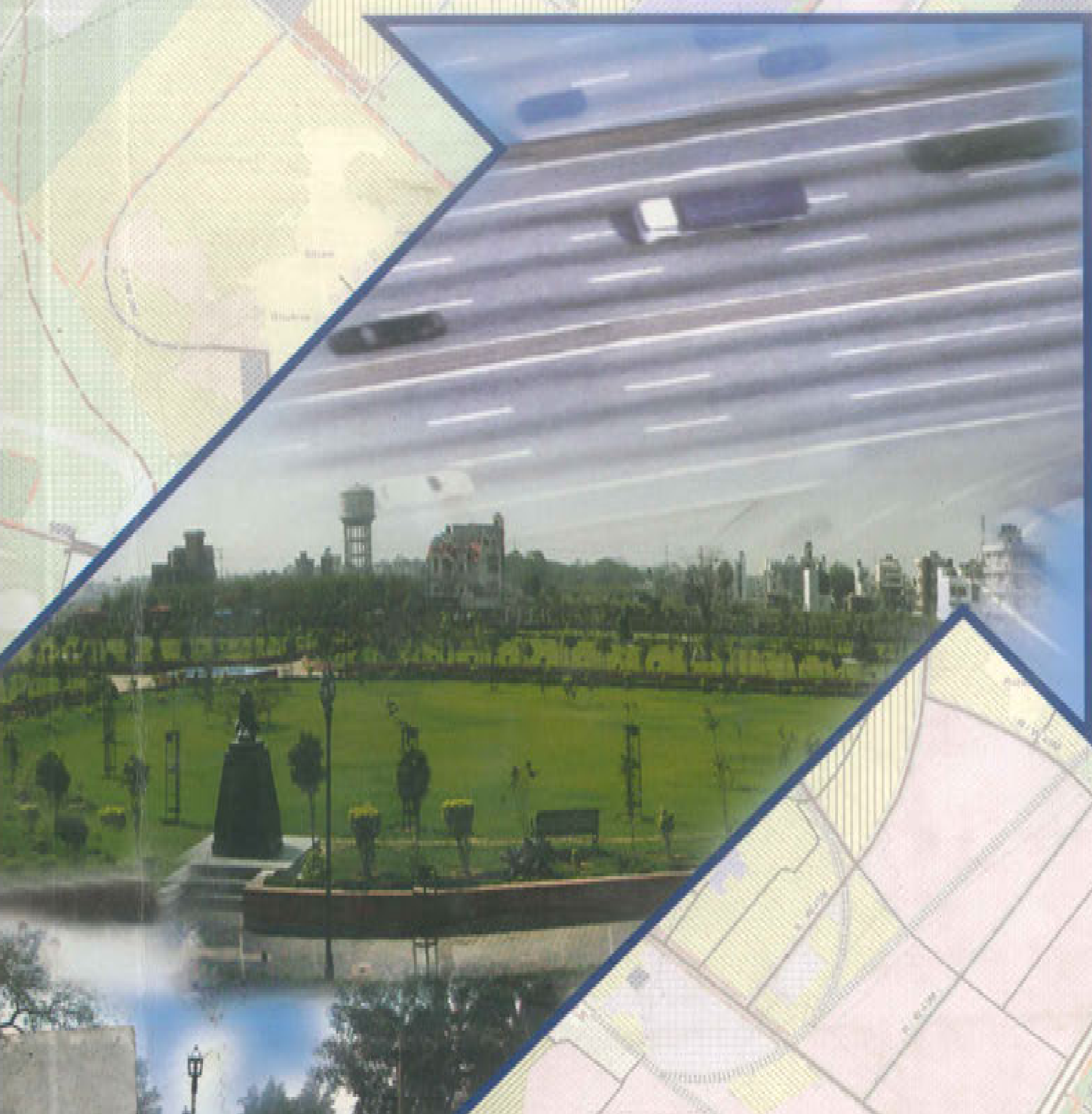
UP 63

गाजियाबाद महायोजना

संशोधित प्रारूप-2021



प्रस्तुतकर्ता
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र नियोजन सेल,गाजियाबाद,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग उ०प्र० एवं
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद

NCR- Basic & Policy

SRI S.K. JAMAN CATP
9871668686
SRI S.C. Gaur Town Planner
9871393009.

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

सेवा में,

प्रो. आर. डी. गुप्ता
कमिश्नर (प्लानिंग) डी.डी.ए.
देहली

विषय :– गाजियाबाद संशोधित महायोजना (प्रारूप)–2021 के सम्बन्ध में बैठक का स्थान परिवर्तन ।

महोदय,

कृपया गाजियाबाद संशाधित महायोजना (प्रारूप)–2021 के सम्बन्ध में एक विचार गोष्ठी दिनांक 1–6–05 को प्राधिकरण सभा कक्ष में आयोजित की गयी थी । दिल्ली के विशेषज्ञों द्वारा बैठक दिल्ली में ही आयोजित करने की अपेक्षा प्राधिकरण से की गयी है ।

अतः उपरोक्त कारण से दिनांक 1–6–05 को प्रातः 11.00 बजे आयोजित उक्त बैठक अब इण्डिया हैबिटेट सैंटर, नई दिल्ली के मैपलस हाल में आयोजित की गयी है। कृपया तदनुसार विचार गोष्ठी तथा तदोपरान्त दोपहर भोज में आप सादर आमन्त्रित हैं ।

भवदीय,
(हस्ताक्षर) 30/5/05
(एस0के0 जमान)
मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक

7/16

गाजियाबाद महायोजना
संशोधित प्रारूप
2021

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र नियोजन सेल,
गाजियाबाद

प्रस्तुतकर्त्ता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विषय सूची

क्रम संख्या	अध्याय	पृष्ठ संख्या
अध्याय - 1	गाजियाबाद भौगोलिक स्थिति	1 - 3
अध्याय - 2	जनांकी संरचना एवं जनसंख्या	4 - 7
अध्याय - 3	वर्तमान भू-उपयोग विश्लेषण	8 - 9
अध्याय - 4	महायोजना प्रस्ताव-2021	10 - 19
अध्याय - 5	महायोजना क्रियान्वयन एवं विकास प्रबन्धन	20 - 22
अध्याय - 6	जोनिगं रेग्यूलेशन्स	23 - 35

1. गाजियाबाद - भौगोलिक स्थिति एवं परिचय

क्षेत्रीय स्थिति

गाजियाबाद, समनाम जनपद का एक प्रमुख नगर है जिसे उत्तर प्रदेश का गेट–वे भी कहना गलत न होगा। दिल्ली से 22 कि०मी० की दूरी पर स्थित गाजियाबाद नगर उत्तर प्रदेश का महत्वपूर्ण व्यापारिक एवं औद्योगिक केन्द्र है। नगर 28° उत्तरी अक्षांश तथा 77° पूर्वी देशान्तर के संधि स्थल पर स्थित है। नगर से 45 कि०मी० दूर उ०प्र० का एक अन्य महत्वपूर्ण नगर मेरठ स्थित है तथा हापुड़ की दूरी नगर से 30 कि०मी० है। नगर दिल्ली–हावड़ा रेल मार्ग पर स्थित एक महत्वूर्ण जंक्शन है, जहां से हावड़ा के अतिरिक्त एक रेलवे लाइन मेरठ–सहारनपुर को तो एक मुरादाबाद–शांहजहांपुर की ओर भी जाती है। मार्ग–लिंकेज की दृष्टि से भी गाजियाबाद की सम्बद्धता उच्च श्रेणी की है। नगर से तीन महत्वपूर्ण राष्ट्रीय राजमार्ग (एन एच–24, एन.एच.–58–नितिपास तथा एन.एच.–91–बुलन्दशहर को) निकलते हैं। प्रान्तीय राज्य मार्ग 57 नगर को बागपत–सहारनपुर से जोड़ता है। क्षेत्रीय सम्बद्धता की दृष्टि से गाजियाबाद देश के प्रमुख केन्द्रों से रेल एवं सड़क मार्गो द्वारा भली–भांति जुड़ा है जिसके लाभ पिछले 3-4 दशकों में नगर की तीव्र गति से हुए विकास में परिलक्षित होते हैं।

भौगोलिक स्वरूप एवं जलवायु

सामान्यतः समतल क्षेत्र वाले इस नगर के मध्य में हिंडन नदी प्रवाहित हो रही है जिसके दोनों किनारों पर कुछ क्षेत्र नीचा है परन्तु नदी में जल की मात्रा सीमित होने तथा बाढ़ निरोध उपायों के कारण बाढ़ की सम्भावनाऐं काफी कम हैं। नगर का सामान्य ढाल उत्तर से दक्षिण की ओर है। यहां की मिटटी मुख्यतः दोमट एवं लोमी है। जलवायु की दृष्टि से औसत तापमान 4.0°C° से 41°C° के मध्य रहता है तथा सामान्य मानसून में औसत वर्षा 930 एमएम होती है। नगर में भूमिगत जल की मात्रा एवं क्वालिटी अच्छी है केवल ट्रांस हिंडन क्षेत्र के एक छोटे भाग का पानी अच्छा नहीं है। कमोवेश समस्त विकास क्षेत्र की जलवायु एवं भौगोलिक स्वरूप इसी प्रकार का है।

ऐतिहासिक विकास

गाजियाबाद के ऐतिहासिक विकास का आरम्भ वर्ष 1740 में राजा शहाबुद्दीन के द्वारा बनवाया गया किला, जिसमें चार गेट क्रमशः दिल्ली गेट, सिहानी गेट, डासना गेट तथा बाजार गेट थे से हुआ। इस किले एवं इसके चारो ओर तीन ग्राम जटवाड़ा, कैला एवं भैंजा को सम्मिलित कर असफजहां के बेटे गाजिउद्दीन ने गाजियाबाद नगर बनाया, वर्ष 1901 तक नगर की जनसंख्या केवल 11,304 मात्र थी।

उपरोक्त के अतिरिक्त किंवदंती के अनुसार हुमायूँ काल में निजाम शक्का द्वारा भी तीन गुंबज वाली इमारत का निर्माण वर्तमान में मकनपुर नाम से जाने वाले ग्राम में कराया था। बीसवीं शताब्दी में खाद्यान्नों की मंडी की स्थापना तथा स्वतन्त्रता प्राप्ति के उपरान्त उद्योगों की स्थापना से नगर का मुख्य मार्गों के किनारे तेजी से विकास हुआ। देश के आजादी प्राप्त करने के उपरान्त शरणार्थियों के कारण तथा तदोपरान्त दिल्ली में वृहत् उद्योग न लगने के कारण गाजियाबाद नगर का विकास तीव्र गति से हुआ। उल्लेखनीय है कि वर्ष 1971 तक नगर का विकास मूलतः स्वयं नगर की वृद्धि पर आधारित था परन्तु उसके उपरान्त महानगर दिल्ली के स्पिल ओवर ने गाजियाबाद के विकास को अत्यन्त तीव्र किया। यही कारण है कि नगर की जनसंख्या मेट्रोपोलिटन नगर के बराबर होने पर भी मेट्रोपोलिटन नगरों के पूर्ण लक्षण उपलब्ध नही है।

गाजियाबाद विकास क्षेत्र एवं नियोजन के प्रयास

नगर के नियोजित विकास हेतु वर्ष 1958 में अधिसूचना संख्या 2 पी /37-50 एवं 57, लखनऊ, दिनांक 10.12.1958 द्वारा विनियमित क्षेत्र घोषित किया गया तथा बाद में उ०प्र० सरकार की अधिसूचना संख्या 738(1) सेंतीस–2–47–डी.ए. 76 लखनऊ, 9 मार्च, 1977 के द्वारा गाजियाबाद नगर के चारो ओर स्थित 137 ग्रामों के

क्षेत्र को गाजियाबाद विकास क्षेत्र के रूप में घोषित किया गया। इन 137 ग्रामों में 19 ग्राम बुलन्दशहर जनपद के भी सम्मिलित थे। कालान्तर में इन ग्रामों को ग्रेटर नोएडा क्षेत्र में अधिसूचित कर लिया गया है। गाजियाबाद विकास क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 452 वर्ग कि०मी० है।

विकास क्षेत्र, पश्चिम में दिल्ली की सीमा तक, पूर्व में हापुड़–पिलखुआ विकास प्राधिकरण की सीमा तक (एन.एच.–24 पर), उत्तर–पूर्व में एन.एच.–58 पर मोदीनगर नगरपालिका सीमा तक, दक्षिण में हिण्डन से पूर्वी दिशा में एन.एच.–24 तक तथा पश्चिम दिशा में ग्राम डूंडाहेड़ा की सीमा तक फैला हुआ है। सम्बद्धता की दृष्टि से पूर्ण क्षेत्र समरूप (Homogenous) कहा जा सकता है। पूरा क्षेत्र तीन राष्ट्रीय राजमार्ग तथा बड़ी रेल लाईन से जुड़ा है। तीन राष्ट्रीय राजमार्ग तीन रेडियल्स के रूप में अर्द्ध वृत्तात्मक विकास क्षेत्र को आच्छादित करते हैं।

गाजियाबाद विकास क्षेत्र में ग्रामों के अतिरिक्त गाजियाबाद नगर निगम, मोदीनगर, लोनी एवं मुरादनगर पालिका परिषद के अधिसूचित नगरीय क्षेत्र भी सम्मिलित हैं तथा अधिसूचना संख्या 355/9–आ–6–03–3 गठन/01 लखनऊ: दिनांक 01 फरवरी, 2003 द्वारा गढ़मुक्तेश्वर बृजघाट क्षेत्र को भी गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित किया गया है। यह क्षेत्र मुख्य विकास क्षेत्र से 70 कि०मी० दूरी पर स्थित है। अतः इस क्षेत्र की महायोजना पृथक रूप से बनायी जायेगी।

नियोजन के प्रयास

नियोजित विकास की दृष्टि से गाजियाबाद नगर को वर्ष 1961 में ही महायोजना 1961-81 प्राप्त हो गयी थी। वर्ष 1981 के उपरान्त वर्ष 1986 में नगर हेतु दूसरी महायोजना 1986-2001 तैयार की गयी इस महायोजना में लोनी भी सम्मिलित था। अतः काफी पूर्व से ही नगर के विकास को नियोजित करने के प्रयास आरम्भ हो गये थे जिसके फलस्वरूप आज नगर का लगभग 80 प्रतिशत क्षेत्र नियोजित रूप से विकसित हुआ है जो अपने आप में एक उदाहरण है परन्तु लोनी के परिपेक्ष्य में यह तथ्य खरा नहीं उतरता। गाजियाबाद के वृहद् विकास क्षेत्र के समन्वयित एंव समरूप विकास करने के उद्देश्य को दृष्टिगत रखते हुए इस महायोजना में लोनी, मुरादनगर, एवं डासना हेतु भी प्रस्ताव दिये जा रहे हैं। विस्तृत विकास क्षेत्र (452 वर्ग कि०मी०) को ध्यान रखकर ही उपरोक्त नगरों की भी जनसंख्या प्रक्षेपित कर विकास के प्रस्ताव दिये गये हैं। इस प्रक्रिया से गाजियाबाद विकास क्षेत्र में विभिन्न पदानुक्रम के नगरों का यथोचित् विकास करने का प्रयास किया गया है जिससे एक ओर तो विकास क्षेत्र को तथा दूसरी ओर राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के सन्तुलित विकास को बढ़ावा मिलेगा।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र एवं गाजियाबाद

दिल्ली के बाहरी किनारों पर स्थित होने के कारण गाजियाबाद नगर को क्षेत्रीय योजना 2001 में दिल्ली मेट्रोपोलिटन क्षेत्र नगर (डी०एम०ए० नगर) घोषित किया गया है। गाजियाबाद राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के कुछ ऐसे नगरों में सम्मिलित है जिन्होनें वर्ष–2001 हेतु निर्धारित जनसंख्या लक्ष्य प्राप्त किये हैं। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की क्षेत्रीय योजना–2001 में दिल्ली से सटे क्षेत्र को दिल्ली महानगरीय क्षेत्र घोषित किया गया है। उ०प्र० में इस क्षेत्र में गाजियाबाद–लोनी के अतिरिक्त नोएडा भी सम्मिलित है। गाजियाबाद के अतिरिक्त मोदीनगर क्षेत्रीय योजना 2001 में प्रस्तावित नगरीय पदानुक्रम के अनुसार उपक्षेत्रीय केन्द्र तथा मुरादनगर को सेवा केन्द्र घोषित किया गया है। अतः गाजियाबाद नगर को क्षेत्रीय योजना 2001 में भी विशेष महत्व का नगर माना गया है। निर्माणाधीन क्षेत्रीय योजना–2021 में तो डी०एम०ए० क्षेत्र की एक संगठित योजना बनाने के प्रस्ताव पर भी विचार हो रहा है। गाजियाबाद नगर की महायोजना को क्षेत्रीय योजना में दिये गये लक्ष्यों की पूर्ति की एक कड़ी के रूप में ही तैयार किया जा रहा है।

समीपवर्ती नगरों का प्रभाव

गाजियाबाद नगर के विकास पर समीपवर्ती बड़े एवं नये नगरों का प्रभाव स्पष्ट रूप से देखा जा सकता है। 1950-60 के दशक में गाजियाबाद नगर को दिल्ली के सेटेलाईट नगर के रूप में देखा जाता था। प्रथम दिल्ली महायोजना में गाजियाबाद को सेटेलाईट नगर के रूप में विकसित करने का प्रस्ताव भी रखा गया था परन्तु वर्ष

1960-1980 के मध्य में नगर में बड़ी मात्रा में हुए औद्योगिक विकास ने नगर को एक पृथक औद्योगिक नगर के रूप में विकसित कर दिया।

दिल्ली जैसे महानगर के समीप बसा कोई भी नगर इसके प्रभाव से अछूता नहीं रह सकता और गाजियाबाद नगर के विकास पर भी दिल्ली के विकास का गहरा प्रभाव पड़ा है। गाजियाबाद नगर में पिछले चार दशकों में जनसंख्या वृद्धि दर का उच्च बना रहना दिल्ली के स्पिल ओवर प्रभाव का नतीजा है। दिल्ली में भूमि मूल्य अत्यधिक बढ़ने के कारण दिल्ली में कार्यरत जनसंख्या का गाजियाबाद में निवास करना तथा समीपवर्ती ग्रामीण जनसंख्या का गाजियाबाद में आव्रजन भी महानगरीय संस्कृति का प्रादुर्भाव है। वर्तमान समय में गाजियाबाद में बड़े मार्केट, मल्टी/सिनेप्लेक्स का निर्माण की प्रवृत्ति भी दिल्ली में चल रही इस प्रवृत्ति का विस्तारीकरण है।

महानगरीय विकास की ऐतिहासिक प्रवृत्ति के अनुसार फ्रिन्ज क्षेत्रों का महानगरीयकरण तथा फ्रिन्ज क्षेत्र का कोर क्षेत्र से संगठीकरण की प्रक्रिया दिल्ली और गाजियाबाद में भी स्पष्ट रूप से देखने को मिलती है। मेट्रो रेल से गाजियाबाद को जोड़ने का प्रयास इस प्रवृत्ति की आवश्यकताओं से उपजा है।

दिल्ली के समीप गाजियाबाद के अतिरिक्त नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा नगरों का विकास भी हुआ है। दिल्ली के आर्थिक स्पिल ओवर को समाहित करने के लिये नोएडा नगर का विकास हुआ है। गाजियाबाद नोएडा के विकास से जहां एक ओर इस क्षेत्र में जनसंख्या वितरण हुआ है वहीं दूसरी ओर आर्थिक अवसरों का भी बंटवारा हुआ है। नोएडा में हुए विकास के कारण गाजियाबाद में संस्थागत विकास का आरम्भ हुआ और आवासीय एवं व्यवसायिक विकास का स्तर भी प्रतिस्पर्द्धा के कारण अच्छा हुआ है। दिल्ली में विकास की गर्दन तोड गति के चलते गाजियाबाद में थोक व्यापार के केन्द्र विकसित किये जाना एक लाभकारी प्रस्ताव सिद्ध हो सकता है। उपरोक्त के अतिरिक्त महानगरीय जनसंख्या के मनोरंजन की आवश्यकताओं हेतु क्रियाकलापों का विकास गाजियाबाद नगर में किये जाने से विकास को बढ़ावा मिलेगा।

2. जनांकीय संरचना एवं जनसंख्या प्रक्षेपण

सम्बद्धता की दृष्टि से सम्पूर्ण क्षेत्र समरूप (Homogenous) कहा जा सकता है पूरा क्षेत्र लगभग 50 कि०मी० लम्बे राष्ट्रीय राजमार्गो से एवं 23 कि०मी० लम्बी बड़ी विद्युतीकृत रेल लाइनों से जुड़ा है। तीनों राष्ट्रीय राजमार्ग तीन रेडियल्स के रूप में अर्द्धवृत्त रूपी विकास क्षेत्र को आच्छादित करते हैं।

विकास क्षेत्र में गाजियाबाद नगर के अतिरिक्त, मोदीनगर, मुरादनगर, लोनी एवं डासना नगर क्षेत्र सम्मिलित हैं महायोजना के माध्यम से गाजियाबाद विकास क्षेत्र की नगरीय बस्तियों के नियोजन का प्रयास किया गया है। दिल्ली की निकटता एवं तीव्र आर्थिक विकास के कारण नगरों की जनसंख्या वृद्धि दर अत्यन्त स्वस्थ रही है। अधिक जनसंख्या वृद्धि दर जहां एक ओर विकास की द्योतक है वहीं दूसरी ओर तीव्र गति से बढ़ती जनसंख्या सार्वजनिक सेवाओं, उपयोगिताओं एवं सामुदायिक सुविधाओं पर दबाव बढ़ा देती है और सामान्य जीवन स्तर को गिराती है (Reduction in quality of life) अर्थात तेज गति से बढ़ती जनसंख्या के कारण इन सुविधाओं का विकास भी तीव्र गति से किया जाना आवश्यक हो जाता है अतः स्थानीय निकाय का दायित्व कई गुना बढ़ जाता है।

पिछले तीन दशकों में गाजियाबाद नगर की जनसंख्या में अभूतपूर्व गति से वृद्धि हुई है। वर्ष 1911 में दिल्ली के समीप बसा एक 11304 आबादी वाला कस्बा आज 968521 आबादी का जीवन्त महानगर बन चुका है। वर्ष 1971 से 2001 तक नगर की जनसंख्या 6.5 गुना तथा वर्ष 1981 से 2001 तक 2.37 गुना बढ़ी है। जनसंख्या विकास की दृष्टि से वर्ष 1971-81 के दशक की वृद्धि दर 124.28 प्रतिशत अब तक की उच्चतम दशकीय वृद्धि दर है। इस स्वस्थ विकास का एक और उदाहरण है कि गाजियाबाद नगर में वर्ष 1991-2001 के दशक में हुई जनसंख्या वृद्धि (89.25%) उ०प्र० राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र उ०प्र० में हुई नगरीय वृद्धि का 62.46 प्रतिशत है जबकि गाजियाबाद की वर्ष 2001 की जनसंख्या उ०प्र० उपक्षेत्र की नगरीय जनसंख्या का 21.19 प्रतिशत है। जनसंख्या के आंकड़ों की तुलनात्मक विवरण की सार्थकता बनाये रखने के लिए वर्ष 1991 की जनसंख्या में गाजियाबाद नगर की जनसंख्या (4.54 लाख) में रजापुर एवं रेलवे कॉलोनी जनसंख्या को भी सम्मिलित किया गया है जिसे जनगणना में अर्बन एगलोमरेशन बताया गया है क्योंकि वर्ष 2001 में रजापुर एवं रेलवे कॉलोनी क्षेत्र नगर निगम क्षेत्र में सम्मिलित है।

गाजियाबाद नगर की जनसंख्या में तीव्र गति से हुई वृद्धि के कारण विविध एवं बहुआयामी हैं। केवल आर्थिक विकास के आधार इस वृद्धि दर को प्राप्त करना सम्भव नही था, क्योंकि पिछले एक दशक में कई बड़ी एवं छोटी औद्योगिक इकाईयां बंद हुई हैं तथा थोक व्यापार की दृष्टि से नई वस्तुओं का थोक व्यापार गाजियाबाद में आरम्भ नहीं हुआ है। तृतीयक सेक्टर अर्थात् सेवाओं के क्षेत्र में बड़ी मात्रा में रोजगार सृजित हुए है जिससे जनसंख्या वृद्धि दर तेज हुई है। उपरोक्त के अतिरिक्त गाजियाबाद नगर में जनसंख्या आब्रजन के दो और प्रमुख कारण रहे हैं।

1 उपक्षेत्र की भूमि उपजाऊ होने के कारण समीपवर्ती ग्रामीण अंचल के समृद्ध परिवार जीवन–स्तर में सुधार की इच्छा से नगर में स्थानान्तरित होकर अपना निवास बनाते हैं।

2 दिल्ली नगर में सम्पत्ति का मूल्य अधिक होने के कारण मध्यमवर्गीय परिवार समीपवर्ती नगरों में अपनी आर्थिक क्षमता की परिधि में उपलब्ध गृह भवन क्रय कर आब्रजित हो जाते हैं।

उपरोक्त दोनों कारण वास्तव में एक और गाजियाबाद के पुल एवं दिल्ली के पुश फैक्टर्स का उदाहरण हैं। इसी कारण ट्रांस हिंडन क्षेत्र में बसी अधिकतर जनसंख्या दिल्ली में ही रोजगार करती है जो नगरीयकरण की एगलोमरेशन का द्योतक है। वर्ष 1991-2001 के दशक में नगरपालिका की सीमा में वृद्धि होने के कारण कई ग्रामों की जनसंख्या भी वर्ष 2001 की जनसंख्या में सम्मिलित हो गयी हैं।

जनगणना वर्ष 1991 की माईग्रेशन तालिकाओं के अनुसार कुल 1,01,122 व्यक्तियों ने गाजियाबाद में माईग्रेट किया (कुल वृद्धि की 43%) जिसमें 20% गाजियाबाद जिले के, 70% उ०प्र० के अन्य क्षेत्रों के तथा 30% व्यक्ति प्रदेश के बाहर के निवासी थे। जनगणना वर्ष 1991 के आंकड़ों के अनुसार ही इस माइग्रेटरी जनसंख्या में 90% व्यक्ति श्रमिक थे जिनमें 10% पुरूष एवं 10% महिलाऐं थीं जनगणना वर्ष 2001 के माईग्रेशन के आंकड़ें उपलब्ध नहीं हैं।

जनसंख्या के आधार पर यह कहना मुश्किल नहीं है कि गाजियाबाद नगर लगभग महानगर बन चुका है परन्तु महानगर के कई और भी लक्षण हैं जिनके अनुसार नगर को महानगर बनाने के लिए अभी बहुत कार्य किये जाने हैं परन्तु फिर भी यह सत्य है कि नगर में महानगरीय समस्याऐं प्रकट हो चुकी हैं जैसे मलिन बस्ती, अवस्थापना सुविधाओं पर दबाव, यातायात की समस्याऐं आदि।

तुलनात्मक विश्लेषण की दृष्टि से गाजियाबाद नगर की वर्ष 1991-2001 के दशक की जनसंख्या वृद्धि दर 89.25% दिल्ली (46.31% (एनसीटी) तथा 51.93% (अर्बन एगलोमरेशन)) मुम्बई की वृद्धि दर (29.94%) से कहीं अधिक रही है। समआकार के नगरों से तुलना में फरीदाबाद नगर की वृद्धि दर वर्ष 1991-2001 के दशक में 71% रही जो गाजियाबाद नगर से कम थी, परन्तु फिर भी राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की जनसंख्या में उ०प्र० उपक्षेत्र का अंश वर्ष 1981 के 35.15% से वर्ष 2001 में घटकर 31.27% रह गया है जबकि दिल्ली का अंश 31.37% से बढ़ कर 37.22% हो गया है जिससे यह स्पष्ट है कि जनसंख्या वृद्धि दर के अनुसार गाजियाबाद नगर का एन.सी.आर. क्षेत्र में विशेष महत्व है। (देखें तालिका संख्या 3.1 एवं 3.2)।

तालिका संख्या : 3.1
गाजियाबाद नगर की जनसंख्या वृद्धि

वर्ष	जनसंख्या	दशकीय वृद्धि दर (%)
1971	1,28,036	
1981	2,87,170	124.28
1991 (यू.ए.)	5,11,759	78.21
2001	9,68,521	89.25
औसत		97.24%

स्त्रोत : जनगणना आंकडे।

तालिका संख्या : 3.2
एन. सी. आर. क्षेत्र में जनसंख्या वितरण

क्षेत्र	जनसंख्या		जनसंख्या का % अंश	
	1981	2001	1981	2001
एन सी टी दिल्ली	6220406	13782967	31.37	37.22
उ०प्र० उप क्षेत्र	6968646	11570117	35.15	31.24
हरियाणा उप क्षेत्र	4867846	8689268	24.28	23.46
राजस्थान उप क्षेत्र	1771173	2296580	8.39	8.08

स्त्रोत : जनगणना आंकड़े

उ०प्र० एन.सी.आर. उपक्षेत्र में जनसंख्या वृद्धि दर वर्ष 1991-2001 के दशक में 38.53% रही जिसमें ग्रामीण जनसंख्या की वृद्धि दर 35.59% है तथा नगरीय जनसंख्या की दशकीय वृद्धि दर केवल 19.05% तथा उत्तर प्रदेश की 25.80% रही है अर्थात् उ०प्र० उपक्षेत्र की वृद्धि दर उत्तर प्रदेश की वृद्धि दर से अधिक रही है परन्तु नगरीय वृद्धि दर कम रही है। वर्ष 1991-2001 के दशक की जनपदीय तुलना में भी गाजियाबाद जनपद उ०प्र० उपक्षेत्र के मेरठ एवं बुलन्दशहर जिलों की वृद्धि दर से अधिक दर से बढ़ा है गाजियाबाद की वृद्धि दर 47.47% रही जबकि मेरठ की 24.16% तथा बुलन्दशहर 22.22% रही है।

आंकड़े वास्तव में केवल सच्चाई का एक अंश ही प्रदर्शित करते हैं अर्थात केवल वृद्धि दर के आधार पर ही नियोजन के महत्वपूर्ण निर्णय लिये जाने उचित नहीं हैं जैसा हम उपरोक्त विश्लेषण में भी देख चुके हैं कि इस दशक में दिल्ली की वृद्धि दर कम होने के उपरान्त भी एन.सी.आर. में दिल्ली की जनसंख्या का अंश बढ़ा है।

गाजियाबाद में साक्षरता, स्त्री-पुरूष अनुपात एवं जनसंख्या घनत्व

साक्षरता किसी भी क्षेत्र के विकास का एक महत्वपूर्ण अवयव माना गया है गाजियाबाद नगर की साक्षरता दर वर्ष 1991 में 66.01% थी जो वर्ष 2001 में बढ़कर 69.5% हो गयी है जो गाजियाबाद जनपद की साक्षरता दर 70.9% के लगभग समान है परन्तु उत्तर प्रदेश की साक्षरता दर 57.5% से अधिक है।

गाजियाबाद नगर में वर्ष 1991 में 823 स्त्रियां प्रति हजार पुरूष थीं जो वर्ष 2001 में 827 हो गयी हैं जो उत्तर प्रदेश की 879 तथा भारत की 927 की तुलना में कम है इस कमी का मुख्य कारण नगर में कार्य हेतु आव्रजित श्रमिक हैं। श्रमिक प्रायः बिना परिवार के ही नगर में आते हैं।

गाजियाबाद नगर में जनसंख्या का घनत्व

गाजियाबाद नगर की वर्ष 1981 की जनगणना के अनुसार जनसंख्या का घनत्व 4366 व्यक्ति/वर्ग कि०मी० था वर्ष 1991 में यह घनत्व बढ़कर 7066.00 व्यक्ति/वर्ग कि०मी० हो गया तथा वर्ष 2001 में घटकर 5650 व्यक्ति/वर्ग कि०मी० है जबकि उपरोक्त आंकड़ों से ऐसा आभास होता है कि जनसंख्या घनत्व में कमी आयी है परन्तु यह कमी नगर पालिका क्षेत्र में वर्ष 1991-2001 के दशक में हुई वृद्धि के कारण है। नगर निगम का क्षेत्र इस दशक में 63.94 वर्ग कि०मी० से बढ़कर 171.43 वर्ग कि०मी० हो गया है। वास्तव में वर्ष 1991-2001 के दशक में नगर के जनसंख्या घनत्व में भारी वृद्धि हुई है। वर्तमान भू–प्रयोग के आंकड़ों के आधार पर नगर में जनसंख्या घनत्व 13070 व्यक्ति/वर्ग कि०मी० (130 व्यक्ति/हेक्टेयर) है।

वार्ड वाइज जनसंख्या घनत्व के विश्लेषण से यह ज्ञात होता है कि नगर में जनसंख्या का वितरण असन्तुलित है जैसे सर्वाधिक जनसंख्या घनत्व 1315 व्यक्ति/हेक्टेयर वार्ड संख्या–5, जटवाड़ा में है तथा न्यूनतम् घनत्व वार्ड संख्या 56 में 7 प्रति व्यक्ति/हेक्टेयर है। वार्ड वाईज जनसंख्या घनत्व से यह स्पष्ट है कि कुछ क्षेत्रों में जनसंख्या घनत्व अति अधिक है तो कुछ में न्यूनतम है। परन्तु यह तथ्य स्पष्ट है कि ट्रांस हिंडन क्षेत्र में नई कालोनियों में अभी सघनीकरण की प्रक्रिया आरम्भ ही हुई है।

नगर के कुल 60 में से 6 वार्ड में जनसंख्या घनत्व 500 व्यक्ति/हेक्टेयर से अधिक 7 वार्ड में 300 से 500 व्यक्ति तथा 10 वार्ड में 200 से 300 व्यक्ति/हेक्टेयर है। स्वाभाविक रूप से पुराने बसे नगर एवं विजय नगर क्षेत्र में घनत्व उच्चतम् है जबकि ऐसे वार्ड जिनमें कृषि क्षेत्र अधिक सम्मिलित हैं या जहां अभी सघनीकरण शेष है, घनत्व कम है।

गाजियाबाद विकास क्षेत्र : जनसंख्या प्रक्षेपण

विकास क्षेत्र के नगरीय क्षेत्रों में वर्ष 2021 में विभिन्न क्रिया–कलापों (जैसे आवासीय, व्यवसायिक, औद्योगिक इत्यादि) हेतु पर्याप्त भूमि का आरक्षण किये जाने के लिए इन क्षेत्रों की वर्ष 2021 की जनसंख्या का आकलन किया जाना आवश्यक है। महायोजना निर्माण की पूरी प्रक्रिया की मौलिक इकाई व्यक्ति है। वर्ष 2021 में सम्भावित व्यक्तियों (जनसंख्या) के आंकलन में गणितीय विधियों के अतिरिक्त नगरीकरण की प्रवृत्तियों एवं अन्य सम्बन्धित सम्भावनाओं को भी ध्यान में रखा गया है।

जनसंख्या प्रक्षेपण का विस्तृत विवरण पूर्व प्रतिवेदन दिया गया था। डासना सहित गाजियाबाद नगर की जनसंख्या का आंकलन 23-50 लाख किया गया था परन्तु वर्तमान में शासन की नयी नीतियों के कारण गाजियाबाद में वर्ष 2021 तक आने वाली जनसंख्या के अनुमानों को पुनरीक्षित करना होगा। शासन द्वारा प्रदेश के प्रमुख नगरों में निजी निवेश को आमंत्रित कर हाईटेक सिटीज विकसित किये जाने की रूप रेखा तैयार की गयी है गाजियाबाद नगर में दो हाईटेक सिटी के विकसित होने की संभावना है। इन उपनगरों के विशेष प्रकार एवं विशेष स्तर होने के कारण इनमें आव्रजित होने वाली जनसंख्या भी सामान्य प्रक्षेपण के अतिरिक्त ही होगी। आधुनिक रूप से विकसित किये जाने वाले इन उपनगरों में जीवन की उच्च गुणवत्ता का लाभ उठाने हेतु दिल्ली और समीपवर्ती अन्य नगरों की अतिरिक्त जनसंख्या गायिजाबाद नगर में आयेगी। अर्थात् गाजियाबाद नगर दिल्ली के बढ़ते जनसंख्या दवाब को कम करने में और अधिक सक्रिय एवं प्रभावी भूमिका निभाएगा। अतः नगर की वर्ष 2021 की जनसंख्या के अनुमानों को पुनरीक्षित किया जाना होगा। एन.सी.आर. योजना बोर्ड द्वारा निर्धारित नगरीय घनत्व 150 व्यक्ति/ हेक्टेयर के आधार पर दो हाईटेक सिटीज में लगभग 2.00 लाख अतिरिक्त जनसंख्या आनी सम्भावित है अर्थात् गाजियाबाद नगर की वर्ष 2021 की जनसंख्या 25.50 लाख होनी सम्भावित है।

महायोजना का मुख्य प्रयास यह है कि भविष्य में नगर के निवासियों को स्वच्छ वातावरण एवं पर्याप्त सुविधाऐं एवं सेवाओं के माध्यम से एक उच्च जीवन स्तर उपलब्ध कराया जाये अर्थात् जहां कर्मिकों को कार्य स्थल तक जाने के सुगम साधन उपलब्ध हों, जहां गृहणियों को घरेलू आवश्यकताओं की सामग्री निकटतम चलने योग्य दूरी पर उपलब्ध हो, जहां बच्चों को चलने योग्य दूरी के भीतर स्कूल/कॉलेज उपलब्ध हों, जहां सामान्य निवासियों को पर्याप्त जल, विद्युत, स्वास्थ्य शिक्षा, सेनेट्री सुविधाऐं एवं रहने योग्य पर्यावरण उपलब्ध हों और जहां के निवासी नगर की छवि से अपनी पहचान बनायें।

अन्तिम वाक्य सम्भवतः एक दार्शनिक परिवाक्य सा लगता है परन्तु नगर की अपनी अस्मिता को जगा कर उसे नागरिकों की अस्मिता बोध से जोड़ना नगर नियोजन क्षेत्र की एक बड़ी चुनौती रही है। ऐतिहासिक नगरों में उक्त कार्य सुगम हो सकता है परन्तु गाजियाबाद जैसे नगर जो आधुनिक उद्योगों के नाम से जाने जाते थे यह कार्य कठिन है यूं भी परिवर्तित होती परिस्थितियों में नगर में नये आर्थिक आधार (जैसे तकनीकी शिक्षा के संस्थान) उत्पन्न हो रहे हैं।

गाजियाबाद के नगर में प्रस्तावित जनसंख्या घनत्व

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा निर्धारित जनसंख्या घनत्व को दृष्टिगत रखते हुए गाजियाबाद का नगरीय घनत्व 150 व्यक्ति/हेक्टेयर प्रस्तावित किया गया है जिस आधार पर वर्ष 2021 में लगभग 17000 हेक्टेयर क्षेत्र की आवश्यकता होगी।

City Density = 150 p/hect
Total area = 170 □ KM

3. वर्तमान भू-उपयोग विश्लेषण

पूर्व प्रकाशित गाजियाबाद महायोजना प्रारूप 2021 के प्रतिवेदन में वर्तमान भू–प्रयाग का विस्तृत विश्लेषण प्रस्तुत किया गया था जिससे यह स्पष्ट परिलक्षित होता है कि गाजियाबाद नगर में जनसंख्या के बढ़ते दबाव के कारण आवासीय क्षेत्र में तेजी से वृद्धि हुई है परन्तु जनसंख्या हेतु वांछित सामुदायिक सुविधाएं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं का विकास समान गति से नहीं हो पाया। वर्तमान भू–उपयोग के विश्लेषण में निम्न प्रवृत्ति पायी गयी है। जहां एक ओर बढ़ते भूमि मूल्य तथा जनसंख्या के कारण आवासयी क्षेत्र में फ्लेट पद्धति का प्रसार हुआ है वही दूसरी ओर भूखण्डीय विकास को भी ग्रुप हाउसिंग में परिवर्तित करने की प्रवृत्ति तेजी से बढ़ी है। शालीमार गार्डन एक्सटेंशन, वैशाली आदि क्षेत्रों में भूखण्डीय विकास को अनाधिकृत रूप से ग्रुप हाऊसिंग हेतु विकसित किया गया है जिससे सामुदायिक सुविधाओं एवं उपयोगिताओं का अभाव बढ़ा है और जीवन की गुणवत्ता पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है।

वर्ष 1970– के दशक में विकसित औद्योगिक क्षेत्रों में अर्थव्यवस्था के भूमंडलीयकरण के कारण कई औद्योगिक इकाईयां बंद हो गयी है तथा इन औद्योगिक इकाियों के स्थलों की अन्य उपयोग में प्रयोग करने की प्रवत्ति भी नगर में तेजी से बढ़ी है। नगर के साहिबाबाद एवं मेरठ रोड के औद्योगिक क्षेत्र स्थितिकीय लाभ (दिल्ली से निकटता) के कारण और भी अधिक दबाव में है। इन क्षेत्रों को उ.प्र. औद्योगिक विकास निगम द्वारा पृथक औद्योगिक विकास क्षेत्र घोषित होने के कारण में प्रयोगों की परस्पर सामजस्यता स्थापित करना कठिन हो गया है। क्योंकि इन क्षेत्रों में नगर के बड़े परिदृश्य को ध्यान में न रख कर बड़े व्यवसायिक एवं अन्य भू–प्रयोग अनुमन्य किये गये हैं। इन क्षेत्रों को टापू मानकर इनका स्वरूप परिवर्तित किया जाना नगर के व्यापक हित में नहीं है ये क्षेत्र अन्य किसी क्षेत्र की तरह नगर का अभिन्न भाग है अतः इनका नियोजन भी सारे नगर के आधार पर किया जाना चाहिए।

शिक्षा के निजीकरण एवं बढ़ते प्रसार से गाजियाबाद नगर में तकनीकी एवं प्रबंधन संस्थानों का तेजी से विकास हुआ है यह संस्थान अधिकतर कृषि क्षेत्र में तथा कुछ औद्योगिक क्षेत्र में विकसित हुए हैं यह परिवर्तन वास्तव में नगर के उभरते नए आर्थिक स्वरूप को परिलक्षित करता है। इस प्रवृत्ति का उचित एवं उपयुक्त दोहन कर नगर के नियोजन में सुव्यवस्थित किया जाना चाहिए।

आवासीय विकास में आर्थिक रूप से पिछड़े वर्ग के लिए पर्याप्त इकाईयां उपलब्ध न होने के कारण नगर के कई ओर अनाधिकृत विकास हुआ है जिसमें लोनी रोड पर पसौंडा के समीप, मेरठ रोड पर नंदग्राम एवं सिहानी के समीप, एन. एच. 24 पर ग्राम डुंडाहेड़ा एवं अकबरपुर वहरामपुर के समीप बड़े अनाधिकृत आवासीय क्षेत्र विकसित हुए हैं जिनका क्षेत्रफल लगभग 650 हेक्टेयर है। इन क्षेत्रों को नगर की फेब्रिक में सम्मिलित कर भविष्य में इस प्रकार की पुनरावृत्ति को रोकना नियोजन एवं क्रियान्वयन पक्ष की एक बड़ी चुनौती है।

वर्तमान भू–उपयोग के आंकड़े तालिका संख्या– 3.1 में प्रस्तुत है।

तालिका संख्या : 3.1

वर्तमान भू-उपयोग - गाजियाबाद

क्र०सं०	भू-उपयोग श्रेणी	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	प्रतिशत
1.	आवासीय	4670.00	55.03
2.	व्यापार एवं वाणिज्य (मण्डी सहित)	274.00	3.22
3.	औद्योगिक	1710.00	20.16
4.	कार्यालय	280.00	3.30
5.	सामुदायिक सुविधायें	253.00	3.00
6.	पार्क, खुला क्षेत्र एवं मनोरंजन (हरित पट्टी सहित)	399.50	4.71
7.	अपरिभाषित क्षेत्र	16.65	0.20
8.	रेलवे (स्टेशन सहित)	232.55	2.74
9.	मुख्य मार्ग / बस स्टैंड एवं डिपो	520.30	6.13
10.	अन्य	129.00	1.52
	योग	**8485.00**	**100.00**

गाजियाबाद नगर की मुख्य समस्याएं

गाजियाबाद नगर में नगरीकरण अत्यन्त तीव्र गति से होने के कारण नगर की समस्याओं में भी तेजी से वृद्धि हुई है परन्तु वर्तमान सुविधाओं के विश्लेषण से यह स्पष्ट है कि गाजियाबाद नगर में सामुदायिक सुविधाओं का विकास अपेक्षाकृत अच्छा ही रहा है। उपरोक्त के अतिरिक्त नगर की स्थिति दिल्ली के समीप होने के कारण गाजियाबाद की जनसंख्या को सुविधाएें दिल्ली में उपलब्ध हो जाती है। सुविधाओं सम्बन्धी समस्याओं का उल्लेख सम्बन्धित मद में विस्तृत रूप से किया जा चुका है। यहां केवल मुख्य–मुख्य समस्याओं को फोकस में रख प्रस्तावों के माध्यम से उनके निराकरण के उद्देश्य से सूचीबद्ध किया जा रहा है।

1 गाजियाबाद नगर की पृथक अस्मिता वर्तमान में दिल्ली के प्रभाव से दब गई है जिस कारण नगर की अपनी छवि गौण हो गयी है।

2 नगर के आर्थिक आधार में सशक्त अवयव जैसे उद्योगों में कमी होने के कारण नये आर्थिक क्रिया–कलाप अनियोजित रूप से विकसित हो रहे हैं, जो भौतिक विकास में असन्तुलन उत्पन्न कर रहे हैं, उदाहरणतः प्राविधिक शिक्षा संस्थानों का विकास जिन्हें दिशा देकर नगर के आर्थिक आधार को सशक्त किया जा सकता है।

3 नगर में कृषि भूमि पर अनाधिकृत कॉलोनाइजेशन तथा विकास के कारण बड़े अनियोजित एवं अनियन्त्रित क्षेत्रों का विकास हुआ है। इन क्षेत्रों में एक ओर तो नगरीय सुविधाओं का अभाव है तथा दूसरी ओर यह क्षेत्र नगर के लिए नई समस्याओं को जन्म देते हैं। इन क्षेत्रों में नंदग्राम, डूंडा हेड़ा तथा बेहटा हाजीपुर जैसे क्षेत्र प्रमुख है।

4 नियोजित क्षेत्रों के निमित्त भवनों में अनियोजित रूप से अन्य भू–प्रयोगों का विकास जैसे आवासीय क्षेत्रों में कार्यालय अथवा व्यवसायिक क्षेत्रों का विकास आदि।

5 मुख्य मार्गो पर यातायात एवं परिवहन का अत्यधिक भार है उदाहरणतः अम्बेडकर रोड़, मेरठ रोड़, इत्यादि पर नियोजित पार्किंग सुविधाओं के अभाव के कारण बसों, ट्रकों तथा अन्य वाहनों को सड़क किनारे ही पार्क किया जाता है। मुख्य मार्गो के राइट–आफ–वे में रेहड़ा, खोखा, ठेला आदि द्वारा अतिक्रमण हो रहा है उदाहरणतः पुराना एवं नया बस स्टेशन। ट्रांसपोर्ट नगर के अभाव में हापुड़ रोड़ एवं जी.टी. रोड़ पर सड़क के किनारे दीर्घकालिक एवं मेरठ रोड़, लिंक रोड़ पर अल्पकालिक पार्किंग होती है।

6 सुनियोजित सोलिड–वेस्ट मेनेजमेंट प्रणाली के अभाव में कूड़े को गड्ढों में डम्प किये जाने के कारण भूमि, जल एवं वायु प्रदूषण। उदाहरणतः मेरठ रोड़, अर्थला इत्यादि पर।

7 जलापूर्ति सीवरेज एवं ड्रेनेज आदि सुविधा का अनुपयुक्त असन्तुलित वितरण, दोहन एवं प्रयोग के कारण उत्पन्न समस्याऐं।

8 उद्योगों हेतु साझा सीवेज शोधन संयत्र न होने के कारण घरेलू एवं औद्योगिक सीवरेज का मिश्रण हो रहा है जो एक ओर एस०टी०पी० में तकनीकी समस्या उत्पन्न कर रहा है तथा दूसरी ओर प्रदूषण फैला रहा है।

9 जलाशयों, तालाबों एवं नदी से संलग्न सेन्सिटिव क्षेत्रों का अनुचित प्रयोग एवं दोहन के कारण पर्यावरण प्रणाली में दोष तथा भूमिगत जल स्तर में गिरावट आदि की समस्या उत्पन्न हुई है।

10 नगर की कानून एवं रक्षा व्यवस्था अच्छी न होने की सामान्य अवधारणा के कारण नगर के आर्थिक विकास पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है। महायोजना 2021 के लक्ष्यों का निर्धारण मुख्यतः इन समस्याओं के परिपेक्ष्य में ही किया गया है।

4. गाजियाबाद महायोजना वर्ष 2021 - प्रस्ताव

गाजियाबाद महायोजना के मुख्य उद्देश्य

गाजियाबाद विकास क्षेत्र में स्थित विभिन्न नगरीय बस्तियों को सम्मिलित कर वर्ष 2021 हेतु प्रारूप महायोजना तैयार की गयी है। इस प्रकार एक ओर तो क्षेत्रीय परिदृश्य सन्तुलित किया जा सकेगा तथा दूसरी ओर इन नगरों का भी विकास नियोजित किया जा सकेगा। उक्त प्रयास के चलते समस्त विकास क्षेत्र में विकास का रोड़ मैप तैयार होगा तथा सामंजस्य की सहायता से इन नगरीय बस्तियों में विकास की प्राथमिकताएँ भी निर्धारित हो जायेगी। उपरोक्त परिदृश्य को दृष्टिगत रखते हुए महायोजना के उद्देश्य निम्न प्रकार हैं।

1 गाजियाबाद विकास क्षेत्र का सन्तुलित एवं पदानुक्रमवार विकास किया जाना।

2 आवश्यकता अनुसार मध्यम घनत्वों का प्रयोग कर भूमि का ओपटिमम उपयोग एवं उपजाऊ कृषि योग्य भूमि को अनावश्यक नगरीकरण से बचाना।

3 नगर को एक पृथक छवि प्रदान करना तथा वर्तमान प्रवृतियों के अनुरूप नगर को एक औद्योगिक, शैक्षिक एवं सांस्कृतिक नगर के रूप में विकसित करना।

4 नगर के आर्थिक आधार में विभिन्न आर्थिक क्रिया–कलापों को सम्मिलित कर बहु–आयामी बनाया जाना अर्थात् हाइटैक उद्योग, शैक्षिक संस्थानों तथा व्यापार एवं वाणिज्यिक क्रिया–कलापों का समुचित नियोजन।

5 अवस्थापना सुविधाओं के सर्वउपयुक्त तथा विभिन्न भू–प्रयोगों की आपसी व्यवहारिकता को दृष्टिगत रखते हुए एक प्रभावी नगरीय ढांचे का प्रस्ताव देना।

6 नगर में अगले 20 वर्षो की भौतिक आवश्यकताओं के अनुरूप विभिन्न क्रिया–कलापों हेतु पर्याप्त स्थानों का आरक्षण।

7 प्रस्तावों में चरणबद्धता एवं प्राथमिकताओं का निर्धारण तथा प्राथमिकताओं के क्रियान्वयन हेतु परियोजनाकरण।

8 नगरीय परियोजनाओं में निजी निवेश को बढ़ावा देना अर्थात् सड़क, ब्रिज, सोलिड–वेस्ट प्रबन्धन आदि में निजी निवेश को सम्मिलित किया जाना।

9 नगरीय प्रस्तावों के विकास हेतु वित्तीय संसाधन जुटाने के उपाय सुझाया जाना।

10 पर्यावरण एवं नगरीय विकास में सामंजस्य बनाये रखना अर्थात् महायोजना के प्रस्तावों के माध्यम से पर्यावरण की रक्षा एवं प्रदूषण को नियंत्रित करना।

मुख्य चुनौतियाँ

गाजियाबाद महायोजना वर्ष 2021 में मुख्यतः निम्न चुनौतियों का समाधान करने का सकारात्मक प्रयास किया गया है :–

- नगर के आर्थिक आधार को पूर्व की भांति सुदृढ़ बनाये रखना। विशेषकर नगर में बड़े उद्योगों के बंद होने के कारण नगर में विभिन्न प्रकार के आर्थिक क्रियाकलापों को बढ़ावा दिया गया है। दिल्ली के समीप स्थित होने के कारण नगर में इन्स्टीट्यूशनल, मनोरंजन एवं आधुनिक टेक्नोलोजी पार्क आदि के विकास की सम्भावनाएँ प्रबल हैं।
- नगर के भीतर विभिन्न भू–उपयोगों के सामंजस्य में सुधार हेतु ट्रांस–एवं–सिस हिंडन क्षेत्र की सम्बद्धता में सुधार किया जाना आवश्यक है।
- नगर की यातायात एवं परिवहन व्यवस्था में सुधार जिससे यातायात की समस्याएँ कम हो सकें।
- दिल्ली से गाजियाबाद की सम्बद्धता में सुधार हेतु नये कनैक्शन तथा यातायात प्रणालियों के प्रस्ताव दिया जाना।
- लिंक रोड़ पर यातायात दबाव कम करने हेतु वैशाली–वसुन्धरा क्षेत्र एवं इन्दिरापुरम् क्षेत्र की सम्बद्धता में सुधार।

गाजियाबाद विकास क्षेत्र में प्रस्तावित भू-प्रयोग

गाजियाबाद, लोनी, मुरादनगर एवं डासना नगरों में प्रक्षेपित जनसंख्या की भावी आवश्यकताओं को ध्यान में रखकर विभिन्न भू–प्रयोगों के अन्तर्गत क्षेत्र प्रस्तावित किये गये हैं जिनकों निम्न मुख्य सिद्धान्तों पर आधारित किया गया है:–

मुख्य सिद्धान्तः

1 यह प्रयास किया गया है कि विकास क्षेत्र में स्थित नगरों के लिये ऐसे महायोजना प्रस्ताव दिये जायें जो व्यवहारिक एवं क्रियान्वयन योग्य हों।

2 क्षेत्रीय लिंकेजिंग के माध्यम से विभिन्न नगरों की सम्बद्धता में सुधार लाया जाये ताकि पूरक क्रिया–कलाप सुविधा से सम्पन्न हो सकें।

3 गाजियाबाद नगर में भूमि संसाधन के समुचित उपयोग के लिये सामान्य से अधिक नगर घनत्व प्रस्तावित किया जाना।

4 नगरों में प्रदूषण रहित हाईटेक उद्योगों को बढ़ावा देना।

5 मिश्रित भू–प्रयोग की अवधारणा को जोनिंग रेगुलेशन के माध्यम से मूर्तरूप दिया जाना।

6 नगर के सांस्कृतिक जीवन को बढ़ावा देने एवं दिल्ली की बड़ी जनसंख्या के लिये दिल्ली से दूर मनोरंजन स्थलों के विकास को बढ़ावा देना।

7 वर्तमान प्रवृत्तियों के अनुरूप विभिन्न इन्स्टीट्यूशनों के विकास के माध्यम से पेरी–फैरी नियंत्रण के कार्य को सम्पन्न करना।

8 **यातायात एवं परिवहन**

अ– संगठित रोड एवं रेल नेटवर्क के माध्यम से यातायात एवं परिवहन को सुगम बनाना।

ब– छोटे ट्रान्सपोर्ट नगरों के माध्यम से नगर में यातायात अवरोधों को समाप्त करना।

स– यात्रियों की सुविधा हेतु नये बस अड्डों का प्रस्ताव किया जाना।

द– नगर के अन्दर विभिन्न क्षेत्रों की सम्बद्धता हेतु ओवर ब्रिज एवं नये मार्गो का प्रस्ताव किया जाना।

9 जल, मल एवं कूड़े के निस्तारण के लिये वैज्ञानिक पद्धतियों का विकास किया जाना।

10 नगर की ईको प्रणाली को संरक्षित करने हेतु नगरीय विकास के प्रस्तावों को पर्यावरण के अनुकूल किया जाना।

गाजियाबाद

वर्ष 2021 में गाजियाबाद नगर में अनुमानित 25.50 लाख जनसंख्या हेतु कुल 16900 हेक्टेयर क्षेत्र 150 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के नगरीय घनत्व के आधार पर प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित क्षेत्र में वर्तमान क्षेत्र के अतिरिक्त लगभग 8500 हेक्टेयर क्षेत्र विकास हेतु और प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावों में भावी जनसंख्या की आवश्यकताओं के अनुरूप तथा नई प्रवृत्तियों से उपजने वाले लाभ का दोहन नगर हित में करने का प्रयास किया गया है। आवासीय, औद्योगिक, व्यवसायिक इत्यादि भू–प्रयोगों में प्रस्तावित क्षेत्र का विवरण प्रस्तावित भू–प्रयोग तालिका में दिया गया है।

गाजियाबाद महायोजना प्रारूप 2021 में प्रस्तावित भू–प्रयोग का विवरण अनुलग्नक –1 में प्रस्तुत किया गया है। पूर्व प्रदर्शित प्रस्तावित भू प्रयोग पर प्राप्त आपत्ति/सुझावों को विधिवत सुनवायी एवं निस्तारण के उपरान्त प्रारूप मानचित्र में निम्न संशोधन किये गये हैं।

1. गाजियाबाद नगर महायोजना 2001 के प्रस्तावित कृषि क्षेत्र में बड़ी मात्रा में हुए अनाधिकृत आवासीय विकास को नान कान्फारमिंग भू प्रयोग के रूप में प्रदर्शित करने का निर्णय लिया गया है जिसे शासन से मार्ग दर्शन प्राप्त कर विनियमित करने की कार्यावाही की जानी है।

2. गाजियाबाद महायोजना 2001 में प्रस्तावित भू प्रयोगों को केवल शासन द्वारा किये गये भू–प्रयोग परिवर्तन एवं राजकीय अभिकरणों द्वारा किये गये परिवर्तनों को समायोजित कर यथावत् रखे जाने के निर्णय के कारण गाजियाबाद महायोजना 2001 में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्रों को यथावत् प्रदर्शित किया गया है जिस कारण जी.टी. रोड पर राकेश मार्ग के सामने, जी.टी. रोड पर राजेन्द्र नगर के सामने एन. एच.–24 पर शाहपुर बम्हेटा के सामने तथा बुलन्दशहर रोड पर लालकुआं क्षेत्र महायोजना–2001 के अनुसार औद्योगिक प्रस्तावित किये गये हैं।
3. गोविन्दपुरम में पीछे प्राधिकरण की प्रस्तावित आवासीय योजना के अतिरिक्त अन्य क्षेत्र को महायोजना 2001 के अनुसार दिखाया गया है।
4. उपरोक्त के अतिरिक्त एन. एच. –24 पर शासन की नीति के अनुसार 1350 हेक्टेयर क्षेत्र हाईटेक टाऊनशिप हेतु तथा 350 हेक्टेयर अन्य भू–प्रयोग में प्रस्तावित किया गया है संशोधित प्रारूप का भू–प्रयोग का विवरण तालिका में प्रस्तुत है।

महायोजना 2021 मुख्य रूप से एक नीति वक्तव्य है, जिसे क्रियान्वयन योग्य बनाने के लिये प्रस्तावित क्षेत्रों को व्यवहारिक नियोजन खण्डों में विभक्त किया गया है। गाजियाबाद नगर के प्रस्तावित नगरीय भू–प्रयोग को 16 नियोजन खण्डों में बांटा गया है। इन खण्डों के आधार पर क्रियान्वयन अभिकरण प्राथमिकताओं का निर्धारण कर जोनल प्लान निर्मित करायेगें एवं महायोजना के प्रस्तावों को मूर्त्तरूप दिया जायेगा।

अर्बन विलेज

तीव्र गति से बढ़ती जनसंख्या के साथ–साथ नगरीय क्षेत्र का विस्तार भी उसी गति से हो रहा है। इस विस्तार के कारण नगर के फ्रिन्ज पर स्थित ग्राम नगरीय क्षेत्र का हिस्सा बन जाते हैं। इस प्रकार के नगरीय ग्राम नगरीय विकास के क्षेत्र में एक चुनौती के रूप में सामने आते हैं। नगरीय ग्रामीण क्षेत्रों को प्रायः नये नियोजित विकास के प्रयासों में सम्मिलित नहीं किया जाता है और ये ग्राम पिछड़ेपन के टापू के रूप में वर्षों तक बने रहते हैं।

गाजियाबाद नगर में भी शहरी ग्रामों की समस्या अत्यन्त गम्भीर है। जिला नगरीय अभिकरण द्वारा नगर के 23 ग्राम क्षेत्रों को मलिन बस्ती घोषित किया गया है। जिसमें झन्डापुर, कड़कड़मन्डन, महाराजपुर, मिर्जापुर, साहिबाबाद, घूकना आदि प्रमुख हैं। इन नगरीय ग्रामों का क्षेत्रफल लगभग 1000 हेक्टेयर है जिससे यह स्पष्ट होता है कि समस्या का स्वरूप वृहत् है। गाजियाबाद एवं लोनी के नगरीय ग्रामों की समस्याऐं एवं लक्षण निम्न प्रकार है :

1 इन सभी नगरीय ग्रामीण क्षेत्रों में अवस्थापना सुविधाओं का अभाव है। एक ओर तो अनियोजित रूप से बसे होने के कारण इन क्षेत्रों में अवस्थापना सुविधाऐं उपलब्ध कराना अत्यन्त जटिल एवं महंगा कार्य है तथा दूसरी ओर धनाभाव के कारण इस दिशा में पर्याप्त प्रयास भी नहीं किये गये हैं।

2 जनसंख्या घनत्व के अध्ययन से यह तथ्य प्रकाश में आया है कि नगर के उच्चतम घनत्व के क्षेत्र नगरीय ग्राम ही हैं जिस कारण इन क्षेत्रों में समस्याऐं और भी बढ़ जाती हैं।

3 मलिन बस्ती के अध्ययन से ज्ञात होता है कि मलिन बस्तियों की सूची में सम्मिलित नगरीय ग्रामों में परिवार का आकार छः व्यक्ति प्रति परिवार है जबकि शेष मलिन बस्तियों में परिवार का आकार पांच व्यक्ति प्रति परिवार है।

4 नगरीय ग्रामों के चारों ओर अनाधिकृत निर्माण की प्रवृत्ति अधिक पायी गयी है उदाहरणतः नन्दग्राम, घूकना के समीप, डून्डाहेड़ा, पसौन्डा के समीप, तथा लोनी में पावी सादिकपुर, सादुल्लाबाद इत्यादि ग्रामों के चारों ओर बड़ी मात्रा में अनाधिकृत विकास हुआ है।

नगरीय ग्रामों की समस्याओं का निदान सुनियोजित विकास हेतु अत्यन्त आवश्यक है। नगरीय ग्रामों में ऐसे ग्राम जो भविष्य में होने वाले नगरीय विस्तार के अन्तर्गत आयेंगे के लिए उस क्षेत्र के नियोजन में ही प्राविधान किया जाना सुगम होगा जबकि वर्तमान में बसे नगरीय क्षेत्र में स्थित ग्रामों में सुधार हेतु पुर्नविकास योजना (Redevelopment Plan) बनायी जानी आवश्यक होंगी। इस हेतु निम्न प्रस्ताव दिये गये हैं :–

1 भावी विकास हेतु नियोजित किए जाने वाले क्षेत्रों में पड़ने वाले ग्रामीण क्षेत्रों के सुधार की योजना एवं उस पर आने वाले व्यय को उस क्षेत्र की योजना में ही सम्मिलित कर कार्य कराया जाये जिससे कि नये विकसित क्षेत्रों में इन ग्रामीण क्षेत्रों का समायोजन उचित रूप से हो सके।

2 वर्तमान नगरीय क्षेत्र में स्थित ग्राम जैसे केला, मिर्जापुर, रईसपुर, अर्थला, कड़कड़मन्डन इत्यादि के लिए प्राथमिकताओं के अनुसार पुर्नविकास योजना तैयार की जानी होंगी। उक्त प्राथमिकता निर्धारण फेजिंग के अध्याय में की जायेगी।

मलिन बस्ती

मलिन बस्ती एवं अनऔपचारिक क्षेत्र मलिन बस्ती का समाधान किसी भी नगरीय अभ्यास की एक महत्वपूर्ण चुनौती माना जाता है। मलिन बस्तियों में एक ओर तो झुग्गी झोंपड़ी रूप मलिन बस्ती हैं तो दूसरी ओर अनाधिकृत रूप से विकसित क्षेत्र जहां न्यूनतम आवश्यक नगरीय सुविधाऐं, जलापूर्ति, सीवरेज, सॉलिड–वेस्ट निस्तारण, पथ प्रकाश आदि की सुविधाऐं उपलब्ध नहीं हैं। नगरों के जीवन स्तर में सुधार के लिये झुग्गी झोंपड़ी कॉलोनियों का पुर्नविस्थापन एवं अनाधिकृत बस्तियों में अवस्थापना सुविधा उपलब्ध कराना नगरीय विकास की प्रक्रिया का अभिन्न अंग है परन्तु इसके साथ यह भी सही है कि पुर्नविस्थापना एवं अवस्थापना सुविधाओं की लागत को वहन करने का व्यापक प्राविधान किये बिना नगरीय विकास का कोई अभिकरण इस प्रकार के प्रयास नहीं कर सकता। मलिन बस्तियों में रह रही जनसंख्या को इस लागत का बड़ा अंश वहन करना होगा इस सब के साथ अनाधिकृत निर्माण की प्रवृत्ति एवं सरकारी भूमि पर इस्क्वेट (Squate) की प्रवृत्ति पर प्रभावी अंकुश लगाना भी अत्यन्त आवश्यक है।

गाजियाबाद में लगभग 33% जनसंख्या मलिन बस्तियों में रह रही है परन्तु इन बस्तियों में ऐसे क्षेत्र का बाहुल्य है जो अनाधिकृत रूप से विकसित हैं अतः इन कॉलानियों में अवस्थापना सुविधाऐं उपलब्ध कराना आर्थिक एवं व्यवहारिक रूप से जटिल एवं कठिन है। मलिन बस्ती सुधार के लिये निम्न प्रस्ताव सुझाये गये हैं:–

1 सभी भावी आवासीय योजनाओं में 5% क्षेत्र आर्थिक रूप से पिछड़े वर्ग के लिये आरक्षित कर विकसित किया जाये तथा इस क्षेत्र में आवश्यकतानुसार साइट एण्ड सर्विसेज स्कीम विकसित कर जे०जे० कॉलोनियों को पुर्नस्थापित किया जाये।

2 साईट एवं सर्विस योजनाओं में इस प्रकार के डिजाइन की यूनिट उपलब्ध करायी जाये जिससे भूखण्ड बेचकर पुराने स्थल पर लौटने की प्रवृत्तियां कम हों।

3 इन ई०डब्लू०एस० हेतु आरक्षित क्षेत्रों की मुख्य कार्य क्षेत्रों से सम्बधता सुगम होनी चाहिये।

4 इ०डब्लू०एस० योजनाओं में माइक्रो फाइनेंस संस्थाओं के माध्यम से आसान शर्तों पर ऋण उपलब्ध कराये जाने का प्रयास किया जाये।

5 योजना निर्माण काल में भवन निर्माण श्रमिकों को आरक्षित 5% क्षेत्र के अतिरिक्त कहीं और अस्थायी निवास न बनाने दिया जाये।

तालिका संख्या : 4.1

प्रस्तावित भू-प्रयोग, गाजियाबाद, वर्ष 2021

क्र०सं०	प्रस्तावित भू-प्रयोग	क्षेत्रफल हेक्टेयर में	क्षेत्रफल प्रतिशत में
1.	आवासीय		
	आवासीय (निर्मित क्षेत्र)	335.00	
	आवासीय (मध्यम घनत्व)	4090.00	
	आवासीय (न्यून घनत्व)	2750.00	
	योग	7175.00	49.60
2	व्यापार एवं वाणिज्य		
	सामान्य व्यवसाय (थोक एवं बाजार स्ट्रीट सहित)	453.10	3.12
3	औद्योगिक	1638.00	
	हल्के एवं लघु उद्योग	180.00	
	मध्यम उद्योग	211.00	
	औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र	1638.00	
	योग	2029.00	13.95
4	कार्यालय	394.50	2.71
5	सामुदायिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक		
	सामुदायिक सुविधाऐं (एस.टी.पी./डब्ल्यू.टी.पी. सहित)	502.00	
	संस्थागत / संस्थागत हरित	538.00	
	योग	1040.00	7.15
6	पार्क, खुले स्थल एवं मनोरंजन		
	पार्क, खुले स्थल (हरित पट्टी सहित)	626.00	
	नगर वन	166.00	
	नदी संरक्षित क्षेत्र	402.00	
	मनोरंजन/क्षेत्रीय मनोरंजन	842.00	
	योग	2036.00	13.99
10	यातायात एवं परिवहन		
	बस अड्डा/ट्रान्सपोर्ट नगर	99.30	
	मुख्य मार्ग	944.95	
	रेल एवं रेल परिसर	223.55	
	योग	1276.80	8.77
13	अन्य	145.60	1.00
	महायोग	14550.00	100.00

तालिका संख्या : 4.2

प्रस्तावित भू प्रयोग - संशोधित गाजियाबाद महायोजना प्रारूप 2021

क्रम. सं.	प्रस्तावित भू प्रयोग	गाजियाबाद महायोजना 2001 में प्रस्तावित %	क्षेत्रफल हेक्टेयर महायोजना प्रारूप 2021	क्षेत्रफल प्रतिशत
1	आवासीय			
	1. उच्च घनत्व (>425 व्यक्ति प्रति हे.)		335.00	
	2. मध्यम घनत्व (325-425 व्यक्ति प्रति हे.)		4404.00	
	3. न्यून घनत्व (<325 व्यक्ति प्रति हे.)		2236.00	
	योग	42.71	6975.00	44.86
2	व्यवसायिक	3.58	415.00	2.66
3	उद्योग			
	1. हल्के एवं लघु		382.00	
	2. मध्यम		191.00	
	3. आद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र		1490.00	
	योग	19.80	2063.00	13.27
4	कार्यालय	5.55	620.00	3.99
5	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वनिक सुविधाएं			
	1. सामुदायिक सुविधाएं		512.00	
	2. संस्थागत/संस्थागत हरित क्षेत्र		689.00	
	योग	1.52	1201.00	7. 72
6	पार्क, खुले एवं मनोरंजन स्थल			
	1. पार्क/खुले स्थल एवं ग्रीन वेल्ट्स		1118.00	
	2. सिटीफौरेस्ट एवं नदी का संरक्षति क्षेत्र		749.00	
	3. मनोरंजन एवं क्षेत्रीय मनोरंजन		448.00	
		15.55	2315.00	14. 89
7	यातायात एवं परिवहन			
	1. मार्ग		1048.00	
	2. बस अड्डा/ट्रांसपोर्ट नगर		110.00	
	3. रेल		224.00	
	योग	11.29	1382.00	8.89
8	अन्य	-	125.00	0. 81
9	अनाधिकृत आवासीय क्षेत्र		452.00	2.91
	महायोग	100.00	15548.00	100.00
	दो हाईटेक सिटीज का क्षेत्र	-	1352.00	-
	महायोग		16900.00	-

यातायात एवं परिवहन प्रस्ताव

गाजियाबाद विकास क्षेत्र एवं विशेषकर गाजियाबाद नगर में यातायात एवं परिवहन की व्यवस्था में सुधार हेतु क्षेत्रीय एवं नगरीय स्तर पर निदान प्रस्तावित किये गये है। क्षेत्रीय परिदृश्य में निम्न दो मुख्य उद्देश्य है:-

1 नगरों की आपसी सम्बद्धता में सुधार।

2 क्षेत्रीय एवं लोकल यातायात का पृथकीकरण।

इन उद्देश्यों को प्राप्त करने हेतु नये मार्ग, पुराने मार्गो के सुदृढीकरण तथा अन्य प्रस्तावों का विवरण निम्न प्रकार है।

मार्गो का सुदृढ़ीकरण

1 दिल्ली बार्डर (एन.एच. 24) से मोदी नगर तक 41 कि०मी० लम्बे एक्सप्रेस-वे बनाने का प्रस्ताव है। वर्ष 1999 के अध्ययन के आधार पर मेरठ तिराहे पर तीनो दिशाओं से 72549 पीसीयू आने का अनुमान लगाया गया था जो वर्ष 2003 तक 1,22,421 होना अनुमानित है। इस आधार पर प्रथम दृष्टया यह एक्सप्रेस-वे वायवल प्रतीत होता है। 41 कि०मी० लम्बे इस एक्सप्रेस-वे में 6 लेन डिवाइडेड केरिज-वे के साथ सर्विस रोड का प्राविधान किया जायेगा। इस एक्सप्रेस-वे में मुरादनगर 8 कि०मी० तथा मोदी नगर हेतु 9 कि०मी० लम्बे बाई पास का निर्माण भी सम्मिलित है। इस एक्सप्रेस-वे को मेरठ तक विस्तारित करने पर विचार किया जा सकता है।

2 क्षेत्रीय यातायात एव सम्बंधता में सुधार हेतु मुरादनगर से टीला मोड (लोनी) को जाने वाले पाईप लाईन मार्ग का सुदृढ़ीकरण प्रस्तावित किया गया है इस मार्ग को 60 मी० चौड़े मार्ग के रूप में विकसित किया जायेगा।

3 गाजियाबाद नगर की दिल्ली से सम्बद्धता में सुधार हेतु हिंडन नदी के पश्चिम में स्थित मार्ग जो हिंडन कट के साथ-साथ एन.एच.-24 तक जाता है का सुदृढीकरण कर हल्के यातायात हेतु प्रस्तावित किया गया है। इसी मार्ग से निकलने वाले कनावनी बांध रोड का सुदृढ़ीकरण भी प्रस्तावित किया गया है। इन मार्गो के सुदृढ़ीकरण से दिल्ली के लिये नये मार्ग का विकास होगा और लिंक रोड पर यातायात का दबाव कम होगा।

4 मोहन नगर से दिल्ली बोर्डर को जाने वाले लिंक रोड पर यातायात का सबसे बड़ा बोटलनेक रेल लाईन का संकरा पुल है जिस पर प्रतिदिन जाम की समस्या बनी रहती है इसके निदान हेतु पुल का डबल किया जाना शीर्ष प्राथमिकता का कार्य है।

5 ज्ञानी बार्डर से मेरठ रोड तिराहे तक तथा लाल कुआँ तक जी०टी० रोड का चौड़ीकरण एवं सुदृढ़ीकरण भी नगरीय यातायात की दृष्टि से महत्वपूर्ण प्रस्ताव है।

6 नगर के मुख्य मार्गो पर स्थित चौराहों, रेलवे क्रासिंग आदि पर समस्याओं के निदान हेतु 8 फ्लाई-ओवर ब्रिज, 5 ग्रेड सेपरेटर तथा 2 अंडर ब्रिज के निर्माण का प्रस्ताव दिया गया है गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा पुलों के निर्माण की कार्यवाही की जानी है। पुराने बस स्टैंड के निकट हापुड़ रोड पर फ्लाई-ओवर के निर्माण का कार्य प्रथम चरण में लिया जाना प्रस्तावित है। इन पुलो में एक पुल लोनी में बन्थला के निकट रेल लाईन पर बनाया जाना प्रस्तावित है। इनमें से प्रमुख निम्न प्रकार हैं :-

1 हापुड रोड पर गोविन्दपुरम् के निकट रेल लाईन पर बनाया जाना।

2 हापुड चुंगी चौराहे पर फ्लाई-ओवर।

3 संजय नगर के निकट मेरठ रोड को जोडने वाले मार्ग हेतु रेल लाईन पर फ्लाई-ओवर।

4 पुराने बस अड्डे चौराहे पर फ्लाई-ओवर।

5 मोहन नगर एवं लिंक रोड तिराहे पर फ्लाई-ओवर।

2 नये मार्ग

1 हापुड़ रोड से मेरठ रोड को जोड़ने वाले महायोजना मार्ग को यथावत् रखा गया है तथा इसे मेरठ रोड से पाईप लाईन रोड तक और विस्तृत किया गया है। यह मार्ग नगर के लिये महत्वपूर्ण बाईपास रोड के रूप में कार्य करेगा जिससे हापुड़ तथा मेरठ से आने वाला यातायात नगर को बाई पास कर सकेगा।

2 दिल्ली से सम्बद्धता सुधारने की कड़ी में मेरठ तिराहे से एन.एच.-24 को जोड़ने हेतु पूर्व प्रस्तावित महायोजना मार्ग यथावत् रहेगा इस मार्ग का विकास एक्सप्रेस-वे के भाग के रूप में किया जाना प्रस्तावित है।

3 ट्रांस एवं सिस हिंडन की सम्बधता में सुधार हेतु ग्राम करहेड़ा के निकट लोनी रोड से 45 मी० चौडे एक नये मार्ग का प्रस्ताव दिया गया है जो मेरठ रोड से पाइप लाइन रोड को जोडने वाले प्रस्तावित मार्ग में जुड़ेगा। इस मार्ग के निर्माण से वर्तमान हिंडन पुल पर यातायात का दबाव कम होगा।

4 एन.एच.-24 से एन.एच.-91 को एक ओर 30 मी० चौडे मार्ग से जोड़ने का प्रस्ताव दिया गया है यह मार्ग बुलन्दशहर रोड के पूर्व में स्थित होगा।

5 हापुड़ रोड पर गोविन्दपुरम् के सामने एक 24 मी० चौड़ा नया मार्ग प्रस्तावित किया गया है जो रेल लाईन को पार कर ग्राम महरोली के निकट एन.एच-24 से मिलेगा।

इसके अतिरिक्त नये प्रस्तावित क्षेत्र में आन्तरिक सरकुलेशन हेतु अन्य मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं।

3 ट्रांसपोर्ट नगर एवं बस स्टेशन

परिवहन की गम्भीर समस्या के निवारण के लिये मेरठ रोड पर एक बड़ा ट्रांसपोर्ट नगर एन.एच.-24 पर ग्राम महरोली के निकट एक छोटा ट्रांसपोर्ट नगर तथा बुलन्दशहर रोड एवं डासना के निकट ट्रांसपोर्ट क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इन ट्रांसपोर्ट नगर/क्षेत्रों का विकास चरणबद्ध रूप से आवश्यकतानुसार किया जायेगा।

यात्री परिवहन के क्षेत्र में नियोजित बस स्टेशन सुविधा के रूप होते हैं वहीं अनियोजित यातायात समस्याओं का मूल बन जाते हैं। इस दृष्टि से पुराने बस स्टैंड को नये बस स्टैंड के स्थल पर स्थानान्तरित करने का प्रस्ताव दिया गया है तथा ट्रांस हिंडन क्षेत्र में लिंक रोड के आरम्भ में स्थित बस स्टैंड को लोनी रोड पर सेल्स टैक्स कार्यालय के समीप प्रस्तावित किया गया है। पुराने बस स्टेशन एवं मोहन नगर तिराहे पर बसों की अनाधिकृत पार्किंग यातायात को बाधित करती है और यातायात के असीमित घनत्व को ध्यान में रखकर इन बस स्टेशन को तुरन्त हटाना आवश्यक है। नगर के लिये ट्रांसपोर्ट नगर हेतु भूमि अधिग्रहीत कर निजी क्षेत्र में विकास की सम्भावना का अध्ययन किया जा सकता है।

अन्य प्रस्ताव

उपरोक्त के अतिरिक्त यातायात एवं परिवहन में सुधार के लिये कुछ अन्य प्रस्ताव भी दिये गये हैं जिनका विवरण निम्न प्रकार है :-

1 नगर की सड़कों पर ट्रक, बस एवं निजी वाहनों की पार्किंग की समस्या एक गम्भीर रूप धारण करती जा रही है जिसके निदान हेतु नगर में तीन स्थानों पर व्यवसायिक पार्किंग विकसित करने के प्रस्ताव दिये गये हैं।

1 पुराने बस स्टैंड के स्थल के आंशिक भाग पर।

2 अम्बेडकर रोड पर बीकानेर वाले के सामने भूखण्ड पर।

3 जी.टी. रोड पर रामलीला ग्राऊंड में एक भाग पर।

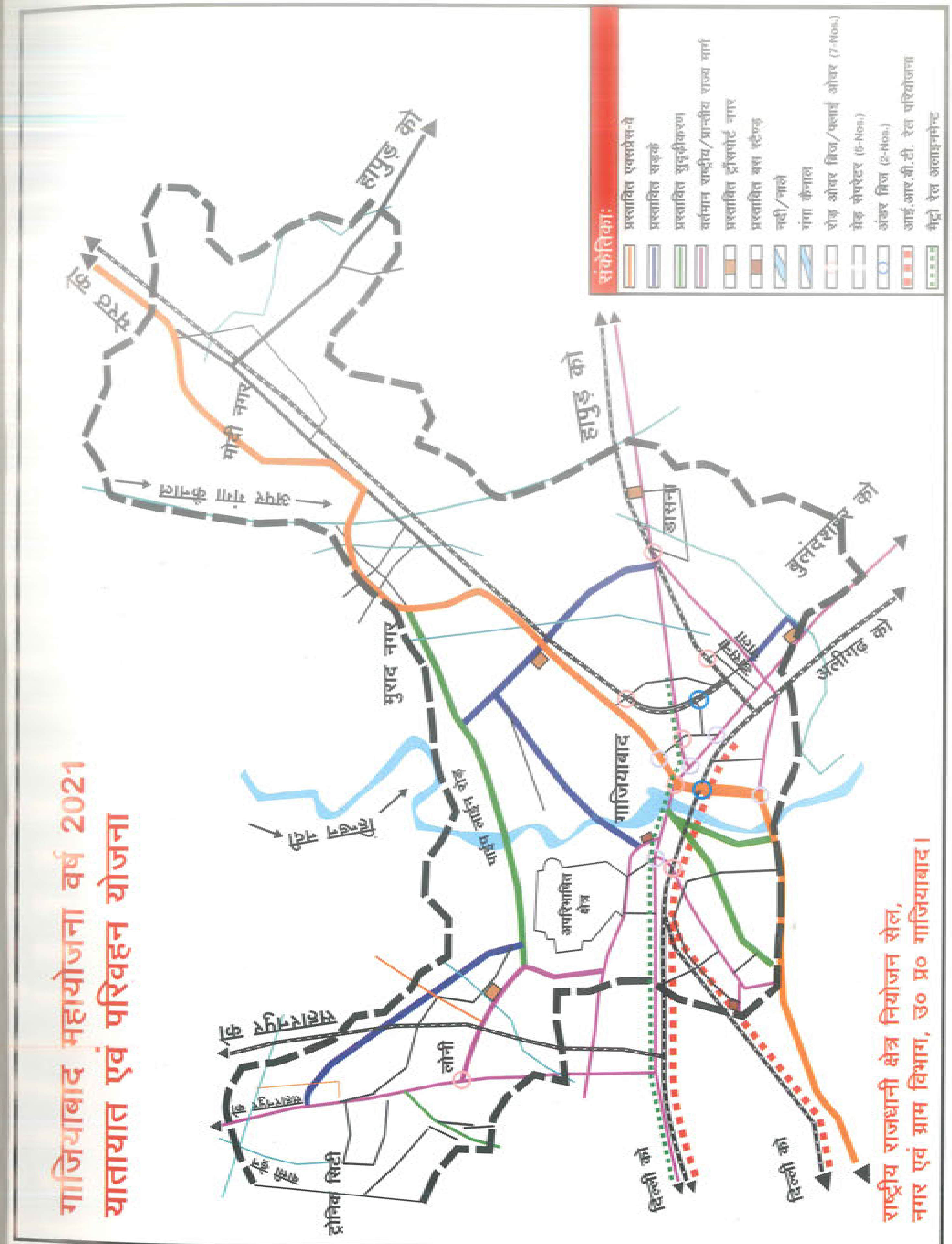
इन पार्किंग क्षेत्रों में व्यवसायिक विकास की अनुमति देकर इनको निजी क्षेत्र द्वारा विकसित कराया जा सकता है। डासना एवं बुलन्दशहर रोड पर प्रस्तावित ट्रांसपोर्ट क्षेत्र भी मुख्य रूप से पार्किंग क्षेत्र का कार्य करेंगे।

2 नगर में जहाँ–तहाँ विकसित हुई भवन सामग्री की दुकानों से यातायात बाधित होता है अतः भवन सामग्री मार्केट हेतु एन.एच.– 24 पर एक स्थल प्रस्तावित किया गया है जिससे नगर की सभी भवन सामग्री की दुकानें उक्त स्थल पर स्थानान्तरित की जा सकें।

3 मेरठ रोड एन.एच.–24 बाई पास पर वर्तमान में बनी सर्विस मार्गों को खाली करा कर चालू किया जाना तथा मुख्य मार्गों के किनारे अन्य स्थानों पर सर्विस मार्ग का निर्माण प्रस्तावित किया गया है।

4 नगर के दैनिक यात्रियों के प्रवाह को सुविधाजनक तथा नियोजित करने की दृष्टि से नगर को आई.आर.बी.टी. अथवा मेट्रो कम्प्यूटर रेल प्रणाली से जोड़ा जाना। इस प्रणाली के विकास से मार्गों पर यातायात का दबाव कम होगा।

5 गाजियाबाद नगर के पर्यावरण एवं सामुदायिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं के संबंध में विस्तृत विवरण गाजियाबाद महायोजना प्रारूप 2021 प्रतिवेदन में प्रस्तुत किया गया है जिसमें सामुदायिक सुविधाओं एवं पर्यावरण के सामजस्य के विभिन्न उपाय एवं विधियां प्रस्तावित की गयी हैं। पुनरावृत्ति को दृष्टिगत रखते हुए उक्त सभी विवरण संशोधित महायोजना प्रारूप 2021 में सम्मिलित नहीं किया गया है।



5. महायोजना क्रियान्वयन एवं विकास प्रबन्धन

किसी भी योजना/महायोजना की उपयोगिता, प्रभाव एवं सफलता का आंकलन करने के लिये प्रभावी क्रियान्वयन सुनिश्चित किया जाना एक मात्र उपाय है तथा प्रभावी क्रियान्वयन हेतु एक सुचारू विकास प्रबन्धन की उपलब्धता एक आवश्यक शर्त है। महायोजना वास्तव में उच्चतम स्तर का निति वक्तव्य है जिसको फलीभूत करने के लिये निचले स्तर की उपयोजनाओं का निर्माण, नगरीय स्तर के मुख्य अवस्थापना प्रस्तावों का चरणबद्ध क्रियान्वयन एवं भावी आवश्यकताओं को समन्वयित किया जाना नगर के विकास प्रबंधन का लक्ष्य है :–

महायोजना क्रियान्वयन के प्रभावी प्रबंधन के लिये कुछ क्षेत्रों में सशक्त विधिक ढांचे की आवश्यकता होगी जो अभी उपलब्ध नहीं है। वर्तमान में उपलब्ध ढांचे का विवरण निम्न प्रकार है :–

वर्तमान ढांचा

गाजियाबाद में महायोजना क्रियान्वयन हेतु सबसे प्रमुख अभिकरण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण है जो महायोजना की उपयोजनाओं, अवस्थापना सुविधा महायोजनाऐं आदि तैयार करने के लिए उत्तरदायी हैं। प्राधिकरण के पास इन कार्यो हेतु वित्तीय, प्राविधिक एवं विधिक ढांचा उपलब्ध है। उपयोजनाओं के निर्माण के उपरान्त विकास के विभिन्न प्रस्तावों का क्रियान्वयन भी विकास प्राधिकरण द्वारा कराया जाना निर्धारित है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा आवासीय एवं व्यवसायिक क्षेत्र में बड़े पैमाने पर भू–विकास किया गया है परन्तु पूर्व विकसित क्षेत्रों में अवस्थापना सुविधाओं के अभाव को दूर करने की दिशा में और अधिक सार्थक एवं प्रभावी प्रयासों की आवश्यकता है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अतिरिक्त आवास एवं विकास परिषद द्वारा भी नगर में आवासीय क्षेत्र का विकास किया गया है। परिषद द्वारा आगामी वर्षो में भूमि विकास हेतु ट्रान्स हिन्डन क्षेत्र में तीन (एक गाजियाबाद दो लोनी) आवासीय परियोजनाओं के विकास के प्रस्ताव बनाये गये हैं। यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा नगर में बड़ी मात्रा में औद्योगिक आस्थान विकसित किये गये हैं तथा भविष्य में भी निगम द्वारा औद्योगिक क्षेत्रों का विकास किया जाना प्रस्तावित है। नगर निगम, गाजियाबाद मुख्यतः रख–रखाव के कार्य सम्पादित करता है परन्तु धनाभाव के कारण इन कार्यो को भी पूर्ण रूप से सम्पादित नहीं किया जाता है।

उपरोक्त विवरण से स्पष्ट है कि नियोजन एवं विकास कार्यो के लिए उपलब्ध अभिकरण एवं सहायता पर्याप्त है परन्तु इन सभी अभिकरणों के प्रयासों को समन्वित कर प्राथमिकता वाले क्षेत्रों में लक्षित किया जाना आवश्यक है।

विकास नीति की आवश्यकताऐं

गाजियाबाद एवं अन्य नगरों में तीव्र गति से हुए विकास को ध्यान में रखकर विकास की ऐसी नीति निर्धारित की जानी चाहिए जिससे नियोजन एवं क्रियान्वयन के समय–अन्तराल को न्यूनतम् रखा जा सके तथा विकास के ऐसे प्रस्तावों को बढ़ावा मिले जो स्वंय–वित्त–पोषित, जन कल्याणकारी एवं आर्थिक उत्प्रेरक हों। इस लक्ष्य के अनुसार नीति के प्रतिपादन हेतु मुख्य बिन्दु निम्न प्रकार हैं :–

1 विकास की फेजिंग एवं प्राथमिकताओं का निर्धारण।

2 उपयोजनाओं एवं अवस्थापना महायोजनाओं के निर्माण को निर्धारित समय के अनुसार पूर्ण किया जाना उदाहरणतः प्रथम छः माह में प्राथमिकता वाले तीन जोन्स के जोनल प्लान तथा अवस्थापना महायोजनाऐं पूर्ण की जानी चाहिएं।

3 फेजिंग के अनुसार मुख्य प्रस्तावों हेतु भू–अधिग्रहण की कार्यवाही छः माह में पूर्ण की जाये।

4 निजी क्षेत्र में विकसित की जाने वाली सम्भाव्य परियोजनाओं का चिन्हीकरण कर उनमें निजी निवेश को आमंत्रित करने का प्रयास किया जाये।

5 दिल्ली से थोक व्यापार गाजियाबाद में स्थानन्तरित कराने के प्रयास किये जायें।

6 हाई–टेक आई.टी. उद्योगों को गाजियाबाद में आकर्षित करने के लिए सिंगिल विन्डो क्लियरेन्स, आसान शर्तों पर विकसित भूमि आदि इन्सेंटिव दिये जायें तथा उद्योगों को गाजियाबाद में बढ़ावा देने के लिए चैम्बर आफ कामर्स के प्रतिनिधित्व सहित एक समिति गठित की जाये।

विधिक आवश्यकता

1 भू–अधिग्रहण की समस्याओं को दूर करने के लिए टाउन प्लानिंग स्कीम, हस्तान्तरणीय विकास अधिकार आदि को वर्तमान अधिनियम में सम्मिलित किया जाये।

2 अनाधिकृत निर्माण पर अंकुश लगाने हेतु उक्त निर्माण हेतु निर्धारित दण्डों को और अधिक कठिन बनाया जाये और अनाधिकृत विकास की रोकथाम के लिये विशेष सेल बनाया जाये जो वार्षिक आधार पर महायोजना के क्रियान्वयन पर एक रिर्पोट शासन को प्रस्तुत करे।

3 वर्तमान में हुए अनाधिकृत निर्माण को नियमित करने एवं उनमें अवस्थापना सुविधाऐं उपलब्ध कराने हेतु शुल्क का निर्धारण कर अधिनियम में सम्मिलित किया जाये।

उपरोक्त नीति में निहित प्रस्तावों के त्वरित क्रियान्वयन से महायोजना का प्रभावी एवं समयवद्ध क्रियान्वयन सम्भव हो सकेगा।

गाजियाबाद महायोजना - वित्तीय संसाधन

किसी भी नगर की महायोजना के क्रियान्वयन हेतु बड़ी मात्रा में वित्तीय संसाधनों की आवश्यकता होती है। बिना क्रियान्वयन के किसी भी महायोजना की गुणवत्ता एवं प्रभाव का आंकलन किया ही नहीं जा सकता है। उ०प्र० में अधिकतर महायोजनाएं केवल भवन निर्माण की कार्यवाही को नियंत्रित करने के लिये ही उपयोग की जाती है जो वास्तव में महायोजना का एक अंश मात्र है। विकास नियंत्रण महायोजना के लक्ष्यों को प्राप्त करने का साधन मात्र है जबकि प्रायः विकास नियंत्रण को लक्ष्य के रूप में उपयोग किया जा रहा है।

उपलब्ध संसाधनों पर एक दृष्टि डालने से यह स्पष्ट है कि नगर में अवस्थापना सुविधाओं के विकास के लिये नगर निगम एवं गाजियाबाद विकास प्राधिकरण मुख्य रूप से तथा विद्युत विभाग, लोक निर्माण विभाग सामान्य रूप से उत्तरदायी है। नगर निगम, गाजियाबाद के पास उपलब्ध संसाधन वर्तमान में दी जा रही सुविधाओं (जलापूर्ति, सीवरेज, ड्रेनेज) के रख रखाव के लिये भी पर्याप्त नहीं है। उदाहरणतः नगर निगम पानी के शुल्क के रूप में 4.00 पैसे प्रति लिटर चार्ज करती है जो नगण्य है। नगर निगम को जल उत्पत्ति की लागत के अनुरूप शुल्क लेने चाहिए। विकास प्राधिकरण द्वारा अभी तक मुख्यतः आवासीय योजनाओं हेतु भूमि विकास एवं निर्माण का कार्य ही किया गया है। विकास प्राधिकरण को भी केवल संपत्ति निस्तारण से मुख्य आय प्राप्त होती है। ऐसी स्थिति में अवस्थापना सुविधाओं की बड़ी परियोजनाओं जैसे– एक्सप्रेस–वे का निर्माण, सतही जल की आपूर्ति, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट का निर्माण आदि के लिये वित्तीय संसाधन उपलब्ध ही नहीं है। अंतराष्ट्रीय एवं राष्ट्रीय संस्थाओं से ऋण केवल कभी कभी ही प्राप्त होते हैं तथा ऋण की राशि से नान रिम्यूनरेटिव परियोजनाओं का क्रियान्वयन संभव ही नहीं है।

ऐसी दशा में महायोजना के क्रियान्वयन के लिए प्रमुख क्रियान्वयन अभिकरणों के पास एक स्थायी कोष उपलब्ध होना अत्यन्त आवश्यक है। महायोजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु निम्नलिखित वित्तीय स्त्रोतों पर विचार कर संसाधन उत्पन्न करने की वित्तीय योजना बनाया जाना अत्यंत आवश्यक है:–

1 म्यूनिसिपल बोर्ड एवं डिबेन्चर्स

2 यूजर्स चार्जेस में लागत के अनुरूप वृद्धि

3 यूजर्स चार्जेस की नियमित एवं प्रभावी वसूली

4 बाह्य विकास शुल्क एवं बेटरमेंट शुल्क

5 भू–प्रयोग परिवर्तन शुल्क

6 प्रभाव शुल्क

7 स्थानांतरणीय अथवा क्रय योग्य विकास अधिकार

उपरोक्त के अतिरिक्त नगर निगम के वित्तीय संसाधनों को 73वें संविधान संशोधन के अनुसार सुदृढ़ किये जाने की आवश्यकता है। उदाहरणतः जल एवं सीवरेज टेक्स की वसूली को भवन कर से पृथक रख कर वसूला जाये, स्केवीजिंग कर आरंभ किया जाये, पथ कर में वन टाईम पार्किंग शुल्क सम्मिलित कर नगर निगम को उपलब्ध कराया जाये, भवन कर की वसूली निजी क्षेत्र के माध्यम से करायी जाये। इसी प्रकार प्रबंधन सुधार के लिये छोटे क्षेत्र की जलापूर्ति का निजीकरण प्रयोगात्मक रूप से आरम्भ किया जाये। विकास प्राधिकरण के स्तर पर प्रस्तावित मनोरंजन क्षेत्रों को निजी क्षेत्रों की सहायता से विकसित करना।

नये क्षेत्रों के विकास के लिये टाउन प्लानिंग स्कीम का निर्माण किया जाना जिनमें समीपवर्ती महायोजना प्रस्तावों की लागत समायोजित हो। इस प्रकार की परियोजनाओं के लिये वर्तमान अधिनियम में संशोधन की आवश्यकता होगी।

महायोजना के मार्ग, पार्क एवम् सामुदायिक विकास के क्षेत्रों के लिये हस्तांतरणीय विकास अधिकार (T.D.R.) जारी करने के लिए प्राधिकरण को विधिक रूप से अधिकृत किया जाये।

(T.D.R.) के लिये विस्तृत रेगुलेशन्स बनायी जा सकती है इस प्रकार मुख्य मार्गों या अन्य अवस्थापना सुविधाओं हेतु भू–स्वामियों को उनकी जनहित में आवश्यक भूमि के स्थान पर अन्य स्थानों पर प्रयोग हेतु एफ.ए. आर. के रूप में विकास अधिकार दिये जा सकते हैं जिन्हे भू–स्वामी द्वारा किसी अन्य को बेचा भी जा सकता है। इस प्रकार भू–अधिग्रहण की लागत से बचा जा सकता है।

उपरोक्त के अतिरिक्त अवस्थापना सुविधाओं की ऐसी परियोजनाओं का चिन्हीकरण कर लिया जाये जिनमें निजी क्षेत्र की भागीदारी की संभावना है। इस भागीदारी से विकास की कुछ लागत निजी क्षेत्र पर स्थानांतरित हो सकेगी। नगर विकास के विभिन्न प्रस्तावों के लिये पर्याप्त वित्तीय संसाधन जुटाने के लिये प्राथमिकता के आधार पर प्रयास किये जाने आवश्यक हैं।

जोनिंग रेगुलेशन्स

1. परिचय

1.1 जोनिंग के उद्देश्य

महायोजना में सामान्यतः प्रमुख भू–उपयोगों तथा आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, कार्यालय सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं, पार्क एवं खुले स्थल कृषि, आदि को ही दर्शाया जाता है। प्रमुख भू–उपयोगों के अन्तर्गत अनुमन्य अनुशांगिक क्रियाएँ (Activities) जिन्हें महायोजना मानचित्र पर अलग से दर्शाया जाना सम्भव नहीं है, की अनुज्ञा जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर प्रदान की जाती है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा नई योजनाओं से भी विविध अनुषांगिक (Ancillary/Incidental) क्रियाओं/उपयोगों का प्राविधान जोनिंग रेगुलेशन्स 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 रेगुलेशन्स की मुख्य विशेषताएं

नगरों के परिवर्तनशील भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक परिवेश क्रियाओं/उपयोगों का विकास एक सतत् प्रक्रिया है। प्रस्तुत जोनिंग रेगुलेशन्स में प्रमुख भू–उपयोग जोन्स के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुमन्यता को समय के परिपेक्ष्य में अनुक्रियाशील (Responsive) बनाने तथा अनुज्ञा की प्रक्रिया को सरलीकृत किए जाने के उद्देश्य से समुचित प्राविधान किए गए है आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स की मुख्य विशेषताएँ निम्न प्रकार है :–

(i) परम्परागत जोनिंग रेगुलेशन्स में व्याप्त जटिलताओं को समाप्त कर सरल बनाया गया है। इस हेतु प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता को ग्राफिक प्रस्तुतिकरण (Matrix) के माध्यम से सर्वग्राही एवं User-friendly बनाया गया है।

(ii) विद्यमान महायोजनाओं में अपनाई गई परम्परागत "Regimented" भू–उपयोग पद्धति के स्थान "Flexible" पर एवं "मिश्रित भू–उपयोग" कॉन्सेप्ट को अपनाया गया है जो नगरों के गतिशील विकास मे प्रोत्साहनस्वरूप होगा।

(iii) मिश्रित भू–उपयोगों की अनुमन्यता उनकी आनुषंगिकता तथा कार्यपूर्ति मापदण्डों पर आधारित की गई है ताकि परस्पर आश्रित भू–उपयोगों की आपरेशनल एवं आर्थिक कार्य–क्षमता में वृद्धि हो और किसी भी प्रमुख भू–उपयोग जोन का मूल स्वरूप विकृत न होने पाए।

(iv) जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर अनुमन्य क्रियाओं हेतु प्रभाव शुल्क लिए जाने की व्यवस्था की गई है जिसके फलस्वरूप प्राधिकरण/परिषद को अवस्थापना विकास कार्यों हेतु अतिरिक्त ससांधन प्राप्त होंगे।

(v) नियोजित कॉलोनियों में अविवेकपूर्ण भू–उपयोग परिवर्तन को नियंत्रित रखने हेतु "शुद्ध आवासीय" तथा "मिश्रित आवासीय" जोन्स के चिन्हीकरण की व्यवस्था की गई है, जिन्हे प्राधिकरण द्वारा आवश्यकतानुसार महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले–आउट प्लान मे चिंहित किया जा सकता है।

(vi) जोनिंग रेगुलेशन्स में "फ्लोटिंग" भू–उपयोग कॉन्सेप्ट अपनाया गया है जिसके अनुसार ऐसी क्रियाएँ जो महायोजना/जोनल प्लान मे परिकल्पित नहीं है, को भविष्य में गुण–अवगुण के आधार पर सम्बन्धित भू–उपयोग जोन में अनुमन्य किया जा सकेगा।

(vii) प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा प्रदान करने हेतु पारदर्शी प्रक्रिया निर्धारित की गई है तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य किए जाने वाले उपयोगों के परीक्षण एवं विकास प्राधिकरण बोर्ड को संस्तुति करने के लिए एक समिति के गठन की व्यवस्था की गई है।

1.3 विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा श्रेणियाँ

महायोजना में प्रस्तावित प्रमुख भू–उपयोग जोन्स के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की निम्न श्रेणियाँ होगी :–

(क) अनुमन्य उपयोग

वह क्रियाएं/उपयोग जो सम्बन्धित प्रमुख भू–उपयोगों के आनुषंगिक होंगे तथा सामान्यतः अनुमन्य होंगे।

(ख) सशर्त अनुमन्य उपयोग

वह क्रियाएं/उपयोग जो कार्यपूर्ति के आधार पर सम्बन्धित प्रमुख भू–उपयोगों में अनिवार्य शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य होंगे। अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध भाग-3 में दिए गए है।

(ग) सक्षम प्राधिकारी की विशेष अनुमति से अनुमन्य उपयोग

वह क्रियाएं/उपयोग जो आवेदन किए जाने पर निर्माण के प्रकार के संदर्भ में अवस्थापनाओं की संरचना तथा आस–पास के क्षेत्र पर पड़ने वाले पर्यावरण प्रभाव, आदि अर्थात गुण–दोष को दृष्टिगत रखते हुए सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से अनुमन्य होंगे। विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु अपेक्षाएँ भाग-4 मे दी गई है।

(घ) निषिद्ध उपयोग

वह क्रियाओं/उपयोग जो सम्बन्धित प्रमुख भू–उपयोग जोन मे अनुमन्य नहीं होगें। निषिद्ध क्रियाओं के अन्तर्गत सूचीबद्ध क्रियाओं के अतिरिक्त ऐसी सभी क्रियाएँ तथा विकास/निर्माण कार्य जो प्रमुख उपयोग के आनुषंगिक नहीं है अथवा उपरोक्त (क), (ख) अथवा (ग) श्रेणी के अनुमन्य क्रियाओं की सूची में शामिल नही है, की अनुमति नही दी जाएगी।

1.4 फ्लोटिंग उपयोग

महायोजना लागू होने के उपरान्त भू–उपयोग जोन्स मे कतिपय क्रियाएं/उपयोग नगरों के परिवर्तनशील भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक तथा राजनैतिक परिवेश में आवश्कतानुसार प्रस्तावित किए जाते है जो समय की माँग के अनुसार व्यवहारिक होते है, परन्तु महायोजना अथवा जोनिंग रेगुलेशन्स में परिकल्पित नहीं है इस प्रकार के उपयोगों में बस/ट्रक/रेल/हवाई टर्मिनल, थोक मार्केट कॉम्पलेक्स, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाऐं यथा विद्युत सब–स्टेशन, ट्रीटमेंट प्लान्स इत्यादि शामिल हो सकते है। ऐसी क्रियाओं को अनुमन्य किए जाने हेतु कई बार अधिनियम के अन्तर्गत भू–प्रयोग परिवर्तन की प्रक्रिया अपनाया जाना अपरिहार्य हो जाता है जो अन्यथा प्रत्येक मामले में औचित्यपूर्ण न हो। अतः आवश्यकतानुसार ऐसी क्रियाओं/उपयोग की अनुमन्यता हेतु "फ्लोटिंग उपयोग" (Floating Use) कॉन्सेप्ट अपनाया गया है।

"फ्लोटिंग उपयोग"/क्रियाओं की जानकारी विकासकर्ता/निमार्णकर्ता द्वारा अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत करने पर ही हो सकेगी और उस उपयोगी की प्रकृति तथा उसके कार्यपूर्ति मापदण्ड (Performance Standard) से ही तय हो सकेगा कि उसे किस भू–उपयोग जोन मे अनुमन्य किया जाए। "फ्लोटिंग उपयोग" कॉन्सेप्ट अपनाए जाने के फलस्वरूप जोनिंग प्रणाली में Flexibility रहेगी। इसका यह भी लाभ होगा कि किसी एक भू–उपयोग जोन में नॉन–कान्फर्मिंग उपयोग का केन्द्रीयकरण नही हो सकेगा। इसके अतिरिक्त "फ्लोटिंग" उपयोग के फलस्वरूप किसी भू–उपयोग जोन की प्रधान प्रकृति (Dominant Character) पर पड़ने वाले कु–प्रभाव अथवा होने वाले ह्रास पर अंकुश लगाने तथा सम्बन्धित क्षेत्र में अवस्थापनाओं पर अनावश्यक दबाव को नियंत्रित रखने हेतु यह प्राविधान किया गया है कि फ्लोटिंग उपयोग यदि उस जोन मे सामान्यतः अनुमन्य नही है तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष अनुमति से गुण–अवगुण के आधार पर अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

1.5 विशिष्ट क्षेत्र/हेरिटेज जोन

जोनिंग रेगुलेशन्स के अन्तर्गत सूचीबद्ध विभिन्न भू–उपयोग जोन्स के अतिरिक्त नगर विशेष की स्थानीय परिस्थितियो के दृष्टिगत सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशिष्ट क्षेत्र/हेरिटेज जोन निर्धारित किए जा

सकते है इनके अन्तर्गत ऐतिहासिक एवं पुरातात्विक महत्व दृष्टि से महत्वपूर्ण स्मारक एवं वास्तुकलात्मक दृष्टि से महत्वपूर्ण इमारतें शामिल हो सकती है। इसके अतिरिक्त प्राकृतिक सौन्दर्य, सांस्कृतिक दृष्टि से संरक्षित किए जाने वाले क्षेत्र (यथा कुम्भ मेला, आदि) अथवा पर्यावरण की दृष्टि से सवेंदनशील क्षेत्र भी शामिल हो सकते है जिनके स्वरूप को विकृत होने से बचाया जाना आवश्यक है ऐसे क्षेत्र चूँकि समस्त नगरो में विद्यमान नहीं है, अतः जोनिंग रेगुलेशन्स के अन्तर्गत विशिष्ट क्षेत्रों/हेरिटेज जोन हेतु अलग से भू-उपयोग जोन की श्रेणी निर्धारित नही की गई है वर्णित स्थिति में यह आवश्यक है कि नगर विशेष की महायोजना के अन्तर्गत ऐसे क्षेत्रों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा सावधानीपूर्वक चिन्हित किया जाए और उनके अन्तर्गत अनुमन्य उपयोगों/क्रियाओं की अनुज्ञा हेतु उस भू-उपयोग के स्वरूप तथा आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए प्राविधान किए जाए। यदि ऐसे क्षेत्र महायोजना में पहले से ही चिन्हित है, तो उनके प्रस्तावो को इन जोनिंग रेगुलेशन्स में यथावत् समायोजित किया जा सकता है।

1.6 रेन वाटर हार्वेस्टिंग

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

1.7 प्रभाव शुल्क (Impact Fee)

विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजनाओं/नियोजित रूप से विकसित क्षेत्रों में जहाँ नियोजन मानकों के अनुसार आनुषंगिक क्रियाओं का प्राविधान किया जा चुका है, के अन्तर्गत वर्तमान अथवा भविष्य में कतिपय अन्य क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा हेतु आवेदन प्राप्त हो सकते है / होगें। ऐसे आवेदनों पर जोनिंग रेगुलेशन्स में निहित प्राविधानों के अधीन ही विचार किया जाएगा। 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, अतः ऐसी अनुज्ञा के समय आवेदक द्वारा "प्रभाव शुल्क" **(Impact Fee)** देय होगा, जिसका 90 प्रतिशत अंश विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के अवस्थापना विकास फण्ड में जमा किया जाएगा यह स्पष्ट किया जाता है कि जिन प्रकरणो में उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम,1973, के अधीन भू-उपयोग परिवर्तन निहित हो, में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा। जबकि जोनिंग रेगूलेशन्स 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 21-08-2001 एवं तत्सम्बन्धित प्रभावी अन्य शासनादेशों में निहित व्यवस्था को आधार मानकर वसूल किया जाएगा। 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/आवास एवं विकास परिषद की वर्तमान सेक्टर (आवासीय) दर, प्राधिकरण/परिषद की दर न होने की दशा में भूमि के विद्यमान भू-उपयोग के लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर किया जाएगा। विभिन्न भू-उपयोग जोन्स का निम्न से उच्च क्रम एवं प्रभाव शुल्क के निर्धारण की पद्धति जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग-6 में दी गई है।

प्रभाव शुल्क निम्न परिस्थितियों में देय नही होगा :-

(i) निर्मित क्षेत्र में "सामान्यतः अनुमन्य" एवं "सर्शत अनुमन्य" अथवा "विशेष अनुमति से अनुमन्य" क्रियाओ/उपयोगों हेतु।

(ii) शुद्ध/मिश्रित आवासीय भू-उपयोग जोन में शासकीय एवं अर्द्ध-शासकीय अभिकरणों तथा चैरिटेबल संस्थाओं द्वारा विकसित की जाने वाली सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाओं/क्रियाओं हेतु।

(iii) विभिन्न प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में अस्थायी रूप से अनुमन्य की जाने वाले क्रियाओं/उपयोगों हेतु।

(iv) राज्य सरकार द्वारा घोषित विभिन्न नीतियों-पर्यटन नीति, सूचना प्रौद्योगिकी नीति, फिल्म नीति आदि के अधीन जिन क्रियाओं/उपयोगों को शासकीय आदेशों के अनुसार कतिपय भू-उपयोग जोन्स में अनुमन्य किया गया हैं, हेतु प्रभाव शुल्क देय नही होगा यथा आवासीय क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स, तीन स्टार तक के होटल तथा पाँच के वी.ए. क्षमता तक की सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयाँ/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क।

1.8 अनुज्ञा की प्रक्रिया

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

1.8.2 विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र के अन्तर्गत 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 जाएगा। तथा समिति की संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जाएगी। 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।

1.8.3 विनियमित क्षेत्र में विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों के सम्बन्ध में नियन्त्रक प्राधिकारिणी द्वारा स्वयं निर्णय लिया जाएगा।

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

1.9 अन्य अपेक्षाएं

1.9.1 महायोजना में चिन्हित प्रमुख भू-उपयोग जोन्स के अन्तर्गत किसी क्रिया या विशिष्ट उपयोग हेतु प्रस्तावित स्थल पर विकास/निर्माण, उस क्रिया या विशिष्ट उपयोग की आनुषंगिकता के अनुसार ही अनुमन्य होगा। उदाहरणार्थ, सामुदायिक सुविधाओं में अस्पताल उपयोग के अन्तर्गत केवल अस्पताल तथा उसकी आनुषंगिक क्रियाएं ही अनुमन्य होगी।

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

1.9.3 यदि अधिनियम के अन्तर्गत किसी परिक्षेत्र (जोन) की परिक्षेत्रीय विकास योजना या किसी स्थल का ले-आउट प्लान सक्षम 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।

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

1.10 परिभाषाएं

1.10.1 "मिश्रित आवासीय" तथा "शुद्ध आवासीय" का तात्पर्य महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले–आउट प्लान में उक्त प्रयोजन हेतु दर्शित आवासीय भू–उपयोग से है। इन रेगुलेशन्स के प्रयोजनार्थ विद्यमान महायोजनाओं के अन्तर्गत शुद्ध आवासीय तथा आवासीय क्षेत्र का चिन्हीकरण सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपने स्तर से किया जायेगा।

1.10.2 इन रेगुलेशन्स हेतु "सक्षम प्राधिकारी" का तात्पर्य उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत घोषित विकास क्षेत्र की स्थिति में विकास प्राधिकरण बोर्ड, उ.प्र. विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986 के अन्तर्गत घोषित विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण बोर्ड उ.प्र.. (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम, 1958 के अन्तर्गत घोषित विनियमित क्षेत्र की स्थिति में नियन्त्रक प्राधिकारिणी से है।

1.10.3 'निर्मित क्षेत्र' का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जो महायोजना में इस रूप में परिभाषित किया गया है। जिन नगरो की महायोजनाएं नहीं बनी है अथवा 'निर्मित क्षेत्र' परिभाषित नही है विकास प्राधिकरण बोर्ड स्तर पर इस सम्बन्ध में शीघ्र निर्णय लेकर व्यवस्था की जाएगी। इसके निमित विकास क्षेत्र की स्थिति ऐसे सघन आबादी क्षेत्र को 'निर्मित क्षेत्र' परिभाषित किया जाएगा जिसके अधिकार भाग का विकास व्यवसायिक, औद्योगिक अथवा निवास क्षेत्र के रूप में किया गया हो और जिससे आवश्यक सुविधाओं यथा सड़कों, जल सम्भारण, मल–प्रवाहण, विद्युत–आपूर्ति आदि की व्यवस्था की गई है।

1.10.4 "विकासशील/अविकसित क्षेत्र" का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जो निर्मित क्षेत्र के बाहर परन्तु विकास क्षेत्र के अन्तर्गत है।

2. भू-उपयोग परिसरों/क्रियाओं की परिभाषाएं

2.1 आवासीय

2.1.1	शुद्ध आवासीय क्षेत्र	महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले–आउट प्लान में चिन्हित ऐसे आवासीय क्षेत्र जहाँ सामान्यतः अनुमन्य तथा सशर्त अनुमन्य भू–उपयोग के अतिरिक्त विशेष अनुमति से कोई अन्य उपयोग अथवा भू–उपयोग परिवर्तन अनुमन्य न हो।
2.1.2	मिश्रित आवासीय क्षेत्र	महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले–आउट प्लान में चिन्हित ऐसे आवासीय क्षेत्र जहाँ सशर्त तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य भू–उपयोगों के अतिरिक्त आनुषांगिकता एवं कार्यपूर्ति के आधार पर भू–उपयोग परिवर्तन भी अनुमन्य हो।
2.1.3	एकल आवास	वह परिसर, जिससे स्वतंत्र आवासीय इकाईयाँ (भूखण्डीय आवास) हो।
2.1.4	समूह आवास (ग्रुप हाऊसिगं)	वह परिसर, जिसमें दो या इससे अधिक मंजिल का भवन होगा एवं प्रत्येक तल पर स्वतंत्र आवासीय इकाईयां होगी तथा जिसमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थलों व आवागमन के रास्ते की भागीदारी एवं सह–स्वामित्व होगा।
2.1.5	आनुषंगिक कर्मचारी आवास	वह परिसर जिसमें किसी प्रमुख उपयोग में कार्यरत कर्मचारियों हेतु उसी उपयोग में आवासीय ईकाईयों का प्राविधान स्वतंत्र अथवा समूह आवास के रूप में किया गया हो।
2.6.6	चौकीदार/संतरी आवास	वह परिसर, जिसमें आनुषंगिक उप–उपयोग ही सुरक्षा एवं रख–रखाव से सम्बद्व 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 है
2.2.2	शो–रूम	वह परिसर जहाँ वस्तुओं की बिक्री एवं सीधे उपभोगताओं को प्रदर्शित करने की व्यवस्था के साथ की जाती है।
2.2.3	आटा चक्की	वह परिसर जहाँ गेहूँ मसालों, इत्यादि सूखे भोजन पदार्थो की पीस कर दैनिक प्रयोग हेतु तैयार किया जाता है।

2.2.4	थोक मण्डी/व्यापार	वह परिसर जहाँ माल और वस्तुएँ थोक व्यापारियों को बेची और सुपुर्द की जाती है। परिसर में भण्डारण व गोदाम और माल चढाने एवं उतारने की सुविधाऐं भी शामिल है।
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 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 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 पदार्थो 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 व्यवसायिक आधार पर खाद्य पदार्थो 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 दर्शको के बैठने के लिए आवृत स्थान सहित चलचित्र के प्रक्षेपण सुविधाओं की व्यवस्था हो।
2.2.11	मल्टीप्लेक्स (बहुसामुच्य)	वह परिसर जिसमें फिल्म प्रदर्शन की नवीनतम तकनीकी सहित अन्य मनोरंजन सुविधाओं तथा आनुषांगिक व्यवसायिक क्रियाओं की व्यवस्था एक काम्पलेक्स में हो।
2.2.12	पी.सी.ओ./सेल्यूलर मोबाइल सर्विस	वह परिसर जहाँ से स्थानीय, अंर्न्तराजीय, देश–विदेश, इत्यादि में दूरभाष अथवा सेल्यूलर पर शुल्क अदा करके बातचीत किए जाने की व्यवस्था हो।
2.2.13	पेट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन	उपभोक्ता 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 है। ऐसे परिसर में सड़क परिवहन या रेल परिवहन, जैसी स्थिति हो, द्वारा माल चढाने और उतारने की सुविधाएं शामिल है।

2.3 औद्योगिक

2.3.1	खनन सम्बन्धी उद्योग	वह परिसर जिसमें पत्थर एवं अन्य भूमिगत सामग्रियों को खोद कर निकालने एवं प्रोसेसिंग का कार्य किया जाता हो।
2.3.2	साफ्टवेयर/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	वह परिसर जहाँ सूचना प्रौद्योगिकी में प्रयोग होने वाले कम्प्यूटर साफ्टवेयर, इस क्षेत्र में अद्यतन प्रौद्योगिकी के अन्य साफ्टवेयर इत्यादि का निर्माण किया जाता है।
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	वह परिसर जिसका उपयोग स्थानीय निकायों के कार्यालयों के लिए किया जाता है।
2.4.3	अर्द्ध–राजकीय कार्यालय	वह परिसर जिसका उपयोग किसी अधिनियम के अन्तर्गत स्थापित अभिकरण, निकाय, परिषद, आदि के कार्यालयों के लिए किया जाता हो।
2.4.4	निजी कार्यालय	वह परिसर जिसमें किसी एक या छोटे ग्रुप द्वारा व्यवसायिक कार्यों हेतु कन्सलटेन्सी/सर्विसिंग प्रदान की जाती हो जैसे चार्टड एकाउन्टेन्ट, अधिवक्ता, चिकित्सक, वास्तुविद, डिजाईनर, कम्प्यूटर प्रोग्रामर, टूर एवं ट्रेवेल एजेन्ट, इत्यादि।
2.4.5	बैंक	वह परिसर जिसमें बैंकों के कार्य और प्रचालन को पूरा करने के लिए व्यवस्था हो।
2.4.6	वाणिजिक/ व्यवसायिक कार्यालय	वह परिसर जो व्यवसायिक प्रतिष्ठानों के कार्यालयों के लिए उपयोग किया जाता है।
2.4.7	श्रमिक कल्याण केन्द्र	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 है।

2.5. सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं

2.5.1	निरीक्षण ग्रह / अतिथि ग्रह	वह परिसर जहाँ सरकारी/अर्द्धसरकारी 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 ठहराव की व्यवस्था होती है।
2.5.3	बोर्डिंग/लॉजिंग हाऊस	वह परिसर जिसके कमरे आवासीय सुविधा हेतु दीर्घावधि हेतु किरायें पर दिए जाते है।
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 सुधार अपाहिज तथा मानसिक रूप से अशक्त बच्चों के सुधार तथा व्यवसायिक अथवा गैर–व्यवसायिक आधार पर किसी एक व्यक्ति या किसी संस्था द्वारा किया जा सकता है।
2.5.8	शिशु गृह एवं दिवस देखभाल केन्द (Day Care Centre)	वह परिसर जहाँ दिन के समय शिशुओं के लिए नर्सरी सुविधाओं की व्यवस्था हो। केन्द्र का प्रबन्ध व्यवसायिक आधार पर किसी एक व्यक्ति या किसी संस्था द्वारा किया जा सकता है।
2.5.9	उच्च माध्यमिक/ इण्टर विद्यालय	वह परिसर जहाँ 10वी / 12वी 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 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 इसमे तकनीकी स्कूल, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान शामिल होगे।
2.5.12	मेडिकल/डेन्टल कालेज	वह परिसर जहाँ मानव विज्ञान के अन्तर्गत रोगों का उपचार डेन्टल, 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 कढाई, पेंटिग, कम्प्यूटर, टूर एवं ट्रेवल्स, इत्यादि का प्रशिक्षण दिया जाता है।
2.5.15	प्रबन्धन संस्थान	वह परिसर जहाँ प्रबन्धन क्षेत्र में शिक्षण/प्रशिक्षण सुविधाओं की व्यवस्था हों।
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 लिए 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 सम्बधिन्त क्षेत्र के लिए टेलीफोन पद्वति के केन्द्रीय प्रचालन के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
2.5.20	रेडियो व टेलीविजन केन्द्र	वह परिसर जहाँ सम्बंन्धित 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 लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
2.5.22	पुलिस स्टेशन	वह परिसर जहाँ स्थानीय पुलिस कार्यालय के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
2.5.23	नर्सिंग होम	वह परिसर जहाँ 30 शैय्याओं तक अन्तरंग और बहिरंग रोगियों के लिए चिकित्सा सुविधाओं की व्यवस्था हो तथा इसका प्रबन्धन व्यवसायिक आधार पर किसी डाक्टर या डाक्टरों के समूह द्वारा किया जाता हों।
2.5.24	अस्पताल	वह परिसर जहाँ अन्तरंग और बहिरंग रोगियों की चिकित्सा के लिए सामान्य या विशेषीकृत प्रकार की चिकित्सा सुविधाओं की व्यवस्था हों।
2.5.25	क्लीनिक/ पॉलीक्लीनिक	वह परिसर जहाँ बहिरंग रोगियों के इलाज के लिए सुविधाओं की व्यवस्था किसी डाक्टर/डाक्टरों के समूह द्वारा की जाती हो।
2.5.26	स्वास्थ्य केन्द्र/ परिवार कल्याण केन्द/ हैल्थ सेन्टर	वह परिसर जहाँ 30 शैय्याओं तक अन्तरंग और बहिरंग रोगियों की चिकित्सा के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हों।
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 है।
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,	वह परिसर जहाँ सभा, सामाजिक तथा सांकृतिक गतिविधियों के लिए व्यवस्था हों।
2.5.30	योग, मनन, प्रवचन केन्द/सत्संग भवन	वह परिसर जहाँ सिद्धि, बुद्धि और शरीर के उच्च गुणों की उपलब्धि, आध्यात्मिक और धार्मिक प्रवचन आदि से सम्बधित सुविधाओं की व्यवस्था हो।
2.5.31	धार्मिक भवन	वह परिसर जिसका उपयोग उपासना तथा अन्य धार्मिक कार्यक्रमों के लिए जाता हो।

2.5.32	सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान/भवन	वह परिसर जहाँ मुख्य रूप से गैर–व्यवसायिक 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/बैंकट हाल	वह परिसर जिसका उपयोग वैवाहिक कार्यक्रमों तथा अन्य सामाजिक समारोहों के लिए किया जाता हों।
2.5.35	ऑडिटोरियम	वह परिसर जहाँ संगीत सभा, नाटक संगीत प्रस्तुतीकरण, समारोह आदि जैसे विभिन्न प्रर्दशनों के लिए मंच की सुविधाओं आदि 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 हों।
2.5.37	थिएटर /नाट्यशाला	वह परिसर जहाँ दर्शकों के बैठने और प्रदर्शन के लिए मंच की सुविधाओं, आदि की व्यवस्था हों।
2.5.38	म्यूजियम/अजायबघर	वह परिसर जहाँ पुरावशेषों, प्राकृतिक इतिहास कला आदि के उदहारण देने के लिए वस्तुओं का संग्रह एवं प्रर्दशन करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
2.5.39	आर्ट गैलरी/ प्रदर्शनी केन्द्र	वह परिसर जहाँ चित्रकारी, फोटोग्राफी, मूर्तिकला, भित्ति चित्रों, 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/लाईब्रेरी	वह परिसर जहाँ सामान्य जनता या श्रेणी विशेष के लिए पढ़ने और संदर्भ के लिए पुस्तकों के संग्रहण की सुविधाओं की व्यवस्था हो।
2.5.42	वाचनालय	वह परिसर जहाँ सामान्य जनता या श्रेणी विशेष के लिए समाचार–पत्र, पत्रिकाएं 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 सम्बंध 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 बढावा देने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो तथा यह सार्वजनिक या धमार्थ 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	मेला स्थल	वह परिसर जहाँ सहभागियों के समूह के लिए प्रदर्शनी और सजावट तथा अन्य सांस्कृतिक/धार्मिक गतिविधयों हेतु सुविधाओं की व्यवस्था हो।
2.5.50	धोबी घाट	वह परिसर जिसका उपयोग धोबियों द्वारा कपड़े धोने और सुखाने हेतु किया जाता हो।

2.6. सार्वजानिक उपयोगितायें

2.6.1	डम्पिंग ग्राउण्ड	वह परिसर जहाँ नगर के विभिन्न क्षेत्रों से कूड़ा (सालिड वेस्ट) इक्ट्ठा करके अन्तिम उपचार होने तक जमा किया जाता हो।
2.6.2	सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट	वह परिसर जहाँ ठोस एवं तरल अपशिष्ठों को तकनीकी रसायनिक क्रिया द्वारा हानि रहित बनाया जाता हो।

2.6.3	सार्वजनिक उपयोगिताओं एवं सेवाओं सम्बधित भवन/प्रतिष्ठान	वह परिसर जहाँ सार्वजनिक उपयोग के लिए जल भण्डारण तथा उसकी आपूर्ति हेतु ओवरहेड/भूमिगत टेंक, पम्प–हाउस, आदि सीवरेज से सम्बन्धित आक्सीकरण तालाब सेप्टिक टैंक, सीवरेज पम्पिंग स्टेंशन आदि हो। इसमें सार्वजनिक शौचालय, मूत्रालय व कूड़ादान भी शामिल है।

2.7 यातायात एवं परिवहन

2.7.1	पार्किंग स्थल	वह परिसर जिसका उपयोग गाड़ियों की पार्किंग के लिए किया जाता हों।
2.7.2	बस स्टैण्ड	वह परिसर जिसका उपयोग जनसुविधा एवं सेवा के लिए लघु अवधि हेतु बसें खडी करने के लिए सार्वजनिक परिवहन एजेन्सी अथवा किसी संस्था द्वारा किया जाता है।
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 व्यवसायिक/गैर व्यवसायिक आधार पर चलने वाली मध्यवर्ती सार्वजनिक परिवहन गाड़ियों की पार्किंग के लिए किया जाता हों।
2.7.5	मोटर ड्राइविंग कालेज	वह परिसर जहाँ आटोमोबाइल्स ड्राइविंग के प्रशिक्षण के लिए लघु अथवा दीर्घावधि हेतु खड़ी करने के लिए किया जाता हो। इसमें ट्रक एजेन्सी के कार्यालय, गाडियों की मरम्मत एवं सर्विसिंग, ढाबे, स्पेयर पार्ट शॉपस तथा गोदाम, आदि भी हो सकते है।
2.7.6	ट्रान्सपोट नगर	वह परिसर जिसक उपयोग ट्रकों के लिए लघु अथवा दीर्घावधि हेतु खड़ी करने के लिए किया जाता हो। हसमें ट्रक एजेन्सी के कार्यालय, गाड़ियों की मरम्मत एवं सर्विसिगं, ढाबे, स्पेयर पार्ट शॉप्स तथा गोदाम, पेट्रोल पम्प 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 पार्क

2.8.1	पार्क	वह परिसर जिसमें मनोरंजनात्मक गतिविधियों के लिए लान, खुला स्थल, हरियाली आदि समानार्थी, व्यवस्थाएं हो। इसमें भू–दृक्ष्य, पार्किंग सुविधा, सार्वजनिक शौचालय 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 हों।
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 सुविधा पार्क या मैदान हों।
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	ट्रैफिक 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 अनुषांगिक सुविधाओं जैसे ड्रेसिंग–रूम शौचालय आदि की व्यवस्था हो।
2.8.8	पिकनिक स्थल/ शिविर स्थल	पर्यटक और/या मनोरंजनात्मक केन्द्र के अन्दर स्थित परिसर जिसका उपयोग मनोरंजनात्मक या अवकाश उद्देश्य के लिए थोडी अवधि तक ठहरने के लिये किया जाता हो

2.8.9	फ़लाइंग क्लब	वह परिसर जिसका उपयोग ग्लाइडरों और अन्य छोटे वायुयानों पर प्रशिक्षण प्राप्त करने और फन–राइडिंग के लिए किया जाता हों।
2.8.10	शूटिंग रेन्ज	वह परिसर जो विभिन्न प्रकार की पिस्टल्स/बन्दूकों को चलाने, निशाना साधने, इत्यादि के प्रशिक्षण/प्रेक्टिस के प्रयोग में लाया जाता है।
2.9	**कृषि**	
2.9.1	नर्सरी/पौधशाला	वह परिसर जहाँ छोटे पौधों को उगाने और बिक्री के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
2.9.2	दुग्धशाला/डेयरी	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।
2.9.3	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 सकता है।
2.9.4	फार्म हाउस	वह परिसर जहाँ फार्म के स्वामी के उपयोग हेतु उसी कृषि भूमि पर आवासीय भवन हों।
2.9.5	उद्यान	वह परिसर जिसे फलों/फूलों के प्रयोजनार्थ पेड़–पौधे लगाने हेतु उपयोग किया जाता हो।
2.9.6	दुग्ध संग्रह केन्द्र	वह परिसर जहाँ सम्बद्ध क्षेत्र से किसी डेयरी हेतु दूध का संग्रहरण किया जाता हों।
2.9.7	कृषि उपकरणों की मरम्मत एवं सर्विसिंग	वह परिसर जहाँ कृषि में प्रयोग होने वाले मैकेनिकल/इलैक्ट्रिकल उपकरण जैसे ट्रैक्टर, ट्राली, हारवेस्टर, इत्यादि की सर्विसिंग की जाती है।
2.10.	**अन्य परिसर**	
2.10.1	वन	वह परिसर जिसमें प्राकृतिक अथवा मनुष्य द्वारा लगाए गए पेड़–पौधे हों। इसमें नगर वन भी शामिल होंगें।
2.10.2	स्मारक	दर्शकों के लिए सभी सुविधाओं सहित वह परिसर जहाँ भूतकाल से सम्बन्धित सरंचनायें या किसी महत्वपूर्ण व्यक्ति की याद में मकबरा, समाधि या स्मारक बना हुआ हों।
2.10.3	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 हों।
2.10.4	पक्षी शरण स्थल	सभी सम्बन्धित सुविधाओं सहित पक्षियों के परिक्षण और पालन–पोषण के लिए विस्तृत पार्क या वन के रूप में परिसर
2.11.	**फ्लोटिंग उपयोग**	वह उपयोग जिसके लिए महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ ले–आउट प्लान में अलग से क्षेत्र आरक्षित नहीं है परन्तु जो विकासकर्ता/ निमाणकर्ता द्वारा अनुज्ञा हेतु आवेदन किये जाने पर निर्धारित होगा।

3. प्रमुख भू-उपयोग जोन्स मे सशर्त अनुमन्य क्रियाओं हेतु अनिवार्य शर्तं एवं प्रतिबन्ध

कोड०सं०	अनुमन्यता की अनिवार्य शर्ते एवं प्रतिबन्ध
1.	भूतल पर चौकीदार/संतरी आवास
2.	भूतल छोड़कर ऊपरी तलों पर आवास
3.	योजना के कुल क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत तक, समग्र योजना के भाग के रूप में
4.	योजना के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 0.4 हैक्टेयर अथवा कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत, दोनों में जो भी कम हो
5.	भूतल को छोड़कर अनुवर्ती तलों के तल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा भू–विन्यास मानचित्र का 10 प्रतिशत केवल सम्बन्धित कर्मचारियों हेतु
6.	न्यूनतम 9 मीटर चौड़े मार्ग पर
7.	न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर
8.	न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर
9.	न्यूनतम 24 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.	केवल महायोजना मे चिन्हित थोक वाणिज्यिक केन्द्र स्थलों में,
13.	केवल दुर्बल/अल्प आय वर्ग की योजनाओं में
14.	ज्वलनशील, नाशवान एवं आपात् वस्तुओं को छोड़कर अन्य वस्तुओं का भण्डारण अनुमन्य
15.	केवल शहर की विकसित आबादी के बाहर अनुमन्य
16.	5 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 एफ०ए०आर० का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग मीटर दोनों में जो भी कम हो।
21.	केवल अनुषांगिक उपयोग हेतु
22.	केवल खुले रूप में एवं अस्थायी
23.	केवल संक्रामक रोगों से सम्बन्धित
24.	केवल क्षेत्रीय पार्क एवं मनोरंजन स्थलों में
25.	केवल प्रस्तावित मनोरंजन स्थल में
25.	न्यूनतम एक एकड़ के फार्म में अधिकतम 250 वर्ग मी० कवर्ड एरिया तक अनुमन्य

4. विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं (Activities) हेतु अपेक्षाएं

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

1. विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र के अन्तगर्त 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 जाएगा तथा समिति की संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जाएगी। उक्त समिति में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश अथवा उनके प्रतिनिधि, विकास प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर–सरकारी सदस्य होंगे। विनियमित क्षेत्र में विशेष अनुमति के सम्बन्ध मे नियन्त्रक प्राधिकारिणी द्वारा स्वंय निर्णय लिया जाएगा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु प्रत्येक प्रकरण में गुण–अवगुण के आधार पर निम्न व्यवस्थाएँ सुनिश्चित की जायेगी:–

अ) प्रमुख भू–उपयोग जोन की आधारभूत अवस्थापनाओं यथा जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत–आपूर्ति, खुले स्थल तथा यातायात, पार्किंग इत्यादि पर प्रतिकूल प्रभाव न पड़े।

ब) प्रस्तावित अन्य क्रिया के कारण अगल–बगल के भूखण्डों/भवनों के निजी परिसरों में प्रकाश एवं संवातन तथा प्राईवेसी भंग न हो।

स) प्रस्तावित क्रिया के कारण भू–उपयोग जोन में किसी प्रकार की ध्वनि/धुआँ/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) प्रस्तावित क्रिया की स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की जाएगी कि भवन का अधिकतम एफ० ए० आर० एवं ऊँचाई प्रमुख भू–उपयोग के प्राविधानों के अन्तर्गत है।

2. किसी भी प्रमुख जोन में विशेष अनुमति से अन्य क्रिया अनुमन्य किये जाने की दशा में पार्किंग/सेट बैक इत्यादि में दर्शायी गई भूमि भविष्य में मार्ग विस्तार/सार्बजनिक पार्किंग, इत्यादि हेतु आवश्यकता पड़ने पर प्राधिकरण को निशुल्क हस्तान्तरित करनी होगी।

3. महायोजना में अथवा प्राधिकरण द्वारा चिन्हित हैरिटेज जोन में खान पान से सम्बन्धित दुकानें, रेस्टोरेन्ट फोटोग्राफर, रेल/वायु/टैक्सी इत्यादि के बुकिंग तथा अस्थायी मेला/प्रदर्शनी स्थल, इत्यादि की अनुमति सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रभावी भवन उपविधियों के अधीन प्रदान की जाएगी।

4. जोनिंग रेगूलेशन्स 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 रेगूलेशन्स में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य समस्त क्रियाओं के मानचित्र, प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार ही स्वीकृति किये जायेंगे।
2. विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं की अनुमन्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी बाध्य नहीं होगें तथा आवेदक अधिकार के रूप में इसकी मांग नहीं कर सकेगा।
3. मिश्रित आवासीय तथा शुद्ध आवासीय का तात्पर्य महायोजना/जोनल प्लान/सैक्टर प्लान/ले–आउट में उक्त प्रयोजनार्थ विद्यमान महायोजनाओं के अन्तगर्त शुद्ध आवासीय भू–उपयोग से है। इस रेगुलेशन्स के प्रयोजनार्थ विद्यमान महायोजनाओं के अन्तर्गत शुद्ध आवासीय मिश्रित आवासीय क्षेत्र का चिन्हीकरण सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपने स्तर से किया जायेगा।

6. प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं (Activities) की अनुमन्यता

★ आ	: आवासीय	★ कार्या	: कार्यालय	संकेत	
★ मि.व्यय	: मिश्रित व्यवसायिक	★ सुवि.	: सामुदायिक सुविधाएं	अनुमन्य उपयोग	(हरा)
★ बा.स्ट्री.	: बाजार स्ट्रीट	★ या. परि.	: यातायात एवं परिवहन (ट्रांसपोर्ट नगर/बस अड्डा) डिपो	सशर्त अनुमन्य उपयोग	(नीला)
★ ल. उ.	: हल्के एवं लघु उद्योग	★ पार्क	: पार्क, खुले स्थल, एवं मनोरंजन स्थल	विशेष अनुमति से अनुमन्य उपयोग	(पीला)
★ म. उ.	: वृहद एवं मध्यम उद्योग	★ मनो०	: क्षेत्रीय मनोरंजन/मनोरंजन	निषिद्ध उपयोग	(गुलाबी)
★ संस्था	: संस्थागत	★ हरि. प.	: हरित पट्टी		
★ स०हरि०	: संस्थागत हरित क्षेत्र	★ कृ०	: कृषि हरित क्षेत्र		

क्रियाएं (Activities)		नगरीय/ग्रामीण निर्मित क्षेत्र	भू–उपयोग जोन्स विकासशील/अविकसित क्षेत्र													
			आ.	मि.व्यय	बा.स्ट्री.	ल. उ.	म. उ.	कार्या.	सुवि.	संस्था.	या. परि.	पार्क	मनोरंजन	स.हरि.	हरि. प.	कृ.
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1.	आवासीय															
1.1	एकल आवास			2	2	3								3		
1.2	समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग)	7				3		5					3	3		
1.3	सम्बन्धित कर्मचारी/चौकीदार संतरी आवास				2	4	4	3	4	4	1		4	4		20
2.	व्यवसायिक															
2.1	फुटकर दुकानें (संलग्न सूची के अनुसार)		7										6			
2.2	शोरूम	7				21	21						6			
2.3	साप्ताहिक बाजार		7													
2.4	थोक मण्डी/थोक व्यापार															
2.5	नीलामी बाजार			7												
2.6	नीलामी एवं कन्फेक्शनर्स, आटा चक्की		6													
2.7	कोयला तथा लकड़ी के टाल	6	7			7										
2.8	कृषि उपजों के विक्रय केन्द्र															
2.9	शीतगृह			11												
2.10	रिसॉर्ट															
2.11	होटल	12	12										8			
2.12	मोटल, बे–साइड रैस्तरा (ढाबा)					8	8				8					
2.13	भोजनालय, जलपान गृह, रैस्टोरेन्ट, कैन्टीन		6													
2.14	सिनेमा, मल्टीप्लेक्स		8													

क्रियाएं (Activities)		नगरीय/ग्रामीण निर्मित क्षेत्र	भू–उपयोग जोन्स विकासशील/अविकसित क्षेत्र													
			आ.	मि.व्यय	बा.स्ट्री.	ल. उ.	म. उ.	कार्या.	सुवि.	संस्था.	या. परि.	पार्क	मनोरंजन	स.हरि.	हरि. प.	ए.
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2.15	अस्थाई सिनेमा, सर्कस, प्रदर्शनी, मेला स्थल	7	8	8		8	8		8							
2.16	पी. सी. ओ./सेल्यूलअर मोबाइल सर्विस															
2.17	पेट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन	8	9			9		9	9	9						7
2.18	गैस गोदाम/गैस अधिष्ठान															
2.19	मंडी, गोदाम वे.हाउस, संग्रह केन्द्र जंकयार्ड/कबा.			13		13					13					7
3.	औद्योगिक															
3.1	सेवा/कुटीर एवं उद्योग (संलग्न सूची के अनुसार)	15	12					17								
3.2	सूचना प्रौद्योगिकी/साफ्टवेयर टेक्नोलॉजी पार्क	17	17	17				17								
3.3	लघु उद्योग			25												
3.4	वृहद उद्योग, शुगर मिल, राइस शैलर/फ्लोर मिल															
3.5	संकटपूर्ण/खतरनाक/प्रदूषणकारक उद्योग															
3.6	खनन् ईट/चूने का भट्ठा, क्रेशर															
3.7	तेल डिपो एल.पी.जी रिफिलिंग प्लांट															
3.8	पाश्चराइजिंग प्लांट/दुग्ध संग्रहण केन्द्र															
3.9	विद्युत उत्पादन संयत्र/केन्द्र															
4.	कार्यालय															
4.1	राजकीय अर्द्ध–राजकीय स्थानीय निकाय कार्यालय	6	7			20	20		20		20					
4.2	निजी कार्यालय, एजेण्ट कार्यालय, इत्यादि		19						20		20					
4.3	बैंक	6														
4.4	वाणिज्यिक/व्यापारिक कार्यालय	6	7													
4.5	श्रमिक कल्याण केन्द्र															
4.6	पी.ए.सी/पुलिस लाइन्स															
4.7	मौसम अनुंसधान केन्द्र/वायरलेस केन्द्र/माइक्रोवेव															
5.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं															
5.1	अतिथि गृह, निरीक्षण गृह															
5.2	धर्मशाला, रैन–बसेरा, लाजिंग/बोर्डिंग हाउस	6	6													
5.3	छात्रावास	6	6													
5.4	अनाथालय, सुधालय															

	क्रियाएं (Activities)	नगरीय/ग्रामीण निर्मित क्षेत्र	भू–उपयोग जोन्स विकासशील/अविकसित क्षेत्र													
			आ.	पि.व्यय	बा.स्ट्री.	ल. उ.	म. उ.	कार्या.	सुवि.	संस्था.	या. परि.	पार्क	मनोरंजन	स.हरि.	हरि. प.	कृ.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
5.5	कारागार															
5.6	हैण्डीकेप्ड चिल्ड्रेन हाउस	6	6													
5.7	शिशुगृह एवं दिवस देखभाल केन्द्र							19								
5.8	वृद्धावस्था देखभाल केन्द्र															
5.9	प्राथमिक शैक्षिक संस्थान	6	6													
5.10	उच्च माध्यमिक, इण्टर/महा विद्यालय	6	7													
5.11	विश्वविद्यालय															
5.12	पालीटेक्निक, इंजी० मेडि०/डेन्टल कालेज															
5.13	प्रबन्धन संस्थान/विशिष्ट शैक्षिक संस्थान															
5.14	डाकघर, तारघर		6													
5.15	पुलिस स्टेशन/चौकी, अग्निशमन केन्द्र		7													
5.16	पुस्तकालय/वाचनालय		6											20		
5.17	स्वास्थ केन्द्र, परिवार कल्याण केन्द्र, डिस्पेन्सरी	9												19		
5.18	अस्पताल	10				10	10	10								23
5.19	नर्सिंग होम	9	9			10	10	10								
5.20	नैदनिक प्रयोगशाला															23
5.21	हैल्थ क्लब/ जिमनेजियम															
5.22	विद्युत शवदाह गृह, शमशान, कब्रिस्तान								14							
5.23	संगीत/नृत्य एवं नाट्य प्राशिक्षण केन्द्र, कला केन्द्र	6	6		6									20		
5.24	सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पेंटिग, कम्प्यूटर प्रशिक्षण इत्यदि		19		6											
5.25	आडिटोरियम, नाट्यशाला, थियेटर		17			8						21		20		21
5.26	योग, मनन, आ० एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र/सत्संग	6	17									21			21	21
5.27	धार्मिक भवन	6														
5.28	समुदायिक केन्द्र संस्कृतिक केन्द्र	6	17	6	7						7					
5.29	बारात घर, बैंकेट हाल			7												
5.30	कान्फ्रेंस/मीटिंग हाल	6												20		
5.31	अजायबघर															
5.32	आर्टगैलरी, प्रदर्शनी केन्द्र	21	17			21					21	21		21	21	21
5.33	टेलीफोन, रेडियो व टेलीविजन कार्यालय/केन्द्र															

	क्रियाएं (Activities)	नगरीय/ ग्रामीण निर्मित क्षेत्र	भू–उपयोग जोन्स विकासशील/अविकसित क्षेत्र													
			आ.	मि.व्यय	बा.स्ट्री.	ल. उ.	भ. उ.	कार्या.	सुवि.	संस्था.	या. परि.	पार्क	मनोरंजन	श.हरि.	हरि. प.	ए.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
5.34	अनुसंधान एवं विकास केन्द्र शेष केन्द्र					20										
5.35	समाज कल्याण केन्द्र															
6.	सार्वजनिक उपयोगिताएं															
6.1	सीवरेज ट्रीमेंट प्लांट, कूड़ा डाम्पिंग ग्राउण्ड, इत्या.					14	14		14							
6.2	टयूब–वैल, ओर हेड रिजवीयर, विद्युत–के/सब–रेट															
6.3	वाटर वर्क्स															
6.4	माइक्रोवेव केन्द्र															
6.5	कम्पोस्ट प्लाट															
6.6	पुशवधशाला								14							
6.7	सेल्युलर/मोबाइल टावर															
7.	यातायात एवं परिवहन															
7.1	पार्किंग स्थल										16	21				
7.2	टैक्सी, टैम्पो, रिक्शे आदि के स्टैण्ड										16					
7.3	ट्रान्सपोर्ट नगर, बस डिपो															
7.4	बस स्टैण्ड	7	7	7		7			7		16					
7.5	बस टर्मिनल			8												
7.6	मोटर गैराज, सर्विस गैराज तथा वर्कशॉप	7											19			
7.7	मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र															
7.8	लोडिंग–अनलोडिंग प्लेटफार्म	7													21	
7.9	रेलवे गोदाम, रेलवे यार्ड/बास क्यू शेल्टर															
7.10	धर्मकांटा	7		8		7										
7.11	एयरपोर्ट															
8.	पार्क/क्रीड़ा खुले स्थल															
8.1	पार्क/क्रीड़ा स्थल का मैदान															
8.2	बहुउद्देशीय खुले स्थल	7	7													
8.3	गोल्फ/रेसकोर्स															
8.4	स्टेडियम/खेलकूद प्रशिक्षण केन्द्र															
8.5	कारवाँ पार्क पिकनिक स्थल, शिविर											21				21

क्रियाएं (Activities)		नगरीय/ ग्रामीण निर्मित क्षेत्र	भू–उपयोग जोन्स विकासशील/अविकसित क्षेत्र													
			आ.	मि.व्यय	बा.स्ट्री.	ल. उ.	म. उ.	कार्या.	सुवि.	संस्था.	या. परि.	पार्क	मनोरंजन	स.हरि.	हरि. प.	कृ.
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
8.6	ट्रैफिक पार्क															
8.7	मनोरंजन पार्क	6										21				
8.8	क्लब, तरणताल	6	6											20		
8.9	चिड़ियाघर, जल जीवशाला, पक्षी शरण स्थल															
8.10	फ्लाइंग क्लब/हैलीपैड								21							
8.11	शूटिंग रैंज															
9.	कृषि															
9.1	बागवानी, पौधशाला, उद्यान, वन एवं कृषि															
9.2	फार्म हाउस															
9.3	चारागाह, दुग्धशाला (डेरी फार्म)															
9.4	धोबी घाट															
9.5	सुअर/मत्स्य/कुक्कुट/मधुपालन, पशुसं एवं प्र.केन्द															
9.6	कृषि उपकरणों की मरमत/सर्विसिंग वर्कशाप															
10.	फ्लोटिंग उपयोग															
10.1	सार्वजनिक सुविधायें															
10.2	थोक व्यवसायिक			11												
10.3	यातायात एवं परिवहन															
10.4	सेवा/कुटीर उद्योग		12													
10.5	विशेष उद्योग (संकटमय एवं खतरनाक)															

टिप्पणी :

1. नदी के संरक्षित क्षेत्र में कोई पक्का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। इस क्षेत्र में खुली प्रवृत्ति की कृषि, बागवानी वनस्पति/जीव विज्ञान पार्क इत्यादि क्रिया कलाप अनुमन्य होंगे।
2. सिटी फोरेस्ट में प्रदर्शित क्षेत्र को दर्शाती है, जहाँ वृक्षारोपण, बागवानी के अतिरिक्त कोई भू–प्रयोग अनुमन्य नहीं होगा।
3. सीवेज एवं जलशोधन हेतु आरक्षित क्षेत्र में केवल शोधन संयंत्रों के निर्माण होने तक इन स्थलों पर कृषि से संबंधित खुले भू–प्रयोग अनुमन्य होंगे।
4. औद्योगिक विकास क्षेत्र में प्रयोग औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा नियन्त्रित किया जायेगा।
5. पार्किंग हेतु प्रदर्शित स्थलों पर बेसमेन्ट एवं भूतल पर पार्किंग तथा शेष तलों पर एफ.ए.आर. के अनुसार व्यवसायिक भू–प्रयोग अनुमन्य होंगे।
6. सोलिड वेस्ट निस्तारण स्थल केवल प्रतीकात्मक है तथा निस्तारण स्थल परियोजना निर्माण के समय स्थल का निर्धारण कृषि क्षेत्र में अनुमन्य होगा।

6. प्रमुख भू-उपयोग जोन्स का निम्न से उच्च क्रम एव्र प्रभाव शुल्क (Impact Fee) का निर्धारण

प्रभाव शुल्क से छूट	
गैर व्यवसायिक एवं चैरिटेबल क्रियाएं/उपयोग	①
सेवा एवं कुटीर उद्योग	②
सम्बन्धित उपयोग के प्रयोजनार्थ समूह आवास	③

प्रभाव शुल्क से छूट	
प्रभाव शुल्क लागू नहीं	
प्रभाव शुल्क देय नहीं	
प्रभाव शुल्क देय	

क्रियाएं (Activities)/उपयोग श्रेणी (निम्न से उच्च क्रम में)		भू-उपयोग जोन्स							
		निर्मित क्षेत्र	विकासशील/अविकसित क्षेत्र (निम्न से उच्च क्रम में)						
			कृषि ह.पट्टी पार्क, क्रीड़ास्थल	सार्वजनिक सुविधाएं	यातायात एवं परिवहन	औद्योगिक	आवासीय (ग्रामीण आबादी सहित)	कार्यालय	व्यवसायिक
			1	2	3	4	5	6	7
1	कृषि, हरित पट्टी (ग्रीन वर्ज) पार्क क्रीड़ास्थल								
2	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं		0.25 ①				0.25 ①		
3	यातायात एवं परिवहन		0.30	0.10					
4	औद्योगिक		0.40 ②	0.25 ②	0.25 ②				
5	आवासीय		0.50	0.40	0.40	0.40 ③			
6	कार्यालय		1.00	0.75	0.75	0.75	0.50		
7	व्यवसायिक		1.50	1.25	1.25	1.00	1.00	0.50	

टिप्पणी :

1. विभिन्न भू-उपयोग जोन्स में अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु निर्धारित "प्रभाव शुल्क गुणांक" की वैल्यू उन प्रकाष्ठो में दी गई है जहाँ प्रभाव शुल्क देय है।
2. सामान्यतः अनुमन्य एवं शसर्त अनमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु प्रभाव शुल्क 25 प्रतिशत तथा विशेष अनुमति क्रियाओं/उपयोगों हेतु 50 प्रतिशत देय होगा तथा प्रभाव शुल्क का आंकलन सम्बन्धित भू-उपयोग जोन हेतु निर्धारित "प्रभाव शुल्क गुणांक" की वैल्यू के आधार पर निम्न फार्मूला के अनुसार किया जाएगा-
   - 2.1 सामान्यत अनुमन्य एवं शसर्त अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु – भूखण्ड का क्षेत्रफल x सर्किल रेट X "प्रभाव शुल्क गुणांक" x 0.25
   - 2.2 विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु – भूखण्ड का क्षेत्रफल x सर्किल रेट X "प्रभाव शुल्क गुणांक" x 0.50
3. प्रभाव शुल्क का आंकलन विकास प्राधिकरण/आवास परिषद की वर्तमान (आवासीय) दर, एवं प्राधिकरण/परिषद 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।

प्रभाव शुल्क के आगणन हेतु उदाहरण

उदाहरण-1
मिश्रित आवासीय क्षेत्रों में नर्सिंग होम की अनुज्ञा हेतु
भूखण्ड का क्षेत्रफल = 350 वर्ग मीटर
प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दर = रू 2000 प्रति वर्ग मीटर
देय प्रभाव शुल्क = भूखण्ड का क्षेत्रफल X सेक्टर रेट X "प्रभाव शुल्क गुणांक" X 0-25
अर्थात 350 X 2000 X 0.25 X 0.25 = रू 43.750

उदाहरण-2
कृषि भू-उपयोग जोन में विशेष अनुमति से पेट्रोल पम्प की अनुज्ञा हेतु
भूखण्ड का क्षेत्रफल = 500 वर्ग मीटर
कृषि भूमि का सर्किल रेट = रू० 200 प्रति वर्ग मीटर
देय प्रभाव शुल्क = 500 X 200 X 1.5 X 0.5 = रू० 75000/-