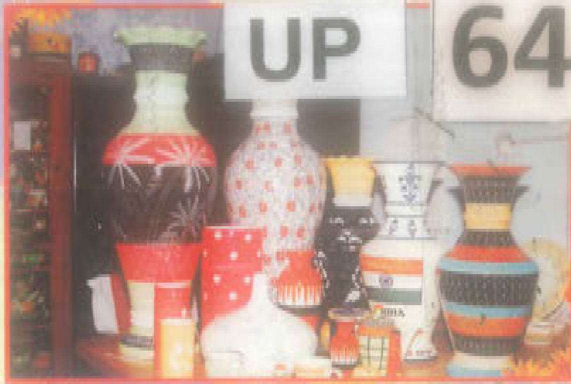
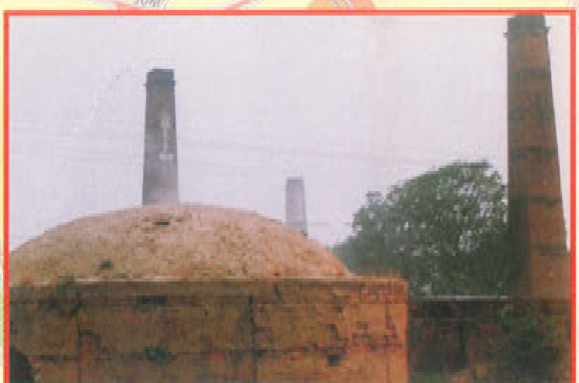
UP 64

खुर्जा



महायोजना-2021

प्रस्तुतकर्ता :



मेरठ संभागीय नियोजन खण्ड
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ० प्र०
एवं
बुलन्दशहर-खुर्जा विकास प्राधिकरण

NCR- Basic & Policy

7/15

खुर्जा

महायोजना - 2021

शासनादेश सं. : 1536/8-3-2005-7 महा./2005
दिनांक : 07 जून, 2005 के द्वारा अनुमोदित

प्रस्तुतकर्ता:

मेरठ सम्भागीय नियोजन खण्ड

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0 प्र0

एवं

बुलन्दशहर-खुर्जा विकास प्राधिकरण

बुलन्दशहर

प्रस्तावना

खुर्जा नगर मेरठ मण्डल के बुलन्दशहर जनपद का एक तहसील मुख्यालय है। यह नगर राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 91 द्वारा दिल्ली, गाजियाबाद, कानपुर जैसे महानगरों से सम्बद्ध है तथा दिल्ली–कोलकाता रेलवे लाइन पर स्थित होने के फलस्वरूप एक प्रमुख रेलवे जंक्शन के रूप में विकसित है। यह नगर दिल्ली से 90 कि.मी. तथा बुलन्दशहर से 19 कि.मी. की दूरी पर स्थित है।

खुर्जा नगर एक औद्योगिक नगर है, जिसमें पौटरी उद्योग नगर का प्रमुख उद्योग है। इसके साथ ही वाणिज्यिक क्षेत्र में खुर्जा प्रमुख मण्डी केन्द्र के रूप में विकसित हुआ है। खुर्जा नगर के अनियंत्रित नगरीय विस्तार को सुनियोजित एवं नियंत्रित करने के उद्देश्य से वर्ष 1983 में शासनादेश संख्या 3661/37–3–82–664 एन.के.वी. 80, दिनांक 13.10.1983 के द्वारा खुर्जा नगर पालिका क्षेत्र तथा उसके समीपवर्ती ग्रामों को सम्मिलित करते हुए खुर्जा विनियमित क्षेत्र घोषित किया गया। तत्पश्चात् विकास की प्रक्रिया को और अधिक गतिशील किये जाने के उद्देश्य से शासन की विज्ञप्ति सं. 4273/11–5–87–89 डी.ए./87, दिनांक 21.08.1987 द्वारा बुलन्दशहर–खुर्जा विकास प्राधिकरण घोषित करते हुए इसे विकास क्षेत्र का भाग बनाया गया, जिसके लिए महायोजना–2001 शासन द्वारा स्वीकृत की गयी।

खुर्जा नगर की वर्ष 2001 से आगे वर्ष 2021 के लिए महायोजना तैयार की गयी है, जिसमें नगर की वर्ष 2021 तक की अनुमानित जनसंख्या 1.50 लाख हेतु विभिन्न नगरीय क्रियाओं के लिए भूमि का समुचित प्राविधान करने के उद्देश्य से विभिन्न भू–उपयोगों को सुव्यवस्थित मार्गों से सम्बद्ध करते हुए नगर के भावी विकास को पुनः नियोजित कर दिशा प्रदान करने का प्रयास किया गया है। जनसामान्य, राजकीय/अर्द्धराजकीय कार्यालयों, विभिन्न संस्थाओं से प्राप्त आपत्ति/सुझावों पर सम्यक रूप से विचार–विमर्श के उपरांत ही उक्त महायोजना को अंतिम रूप दिया गया है।

मैं, आयुक्त, मेरठ मंडल, मेरठ, बुलन्दशहर–खुर्जा विकास प्राधिकरण, बुलन्दशहर के उपाध्यक्ष तथा अन्य अधिकारियों एवं कर्मचारीगण, समस्त राजकीय/अर्द्धराजकीय कार्यालयों, विभिन्न संस्थाओं तथा सी. ई. इन्फोसिस्टम, नई दिल्ली नामक संस्था का आभारी हूँ, जिन्होंने खुर्जा महायोजना–2021 की संरचना में अपना सक्रिय सहयोग प्रदान किया है।

04/04/05

(एम. एस. खान)
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक
उ. प्र., लखनऊ

प्राक्कथन

खुर्जा नगर एक प्रमुख औद्योगिक केन्द्र एवं मण्डी के रूप में विकसित नगर है। यह नगर विशेषकर पौटरी उद्योग तथा दालों के थोक व्यापार के लिए विख्यात है। बुलन्दशहर जनपद के अंतर्गत मेरठ–अलीगढ़ मार्ग पर स्थित है। यह नगर रेलवे लाइन एवं सड़क मार्ग द्वारा देश तथा प्रदेश के मुख्य नगरों से भली–भांति जुड़ा हुआ है।

नगर के भौतिक विस्तार को सुनियोजित एवं नियंत्रित करने के उद्देश्य से उ0 प्र0 शासन द्वारा बुलन्दशहर–खुर्जा विकास प्राधिकरण क्षेत्र का गठन करते हुए खुर्जा नगर की महायोजना 2001 तैयार की गयी थी। इस महायोजना की अवधि समाप्त होने के फलस्वरूप नगर के लिए नई महायोजना तैयार करने के लिए प्राधिकरण द्वारा नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0 प्र0 को दायित्व सौंपा गया। तदनुसार नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0 प्र0 द्वारा नगर की वर्तमान विकास समस्याओं का विस्तृत अध्ययन कर खुर्जा नगर में वर्ष 2021 तक अनुमानित 1.50 लाख जनसंख्या हेतु महायोजना तैयार की गयी, जिसमें नगर की यातायात प्रणाली की गतिशीलता हेतु प्रभावशाली मार्ग संरचना के अतिरिक्त नगर में आर्थिक क्रियाओं, अवस्थापना सुविधाओं एवं सेवाओं के लिए आवश्यक क्षेत्रों का निर्धारण किया गया है। उक्त महायोजना पर जनसामान्य, शासकीय/अर्द्धशासकीय विभागों तथा संस्थाओं से प्राप्त सुझावों पर विस्तृत विचार–विमर्श उपरांत खुर्जा महायोजना–2021 को तैयार किया गया है।

खुर्जा महायोजना–2021 को तैयार करने में नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0 प्र0 के अधिकारियों तथा कर्मचारियों की लगन एवं उनका कठिन परिश्रम प्रशंसनीय है। यह महायोजना नवीनतम आइकोनोस सैटेलाइट इमेज तथा जी0आई0एस0 तकनीकी के आधार पर तैयार की गयी है, जिसमें दिल्ली की संस्था सी. ई. इन्फोसिस्टम द्वारा महायोजना तैयार करने के लिए समय–2 पर अपेक्षित सहयोग प्रदान किया गया है। मुझे विश्वास है कि प्रस्तुत खुर्जा महायोजना नगर के भावी विकास को उचित दिशा प्रदान करने में अत्यंत उपयोगी सिद्ध होगी।

(महेश चन्द)
उपाध्यक्ष
बुलन्दशहर–खुर्जा विकास प्राधिकरण
बुलन्दशहर

विषय सूची

क्र० सं०	अध्याय	पृष्ठ संख्या
अध्याय–1	*उद्भव एवं विकास*	*5–6*
1.1	परिचय	5
1.2	उद्भव एवं विकास	5
1.3	विकास क्षेत्र तथा खुर्जा नगर की महायोजना पुनः तैयार करने की आवश्यकता	6
1.4	खुर्जा महायोजना–2021 का उद्देश्य	6
अध्याय–2	*वर्तमान अध्ययन*	*7–18*
2.1	जनसंख्या	7
2.2	लिंगानुपात	8
2.3	आवास	8
2.4	जनसंख्या घनत्व	9
2.5	आर्थिक आधार	10
2.6	व्यापार एवं वाणिज्य	11
2.7	कार्यालय	11
2.8	अवस्थापना सुविधायें एवं सेवायें	12
2.9	वर्तमान भू–उपयोग तथा खुर्जा महायोजना–2001 का मूल्यांकन	16
अध्याय–3	***भावी प्रस्ताव***	***19–25***
3.1	मुख्य विचारणीय बिन्दु	19
3.2	जनसंख्या प्रक्षेपण	20
3.3	भावी श्रमशक्ति का पूर्वानुमान	21
3.4	अवस्थापना सुविधाओं की आवश्यकता का अनुमान	21
3.5	खुर्जा महानगर हेतु वर्ष 2021 तक भूमि की आवश्यकता का अनुमान	23
अध्याय–4	***प्रस्तावित भू–उपयोग एवं भू–विकास नीतियाँ***	***26–34***
अध्याय–5	***महायोजना क्रियान्वयन***	***35–36***
अध्याय–6	***जोनिंग रेग्यूलेशन्स (परिक्षेत्रीय विनियमन)***	***37–60***
6.1	परिचय	37
6.2	भू–उपयोग परिसरों/क्रियाओं की परिभाषायें	39
6.3	प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में सशर्त अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबंध	51
6.4	विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं (ACTIVITIES) हेतु अपेक्षायें	52
6.5	प्रमुख भू–उपयोग जोन्स	53
6.6	प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं (ACTIVITIES) की अनुमन्यता (मैट्रिक्स)	55
6.7	भू–उपयोग जोन्स का निम्न से उच्च क्रम एवं प्रभाव शुल्क (IMPACT FEE) का निर्धारण	60
अनुलग्नक–1 से 3 तक		**61–64**
अनुलग्नक–1	दैनिक उपयोग की दुकानों की सूची	61
2	आवासीय क्षेत्र में अनुमन्य सेवा उद्योगों की सूची	62
3	व्यावसायिक क्षेत्र में विशेष अनुमति से अनुमन्य प्रदूषणमुक्त लघु उद्योग	63

अध्याय– 1

उद्भव एवं विकास

1.1 परिचय :

खुर्जा नगर एक प्रमुख औद्योगिक एवं व्यापारिक केन्द्र के रूप में विकसित हुआ है। यह नगर राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के अंतर्गत उत्तर प्रदेश का उप केन्द्र है, जो कि दिल्ली से 90 कि०मी०, मेरठ से 90 कि०मी० तथा बुलन्दशहर से 19 कि०मी० की दूरी पर स्थित है। यह नगर सड़क मार्गों एवं रेल मार्गों द्वारा प्रदेश के अन्य नगरों से भली भांति जुड़ा हुआ है।

खुर्जा नगर गंगा–यमुना नदियों के दोआब में स्थित है तथा महाद्वीपीय जलवायु क्षेत्र में होने के कारण अन्य मैदानी क्षेत्रों की भांति यहाँ भी ग्रीष्म काल में तेज गर्मी तथा शरद ऋतु में शीतलहर के प्रकोप के फलस्वरूप तेज ठंड होती है। गर्मियों में तापमान 44 डिग्री सेंटीग्रेड तक तथा सर्दियों में न्यूनतम 4.5 डिग्री सेंटीग्रेड तक पहुंच जाता है। यहाँ पर वर्षा अधिकांशतः जून से सितम्बर माह तक होती है। शीत काल में पश्चिमी चक्रवातों के कारण कुछ वर्षा होती है, जो कि कृषि के लिए लाभकारी होती है।

1.2 उद्भव एवं विकास :

खुर्जा नगर का ऐतिहासिक उद्भव राजा पृथ्वीराज चौहान के समय दिल्ली के निकट होने के कारण हुआ था। सन 1113 ई० में सुल्तान कुतुबुद्दीन ऐबक की राजधानी खुर्जा ही थी तथा अन्य मुगलकालीन सम्राट सुल्तान फिरोजशाह तुगलक तथा अकबर किसी न किसी प्रकार से इससे सम्बद्ध रहे हैं।

खुर्जा के नामकरण के संबंध में विभिन्न मत हैं। कुछ लोगों का मत है कि महोबा युद्ध के बाद पृथ्वीराज चौहान ने प्रसन्न होकर राजपूतों को आठ गांव की जिम्मेदारी दी थी, जबकि कुछ के मतानुसार फिरोजशाह तुगलक ने भाले सुल्तान को प्रसन्न होकर 100 एकड़ भूमि बिना लगान इनाम स्वरूप दी थी, जिसका लगान खारिज करने के कारण इसका नाम खारिजा पड़ा, जो बाद में खुरजा हो गया।

प्राचीन काल से ही इस नगर के व्यक्ति अपनी सम्पन्नता, वैभव, धार्मिक प्रवृत्ति तथा शिक्षा के प्रति अभिरुचि के लिए प्रसिद्ध हैं। इस नगर में अनेक उच्च कोटि के साहित्यकार, विचारक, लेखक, कवि, वादक, प्रशिक्षक व सेठ–साहूकार हुए, जिन्होंने देश–विदेश में इस नगर की ख्याति को बढ़ाया। तहसील खुर्जा के नवाब छतारी श्री अहमद सईद खां ब्रिटिश शासन काल में प्रथम भारतीय राज्यपाल बने। वह अलीगढ़ विश्वविद्यालय के कुलपति भी रहे। तहसील के नवाब पहासू ने जयपुर का जौहरी बाजार निर्मित कराया।

खुर्जा का पौटरी उद्योग भारत में ही नहीं बल्कि विदेशों में भी विख्यात है। द्वितीय विश्व युद्ध के दौरान यहां भारत सरकार द्वारा राजकीय पौटरी प्रारम्भ की गयी। आज खुर्जा में बहुत बड़े पैमाने पर पौटरी इकाइयों द्वारा विभिन्न प्रकार की वस्तुओं, जैसे बर्तन, चाय के सेट, फूलदान, टेबिल लैम्प, साइन्टिफिक गुड्स, इलेक्ट्रिक इंसुलेटर आदि, का निर्माण किया जा रहा है।

1.3 विकास क्षेत्र तथा खुर्जा नगर की महायोजना पुनः तैयार करने की आवश्यकता :

नगर में हो रहे अनियोजित एवं अनियंत्रित विकास के कारण उत्पन्न समस्याओं को सुचारू रूप से नियंत्रित करने एवं सुनियोजित विकास को गति देने की आवश्यकता अनुभव करने पर उ० प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 के अधीन खुर्जा नगरपालिका क्षेत्र एवं उसके आस–पास के राजस्व ग्रामों के सुनियोजित एवं संतुलित विकास हेतु राज्य सरकार ने अधिसूचना सं० 4273/11–5–87–89 डी०ए०/87, दिनांक 21–08–1987 के द्वारा विकास क्षेत्र घोषित किया गया तथा जिसमें खुर्जा नगर के लिए तैयार की गयी खुर्जा महायोजना (वर्ष 2001) स्वीकृत है। उपरोक्त योजना अवधि में नगर के बहुत से क्षेत्रों में महायोजना प्रस्तावों के अनुरूप विकास न हो पाने के कारण विद्यमान महायोजना के उद्देश्य पूर्ण नहीं हो पाये हैं। विभिन्न प्रस्तावित भू–उपयोगों में आपसी तालमेल से विकास न होने के कारण कुछ प्रस्ताव अव्यावहारिक हो गये।

अतः इस परिप्रेक्ष्य में खुर्जा महायोजना को नये सिरे से वर्ष 2021 तक के लिए तैयार करने की आवश्यकता अनुभव की गयी, जिसके परिप्रेक्ष्य में खुर्जा महायोजना–2021 को तैयार करने का निर्णय लिया गया।

1.4 खुर्जा महायोजना–2021 का उद्देश्य :

दीर्घकालीन महायोजना का उद्देश्य मुख्य रूप से नगरीय क्षेत्र के समग्र विकास हेतु भावी संभावित जनसंख्या एवं नगरीय क्रियाओं के लिए नगरीय क्षेत्र में उपलब्ध भूमि को यथासंभव सर्वश्रेष्ठ रूप में उपयोग करने के दृष्टिकोण से एक विस्तृत भू–उपयोग योजना, नीतियां एवं विकास कार्यक्रम तैयार करना है। उक्त सामान्य एवं व्यापक स्तरीय उद्देश्य की प्राप्ति हेतु खुर्जा महायोजना–2021 के अंतर्गत निम्नांकित कार्य लक्ष्यों को निर्धारित किया गया है :

(क) वर्तमान में प्रचलित खुर्जा महायोजना–2001 के सापेक्ष हुए वास्तविक विकास का मूल्यांकन करना।

(ख) उक्त मूल्यांकन के आधार पर चिह्नित समस्याओं के समाधान हेतु तथा भावी संभावित जनसंख्या एवं नगरीय क्रियाओं की आवश्यकता के अनुसार अपेक्षित सुविधाओं एवं सेवाओं का आकलन करना।

(ग) प्रक्षेपित एवं नियत जनसंख्या तथा नगरीय क्रियाओं के लिए आकलित कुल भूमि में युक्तिसंगत ढंग से भू–उपयोगों का निर्धारण करना।

(घ) प्रस्तावित भू–उपयोग के अनुरूप विकास क्रियाओं को प्रोत्साहित करने एवं निर्धारित भू–उपयोग के विरुद्ध विकास करने की प्रवृत्ति को हतोत्साहित करने के उद्देश्य से नीतियों का निर्धारण करना।

(ङ) प्रमुख भू–उपयोग परिक्षेत्रों (जोन्स) में विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा प्रदान करने के लिए पारदर्शी प्रक्रिया के अधीन जोनिंग रेग्यूलेशन्स को सरल, विकासोन्मुख एवं व्यापक बनाना।

अध्याय– 2
वर्तमान अध्ययन

किसी नगरीय क्षेत्र के दीर्घकालीन विकास के लिए वहां पर रहने वाले लोगों की सामाजिक एवं आर्थिक स्थिति को समझना आवश्यक है। पूर्ववर्ती वर्षों में जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति तथा जनसंख्या की अन्य विशेषताओं का आकलन करते हुए आर्थिक संरचना का अध्ययन किया जाता है, जिससे कि वर्तमान स्थिति के विश्लेषण के आधार पर जनसंख्या के भावी आकार एवं स्वरूप का आकलन किया जा सके तथा तदनुसार ही जनसंख्या के भावी आकलन तथा उससे संबंधित आर्थिक क्रियाओं, सामाजिक सुविधाओं एवं सेवाओं के लिए आवश्यक भूमि का निर्धारण किया जा सके।

2.1 जनसंख्या :

वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार खुर्जा नगरीय क्षेत्र की जनसंख्या 98,403 है। विगत शताब्दी के विभिन्न दशकों में जनसंख्या व उसकी वृद्धि से संबंधित तालिका सं० 2.1 से स्पष्ट है कि वर्ष 1901 में 29,277 से बढ़कर वर्ष 1951 में बढ़कर 38,482 तथा 2001 में यह 98,403 हो गयी है। इस प्रकार शताब्दी के वर्ष 1951 तक जनसंख्या की वृद्धि सामान्य रही तथा इसमें जनसंख्या के आव्रजन का योगदान लगभग नगण्य था।

तालिका संख्या– 2.1
खुर्जा नगर में जनसंख्या वृद्धि का विवरण

क्र० सं०	वर्ष	जनसंख्या	दशकान्तर वृद्धि	दशकान्तर वृद्धि दर (प्रतिशत में)
1.	1901	29,277	—	—
2.	1911	27,387	-1890	-6.44
3.	1921	27,519	132	0.48
4.	1931	31,279	3760	13.66
5.	1941	35,376	4097	13.10
6.	1951	38,482	3086	8.72
7.	1961	41,491	3029	7.88
8.	1971	50,245	8754	21.10
9.	1981	67,119	16874	33.58
10.	1991	80,305	13186	19.65
11.	2001	98,403	18098	22.54

वर्ष 1941–1951 तथा वर्ष 1951–1961 के दशकों में जनसंख्या की वृद्धि दर क्रमशः 8.72 प्रतिशत तथा 7.88 प्रतिशत थी। वर्ष 1971–81 के दशक में खुर्जा नगर की जनसंख्या में अप्रत्याशित रूप से वृद्धि हुई। उक्त अवधि में पश्चिमी उत्तर प्रदेश के ग्रामीण अंचलों में कृषि क्षेत्र में हरित क्रांति के फलस्वरूप ग्रामीण क्षेत्रों से जनसंख्या का आव्रजन हुआ है। विभिन्न शासकीय नीतियों के कारण औद्योगिक विकास को प्रोत्साहन मिलने से अनेक औद्योगिक इकाईयों की स्थापना हुई, जिससे रोजगार के नये अवसर सृजित हुए तथा जनसंख्या में वृद्धि हुई। वर्ष 1981–91 तथा वर्ष 1991–2001 के दशक में नगरीय जनसंख्या की वृद्धि सामान्य हुई है।

2.2 लिंगानुपात :

किसी भी नगर की जनसंख्या में पुरुष एवं महिलाओं के अनुपात से उस क्षेत्र की सामाजिक एवं आर्थिक स्थिति का एक महत्त्वपूर्ण लक्ष्य परिलक्षित होता है। वर्ष 1981 से 2001 तक की अवधि में प्रत्येक दशक में खुर्जा नगरीय क्षेत्र में प्रति 1000 पुरुषों के सापेक्ष महिलाओं की संख्या में निरंतर वृद्धि हुई है। वर्ष 1981 की जनगणना के अनुसार यह लिंगानुपात 880 था, जो कि वर्ष 2001 में बढ़कर 894 हो गया। राष्ट्रीय स्तर पर लिंगानुपात की स्थिति इसके विपरीत है। वहाँ निरन्तर महिलाओं की संख्या में कमी आयी है। खुर्जा में लिंगानुपात में वृद्धि का मुख्य कारण औद्योगिक एवं अन्य आर्थिक क्रियाओं में रोजगार के लिए ग्रामीण क्षेत्रों से पहले केवल पुरुषों का नगरीय क्षेत्र में आना तथा रोजगार की स्थिर व्यवस्था के बाद कालान्तर में परिवार को नगरीय क्षेत्र में स्थापित करना है।

तालिका संख्या– 2.2

खुर्जा नगर की जनसंख्या का लिंगानुपात

क्र० सं०	वर्ष	प्रति हजार पुरुष पर महिलाओं की संख्या
1.	1981	880
2.	2001	894

2.3 आवास :

तालिका सं० 2.3 से स्पष्ट है कि खुर्जा नगरीय क्षेत्र में विगत तीन दशकों में आवासीय भवनों की संख्या में कमी आयी है। वर्ष 1971 में 50,245 जनसंख्या के सापेक्ष 6787 आवासीय भवन थे, जिनमें 8,529 परिवार निवास करते थे। विगत दशक में विकास प्राधिकरण तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा आवासीय योजना विकसित किये जाने के फलस्वरूप मकानों की संख्या में वृद्धि हुई है। उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद तथा विभिन्न निजी संस्थाएँ आवासीय कालोनियों के विकास तथा निर्माण में कार्यरत हैं तथा ये आवास की मांग की प्रतिपूर्ति करने में सक्षम हैं।

नगर के विभिन्न भागों में कई अनाधिकृत कालोनियों का विकास हुआ है। प्राधिकरण द्वारा चिह्नित अनधिकृत कालोनियां– प्रीत विहार कालोनी, महाराणा प्रताप नगर, शास्त्री नगर, विजय नगर, सूर्यलोक, इस्लामाबाद, तेलियाघाट आदि हैं।

तालिका संख्या– 2.3

खुर्जा नगर में परिवार का आकार एवं आवासीय भवनों की प्रकृति का तुलनात्मक अध्ययन

क्र० सं०	वर्ष	जनसंख्या	मकानों की संख्या	परिवारों की संख्या	परिवार का औसत आकार	मकानों की कमी
1	1971	50,245	6787	8529	5.9	1742
2	1981	67,119	9778	10167	6.6	389
3	1991	80,305	10435	12120	6.6	1685
4	2001	98,403	13433	16400	6.0	2967

2.4 जनसंख्या घनत्व :

विगत दशकों में विभिन्न विकास अभिकरणों द्वारा नियोजित विकास के माध्यम से नगरीय क्षेत्र में जनसंख्या के घनत्व को कम करने का प्रयास किया जा रहा है। इसके लिए नये आवासीय क्षेत्र विकसित किये गये हैं। नगर के आंतरिक भाग में कुछ ही क्षेत्र ऐसे हैं, जहाँ पर जनसंख्या 1000 व्यक्ति प्रति हैक्टे० से अधिक है। वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार वार्डवार जनसंख्या के घनत्व का भौगोलिक विवरण तालिका सं० 2.4 में दिया गया है, जिसका अध्ययन करने से यह स्पष्ट होता है कि सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र में जनसंख्या का घनत्व 382 व्यक्ति प्रति हैक्टे० है, जबकि बाह्य क्षेत्रों में जनसंख्या का घनत्व अपेक्षाकृत कम है। नगर के आंतरिक भाग में जनसंख्या का अत्यधिक घनत्व तथा आवासीय क्षेत्रों में ही आर्थिक क्रियाओं में निरन्तर वृद्धि होने के फलस्वरूप नगर के स्वस्थ विकास में अनेक समस्याएं उत्पन्न हो रही हैं। पूर्व में विकसित की गयी अवस्थापना सुविधाओं एवं सेवाओं पर दबाव बढ़ रहा है तथा यातायात एवं परिवहन की समस्याएं गम्भीर रूप धारण कर रही हैं।

तालिका संख्या– 2.4

खुर्जा नगर के वार्डों की जनसंख्या का घनत्व

(वर्ष 2001)

वार्ड संख्या	जनसंख्या	क्षेत्रफल (है०)	घनत्व (व्यक्ति/है०)
1	5538	42.14	131
2	4662	17.57	265
3	6375	5.15	1238
4	3908	5.31	736
5	4208	6.32	666
6	4059	25.52	159
7	4699	42.70	110
8	3648	21.46	170

वार्ड संख्या	जनसंख्या	क्षेत्रफल (है०)	घनत्व (व्यक्ति/है०)
9	3328	14.75	226
10	4445	3.73	1487
11	4497	23.13	194
12	6167	10.08	612
13	3942	9.85	400
14	3418	46.90	73
15	7158	4.59	1559
16	3645	3.57	1021
17	3806	10.6	359
18	4481	7.16	626
19	2949	5.53	533
20	3674	7.42	495
21	3215	5.94	541
22	5481	13.29	412
23	—	13.90	—
24	—	1.79	—
25	—	4.3	—

2.5 आर्थिक आधार :

नगर बस्ती का वह रूप है, जिसमें उत्पादन प्रक्रियाएं सर्वाधिक कारगर ढंग से साकार होती हैं तथा लोग एक दूसरे के सम्पर्क में आते हैं। नगर की आवश्यकता उत्पादक शक्तियों एवं उत्पादन संबंधों के विकास के एक निश्चित स्तर तक पहुंचने पर ही पैदा होती है। नगरीयकरण का उच्च स्तर तभी पाया जा सकता है जबकि उद्योग तथा व्यापार सुनिश्चित हों। दूसरी ओर उद्योग एवं व्यापार के लिए कृषि तथा अन्य प्राथमिक उत्पादों का यथासंभव समीपस्थ क्षेत्रों मे अधिक उन्नत होना भी जरूरी है। किसी भी नगरीय क्षेत्र के सामाजिक एवं भौतिक विकास की क्रियायें नगर में होने वाली आर्थिक क्रियाओं पर निर्भर करती हैं। इन क्रियाओं में वृद्धि अथवा इनके स्वरूप में परिवर्तन नगर के आर्थिक परिवेश को प्रभावित करता है। अतः किसी भी नगर की महायोजना बनाते समय नगर की अर्थव्यवस्था के स्वरूप तथा उसकी प्रकृति का अध्ययन करना आवश्यक है। ऐतिहासिक अध्ययन करने से यह स्पष्ट होता है कि जो नगर मजबूत आर्थिक आधार का विकास नहीं कर सके, वे लम्बी अवधि तक अपना महत्त्व नहीं बना सके तथा ऐतिहासिक अवशेष के रूप में परिवर्तित हो गये। खुर्जा की क्षेत्रीय स्थिति तथा उपजाऊ कृषि भूमि के फलस्वरूप यहाँ पर एक सुदृढ़ आर्थिक आधार के विकास की प्रबल संभावना है।

विभिन्न दशकों में आर्थिक क्रियाओं में लगे श्रमिकों की संख्या, प्रतिशत तथा श्रमिक भागीदारिता का अध्ययन करने से स्पष्ट होता है कि खुर्जा नगर एक वाणिज्यिक एवं औद्योगिक नगर है।

तालिका 2.5 में खुर्जा नगर में वर्ष 1971 से वर्ष 1991 तक विभिन्न आर्थिक श्रेणियों में कार्यरत श्रमिकों की संख्या व प्रतिशत दर्शाया गया है।

तालिका संख्या– 2.5
खुर्जा नगर में कार्यरत श्रमिकों का व्यवसायिक श्रेणियों में विभाजन

क्र०सं०	व्यवसाय श्रेणी	1971		1981		1991	
		संख्या	प्रतिशत	संख्या	प्रतिशत	संख्या	प्रतिशत
1.	प्राथमिक श्रेणी	1806	13.30	1728	9.90	2495	12.05
2.	द्वितीयक श्रेणी	3850	28.35	868	4.97	5839	28.21
3.	तृतीयक श्रेणी	7924	58.35	14864	85.13	12366	59.74
4.	**कुल श्रमिक**	**13,580**	**100.00**	**17,460**	**100.00**	**20,700**	**100.00**
5.	**कुल जनसंख्या**	**50,245**		**67,119**		**80,305**	
6.	**श्रमिकों की भागीदारी**		**27.02**		**26.01**		**25.77**

खुर्जा नगर में 480 पौटरीज तथा 13 अन्य औद्योगिक इकाइयां स्थित हैं, जिनमें लगभग 13,063 श्रमिक कार्यरत हैं। उ० प्र० राज्य औद्योगिक विकास निगम द्वारा जंक्शन रोड पर एक औद्योगिक क्षेत्र विकसित किया गया है तथा खुर्जा से 10 कि०मी० की दूरी पर लगभग 1203 एकड़ औद्योगिक क्षेत्र, अरनिया के निकट, विकास क्षेत्र सीमा के बाहर, यू०पी०एस०आई०डी०सी० द्वारा विकसित किया जा रहा है। पौटरी उद्योग खुर्जा नगर का प्रमुख उद्योग है, जिसके कारण यह नगर देश–विदेश में प्रसिद्ध है। इसके अतिरिक्त यहां पर कृषि उत्पादों से संबंधित उद्योग भी स्थित हैं। विगत दशक में बिजली की कम आपूर्ति, तकनीकी प्रतिस्पर्धा, मांग में कमी आदि कारणों से अनेक पौटरीज बंद हुई हैं जिन्हें पुनः स्थापित करने हेतु विशेष प्रोत्साहन नीति की आवश्यकता है।

2.6 व्यापार एवं वाणिज्य :

खुर्जा नगर एक प्रमुख व्यापारिक केन्द्र है। व्यावसायिक क्षेत्र मुख्य रूप से जी०टी० रोड के किनारे–2 स्थित हैं, जिसमें पौटरी इकाइयों द्वारा विभिन्न प्रकार की वस्तुओं, जैसे बर्तन, चाय के सेट, फूलदान, टेबिल लैम्प, साइन्टिफिक गुड्स आदि, के साथ–2 खाद्यान्न, किराना, सब्जी, कपड़ा, लकड़ी के सामान की दुकानें हैं। यहाँ खाद्यान्न, फल व सब्जी मंडी है। नगर के विभिन्न नये क्षेत्रों में भी व्यावसायिक क्षेत्रों का विकास मुख्यतया मार्गों के किनारे हुआ है। वाणिज्यिक क्रियाओं के निरन्तर विकास के साथ–2 मार्गों पर अतिक्रमण तथा आवासीय क्षेत्रों के वाणिज्यिक क्रियाओं में उपयोग की प्रवृत्ति बहुत तेजी से बढ़ रही है, जिससे आंतरिक भाग में यातायात की समस्याएं उत्पन्न होती जा रही हैं।

2.7 कार्यालय :

खुर्जा नगर बुलन्दशहर जनपद का तहसील मुख्यालय है। यहाँ पर तहसील स्तर के केन्द्र सरकार दो एवं राज्य सरकार के पांच कार्यालय स्थित हैं। इसके अतिरिक्त यहाँ पर पांच स्थानीय निकायों के कार्यालय भी स्थित हैं, जिनमें 1162 कर्मचारी कार्यरत हैं।

नगर में राजकीय कार्यालय जी०टी० रोड पर स्थित हैं। सरकारी क्षेत्र के अधिकाश कार्यालय सरकारी भवनों में ही स्थापित हैं, परन्तु निजी संस्थाओं द्वारा अपने कार्यालय व्यावसायिक केन्द्रों के साथ–2 निजी भवनों में स्थापित किये गये हैं।

2.8 अवस्थापना सुविधायें एवं सेवायें :

किसी भी नगरीय जीवन में दीर्घकालीन विकास के लिए भौतिक अवस्थापना सुविधाओं एवं सामाजिक सेवाओं का विकास आवश्यक है। इन सुविधाओं के अभाव में कोई भी नगरीय क्षेत्र स्वस्थ एवं समृद्ध वातावरण का सृजन नहीं कर सकता। विभिन्न विकास अभिकरणों एवं शासकीय संस्थाओं द्वारा नगरीय क्षेत्र में नगरीय एवं क्षेत्रीय स्तर की सुविधाओं का विकास किया जाता है। स्थानीय निकाय एवं विकास अभिकरण भौतिक अवस्थापना जन सुविधाओं के विकास में अपना महत्त्वपूर्ण योगदान करती हैं। भौतिक अवस्थापना सुविधाओं में मुख्य रूप से यातायात एवं परिवहन व्यवस्था, जलापूर्ति, विद्युत, संचार, अग्निशमन, जल एवं मल निकासी व्यवस्था तथा आवासीय क्षेत्रों का विकास सम्मिलित है। सामाजिक सुविधाओं में मुख्य रूप से शिक्षा, स्वास्थ्य एवं मनोरंजन सुविधायें सम्मिलित की जाती हैं।

2.8.1 यातायात एवं परिवहन :

किसी भी नगर की बाह्य व आंतरिक यातायात प्रणाली नगरीय क्षेत्र के सामाजिक, आर्थिक तथा भौतिक विकास में अत्यन्त महत्त्वपूर्ण भूमिका निभाती है। वर्तमान समय में औद्योगिक विकास के कारण यातायात एवं परिवहन का विशेष स्थान होता जा रहा है। बाह्य यातायात प्रणाली नगर की आर्थिक स्थिति का सुदृढ़ आधार होती है क्योंकि नगर की सभी क्रियायें अन्य बाह्य क्षेत्रों पर ही मुख्यतः निर्भर करती हैं। दूसरी ओर नगर की आंतरिक यातायात प्रणाली नगर के विभिन्न भागों में होने वाले क्रियाकलापों में ही सुगमता प्रदान नहीं करती बल्कि नगर के भौतिक विकास को भी सुनिश्चित करती है।

खुर्जा नगर मुख्यतः सड़क एवं रेलमार्ग द्वारा मेरठ, दिल्ली, खुर्जा, अलीगढ़ से भली भांति जुड़ा हुआ है। मेरठ से अलीगढ़ एवं आगरा को जाने वाला मार्ग खुर्जा नगर के मध्य से होकर जाता है। इस मार्ग पर स्थानीय एवं क्षेत्रीय यातायात अधिक रहता है। इसी मार्ग पर नगर के व्यावसायिक केन्द्र, सब्जी मंडी, थोक व फुटकर दुकानें स्थित हैं, जिसके फलस्वरूप इस मार्ग पर अत्यधिक भीड़ बनी रहती है।

विकसित क्षेत्र में अधिकांश मार्गों की चौड़ाई बढ़ती हुई जनसंख्या तथा इससे उत्पन्न यातायात के लिए अपर्याप्त है। राजकीय बस अड्डा जी०टी० रोड के किनारे स्थित है। यहाँ पर बसों की पार्किंग तथा यात्रियों के लिए पर्याप्त भूमि तथा सुविधाओं का अभाव है। शहर से जेवर, शिकारपुर, झाझर, सिकन्दराबाद आदि नगरों को जाने के लिए प्राइवेट बसें भी उपलब्ध हैं, जिनके लिए बस अड्डे का अभाव है। ये बसें यात्रियों को बैठाने उतारने का कार्य सड़क पर ही करती हैं। नगर के विभिन्न मार्गों के किनारे–2 ट्रक खड़े रहते हैं जो सुगम यातायात में अवरोध पैदा करते हैं। दिल्ली–हावड़ा रेलवे लाइन खुर्जा जंक्शन से होकर गुजरती है तथा रेलवे ब्रांच लाइन खुर्जा को बुलन्दशहर, हापुड़, मेरठ से जोड़ती है।

खुर्जा से विभिन्न नगरों को जाने के लिए उ० प्र० राज्य सड़क परिवहन निगम की निजी व अनुबंधित बसें हैं, जिनसे प्रतिदिन यात्री खुर्जा आते तथा बाहर जाते हैं, जिनके मार्गवार विवरण निम्न तालिका में दिये गये हैं।

तालिका संख्या– 2.6

खुर्जा नगर की यातायात एवं परिवहन सुविधाओं का विवरण

(वर्ष 2001)

क्र० सं०	मार्ग का नाम	सप्ताह में आने वाले वाहन				सप्ताह में जाने वाले वाहन		
		बसों की संख्या		ट्रिप्स की संख्या	यात्रियों की संख्या	बसों की संख्या		ट्रिप्स की संख्या
		निगम	प्राइवेट			निगम	प्राइवेट	
1.	खुर्जा–देहली–कानपुर	36	–	36	1400	36	–	36
2.	खुर्जा–देहली–अलीगढ़	15	–	15	600	15	–	15
3.	खुर्जा–देहली–बुलन्दशहर	20	–	20	750	20	–	20
4.	खुर्जा–देहली–खुर्जा	12	–	12	450	12	–	12
5.	खुर्जा–देहली–चण्डौस	06	–	06	200	06	–	06
6.	खुर्जा–देहली–बनैल	05	–	05	150	05	–	05
7.	खुर्जा–देहली–पहासू	04	–	04	150	04	–	04
8.	खुर्जा–बुलन्दशहर–वल्लभगढ़	08	–	08	300	08	–	08
9.	खुर्जा–गाजियाबाद–अलीगढ़	25	–	25	1000	25	–	25
10.	खुर्जा–मेरठ–आगरा–फिरोजाबाद	16	–	16	600	16	–	16
11.	खुर्जा–मेरठ–अलीगढ़–बुलन्दशहर	12	–	12	400	12	–	12
12.	खुर्जा–देहली–बदायूँ	12	–	12	200	12	–	12
13.	खुर्जा–बुलन्दशहर–आगरा–हरिद्वार	06	–	06	200	06	–	06
14.	खुर्जा–बुलन्दशहर–हाथरस–अलीगढ़	12	–	12	300	12	–	12
	योग	**189**			**6700**	**189**		**189**

2.8.2 दूरसंचार सुविधा :

खुर्जा नगर में दूरभाष तथा डाक तार की अवस्थापना सुविधायें सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र में पर्याप्त मात्रा में उपलब्ध हैं। निजी क्षेत्र की कूरियर सेवाओं के साथ–2 एक डाकघर तथा 04 द्वितीय श्रेणी उपडाकघर हैं। ये सभी डाकघर नगर के विभिन्न क्षेत्रों में स्थापित किये गये हैं।

दूरसंचार विभाग द्वारा नगर में तीन दूरसंचार केन्द्र स्थापित हैं, जिनमें 8,667 टेलीफोन कनेक्शन हैं। इसके अतिरिक्त खुर्जा में निजी क्षेत्र की दूरभाष सेवायें भी उपलब्ध हैं, जिसके फलस्वरूप नगरीय क्षेत्र आस–पास के ग्रामीण क्षेत्रों तथा एस०टी०डी०, आई०एस०डी० एवं मोबाइल सेवाओं के माध्यम से बाह्य क्षेत्रों से भली भांति जुड़ा हुआ है।

2.8.3 विद्युत आपूर्ति :

खुर्जा नगर में विद्युत आपूर्ति उ० प्र० पावर कारपोरेशन द्वारा की जा रही है, जिसके लिए 33 एम०वी०ए० के दो तथा 9390 के०वी०ए० के 13 उपकेन्द्र स्थित हैं। वर्तमान में नगर में घरेलू उपयोग हेतु

13,500, वाणिज्यिक हेतु 1800 तथा औद्योगिक हेतु 700 कनेक्शन दिये गये हैं। उ० प्र० पावर कारपोरेशन के आंकड़ों के अनुसार खुर्जा नगर में वाणिज्यिक तथा औद्योगिक कार्यों में बिजली की खपत सर्वाधिक है। खुर्जा नगर में भविष्य में 28 उपकेन्द्रों की स्थापना का प्रस्ताव है, जिनके क्षमता 3850 के०वी०ए० होगी।

2.8.4 जलापूर्ति :

खुर्जा में सामान्य रूप से भू–गर्भीय जल स्रोत प्रचुर मात्रा में उपलब्ध हैं यद्यपि कृषि, उद्योग एवं घरेलू उपयोग में निरन्तर जलापूर्ति की बढ़ती मांग तथा भू–गर्भीय जल स्रोतों के अनियमित दोहन के कारण जल स्तर तेजी से नीचे गिर रहा है। नगर में जलापूर्ति के लिए नगर पालिका परिषद, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद तथा निजी निर्माणकर्ताओं द्वारा विभिन्न स्रोतों से व्यवस्था की जा रही है। ये विकास अभिकरण अपने–2 क्षेत्र में जलापूर्ति सुनिश्चित करने के लिए ट्यूबवैल तथा ओवर हैड टैंकों के निर्माण के साथ–2 लाइन बिछवाने का कार्य भी करते हैं। अनेक क्षेत्रों में लोगों द्वारा निजी हैण्डपम्पों व जैटपम्पों द्वारा सीधी जलापूर्ति की व्यवस्था की जा रही है। वर्तमान में नगर में 06 ट्यूबवैल हैं, जिनकी प्रतिदिन जलापूर्ति की क्षमता 7.20 एम०एल०डी० है। नगरीय क्षेत्र में 03 ओवर हैड टैंकों द्वारा प्रतिदिन 73 लीटर प्रति व्यक्ति जलापूर्ति की जाती है। नगर में जलापूर्ति हेतु 5750 घरेलू कनेक्शन तथा 45 औद्योगिक एवं 250 व्यवसायिक कुल 6045 कनेक्शन हैं।

2.8.5 जल एवं मल निस्तारण :

स्वस्थ जीवन के लिए जल एवं मल निस्तारण की उचित व्यवस्था का होना अत्यंत आवश्यक है। खुर्जा नगरीय क्षेत्र में जल निस्तारण के लिए पहले से निर्मित नालों के माध्यम से जल प्रवाह को खुर्जा ड्रेन तक ले जाया जाता है। नगर के विभिन्न मार्गों के किनारे खुली नालियां जल एवं मल प्रवाह के लिए बनी हैं। इन नालियों की अच्छी देख–रेख न होने के कारण गन्दा पानी प्रायः सड़कों पर फैलता है।

2.8.6 सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल :

वर्तमान समय में नगरीय क्षेत्रों में विभिन्न प्रकार के कूड़ा–करकट को एकत्रित करना तथा उसको निर्धारित स्थल पर डालकर उपयोगी रूप में परिवर्तित करना एक महत्त्वपूर्ण समस्या है। औद्योगिक इकाइयों, बाजार, होटल, रेस्टोरेंट, अस्पताल, क्लीनिक, मंडी तथा घरेलू क्रियाओं आदि से विभिन्न प्रकार का कूड़ा–करकट पैदा होता है, जिसे एकत्रित कर अलग–2 रूप से शोधित करने तथा उपयोगी बनाने की आवश्यकता है। नगर में कूड़ा–करकट एकत्रित करने का कार्य ट्रक, ट्राली तथा भैंसा ठेलों के माध्यम से किया जाता है, जिसे नगर के बाहर खुले स्थलों पर डाला जाता है। एकत्रित कूड़ा–करकट को शोधित करने तथा व्यावसायिक एवं सार्वजनिक उपयोग हेतु कोई कार्य योजना नहीं है। इसके लिए शीघ्र उपाय किये जाने आवश्यक हैं।

2.8.7 शिक्षा सुविधायें :

नगर में प्राथमिक शिक्षा से लेकर उच्च शिक्षा प्राप्त करने के लिए शिक्षण संस्थायें उपलब्ध हैं। नगरीय क्षेत्र में स्थापित शिक्षण संस्थाओं का विवरण तालिका सं० 2.7 में दिया गया है।

तालिका संख्या– 2.7

खुर्जा नगर में विभिन्न शैक्षिक संस्थाओं का विवरण

क्र० सं०	शैक्षिक संस्था	शिक्षण संस्थाओं की संख्या
		राजकीय / अर्द्धराजकीय
1.	प्राइमरी / नर्सरी स्कूल	25
2.	जूनियर हाईस्कूल	20
3.	माध्यमिक विद्यालय	1
4.	उच्चतम माध्यमिक विद्यालय	5
5.	स्नातक विद्यालय	2
6.	प्राविधिक विद्यालय	1

2.8.8 स्वास्थ्य सुविधायें :

वर्तमान में खुर्जा नगर में 2 चिकित्सालय तथा लगभग 12 नर्सिंग होम उपलब्ध हैं, जिनमें लगभग 134 शैयाएं उपलब्ध हैं, जो कि नगर की आवश्यकता को देखते हुए पर्याप्त नहीं हैं क्योंकि नगर के चारों ओर के ग्रामीण क्षेत्रों के रोगी भी नगर में स्थित चिकित्सा सुविधाओं पर निर्भर रहते हैं। नगर में विशिष्ट चिकित्सा सुविधा उपलब्ध नहीं है, जिसके कारण यहाँ के निवासियों को मेरठ, दिल्ली तथा अलीगढ़ में उपलब्ध सुविधाओं पर निर्भर रहना पड़ता है। खुर्जा नगर में उपलब्ध विभिन्न स्वास्थ्य सुविधाओं का विवरण निम्न तालिका में दिया गया है :–

तालिका संख्या– 2.8

खुर्जा नगर में उपलब्ध विभिन्न स्वास्थ्य सुविधाओं का विवरण

संस्थान की प्रकृति	संस्थानों की संख्या	शैयाओं की संख्या	डाक्टरों की संख्या	कम्पाऊंडरों की संख्या	वार्ड बॉयों की संख्या	स्वच्छन की संख्या	प्रतिदिन औसत मरीजों की संख्या
चिकि०(पु०)	01	68	08	09	11	07	987
चिकि०(म०)	01	06	04	02	01	05	40
नर्सिंग होम	12	600	52	25	20	12	30 (प्रतिदिन)

2.8.9 पार्क एवं क्रीड़ा स्थल तथा मनोरंजन सुविधायें :

खुर्जा नगर में अन्य नगरों की भांति पार्क व खुले स्थलों का अभाव है। नगर में कोई समुचित एवं पर्याप्त विकसित पार्क एवं क्रीड़ा स्थल नहीं है। मनोरंजन सुविधाओं के अंतर्गत नगर में 04 सिनेमा, 02 पुस्तकालय स्थित हैं। नगर में ऑडीटोरियम, स्टेडियम आदि की कोई सुविधा उपलब्ध नहीं है।

2.8.10 अन्य सुविधायें :

नगरीय क्षेत्र एवं निकटवर्ती ग्रामीण क्षेत्रों की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु खुर्जा में एक पुलिस स्टेशन, 07 स्थायी पुलिस चौकी, 01 अस्थायी पुलिस चौकी, एक फायर स्टेशन तथा 14 बैंक स्थित हैं।

2.9 वर्तमान भू–उपयोग तथा खुर्जा महायोजना–2001 का मूल्यांकन :

किसी भी नगरीय क्षेत्र की भूमि के उपयोग को वहां की भौतिक एवं ऐतिहासिक परिस्थितियाँ मुख्य रूप से निर्धारित करती हैं। नगर की महायोजना के उद्देश्यों में उपलब्ध भूमि का समुचित एवं सुनियोजित उपयोग करना एक मुख्य उद्देश्य है। इन परिस्थितियों का अध्ययन एवं विश्लेषण करके महायोजना क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली सम्पूर्ण नगरीय भूमि का भू–उपयोग प्रस्तावित किया गया है, जिससे कि वर्तमान आवश्यकताओं की कमियों को दूर करके नगर की भावी आवश्यकताओं को पूर्ण किया जा सके।

खुर्जा महायोजना–2001 में वर्ष 2001 के लिए राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के अंतर्गत 2.5 लाख जनसंख्या अनुमानित की गयी थी। वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार खुर्जा नगर क्षेत्र की जनसंख्या 98,403 है जो कि विभागीय अनुमान से 1,51,597 कम है। एन०सी०आर० बोर्ड, नई दिल्ली द्वारा यह अपेक्षा की गयी थी कि कुछ कार्यालय तथा औद्योगिक इकाइयां आदि यहाँ पर विस्थापित की जायेंगी, जिससे यहाँ रोजगार के अवसर पैदा होने से खुर्जा में आव्रजन की दर बढ़ेगी तथा जनसंख्या में तेजी से वृद्धि होगी परन्तु दिल्ली आदि नगरों से कोई कार्यालय अथवा औद्योगिक इकाई यहाँ विस्थापित नहीं हुई तथा यहाँ पर जो भी औद्योगिक इकाई कार्यरत थीं, उनमें भी रोजगार के अपेक्षित अवसर नहीं बढ़े तथा अनेक इकाइयां बंद हो गयीं, जिससे वर्ष 2001 के लिए जनसंख्या का निर्धारित लक्ष्य पूर्ण नहीं हो पाया।

2.9.1 वास्तविक विकास का मूल्यांकन :

खुर्जा महायोजना–2001 में वर्ष 2001 के लिए प्रक्षेपित 2.50 लाख जनसंख्या हेतु 2337.64 हैक्टे० भूमि विकास हेतु प्रस्तावित की गयी थी (जैसा कि तालिका सं० 2.10 'खुर्जा महायोजना–2001 में प्रस्तावित भू–उपयोग के विरुद्ध हुआ विकास' में दर्शाया गया है) तथा खुर्जा महायोजना–2001 के प्रस्तावों को दो भागों में विभक्त किया गया था :–

(क) वर्तमान नगरीय निर्मित क्षेत्र/ग्रामीण निर्मित क्षेत्र

(ख) प्रस्तावित भू–उपयोग

तालिका संख्या– 2.9

खुर्जा नगर – वर्तमान भू–उपयोग (2003)

क्र०सं०	भू–उपयोग की श्रेणी	क्षेत्रफल (हे० में)	प्रतिशत
1.	निर्मित क्षेत्र	166.12	17.13
2.	ग्रामीण आबादी	114.82	11.84
3.	आवासीय	77.88	8.03
4.	व्यावसायिक	19.68	2.03
5.	औद्योगिक	101.04	10.42
6.	कार्यालय	9.79	1.01
7.	सामुदायिक सुविधायें	66.60	6.87
8.	यातायात एवं परिवहन	121.79	12.56
9.	पार्क, क्रीड़ा स्थल एवं मनोरंजन स्थल	227.40	23.45
10.	अन्य	64.43	6.65
	योग	969.55	100.00

तालिका संख्या– 2.10

खुर्जा महायोजना–2001 में प्रस्तावित भू–उपयोग के विरुद्ध हुआ विकास

क्र० सं०	प्रस्तावित नगरीय भू–उपयोग	प्रस्तावित क्षेत्रफल	प्रस्ताव अनुकूल विकास	महायोजना प्रस्तावों के विरुद्ध हुए अनधिकृत निर्माण						कुल अनधिकृत निर्माण	कुल अविकसित क्षेत्र	कुल विकसित क्षेत्र
				आवासीय	व्यावसायिक	पार्क व क्रीड़ास्थल	उद्योग	सामुदायिक सुविधायें	ग्रामीण आबादी			
1.	निर्मित क्षेत्र	166.12	159.40	—	1.00	—	0.64	4.40	—	6.04	6.64	166.12
2.	आवासीय	992.40	63.32	—	3.68	—	8.96	1.92	—	14.56	929.08	77.88
3.	व्यावसायिक	131.80	17.12	0.96	—	—	1.60	—	—	2.56	114.68	19.68
4.	औद्योगिक	444.14	91.60	4.80	3.52	—	—	1.12	—	9.44	352.54	101.04
5.	कार्यालय	20.72	7.55	1.60	0.64	—	—	—	—	2.24	13.17	9.79
6.	सामुदायिक सुविधायें	71.12	65.68	0.92	—	—	—	—	—	0.92	5.44	66.60
7.	यातायात एवं परिवहन	398.29	119.55	0.48	—	—	1.76	—	—	2.24	276.74	121.79
8.	पार्क, क्रीड़ा स्थल, खुले मनोरंजन स्थल	378.85	218.44	4.48	0.48	—	4.00	—	—	8.96	158.41	227.40
9.	कृषि	—	—	3.20	0.64	—	1.12	2.72	12.16	19.84	—	—
10.	ग्रामीण आबादी	137.20	114.82	—	—	—	—	—	—	—	22.38	114.82
11.	अन्य	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	64.43
	योग	2736.64	857.56	16.44	9.96	—	18.08	10.16	12.16	66.80	1879.08	969.55

खुर्जा महायोजना–2001 में विभिन्न भू–उपयोगों हेतु सुरक्षित की गयी कुल 2736.64 हैक्टे० भूमि के सापेक्ष कुल 969.55 हैक्टे० भूमि विकसित हुई है, जिसमें 66.80 हैक्टे० भूमि प्रस्तावित किये गये भू–उपयोगों के विरुद्ध तथा 857.56 हैक्टे० भूमि महायोजना प्रस्तावों के अनुसार विकसित हुई है। खुर्जा नगर का वर्तमान भू–उपयोग तथा महायोजना प्रस्तावों के विरुद्ध हुए विकास को उपरोक्त तालिकाओं में पृथक–2 दर्शाया गया है।

2.9.2 आवासीय (निर्मित नगरीय क्षेत्र सहित) :

खुर्जा महायोजना–2001 में प्रस्तावित कुल 1158.52 हेक्टेयर क्षेत्र (आवासीय तथा निर्मित क्षेत्र को मिलाकर) के विरुद्ध 244 हेक्टेयर क्षेत्र आवासीय उपयोग के अंतर्गत विकसित हो पाया है। इसके कम होने के मुख्य कारण हैं कि महायोजना–2001 के लिए 2.50 लाख जनसंख्या नियत की गयी थी, जिसके विरुद्ध वर्ष 2001 में वास्तविक जनसंख्या 98,403 हो पायी। जनसंख्या की कम वृद्धि के कारण आवासीय भवनों की संख्या भी कम रही है।

2.9.3 व्यवसायिक :

वर्ष 2001 की महायोजना में 131.80 हैक्टे० भूमि व्यावसायिक क्रियाओं हेतु सुरक्षित की गयी थी, जिसमें से 17.12 हैक्टे० भूमि प्रस्तावों के अनुसार व्यापारिक क्रियाओं के अंतर्गत तथा 2.56 हैक्टे० भूमि प्रस्तावित उपयोग के विरुद्ध विभिन्न उपयोगों में विकसित हुई है।

2.9.4 औद्योगिक :

किसी भी नगर के आर्थिक आधार को सुदृढ़ करने में औद्योगिक विकास का महत्त्वपूर्ण योगदान रहता है। इसी ध्येय को दृष्टिगत रखते हुए खुर्जा महायोजना–2001 में उद्योग हेतु 444.14 हेक्टेयर भूमि का प्रस्ताव दिया गया था। औद्योगिक क्षेत्र के प्रस्ताव मुख्यतः जंक्शन रोड तथा बुलन्दशहर रोड पर तथा मुण्डाखेड़ा रोड पर दिये गये थे। वर्तमान भू–उपयोग सर्वेक्षण के अनुसार जंक्शन रोड पर प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्रों में अपेक्षित विकास नगण्य रहा है, केवल जी०टी० रोड पर तथा मुण्डाखेड़ा रोड पर प्रस्तावित क्षेत्र में मुख्य रूप से उद्योगों का विकास हुआ है।

2.9.5 सामुदायिक सुविधायें :

खुर्जा महायोजना–2001 की नियत जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति हेतु विभिन्न क्षेत्रों में सामुदायिक सुविधाओं हेतु 71.12 हेक्टे० भूमि प्रस्तावित की गयी थी, जिसमें 65.68 हैक्टे० भूमि पर प्रस्तावानुसार विकास हुआ है। हाल ही के कुछ वर्षों में निजी संस्थाओं द्वारा सामुदायिक सुविधायें विकसित करने में विशेष योगदान किया गया है।

2.9.6 कार्यालय :

खुर्जा नगर के जनपदीय स्तर को दृष्टिगत रखते हुए वर्तमान कार्यालयों के भू–उपयोग को यथावत रखते हुए जी०टी० मार्ग पर इनके विस्तार का प्रस्ताव किया गया था। जिस पर एस०डी०एम० कार्यालय, पुलिस कार्यालय तथा तहसील कार्यालय का विकास हुआ है।

2.9.7 यातायात एवं परिवहन :

खुर्जा महायोजना–2001 में जी०टी० रोड, शिकारपुर मार्ग, पहासू मार्ग, मुण्डाखेड़ा मार्ग, दिल्ली मार्ग, सिकन्द्राबाद मार्ग, जेवर मार्ग तथा अलीगढ़ मार्ग को जोड़ते हुए एक रिंगरोड के निर्माण का प्रस्ताव दिया गया था, जिसका विकास नहीं हो पाया है। इसके अतिरिक्त अन्य सम्पर्क मार्गों के प्रस्ताव भी योजना में सम्मिलित थे, जिनका विकास नहीं हुआ है। इसके साथ ही यातायात नगर व बस अड्डा के प्रस्ताव महायोजना–2001 में दिये गये थे, जिनका प्रस्तावानुसार विकास नहीं हो पाया है।

2.9.8 पार्क एवं क्रीड़ास्थल :

खुर्जा की नियत 2.5 लाख जनसंख्या के लिए स्वस्थ एवं स्वच्छ वातावरण उपलब्ध कराने हेतु इस भू–उपयोग में 376.85 हेक्टेयर भूमि सुरक्षित की गयी थी, जिसके सापेक्ष मात्र 218.44 हैक्टे० भूमि ही प्रस्तावानुसार विकसित हुई है (जिसमें वर्तमान में 224 हैक्टे० विकसित बागों की भूमि शामिल है) तथा 8.96 हैक्टे० भूमि पर अनधिकृत निर्माण मौके पर हो गये हैं एवं लगभग 158.41 हैक्टे० भूमि वर्तमान में खुले क्षेत्र के रूप में है।

अध्याय– 3

भावी प्रस्ताव

नगरों का इतिहास इस तथ्य की पुष्टि करता है कि नगरों के विकास के सभी दौरों में और नगर निर्माण सम्बन्धी सभी बातों, जैसे अभिन्यास युक्तियों, निर्माण विधियों, नगर परिवेश के सुधार के तरीकों आदि, में सामाजिक उत्पादन के लक्ष्य तथा रीतियों, उत्पादक शक्तियों के विकास का स्तर और अपने सभी अन्तर्विरोधों सहित समाज का सामाजिक व आर्थिक ढाँचा प्रतिबिम्बित होते हैं। नगर की संरचना में नगर के प्रकार्यों की भी महत्त्वपूर्ण भूमिका होती है। प्राविधिक तकनीकी विकास में तीव्र अप्रत्याशित परिवर्तनों के वर्तमान युग में भावी आवश्यकताओं के अनुरूप एक आदर्श नगरीय निदर्श की परिकल्पना अत्यन्त जटिल कार्य है तथापि नगर के भावी विकास के लिए एक निश्चित दृष्टिकोण पर आधारित ऐसी रूप–रेखा तो तैयार करनी है, जिसमें सम्भावित सामाजिक एवं आर्थिक परिवेश की दीर्घकालीन आवश्यकताओं की प्रतिपूर्ति हेतु यथासम्भव सभी प्रकार्यों को समाहित करते हुए भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित करने की क्षमता हो। अन्य नगरों की भाँति खुर्जा नगरीय क्षेत्र की अपनी कुछ विशिष्ट भौगोलिक, आर्थिक एवं सामाजिक विशिष्टतायें हैं जो इसके भावी विकास के लिए सीमायें एवं सम्भावनायें निर्धारित करती हैं। जैसे पूर्ववर्ती अध्याय में इनकी विवेचना से स्पष्ट हुआ है कि इनमें धीरे–धीरे परिवर्तन हो रहे हैं। पहले नगर का मुख्य विकास मुख्य रूप से दिल्ली–अलीगढ़ मार्ग (जी०टी० मार्ग) पर सीमित था परन्तु अब जेवर मार्ग (स्टेशन मार्ग), मुण्डाखेड़ा मार्ग पर भी विकास हो रहा है। आवास एवं विकास परिषद द्वारा शिकारपुर मार्ग पर आवासीय योजना का विकास करने के फलस्वरूप विकास की नयी क्रियायें आकर्षित हो रही हैं। इनको नियोजित एवं निर्देशित किये जाने की आवश्यकता है।

3.1 मुख्य विचारणीय बिन्दु :

खुर्जा महायोजना–2001 में एन०सी०आर० बोर्ड द्वारा निर्धारित जनसंख्या एवं सकल घनत्व के आधार पर कुल 2736.64 हैक्टे० भूमि नगरीयकरण हेतु नियोजित की गयी थी, परन्तु कम जनसंख्या वृद्धि के कारण मात्र 969.35 हैक्टे० भूमि पर ही विकास हुआ है। वर्ष 2021 के लिए आकलित एवं निर्धारित जनसंख्या 1.50 लाख भी पूर्व में वर्ष 2001 के लिए निर्धारित जनसंख्या 2.5 लाख से बहुत कम है। सकल घनत्व के किसी भी मानक (एन०सी०आर० बोर्ड अथवा यू०डी०पी०एफ०आई० गाइडलाइन्स) के आधार पर 1.5 लाख जनसंख्या के लिए आवश्यक नगरीय भूमि पूर्व में नियोजित 2736.64 हैक्टे० से काफी कम होती है। यह एक विशिष्ट समस्या है, जिसमें पूर्व नियोजित भूमि को काफी मात्रा में कम करने की आवश्यकता है। नगरीय भू–उपयोग निर्धारण के उपरांत व्यापक स्तर पर कम करने से अनेक विधिक तथा अन्य प्रकार के विवाद होने की संभावना को दृष्टिगत रखते हुए विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा इस बिन्दु पर व्यापक चर्चा एवं विचारोपरांत यह निर्णय लिया गया कि खुर्जा महायोजना–2001 में नगरीयकरण हेतु निर्धारित भूमि को कम नहीं किया जायेगा तथा यथा आवश्यकतानुसार वर्तमान वास्तविक विकास तथा भावी आवश्यकता के संदर्भ में संशोधन करते हुए ही भूमि का नियोजन किया जायेगा। अतः उक्त निर्णय के संदर्भ में ही खुर्जा महायोजना–2021 के लिए एक नीतिगत दृष्टिकोण अपनाया गया है, जिसके मुख्य आधार बिन्दु निम्नवत् हैं :

1. परिवहन साधनों के सुगम एवं परिष्कृत उपयोग को सुनिश्चित करने के लिए मार्ग संरचना को यथासम्भव व्यावहारिक तथा सरल बनाना है, जिससे कि मार्ग संरचना का विकास एवं उपयोग शीघ्र हो सके।

2. नगरीय जीवन में सड़क मात्र एक परिवहन धमनी का कार्य ही नहीं करती अपितु वह आर्थिक एवं सामाजिक प्रकार्यों तथा घटनाओं का नाभिक भी होती है। सड़कें ही व्यापार, वाणिज्य तथा लोगों के मिलने–जुलने की जगहें भी बनती हैं। अस्तु मुख्य सड़कों के दोनों ओर एकल आवासीय विकास को हतोत्साहित करने तथा नियोजित रूप में वाणिज्यिक एवं समूह आवास केन्द्रों के निर्माण को प्रोत्साहित करने की नीति का अनुसरण करना है।

3. मार्ग संरचना के लिए रिंग रेडियल प्रणाली को अपनाते हुए बाह्य क्षेत्रों में मुख्य मार्गों के साथ बस अड्डों तथा परिवहन नगर के लिए भूमि आरक्षित की जानी है।

4. नगर के केन्द्रीय निर्मित भाग में निरन्तर फैल रही वाणिज्यिक क्रियाओं को हतोत्साहित करने तथा इस भाग में पुनर्निर्माण प्रक्रिया को गतिशील करने के लिए नीतियों का निर्धारण किया जाना है।

5. नगरीय क्षेत्र में उद्यान, पार्क, खुले मनोरंजन स्थल आदि के अभाव तथा विकास अभिकरणों द्वारा इन्हें विकसित करने के प्रति उदासीन दृष्टिकोण को दृष्टिगत रखते हुए इन क्षेत्रों के विकास के लिए युक्तिसंगत भू–स्थलों तथा विकासोन्मुख नीतियों का निर्धारण किया जाना है।

6. भू–उपयोग नीतियों तथा परिक्षेत्रीय विनियमन (जोनिंग रेगुलेशन्स) को विकास क्रियाओं के लिए सकारात्मक बनाया जाना है, जिससे कि यथासम्भव ये विकास क्रियाओं को आकर्षित करने के लिए उत्प्रेरक का कार्य कर सकें।

7. विकास कार्यों की प्राथमिकताओं का निर्धारण किया जाना है, जिससे कि महायोजना में प्रस्तावित विकास कार्य निर्धारित दिशा में गतिशील हो सकें।

3.2 जनसंख्या प्रक्षेपण :

खुर्जा नगर की भावी जनसंख्या के प्रक्षेपण में जनसंख्या की प्राकृतिक वृद्धि तथा आव्रजन मुख्य आधार बिन्दु हैं। जनसंख्या का आव्रजन नगर में आर्थिक सामाजिक गतिविधियों, अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता, सुरक्षा, स्वस्थ पर्यावरण, आदि पर निर्भर करता है। विभाग द्वारा विभिन्न नगरों की दीर्घकालीन महायोजनायें बनाते समय सामान्यतः विगत दशकों में जनसंख्या वृद्धि की दरों तथा स्थितियों का आकलन करते हुए जनसंख्या का प्रक्षेपण किया जाता है तथा इसी के आधार पर अन्य क्रियाओं का अनुमान लगाते हुए महायोजना प्रस्ताव तैयार किये जाते हैं। खुर्जा नगरीय क्षेत्र में विगत दशकों में जनसंख्या वृद्धि तथा भावी आर्थिक सामाजिक क्रियाकलापों को दृष्टिगत रखते हुए विभिन्न गणितीय मानकों के आधार पर वर्ष 2021 के लिए जनसंख्या का प्रक्षेपण किया गया है, जिसे तालिका संख्या 3.1 में दर्शाया गया है।

तालिका संख्या– 3.1

जनसंख्या प्रक्षेपण – खुर्जा नगर

क्र०सं०	विधियां	वास्तविक			प्रक्षेपित	
		1981	1991	2001	2011	2021
1.	अंकगणितीय	67,119	19,305	98,403	1,16,501	1,40,511
2.	ज्योमैट्रिक				1,20,457	1,47,604
3.	पैराबोला द्वितीय डिग्री				1,21,413	1,47,467
	औसत				1,19,457	1,43,860

यह अनुमान है कि वर्ष 2021 में खुर्जा नगरीय क्षेत्र की जनसंख्या लगभग 1.50 लाख होगी। नयी आर्थिक क्रियायें एवं अवस्थापना सुविधाओं से जनसंख्या वृद्धि और अधिक होने की सम्भावना है।

3.3 भावी श्रमशक्ति का पूर्वानुमान :

किसी भी नगर की गतिशीलता एवं उसकी सुदृढ़ता का आकलन उसकी आर्थिक स्थिति के मूल्यांकन से किया जाता है। नगर के तीव्र एवं सुचारू विकास को गति प्रदान करने हेतु यह आवश्यक है कि नगर के आर्थिक आधार को गतिशील एवं सुदृढ़ किया जाये तथा रोजगार क्षमता को बढ़ाया जाये। नगर की भावी श्रम शक्ति का अनुमान लगाना अत्यन्त कठिन है जो कि विभिन्न आर्थिक क्रियाओं, जनसंख्या की वृद्धि, उद्योग तथा रोजगार देने वाले अन्य उपक्रमों की स्थापना आदि द्वारा प्रत्याशित एवं अप्रत्याशित रूप से प्रभावित होती है। नगर में भावी श्रमिकों की संख्या का अनुमान इस आधार पर किया गया है कि भविष्य में योजनाबद्ध विकास के फलस्वरूप खुर्जा की आर्थिक स्थिति में सुधार होगा। साथ ही यह भी अनुमान किया गया है कि नगर के बहुमुखी विकास के साथ–साथ नगर में स्त्री रोजगार के अवसर बढ़ेंगे, जिसके कारण जनसंख्या में श्रमिकों की आनुपातिक वृद्धि का अनुमान किया गया है।

वर्ष 2001 की जनसंख्या में श्रमिकों की कुल भागीदारी 24.50 प्रतिशत थी, जिसके वर्ष 2021 में बढ़कर 28.00 प्रतिशत तक होने का अनुमान लगाया गया है। तालिका संख्या 3.2 में वर्ष 2021 तक के दशकों में जनसंख्या में श्रमिकों की भागीदारी को दर्शाया गया है।

तालिका सं०– 3.2

खुर्जा नगरीय क्षेत्र में अनुमानित श्रमिकों की संख्या

क्र० सं०	व्यावसायिक श्रेणी	वर्ष 2001		वर्ष 2011		वर्ष 2021	
		कुल श्रमिक	प्रतिशत	कुल श्रमिक	प्रतिशत	कुल श्रमिक	प्रतिशत
1.	प्राथमिक	2531	10.50	2873	9.25	2880	7.15
2.	द्वितीयक	7052	29.25	9318	30.00	12,588	31.25
3.	तृतीयक	14,525	60.25	18,868	60.75	24,813	61.60
4.	**श्रमिकों का योग**	**24,108**	**100.00**	**31,059**	**100.00**	**40,281**	**100.00**
5.	**जनसंख्या**	**98,403**		**1,19,457**		**1,43,860**	
6.	**श्रमिक भागीदारी**		**24.50**		**26.00**		**28.00**

नगर के आर्थिक आधार को सुदृढ़ करने के लिए यह अत्यन्त आवश्यक है कि नगर के औद्योगिकरण के साथ–साथ अन्य आर्थिक क्रियाओं का विकास भी तीव्र गति से हो। यह अनुमान लगाया गया है कि वर्ष 2011 एवं 2021 में नगर के विस्तार के साथ द्वितीयक एवं तृतीयक श्रेणी का विकास अधिक तेजी से होने के कारण प्राथमिक श्रेणी में कार्यरत श्रमिकों का अनुपात कम होगा।

3.4 अवस्थापना सुविधाओं की आवश्यकता का अनुमान :

नगरीय क्षेत्र के विकास के लिये अवस्थापना सुविधाओं का विकास अनिवार्य है । नगरीय क्षेत्र में वर्ष 2021 तक आवश्यक मुख्य अवस्थापना सुविधाओं का अनुमान प्रचलित मानकों के आधार पर लगाया जा सकता है, जिससे कि इनके विकास के लिये आवश्यक संसाधनों का आकलन एवं नियोजन किया जा सके। नगरीय क्षेत्र में वर्ष 2021 तक मुख्य अवस्थापना सुविधाओं की आवश्यकता के आकलन का संक्षिप्त विवरण निम्नवत् है :

3.4.1 यातायात एवं परिवहन :

यातायात एवं परिवहन व्यवस्था को विकसित एवं सुदृढ़ करने के लिये निम्न सुविधाओं का विकास करना आवश्यक है :

- सभी प्रमुख क्षेत्रीय मार्गों का विस्तारीकरण एवं सुदृढ़ीकरण।
- नगर के आन्तरिक भाग में स्थित बस अड्डों को बाहरी क्षेत्रों में स्थापित करना।
- सभी प्रमुख चौराहों का विकास।
- महायोजना मार्गों का निर्माण तथा नगर के आन्तरिक भाग में विभिन्न स्थलों पर पार्किंग स्थलों का निर्माण करना।
- नगरीय क्षेत्र में यातायात परिवहन के सुगम संचालन हेतु यातायात प्रबंधन योजना तैयार कर क्रियान्वित करना।
- रिंग रोड का प्रस्ताव।

3.4.2 जलापूर्ति :

वर्तमान में नगर में विभिन्न अभिकरणों द्वारा कुल लगभग 73 लीटर प्रति व्यक्ति प्रतिदिन जलापूर्ति की जा रही है, जिसे निकट भविष्य में 140 लीटर प्रति व्यक्ति प्रतिदिन किया जाना प्रस्तावित है। वर्तमान में नगर की 60 प्रतिशत जनसंख्या को जलापूर्ति की सुविधा उपलब्ध है, जिसे भविष्य में संपूर्ण जनसंख्या को उपलब्ध कराये जाने का प्रस्ताव है।

3.4.3 जल एवं मल निस्तारण :

आवास एवं विकास परिषद की कालोनियों तथा विकास प्राधिकरण की कालोनियों को छोड़कर नगर में सीवर लाइन की सुविधा उपलब्ध नहीं है। अतः नगर के सभी क्षेत्रों को सीवर लाइन से आच्छादित करना अनिवार्य होगा। इसके लिये विस्तृत कार्य योजना तैयार करने की आवश्यकता है। जल निस्तारण हेतु नगर के विभिन्न भागों में विद्यमान पुराने नालों का ही मुख्य रूप से उपयोग किया जा रहा है, इनमें से अधिकांश नालों के किनारे अवैध निर्माण होने तथा नालों की नियमित सफाई न होने के कारण इन की जल संवाहक क्षमता बहुत कम हो गयी है। जिसके फलस्वरूप विभिन्न स्थलों पर जल भराव की समस्या रहती है। जल निस्तारण हेतु एक विस्तृत ड्रेनेज प्लान तैयार किया जाना अनिवार्य है। इसके अन्तर्गत वर्तमान नालों का सुदृढ़ीकरण, नये

नालों का निर्माण तथा नालों में निस्तारित जल को विभिन्न अन्य कार्यों में उपयोग करने हेतु आवश्यक व्यवस्था को सम्मिलित किया जाये।

3.4.5 सोलिड वेस्ट निस्तारण :

वर्ष 2021 तक नगरीय क्षेत्र में प्रतिदिन उत्पन्न होने वाले सोलिड वेस्ट को निस्तारित करने के लिये आवश्यक व्यवस्था करनी होगी। विभिन्न प्रकार के कूड़े को अलग–अलग एकत्रित करने, औद्योगिक संकटमय अवशिष्ट एवं बायो–डिग्रेडेबिल अवशिष्ट को अलग–अलग कर एकत्रित करने, निस्तारित करने तथा निस्तारण के उपरांत व्यवस्थित करने की आवश्यकता है। नगर के बाहर विभिन्न क्षेत्रों में ऐसे स्थलों का विकास करना होगा, जहाँ पर घरेलू तथा सामान्य कूड़ा–करकट को संग्रहित किया जा सके। बायो मेडीकल तथा अन्य संकटमय कूड़ा–करकट के लिये अलग से एक स्थल का विकास करना होगा। सभी प्रकार के नगरीय कूड़ा–करकट को संग्रहित करने तथा उपयोग करने के लिये अनेक तकनीकी प्रबन्धन पद्धतियां उपलब्ध हैं, जिनका उपयोग नगर पालिका परिषद द्वारा विस्तृत अध्ययन एवं कार्य योजना के अनुरूप किया जा सकता है।

3.4.6 विद्युत आपूर्ति :

विद्युत विभाग के अनुमान के अनुसार वर्ष 2021 तक नगरीय क्षेत्र में वर्तमान से लगभग दो गुनी विद्युत आपूर्ति की आवश्यकता होगी, जिसे विद्युत निगम द्वारा विभिन्न स्रोतों से प्राप्त किया जायेगा। भविष्य में विद्युत आपूर्ति के लिये नगर के विभिन्न क्षेत्रों में 28 नये सब स्टेशनों के निर्माण का प्रस्ताव है, जिनकी क्षमता 3850 के०वी०ए० होगी।

3.4.7 सामाजिक अवस्थापना सुविधायें :

नगर के समग्र विकास हेतु शिक्षा, स्वास्थ्य, मनोरंजन आदि सुविधाओं का विकास करना भी अनिवार्य है। इन सुविधाओं की आवश्यकता के लिये विभिन्न मानकों के आधार पर अनुमानित संख्या का आकलन किया जाता है तथा तदनुसार ही नगर के विभिन्न क्षेत्रों में भूमि आरक्षित की जाती है। खुर्जा नगरीय क्षेत्र में भविष्य में स्थानीय एवं क्षेत्रीय जनसंख्या की आवश्यकता एवं मांग के अनुरूप शिक्षा संस्थानों, स्वास्थ्य केन्द्रों तथा मनोरंजन स्थलों के विकास की आवश्यकता होगी।

3.5. खुर्जा महानगर हेतु वर्ष 2021 तक भूमि की आवश्यकता का अनुमान :

किसी भी नगर की महायोजना तैयार करने से पूर्व यह आवश्यक हो जाता है कि पहले उस क्षेत्र के विभिन्न भू–उपयोगों का आकलन कर लिया जाये। यह आकलन उस क्षेत्र के वर्तमान भू–उपयोग के आधार पर विभिन्न भू–उपयोग के अंतर्गत कम पाये गये क्षेत्र एवं भावी जनसंख्या की पूर्ति हेतु मानकों के आधार पर उस क्षेत्र की गणना पर निर्भर करता है। वर्ष 2021 में खुर्जा की जनसंख्या का लक्ष्य 1.50 लाख रखा गया है। महायोजना–2001, जो कि 2.50 लाख जनसंख्या की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए तैयार की गयी थी, में विभिन्न भू–उपयोगों में प्रस्तावित की गयी भूमि के क्षेत्रफल में, भावी व्यवहारिक कठिनाइयों व समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुए, महायोजना–2021 में कोई उल्लेखनीय परिवर्तन नहीं किया गया है।

3.5.1 आवासीय :

वर्तमान में खुर्जा की लगभग 0.98 लाख जनसंख्या 244 हैक्टेयर आवासीय क्षेत्र में निवास करती है। खुर्जा नगर की वर्ष 2021 तक अनुमानित जनसंख्या (1.50 लाख) हेतु प्रस्तावित भूमि की आवश्यकता के विवरण आयवर्ग के अनुसार निम्न तालिकाओं में दिये गये हैं :–

तालिका संख्या– 3.3

खुर्जा नगर में आवासीय इकाइयों की अतिरिक्त आवश्यकता

(वर्ष 2021 तक)

क्रम सं०	विवरण	2001	2021
1.	जनसंख्या	98403	1,43,860
2.	अतिरिक्त आवश्यकता	---	45,457
3.	औसत परिवार आकार	66	6.00
4.	परिवार संख्या	16,400	---
5.	उपलब्ध वर्तमान आवासीय इकाइयां	13,433	---
6.	अतिरिक्त परिवार	---	9516
7.	आवासीय इकाइयों की वर्तमान में कमी	2967	---
8.	वर्तमान आवासीय इकाइयां जिन्हें पुनः निर्माण की आवश्यकता होगी। (एक प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से)	---	2680
9.	कुल अतिरिक्त आवासीय इकाइयां	---	12,196

तालिका सं०– 3.4

खुर्जा नगर में आवासीय इकाइयों की अतिरिक्त आवश्यकता

आय वर्ग	कुल परिवारों का प्रतिशत	परिवारों की संख्या	प्रति भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्ग मी० में)	प्रति भूखण्ड औसत आवासीय इकाइयों की संख्या	कुल अनुमानित प्लाटेड क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)	कुल आवासीय क्षेत्र (हैक्टेयर में)
आर्थिक दृष्टि से कमजोर	25	3046	30–90	1.0	18.00	45.00
निम्न आय वर्ग	45	5490	100–200	1.0	82.00	182.22
मध्यम आय वर्ग	20	2440	200–350	1.0	68.00	136.00
उच्च आय वर्ग	10	1220	350–400	1.0	48.00	80.00
कुल योग	**100**	**12,196**				**443.22**

उपरोक्त तालिकाओं के अनुसार खुर्जा नगर की वर्ष 2021 तक की प्रस्तावित जनसंख्या (लगभग 1.50 लाख) हेतु 443.22 हैक्टे० भूमि की आवश्यकता होगी, परन्तु महायोजना–2021 में महायोजना–2001 के अनुरूप ही आवासीय भूमि के प्रस्ताव रखे गये हैं, ताकि भविष्य में कोई नियोजन संबंधी व्यवहारिक कठिनाई एवं समस्या उत्पन्न न हो।

3.5.2 वाणिज्य :

वाणिज्यिक क्रियाकलापों हेतु 84.87 हैक्टेयर भूमि जी०टी० रोड, शिकारपुर मार्ग तथा जेवर मार्ग पर प्रस्तावित की गयी है।

3.5.3 उद्योग :

जनसंख्या प्रक्षेपण के अनुसार श्रमिकों का प्रक्षेपण भी किया गया है, जिसके अनुसार वर्ष 2021 तक 8,285 श्रमिक उद्योग क्रियाओं में रोजगार प्राप्त करेंगे, जिनके लिए महायोजना–2021 में 639.50 हैक्टेयर भूमि का प्रस्ताव किया गया है। औद्योगिक भूमि के प्रस्ताव महायोजना–2001 के अनुरूप ही स्टेशन रोड (जेवर रोड), बुलन्दशहर रोड तथा मुंडाखेड़ा रोड पर दिये गये हैं।

3.5.4 यातायात एवं परिवहन :

यातायात से सम्बन्धित वर्तमान समस्याओं का निराकरण करने के साथ–साथ भावी आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु यह अनुमान लगाया गया है कि वर्ष 2021 में महायोजना के कुल भू–उपयोग का 11.36 प्रतिशत भाग महायोजना में चिह्नित मार्गों, बस अड्डों, ट्रांसपोर्ट नगर आदि यातायात एवं परिवहन भू–उपयोग के अंतर्गत होगा। अतः वर्ष 2021 के लिये महायोजना में अनुमानित कुल भू–उपयोग में से लगभग 320.18 हैक्टेयर भूमि यातायात एवं परिवहन भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। यातायात नगर तथा बस अड्डा का प्रस्ताव अलीगढ़ मार्ग पर दिया गया है।

3.5.5 सार्वजनिक सुविधायें :

मानव के आर्थिक विकास के साथ–साथ दिन प्रतिदिन उसके जीवन स्तर में भी वृद्धि हो रही है। इस वृद्धि के कारण उसकी सामुदायिक सुविधाओं की मांग में भी बढ़ोत्तरी होना स्वाभाविक है। अतः यह अनुमान है कि वर्ष 2021 में कुल भू–उपयोग में से लगभग 220.47 हैक्टेयर क्षेत्र सार्वजनिक सुविधाओं हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक है।

3.5.6 पार्क क्रीड़ा एवं मनोरंजन स्थल :

नगर की जनसंख्या को स्वच्छ एवं स्वस्थ वातावरण प्रदान करने हेतु यह आवश्यक है कि महायोजना के कुल भू–उपयोग का 10.33 प्रतिशत पार्क एवं खुले स्थल के लिए आरक्षित किया जाता है। इस प्रकार वर्ष 2021 तक लगभग 290.59 हैक्टेयर भूमि पार्क एवं खुले स्थल विकसित करने के लिये आवश्यक होगी।

अध्याय– 4

प्रस्तावित भू–उपयोग एवं भू–विकास नीतियाँ

4.1 खुर्जा महायोजना–2021 में प्रस्तावित भू–उपयोग :

किसी नगर की महायोजना में सबसे महत्त्वपूर्ण भाग नगर में भविष्य में आने वाली क्रियाओं का आकलन कर उसके अनुसार विभिन्न भू–उपयोगों हेतु क्षेत्र एवं इसकी स्थिति निर्धारित इस प्रकार से करना है ताकि विभिन्न भू–उपयोगों में आपसी समन्वय आवश्यकतानुसार हो सके। विभिन्न भू–उपयोगों की स्थिति वर्तमान एवं प्रस्तावित मार्ग संरचना, हवा की दिशा एवं विभिन्न भौतिक अवरोधों के साथ पानी की उपलब्धता पर निर्भर करती है।

निम्न तालिका में खुर्जा नगर की महायोजना–2021 में विभिन्न भू–उपयोगों में प्रस्तावित भूमि के विवरण दर्शाये गये हैं :–

तालिका संख्या– 4.1

खुर्जा नगर की महायोजना–2021 में विभिन्न भू–उपयोगों में प्रस्तावित भूमि के विवरण

भू–उपयोग की श्रेणी		क्षेत्रफल (है० में)	प्रतिशत
(क) प्रथम भाग	(1) निर्मित क्षेत्र/ग्रामीण क्षेत्र	251.75	8.94
(ख) द्वितीय भाग	आवासीय (मिश्रित आवासीय सहित)	977.00	34.68
	वाणिज्यिक	84.87	3.01
	उद्योग	639.50	22.70
	कार्यालय	32.74	3.55
	सामुदायिक सुविधायें	220.47	7.83
	यातायात एवं परिवहन	320.18	11.36
	पार्क, क्रीड़ा एवं मनोरंजन स्थल	290.59	10.33
	योग	**2817.46**	**100.00**

4.2 भू–विकास नीतियाँ :

किसी भी नगरीय क्षेत्र के भावी विकास को महायोजना में परिकल्पित स्वरूप के अनुरूप सुनिश्चित करने के लिए भू–उपयोग नीतियों को समय एवं क्षेत्र की आवश्यकता के अनुरूप व्यापक एवं व्यावहारिक बनाया जाना आवश्यक है। नगरीय क्षेत्र के वर्तमान स्वरूप में सुधार एवं प्रस्तावित भावी विकास की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए सम्पूर्ण नगरीय क्षेत्र को विभिन्न भू–उपयोगों की श्रेणियों में विभाजित करते हुए प्रत्येक श्रेणी के लिए कुछ आवश्यक भू–उपयोग नीतियाँ प्रस्तावित की गयी हैं, जिनका संक्षिप्त विवरण निम्नवत् है :–

4.2.1 निर्मित क्षेत्र :

विगत दशकों में खुर्जा नगरीय क्षेत्र में आवासीय एवं वाणिज्यिक क्रियाओं में व्यापक स्तर पर वृद्धि हुई है। सभी मुख्य बाजारों में ऊपरी तलों पर एवं धरातल पर प्रसार हुआ है। लगभग सभी बड़े अहातों में घनी आबादी की वृद्धि हुई है। इस क्षेत्र में जनसंख्या का घनत्व बहुत अधिक है तथा वाणिज्यिक क्रियाओं में निरन्तर वृद्धि हो रही है। इसके फलस्वरूप यातायात एवं पर्यावरण प्रदूषण की समस्या के साथ–साथ आवश्यक जनसुविधाओं पर भी अत्यधिक दबाव है। यदि इस क्षेत्र को यथावत छोड़ दिया जाता है तो इसमें अनेक समस्यायें बढ़ सकती हैं, जिनका निराकरण किया जाना अत्यन्त कठिन होगा तथा यह क्षेत्र एक समस्याग्रस्त गन्दी बस्ती के रूप में परिवर्तित हो जायेगा। जिसके लिए विस्तृत पुनर्निर्माण योजना तैयार करनी होगी, जिससे कि तदनुसार विकास होने पर यह क्षेत्र विकसित हो सके।

नगर के निर्मित क्षेत्र में यथासम्भव सभी मुख्य अनावासीय क्रियाओं को चिह्नित किया गया है। बाजार एवं सघन बाजार क्षेत्रों को भी चिह्नित कर उनमें विकास की अलग नीतियाँ निर्धारित की गयी हैं। निर्मित क्षेत्र में इन सभी अनावासीय क्रियाओं को चिह्नित करने के उपरान्त इस क्षेत्र को मुख्य रूप से निर्मित आवासीय क्षेत्र के रूप में चिह्नित किया गया है, जिससे कि इस सघन निर्मित क्षेत्र में अनावासीय क्रियाओं में अनियोजित प्रसार को हतोत्साहित किया जा सके। क्योंकि अनावासीय क्रियाओं के अनियोजित प्रसार एवं विकास से निर्मित क्षेत्र में पहले से ही कम अवस्थापना सुविधाओं पर अनावश्यक भार बढ़ता है तथा अनेक समस्याएँ उत्पन्न होती हैं।

निर्मित क्षेत्र में पुनर्निर्माण एवं निर्माण क्रियाओं के नियोजित विकास हेतु मुख्य रूप से निम्नांकित नीतियों का अनुसरण किया जाना है :

1. निर्मित क्षेत्र के केन्द्रीय भाग में बढ़ती जनसंख्या एवं आर्थिक क्रियाओं के दबाव को हतोत्साहित करते हुए नये नियोजित आवासीय केन्द्रों का निर्माण करना तथा जनसुविधाओं हेतु आवश्यक व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
2. भवनों के वर्तमान उपयोग को परिवर्तन करने की अनुमति केवल नये आवासीय भवनों के निर्माण हेतु दी जायेगी।
3. इस क्षेत्र में किसी प्रकार की औद्योगिक क्रियायें, थोक व्यापार, कृषि उपज मण्डी, डेयरी आदि का निर्माण अनुमन्य नहीं किया जायेगा। वर्तमान में स्थित इन क्रियाओं को स्थानान्तरित करने हेतु विस्तृत योजना तैयार की जायेगी। ऐसी क्रियायें जिनको इस क्षेत्र में प्रतिबन्धित कर स्थानान्तरित करने का प्रस्ताव है, के स्थानान्तरित होने पर रिक्त भूखण्ड का उपयोग आवासीय एवं अवस्थापना सुविधायें, उपयोग हेतु ही किया जायेगा।
4. वर्तमान एकल आवास का पुनर्निर्माण/जीर्णोद्धार अनुमन्य होगा।
5. वर्तमान एकल दुकानों का पुनर्निर्माण/जीर्णोद्धार बाजार एवं सघन बाजार क्षेत्र हेतु निर्धारित उपविधियों के अनुसार अनुमन्य होगा।
6. वर्तमान बाजार एवं सघन बाजार का निर्धारण मानचित्र पर कर दिया गया है। इससे भिन्न स्थित दुकान का पुनर्निर्माण अथवा जीर्णोद्धार दुकान का पूर्व स्वीकृत मानचित्र प्रस्तुत करने पर ही अनुमन्य किया जायेगा।
7. इस क्षेत्र में केवल हाउसिंग, पार्किंग स्थल/बहुमंजिलीय पार्किंग प्लाजा तथा स्थानीय स्तर की सामुदायिक सुविधाओं आदि अनुमन्य क्रियाओं का निर्माण निर्धारित उप विधियों के अनुरूप अनुमन्य होगा। पार्क एवं इसी प्रकार के अन्य खुले स्थलों का विकास अथवा निर्माण को प्रोत्साहित किया जायेगा।

8. इस क्षेत्र में पुराने भवनों में किसी भी प्रकार के अतिरिक्त अनधिकृत निर्माण किये जाने की स्थिति में नगरीय क्षेत्र में प्रचलित शमन के आधार पर आर्थिक दण्ड नियोजित किया जायेगा। यह आर्थिक दण्ड केवल नियमों के अनुसार शमनीय निर्माण की दशा में ही नियोजित होगा।

9. इस क्षेत्र में कुछ भवन पुराने एवं जर्जर अवस्था में हैं, जिनमें किसी भी प्रकार की प्राकृतिक अथवा मानव जनित आपदा की स्थिति में व्यापक स्तर पर विनाश की सम्भावना है। नगर निगम द्वारा एक विस्तृत सर्वेक्षण कराकर इस प्रकार के सभी भवनों को असुरक्षित घोषित करने की कार्यवाही की जायेगी।

10. क्षेत्र के पुनर्निर्माण के लिए पुराने असुरक्षित भवनों के स्थान पर नये आवासीय निर्माण को प्रोत्साहित किया जायेगा।

11. पुराने क्षेत्र के पुनर्निर्माण को प्रोत्साहित करने हेतु प्राधिकरण द्वारा एक पुनर्निर्माण निधि का गठन किया जायेगा, जिसका उपयोग इस क्षेत्र में मार्गों के निर्माण एवं आवश्यक जनसुविधाओं के विकास हेतु ही किया जा सकेगा।

12. इस क्षेत्र में अनुमन्य सीमा से अधिक किया गया आच्छादन, जो कि शमनीय है, के लिए शमन शुल्क प्रचलित दरों के आधार पर वसूल किया जायेगा। इस प्रकार इस क्षेत्र से प्राप्त धनराशि को पुनर्निर्माण निधि में जमा किया जायेगा।

13. इस क्षेत्र में भूमि अथवा निर्मित भवन के विक्रय के फलस्वरूप स्टाम्प ड्यूटी में से शासन द्वारा निर्धारित स्थानीय निकाय को प्राप्त होने वाली 2 प्रतिशत धनराशि पुनर्निर्माण निधि में जमा की जायेगी। इस क्षेत्र से प्राप्त होने वाले समस्त सम्पत्ति कर की 60 प्रतिशत धनराशि नगर निगम द्वारा पुनर्निर्माण निधि में जमा करानी होगी। अवशेष 40 प्रतिशत धनराशि का उपयोग इस क्षेत्र की जनसुविधाओं के रखरखाव पर व्यय किया जायेगा। इस क्षेत्र के लिए गठित पुनर्निर्माण निधि का समस्त उपयोग इस क्षेत्र के विकास कार्यों के लिए ही किया जायेगा।

14. इस क्षेत्र में वर्तमान स्थिति में आवश्यक जन–सुविधाओं का सुदृढ़ीकरण एवं विस्तार बहुत अधिक खर्चीला होने के साथ–साथ कठिन भी है। इसलिए इस क्षेत्र में प्रचलित औद्योगिक क्रियाओं एवं निरन्तर बढ़ रही व्यापारिक क्रियाओं को हतोत्साहित तथा पुनर्निर्माण योजना के अनुरूप नव–निर्माण गतिविधियों को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से वर्तमान में चल रही सभी औद्योगिक एवं व्यापारिक इकाइयों पर सम्पत्ति कर, जल कर तथा बिजली की दरों पर अतिरिक्त भार लगाये जाने पर भी विचार किया जा सकता है। इनसे प्राप्त होने वाली धनराशि को पुनर्निर्माण निधि में जमा किया जा सकता है।

15. इस क्षेत्र में अनुमन्य क्रियाओं के अतिरिक्त क्रियाओं को नॉन कन्फर्मिंग उपयोग मानते हुए उनके विस्तार, पुनर्निर्माण एवं स्थानान्तरण के सम्बन्ध में बुलन्दशहर–खुर्जा विकास प्राधिकरण की बैठक में गुण–दोष के आधार पर निर्णय किया जायेगा।

4.2.2 निर्मित ग्रामीण आबादी क्षेत्र :

खुर्जा महायोजना में ग्रामीण आबादी क्षेत्र में वर्तमान आबादी के साथ लगे कुछ क्षेत्र को आबादी के विस्तार हेतु प्रस्तावित किया गया है। ग्रामीण आबादी क्षेत्र में अभी भवनों के निर्माण के लिए कोई नीति निर्धारित नहीं है। इसके फलस्वरूप अनियोजित एवं अनियंत्रित निर्माण कार्य इन ग्रामीण क्षेत्रों के आस–पास अधिक होता

है। इस प्रवृत्ति को नियन्त्रित एवं नियोजित करने की आवश्यकता है। इसके लिए प्राथमिक रूप से एक ऐसी नीति प्रस्तावित है, जो ग्रामीण आबादी विस्तार क्षेत्र में भी नियोजित विकास की प्रवृत्ति को प्रोत्साहित करने में सहायक होगी। इस क्षेत्र के अन्तर्गत अनुमन्य क्रियाओं को आवासीय एवं अनावासीय में विभक्त करते हुए यह प्रस्तावित किया गया है कि आवासीय भवन में अधिकतम भूतल आच्छादन 70 प्रतिशत तथा एफ० ए० आर० 1.5 रहेगा। सभी आवासीय भवन न्यूनतम 4 मीटर चौड़ी सड़क छोड़ते हुए अनुमन्य किये जायेंगे। गैर आवासीय भवनों के निर्माण हेतु सामान्य भवन उपविधि ही लागू रहेगी।

4.2.3 आवासीय :

आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत मुख्य रूप से दो प्रकार के क्षेत्र प्रस्तावित किये गये हैं–

1. मिश्रित आवासीय

2. आवासीय

मिश्रित आवासीय भू–उपयोग नगर के पुराने निर्मित क्षेत्र से लगे हुए क्षेत्रों में प्रस्तावित किया गया है। प्रायः यह अनुभव किया गया है कि आवासीय क्षेत्र में मुख्य मार्गों के किनारे आवासीय भवनों का उपयोग व्यवसायिक क्रियाओं के लिए किया जा रहा है। आवासीय भवनों को गैर आवासीय क्रियाओं में उपयोग करने की प्रवृत्ति तेजी से बढ़ रही है। इस प्रवृत्ति के कारण जहाँ एक ओर प्राधिकरण को आर्थिक हानि हो रही है वहीं दूसरी ओर आवासीय क्षेत्र में अनियोजित अनावासीय क्रियाओं के फैलाव से अनेक समस्यायें भी बढ़ती हैं। व्यवसायिक क्रियायें सामान्यतः आवासीय भवनों के अग्र सेट बैक को आच्छादित करते हुए होती हैं। इनमें पार्किंग की कोई व्यवस्था न होने के कारण नियोजित मार्गों की निर्धारित चौड़ाई का बहुत बड़ा भाग व्यावसायिक कार्यों तथा पार्किंग के लिए उपयोग किया जाता है। आवासीय क्षेत्रों में मुख्य मार्गों पर व्यावसायिक क्रियाओं की स्वाभाविक प्रवृत्ति को दृष्टिगत रखते हुए इस प्रकार की क्रियाओं को नियोजित रूप से विकसित किये जाने की प्रवृत्ति को प्रोत्साहित करने की आवश्यकता है। इसके लिए महायोजना में मिश्रित आवासीय भू–उपयोग की अवधारणा को समाविष्ट किया गया है।

महायोजना में प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में कोई भी व्यक्ति अथवा संस्था ऐसे भू–विन्यास मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत कर सकता है, जिनमें केवल आवासीय भू–खण्ड अथवा भवनों का विकास/निर्माण ही प्रस्तावित किया गया है तथा सामान्य रूप से अपेक्षित सामुदायिक सुविधाओं का प्राविधान नहीं किया गया है। इस प्रकार के भू–विन्यास मानचित्र शुद्ध आवासीय उपयोग की श्रेणी में होंगे तथा उनमें स्थानीय स्तर की इस भू–उपयोग में अनुमन्य क्रियायें ही अनुमन्य की जायेंगी। इस प्रकार के शुद्ध आवासीय क्षेत्र में सामुदायिक सुविधाओं की व्यवस्था न होने के कारण कुल प्रस्तावित भूमि का 5 प्रतिशत भाग आवासीय क्षेत्रों में निर्धारित न्यूनतम खुले क्षेत्र के अतिरिक्त खुले रूप में छोड़ते हुए पार्क के रूप में विकसित करना होगा। खुर्जा महायोजना–2001 में दर्शाये गये गैर आवासीय क्षेत्र में अनधिकृत रूप से विकसित आवासीय कालोनियों का गुण–दोष के आधार पर आवासीय भू–उपयोग में समायोजन किया गया है। परन्तु इस प्रकार से पूर्व में अनधिकृत रूप से विकसित कालोनियों का नियमितीकरण शासन द्वारा निर्धारित नीति के अनुरूप ही किया जायेगा।

अनधिकृत रूप से विकसित आवासीय कालोनियों में प्रायः यह देखा गया है कि शासन द्वारा निर्धारित खुले क्षेत्र का प्राविधान नहीं किया गया है तथा सामान्यतः मार्गों की चौड़ाई भी निर्धारित मानकों से कम होती है। इस प्रकार की कालोनी में आधारभूत सुविधाओं की व्यवस्था करने में अधिक व्यय होता है। इस प्रकार की कालोनियों

का नियमितीकरण करते समय कालोनाइजर अथवा कालोनाइजर न होने की स्थिति में निजी भू–खण्ड/भवन स्वामियों से विकास शुल्क के साथ खुले क्षेत्र की आवश्यकता की भूमि के बाजार मूल्य की समतुल्य धनराशि समानुपातिक रूप में वसूल की जायेगी। मिश्रित आवासीय एवं आवासीय भू–उपयोग में अन्य क्रियाएँ जोनिंग रेगुलेशन के आधार ही अनुमन्य होंगी।

4.2.4 व्यावसायिक :

खुर्जा नगरीय क्षेत्र में विद्यमान सभी मुख्य क्षेत्रीय मार्गों तथा पूर्ण रूप से विकसित आवासीय क्षेत्रों में मार्गों के किनारे–किनारे व्यावसायिक क्रियायें विकसित हुई हैं। नगर के निर्मित क्षेत्र में कई मार्गों पर अत्यधिक सघन बाजार विकसित हैं। इन बाजार क्षेत्रों में आवासीय भवनों में व्यावसायिक क्रियाओं के उपयोग करने अथवा परिवर्तित करने की प्रवृत्ति भी निरन्तर बढ़ रही है। इसके साथ–साथ गत कुछ वर्षों में मुख्य मार्गों पर व्यावसायिक काम्पलेक्स के निर्माण की प्रवृत्ति भी बढ़ी है, जिसे प्रोत्साहित किया जाना उपयुक्त होगा। वर्णित स्थितियों में सघन बाजार क्षेत्र तथा बाजार क्षेत्र को चिह्नित करते हुए निर्माण नीति प्रस्तावित की गयी है, जिससे कि इन क्षेत्रों के भावी निर्माण कार्यों को सुनियोजित किया जा सके। महायोजना में नगरीय प्रसार हेतु प्रस्तावित क्षेत्रों में वाणिज्यिक क्रियाओं के लिए सामान्य रूप से मुख्य मार्गों के साथ ही निर्धारित चौड़ाई में नियोजन नियन्त्रण प्राविधानों के साथ व्यावसायिक स्थलों का प्राविधान किया गया है। सभी व्यावसायिक क्षेत्रों एवं क्रियाओं के लिए नीतियों का निर्धारण निम्नवत् है :–

4.2.4.1 सघन बाजार क्षेत्र :

व्यावसायिक इकाइयों की अधिकतम गहराई मार्गाधिकार से 9.0 मीटर, जिसमें से न्यूनतम 1.5 मी० अग्र सेट बैक के रूप में छोड़ी जायेगी। इस सेट बैक में किसी भी प्रकार का निर्माण, आच्छादन अथवा व्यावसायिक उपयोग शमनीय नहीं होगा। इस अग्र सेट बैक भाग में 0.75 मी० फीट चौड़े छज्जे की अनुमति इस प्रतिबन्ध के साथ होगी कि छज्जे का उपयोग ऊपरी तलों पर बालकनी अथवा मूवमेन्ट स्पेस के रूप में नहीं किया जायेगा तथा छज्जे के ऊपर किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। यदि किसी भू–खण्ड विशेष में निर्धारित 9.0 मीटर के बाद भूखण्ड के शेष भाग की गहराई 2.70 मीटर से कम है तो इसमें व्यावसायिक उपयोग अनुमन्य होगा। अधिकतम भू–तल आच्छादन 75 प्रतिशत तथा एफ० ए० आर० 1.5 होगा। बेसमेन्ट अनुमन्य नहीं होगा। भवन का निर्माण मार्ग की निर्धारित चौड़ाई एवं सैट बैक छोड़ते हुए किया जायेगा।

4.2.4.2 बाजार क्षेत्र :

चिह्नित बाजार क्षेत्र में निर्धारित मार्गाधिकार के बाद 12 मीटर गहराई तक व्यावसायिक क्रियायें अनुमन्य होंगी। यदि किसी भूखण्ड विशेष में 12 मीटर के बाद 3 मीटर से कम भूखण्ड अवशेष बचता है तो उसमें भी व्यावसायिक क्रिया अनुमन्य की जा सकेगी। प्रस्तावित भूखण्ड में 1.5 मीटर अग्र सैट बैक तथा 3.0 मीटर गहराई तक पार्किंग स्थल अर्थात् 4.5 मीटर अधिकतम अग्र भाग खुला रखा जायेगा, जिसमें किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। इस क्षेत्र में भूतल आच्छादन 70 प्रतिशत एफ० ए० आर० 1.5 होगा। बेसमेन्ट का निर्माण केवल अतिरिक्त पार्किंग के लिए अनुमन्य होगा।

4.2.4.3 व्यावसायिक काम्पलेक्स :

चिह्नित बाजार क्षेत्र में निम्नांकित प्रतिबन्धों के साथ बड़े व्यावसायिक काम्पलेक्स का निर्माण भी अनुमन्य होगा–

1. भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 20 मीटर
2. भूखण्ड की अधिकतम गहराई 100 मीटर
3. बेसमेन्ट का निर्माण केवल पार्किंग के लिए अनुमन्य होगा।
4. जिस मार्ग पर कॉम्पलैक्स प्रस्तावित है यदि वह 50 मीटर से अधिक लम्बा मार्ग है तो उसकी न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होगी। 50 मीटर से कम लम्बे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होगी।
5. आवासीय क्षेत्र में वर्तमान गैर व्यवसायिक उपयोग के स्थान पर व्यावसायिक काम्पलेक्स के निर्माण की दशा में प्रस्तावित भूखण्ड पर सामान्य रूप से प्रचलित प्रभाव शुल्क व विकास शुल्क देय होगा।
6. साइड सैट बैक एवं पीछे के सेट बैक का प्राविधान प्रभावी उपविधियों के अनुरूप किया जायेगा।

प्रायः महायोजना में प्रस्तावित नगरीय वाणिज्यिक केन्द्रों में वाणिज्यिक क्रियायें विकसित नहीं होती, बल्कि आवासीय क्षेत्र में उपलब्ध मार्गों के किनारे पट्टीनुमा रूप से वाणिज्यिक क्रियायें विकसित हो जाती हैं। इस प्रवृत्ति को ध्यान में रखते हुए बुलन्दशहर महायोजना–2021 में आवासीय क्षेत्रों में मुख्य मार्गों के किनारे कुछ वाणिज्यिक भू–उपयोग का प्रस्ताव किया गया है। इस प्रकार से प्रस्तावित क्षेत्रों में वाणिज्यिक क्रियायें नियोजित रूप से आयें, जिससे मार्गों पर यातायात के सुगम प्रवाह पर प्रतिकूल प्रभाव न पड़े। इसलिए इन क्षेत्रों में वाणिज्यिक क्रियायें भवन उपविधियों के अनुसार अनुमन्य होंगी।

4.2.5 उद्योग :

नगरीय क्षेत्र में उद्योग को बढ़ावा देने के लिए लगभग सभी बाह्य क्षेत्रों में उद्योग के लिए भूमि आरक्षित की गयी है। नगर में उद्योग के विकास को प्रोत्साहित करने तथा पर्यावरण के दृष्टिकोण से संतुलन बनाये रखने को दृष्टिगत रखते हुए यह निर्णय लिया गया है कि :

1. बुलन्दशहर मार्ग, मुंडाखेड़ा मार्ग एवं स्टेशन मार्ग पर ही उद्योग अनुमन्य किये जायेंगे।
2. नगर के विभिन्न क्षेत्रों में, जो औद्योगिक इकाईयाँ अधिकृत रूप से स्थापित हैं तथा खुर्जा महायोजना–2021 में उन स्थलों का भू–उपयोग आवासीय या अन्य कर दिया गया है, वे इकाइयाँ यथावत कार्यरत रहेंगी, परन्तु आवासीय क्षेत्र में आने के फलस्वरूप इन औद्योगिक इकाईयों में औद्योगिक कार्य के विस्तार हेतु अतिरिक्त निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। केवल उद्योग भू–उपयोग में अनुमन्य सीमा तक प्रशासनिक कार्यालय, विपणन पार्किंग, लोडिंग–अनलोडिंग की सुविधाओं हेतु विस्तार अनुमन्य किया जायेगा।

4.2.6 सार्वजनिक सुविधायें :

वर्तमान में विद्यमान सार्वजनिक सुविधाओं को यथावत रखते हुए उनके विस्तार हेतु अतिरिक्त क्षेत्र का प्राविधान महायोजना में किया गया है। सार्वजनिक सुविधाओं हेतु नये क्षेत्रों का प्रस्ताव इस प्रकार किया गया है ताकि नगर के विभिन्न क्षेत्रों में ये सुविधायें समान रूप से उपलब्ध हो पायें।

4.2.7 पार्क एवं खुले क्षेत्र :

खुर्जा महायोजना–2001 में नगर के विभिन्न क्षेत्रों में क्षेत्रीय पार्क एवं अन्य खुले क्षेत्र प्रस्तावित किये गये थे। इनमें कुछेक पार्कों में अनधिकृत निर्माण हो गया है। महायोजना–2021 में अनधिकृत नगरीय विकास को यथासम्भव यथारूप समायोजित कर पार्क एवं खुले स्थलों का प्राविधान इस प्रकार किया गया है ताकि नगर के विभिन्न क्षेत्रों में इसका वितरण समान हो। पार्क एवं खुले क्षेत्र नगर का सर्वाधिक महत्त्वपूर्ण स्थान हैं, जो नागरिकों को शुद्ध वायु, प्राकृतिक सौन्दर्य, खेलकूद, मनोरंजन तथा व्यायाम के अवसर उपलब्ध करवाते हैं। परन्तु इनका विकास आर्थिक दृष्टि से लाभकारी न होने के कारण इस भू–उपयोग का विकास न तो सरकारी संस्थाओं द्वारा तथा न ही निजी संस्थाओं द्वारा किया जा रहा है। निजी क्षेत्र में पार्क एवं खुले क्षेत्र के विकास को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से निम्नवत् प्रस्ताव हैं :

(अ) यदि कोई निजी व्यक्ति अथवा संस्था, पार्क एवं खुले स्थल का विकास करती है तो विकसित किये जा रहे कुल क्षेत्र के 10 प्रतिशत भाग में जोनिंग रेगुलेशन में निर्दिष्ट क्रियाओं की अनुमति निर्धारित भवन उपविधियों के अंतर्गत दी जायेगी। इस भू–उपयोग श्रेणी में मनोरंजन, खेल–कूद, वाणिज्यिक आदि सभी अनुमन्य निर्माण अधिकतम रूप में भूखण्ड के 10 प्रतिशत भाग तक ही सीमित रहेगा तथा अधिकतम एफ० ए० आर० 0.20 होगा।

(ब) यदि महायोजना में प्रस्तावित पार्क एवं खुले क्षेत्र का विकास उस भूमि का स्वामी नहीं करता है तो वह इस भूमि को प्राधिकरण अथवा शासन द्वारा निर्धारित किसी अन्य ऐजेन्सी को उपलब्ध करवा सकता है। इसके एवज में भू–स्वामी को आवासीय क्षेत्र में अधिकतम अनुमन्य तल क्षेत्र के अतिरिक्त तल क्षेत्र (एफ० ए० आर०) आबंटित कर दिया जायेगा। इस आबंटित तल क्षेत्र का प्रयोग भू–स्वामी अथवा उसके द्वारा अधिकृत व्यक्ति/संस्था महायोजना में निर्धारित निर्मित क्षेत्र के बाहर किसी भी भू–उपयोग में कर सकेगा।

अतिरिक्त तल क्षेत्र का प्रयोग छोड़ी गयी भूमि के सर्किल रेट एवं प्रयोग की जाने वाली भूमि के सर्किल रेट के सीधे अनुपात में अनुमन्य होगा। उदाहरणतः, यदि छोड़ी गयी भूमि का सर्किल रेट रु० 100 प्रति वर्ग मीटर है एवं जहाँ पर आबंटित तल क्षेत्र का प्रयोग किया जाना है, का सर्किल रेट रु० 200 प्रति वर्ग मीटर है तो भू–स्वामी को 50 प्रतिशत अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुमन्य किया जायेगा। अतिरिक्त तल क्षेत्र के प्रयोग के उपरान्त अधिकतम तल क्षेत्र सामान्य रूप से अनुमन्य तल क्षेत्र से 1.25 गुणा से अधिक नहीं होगा।

4.2.8 ग्रीन वर्ज : (हरित पट्टी)

ग्रीन वर्ज का प्राविधान गंग नहर, मुख्य मार्गों तथा रेलवे लाइन के किनारे–2 किया गया है। प्रस्तावित ग्रीन वर्ज को यथावत बनाये रखने के उद्देश्य से ग्रीन वर्ज हेतु छोड़ी गयी भूमि को एफ० ए० आर की गणना के लिए भूखण्ड के क्षेत्र में सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है, परन्तु ग्रीनवर्ज को छोड़कर शेष बचे भूखण्ड पर एफ०ए०आर० की गणना करने पर यह सामान्य रूप से अनुमन्य एफ०ए०आर० से 1.25 गुणा से अधिक नहीं होगा। ग्रीन वर्ज में जो क्रियाएं अनुमन्य की गयी हैं, उनका अधिकतम भू–आच्छादन 5 प्रतिशत तथा एफ०ए०आर० 0.10 होगा।

4.2.9 यातायात एवं परिवहन :

किसी भी नगर की महायोजना के प्रस्तावों के अनुरूप विकास एवं नगरीय क्रियाओं का भावी भौतिक विस्तार नगर की प्रस्तावित मार्ग संरचना एवं यातायात प्रणाली के विकास से उत्प्रेरित होता है। नगर की वर्तमान भौतिक संरचना एवं आकार तथा नगर के विकास की प्रवृत्ति एवं दिशा को दृष्टिगत रखते हुए महायोजना में मार्ग संरचना का प्रस्ताव किया गया है। नगर के वर्तमान रेडियल पैटर्न को यथावत रखते हुए वर्तमान मार्गों की यथासम्भव चौड़ाई का प्रस्ताव किया गया है। इस रेडियल पैटर्न को सुगम तरीके से जोड़ने हेतु एक रिंग रोड प्रस्तावित की गयी है। वर्तमान एवं प्रस्तावित मार्गों की संरचना को ध्यान में रखते हुए मुख्य मार्गों पर बस स्टैण्ड तथा यातायात नगर का प्राविधान किया गया है। यातायात एवं परिवहन के विकास हेतु निम्नलिखित नीति अपनायी जायेगी :–

1. ऐसे मार्ग जो नगरीय यातायात के साथ–साथ क्षेत्रीय यातायात की आवश्यकता की पूर्ति के लिए अति आवश्यक हैं, का विकास निजी संस्थाओं की भागीदारी से भी किया जाये।
2. ऐसे क्षेत्र जहाँ पर निकट भविष्य में विकास की सम्भावना है, का जोनल प्लान तैयार कर मार्गो को सजरा पर दर्शाया जायेगा एवं स्थल पर चिह्नित किया जायेगा।
3. जोनल प्लान के अंतर्गत दर्शाये गये मार्गों का निर्माण बेटरमेन्ट चार्ज लगाकर वसूल किये गये धन से किया जायेगा।
4. बाहरी क्षेत्र में स्थित मार्ग एवं चक मार्ग जिनको महायोजना मार्ग के रूप में प्रदर्शित नहीं किया गया है, की चौड़ाई इनकी लम्बाई के अनुसार निर्धारित की जायेगी।
5. महायोजना में प्रस्तावित सभी प्रकार के मार्गों के नियोजित विकास हेतु विस्तृत मार्ग सेक्शन महायोजना में सम्मिलित किये गये हैं।

4.2.10 कृषि क्षेत्र :

शासन द्वारा जारी जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार कृषि क्षेत्र में बहुत सी क्रियायें अनुमन्य की गयी हैं। यदि पूर्ण कृषि क्षेत्र में ये क्रियायें अनुमन्य की जाती हैं तो ये क्रियायें पूर्ण कृषि क्षेत्र में फैल जायेंगी, जिस कारण इनको अवस्थापना सुविधाएँ उपलब्ध करवाना कठिन हो जायेगा। इसलिए कृषि क्षेत्र में जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुरूप क्रियाएँ अनुमन्य होंगी। इस क्षेत्र में अनुमन्य क्रियाओं का अधिकतम भू–आच्छादन 10 प्रतिशत एवं एफ० ए० आर० 0.20 होगा। ग्रामीण आबादी, जो प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र के बाहर स्थित है परन्तु महायोजना में ग्रामीण आबादी दर्शायी गयी है, के विस्तार की अनुमति निम्नलिखित अनुसार होगी :

(अ) यदि लाल डोरा के अंतर्गत भूमि उपलब्ध है तो ग्रामीण आबादी से सम्बन्धित क्रियायें अनुमन्य की जायेंगी।

(ब) लाल डोरा के बाहर ग्रामीण आबादी का विस्तार वर्तमान ग्रामीण आबादी के सन्निकट मूल ग्रामीण निवासियों के लिए अनुमन्य होगा। जैसे ग्रामीण, जो 5 वर्ष से ग्राम में निवास कर रहे हैं, को अपने निजी आवास हेतु भवन बनाने की अनुमति होगी।

(स) कृषि क्षेत्र में भूमि के प्रयोग हेतु चक मार्ग, नालियाँ आदि का प्राविधान रहता है। यह भूमि सार्वजनिक है। जब कृषि भूमि का प्रयोग नगरीय क्रियाओं में किया जाता है तो इस सार्वजनिक

भूमि का प्रयोग भी किया जाता है। इसका लाभ सीधे रूप में विकास करने वाली संस्था को प्राप्त होता है और यदि इस भूमि का प्रयोग नहीं किया जाता है तो इस पर अनधिकृत कब्जा हो जाता है। इस सार्वजनिक भूमि का लाभ निवासियों को प्राप्त नहीं होता। अतः ऐसी सार्वजनिक भूमि का प्रयोग करने की अनुमति विकास करने वाली संस्था को दी जायेगी। इस प्रकार विकास करने वाली संस्था द्वारा प्रयोग की गयी ग्राम समाज अथवा सार्वजनिक भूमि के बराबर भूमि विकसित कालोनी में एक स्थान पर आरक्षित की जायेगी, जिसका उपयोग प्राधिकरण द्वारा सार्वजनिक भूमि बैंक के रूप में किया जायेगा। इस भूमि से प्राप्त राजस्व का उपयोग केवल नगरीय क्षेत्र में पार्क एवं खुले मनोरंजन स्थलों के लिए भूमि क्रय करने एवं विकसित करने हेतु ही किया जायेगा। यह भूमि विकासकर्ता/निर्माणकर्ता संस्था द्वारा उस कालोनी में नियमानुसार छोड़ी गयी अथवा विकसित किये गये मार्ग, पार्क, सार्वजनिक सुविधाओं की भूमि के अतिरिक्त होगी।

4.2.11 विविध :

1. महायोजना-2021 में मुख्य-2 जलाशयों तथा शमशान/कब्रिस्तान भूमि को दर्शाया गया है। परन्तु सभी को दर्शाया जाना सम्भव नहीं है। अतः महायोजना में इनके स्थान पर कोई भी उपयोग चिह्नित होते हुए भी राजस्व विभाग के अभिलेख में समस्त जलाशय, तथा सभी शमशान/कब्रिस्तान भूमि के मूल उपयोग के भू-उपयोग में कोई परिवर्तन नहीं होगा।
2. महायोजना क्षेत्र में वर्तमान में जो भी बाग विद्यमान हैं, उनके स्थान पर महायोजना में निर्धारित भू-उपयोग वन अधिनियम के प्राविधानों को पूर्ण करने के उपरान्त ही प्रभावी होगा।
3. वर्तमान में साप्ताहिक बाजार/पैंठ मार्गाधिकार में लगते हैं, जिससे यातायात अवरुद्ध होता है। अतः मार्गाधिकार में साप्ताहिक बाजार आयोजित करने पर प्रतिबन्ध किया जाता है। ऐसे बाजार साप्ताहिक अवकाश के दिन स्कूल, कालेज आदि सार्वजनिक भवनों के मैदानों में आयोजित किये जाने प्रस्तावित हैं। ऐसे बाजार दोपहर बाद अवकाश समय में भी स्कूल आदि में आयोजित किये जा सकते हैं।
4. नगर के अनेक भागों में प्रचलित महायोजना-2001 में दर्शाये गये भू-उपयोग के विरुद्ध निर्माण कार्य हुए हैं। नयी महायोजना बनाते समय आने वाले समय की दीर्घकालीन आवश्यकताओं एवं वर्तमान परिवेश को दृष्टिगत रखते हुए नये प्रस्ताव तैयार किये गये हैं, परन्तु पुरानी महायोजना के विरुद्ध किये गये ऐसे उच्च श्रेणी के निर्माण कार्य जो कि निम्न भू-उपयोग श्रेणी में किये गये हैं, को नियमित करने के लिए शासन द्वारा निर्धारित परिवर्तन शुल्क लिया जायेगा एवं केवल शमनीय निर्माण ही शमित एवं नियमित किये जायेंगे। सेटेलाइट इमेज पर आधारित महायोजना मानचित्र में कृषि क्षेत्र के अंतर्गत गहरे रंग से बागों को दर्शाया गया है। यह अलग भू-उपयोग श्रेणी नहीं है, अपितु कृषि क्षेत्र का ही भाग है।
5. नियोजन खंडः-
पूर्व महायोजना के अनुरूप समस्त महायोजना क्षेत्र को चार नियोजन खंडों में विभक्त किया गया है, जिन्हें महायोजना मानचित्र के हिन्दी संस्करण में दर्शाया गया है।

अध्याय- 5
महायोजना क्रियान्वयन

नगरीय क्षेत्र के समग्र विकास हेतु तैयार की गई दीर्घकालीन विकास योजना के प्रस्तावों के अनुरूप विकास क्रियाओं को नियोजित एवं क्रियान्वित करना अत्यन्त महत्त्वपूर्ण कार्य है। इसमें भूमि का उपयोग निर्धारित रूप में एवं स्वीकार्य नीति के अनुसार ही करने के लिये क्रियान्वयन संस्थाओं में महायोजना के प्रति वचनबद्धता एवं आदर भाव का होना अपरिहार्य है। प्रायः यह देखा गया है कि क्रियान्वयन संस्थायें केवल कुछ लाभकारी प्रस्तावों का ही क्रियान्वयन करती हैं। अन्य महत्त्वपूर्ण प्रस्तावों तथा नीतियों का अनुसरण नहीं किया जाता। महायोजना के क्रम में आवश्यक रूप से तैयार की जाने वाली परिक्षेत्रीय योजनाएँ तथा अवस्थापना सुविधाओं की विस्तृत परियोजनायें तैयार नहीं हो पाती। महायोजना प्रस्तावों को क्रियान्वित करने के लिये कार्यकारी योजनायें तथा कार्यक्रम तैयार नहीं किये जाते। यदि ऐसा कभी किया भी जाता है तो भी अधिकांशतः तात्कालिक रूप से लाभकारी प्रस्तावों एवं कार्यक्रमों का ही क्रियान्वयन किया जाता है। इस प्रकार के दृष्टिकोण के कारण प्रायः महायोजना प्रस्तावों को ही दोषी मान लिया जाता है। इसमें अनेक प्रकार की समस्यायें उत्पन्न होती हैं। कार्यकारी संस्थाओं द्वारा कई बार विकास क्रियाओं के लिये ऐसी तदर्थ नीतियों का अनुसरण किया जाता है, जिनसे नगर के समग्र विकास में बाधाएँ उत्पन्न होती हैं। नियोजित अवस्थापना सुविधाओं पर अत्यधिक भार बढ़ता है तथा अनेक क्षेत्रों में पर्यावरण प्रदूषण की समस्या बढ़ती है। अतः महायोजना के प्रस्तावों के अनुरूप नगरीय क्षेत्र के विकास को सुनिश्चित करने के लिये महायोजना की स्वीकृति के तत्काल उपरान्त निम्नांकित कार्यों को भी अनिवार्य रूप से किया जाना प्रस्तावित है :-

1. महायोजना में प्रस्तावित भू-उपयोग के आलोक में परिक्षेत्रीय योजनाएँ तैयार करना, जिसमें विकास कार्यों, क्रियान्वयन, प्राथमिकताओं एवं कार्यक्रमों का विस्तृत विवरण हो।
2. परिक्षेत्रीय योजनाओं को क्रियान्वित करने के लिये आवश्यक वित्तीय पक्ष को भी योजना का भाग बनाया जाना।
3. नगरीय क्षेत्र के अनावश्यक फैलाव को रोकने तथा यथासम्भव उपजाऊ कृषि भूमि को लम्बी अवधि तक नगरीकरण से दूर रखने के लिये आगामी पाँच वर्ष में विकसित किये जाने वाले चिह्नित क्षेत्रों की ही परिक्षेत्रीय योजनाएँ तैयार करना।
4. महायोजना एवं परिक्षेत्रीय योजनाओं के परिप्रेक्ष्य में विस्तृत यातायात एवं परिवहन योजना, जलापूर्ति योजना, जल एवं मल निस्तारण योजना तथा नगरीय कूड़ा-करकट को संग्रहित करने, शोधन करने एवं उपयोग करने की विस्तृत योजना को पाँच वर्षीय आधार पर यथावश्यक विशेषज्ञों का सहयोग प्राप्त कर तैयार करना।
5. आवास एवं विकास परिषद, बुलन्दशहर-खुर्जा विकास प्राधिकरण तथा नगर निगम द्वारा अवस्थापना सुविधाओं का विकास करने के लिये टास्क फोर्स पद्धति से परियोजनाओं का चिह्नीकरण कर निर्धारित कार्यक्रम के अनुसार क्रियान्वयन करने हेतु विस्तृत कार्य योजना तैयार करना।
6. पर्यावरण एवं प्रदूषण का विस्तृत अध्ययन कर भविष्य की आवश्यकताओं के परिप्रेक्ष्य में पर्यावरण योजना एवं कार्यक्रम तैयार करना।
7. सभी विकास कार्यों में निजी क्षेत्र की भागीदारी की सम्भावनाओं का अध्ययन कर कार्यदायी निजी संस्थाओं की पहचान करते हुए क्रियान्वयन कार्यक्रम एवं नीतियों का निर्धारण करना।

वर्तमान में महायोजना के अनुरूप अथवा महायोजना के विरुद्ध होने वाले विकास तथा निर्माण कार्यों को नियमित रूप से चिह्नित करने, इन कार्यों के आकार एवं स्वरूप को मानचित्र पर अंकित करने तथा इनसे उपजने वाली सम्भावित समस्याओं का निर्धारण एवं निराकरण करने के लिये एक निश्चित एवं नियमित प्रभावी अनुश्रवण पद्धति का अनुसरण नहीं किया जा रहा है। महायोजना तथा परिक्षेत्रीय योजनाओं के क्रियान्वयन का नियमित अनुश्रवण किया जाना अत्यन्त महत्त्वपूर्ण है। सामान्यतः विकास प्राधिकरणों के पास महायोजना क्रियान्वयन के फलस्वरूप होने वाली सकारात्मक क्रियाओं तथा नकारात्मक समस्याओं के भौगोलिक एवं वित्तीय स्वरूप तथा आकार का आकलन नहीं होता है। इसके अभाव में सुधार की आवश्यकता का भी सही आकलन नहीं हो पाता है। वर्तमान समय में अनुश्रवण की अनेक विधियाँ उपलब्ध हैं। इसमें नवीनतम सेटेलाइट इमेज तथा जी० आई० एस० आधारित तकनीकी का उपयोग करते हुए विकास क्रियाओं का नियमित मानचित्र तैयार किया जाना तथा अनधिकृत एवं अनियोजित विकास एवं निर्माण कार्यों को चिह्नित कर कार्यवाही सुनिश्चित करना प्रस्तावित है। महायोजना क्रियान्वयन के नियमित अनुश्रवण हेतु प्राधिकरण स्तर पर एक अनुश्रवण प्रकोष्ठ की स्थापना की जायेगी, जो कि वर्तमान में कार्यरत प्रवर्तन खण्ड से अलग होगा। यह प्रकोष्ठ प्राधिकरण के नियोजन अनुभाग में मुख्य नगर नियोजक के अधीन होगा, जिसके द्वारा मुख्य रूप से निम्नांकित कार्य किये जायेंगे :—

1. नगरीय क्षेत्र में होने वाले सभी प्रकार के विकास एवं निर्माण कार्यों को महायोजना तथा परिक्षेत्रीय योजना मानचित्रों पर चिह्नित करना (त्रैमासिक आधार पर)।
2. अनधिकृत विकास एवं निर्माण कार्यों का विस्तृत विवरण तैयार करना।
3. महायोजना तथा परिक्षेत्रीय योजना प्रस्तावों के अनुरूप विकास तथा निर्माण कार्यों को क्रियान्वित करने में आ रही व्यावहारिक कठिनाइयों तथा समस्याओं को चिह्नित करते हुए वैकल्पिक प्रस्ताव तैयार करना।
4. महायोजना तथा परिक्षेत्रीय योजनाओं के अनुरूप विकास/निर्माण कार्यों में निजी क्षेत्र की भागीदारिता के फलस्वरूप उत्पन्न समस्याओं को चिह्नित कर वैकल्पिक व्यवस्था प्रस्तावित करना।

अनुश्रवण प्रकोष्ठ द्वारा सभी विवरण यथासम्भव मासिक तथा अधिकतम त्रैमासिक आधार पर तैयार किये जायेंगे। इन सभी विवरणों पर महायोजना अनुश्रवण हेतु गठित निम्नांकित उपसमिति द्वारा विचार किया जायेगा तथा यथेष्ठ निर्णय लेकर प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा प्रत्येक बैठक में अनिवार्य रूप से महायोजना क्रियान्वयन के अनुश्रवण हेतु प्रस्ताव पर विचार किया जायेगा।

महायोजना क्रियान्वयन के अनुश्रवण हेतु प्रस्तावित उपसमिति :

1.	उपाध्यक्ष, बुलन्दशहर–खुर्जा विकास प्राधिकरण	अध्यक्ष
2.	अध्यक्ष, नगर पालिका परिषद, खुर्जा	सदस्य
3.	सहयुक्त नियोजक, सम्भागीय नियोजन खण्ड, मेरठ	सदस्य
4.	अध्यक्ष, आर्किटेक्ट ऐसोशिएसन, खुर्जा	सदस्य
5.	नगर नियोजक, बुलन्दशहर–खुर्जा विकास प्राधिकरण	संयोजक

अध्याय– 6
जोनिंग रेगुलेशन्स

6.1 परिचय :

6.1.1 जोनिंग के उद्देश्य :

महायोजना में सामान्यतः प्रमुख भू–उपयोगों तथा आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, कार्यालय, सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधायें, पार्क एवं खुले स्थल, कृषि आदि को ही दर्शाया जाता है। प्रमुख भू–उपयोगों के अंतर्गत अनुमन्य आनुषंगिक क्रियाओं (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 में भी विशेष आनुषंगिक (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।

6.1.2 जोनिंग रेगुलेशन्स की मुख्य विशेषतायें :

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

(1) 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 प्रस्तुतीकरण (MATRIX) के माध्यम से सर्वग्राही (USER-FRIENDLY) बनाया गया है।

(2) परम्परागत (REGIMENTED) भू–उपयोग पद्धति के स्थान पर FLEXIBLE एवं मिश्रित भू–उपयोग कान्सेप्ट को अपनाया गया है, जो नगरों के गतिशील विकास में प्रोत्साहन स्वरूप होगा।

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

(4) जोनिंग रेगुलेशन के आधार पर अनुमन्य क्रियाओं हेतु प्रभाव शुल्क लिये जाने की व्यवस्था की गयी है, जिसके फलस्वंरूप प्राधिकरण/परिषद को अवस्थापना विकास कार्यों हेतु अतिरिक्त संसाधन प्राप्त होंगे।

(5) जोनिंग रेगुलेशन्स में "फ्लोटिंग" भू–उपयोग कान्सेप्ट अपनाया गया है। इसके अनुसार ऐसी क्रियायें, जो महायोजना जोनल प्लान में परिकल्पित नहीं हैं, को भविष्य में गुण–अवगुण के आधार पर सम्बन्धित भू–उपयोग जोन में अनुमन्य किया जा सकेगा।

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

6.1.3 विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा श्रेणियाँ :

महायोजना में प्रस्तावित प्रमुख भू–उपयोग जोन्स के अंतर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की निम्नलिखित अनुज्ञा श्रेणियाँ होंगी :–

(क) अनुमन्य उपयोग :

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

(ख) सशर्त अनुमन्य उपयोग :

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

(ग) सक्षम प्राधिकारी की विशेष अनुमति से एवं सशर्त अनुमन्य उपयोग :

वह क्रियायें/उपयोग जो आवेदन किये जाने पर निर्माण के प्रकार के संदर्भ में अवस्थापनाओं की संरचना तथा आस–पास के क्षेत्र पर पड़ने वाले पर्यावरण प्रभाव, आदि अर्थात् गुण–दोष को दृष्टिगत रखते हुए सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से अनुमन्य होंगे। विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु अपेक्षाएं भाग–4 में दी गयी हैं। अनिवार्य शर्ते एवं प्रतिबन्ध भाग–3 के अनुसार होंगे।

(घ) निषिद्ध उपयोग :

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

6.1.4 फ्लोटिंग उपयोग :

महायोजना लागू होने के उपरान्त प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में कतिपय क्रियायें/उपयोग नगरों के परिवर्तनशील भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक तथा राजनैतिक परिवेश में आवश्यकतानुसार प्रस्तावित किये जाते हैं, जो समय की माँग के अनुसार व्यावहारिक होते हैं परन्तु महायोजना अथवा जोनिंग रेगुलेशन्स में परिकल्पित नहीं हैं। इस प्रकार के उपयोगों में बस/ट्रक/रेल/हवाई टरमिनल, थोक मार्किट काम्पलैक्स, सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सेवायें तथा विद्युत सब स्टेशन, ट्रीटमेन्ट प्लान्ट्स, इत्यादि शामिल हो सकते हैं। ऐसी क्रियाओं को अनुमन्य किये जाने हेतु कई बार अधिनियम के अंतर्गत भू–उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया अपनाया जाना अपरिहार्य हो जाता है, जो अन्यथा प्रत्येक मामले में औचित्यपूर्ण न हो। अतः आवश्यकतानुसार ऐसी क्रियाओं/उपयोगों के अनुमन्य हेतु "फ्लोटिंग उपयोग" कान्सेप्ट अपनाया गया है। (FLOATING USE) फ्लोटिंग उपयोग/क्रियाओं की जानकारी विकासकर्ता/निर्माणकर्ता द्वारा अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत करने पर ही हो सकेगी और उस उपयोग की प्रकृति तथा उसके कार्यपूर्ति मापदण्ड

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

6.1.5 रेन वाटर हार्वेस्टिंग :

ग्राउण्ड वाटर के संरक्षण तथा रिचार्जिंग हेतु महायोजना में प्रस्तावित किसी भू–उपयोग जोन के अंतर्गत एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के प्राकृतिक जलाशय, तालाब व झील आदि का वर्तमान वास्तविक उपयोग यथावत अथवा उसके अनुसार रहेगा, भले ही महायोजना में उन स्थलों का प्रमुख भू–उपयोग अन्यथा दर्शाया गया हो।

6.1.6 प्रभाव शुल्क :

विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजनाओं/नियोजित रूप से विकसित क्षेत्रों, जहाँ नियोजन मानकों के अनुसार आनुषंगिक क्रियाओं का प्राविधान किया जा चुका है, के अंतर्गत अथवा भविष्य में कतिपय अन्य क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा हेतु आवेदन प्राप्त हो सकते हैं/होंगे। ऐसे आवेदनों पर जोनिंग रेगुलेशन्स में निहित प्राविधानों के अधीन ही विचार किया जायेगा। यदि निम्न भू–उपयोग जोन में उच्च उपयोग की अनुज्ञा प्रदान की जाती है तो इसके फलस्वरूप सम्बन्धित क्षेत्र में यातायात अवस्थापनाओं तथा पर्यावरण पर प्रभाव पड़ेगा। अतः ऐसी अनुज्ञा के समय आवेदक द्वारा प्रभाव शुल्क (IMPACT FEE) देय होगा। महायोजना में दर्शाये गये अविकसित क्षेत्र, जिसमें विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजना क्रियान्वयन नहीं की गयी, में यदि किसी क्रिया को प्रमुख प्रस्तावित भू–उपयोग में प्रमुख भू–उपयोग की आनुषंगिक क्रिया के स्थान पर पृथक रूप से स्वीकृत करने का आवेदन प्राप्त होता है एवं यह क्रिया जोनिंग रेगुलेशन से निहित प्राविधानों के अनुसार अनुमन्य है और यह क्रिया प्रमुख भू–उपयोग से उच्च स्तर की है तो भी प्रभाव शुल्क देय होगा। उदाहरणतः यदि आवासीय भू–उपयोग में कोई व्यावसायिक क्रिया का मानचित्र आवासीय भू–विन्यास का भाग न हो कर पृथक रूप से स्वीकृति हेतु प्राप्त होता है तो प्रभाव शुल्क देय होगा। यदि व्यावसायिक क्रिया का मानचित्र आवासीय भू–विन्यास के भाग के रूप में स्वीकृति हेतु प्रेषित होता तो प्रभाव शुल्क देय नहीं होगा। प्रभाव शुल्क का 90 प्रतिशत अंश विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के अवस्थापना विकास फण्ड में जमा किया जायेगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि जिन प्रकरणों में उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 के अधीन भू–उपयोग परिवर्तन निहित है उनमें भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा। जबकि जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु केवल प्रभाव शुल्क देय होगा।

प्रभाव शुल्क महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च उपयोग में परिवर्तन शुल्क से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 3712/9–आ 3–2000–26 एल०यू०सी०/91 दिनांक 21.8.2001 एवं तत्सम्बन्धित प्रभावी अन्य शासनादेशों में निहित व्यवस्था को आधार मानकर वसूल किया जायेगा। प्रभाव शुल्क की राशि सामान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य क्रियाओं हेतु उक्त शासनादेश में निर्धारित शुल्क की 25 प्रतिशत तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु 50 प्रतिशत होगी। प्रभाव शुल्क का आकलन 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 जायेगा। विभिन्न भू–उपयोग जोन्स का निम्न से उच्च क्रम एवं प्रभाव शुल्क के निर्धारण की पद्धति जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–7 में दी गयी है।

प्रभाव शुल्क निम्न परिस्थितियों में देय नहीं होगा :

(1) निर्मित क्षेत्र में सामान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य अथवा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु।

(2) शुद्ध/मिश्रित आवासीय भू–उपयोग जोन में शासकीय एवं अर्द्ध–शासकीय अभिकरणों तथा चेरिटेबिल संस्थाओं द्वारा विकसित किये जाने वाले सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाओं/क्रियाओं हेतु।

(3) विभिन्न प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में अस्थायी रूप से अनुमन्य की जाने वाली क्रियाओं/उपयोगों हेतु।

(4) राज्य सरकार द्वारा घोषित विभिन्न नीतियों पर्यटन नीति, सूचना प्रौद्योगिकी नीति, फिल्म नीति, आदि के अधीन जिन क्रियाओं तथा भू–उपयोगों को शासकीय आदेशों के अनुसार भू–उपयोग जोन्स में अनुमन्य किया गया है, हेतु प्रभाव शुल्क देय नहीं होगा। यथा आवासीय क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स, तीन स्टार तक के होटल तथा पाँच के० वी० ए० क्षमता तक की सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयाँ/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क।

6.1.7 अनुज्ञा की प्रक्रिया :

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

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

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

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

6.1.8 अन्य अपेक्षाएं :

6.1.8.1 महायोजना में चिह्नित प्रमुख भू–उपयोग जोन्स के अंतर्गत 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 क्रियायें ही अनुमन्य होंगी।

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

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

6.1.8.4 प्रस्तावित जोनिंग रेगुलेशन्स के अंतर्गत सभी भू–उपयोग श्रेणियों अनुमन्य, सशर्त अनुमन्य, में विकास एवं निर्माण कार्य भवन उपविधि के अनुसार ही स्वीकृत किया जाना अपेक्षित है।

6.1.9 परिभाषाएँ :

6.1.9.1 इन रेगुलेशन्स हेतु **"सक्षम प्राधिकारी"** का तात्पर्य उ० प्र० नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 के अंतर्गत घोषित, बुलन्दशहर–खुर्जा विकास प्राधिकरण बोर्ड, बुलन्दशहर है।

6.1.9.2 "निर्मित क्षेत्र" का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है, जो महायोजना में निर्मित आवासीय क्षेत्र के रूप में परिभाषित किया गया है।

6.1.9.3 "विकासशील/अविकसित क्षेत्र" का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है, जो निर्मित क्षेत्र के बाहर परन्तु विकास क्षेत्र के अंतर्गत हो।

6.2.0 भू–उपयोग परिसरों/क्रियाओं की परिभाषाएं :

6.2.1 आवासीय :

6.2.1.1 शुद्ध आवासीय क्षेत्र :

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

6.2.1.2 मिश्रित आवासीय क्षेत्र :

महायोजना/जोनल प्लान/सैक्टर प्लान/ले–आउट प्लान में चिह्नित ऐसे आवासीय क्षेत्र, जहाँ सशर्त तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य भू–उपयोगों के अतिरिक्त आनुषंगिकता एवं कार्यपूर्ति के आधार पर भू–उपयोग परिवर्तन भी अनुमन्य हो।

6.2.1.3 एकल आवास :

वह परिसर, जिसमें स्वतंत्र आवासीय इकाइयाँ (भूखण्डीय आवास) हों।

6.2.1.4 समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग) :

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

6.2.1.5 आनुषंगिक कर्मचारी आवास :

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

6.2.1.6 चौकीदार/संतरी आवास :

वह परिसर, जिसमें आनुषंगिक उपयोग की सुरक्षा एवं रख–रखाव से सम्बद्ध व्यक्तियों हेतु आवासीय व्यवस्था की गई हो।

6.2.2 व्यावसायिक :

6.2.2.1 फुटकर दुकानें :

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

6.2.2.2 शोरूम :

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

6.2.2.3 आटा चक्की :

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

6.2.2.4 थोक मण्डी/व्यापार :

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

6.2.2.5 कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह) :

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

6.2.2.6 होटल :

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

6.2.2.7 मोटल :

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

6.2.2.8 कैन्टीन :

वह परिसर, जिसे संस्था के कर्मचारियों के लिए कुकिंग सुविधाओं सहित खाद्य पदार्थों की व्यवस्था करने के लिए उपयोग किया जाता हो। इसमें बैठने का स्थान हो सकता है।

6.2.2.9 भोजनालय, जलपान गृह/रेस्टोरेन्ट :

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

2.2.10 सिनेमा :

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

6.2.2.11 मल्टीप्लेक्स (बहुसामुच्य) :

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

6.2.2.12 पी० सी० ओ०/सेल्यूलर मोबाइल सर्विस :

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

6.2.2.13 पैट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन :

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

6.2.2.14 गैस गोदाम/गैस अधिष्ठान :

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

6.2.2.15 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।

6.2.2.16 भण्डारण गोदाम, वेयर–हाउसिंग :

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

6.2.3 औद्योगिक :

6.2.3.1 खनन सम्बन्धी उद्योग :

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

6.2.3.2 साफ्टवेयर/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क :

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

6.2.3.3 तेल डिपो :

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

6.2.4 कार्यालय :

6.2.4.1 राजकीय कार्यालय :

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

6.2.4.2 स्थानीय निकाय कार्यालय :

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

6.2.4.3 अर्द्ध–राजकीय कार्यालय :

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

6.2.4.4 निजी कार्यालय :

वह परिसर, जिसमें किसी एक या छोटे ग्रुप द्वारा व्यावसायिक कार्यों हेतु कन्सल्टेन्सी/सर्विस प्रदान की जाती हो, जैसे चार्टर्ड एकाउन्टेण्ट, अधिवक्ता, चिकित्सक, वास्तुविद्, डिजाईनर, कम्प्यूटर प्रोग्रामर, टूर एवं ट्रैवल एजेन्ट इत्यदि।

6.2.4.5 बैंक :

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

6.2.4.6 वाणिज्यिक/व्यावसायिक कार्यालय :

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

6.2.4.7 श्रमिक कल्याण :

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

6.2.4.8 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।

6.2.4.9 मौसम अनुसन्धान केन्द्र :

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

6.2.4.10 माइक्रोवेव तथा वायरलैस केन्द्र :

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

6.2.5 सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं :

6.2.5.1 अतिथिगृह/निरीक्षणगृह :

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

6.2.5.2 धर्मशाला :

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

6.2.5.3 बोर्डिंग/लॉजिंग हाऊस :

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

6.2.5.4 अनाथालय :

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

6.2.5.5 रैन–बसेरा :

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

6.2.5.6 सुधारालय :

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

6.2.5.7 हैण्डीकैप्ड चिल्ड्रन हाउस :

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

6.2.5.8 शिशु गृह एवं दिवस देखभाल केन्द्र (DAY CARE CENTRE) :

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

6.2.5.9 उच्च माध्यमिक/इण्टर विद्यालय :

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

6.2.5.10 महाविद्यालय :

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

6.2.5.11 पॉलीटेक्निक :

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

6.2.5.12 मैडिकल/डेन्टल कालेज :

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

6.2.5.13 उच्च तकनीकी संस्थान :

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

6.2.5.14 कुटीर उद्योग प्रशिक्षण :

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

6.2.5.15 प्रबन्धन संस्थान :

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

6.2.5.16 सामान्य शैक्षिक संस्थान :

वह परिसर, जहाँ गैर–तकनीकी शिक्षा दी जाती हो।

6.2.5.17 डाकघर :

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

6.2.5.18 डाक एवं तारघर :

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

6.2.5.19 टेलीफोन कार्यालय/केन्द्र :

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

6.2.5.20 रेडियो व टेलीविजन केन्द्र :

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

6.2.5.21 कारागार :

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

6.2.5.22 पुलिस स्टेशन :

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

6.2.5.23 नर्सिंग होम :

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

6.2.5.24 अस्पताल :

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

6.2.5.25 क्लीनिक/पॉलीक्लीनिक :

वह परिसर, जहाँ बहिरंग रोगियों के इलाज के लिये सुविधाओं की व्यवस्था किसी डाक्टर/डाक्टरों के समूह द्वारा की जाती है।

6.2.5.26 स्वास्थ्य केन्द्र/परिवार कल्याण केन्द्र/हेल्थ सेन्टर :

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

6.2.5.27 डिस्पेन्सरी :

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

6.2.5.28 पैथोलॉजीकल प्रयोगशाला :

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

6.2.5.29 सभा भवन, सामुदायिक भवन :

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

6.2.5.30 योग, मनन, आध्यात्मिक, धार्मिक प्रवचन केन्द्र/सत्संग भवन :

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

6.2.5.31 धार्मिक भवन :

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

6.2.5.32 सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान/भवन :

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

6.2.5.33 सांस्कृतिक केन्द्र :

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

6.2.5.34 बारातघर/बैंक्वेट हॉल :

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

6.2.5.35 ऑडिटोरियम :

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

6.2.5.36 खुली नाट्यशाला :

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

6.2.5.37 थिएटर/नाट्यशाला :

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

6.2.5.38 म्यूजियम/अजायबघर :

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

6.2.5.39 आर्ट गैलरी/प्रदर्शन 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।

6.2.5.40 संगीत/नृत्य/नाट्य प्रशिक्षण/कला केन्द्र :

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

6.2.5.41 पुस्तकालय/लाइब्रेरी :

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

6.2.5.42 वाचनालय :

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

6.2.5.43 सूचना केन्द्र :

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

6.2.5.44 अग्निशमन केन्द्र :

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

6.2.5.45 समाज कल्याण केन्द्र :

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

6.2.5.46 विद्युत शवदाह गृह :

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

6.2.5.47 श्मशान :

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

6.2.5.48 कब्रिस्तान :

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

6.2.5.49 डम्पिंग ग्राउण्ड :

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

6.2.5.50 सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट :

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

6.2.5.51 सार्वजनिक उपयोगिताओं एवं सेवाओं से सम्बन्धित भवन/प्रतिष्ठान :

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

6.2.5.52 विद्युत पावर प्लांट/विद्युत केन्द्र/सब-स्टेशन :

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

6.2.5.53 मेला स्थल :

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

6.2.5.54 धोबी घाट :

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

6.2.6 यातायात एवं परिवहन :

6.2.6.1 पार्किंग स्थल :

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

6.2.6.2 बस स्टैण्ड :

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

6.2.6.3 मोटर गैराज/सर्विस गैराज तथा वर्कशाप :

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

6.2.6.4 टैक्सी/टैम्पो/रिक्शा स्टैण्ड :

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

6.2.6.5 मोटर ड्राइविंग प्रशिक्षण केन्द्र :

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

6.2.6.6 ट्रान्सपोर्ट नगर :

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

6.2.6.7 धर्मकाँटा :

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

6.2.6.8 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।

6.2.7 पार्क, खुले स्थल, हरित पट्टी एवं क्रीड़ा-स्थल :

6.2.7.1 पार्क :

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

6.2.7.2 क्लब :

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

6.2.7.3 क्रीड़ा-स्थल/खेल का मैदान :

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

6.2.7.4 मनोरंजन पार्क (AMUSEMENT PARK) :

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

6.2.7.5 स्टेडियम :

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

6.2.7.6 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।

6.2.7.7 स्वीमिंग पूल (तरण-ताल) :

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

6.2.7.8 पिकनिक स्थल/शिविर स्थल :

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

6.2.7.9 फ्लाइंग क्लब :

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

6.2.7.10 शूटिंग रेन्ज :

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

6.2.8 कृषि :

6.2.8.1 नर्सरी/पौधशाला :

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

6.2.8.2 दुग्धशाला/डेयरी फार्म :

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

6.2.8.3 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 शेड हो सकते हैं।

6.2.8.4 फार्म हाउस :

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

6.2.8.5 उद्यान :

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

6.2.8.6 दुग्ध संग्रह केन्द्र :

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

6.2.8.7 कृषि उपकरणों की मरम्मत एवं सर्विसिंग :

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

6.2.9 अन्य परिसर :

6.2.9.1 वन :

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

6.2.9.2 स्मारक :

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

6.2.9.3 चिड़ियाघर/जल-जीवशाला :

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

6.2.9.4 पक्षी शरण स्थल :

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

6.2.10 फ्लोटिंग उपयोग :

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

6.3 प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में सशर्त अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध :

1. भूतल पर चौकीदारी/संतरी आवास।
2. भूतल छोड़कर ऊपरी तलों पर आवास, समूह आवास की उपविधियों के प्राविधानों के अनुसार।
3. योजना के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत तक केवल सम्बंधित कर्मचारियों हेतु।
4. योजना के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 0.4 हेक्टेयर अथवा कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत, दोनों में जो भी कम हो।
5. भूतल को छोड़कर अनुवर्ती तलों के तल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत, केवल सम्बन्धित कर्मचारियों हेतु।
6. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर।
7. न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर।
8. न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर।
9. न्यूनतम 30 मीटर चौड़े मार्ग पर।
10. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 20 शैय्याओं तक।
11. न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 50 शैय्याओं तक।
12. केवल महायोजना में चिह्नित थोक वाणिज्यिक केन्द्र/स्थलों के अंतर्गत।
13. केवल दुर्बल/अल्प आय वर्ग की योजनाओं में (अनुलग्नक 2 के अनुसार)।
14. ज्वलनशील, नाशवान एवं आपात वस्तुओं को छोड़कर अन्य वस्तुओं का भण्डारण।
15. केवल शहर की विकसित आबादी के बाहर।
16. पाँच हार्स पावर तक (अनुलग्नक 2 के अनुसार)।
17. राइट ऑफ वे के बाहर।
18. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 5 हार्स पावर तक।
19. अनुमन्य एफ०ए०आर० का 25% अथवा 100 वर्ग मीटर।
20. अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन का 10 प्रतिशत।

21. केवल आनुषंगिक उपयोग हेतु।
22. केवल खुले रूप में एवं अस्थायी।
23. केवल संक्रामक रोगों से सम्बन्धित।
24. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर केवल 3 स्टार तक।
25. न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर 3 स्टार से अधिक।
26. 10 हार्स पावर तक (अनुलग्नक 3) के अनुसार।
27. नवीन टाउनशिप/योजना के भाग के रूप में।
28. महायोजना में बाजार क्षेत्र के लिए निर्धारित उपविधियों के अनुसार।
29. यातायात नगर एवं बस स्टैण्ड के भू–विन्यास के अनुसार।
30. अनुमन्य एफ० ए० आर० का 10 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग मीटर, दोनों में जो भी कम हो, केवल औद्योगिक इकाई के उत्पाद के प्रदर्शन एवं विक्रय हेतु।
31. महायोजना की नीतियों के अनुरूप।

6.4 विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं (ACTIVITIES) हेतु अपेक्षाएँ:

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

1. विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र के अंतर्गत किसी भी प्रमुख भू–उपयोग जोन में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष परिस्थितियों में अन्य क्रियाओं की अनुमति दिये जाने से पूर्व ऐसे प्रत्येक मामले में निम्न समिति द्वारा परीक्षण किया जायेगा, जिसकी संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी और बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त ही अनुज्ञा प्रदान की जायेगी।
   (अ) विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी।
   (ब) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश अथवा उनके प्रतिनिधि।
   (स) अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर सरकारी सदस्य।

   विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु प्रत्येक प्रकरण में गुण–अवगुण के आधार पर उपरोक्त समिति द्वारा निम्न व्यवस्थायें सुनिश्चित की जायेंगी :–
   - प्रस्तावित क्रिया के कारण प्रमुख भू–उपयोग जोन की आधारभूत अवस्थापनाओं तथा जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, खुले स्थल तथा यातायात, पार्किंग इत्यादि पर प्रतिकूल प्रभाव न पड़े।
   - प्रस्तावित क्रिया के कारण अगल–बगल के भूखण्डों/भवनों के निजी परिसरों में प्रकाश एवं संचालन तथा प्राइवेसी भंग न हो।
   - प्रस्तावित क्रिया के कारण प्रमुख भू–उपयोग जोन में किसी प्रकार की ध्वनि/धुँआ/दुर्गन्ध इत्यादि के प्रदूषण की सम्भावना न हो।

   - प्रस्तावित क्रिया यथासम्भव मुख्य भू–उपयोग के बाहरी क्षेत्र/किनारों पर, मुख्य मार्ग पर अथवा पृथक रूप में स्थित हो।
   - प्रस्तावित क्रिया की स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की जायेगी कि भवन का अधिकतम एफ० ए० आर० एवं ऊँचाई प्रमुख भू–उपयोग अथवा प्रस्तावित क्रिया, इनमें से जो भी कम हो, के प्राविधानों के अंतर्गत है।
   - प्रमुख भू–उपयोग, जैसे कृषि हरित पट्टी, हरित पट्टी, पार्क एवं खुले स्थल, जो सामान्य रूप से खुले क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित हैं, में यदि विशेष अनुमति से कोई क्रिया अनुमन्य की जाती है तो प्रस्तावित क्रिया की स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की जायेगी कि प्रस्तावित क्रिया का अधिकतम आच्छादन एवं अधिकतम एफ० ए० आर० महायोजना में प्रस्तावित नीतियों के अनुरूप अनुमन्य होगा।

2. किसी भी प्रमुख भू–उपयोग जोन में विशेष अनुमति से किसी क्रिया को अनुमन्य किये जाने की दशा में पार्किंग/सैट बैक इत्यादि में दर्शायी गयी भूमि भविष्य में मार्ग विस्तार/सार्वजनिक पार्किंग इत्यादि हेतु आवश्यकता पड़ने पर आवेदक द्वारा प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तान्तरित करनी होगी।

3. जोनिंग रेगुलेशन्स में दर्शायी गयी क्रियाओं के अतिरिक्त प्रमुख भू–उपयोग के आनुषंगिक (COMPATIBLE) अन्य क्रियायें, जिनका उल्लेख नहीं है, भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष अनुमति से गुण–अवगुण के आधार पर अनुमन्य की जा सकेंगी।

टिप्पणी :

(1) जोनिंग रेगुलेशन्स में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य किये जाने की दशा में समस्त क्रियाओं/उपयोगों के मानचित्र, प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार ही स्वीकृत किये जायेंगे। जिन क्रियाओं/उपयोगों हेतु भवन उपविधि में भू–आच्छादन, एफ.ए.आर., सैट बैक, पार्किंग आदि के बारे में प्राविधान नहीं है, के सम्बन्ध में क्रिया विशेष की प्रकृति को दृष्टिगत रखते हुए उक्त समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड को संस्तुति प्रस्तुत की जायेगी।

(2) विशेष अनुमति से किसी उपयोग/क्रिया की अनुमन्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी बाध्य नहीं होंगे तथा आवेदक अधिकार के रूप में इसकी माँग नहीं कर सकेगा।

6.5 प्रमुख भू–उपयोग जोन्स :

जोनिंग रेगुलेशन

वर्तमान नगरीय संरचना एवं भावी स्वरूप में निर्देशित विकास हेतु पूर्ण महायोजना क्षेत्र को निम्न 13 प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में विभक्त किया गया है–

भू–उपयोग परिक्षेत्र

1. निर्मित क्षेत्र
2. बाजार स्ट्रीट

3. मिश्रित आवासीय
4. आवासीय
5. व्यावसायिक
6. उद्योग
7. कार्यालय
8. सार्वजनिक सुविधायें एवं सेवायें
9. यातायात एवं परिवहन
   (अ) बस अड्डा
   (ब) ट्रांसपोर्ट नगर
   (स) मार्ग वर्तमान/प्रस्तावित/आंतरिक
10. पार्क एवं क्रीड़ा स्थल
11. ग्रीन वर्ज (हरित पट्टी)
12. ग्रामीण आबादी/भावी विस्तार
13. कृषि क्षेत्र

नोटः– बाजार क्षेत्र/सघन बाजार क्षेत्र, जो कि पृथक से संलग्न मानचित्र में प्रदर्शित हैं, महायोजना की नीतियों के परिप्रेक्ष्य में ही निर्धारित किये गये हैं। इनमें अनुमन्य क्रियाएें मैट्रिक्स में दर्शायी गयी हैं।

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

संकेताक्षर

नि० क्षे० : निर्मित क्षेत्र	मि० आ० : मिश्रित आवासीय	सा० सुवि० : सार्वजनिक सुविधायें	ग्रा० आ० : ग्रामीण आबादी/भावी विस्तार
बा० : बाजार स्ट्रीट	व्य० : व्यावसायिक	या० परि० : यातायात परिवहन	कृ० क्षे० : कृषि क्षेत्र
आ० : आवासीय	कार्या० : कार्यालय	पा० : पार्क एवं क्रीड़ा स्थान	
	उ० : उद्योग	ग्र० व० : ग्रीन वर्ज	

संकेत

- अनुमन्य उपयोग
- सशर्त अनुमन्य उपयोग (कोड)
- विशेष अनुमति से अनुमन्य उपयोग
- विशेष अनुमति से सशर्त अनुमन्य (कोड)
- निषिद्ध उपयोग

	क्रियायें/उपयोग (Activities)	भू–उपयोग जोन्स: निर्मित क्षेत्र		विकासशील/अविकसित क्षेत्र										
		नि० क्षे०	बा०	मि० आ०	आ०	व्य०	उद्योग	कार्य०	सा० सुवि०	या० परि०	पा०	ग्र० व०	ग्रा० आ०	कृ० क्षे०
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	आवासीय													
1.1	एकल आवास					1	3	3	3	1	1	1		
1.2	समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग)	7	7			2	5	5	5					
2.	व्यावसायिक													
2.1	फुटकर दुकानें (अनुलग्नक–1 के अनुसार)	31	28	6	6		27	27	27	27				
2.2	शोरूम/दुकान	6	28				30			29				
2.3	साप्ताहिक बाजार												8	22
2.4	थोक मण्डी/थोक व्यापार					11								31
2.5	नीलामी बाजार					7								22
2.6	बेकरी एवं कन्फेक्शनरी, आटा चक्की (upto 10 H.P.)		28	6	6									
2.7	कोयला तथा लकड़ी के टाल	7	28	7									8	
2.8	कृषि उपजों के विक्रय केन्द्र												6	31
2.9	शीत गृह					11								31
2.10	रिसॉर्ट					7			7					31
2.11	होटल	24	24	24			24							31, 25
2.12	मोटल, वे साइड रेस्टरां (ढाबा)													31

	क्रियायें / उपयोग (Activities)	निर्मित क्षेत्र		विकासशील / अविकसित क्षेत्र										
		नि० क्षे०	बा०	मि० आ०	आ०	व्य०	उद्योग	कार्या०	सा० सुवि०	या० परि०	पा०	प्र० व०	ग्रा० आ०	कृ० क्षे०
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2.13	भोजनालय, जलपान गृह, रेस्टोरेन्ट, कैन्टीन / फूड प्लाजा						27	27	27	27	31, 27	31		25
2.14	सिनेमा, मल्टीप्लैक्स	7	7	7			8							
2.15	अस्थाई सिनेमा, सर्कस, प्रदर्शनी, मेला स्थल	7	7	8					8	7	22	22	6	22
2.16	पी० सी० ओ० / सैल्यूलर मोबाईल सेवा													
2.17	पेट्रोल / डीजल फिलिंग स्टेशन	7	7	8	8							31		31
2.18	गैस अधिष्ठान	7	7	8	8								6	
2.19	गैस गोदाम													
2.20	भण्डारण, गोदाम, वेयर हाउस, संग्रहण केन्द्र, जंकयार्ड / कबाड़खाना					14	14							31
3.	औद्योगिक													
3.1	सेवा / कुटीर उद्योग	16	16	13										
3.2	सूचना प्रौद्योगिक / साफ्टवेयर टेक्नोलोजी, पार्क	18	18	18										
3.3	लघु उद्योग					26							26	
3.4	शुगर मिल, राईस मिल, फ्लोर मिल, कृषि उपज आधारित उद्योग													31
3.5	संकट पूर्ण / खतरनाक / प्रदूषण कारक उद्योग													31
3.6	खनन, ईट, चूने का भट्टा क्रेशर													
3.7	तेल डिपो / एल० पी० जी० रिफिलिंग प्लान्ट													31
3.8	वृहद उद्योग													
3.9	विद्युत उत्पादन संयन्त्र केन्द्र													31
4.	कार्यालय													
4.1	राजकीय, अर्धराजकीय, स्थानीय कार्यालय इत्यादि	6	6	7					21	21				
4.2	निजि कार्यालय, एजेन्ट कार्यालय इत्यादि	20		20					21	21				
4.3	बैंक	6	6, 28										6	
4.4	वाणिज्यिक / व्यापारिक कार्यालय	6	6, 28				27	27		29				
4.5	श्रमिक कल्याण केन्द्र													
4.6	पी० ए० सी० / पुलिस लाइन													
4.7	मौसम अनुसंधान केन्द्र, वायर लेस केन्द्र, वेधशाला													
5.	सार्वजनिक एवं अर्ध–सार्वजनिक सुविधायें													
5.1	अतिथि गृह, निरीक्षण, गृह	6	6	7									6	

	क्रियायें / उपयोग (Activities)	निर्मित क्षेत्र		विकासशील / अविकसित क्षेत्र										
		नि० क्षे०	बा०	मि० आ०	आ०	व्य०	उद्योग	कार्या०	सा० सुवि०	या० परि०	पा०	प्र० व०	ग्रा० आ०	कृ० क्षे०
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
5.2	धर्मशाला, रैन बसेरा, लाजिंग, बोर्डिंग हाऊस	6	6	7	7								6	
5.3	छात्रावास	6	6	6	6								6	
5.4	अनाथालय, सुधारालय													
5.5	कारागार													
5.6	हैन्डी कैप्ड चिल्ड्रन हाऊस	6	6	6										
5.7	शिशु गृह एवं दिवस देखभाल केन्द्र													
5.8	वृद्धावस्था देखभाल केन्द्र													
5.9	प्राथमिक शैक्षिक संस्थान	6	6	6	6									
5.10	उच्च, माध्यमिक, इन्टर महाविद्यालय	6	6	7									6	
5.11	विश्वविद्यालय													
5.12	मैडिकल, डैन्टल कॉलेज, इन्जीनियरिंग कालेज													
5.13	पालीटेक्निक, आई० टी० आई०													
5.14	प्रबन्ध संस्थान, विशिष्ट शैक्षिक संस्थान													
5.15	टेलीफोन एक्सचेंज	6	6	7										
5.16	डाकघर / तार घर	6	6											
5.17	पुलिस स्टेशन, पुलिस चौकी, अग्निशमन केन्द्र	6	6											
5.18	पुस्तकालय, वाचनालय	6	6											
5.19	स्वास्थ्य केन्द्र, परिवार कल्याण केन्द्र, डिस्पेन्सरी	10	10	10										
5.20	अस्पताल						11	11					11	
5.21	नर्सिंग होम	10	10	10	10		11	11						
5.22	नैदानिक प्रयोग शाला													
5.23	हैल्थ क्लब / जिमनेजियम / क्लब													
5.24	विद्युत शवदाह गृह, श्मशान, कब्रिस्तान								15					
5.25	संगीत, नृत्य एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, कला केन्द्र	6	6	6										
5.26	सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पेंटिंग, कम्प्यूटर प्रशिक्षण इत्यादि			20									6	
5.27	आडिटोरियम, नाट्यशाला, थियेटर	6	6	7								22	6	
5.28	धार्मिक भवन	6	6										6	
5.29	सामुदायिक केन्द्र, सांस्कृतिक केन्द्र	6	6	7	7								6	

	क्रियायें / उपयोग (Activities)	निर्मित क्षेत्र		विकासशील / अविकसित क्षेत्र										
		नि० क्षे०	बा०	मि० आ०	आ०	व्या०	उद्योग	कार्या०	सा० सुवि०	या० परि०	पा०	ग्र० व०	ग्रा० आ०	कृ० क्षे०
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
5.30	बारात घर, बैंकट हाल	7	7	7	7	7	7		7					
5.31	कान्फ्रेन्स / मीटिंग हॉल	6	6	7	7		27	27	27	27				
5.32	अजायब घर													
5.33	आर्ट गैलरी, प्रदर्शनी केन्द्र	22	22	7							22			
5.34	रेडियो व टैलीवीजन कार्यालय / केन्द्र													
5.35	अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, शोध केन्द्र						21							
5.36	समाज कल्याण केन्द्र													
5.37	योग मनन, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र / सत्संग भवन	6	6	7							22		6	22
6.	**सार्वजनिक उपयोगिताएँ**													
6.1	सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, कूड़ा डम्पिंग ग्राउण्ड इत्यादि						15		15					
6.2	ट्यूब वैल, ओवर हैड रिजरवायर, विद्युत केन्द्र / सब स्टेशन													
6.3	वाटर वर्क्स													
6.4	माइक्रोवेव केन्द्र													
6.5	कम्पोस्ट प्लांट													
6.6	पशुवध शाला													
6.7	सैल्यूलर मोबाइल टॉवर केन्द्र													
7.	**यातायात एवं परिवहन**													
7.1	पार्किंग स्थल, पार्किंग प्लाजा									16	31			
7.2	टैक्सी, टेम्पो, रिक्शा आदि के स्टैण्ड	6	6	7	7					16				
7.3	ट्रान्सपोर्ट नगर, बस डिपो													
7.4	बस स्टैण्ड	7	7	7		7	7	7	7	16			6	
7.5	बस टरमिनल													
7.6	मोटर गैराज, सर्विस गैराज तथा वर्कशाप		7										6	
7.7	मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र													
7.8	लोडिंग, अनलोडिंग सम्बन्धित सुविधायें	7	7										6	
7.9	रेलवे गोदाम, रेलवे यार्ड साईडिंग / टरमिनल													
7.10	धर्म कांटा	7	7			11	7		7				6	31
7.11	एयर पोर्ट / एयर स्ट्रीप													

	क्रियायें / उपयोग (Activities)	निर्मित क्षेत्र		विकासशील / अविकसित क्षेत्र										
		नि० क्षे०	बा०	मि० आ०	आ०	व्या०	उद्योग	कार्या०	सा० सुवि०	या० परि०	पा०	ग्र० व०	ग्रा० आ०	कृ० क्षे०
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
8.	**पार्क, क्रीड़ा / खुले स्थल**													
8.1	पार्क, क्रीड़ा स्थल / खेल का मैदान													
8.2	बहुउद्देशीय खुले स्थल	7	7	7	7								6	
8.3	गोल्फ / रेस कोर्स													
8.4	स्टेडियम / खेल-कूद प्रशिक्षण केन्द्र													
8.5	कारवाँ पार्क, पिकनिक स्थल, शिविर स्थल										22			
8.6	ट्रेफिक पार्क													
8.7	मनोरंजन पार्क	6	6	7							22			
8.8	क्लब, स्वीमिंग पूल	6	6	7										
8.9	चिड़िया घर, जीवशाला, वन्य जीव, पक्षी शरण स्थल													
8.10	फ्लाईंग क्लब / हेली पेड						22	22	22					31
8.11	शूटिंग रेन्ज													
9.	**कृषि**													
9.1	बागवानी, पौधशाला, उद्यान, वन, बोटैनिकल गार्डन													
9.2	फार्म हाऊस													
9.3	चरागाह, दुग्धशाला (डेरी फार्म)													
9.4	धोबी घाट													
9.5	सूअर, मत्स्य, कुक्कुट, मधुमक्खी पालन, पशु संवर्धन एवं प्रजनन केन्द्र													
9.6	कृषि उपकरण की मरम्मत / सर्विसिंग वर्कशाप													
10.	**फ्लोटिंग उपयोग**													
10.1	सार्वजनिक सुविधायें एवं उपयोगितायें													
10.2	व्यावसायिक													
10.3	यातायात एवं परिवहन													
10.4	उद्योग													

टिप्पणी– सशर्त अनुमन्य उपयोगों की अनुमन्यता हेतु निर्धारित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के लिए भाग–3 का संदर्भ लें।

6.7 भू–उपयोग जोन्स का निम्न से उच्च क्रम एवं प्रभाव शुल्क (Impact Fee) का निर्धारण

प्रभाव शुल्क से छूट	
गैर–व्यवसायिक एवं चैरिटेबल कियाएं/उपयोग	①
रोवा कुटीर उद्योग एवं लघु उद्योग	②
सम्बन्धित उपयोग के प्रयोजनार्थ समूह आवास	③

संकेत
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, ह० पट्टी, पार्क, क्रीडास्थल 1	सार्वजनिक सुविधाएँ 2	यातायात एवं परिवहन 3	औद्योगिक 4	आवासीय (ग्रामीण आबादी सहित) 5	कार्यालय 6	व्यावसायिक 7
1. कृषि, हरित पट्टी(ग्रीन वर्ज)पार्क,क्रीडास्थल								
2. सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं		0.25 ①				0.25 ①		
3. यातायात एवं परिवहन		0.30	0.10			0.25		
4. औद्योगिक	1.00	0.40 ②	0.25 ②	0.25 ②		0.50		
5. आवासीय		0.50	0.40	0.40	0.25 ③			
6. कार्यालय	1.00	1.00	0.75	0.75	0.75	0.50		
7. व्यवसायिक	1.50	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 प्रकोष्ठों में दी गई है जहाँ प्रभाव शुल्क देय है।

2. सामान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु प्रभाव शुल्क 25 प्रतिशत तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य 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 सामान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य क्रियाओं हेतु :– भूखण्ड का क्षेत्रफल X सर्किल रेट X "प्रभाव शुल्क गुणांक" X 0.25

2.2 विशेष अनुमति एवं विशेष अनुमति से सशर्त अनुमन्य क्रियाओं हेतु :– भूखण्ड का क्षेत्रफल X सर्किल रेट X "प्रभाव शुल्क गुणांक" X 0.50

3. प्रभाव शुल्क का आंकलन विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद की वर्तमान सेक्टर (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 जाएगा।

प्रभाव शुल्क के आगणन हेतु उदाहरण

उदाहरण–1
विभिन्न आवासीय क्षेत्र में नर्सिंग होम की अनुज्ञा हेतु :–
भूखण्ड का क्षेत्रफल = 350 वर्ग मीटर
प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दर = रु० 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 = रु० 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 = रु० 200 प्रति वर्ग मीटर
देय प्रभाव शुल्क = 500 x 200 x 15 x 0.5 = रु० 75,000

अनुलग्नक– 1

दैनिक उपयोग की दुकानों की सूची

(श्रमिकों की संख्या : अधिकतम दो)

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

अनुलग्नक–2

आवासीय क्षेत्र में अनुमन्य सेवा उद्योगों की सूची
(10 हार्स पावर तक)

1. लाण्ड्री, ड्राई क्लीनिंग
2. टी० वी०, रेडियो आदि की सर्विसिंग तथा मरम्मत
3. दुग्ध उत्पाद, घी, मक्खन बनाना
4. मोटर कार, मोटर साइकिल, स्कूटर, साइकिल आदि की सर्विसिंग एवं मरम्मत
5. प्रिन्टिंग प्रेस तथा बुक बाइंडिंग
6. सोना तथा चांदी का कार्य
7. कढ़ाई एवं बुनाई
8. जूते का फीता तैयार करना
9. टेलरिंग व बुटीक
10. बढ़ई कार्य, लोहार कार्य
11. घड़ी, पेन, चश्मे की मरम्मत
12. साइन बोर्ड बनाना (लोहे के बोर्ड को छोड़कर)
13. फोटो फ्रेमिंग
14. जूता मरम्मत
15. विद्युत उपकरणों की मरम्मत
16. बेकरी, कन्फेक्शनरी
17. आटा चक्की मरम्मत (10 अश्व शक्ति तक)
18. फर्नीचर
19. समरूप सेवा उद्योग

अनुलग्नक–3

व्यावसायिक क्षेत्र में विशेष अनुमति से अनुमन्य प्रदूषणमुक्त लघु उद्योग
(10 हार्स पावर तक)

1. आटा चक्की
2. मूँगफली सुखाना
3. चिलिंग
4. सिलाई
5. सूती एवं ऊनी बुने वस्त्र
6. सिले वस्त्रों का उद्योग
7. हथकरघा
8. जूते का फीता तैयार करना
9. सोना तथा चाँदी/तार एवं जरी का काम
10. चमड़े के जूते तथा अन्य चर्म उत्पाद जिसमें चर्म शोधन सम्मिलित न हो
11. शीशे की शीट से दर्पण तथा फोटो तैयार करना
12. संगीत वाद्य यन्त्र तैयार करना
13. खेलों का सामान
14. बाँस एवं बेंत उत्पाद
15. कार्ड बोर्ड एवं कागज उत्पाद
16. इन्सुलेशन एवं अन्य कोटेड पेपर
17. विज्ञान एवं गणित से सम्बन्धित यंत्र
18. स्टील एवं लकड़ी के साज–सज्जा सामान
19. घरेलू विद्युत उपकरणों को तैयार करना
20. रेडियो, टी० वी० बनाना
21. पेन, घड़ी, चश्मे की मरम्मत
22. सर्जिकल पट्टियाँ एवं प्यूजेज
23. सूत कताई व बुनाई
24. रस्सियाँ बनाना
25. दरियाँ बनाना
26. कूलर तैयार करना
27. साइकिल एवं अन्य बिना इंजन चालित वाहनों की असेम्बलिंग
28. वाहनों की सर्विसिंग एवं मरम्मत
29. इलेक्ट्रॉनिक्स उपकरण तैयार करना
30. खिलौने बनाना
31. मोमबत्ती बनाना
32. आरा मशीन के अतिरिक्त बढ़ई का कार्य

33. तेल निकालने का कार्य (शोधन को छोड़कर)
34. आइसक्रीम बनाना
35. मिनरलाइज्ड वाटर
36. जाबिंग एवं मशीनिंग
37. लोहे के संदूक तथा सूटकेस
38. पेपर पिन तथा यू–क्लिप
39. छपाई हेतु ब्लॉक तैयार करना
40. चश्मे के फ्रेम
41. कैंची का निर्माण
42. कपड़ा प्रिन्टिंग का कार्य
43. समरूप प्रदूषण रहित उद्योग

आवश्यक सूचना