुलेशनस में व्याप्त जटिलताओं को समाप्त कर सरल बनाया गया है। इस हेतु प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता को ग्राफिक प्रस्तुतीकरण (Matrix) के माध्यम से सर्वग्राही (User-Friendly) बनाया गया है।
 - (2) वर्तमान महायोजना में परम्परागत "Regimented" भू-उपयोग पद्धति के स्थान पर "Flexible" भू-उपयोग कान्सेप्ट को अपनाया गया है जो मोदीनगर विकास क्षेत्र के गतिशील विकास में प्रोत्साहन स्वरूप होगा।
 - (3) जोनिंग रेगुलेशन के आधार पर अनुमन्य क्रियाओं हेतु प्रभाव शुल्क लिये जाने की व्यवस्था की गयी है, जिसके फलस्वरूप प्राधिकरण/परिषद को अवस्थापना विकास कार्यों हेतु अतिरिक्त संसाधन प्राप्त होंगे।
 - (4) जोनिंग रेगुलेशनस में "फ्लोटिंग" भू-उपयोग कान्सेप्ट अपनाया गया है। जिसके अनुसार ऐसी क्रियायें जो महायोजना/जोनल प्लान में परिकल्पित नहीं हैं, को भविष्य में गुण-अवगुण के आधार पर सम्बन्धित भू-उपयोग जोन में अनुमन्य किया जा सकेगा।
 - (5) प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा प्रदान करने हेतु पारदर्शी प्रक्रिया निर्धारित की गयी है तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य किये जाने वाले उपयोगों के परीक्षण एवं विकास प्राधिकरण बोर्ड को संस्तुति करने के लिए एक समिति के गठन की व्यवस्था की गयी है।
-

1.3 विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा श्रेणियाँ

महायोजना में प्रस्तावित प्रमुख भू-उपयोग जोन्स के अंतर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की निम्न श्रेणियाँ होंगी :-

(क) अनुमन्य उपयोग

वह क्रियायें/उपयोग, जो सम्बन्धित प्रमुख भू-उपयोगों के आनुषांगिक होंगे तथा सामान्यतः अनुमन्य होंगे।

(ख) सशर्त अनुमन्य उपयोग

वह क्रियायें/उपयोग की कार्यपूर्ति के आधार पर सम्बन्धित प्रमुख भू-उपयोगों में अनिवार्य शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य होंगे। अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध भाग-3 में दिये गये हैं।

(ग) सक्षम प्राधिकारी की विशेष अनुमति से अनुमन्य उपयोग

वह क्रियायें/उपयोग, जो आवेदन किये जाने पर निर्माण के प्रकार के संदर्भ में अवस्थापनाओं की संरचना तथा आस-पास के क्षेत्र पर पड़ने वाले पर्यावरण प्रभाव, आदि अर्थात् गुण दोष को दृष्टिगत रखते हुए सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से अनुमन्य होंगे, विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु अपेक्षाएं भाग 4 में दी गयी हैं।

(घ) निषिद्ध उपयोग

वह क्रियायें/उपयोग, जो सम्बन्धित प्रमुख भू-उपयोग में अनुमन्य नहीं होंगे, निषिद्ध क्रियाओं के अन्तर्गत सूचीबद्ध क्रियाओं के अतिरिक्त ऐसी सभी क्रियायें तथा विकास/निर्माण कार्य जो प्रमुख उपयोग के आनुषांगिक नहीं हैं अथवा उपरोक्त (क) (ख) अथवा (ग) श्रेणी के अनुमन्य क्रियाओं की सूची में शामिल नहीं हैं, की अनुमति नहीं दी जायेगी।

1.4 फ्लोटिंग उपयोग

महायोजना लागू होने के उपरान्त प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में कतिपय क्रियायें/उपयोग नगरों के परिवर्तनशील भौतिक सामाजिक एवं आर्थिक तथा राजनैतिक परिवेश में आवश्यकतानुसार प्रस्तावित किये जाते हैं, जो समय की माँग के अनुसार व्यावहारिक होते हैं, परन्तु महायोजना अथवा जोनिंग रेगुलेशन्स में परिकल्पित नहीं हैं। इस प्रकार के उपयोगों में बस/ट्रक/रेल/हवाई टर्मिनल, थोक मार्केट काम्पलैक्स, सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सेवायें तथा विद्युत सब-स्टेशन, ट्रीटमेन्ट प्लान्ट्स, इत्यादि शामिल हो सकते हैं। ऐसी क्रियाओं को अनुमन्य किये जाने हेतु कई बार अधिनियम के अंतर्गत भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया अपनाया जाना अपरिहार्य हो जाता है जो अन्यथा प्रत्येक मामले में औचित्यपूर्ण न हो। अतः आवश्यकतानुसार ऐसी क्रियाओं/उपयोगों का अनुमन्य हेतु “फ्लोटिंग उपयोग” (Flotaing use) कान्सेप्ट अपनाया गया है।

फ्लोटिंग उपयोग/क्रियाओं की जानकारी विकासकर्ता/निर्माणकर्ता द्वारा अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत करने पर ही हो सकेगी और उस उपयोग की प्रकृति तथा उसके कार्यपूर्ति मापदण्ड (Performance Standard) से ही तय हो सकेगा कि उसे किस भू-उपयोग जोन में अनुमन्य किया जाये। “फ्लोटिंग

उपयोग” कान्सेप्ट अपनाये जाने के फलस्वरूप जोनिंग प्रणाली में Flexibility रहेगी। इसका यह भी लाभ होगा कि किसी एक भू-उपयोग जोन में नॉन-कान्फर्मिंग उपयोगों का केन्द्रीयकरण नहीं हो सकेगा। इसके अतिरिक्त “फ्लोटिंग” उपयोग के फलस्वरूप किसी भू-उपयोग जोन की प्रधान प्रकृति (Dominant Character) पर पड़ने वाले कुप्रभाव अथवा होने वाले ह्रास पर अंकुश लगाने तथा सम्बन्धित क्षेत्र में अवस्थापनाओं पर आवश्यक दबाव को नियन्त्रित रखने हेतु यह प्राविधान किया गया है कि फ्लोटिंग उपयोग यदि उस जोन में सामान्यतः अनुमन्य नहीं है तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष अनुमति से गुण-अवगुण के आधार पर अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जायेगा।

1.5 रेन-वाटर हार्वेस्टिंग

ग्राउण्ड वाटर के संरक्षण तथा रिचार्जिंग हेतु नगरीय क्षेत्रों की महायोजनाओं/जोनल डवलवमेंट प्लान्स में प्रस्तावित किसी भू-उपयोग जोन के अन्तर्गत एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के प्राकृतिक जलाशय, तालाब व झील आदि का वर्तमान वास्तविक उपयोग यथावत् अथवा उसके अनुषांगिक रहेगा, भले ही महायोजना में उन स्थलों का प्रमुख भू-उपयोग अन्यथा दर्शाया गया हो। ऐसे समस्त जलाशयों, तालाबों, झीलों आदि को उनकी स्थिति एवं क्षेत्रफल के विवरण सहित सूचीबद्ध कर महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट में उनके संरक्षण हेतु समुचित प्राविधान किये जाने अनिवार्य होंगे।

1.6 प्रभाव शुल्क

विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित योजनाओं/नियोजित रूप से विकसित क्षेत्रों में जहाँ नियोजन मानकों के अनुसार आनुषांगिक क्रियाओं का प्राविधान किया जा चुका है, के अंतर्गत अथवा भविष्य में कतिपय अन्य क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा हेतु आवेदन प्राप्त हो सकते हैं/होंगे। ऐसे आवेदनों पर जोनिंग रेगुलेशन्स में निहित प्राविधानों के अधीन ही विचार किया जायेगा। यदि निम्न भू-उपयोग जोन में उच्च उपयोग की अनुज्ञा प्रदान की जाती है तो इसके फलस्वरूप सम्बन्धित क्षेत्र में यातायात अवस्थापनाओं तथा पर्यावरण पर प्रभाव पड़ेगा एवं ऐसी अनुज्ञा के समय आवेदक द्वारा प्रभाव शुल्क (Impact Fee) देय होगा, 90 प्रतिशत अंश विकास प्राधिकरण के अवस्थापना विकास फण्ड में जमा किया जायेगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि जिन प्रकरणों में उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 के अधीन भू-उपयोग परिवर्तन निहित है, उनमें भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा। जबकि जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु केवल प्रभाव शुल्क देय होगा।

प्रभाव शुल्क महायोजना में निम्न भू-उपयोग से उच्च उपयोग में परिवर्तन शुल्क से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 3712/9-आ 3-2000-26 एल.यू.सी/91 दिनांक 21.8.2001 एवं तत्सम्बन्धित प्रभावी अन्य शासनादेशों में निहित व्यवस्था को आधार मानकर वसूल किया जायेगा। प्रभाव शुल्क की राशि सामान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य क्रियाओं हेतु उक्त शासनादेश में निर्धारित शुल्क की 25 प्रतिशत तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु 50 प्रतिशत होगी। प्रभाव शुल्क का आंकलन विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर (आवासीय) दर, प्राधिकरण की दर न होने की दशा में भूमि के विद्यमान भू-उपयोग के लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित वर्तमान सर्किल रेट के आधार

पर किया जायेगा। विभिन्न भू-उपयोग जोन्स का निम्न से उच्च क्रम एवं प्रभाव शुल्क के निर्धारण की पद्धति जोनिंग रेगुलेशन्स में दी गयी है।

प्रभाव शुल्क निम्न परिस्थितियों में देय नहीं होगा :-

- (1) निर्मित क्षेत्र में सामान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य अथवा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु।
- (2) आवासीय भू-उपयोग जोन में शासकीय एवं अर्द्ध-शासकीय अभिकरणों तथा चेरिटेबिल संस्थाओं द्वारा विकसित किये जाने वाले सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं/क्रियाओं हेतु।
- (3) विभिन्न प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में अस्थायी रूप से अनुमन्य की जाने वाली क्रियाओं/उपयोगों हेतु।
- (4) राज्य सरकार द्वारा घोषित विभिन्न नीतियों पर्यटन नीति, सूचना प्रौद्योगिकी नीति, फिल्म नीति, आदि के अधीन जिन क्रियाओं तथा भू-उपयोगों को शासकीय आदेशों के अनुसार भू-उपयोग जोन्स में अनुमन्य किया गया है, हेतु प्रभाव शुल्क देय नहीं होगा यथा आवासीय क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स तीन स्टार तक के होटल तथा पाँच के. वी. ए. क्षमता तक की सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयाँ/सूचना प्रौद्योगिक पार्क।

1.7 अनुज्ञा की प्रक्रिया

1.7.1 प्रमुख भू-उपयोग जोन के अन्तर्गत पूर्व विकसित योजनाओं/क्षेत्रों में मूल उपयोग से इतर क्रिया/उपयोग (भले ही जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार ऐसी क्रिया/उपयोग सामान्यतः अनुमन्य/सशर्त अनुमन्य/विशेष अनुमति से अनुमन्य हो) अनुमन्य किये जाने हेतु एक माह की समयावधि प्रदान करते हुए जनता से आपत्ति/सुझाव, उचित माध्यमों से आमन्त्रित किये जायेंगे एवं इन आपत्तियों/सुझावों के निस्तारण के उपरान्त ही स्वीकृति/अस्वीकृति की कार्यवाही की जायेगी। अनुज्ञा से सम्बन्धित आवेदन-पत्र का निस्तारण प्राप्ति के दिनांक से अधिकतम 60 दिन में सुनिश्चित किया जायेगा।

1.7.2 विकास क्षेत्र के अंतर्गत किसी भी प्रमुख भू-उपयोग जोन में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अन्य क्रियाओं की विशेष अनुमति दिये जाने से पूर्व ऐसे प्रत्येक मामले में एक समिति द्वारा परीक्षण किया जायेगा तथा समिति की संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी। उक्त समिति में निम्न सदस्य होंगे।

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश अथवा उनके प्रतिनिधि
2. विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी
3. अध्यक्ष विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर सरकारी सदस्य

1.7.3 जोनिंग रेगुलेशन्स के अधीन आवेदक द्वारा किसी क्रिया अथवा उपयोग की अनुज्ञा अधिकार स्वरूप प्राप्त नहीं की जा सकेगी।

1.8 अन्य अपेक्षाएँ :

1.8.1 महायोजना में चिन्हित प्रमुख भू-उपयोग जोन्स के अंतर्गत किसी क्रिया या विशिष्ट उपयोग हेतु प्रस्तावित स्थल पर विकास/निर्माण उस क्रिया या विशिष्ट उपयोग की अनुषांगिकता के अनुसार ही अनुमन्य होगा। उदाहरणार्थ सामुदायिक सुविधाओं में अस्पताल उपयोग के अन्तर्गत केवल

अस्पताल तथा उसकी आनुषांगिक क्रियायें ही अनुमन्य होंगी।

1.8.2 महायोजना में प्रस्तावित किसी भू-उपयोग जोन के अंतर्गत वर्तमान वन क्षेत्र या सार्वजनिक सुविधाओं एवं उपयोगिताओं से सम्बन्धित स्थल, जैसे पार्क, क्रीडास्थल तथा सड़क आदि का वर्तमान वास्तविक उपयोग वही रहेगा भले ही महायोजना में उन स्थलों का प्रमुख भू-उपयोग अन्यथा दर्शाया गया हो।

1.8.3 यदि अधिनियम के अंतर्गत किसी परिक्षेत्र (जोन) की परिक्षेत्रीय विकास योजना या किसी स्थल का ले आउट प्लान सक्षम अधिकारी स्तर से अनुमोदित है तो ऐसी स्थिति में उक्त स्थल/भूखण्ड का अनुमन्य भू-उपयोग परिक्षेत्रीय विकास योजना या विन्यास मानचित्र में निर्दिष्ट उपयोग के अनुसार ही होगा।

1.8.4 प्रस्तावित जोनिंग रेगुलेशन्स के अंतर्गत सभी भू-उपयोग श्रेणियों (अनुमन्य, सशर्त अनुमन्य विशेष अनुमति से अनुमन्य) में विकास एवं निर्माण कार्य भवन उपविधि के अनुसार ही स्वीकृत किया जाना अपेक्षित है।

1.9 परिभाषाएँ

1.9.1 इन रेगुलेशन्स हेतु “सक्षम प्राधिकारी” का तात्पर्य उ० प्र० नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत घोषित विकास प्राधिकरण बोर्ड से है।

1.9.2 ‘निर्मित क्षेत्र’ का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जो महायोजना में इस रूप में परिभाषित किया गया है। जिन नगरों की महायोजनाएं नहीं बनी है अथवा ‘निर्मित क्षेत्र’ परिभाषित नहीं है विकास प्राधिकरण बोर्ड स्तर पर इस सम्बन्ध में शीघ्र निर्णय लेकर व्यवस्था की जाएगी। इसके निर्मित विकास क्षेत्र में स्थित ऐसे सघन आबादी क्षेत्र को ‘निर्मित क्षेत्र’ परिभाषित किया जाएगा जिसके अधिकतर भाग का विकास व्यवसायिक, औद्योगिक अथवा निवास क्षेत्र के रूप में किया गया हो और जिसमें आवश्यक सुविधाओं यथा सड़कों, जल सम्भारण, मल-प्रवाहण, विद्युत-आपूर्ति आदि की व्यवस्था की गई हो।

1.9.3 “विकासशील/अविकसित क्षेत्र” का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जो निर्मित क्षेत्र के बाहर, परन्तु विकास क्षेत्र के अन्तर्गत है।

2.0 भू-उपयोग परिसरों/क्रियाओं की परिभाषाएं

2.1 आवासीय

2.1.1 महायोजना/जोनल प्लान/सैक्टर प्लान/ले-आउट प्लान में चिन्हित ऐसे आवासीय क्षेत्र जहाँ सामान्यतः अनुमन्य तथा सशर्त अनुमन्य भू-उपयोगों के अतिरिक्त विशेष अनुमति से कोई अन्य उपयोग अथवा भू-उपयोग परिवर्तन अनुमन्य न हो।

2.1.2 एकल आवास

वह परिसर जिसमें स्वतंत्र आवासीय इकाईयाँ (भूखण्डीय आवास) हों।

2.1.3 समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग) :

वह परिसर जिसमें दो या इससे अधिक मंजिल का भवन होगा व प्रत्येक तल पर स्वतंत्र आवासीय इकाईयाँ होंगी तथा जिसमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थलों व आवागमन के रास्ते की

भागीदारी एवं सह-स्वामित्व होगा।

2.1.4 आनुषांगिक कर्मचारी आवास

वह परिसर जिसमें किसी प्रमुख उपयोग में कार्यरत कर्मचारियों हेतु उसी उपयोग में आवासीय ईकाईयों का प्राविधान स्वतंत्र अथवा समूह के रूप में किया गया हो।

2.1.5 चौकीदार/संतरी आवास

वह परिसर जिसमें आनुषांगिक उपयोग की सुरक्षा एवं रख-रखाव से सम्बद्ध व्यक्तियों हेतु आवासीय व्यवस्था की गई हो।

2.2 व्यावसायिक

2.2.1 फुटकर दुकानें

वह परिसर जहाँ आवश्यक वस्तुओं की बिक्री सीधे उपभोक्ता को की जाती हो।

2.2.2 शोरूम

वह परिसर जहाँ वस्तुओं की बिक्री एवं उनका संग्रह उपभोक्ताओं को प्रदर्शित करने की व्यवस्था के साथ की जाती है।

2.2.3 आटा चक्की

वह परिसर जहाँ गेहूँ, मसालों, इत्यादि सूखे भोजन पदार्थों को पीसकर दैनिक प्रयोग हेतु तैयार किया जाता हो।

2.2.4 थोक मण्डी/व्यापार

वह परिसर जहाँ माल और वस्तुएँ थोक व्यापारियों को बेची और सुपुर्द की जाती हैं। परिसर में भण्डारण व गोदाम और माल चढ़ाने एवं उतारने की सुविधाएँ भी शामिल हैं।

2.2.5 कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह)

वह परिसर जहाँ आवश्यक तापमान आदि बनाए रखने के लिए यान्त्रिक और विद्युत साधनों का प्रयोग करके आवृत्त स्थान में नाशवान वस्तुओं का भण्डारण किया जाता हो।

2.2.6 होटल

वह परिसर, जिसका उपयोग ठहरने के लिए खाने सहित या खाने रहित शुल्क अदायगी करने पर किया जाता है।

2.2.7 मोटल

वह परिसर, जो नगरीय सीमाओं के बाहर मुख्य मार्ग के किनारे स्थित हो और जहाँ यात्रियों की सुविधाओं के लिए खान-पान का प्रबन्ध तथा वाहनों के लिए पार्किंग की व्यवस्था हो।

2.2.8 कैन्टीन

वह परिसर जिसे संस्था के कर्मचारियों के लिए कुकिंग सुविधाओं सहित खाद्य-पदार्थों की

व्यवस्था करने के लिए उपयोग किया जाता हो। इसमें बैठने का स्थान हो सकता है।

2.2.9 भोजनालय, जलपान गृह/रेस्टोरेन्ट

वह परिसर जिसे कुकिंग सुविधाओं सहित व्यावसायिक आधार पर खाद्य-पदार्थों की व्यवस्था करने के लिए उपयोग किया जाता हो। इसमें बैठने का स्थान आवृत्त या खुला अथवा दोनों प्रकार का हो सकता है।

2.2.10 सिनेमा

वह परिसर जिसमें दर्शकों के बैठने के लिए आवृत्त स्थान सहित चलचित्र के प्रक्षेपण सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.2.11 मल्टीप्लेक्स (बहुसामुच्च)

वह परिसर जिसमें फिल्म प्रदर्शन की नवीनतम तकनीकी सहित अन्य मनोरंजन सुविधाओं तथा आनुषांगिक व्यावसायिक क्रियाओं की व्यवस्था एक काम्पलेक्स में हो।

2.2.12 पी० सी० ओ०/सेल्यूलर मोबाइल सर्विस

वह परिसर जहाँ से स्थानीय, अन्तर्राष्ट्रीय, देश-विदेश इत्यादि में दूरभाष अथवा सेल्यूलर पर शुल्क अदा करके बातचीत किए जाने की व्यवस्था हो।

2.2.13 पेट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन

उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद बेचने का परिसर जिसमें ओटोमोबाइल्स की सर्विसिंग भी शामिल हो सकती है।

2.2.14 गैस गोदाम/गैस अधिष्ठान

वह परिसर जहाँ कुकिंग गैस या गैस सिलिन्डरों का भण्डारण किया जाता हो।

2.2.15 जंकयार्ड/कबाड़खाना

वह परिसर जहाँ निष्प्रयोज्य माल, वस्तुओं और सामग्री की बिक्री और खरीद सहित आवृत्त अथवा अर्द्ध-आवृत्त अथवा खुला भण्डारण किया जाता है।

2.2.16 भण्डारण गोदाम, वेयर-हाउसिंग

वह परिसर जिसे सम्बन्धित वस्तुओं की आवश्यकता के अनुसार माल और वस्तुओं के केवल भण्डारण के लिए उपयोग किया जाता हो। ऐसे परिसर में सड़क परिवहन या रेल परिवहन, जैसी भी स्थिति हो, द्वारा माल चढ़ाने और उतारने की सुविधाएं शामिल हैं।

2.3 औद्योगिक

2.3.1 खनन सम्बन्धी उद्योग

वह परिसर जिसमें पत्थर एवं अन्य भूमिगत सामग्रियों को खोदकर निकालने एवं प्रोसेसिंग का कार्य किया जाता हो।

2.3.2 साफ्टवेयर/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी

वह परिसर जहाँ सूचना प्रौद्योगिकी में प्रयोग होने वाले कम्प्यूटर साफ्टवेयर, इस क्षेत्र के अद्यतन प्रौद्योगिकी के अन्य साफ्टवेयर इत्यादि का निर्माण किया जाता हो।

2.3.3 तेल डिपो

वह परिसर जहाँ सभी सम्बन्धित सुविधाओं सहित पेट्रोलियम उत्पाद का भण्डारण किया जाता हो।

2.4 कार्यालय

2.4.1 राजकीय कार्यालय

वह परिसर जिसका उपयोग केन्द्रीय/राज्य सरकार के कार्यालयों के लिए किया जाता हो।

2.4.2 स्थानीय निकाय कार्यालय

वह परिसर जिसका उपयोग स्थानीय निकायों के कार्यालयों के लिए किया जाता हो।

2.4.3 अर्द्ध-राजकीय कार्यालय

वह परिसर जिसका उपयोग किसी अधिनियम के अन्तर्गत स्थापित अभिकरण, निकाय, परिषद, आदि के कार्यालयों के लिये किया जाता हो।

2.4.4 निजी कार्यालय

वह परिसर जिसमें किसी एक या छोटे ग्रुप द्वारा व्यावसायिक कार्यों हेतु कन्सल्टेन्सी/सर्विस प्रदान की जाती हो जैसे चार्टर्ड एकाउन्टेण्ट, अधिवक्ता, चिकित्सक, वास्तुविद, डिजाईनर, कम्प्यूटर प्रोग्रामर, टूर एवं ट्रेवल एजेंट इत्यादि।

2.4.5 बैंक

वह परिसर जिसमें बैंकों के कार्य और प्रचालन को पूरा करने के लिए व्यवस्था हो।

2.4.6 वाणिज्यिक/व्यावसायिक कार्यालय

वह परिसर जो व्यावसायिक प्रतिष्ठानों के कार्यालयों के लिए उपयोग किया जाता हो।

2.4.7 श्रमिक कल्याण

वह परिसर जहाँ श्रमिकों के कल्याण और विकास को बढ़ावा देने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.4.8 अनुसंधान एवं विकास केन्द्र/शोध केन्द्र

वह परिसर जहाँ सामान्य जनता एवं श्रेणी विशेष के लिए अनुसंधान एवं विकास के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.4.9 मौसम अनुसन्धान केन्द्र

वह परिसर जहाँ मौसम और उससे सम्बन्धित आँकड़ों के अध्ययन/अनुसंधान और विकास के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.4.10 माईक्रोवेव तथा वायरलैस केन्द्र

वह परिसर जिसका उपयोग संचार उद्देश्यों के लिए किया जाता हो, जिसमें टावर भी सम्मिलित हैं।

2.5 सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं

2.5.1 अतिथिगृह/निरीक्षणगृह

वह परिसर जहाँ सरकारी/अर्द्ध-सरकारी उपक्रम, कम्पनी के स्टाफ तथा अन्य व्यक्तियों को लघु अवधि के लिए ठहराया जाता है।

2.5.2 धर्मशाला

वह परिसर जिसमें लाभरहित आधार पर लघु अवधि के अस्थायी आवास की व्यवस्था होती है।

2.5.3 बोर्डिंग/लॉजिंग हाऊस

वह परिसर, जिसके कमरे आवासीय सुविधा हेतु दीर्घावधि हेतु किराए पर दिए जाते हैं।

2.5.4 अनाथालय

वह परिसर जहाँ अनाथ बच्चों के रहने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें शैक्षिक सुविधाओं की भी व्यवस्था हो सकती है।

2.5.5 रैन-बसेरा

वह परिसर जिसमें बिना शुल्क या नाम मात्र के शुल्क से रात्रि के समय रहने की व्यवस्था होती है।

2.5.6 सुधारालय

वह परिसर जहाँ अपराधियों को रखने और उनका सुधार करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.7 हैण्डीकैप्ड चिल्ड्रन हाउस

वह परिसर जहाँ अपाहिज तथा मानसिक रूप से अशक्त बच्चों के सुधार तथा चिकित्सा की सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसका प्रबन्ध व्यावसायिक अथवा गैर-व्यावसायिक आधार पर किसी एक व्यक्ति या संस्था द्वारा किया जा सकता है।

2.5.8 शिशु गृह एवं दिवस देखभाल केन्द्र (Day Care Centre)

वह परिसर जहाँ दिन के समय शिशुओं के लिए नर्सरी सुविधाओं की व्यवस्था हो। केन्द्र का प्रबन्ध व्यावसायिक आधार पर किसी एक व्यक्ति या किसी संस्था द्वारा किया जा सकता है।

2.5.9 उच्च माध्यमिक/इण्टर विद्यालय

वह परिसर जहाँ 10वीं/12वीं कक्षा तक के विद्यार्थियों के लिए शिक्षण एवं खेल-कूद सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.10 महाविद्यालय

वह परिसर जहाँ किसी विश्वविद्यालय के अन्तर्गत स्नातक/स्नातकोत्तर पाठ्यक्रमों के लिए शिक्षण एवं खेल-कूद तथा अन्य सम्बन्धित सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.11 पॉलीटेक्निक

वह परिसर जहाँ तकनीकी क्षेत्र में डिप्लोमा स्तर तक पाठ्यक्रमों के लिए प्रशिक्षण सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें तकनीकी स्कूल, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान शामिल होंगे।

2.5.12 मैडिकल/डेंटल कालेज

वह परिसर जहाँ मानव विज्ञान के अन्तर्गत रोगों का उपचार डेंटल, आपरेशन, इत्यादि तथा शिक्षण एवं शोध कार्य किया जाता हो।

2.5.13 उच्च तकनीकी संस्थान

वह परिसर जहाँ तकनीकी क्षेत्र में स्नातक या स्नातकोत्तर तक की शिक्षा तथा प्रशिक्षण सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.14 कुटीर उद्योग प्रशिक्षण

वह परिसर जहाँ घरेलू/लघु/सेवा उद्योग जैसे सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पेन्टिंग, कम्प्यूटर, टूर एवं ट्रेवल्स इत्यादि का प्रशिक्षण दिया जाता हो।

2.5.15 प्रबन्धन संस्थान

वह परिसर जहाँ प्रबन्धन क्षेत्र में शिक्षण/प्रशिक्षण सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.16 सामान्य शैक्षिक संस्थान

वह परिसर जहाँ गैर-तकनीकी शिक्षा दी जाती हो।

2.5.17 डाकघर

वह परिसर जहाँ जनता के उपयोगार्थ डाक प्रेषण के लिये सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.18 डाक एवं तारघर

वह परिसर जहाँ जनता के उपयोगार्थ डाक एवं दूरसंचार सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.19 टेलीफोन कार्यालय/केन्द्र

वह परिसर, जहाँ सम्बन्धित क्षेत्र के लिए टेलीफोन पद्धति के केन्द्रीय प्रचालन के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.20 रेडियो व टेलीविजन केन्द्र

वह परिसर जहाँ सम्बन्धित माध्यम द्वारा खबरें और अन्य कार्यक्रम रिकार्ड करने तथा प्रसारित करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.21 कारागार

वह परिसर जहाँ विधि के अन्तर्गत अपराधियों को नजरबन्द करने, कैद करने और उन्हें सुधारने के लिये सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.22 पुलिस स्टेशन

वह परिसर जहाँ स्थानीय पुलिस कार्यालय के लिये सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.23 नर्सिंग होम

वह परिसर जहाँ 30 शैयाओं तक अन्तरंग और बाह्य रोगियों के लिए चिकित्सा सुविधाओं की व्यवस्था हो तथा इसका प्रबन्धन व्यावसायिक आधार पर किसी डॉक्टर या डाक्टर के समूह द्वारा किया जाता हो।

2.5.24 अस्पताल

वह परिसर जहाँ अन्तरंग और बहिरंग रोगियों की चिकित्सा के लिए सामान्य या विशेषीकृत प्रकार की चिकित्सा सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.25 क्लीनिक/पॉलीक्लीनिक

वह परिसर जहाँ बहिरंग रोगियों के इलाज के लिये सुविधाओं की व्यवस्था किसी डॉक्टर/डॉक्टरों के समूह द्वारा की जाती है।

2.5.26 स्वास्थ्य केन्द्र/परिवार कल्याण केन्द्र/हेल्थ सेन्टर

वह परिसर जहाँ 30 शैयाओं तक अन्तरंग और बहिरंग रोगियों की चिकित्सा के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो। स्वास्थ्य केन्द्र का प्रबन्ध गैर-व्यावसायिक आधार पर सार्वजनिक या धर्मार्थ या अन्य संस्था द्वारा किया जा सकता है। इसमें परिवार कल्याण केन्द्र शामिल है।

2.5.27 डिस्पेन्सरी

वह परिसर जहाँ चिकित्सा परामर्श की सुविधाओं और दवाईयों की व्यवस्था हो और जिसका प्रबन्ध सार्वजनिक या धर्मार्थ या अन्य संस्थाओं द्वारा किया जाता हो।

2.5.28 पैथोलॉजीकल प्रयोगशाला

वह परिसर जहाँ बीमारी के लक्षणों का पता लगाने के लिए विभिन्न प्रकार की जाँच करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.29 सभा भवन, सामुदायिक भवन

वह परिसर जहाँ सभा, सामाजिक तथा सांस्कृतिक गतिविधियों के लिए व्यवस्था हो।

2.5.30 योग, मनन, आध्यात्मिक, धार्मिक प्रवचन केन्द्र/सत्संग भवन

वह परिसर जहाँ स्वयं सिद्धि, बुद्धि और शरीर के उच्च गुणों की उपलब्धि, आध्यात्मिक और धार्मिक प्रवचन आदि से सम्बन्धित सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.31 धार्मिक भवन

वह परिसर जिसका उपयोग उपासना तथा अन्य धार्मिक कार्यक्रमों के लिए किया जाता हो।

2.5.32 सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान/भवन

वह परिसर जहाँ मुख्य रूप से गैर-व्यावसायिक आधार पर जनता या स्वैच्छिक रूप से किसी व्यक्ति/संस्था द्वारा सामाजिक-सांस्कृतिक कार्यक्रमों के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.33 सांस्कृतिक केन्द्र

वह परिसर जहाँ किसी संस्था, राज्य और देश के लिए सांस्कृतिक सेवाओं हेतु सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.34 बारातघर/बैंक्वेट हॉल

वह परिसर जिसका उपयोग वैवाहिक कार्यक्रमों तथा अन्य सामाजिक समारोहों के लिए किया जाता है।

2.5.35 ऑडिटोरियम

वह परिसर जहाँ संगीत सभा, नाटक, संगीत प्रस्तुतीकरण समारोह आदि जैसे विभिन्न प्रदर्शनों के लिए मंच और दर्शकों के बैठने की व्यवस्था हो।

2.5.36 खुली नाट्यशाला

वह परिसर जहाँ खुले में दर्शकों के बैठने और प्रदर्शन के लिए मंच की सुविधाओं, आदि की व्यवस्था हो।

2.5.37 थिएटर/नाट्यशाला

वह परिसर जहाँ दर्शकों के बैठने और प्रदर्शन के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.38 म्यूजियम/अजायबघर

वह परिसर जहाँ पुरावशेषों, प्राकृतिक इतिहास, कला आदि के उदाहरण देने के लिए वस्तुओं का संग्रह एवं प्रदर्शन करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.39 आर्ट गैलरी/प्रदर्शन केन्द्र

वह परिसर जहाँ चित्रकारी, फोटोग्राफी, मूर्तिकला, भित्ति चित्रें, हस्तशिल्प या किसी विशेष वर्ग के उत्पादों की प्रदर्शनी और सजावट के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.40 संगीत/नृत्य/नाट्य प्रशिक्षण/कला केन्द्र

वह परिसर जहाँ संगीत, नृत्य तथा नाट्य-कला का प्रशिक्षण देने और सिखाने की व्यवस्था हो।

2.5.41 पुस्तकालय/लाइब्रेरी

वह परिसर जहाँ सामान्य जनता या श्रेणी विशेष के लिए पढ़ने और संदर्भ के लिए पुस्तकों के संग्रहण की व्यवस्था हो।

2.5.42 वाचनालय

वह परिसर जहाँ जनता या श्रेणी विशेष के लिए समाचार-पत्र, पत्रिकाएँ, आदि पढ़ने की व्यवस्था हो।

2.5.43 सूचना केन्द्र

वह परिसर जहाँ राज्य तथा देश की विभिन्न गतिविधियों की सूचनाओं के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.44 अग्निशमन केन्द्र

वह परिसर जहाँ उससे सम्बद्ध क्षेत्र के लिए आग बुझाने की सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.45 समाज कल्याण केन्द्र

वह परिसर जहाँ समाज के कल्याण और विकास को बढ़ावा देने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो तथा यह सार्वजनिक या धर्मार्थ या अन्य संस्था द्वारा चलाया जाता हो।

2.5.46 विद्युत शवदाह गृह

वह परिसर जहाँ शवों को विद्युत दाहक द्वारा जलाने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.47 श्मशान

वह परिसर जहाँ शवों को जलाकर अन्तिम धार्मिक कृत्य को पूरा करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.48 कब्रिस्तान

वह परिसर जहाँ शवों को दफनाने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.49 डम्पिंग ग्राउण्ड

वह परिसर जहाँ नगर के विभिन्न क्षेत्रों से कूड़ा (सालिड वेस्ट) इकट्ठा करके अन्तिम उपचार होने तक जमा किया जाता हो।

2.5.50 सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट

वह परिसर जहाँ ठोस एवं तरल अपशिष्टों को तकनीकी रासायनिक क्रिया द्वारा हानि रहित बनाया जाता हो।

2.5.51 सार्वजनिक उपयोगिताओं एवं सेवाओं से सम्बन्धित भवन/प्रतिष्ठान

वह परिसर जहाँ सार्वजनिक उपयोग के लिए जल भण्डारण तथा उसकी आपूर्ति हेतु ओवरहेड/भूमिगत टैंक, पम्प हाउस, आदि, सीवेज से सम्बन्धित आक्सीकरण तालाब, सेप्टिक टैंक, सीवेज पम्पिंग स्टेशन, आदि हों। इसमें सार्वजनिक शौचालय, मूत्रालय व कूड़ादान भी शामिल हैं।

2.5.52 विद्युत पावर प्लांट/विद्युत केन्द्र/सब-स्टेशन

वह परिसर जहाँ बिजली के उत्पादन/वितरण के लिए विद्युत संस्थान, आदि लगे हों।

2.5.53 मेला स्थल

वह परिसर जहाँ सहभागियों के समूह के लिए प्रदर्शनी और सजावट तथा अन्य सांस्कृतिक/धार्मिक गतिविधियों हेतु सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.54 धोबी घाट

वह परिसर जिसका उपयोग धोबियों द्वारा कपड़े धोने और सुखाने हेतु किया जाता हो।

2.6 सिटी सैन्टर

महायोजना/जोनल प्लान/लेआउट प्लान में चिन्हित ऐसे क्षेत्र, जिनमें सामान्यतः व्यवसायिक, कार्यालय, होटल तथा आवासीय कॉम्प्लेक्स के हाईराईज भवन होंगे।

2.7 यातायात एवं परिवहन

2.7.1 पार्किंग स्थल

वह परिसर जिसका उपयोग गाड़ियों की पार्किंग के लिए किया जाता हो।

2.7.2 बस स्टैण्ड

वह परिसर जिसका उपयोग जनसुविधा एवं सेवा के लिए लघु अवधि हेतु बसें खड़ी करने के लिए सार्वजनिक परिवहन एजेन्सी अथवा किसी संस्था द्वारा किया जाता हो।

2.7.3 मोटर गैराज/सर्विस गैराज तथा वर्कशाप

वह परिसर जिसमें आटोमोबाइल्स की सर्विसिंग और मरम्मत की जाती हो।

2.7.4 टैक्सी/टैम्पो/रिक्शा स्टैण्ड

वह परिसर जिसका उपयोग व्यावसायिक/गैर व्यावसायिक आधार पर चलने वाली मध्यवर्ती सार्वजनिक परिवहन गाड़ियों की पार्किंग के लिए किया जाता हो।

2.7.5 मोटर ड्राइविंग प्रशिक्षण केन्द्र

वह परिसर जहाँ आटोमोबाइल्स ड्राइविंग के प्रशिक्षण के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.7.6 ट्रान्सपोर्ट नगर

वह परिसर जिसका उपयोग ट्रकों के लिए लघु अथवा दीर्घावधि हेतु खड़ी करने के लिए किया जाता हो। इसमें ट्रक एजेन्सी के कार्यालय, गाड़ियों की मरम्मत एवं सर्विसिंग, ढाबे, स्पेयर पार्ट शॉप्स तथा गोदाम, आदि भी हो सकते हैं।

2.7.7 धर्मकाँटा

वह परिसर जहाँ भरे हुए अथवा खाली ट्रकों का वजन मापा जाता हो।

2.7.8 बस डिपो

वह परिसर जिसका उपयोग बसों की पार्किंग, रख-रखाव और मरम्मत के लिए सार्वजनिक परिवहन एजेन्सी या इसी प्रकार किसी अन्य एजेन्सी द्वारा किया जाता हो। इसमें वर्कशाप भी हो सकता है।

2.8 पार्क, खुले स्थल, हरित पट्टी एवं क्रीड़ा-स्थल

2.8.1 पार्क

वह परिसर जिसमें मनोरंजनात्मक गतिविधियों के लिए लान, खुला स्थल, हरियाली आदि समानार्थी व्यवस्थाएँ हों। इसमें भू-दृश्य, पार्किंग सुविधा, सार्वजनिक शौचालय, फेन्सिंग, आदि सम्बन्धित आवश्यकताओं की व्यवस्था हो सकती है।

2.8.2 क्लब

सभी सम्बन्धित सुविधाओं सहित वह परिसर जिसका उपयोग सामाजिक और मनोरंजनात्मक उद्देश्यों के लिए लोगों के समूह द्वारा किया जाता है।

2.8.3 क्रीड़ा-स्थल/खेल का मैदान

आउटडोर खेलों के लिए उपयोग किया जाने वाला परिसर जिसमें पार्किंग सुविधा, सार्वजनिक शौचालय, आदि की व्यवस्था हो।

2.8.4 मनोरंजन पार्क

वह परिसर जहाँ मनोरंजनात्मक उद्देश्यों के पार्क तथा मनोरंजन से सम्बन्धित अन्य सुविधाओं के लिये पार्क या मैदान हो।

2.8.5 स्टेडियम

वह परिसर जिसमें खिलाड़ियों के लिए सम्बन्धित सुविधाओं सहित दर्शकों के बैठने के स्थान के लिए मण्डप भवन और स्टेडियम की व्यवस्था हो।

2.8.6 ट्रेफिक पार्क

पार्क के रूप में वह परिसर जहाँ यातायात और संकेतन के सम्बन्ध में बच्चों को जानकारी और शिक्षा देने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.8.7 स्वीमिंग पूल (तरण-ताल)

वह परिसर जिसमें तैरने, दर्शकों के बैठने तथा आनुषांगिक सुविधाओं जैसे ड्रेसिंग-रूम, शौचालय, आदि की व्यवस्था हो।

2.8.8 पिकनिक स्थल/शिविर स्थल

पर्यटक या मनोरंजनात्मक केन्द्र के अन्दर स्थित परिसर जिसका उपयोग मनोरंजनात्मक या अवकाश उद्देश्य के लिए थोड़ी अवधि तक ठहरने के लिये किया जाता हो।

2.8.9 फ्लाईंग क्लब

वह परिसर जिसका उपयोग ग्लाइडरों और अन्य छोटे वायुयानों पर प्रशिक्षण प्राप्त करने और फन-राइडिंग के लिए किया जाता हो।

2.8.10 शूटिंग रेन्ज

वह परिसर जो विभिन्न प्रकार की पिस्टल्स/बन्दूकों को चलाने, निशाना साधने, इत्यादि के प्रशिक्षण/प्रेक्टिस को प्रयोग में लाया जाता है।

2.9 सूचना प्रौद्योगिकी

महायोजना/जोनल प्लान/लेआउट प्लान में चिन्हित ऐसे क्षेत्र, जिनमें कम्प्यूटर्स व अन्य आई.टी. प्रोडक्ट्स के हार्डवेयर से सम्बन्धित एसेम्बलिंग, सॉफ्टवेयर विकास केन्द्र तथा इनसे सम्बन्धी क्रय विक्रय केन्द्र, गोदाम एवं अन्य अनुसांगिक क्रियाएं इत्यादि हों।

2.10 नॉलेज पार्क

महायोजना/जोनल प्लान/लेआउट प्लान में चिन्हित ऐसे क्षेत्र, जिनमें मेडिकल/डेंटल कॉलेज, इंजीनियरिंग कॉलेज, प्रबन्धन/वोकेशनल संस्थाएं, रिसर्च सैन्टर्स, आई.टी. प्रशिक्षण संस्थान एवं अन्य अनुसांगिक क्रियाएं हों।

2.11 संस्थागत हरित/संस्थागत

महायोजना/जोनल प्लान/लेआउट प्लान में चिन्हित ऐसे क्षेत्र, जिनमें नॉलेज पार्क की समस्त क्रियाएं,

समाज कल्याण केन्द्र, संगीत, नृत्य प्रशिक्षण, कला केन्द्र, सांस्कृतिक संस्थाएं/भवन एवं अन्य अनुसांगिक क्रियाएं हों।

2.12 मनोरंजन

महायोजना/जोनल प्लान/लेआउट प्लान में चिन्हित ऐसे क्षेत्र, जिनमें मनोरंजनात्मक उद्देश्य के पार्क तथा मनोरंजन सम्बन्धी सुविधाएं यथा-एम्प्यूजमेंट पार्क, वाटर स्पोर्ट्स, मेला/प्रदर्शनी स्थल, आर्ट गैलरी एवं अन्य अनुसांगिक क्रियाएं हों।

2.13 कृषि

2.13.1 नर्सरी/पौधशाला

वह परिसर जहाँ छोटे पौधों को उगाने और बिक्री के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.13.2 दुग्धशाला/डेयरी फार्म

वह परिसर जहाँ डेयरी-उत्पाद बनाने और तैयार करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें पशुओं के शैडों के लिए अस्थायी ढाँचा हो सकता है।

2.13.3 कुक्कुटशाला (पोल्ट्री फार्म)

वह परिसर जहाँ मुर्गी, बत्तख आदि पक्षियों के अण्डे, माँस आदि उत्पादों के व्यवसाय के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें पक्षियों के शैड हो सकते हैं।

2.13.4 फार्म हाउस

वह परिसर जहाँ फार्म के स्वामी के उपयोग हेतु उसी कृषि भूमि पर आवासीय भवन हो।

2.13.5 उद्यान

वह परिसर जिसे फूलों/फलों के प्रयोजनार्थ पेड़-पौधे लगाने हेतु उपयोग किया जाता हो।

2.13.6 दुग्ध संग्रह केन्द्र

वह परिसर जहाँ सम्बद्ध क्षेत्र से किसी डेयरी हेतु दूध संग्रहण किया जाता हो।

2.13.7 कृषि उपकरणों की मरम्मत एवं सर्विसिंग

वह परिसर जहाँ कृषि में प्रयोग होने तथा मैकेनिकल/इलेक्ट्रिकल उपकरण जैसे ट्रैक्टर, हारवेस्टर, इत्यादि की सर्विसिंग की जाती हो।

2.14 अन्य परिसर

2.14.1 वन

वह परिसर जिसमें प्राकृतिक अथवा मनुष्य द्वारा लगाये पेड़-पौधे हों। इसमें नगर वन भी शामिल होंगे।

2.14.2 स्मारक

दर्शकों के लिए सभी सुविधाओं सहित वह परिसर जहाँ भूतकाल से सम्बन्धित संरचनाएँ या किसी महत्वपूर्ण व्यक्ति की याद में मकबरा, समाधि या स्मारक बना हुआ हो।

2.14.3 चिड़ियाघर/जल-जीवशाला

वह परिसर जिसका उपयोग सभी सम्बन्धित सुविधाओं सहित प्रदर्शनी तथा अध्ययन के लिए जानवरों, जीव-जन्तुओं और पक्षियों के समूह सहित उद्यान या पार्क या जल-जीवशाला के रूप में किया जाता हो।

2.14.4 पक्षी शरण स्थल

सभी सम्बन्धित सुविधाओं सहित पक्षियों के परिरक्षण और पालन-पोषण के लिए विस्तृत पार्क या वन के रूप में परिसर।

2.15 फ्लोटिंग उपयोग

वह उपयोग जिसके लिए महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले-आउट प्लान में अलग से क्षेत्र आरक्षित नहीं है, परन्तु जो विकासकर्ता/निर्माणकर्ता द्वारा अनुज्ञा हेतु आवेदन किए जाने पर निर्धारित होगा।

3.0 प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में सशर्त अनुमन्य क्रियाओं हेतु अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध

कोड सं० अनुमन्यता की अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध

1. भूतल पर चौकीदारी/संतरी आवास।
 2. भूतल छोड़कर ऊपरी तलों पर आवास।
 3. योजना के कुल क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत तक तथा शिक्षण संस्था से सम्बन्धित कार्मिकों के लिये।
 4. योजना के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 0.4 हेक्टेयर अथवा कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत, दोनों में जो भी कम हो।
 5. भूतल को छोड़कर अनुवर्ती तलों के तल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत केवल सम्बन्धित कर्मचारियों हेतु।
 6. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर।
 7. न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर।
 8. न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर।
 9. न्यूनतम 30 मीटर चौड़े मार्ग पर।
 10. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 20 शैय्याओं तक।
 11. न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 50 शैय्याओं तक।
 12. न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर 3 स्टार तक।
 13. केवल दुर्बल/अल्प आय वर्ग की योजनाओं में।
 14. ज्वलनशील, नाशवान एवं आपात वस्तुओं को छोड़कर अन्य वस्तुओं का भण्डारण अनुमन्य।
 15. केवल शहर की विकसित आबादी के बाहर अनुमन्य।
 16. पाँच हार्स पावर तक अनुमन्य।
 17. राइट ऑफ-वे के बाहर अनुमन्य।
 18. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 5 हार्स पावर तक अनुमन्य।
-

19. ग्रामीण आबादी के अन्तर्गत।
20. अनुमन्य एफ० ए० आर० का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग मीटर दोनों में जो भी कम हो।
21. केवल आनुषांगिक उपयोग हेतु।
22. केवल खुले रूप में एवं अस्थायी।
23. केवल संक्रामक रोगों से सम्बन्धित।
24. केवल क्षेत्रीय पार्क एवं मनोरंजन स्थल में।
25. केवल प्रस्तावित मनोरंजन स्थल में।
26. न्यूनतम एक एकड़ के फार्म में अधिकतम 250 वर्ग मीटर कवर्ड एरिया तक अनुमन्य।
27. केवल शैक्षणिक संस्था के कार्मिकों के लिये।
28. केवल औद्योगिक इकाई के कार्मिकों के लिये।
29. अधिकतम 50 वर्ग मीटर भू-आच्छादन तथा भवन की ऊंचाई 4.5 मीटर तक।
30. केवल कृषि उत्पादित वस्तुओं हेतु।
31. केवल ग्रामीण आबादी के 500 मीटर के अन्दर।

4.0 विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं (Activities) हेतु अपेक्षाएँ

प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं की अनुमति सक्षम प्राधिकारी द्वारा निम्न परिस्थितियों तथा शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन दी जायेगी :-

1. विकास क्षेत्र के अंतर्गत किसी भी प्रमुख भू-उपयोग जोन में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अन्य क्रियाओं की विशेष अनुमति दिये जाने से पूर्व ऐसे प्रत्येक मामले में एक समिति द्वारा परीक्षण किया जायेगा तथा समिति की संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी। उक्त समिति में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर-प्रदेश अथवा उनके प्रतिनिधि, विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष

अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी, तथा अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर-सरकारी सदस्य होंगे। विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु प्रत्येक प्रकरण में गुण-अवगुण के आधार पर निम्न व्यवस्थाएँ सुनिश्चित की जायेंगी :-

- (अ) प्रमुख भू-उपयोग जोन की आधारभूत अवस्थापनाओं यथा जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, खुले स्थल तथा यातायात, पार्किंग इत्यादि पर प्रतिकूल प्रभाव न पड़ें।
- (ब) प्रस्तावित अन्य क्रिया के कारण अगल-बगल के भूखण्डों/भवनों के निजी परिसरों में प्रकाश एवं संवातन तथा प्राईवैसी भंग न हो।
- (स) प्रस्तावित अन्य क्रिया के कारण प्रमुख भू-उपयोग जोन के किसी प्रकार की ध्वनि/धुँआ/दुर्गन्ध इत्यादि के प्रदूषण की सम्भावना न हो।
- (द) प्रस्तावित क्रिया यथासम्भव मुख्य भू-उपयोग के बाहरी क्षेत्र/किनारों पर, मुख्य मार्ग पर अथवा पृथकीकृत रूप में स्थित हो।
- (प) कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु अधिकतम भू-आच्छादन

10 प्रतिशत एवं एफ0ए0आर0 0.20 अनुमन्य होगा।

2. किसी भी प्रमुख जोन में विशेष अनुमति से अन्य क्रिया अनुमन्य किये जाने की दशा में पार्किंग/सेट बैंक इत्यादि में दर्शायी गई भूमि भविष्य में मार्ग विस्तार/सार्वजनिक पार्किंग इत्यादि हेतु आवश्यकता पड़ने पर प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तान्तरित करनी होगी।
3. प्राधिकरण द्वारा अपने स्तर से चिन्हित हैरिटेज जोन में खान-पान से सम्बन्धित दुकानें, रेस्टोरेन्ट, फोटोग्राफर, रेल/वायु/टैक्सी इत्यादि के बुकिंग ऑफिस, गार्ड कार्यालय पर्यटन से सम्बन्धित कार्यालय तथा अन्य आवश्यक क्रियाएं तथा अस्थायी मेला/प्रदर्शनी स्थल इत्यादि की अनुमति सक्षम प्राधिकार द्वारा प्रभावी भवन उपविधियों के अधीन प्रदान की जायेगी।
4. जोनिंग रेगुलेशन्स में दर्शायी गई क्रियाओं के अतिरिक्त प्रमुख भू-उपयोग के अनुषांगिक (Compatible) अन्य क्रियाएं जिनका उल्लेख नहीं है, भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष अनुमति से गुण-अवगुण के आधार पर अनुमन्य की जा सकेंगी।

टिप्पणी :

- (1) जोनिंग रेगुलेशन्स में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य समस्त क्रियाओं के मानचित्र, प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार ही स्वीकृत किये जायेंगे।
 - (2) विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं की अनुमन्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी बाध्य नहीं होंगे तथा आवेदक अधिकार के रूप में इसकी माँग नहीं कर सकेगा।
 - (3) महायोजना मानचित्र में जलाशयों को सैटलाईट इमेज के आधार पर चिन्हित किया गया है। चिन्हित सभी जलाशय एवं उनका क्षेत्रफल राजस्व अभिलेख के अनुसार की मान्य होगा। यदि कोई जलाशय मानचित्र में चिन्हित नहीं हैं लेकिन राजस्व अभिलेख में इसका उल्लेख है तो राजस्व अभिलेख ही मान्य होगा। इसी प्रकार कोई जलाशय मानचित्र में चिन्हित है लेकिन राजस्व अभिलेख में इसका उल्लेख नहीं है तो राजस्व अभिलेख मान्य होगा।
-

दैनिक उपयोग की दुकानों की सूची

(श्रमिकों की संख्या अधिकतम् दो)

1. जनरल प्रोविजन स्टोर
 2. दैनिक उपयोग की वस्तुएं यथा दूध, ब्रेड, मक्खन, अण्डा आदि
 3. सब्जी एवं फल
 4. फलों के जूस
 5. मिठाई एवं पेय पदार्थ
 6. पान, बीड़ी, सिगरेट
 7. मेडिकल स्टोर/क्लीनिक
 8. स्टेशनरी
 9. टाईपिंग, फोटोस्टेट, फैक्स आदि
 10. किताबें/मैगजीन/अखबार आदि
 11. खेल का सामान
 12. टेलीफोन बूथ, पी० सी० ओ०
 13. रेडीमेड गारमेन्ट
 14. ब्यूटी पार्लर
 15. सौन्दर्य प्रसाधन
 16. हेयर ड्रेसिंग
 17. टेलरिंग
 18. घड़ी मरम्मत
 19. कढ़ाई, बुनाई एवं पेन्टिंग
 20. केबल टी० वी० संचालन, वीडियो पार्लर
 21. प्लम्बर शॉप
 22. विद्युत उपकरण
 23. हार्डवेयर
-