UP 65

सिकन्द्राबाद महायोजना

- 2021

NCR- Basic & Policy

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र नियोजन सैल, गाजियाबाद
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ० प्र०

65

बुलन्दशहर-खुर्जा विकास प्राधिकरण

07/6

सिकन्द्राबाद महायोजना
–2021

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र नियोजन सैल, गाजियाबाद

एवम्

बुलन्दशहर–खुर्जा विकास प्राधिकरण

प्राक्कथन

सिकन्द्राबाद नगर जनपद बुलन्दशहर स्थित राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, उत्तर प्रदेश उपक्षेत्र का एक महत्वपूर्ण विकासशील औद्योगिक नगर है। यह नगर राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली एवं प्रदेश के महत्त्वपूर्ण नगरों से सड़क मार्ग द्वारा भली–भाँति सम्बद्ध है। इसी नगर से राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–91 (दिल्ली–बुलन्दशहर–कानपुर) गुजरता है। यह नगर विभिन्न प्रकार के उत्पादों जैसे कोल्ड रोल्ड स्टिक, वनस्पति घी, पेन्ट्स, स्टील ट्यूब्स व फाइबर ग्लास हेतु विशिष्ट स्थान रखता है।

आधुनिक युग में नगरीकरण की बढ़ती प्रवृत्ति तथा राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली के निकट होने के कारण एवं नगर के अनियोजित एवं अनियंत्रित विकास को भी दृष्टिगत रखते हुए इस नगर की महायोजना बनाया जाना अत्यन्त आवश्यक हो गया था। सिकन्द्राबाद नगर की प्रथम महायोजना तैयार करना बुलन्दशहर–खुर्जा विकास प्राधिकरण का एक सकारात्मक एवं प्रशंसनीय प्रयास है। इसी परिपेक्ष्य में वर्तमान सामुदायिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं तथा विकास के अन्य आवश्यक पहलुओं जैसे औद्योगिक, वाणिज्यिक, यातायात के क्षेत्र में विस्तृत अध्ययन कर नगर के भावी विकास हेतु विभिन्न क्षेत्रों में प्रस्ताव दिये गये हैं।

नगर की महायोजना निर्माण हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र नियोजन सैल, गाजियाबाद, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश द्वारा अथक मेहनत एवं कुशलता से कार्यकर इस विकासोन्मुख प्रतिवेदन को तैयार किया गया है। मुझे आशा एवं विश्वास है कि यह महायोजना नगर के विकास में महत्त्वपूर्ण योगदान देगी।

(एन० एस० रवि)

आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ/

अध्यक्ष बुलन्दशहर–खुर्जा विकास प्राधिकरण

बुलन्दशहर

प्रस्तावना

नगरीय विकास के बदलते आयामों एवं नियोजन को दी जा रही प्राथमिकता के आधार पर किसी भी नगर की महायोजना बनाया जाना नगर के भावी विकास के लिये एक हर्ष का विषय है। नगरीय नियोजन के क्षेत्र में जनता की सहभागिता बढ़ाने से ही महायोजनाओं को अधिक व्यवहारिक एवं प्रभावी बनाया जा सकता है। भारतीय संविधान के 73वें एवं 74वें संशोधन में नगरीय विकास को नई दिशा प्रदान करने के लिये भौतिक एवं वित्तीय पक्षों के समन्वय एवं समायोजन पर बल दिया गया है।

उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना संख्या 8574/9–आ–5–92–3–एन.सी. आर–89, 19 दिसम्बर, 1992 के द्वारा सिकन्द्राबाद नगर को बुलंदशहर–खुर्जा विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में सम्मिलित किया गया है। सिकन्द्राबाद नगर के लिये यह प्रथम महायोजना तैयार की गयी है। नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र नियोजन सैल कार्यालय, गाजियाबाद, द्वारा बुलंदशहर–खुर्जा विकास प्राधिकरण के सहयोग से तैयार की गयी सिकन्द्राबाद महायोजना इस क्षेत्र के नियोजित विकास की दिशा में एक महत्वपूर्ण कदम है। मुझे विश्वास है कि यदि महायोजना के क्रियान्वयन के विभिन्न पक्ष जैसे– अवस्थापना सुविधा योजना, जोनल प्लान्स को समयबद्ध रूप से तैयार कराया जाये तो नगर की मुख्य समस्याओं का निराकरण भी हो सकेगा तथा नगर के आर्थिक विकास को भी बढ़ावा मिलेगा।

महायोजना के निर्माण में विभिन्न विभागों, अधिष्ठानों एवं जनसामान्य से प्राप्त सहयोग के लिये आभार व्यक्त करता हूँ, तथा आशा व्यक्त करता हूँ कि महायोजना के सफल क्रियान्वयन हेतु भी इसी प्रकार सबका सहयोग मिलता रहेगा।

(वी० के० गुप्ता)
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ० प्र०

महायोजना दल

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र नियोजन सैल
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश, गाजियाबाद।

विजय कुमार गुप्ता
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ० प्र०

एस० के० जमान चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर	अनिल कुमार भटनागर सहयुक्त नियोजक
हिमान्शु कुमार पाण्डे सहायक वास्तुविद	पी० ए० कुलकर्णी सहायक नियोजक

सुधीर कश्यप	पूर्व अधिकारी सहायक नियोजक
श्रीमती अर्चना शर्मा	सहायक समाज शास्त्री
सालिगराम	शोध सहायक
रजनीश कुमार शर्मा (पूर्व)	सर्वेक्षण सहायक
रवीन्द्र कुमार	,, ,,
सुनील कुमार	,, ,,
कल्याण सिंह	कम्प्यूटर
जयनाथ सिंह (पूर्व)	अवर अभियन्ता
डी० के० शर्मा	,, ,,
जे० सी० भटनागर (पूर्व)	वास्तुविद एवं नियोजन सहायक
ओ० पी० तिवारी	,, ,,
बृज मोहन लाल	मुख्य मानचित्रकार
राजेश कुमार	योग्य मानचित्रकार
नरेन्द्र	नील मुद्रक
श्रीमती गुंजन	आशुलिपिक
हर्षपति	वरिष्ठ लिपिक
श्रीमती स्नेहलता गुप्ता	कनिष्ठ लिपिक
चरनदास	टंकक
बुद्धि सिंह चौहान	जीप चालक
लाखन सिंह, नन्हकू राम	पत्रवाहक
राजू सिंह, पंकज गुप्ता	,,

विषय सूची

क्र. सं.	अध्याय	पृष्ठ संख्या
1.	उद्भव एवं विकास	1
2.	जनसंख्या	4
3.	वर्तमान स्थिति एवं सुविधाओं का विश्लेषण	7
4.	वर्तमान भू–उपयोग	12
5.	जनसंख्या अनुमान एवं प्रस्तावित भू–प्रयोग	16
6.	जोनिंग रेगुलेशन्स	26
7.	प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता	47
8.	भू–उपयोग जोन्स का निम्न से उच्च क्रम एवं प्रभाव शुल्क का निर्धारण	51
संलग्नक– 1	दैनिक उपयोग की दुकानों की सूची	53
संलग्नक- 2	आपत्ति एवं सुझाव	54
	अधिसूचनायें	58

उद्भव एवं विकास

1.1 परिचय

सिकन्द्राबाद नगर जनपद बुलन्दशहर में स्थित राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र उत्तर प्रदेश उपक्षेत्र का एक महत्वपूर्ण विकासशील नगर है। यह नगर 28° 27′ उत्तरी अक्षांश तथा 77° 42′ पूर्वी देशान्तर पर स्थित है। सिकन्द्राबाद नगर जनपद बुलन्दशहर का तहसील मुख्यालय एवं औद्योगिक केन्द्र है। ग्रेटर नोएडा के विकास एवं समीप होने के कारण सिकन्द्राबाद नगर के विकास का महत्व और बढ़ गया है। पिछले वर्षों में इस नगर में कुछ महत्वपूर्ण उद्योगों का विकास भी हुआ है। यह नगर देश के अन्य भागों से भली–भाँति सम्बद्ध है। यह नगर राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 91 (दिल्ली–बुलन्दशहर–कानपुर मार्ग) पर स्थित है। यह नगर दिल्ली–अलीगढ़ रेलवे लाइन से लगभग 6 किमी० उत्तर में स्थित है। यह नगर दिल्ली से 53 किमी०, मेरठ से 67 किमी०, बुलन्दशहर से 18 किमी० तथा गाजियाबाद से 25 किमी० की दूरी पर स्थित है।

साधारणतया सिकन्द्राबाद की जलवायु उ० प्र० के मैदानी क्षेत्र के समान है। मई एवं जून के महीनों में तापमान लगभग 43° से०ग्रे० तथा दिसम्बर एवं जनवरी के महीनों में लगभग 2° से०ग्रे० तक पहुँच जाता है। यहाँ वर्ष के 40 प्रतिशत दिवसों में हवा उत्तर–पश्चिम एवं पश्चिम दिशा में एवं 20 प्रतिशत दिवसों में हवा पूर्व एवं दक्षिण–पूर्व दिशा में चलती है। नगर में भूमिगत जल की औसत गहराई लगभग 30 से 40 फीट है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र एवं सिकन्द्राबाद, राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली की जनसंख्या में अभूतपूर्व वृद्धि को रोकने की दृष्टि से उसके आसपास के क्षेत्र के संतुलित एवं सुव्यवस्थित विकास को सुनिश्चित करने के लिए राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना–2001 तैयार की गयी है तथा क्षेत्रीय योजना–2021 का कार्य प्रगति पर है। क्षेत्रीय योजना–2001 में समस्त राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र को नीति सम्बन्धी तीन जोन्स में विभक्त किया गया है क्रमशः दिल्ली क्षेत्र, दिल्ली मैट्रोपोलिटन क्षेत्र तथा अवशेष राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में विभक्त किया गया है। उ० प्र० के राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में चार स्तरीय नगरीय व्यवस्था प्रस्तावित की गयी है यथा प्राथमिक (क्षेत्रीय) नगर, उपक्षेत्रीय नगर, सेवा नगर (केन्द्र) तथा मूल गाँव। सिकन्द्राबाद नगर क्षेत्रीय योजना–2001 में प्रस्तावित 17 उपक्षेत्रीय केन्द्रों में से एक है। क्षेत्रीय योजना के लक्ष्यों की प्रतिपूर्ति हेतु इस नगर का नियोजित एवं समुचित विकास किया जाना अत्यन्त आवश्यक है। यह नगर अपनी भौगोलिक स्थिति के लाभ के कारण दिल्ली के आर्थिक क्रिया–कलापों को आकर्षित करने में सफल सिद्ध हो सकता है।

1.2 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

किसी भी नगर के भौतिक विकास की प्रक्रिया को समझने एवं विश्लेषित करने के लिए नगर के विकास के कालक्रम की ऐतिहासिक पृष्ठभूमि की विवेचना किया जाना आवश्यक है। नगर के ऐतिहासिक विकास क्रम से कई बार महायोजना के भावी प्रस्तावों के लिये महत्वपूर्ण सूत्र एवं लक्ष्य प्राप्त हो जाते हैं। यूं भी नगर की अस्मिता एवं चरित्र का उचित परिचय उसके ऐतिहासिक विकास क्रम से ही प्राप्त

होता है। सिकन्द्राबाद नगर ईसवी–1498 में सिकन्दर लोधी द्वारा बसाया गया। सिकन्द्राबाद नगर को समीपवर्ती 22 परगनों को सम्मिलित कर जिला बनाया गया था। अकबर काल में भी नगर का उल्लेख रु० 12,59,199 डामस (रु० 62,959) का लगान वसूलने वाला दिल्ली सरकार के परगना के रूप में किया गया है जो यह इंगित करता है कि नगर एक प्रगतिशील एवं समृद्ध केन्द्र था।

ईसवी 1747 में दिल्ली में मराठा साम्राज्य स्थापित होने तक सिकन्द्राबाद नगर मुगल साम्राज्य का भाग बना रहा। अंग्रेजी सत्ता स्थापित होने पर सिकन्द्राबाद को अलीगढ़ जिले का भाग बनाया गया तथा ईसवी 1824 में नगर को बुलन्दशहर जिले का भाग बनाया गया।

नगर के समीप कई लड़ाइयों के होने का उल्लेख इतिहास में मिलता है। अवध के नवाब वजीर ने 1786 ईसवी में मराठों को इस नगर के समीप हराया। राजा सूरजमल की सेना ने सन् 1764 में नगर के निकट ही हारी कुछ लड़ाइयों के कारण नगर को कई बार सेनाओं की लूटपाट का सामना भी करना पड़ा है, परन्तु नगर शीघ्र ही इन दुर्घटनाओं से उभर गया। नगर में बन्दगी शाह का मकबरा, जामा मस्जिद (सिकन्दर लोधी द्वारा निर्मित), किलावाली मस्जिद तथा झारखंडी महादेव का मन्दिर ही ऐतिहासिक पृष्ठभूमि रखते हैं।

नगर का भौतिक विकास पुराने मिडिवीयल नगरों की भांति एक पुराने कोर के चारों ओर कन्सेन्ट्रिक चक्रों में विकसित हुआ है। पुराने नगर में छोटी–छोटी सड़कों पर ही व्यवसायिक, आवासीय तथा अन्य क्रिया–कलाप सम्पन्न होते हैं।

मुख्य नगरीय कोर से बाहर का विकास केवल वर्ष 1980 के दशक के उपरान्त ही आरम्भ हुआ है। मुख्यतः यह विकास बुलन्दशहर को जाने वाले मार्ग के किनारे ही हुआ है तथा यू०पी०एस०आई०डी०सी० द्वारा दिल्ली की ओर नगर से तीन किमी० की दूरी पर एक औद्योगिक आस्थान का विकास भी किया गया है। वर्ष 1991 के उपरान्त ग्रेटर नोएडा की स्थापना से दनकौर जाने वाले मार्ग पर भी विकास की प्रक्रिया आरम्भ हो गयी है।

1.3 महायोजना की पृष्ठभूमि एवं उद्देश्य

सिकन्द्राबाद नगर के विकास के विगत वर्षों के इतिहास के अध्ययन से निष्कर्ष निकलता है कि विकास की गति निकटवर्ती अन्य नगरों की अपेक्षा कुछ कम रही है। विगत दशकों में इस नगर में सामान्य विकास हुआ है। क्षेत्रीय योजना में उप–क्षेत्रीय केन्द्र तथा ग्रेटर नोएडा के तेज विकास के फलस्वरूप इस नगर के विकास को सुनियोजित ढंग से विकसित करने की दृष्टि से महायोजना का बनाना अत्यन्त आवश्यक है। नगर की भौगोलिक सम्भावनाओं के पूर्ण दोहन हेतु महायोजना का निर्माण आवश्यक है। शैक्षिक एवं आवासीय स्तर पर भी सिकन्द्राबाद नगर का विकास पर्याप्त रूप से नहीं हो पाया है। महायोजना के मुख्य उद्देश्य निम्नांकित हैं–

1. सिकन्द्राबाद नगर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–91 पर स्थित है। एन०सी०आर० क्षेत्रीय योजना–2001/2021 के लक्ष्यों की प्रतिपूर्ति हेतु दिल्ली के आर्थिक क्रियाकलापों को आकर्षित करने एवं नगर के विकास को सुनियोजित ढंग से नियोजित करने हेतु नगर की महायोजना तैयार करना आवश्यक है।

क्षेत्रीय यातायात एवं परिवहन के अवरोधों को न्यूनतम रखने की दृष्टि से भी नगर का समयबद्ध नियोजन आवश्यक है।

2. नगर में तथा नगर से संलग्न बाह्य क्षेत्रों में होने वाले अनियोजित एवं अनियन्त्रित विकास को रोकना तथा भावी सुनियोजित विकास को सुनिश्चित करना।
3. प्रक्षेपित जनसंख्या को युक्तिसंगत रूप से नगरीय क्षेत्र में समायोजित करना।
4. सामाजिक अधोसंरचना सुविधाएँ जैसे चिकित्सालय, स्कूल, मनोरंजन इत्यादि की कमी को दूर कर ऐसी सुविधाओं को आवासीय क्षेत्रों से सुसम्बद्ध करना।
5. भौतिक अधोसंरचना सुविधाएँ जैसे सड़क, विद्युत इत्यादि को सुनियोजित ढंग से विकसित कर नगर के औद्योगिक विकास को बढ़ावा देना।

❐

अध्याय 2

जनसंख्या

2.1 जनसंख्या

किसी भी नगर की महायोजना तैयार करने के लिए उस नगर की जनसंख्या का विस्तृत अध्ययन करना आवश्यक है। नियोजन अवधि के अन्तर्गत जनसंख्या के आकार एवं विशिष्टताओं का सही अनुमान लगाने के लिए वर्तमान जनसंख्या का अध्ययन मुख्य आधार होता है। इसी अध्ययन के आधार पर ही नगरीय क्षेत्र का भावी आकार एवं विभिन्न उपयोगों के लिए भूमि एवं अन्य सुविधाओं आदि की आवश्यकताओं का सही अनुमान लगाया जा सकता है। पिछले कुछ दशकों की जनसंख्या का अध्ययन करने से उस नगर के आधार एवं स्वरूप का ठीक–ठीक अनुमान लगाया जा सकता है। इन सभी तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुये सिकन्द्राबाद नगर की जनसंख्या से सम्बन्धित विस्तृत अध्ययन किया गया है।

2.2 सिकन्द्राबाद नगर की जनसंख्या वृद्धि

तालिका संख्या 2.1 में सिकन्द्राबाद नगर की वर्ष 1971 से 2001 तक हुई जनसंख्या वृद्धि दर्शायी गयी है। उक्त तालिका के विश्लेषण से यह ज्ञात होता है कि प्रत्येक दशक में जनसंख्या वृद्धि समान रूप से नहीं हुई है।

तालिका संख्या – 2.1

जनसंख्या वृद्धि (1971–2001)

जनगणना वर्ष	जनसंख्या	दशक वृद्धि (+) या कमी (–)	प्रतिशत वृद्धि (+) या कमी (–)
1971	32,031		
1981	43,135	(+) 11,104	(+) 34.66
1991	60,992	(+) 17,857	(+) 41.39
2001	69,902	(+) 8,910	(+) 14.60

स्त्रोत : भारत की जनगणना वर्ष 1981, 1991 एवं 2001

सिकन्द्राबाद नगर की जनसंख्या वर्ष 1971 की जनगणना के अनुसार 32,031 थी जो कि वर्ष 1981 में बढ़कर 43,135 हो गयी। वर्ष 1971–81 के दशक में जनसंख्या वृद्धि दर 34.66 प्रतिशत थी। वर्ष 1991 में नगर की जनसंख्या बढ़कर 60,992 हो गई। इस प्रकार वर्ष 1981–91 के दशक में जनसंख्या वृद्धि दर 41.39 प्रतिशत हो गई। वर्ष–2001 की जनगणना के अनुसार नगर की जनसंख्या 69,902 अंकित की गई। वर्ष 1991–2001 के दशक में जनसंख्या वृद्धि दर घटकर 14.60 प्रतिशत हो गयी। विकास दर प्रतिशत में आश्चर्यजनक कमी का मुख्य कारण वर्ष 1991–2001 के दशक में नगर के समीप ही एक

नये औद्योगिक नगर ग्रेटर नोएडा का विकास है। पिछले दशक में 1.1 प्रतिशत की दर से बढ़ने वाली नगर की वृद्धि दर 14.60 प्रतिशत आना एक बड़ी जनांककीय घटना है क्योंकि 14.60 प्रतिशत की वृद्धि दर प्राकृतिक वृद्धि दर से भी कम है। अतः यह स्पष्ट है कि नगर से काफी संख्या में लोगों ने ग्रेटर नोएडा में रोजगार के अवसर उपलब्ध होने के कारण पलायन किया है। नगर के समुचित एवं सन्तुलित विकास के लिए इस पलायन को रोका जाना अत्यन्त आवश्यक है।

सिकन्द्राबाद नगर की पिछले दशकों में आस–पास के नगरों की जनसंख्या से तुलना करने पर पता चलता है कि वर्ष 1981–91 के दशक में बुलन्दशहर नगर की वृद्धि दर 22.53 प्रतिशत रही, जोकि सिकन्द्राबाद की तुलना में काफी कम है। इसी प्रकार खुर्जा की वर्ष 1981–91 के दशक में वृद्धि दर 19.76 प्रतिशत रही जो कि सिकन्द्राबाद की तुलना में काफी कम है। वर्ष 1991–2001 के दशक में बुलन्दशहर की वृद्धि दर 38.56 प्रतिशत तथा खुर्जा की वृद्धि दर 22.53 प्रतिशत थी, जो सिकन्द्राबाद नगर की वृद्धि दर से काफी अधिक है। अतः यह स्पष्ट है कि वर्ष 1991–2001 के दशक में नगर का विकास समीपवर्ती नगरों से काफी पिछड़ गया है जबकि इस दशक से पूर्ववर्ती दशकों में नगर की विकास दर समीपवर्ती नगरों से अधिक एवं स्वस्थ थी। इस जटिलता से पार पाने के लिए नगर के आर्थिक आधार को और विस्तृत एवं सुदृढ़ बनाने की आवश्यकता है।

2.3 जनसंख्या घनत्व

सिकन्द्राबाद नगरीय क्षेत्र का वर्ष 1991 का जनसंख्या घनत्व 69 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर आता है तथा वर्ष 2001 में उक्त घनत्व 79 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर हो गया जबकि कुल नगरीय क्षेत्र के आधार पर यह घनत्व 273 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर है। आंकड़ों की दृष्टि से तो यह घनत्व लिखे जा सकते हैं, परन्तु नगर का मुख्य कोर सघन रूप से बसा है तथा इस क्षेत्र के वास्तविक जनसंख्या घनत्व को प्रदर्शित करने के लिए नेट आवासीय घनत्व ही उचित इन्डीकेटर है। नगर का शुद्ध आवासीय घनत्व 629 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर है। इस उच्च घनत्व से यह ज्ञात होता है कि नगर में सामुदायिक एवं सार्वजनिक सुविधाओं, सेवा एवं उपयोगिताओं पर अत्यधिक दबाव है। इस प्रकार के अन्य नगरों से तुलना करने पर यह ज्ञात होता है कि खुर्जा नगर का जनसंख्या घनत्व भी सिकन्द्राबाद की भांति 78 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर तथा बुलन्दशहर नगर का जनसंख्या घनत्व 103 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर है।

2.4 जनसंख्या की विशेषतायें

जनसंख्या के विभिन्न गुणात्मक पहलुओं तथा आयु–समूहों में जनसंख्या विभाजन, साक्षरता आदि जनसंख्या अध्ययन के महत्वपूर्ण घटक हैं। इन्हीं के आधार पर महायोजना तैयार करने हेतु नगरीय क्षेत्र के लिए विभिन्न सुविधाओं एवं आवश्यकताओं का अनुमान लगाया जा सकता है तथा श्रम–शक्ति एवं नगर के भावी आर्थिक आधार की रूपरेखा के सम्बन्ध में निर्णय लिया जा सकता है।

2.4.1 लिंगानुपात

वर्ष 1971 की कुल जनसंख्या 32,031 में से 14,983 अर्थात 46.78 प्रतिशत स्त्रियाँ थी। इस प्रकार प्रति हजार पुरूषों पर 879 स्त्रियाँ थी, जो वर्ष 1981 में बढ़कर 896 हो गयीं।

तालिका संख्या 2.2

लिंगानुपात 1971–2001

जनगणना वर्ष	जनसंख्या	पुरूष	स्त्री	लिंगानुपात
1971	32,031	17,048	14,983	879
1981	43,135	22,750	20,385	896
1991	60,992	32,203	28,789	894
2001	69,902	36,600	33,302	910

स्त्रोत : भारत की जनगणना वर्ष 1981, 1991 एवं 2001

वर्ष 1991 की कुल जनसंख्या 60,992 में से 32,203 अर्थात 52.80 प्रतिशत पुरूष तथा 28,789 अर्थात् 47.20 प्रतिशत स्त्रियाँ थीं। वर्ष 1991 में प्रति हजार पुरूषों पर 894 स्त्रियाँ हैं। वर्ष 2001 की कुल जनसंख्या 69,902 में से 33,302 अर्थात 47.64 प्रतिशत स्त्रियाँ हैं तथा प्रति हजार पुरूषों पर स्त्रियों की संख्या भी बढ़कर 910 हो गयी है।

2.4.2 साक्षरता

वर्ष 1991 की जनगणना के अनुसार नगर में 22,808 व्यक्ति शिक्षित हैं। इस प्रकार वर्ष 1991 में नगर की साक्षरता दर 47.57 प्रतिशत है। वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार कुल 34,819 व्यक्ति शिक्षित हैं, जिनमें से 21,166 अर्थात् 60.78 प्रतिशत पुरूष तथा 13,653 अर्थात 39.22 प्रतिशत स्त्रियाँ हैं। वर्ष 2001 में साक्षरता दर में काफी वृद्धि हुई है तथा साक्षरता बढ़कर 60.05 प्रतिशत हो गयी है।

अध्याय–3

वर्तमान स्थिति एवं सुविधाओं का विश्लेषण

वर्तमान स्थिति एवं सुविधाओं के विश्लेषण हेतु उपलब्ध सूचनाओं को दो भागों में विभक्त किया गया है। प्रथम भाग में श्रमिकों, उद्योगों एवं व्यापार एवं वाणिज्य के आधार पर नगर के आर्थिक आधार का विश्लेषण किया गया है तथा दूसरे भाग में नगर में जीवन स्तर के सूचकों से सम्बन्धित सुविधाओं, उपयोगिताओं एवं सेवाओं का विश्लेषण किया गया है। नगर मिश्रित आर्थिक आधार पर छोटा नगर है जहाँ नगर के अतिरिक्त आस–पास के क्षेत्र के आर्थिक क्रिया–कलापों का सम्पादन भी होता है।

3.1 आर्थिक आधार

3.1.1 श्रम–शक्ति

सभी छोटे एवं मध्यम आकार के नगरों की भांति सिकन्द्राबाद नगर का आर्थिक आधार भी मुख्यतः वाणिज्यिक, व्यवसायिक तथा औद्योगिक क्रिया–कलापों पर आधारित है। तालिका संख्या 3.1 के अनुसार 1981 में नगर में श्रमिकों की कुल संख्या 11,646 (27 प्रतिशत) थी तथा प्राथमिक, द्वितीयक एवं तृतीयक श्रेणियों में क्रमशः 21.2 प्रतिशत, 29.7 प्रतिशत तथा 49.10 प्रतिशत थी।

तालिका संख्या 3.1

सिकन्द्राबाद नगर में कार्यरत श्रमिकों का विभिन्न व्यवसायिक श्रेणियों में विभाजन

क्र०सं०	श्रेणी	1981 में श्रमिकों का प्रतिशत	1991 में श्रमिकों का प्रतिशत
1.	प्राथमिक	21.20	15.70
2.	द्वितीयक	29.70	32.06
3.	तृतीयक	49.10	52.24
	कुल योग	100.00	100.00

स्त्रोत : भारत की जनगणना वर्ष 1981, 1991 एवं 2001

वर्ष 1991 में द्वितीयक श्रेणी में 32.06 प्रतिशत श्रमिक कार्य कर रहे थे जिससे स्पष्ट होता है कि नगर का आर्थिक आधार मिश्रित प्रकृति का था। प्राथमिक क्षेत्र में 21.20 प्रतिशत श्रमिकों से यह इंगित होता है कि वर्ष 1981 में यह नगर नगरीयकरण के प्रारम्भिक चरणों में था। वर्ष 1991 में कुल श्रमिकों की संख्या बढ़कर 16,581 (27.18 प्रतिशत) हो गई जिसमें 91.70 प्रतिशत पुरूष तथा 7.30 प्रतिशत स्त्रियाँ सम्मिलित थीं। वर्ष 1991 में प्राथमिक श्रेणी में 15.70 प्रतिशत, द्वितीयक श्रेणी में 32.06 प्रतिशत तथा तृतीयक श्रेणी में 52.24 प्रतिशत श्रमिक कार्यरत थे। वर्ष 1981 की भाँति ही प्राथमिक श्रेणी में श्रमिकों की संख्या अपेक्षाकृत अधिक होने से नगर का आर्थिक आधार प्राकृतिक कारणों पर अधिक आश्रित हो जाता है परन्तु दूसरी ओर नगर के 32 प्रतिशत श्रमिक द्वितीयक श्रेणी में कार्यरत होने से यह भी इंगित

होता है कि नगर की श्रमिक–शक्ति का एक बड़ा भाग औद्योगिक क्रियाकलापों में भी कार्यरत है। उक्त लक्षण का मुख्य कारण नगर से तीन किलोमीटर की दूरी पर स्थित यू०पी०एस०आई०डी०सी० का एक बड़ा औद्योगिक आस्थान है। वर्ष 2001 में श्रमिकों से सम्बन्धित सूचना अभी तक प्रकाशित नही हुई है परन्तु सामान्य अनुमानों के अनुसार श्रमिकों की संख्या 18,800 से 19,600 के बीच में होना सम्भावित है। राष्ट्रीय परिस्थितियों के कारण नगर के निकट स्थित औद्योगिक आस्थान की कई इकाई बन्द हो गई हैं तथा यहाँ से 14–15 किमी० की दूरी पर विकसित हुआ औद्योगिक नगर ग्रेटर नोएडा के कारण भी सिकन्द्राबाद नगर के विकास पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है जिस कारण नगर की कुल जनसंख्या वृद्धि 14 प्रतिशत ही रही है।

3.1.2 उद्योग

जिला उद्योग केन्द्र द्वारा उपलब्ध करायी गई सूचना के आधार पर वर्ष 2001 में सिकन्द्राबाद में तथा समीपवर्ती औद्योगिक आस्थान में कुल 385 औद्योगिक इकाइयाँ कार्यरत थीं जिनका विवरण तालिका संख्या 3.2 में प्रस्तुत है जिनमें विविध प्रकार की वस्तुओं का उत्पाद किया जाता है जैसे कोल्ड रोल्ड स्टीक, वनस्पति घी, पेन्ट्स, स्टील-ट्यूब्स, फाइबर ग्लास आदि।

तालिका संख्या–3.2

विभिन्न औद्योगिक इकाइयों का विवरण

क्र०सं०	श्रेणी	इकाइयों की संख्या
1.	वृहद् उद्योग	39
2.	लघु उद्योग	137
3.	ग्रामीण उद्योग	209
	कुल योग	385

स्त्रोत : जिला उद्योग केन्द्र, बुलन्दशहर।

3.1.3 व्यापार एवं वाणिज्य

नगर की जनसंख्या के अतिरिक्त समीपवर्ती ग्रामों की वाणिज्यिक एवं व्यवसायिक आवश्यकताओं की पूर्ति भी इस उपक्षेत्रीय नगर द्वारा की जाती है। इसी कारण नगर में लम्बा एवं गहन बाजार क्षेत्र स्थित है। नगर का पारम्परिक बाजार नगर की मुख्य अस्मिता का भाग है। इस बाजार के अतिरिक्त फुटकर दुकानों का विकास दिल्ली–बुलन्दशहर एवं दनकौर मार्ग के तिराहे पर स्थित एक छोटी मंडी में होता था परन्तु अब नगर के बाहर दिल्ली की ओर मण्डी समिति द्वारा एक बड़े स्थल का विकास किया गया है। इसके अतिरिक्त नगर में कुछ कोल्ड स्टोरेज स्थित हैं जो मुख्यतः कृषि उत्पाद के भंडारण का कार्य करते हैं।

3.2 सुविधाओं, उपयोगिताओं एवं सेवाओं का विश्लेषण

3.2.1 सामुदायिक सुविधाएँ

3.2.1.1 शिक्षा

वर्ष 1991 की जनगणना के अनुसार नगर में 19 प्राइमरी स्कूल, 8 मिडिल, 7 सेकेन्डरी एवं 7 इन्टर कॉलेज स्थित हैं। उपरोक्त के अतिरिक्त उच्च शिक्षा के लिए दो डिग्री कॉलेज भी नगर में कार्यरत हैं। चार से पाँच हजार जनसंख्या पर एक प्राइमरी स्कूल तथा दस से बारह हजार जनसंख्या पर एक इन्टर कॉलेज के मानक के आधार पर नगर की शिक्षा सुविधाएं पर्याप्त हैं परन्तु विशेषकर प्राथमिक शिक्षा के क्षेत्र में इन स्कूलों की भौतिक अवस्थापना सुविधाएँ निम्न स्तर की हैं। नगर में एक वोकेशनल ट्रेनिंग कॉलेज भी स्थित है परन्तु उच्च प्राथमिक शिक्षा के लिये विद्यार्थियों को समीपवर्ती गाजियाबाद एवं नोयडा जैसे नगरों में जाना पड़ता है।

3.2.1.2 स्वास्थ्य सुविधाएं

नगर में केवल एक संयुक्त सरकारी चिकित्सालय उपलब्ध है जिसमें 50 शैय्या, 3 चिकित्सक एवं 5 नर्स तैनात हैं। चिकित्सालय सरकारी भवन में स्थित है परन्तु भवन की अवस्था जीर्ण–शीर्ण है। उपरोक्त के अतिरिक्त नगर में कोई भी सरकारी प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, सब–सेन्टर, डिस्पेन्सरी, जच्चा–बच्चा केन्द्र एवं क्षय रोग चिकित्सालय उपलब्ध नहीं है। उपरोक्त चिकित्सालय में भी मानक के अनुसार सर्जन, ऑर्थोपेडिक सर्जन, रेडियोलॉजिस्ट, एनस्थिसिस्ट आदि विशेषज्ञों के पद सृजित ही नही हैं अर्थात् नगर की जनसंख्या को विशेष चिकित्साओं की सुविधायें उपलब्ध नहीं हो पा रही हैं। निजी क्षेत्र के कुछ क्लिनिक एवं नर्सिंग होम द्वारा हल्के–हल्के स्तर की ये सुविधाएँ उपलब्ध करायी जाती हैं परन्तु गम्भीर रोगों के उपचार के लिए प्रायः जनता को गाजियाबाद अथवा बुलन्दशहर जाना पड़ता है। दो शैय्या प्रति 1,000 जनसंख्या के मानक के अनुसार नगर में न्यूनतम 140 शैय्याएँ उपलब्ध होनी चाहिएँ। अतः चिकित्सा सुविधाओं की दृष्टि से नगर काफी पिछड़ा हुआ है।

3.2.1.3 मनोरंजन सुविधाएँ एवं क्रीड़ा स्थल

मनोरंजन सुविधाओं की दृष्टि से नगर में उपलब्ध सुविधाओं को लगभग नगण्य माना जा सकता है। नगर में कोई भी नियोजित स्टेडियम, क्रीड़ा स्थल, प्रेक्षागृह (Auditorium) उपलब्ध नहीं है। जनता के लिए मनोरंजन का मुख्य साधन नगर में स्थित 6 सिनेमाघर हैं। नगर में एक खेल का मैदान, नगरीय पार्क एवं प्रेक्षागृह की अत्यन्त तीव्र आवश्यकता है।

3.2.2 उपयोगिताएँ

3.2.2.1 जलापूर्ति एवं सीवरेज

सिकन्द्राबाद नगरपालिका द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना के आधार पर नगर में जलापूर्ति का मुख्य स्त्रोत भूमिगत जल (ट्यूबवैल) है। नगर में तीन ट्यूबवैल निर्मित हैं तथा एक 1,100 कि०ली० की

क्षमता का ओवर हैंड स्टोरेज टैंक है जिसके आधार पर दो घण्टे सुबह एवं दो घण्टे शाम को जलापूर्ति उपलब्ध करायी जाती है। उक्त आंकलन के अनुसार नगर में 75 ली० प्रति व्यक्ति प्रतिदिन (एलपीसीडी) जलापूर्ति उपलब्ध करायी जाती है जबकि राष्ट्रीय एवं राज्य स्तर के प्रचलित मानकों के अनुसार नगरों में 155 एलपीसीडी की जलापूर्ति उपलब्ध करायी जानी चाहिये अर्थात् नगर में कुल मानक की 50 प्रतिशत जल सुविधा ही उपलब्ध है।

नगर में लगभग 30 किमी० लम्बी जलापूर्ति की लाइन बिछायी गयी है परन्तु तब भी 70 प्रतिशत क्षेत्र में ही पाइप जलापूर्ति उपलब्ध है। शेष 30 प्रतिशत क्षेत्र में पाइप जलापूर्ति के लिये लगभग 10 किमी० की लाइन और बिछानी होगी। पाइप लाइन रहित क्षेत्रों में हीरा कालोनी, थान सिंह नगर, सलेमपुर रोड, खत्रीवाडा, पक्का बाडा, पत्थर बाडा, पत्थर बाडा से जी.टी. रोड इत्यादि प्रमुख हैं। शोधन के नाम पर केवल मेनुअल रुप से ब्लीचिंग पाऊडर पानी में मिश्रित किया जाता है। अतः नगर में मानक की 50 प्रतिशत जलापूर्ति ही उपलब्ध करायी जाती है और वह भी लगभग अशोधित होता है।

नगर में सीवरेज प्रणाली का पूर्णतः अभाव है जिस कारण नगर में 50–60 प्रतिशत जनसंख्या द्वारा सेप्टिक टैंक पद्धति का प्रयोग किया जाता है तथा शेष जनसंख्या द्वारा कमाऊ शौचालय अथवा खुले क्षेत्रों का प्रयोग शौच आदि के लिये किया जाता है। इसी कारण शौच खुली नालियों में बहाना एक आम दृश्य है जो एक ओर तो दुर्गंध फैलाता है तथा दुसरी ओर बीमारियों का कारण बनता है। सीवरेज प्रणाली न होने के कारण नगर में प्रदूषण का स्तर ऊँचा है।

3.2.2.2 ड्रेनेज एवं सेनीटेशन

नगर में जल निकासी के लिये दो मुख्य नाले मुख्य आबादी के उत्तर एवं दक्षिण में स्थित हैं जिनकी लम्बाई लगभग 6 से 7 किमी० है। उक्त नाले केवल कुछ स्थानों पर ही पक्के हैं। नगर का 20 से 25 प्रतिशत क्षेत्र ऐसा है जहाँ घरों की जल निकासी के लिये पक्की नालियों का निर्माण नहीं किया गया है जिससे इन क्षेत्रों में प्रायः जल जमाव की समस्या बनी रहती है। अतः मुख्य नालों का पक्का किये जाने, चरणबद्ध तरीके से सीवरेज प्रणाली लागू किये जाने एवं नाली रहित क्षेत्र में नालियों का निर्माण का कार्य पर्यावरण की दृष्टि से प्राथमिकता के आधार पर किया जाना चाहिये।

नगर में उत्पन्न हो रहे कूड़े के निस्तारण के लिये नगर पालिका परिषद में 117 सफाई कर्मचारियों के सृजित पदों के विरुद्ध केवल 78 कर्मचारी कार्यरत हैं। नगर पालिका की स्वास्थ्य नियमावली के अनुसार कुल 370 कर्मचारियों की आवश्यकता है। नगर में कोई भी डलावघर निर्मित नहीं है। इस कारण सारे नगर में मार्गो के किनारे जहाँ–तहाँ कूड़े के ढेर दिखाई देते हैं। कूड़े का निस्तारण भैंसा गाड़ी एवं ट्रैक्टर ट्राली (तीन) द्वारा किया जाता है। उक्त निस्तारण खुर्जा जाने वाली पुरानी सड़क के किनारे स्थित गढ़ढो में अवैज्ञानिक रुप से किया जाता है। तीन सौ ग्राम प्रति व्यक्ति के मानक के अनुसार नगर में लगभग 210 क्विंटल कूड़ा उत्पन्न होता है जिसका लगभग 50 प्रतिशत का निस्तारण ही स्थानीय निकाय द्वारा किया जाता है। शेष कूड़ा नगर में पर्यावरण की गम्भीर समस्या उत्पन्न करता है।

3.2.2.3 विद्युत

नगर को विद्युत आपूर्ति ग्रिड आवंटन व्यवस्था के अन्तर्गत प्राप्त होती है। नगर में चार (तीस एम०वी०ए०) विद्युत संस्थान स्थित हैं, 33/11 के०वी० के 6 तथा 11/0.4 के०वी० के 86 ट्रॉन्सफार्मर पूरे नगर में स्थापित किये गये हैं। नगर में कुल 7,992 घरेलू विद्युत कनैक्शन, 1,505 व्यवसायिक एवं 105 औद्योगिक कनैक्शन उपलब्ध कराये गये हैं। विद्युत विभाग के आंकलन के अनुसार नगर की वर्तमान आवश्यकता 42 लाख यूनिट है जबकि नगर को केवल 31 लाख यूनिट उपलब्ध करायी जाती है।

उक्त 11 लाख यूनिट की व्यवस्था किया जाना नगर में सामान्य जीवन के स्तर एवं आर्थिक आधार की दृष्टि से आवश्यक है। सड़क के किनारे लगभग 807 विद्युत स्तम्भों पर विद्युत व्यवस्था की जाती है जिन पर लगभग 25 हजार यूनिट प्रति माह विद्युत की खपत होती है।

□

वर्तमान भू–उपयोग

4.1 वर्तमान भू–उपयोग एवं विश्लेषण

भू–उपयोग की दृष्टि से भूमि को दो भागों में विभाजित किया जा सकता है–विकसित तथा अविकसित। विकसित भूमि का तात्पर्य उस भूमि से है जो नगरीय कार्यों व सेवाओं के अंतर्गत प्रयुक्त होती है। अविकसित भूमि वह है जो वर्तमान में या तो रिक्त पड़ी है या उसका उपयोग बाग, कृषि आदि के लिए किया जा रहा है। इस भूमि का उपयोग नगर के भावी विकास हेतु आवश्यकतानुसार किया जा सकता है। विभागीय रूप से कराये गये वर्तमान भू–उपयोग सर्वेक्षण के अनुसार कुल 243.00 हैक्टेयर भूमि विभिन्न भू–उपयोगों में विकसित हुई है।

4.2 आवासीय

तालिका संख्या 4.1 को देखने से स्पष्ट होता है कि आवासीय भू–उपयोग में कुल 111.29 हैक्टेयर भूमि विकसित हुई है जो कुल विकसित क्षेत्र का 45.80 प्रतिशत है। इस क्षेत्र में सघन रूप से विकसित क्षेत्र लगभग 93.00 हैक्टेयर है जिसको मानचित्र में नगरीय निर्मित क्षेत्र के रूप में परिभाषित किया गया है। आवासीय विकास का मुख्य रूझान नगर के उत्तर एवं पूर्व दिशा में बुलन्दशहर जाने वाले मुख्य मार्ग के आसपास ही हुआ है। नये विकसित क्षेत्र में किसी भी नियोजित परियोजना के अभाव के कारण सामान्य जीवन स्तर (आवासीय सुविधाओं के अनुसार) निम्न है। इन क्षेत्रों में मार्ग, स्ट्रीट लाईट, नियोजित जलापूर्ति, सीवरेज तथा सोलिड वेस्ट सुविधाओं का पूर्णतः अभाव है। इसके अतिरिक्त अवशेष आवासीय विकास दनकौर जाने वाले मार्ग के दोनों ओर हुआ है तथा ये क्षेत्र भी अनियोजित तथा अव्यवस्थित रूप से विकसित हुए हैं। वर्तमान स्थिति के अध्ययन से ही यह स्पष्ट हो चुका है कि नगर की जनसंख्या को उपलब्ध जलापूर्ति, विद्युत एवं अन्य सुविधाएँ मानकों से काफी कम हैं। महायोजना में जनसामान्य को मानकों के अनुसार सुविधाएँ उपलब्ध कराने के लिए नियोजित आवासीय क्षेत्रों का विकास अत्यन्त आवश्यक है।

4.3 औद्योगिक

इस भू–उपयोग के अन्तर्गत 1.88 हेक्टेयर क्षेत्र ही विकसित है जो कुल निर्मित क्षेत्र का 0.77 प्रतिशत है। नगर में औद्योगिक विकास की कमी का मुख्य कारण दिल्ली रोड पर नगर से लगभग 3 किलोमीटर दूरी पर स्थित यू०पी०एस०आई०डी०सी० का औद्योगिक आस्थान है। इस आस्थान में 372 हेक्टेयर भूमि विभिन्न उद्योगों में प्रयुक्त है तथा वर्तमान में 385 इकाइयाँ कार्यरत हैं। इस औद्योगिक आस्थान का नगर के विकास में कोई योगदान नहीं है इसलिए नगर में ही औद्योगिक क्षेत्र प्रस्तावित किया जाना आवश्यक है। वर्तमान में समस्त नगर में एकाध औद्योगिक इकाई हर दिशा में विकसित हुई है।

तालिका संख्या–4.1

क्र०सं०	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	प्रतिशत
1.	आवासीय	111.29	45.80 प्रतिशत
2.	औद्योगिक	1.88	0.77 प्रतिशत
3.	वाणिज्यिक	12.82	5.28 प्रतिशत
3.1	फुटकर व्यवसायिक	5.42	
3.2	भण्डारण / मण्डी समिति	7.42	
4.	कार्यालय	1.10	0.45 प्रतिशत
5.	सार्वजनिक / अर्द्धसार्वजनिक	32.14	13.23 प्रतिशत
5.1	शिक्षा	6.25	
5.2	चिकित्सा	3.15	
5.3	अन्य सुविधाएँ एवं उपयोगिताएँ	2.24	
5.4	संस्थागत उपयोग	15.79	
5.5	पार्क एवं खुले स्थल	4.71	
6.	यातायात एवं परिवहन	76.86	31.63 प्रतिशत
6.1	बस स्टेशन	1.76	
6.2	सड़कों के अन्तर्गत क्षेत्र	75.00	
7.	जलाशय एवं अन्य	6.91	2.84 प्रतिशत
	योग	243.00	100.00 प्रतिशत

4.4 वाणिज्यिक

इस भू–उपयोग के अन्तर्गत 12.82 हैक्टेयर क्षेत्र विकसित हुआ है जो कुल विकसित क्षेत्र का 5.28 प्रतिशत है।

4.4.1 फुटकर व्यवसायिक

इसमें 5.42 हेक्टेयर क्षेत्र फुटकर व्यवसायिक क्रियाकलापों के अन्तर्गत विकसित है। यह दुकानों का क्षेत्र मुख्यतः दिल्ली से बुलन्दशहर जाने वाले मार्ग के दोनों ओर तथा सघन बसे नगर की छोटी संकरी गलियों में विकसित है। छुटपुट रूप से व्यवसायिक क्षेत्र का विकास दनकौर जाने वाले मार्ग पर ही हुआ है।

4.4.2 भण्डारण एवं मण्डी समिति

इस उपयोग में कुल 7.42 हेक्टेयर क्षेत्र विकसित है जिसमें 2.60 हेक्टेयर क्षेत्र मण्डी परिसर का है। शेष क्षेत्र कोल्ड स्टोरेज एवं सामान्य भण्डारण के अंतर्गत प्रयुक्त है। कोल्ड स्टोरेज सभी मुख्य मार्गों के किनारे विकसित हुए हैं। व्यवसायिक विकास की प्रकृति इस नगर में भी अन्य मध्यकालीन नगरों की भांति ही है।

4.5 राजकीय कार्यालय

नगर तहसील मुख्यालय होने के कारण कार्यालय मद में केवल 1.10 हेक्टेयर क्षेत्र ही विकसित है जो कुल विकसित क्षेत्र का 0.45 प्रतिशत है। नगरपालिका परिषद का कार्यालय सघन आबादी वाले क्षेत्र में विकसित है। नगर में कार्यालयों को एक स्थल पर संगठित रूप से विकसित किये जाने से जन सामान्य को सुविधा होगी।

4.6 सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएँ

इस मद में विभिन्न प्रकार की सुविधाओं के अंतर्गत 32.14 हेक्टेयर क्षेत्र विकसित हुआ है जो कुल विकसित क्षेत्र 13.23 प्रतिशत है। वास्तव में यह प्रतिशत नगर में उपलब्ध सुविधाओं का सही आंकलन करने में सहायक नहीं है क्योंकि इसमें लगभग 50 प्रतिशत क्षेत्र संस्थागत उपयोग के अंतर्गत है जिसमें मुख्यतः कब्रिस्तान स्थित है। वास्तव में शिक्षा संस्थानों में केवल 2.57 प्रतिशत क्षेत्र तथा चिकित्सा सुविधाओं में 1.29 प्रतिशत क्षेत्र ही उपलब्ध है। उक्त क्षेत्रफल नगर में सुविधाओं के अभाव को इंगित करता है। उच्च स्तरीय चिकित्सा सुविधाओं के लिए नगर में कोई भी संस्थान उपलब्ध नहीं है तथा नगर की जनता अधिकतर बुलन्दशहर या गाजियाबाद में उपलब्ध चिकित्सा सुविधाओं का प्रयोग करती है। नगर में कोई भी नियोजित पार्क विकसित नहीं है। जनता द्वारा कुछ खुले क्षेत्रों को ही मैदानों के रूप में प्रयोग किया जाता है।

नगर में वाटर वर्क्स उपलब्ध है परन्तु जलापूर्ति की मात्रा पर्याप्त नहीं है। सीवरेज सिस्टम पूर्णतः अनुपस्थित है। नगर में एक थाना स्थित है। क्षेत्र का अनुपात इंगित करता है कि मानकों के अनुसार सुविधाएँ अपर्याप्त है।

4.7 यातायात एवं परिवहन

यातायात एवं परिवहन के मद में बस स्टेशन एवं सड़कों में प्रयुक्त क्षेत्र की गणना की गयी है। इस भू-उपयोग में 76.86 हेक्टेयर क्षेत्रफल विकसित है जो कुल विकसित क्षेत्रफल का 31.63 प्रतिशत है। नगर के मध्य से निकल रहे दिल्ली-बुलन्दशहर मार्ग को उच्चीकृत कर राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-91 बना दिया गया है। परन्तु इस मार्ग के दोनों ओर व्यवसायिक विकास के होने तथा मार्ग पर्याप्त रूप से चौड़ा न होने के कारण एक ओर तो नगर की जनता को नगरीय यातायात में समस्याओं का सामना करना पड़ता है तथा दूसरी ओर क्षेत्रीय यातायात को भी ट्रेफिक जाम के कारण विलम्ब की कठिनाई उठानी पड़ती है। इस समस्या का निदान अत्यन्त आवश्यक है। पुराने नगर में मार्गों की चौड़ाई मानकों से कम

होने के कारण भी यातायात की समस्या होती है। अतः इस क्षेत्र में भी यातायात सृजित करने वाले क्रिया-कलापों को नियमित एवं नियन्त्रित करने की आवश्यकता है।

बस स्टेशन नगर में दिल्ली जाने वाले मार्ग पर नगर के पश्चिमी किनारे पर स्थित है। इस बस स्टेशन पर पर्याप्त सुविधायें उपलब्ध न होने के कारण तथा उचित प्रबन्धन के अभाव में लोकल बसें मुख्य मार्ग पर पार्किंग एवं प्रतीक्षा हेतु खड़ी रहती हैं, जो मार्ग को और संकरा बना देती हैं, जबकि महत्व की दृष्टि से बुलन्दशहर-दिल्ली मार्ग अत्यन्त महत्वपूर्ण है क्योंकि कानपुर, इलाहाबाद, वाराणसी तथा बिहार एवं पश्चिम बंगाल को जाने वाला समस्त गुड्स यातायात इसी मार्ग से परिवहित किया जाता है तथा नगर में कोई भी ट्रांसपोर्ट नगर उपलब्ध नही है जिससे सड़कों पर ट्रकों की पार्किंग एक आम समस्या है।

4.8 जलाशय एवं अन्य उपयोग

नगर के ड्रेनेज का मुख्य हिस्सा नगर में स्थित जलाशय हैं। जलाशयों के अंतर्गत 6.91 हैक्टेयर क्षेत्रफल प्रयुक्त है जो कुल विकसित क्षेत्र का 2.84 प्रतिशत है। ये जलाशय नगर के इकोसिस्टम का महत्वपूर्ण अंग है परन्तु जलाशयों को नगर के अनशोधित सीवेज निस्तारण के लिए भी प्रयोग किया जाता है जो नगर के इकोसिस्टम पर दुष्प्रभाव डालता है। इन जलाशयों को इको प्रणाली की रक्षा के लिए विस्तृत अध्ययन के आधार पर संरक्षित किये जाने की आवश्यकता है।

नगर में वैज्ञानिक रूप से विकसित कोई भी सोलिडवेस्ट निस्तारण का स्थल नहीं हैं। नगर में उपजे कूड़ें को मुख्य मार्गों के किनारे स्थित खड्डों में अव्यवस्थित रूप से डाला जाता हैं जो भूमि, जल, एवं वायु प्रदूषण का कारण बनता है।

❐

जनसंख्या प्रक्षेपण एवं प्रस्तावित भू–प्रयोग

5.1 जनसंख्या प्रक्षेपण

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र क्षेत्रीय योजना 2001 के द्वारा सिकन्द्राबाद नगर की वर्ष 2001 की जनसंख्या 1.5 लाख नियत की गयी थी परन्तु नगर द्वारा वास्तव में 69,902 जनसंख्या ही प्राप्त की गयी जो क्षेत्रीय योजना में निर्धारित लक्ष्य से अत्यधिक कम है। इस विकास की कमी का मुख्य कारण नगर में विकास को बढ़ावा देने वाले क्रियाकलापों का पूर्णतः अभाव बना रहा है। किसी भी अभिकरण द्वारा नगर के विकास के लिए कोई भी योजना क्रियान्वित नहीं करायी गयी तथा दूसरी ओर नगर के समीप ही औद्योगिक नगर ग्रेटर नोएडा का बडे पैमाने पर विकास किया गया है जिससे नगर के विकास पर और भी प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है।

नगर की औद्योगिक स्थिति के कारण नगर में आर्थिक सम्भावनाओं के पूर्ण दोहन किये जाने के लक्ष्य को दृष्टिगत रखकर ही जनसंख्या प्रक्षेपित की गयी है।

जनसंख्या प्रक्षेपण तीन विधियों से किया गया है जिसमें दो विधियाँ अरिथमेटिक मीन विधि द्वारा दूसरी ज्योमैट्रिक इन्टरपोलेशन एवं एक्सट्रापोलेशन सम्मिलित है। वर्ष 1991–2001 के दशक की वृद्धि दर अप्राकृतिक होने के कारण वर्ष 1991 को आधार वर्ष मानकर भी ज्योमेट्रिक इन्टरपोलेशन का प्रयोग किया गया है। इन विधियों से प्राप्त जनसंख्या को तालिका संख्या 5.1 में प्रस्तुत किया गया है। अरिथेमेटिक मीन विधि में 2011 से 2021 के दशक में 5 प्रतिशत इन्ड्यूस्ड दर भी सम्मिलित की गयी है। तीन विधियों से 2011 की जनसंख्या 91,000 से 92,000 तथा वर्ष 2021 में 1,20,000 से 1,25,000 के मध्य आती है। इस दृष्टि से नगर की वर्ष 2021 की जनसंख्या को 1,25,000 ही प्रस्तावित किया गया है इसके अतिरिक्त सुविधाओं एवं उपयोगिताओं के नियोजन हेतु नगर के समीप स्थित ग्रामों की 25,000 जनसंख्या को भी सम्मिलित कर 1,50,000 जनसंख्या हेतु विकास का प्रस्ताव किया गया है।

तालिका संख्या–5.1

सिकन्द्राबाद नगर की जनसंख्या प्रक्षेपण – वर्ष 2001 से वर्ष 2021

वर्ष	अरिथमेटिक मीन विधि	इन्टरपोलेशन	ज्योमेट्रिक मीन विधि इक्स्ट्रापोलेशन	इन्टरपोलेशन
2001	69,902	वास्तविक जनसंख्या 2001		
2011	91,499	91,781	92,271	1,12,682
2021	1,19,773	1,20,441	1,21,629	1,81,605
2021 (इन्ड्यूस्ड)	1,24,438			

5.2 प्रस्तावित भू–प्रयोग

उपरोक्त प्रक्षेपित जनसंख्या की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए विभिन्न भू–प्रयोग के अंतर्गत आवश्यक भूमि का आकलन किया गया है। उक्त आवश्यक भूमि का प्राविधान इस सिद्धान्त को दृष्टिगत रखते हुए किया गया है कि विभिन्न भू–प्रयोगों की आपसी तालमेल एंव सहआश्रिता में कोई बाधा उत्पन्न न हो। परिवर्तनशील नियोजन के सिद्धान्त एवं नगर की मूल अस्मिता को जनसामान्य की सुविधा हेतु प्रयोग किये जाने को प्रथम लक्ष्य बनाया गया है। इसीलिये मिश्रित भू–प्रयोग की अवधारणा को इस महायोजना में पूर्ण व्यवहारिक बनाने का प्रयास किया गया है। 100 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के नगरीय घनत्व के मानक के अनुसार नगर को वर्ष 2021 में लगभग 1250 हेक्टेयर भूमि की आवश्यकता होगी। उक्त प्रस्तावित आकलन के विरूद्ध 1320.30 हैक्टेयर क्षेत्र विभिन्न मदों में प्रस्तावित किया गया है जिसका विवरण तालिका संख्या 5.2 में प्रस्तुत है।

तालिका संख्या–5.2

सिकन्द्राबाद नगर का प्रस्तावित भू–उपयोग वर्ष 2021

क्र०सं०	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (हैक्टेयर)		प्रतिशत
1.	आवासीय		696.00	
	(क) ग्रामीण निर्मित क्षेत्र	–		
	(ख) नगरीय निर्मित क्षेत्र	66.00		
	(ग) आवासीय मध्यम घनत्व	139.00		52.72
	(घ) आवासीय न्यून घनत्व	491.00		
2.	व्यवसायिक (4.30 +7.40 + 20.30)	32.00		2.42
3.	उद्योग		98.70	
	(क) हल्के / लघु	21.30		7.48
	(ख) मध्यम उद्योग	77.40		
4.	कार्यालय	11.00		0.83
5.	सामुदायिक सुविधाएं	66.00		5.00
6.	पार्क एवं खुले स्थल, क्षेत्रीय पार्क / पार्क / हरित पट्टी	188.20		14.25
7.	यातायात एवं परिवहन		202.80	
	(क) बस अड्डा एवं ट्रांसपोर्ट नगर	20.90		15.36
	(ख) महायोजना / वर्तमान मार्ग	181.90		
8.	संस्थागत एवं अन्य जलाशय + कब्रिस्तान + मन्दिर मस्जिद	25.60		1.94
	कुल योग :	1,320.30		100.00
9.	कृषि के अनुषांगिक उपयोग			
	संस्थागत हरित क्षेत्र	88.00		
	सॉलिड वेस्ट निस्तारण स्थल	33.20		
		121.20		

5.3 सिकन्द्राबाद नगर के नियोजन खण्ड

नियोजन की प्रक्रिया का क्रियान्वयन चरणबद्ध करने एवं सरल बनाने के आशय से नगर को 6 नियोजन खण्डों में विभक्त किया गया है, जिनका विवरण निम्न प्रकार है :

नियोजन खण्ड–1

जी०टी० रोड पर दनकौर मार्ग के दक्षिण पूर्व में प्रस्तावित बाईपास तथा उत्तर में खुर्जा जाने वाले मार्ग तक का भाग सम्मिलित है।

नियोजन खण्ड–2

खुर्जा मार्ग के उत्तर पश्चिम में गुलावठी मार्ग एवं बुलन्दशहर मार्ग के मध्य प्रस्तावित 45 मीटर चौड़े प्रस्तावित मार्ग तक का क्षेत्र, पश्चिम में रामलीला मैदान से आने वाले 30 मीटर चौड़े मार्ग तक का क्षेत्र निर्मित क्षेत्र के अतिरिक्त क्षेत्र को नियोजन खण्ड–2 में रखा गया है।

नियोजन खण्ड–3

महायोजना में घोषित निर्मित क्षेत्र को नियोजन खण्ड–3 में रखा गया है।

नियोजन खण्ड–4

नियोजन खण्ड–2 के पश्चिम में 30 मीटर चौड़े मार्ग से प्रस्तावित 45 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग तक, दक्षिण में दिल्ली मार्ग तक के क्षेत्र को नियोजन खण्ड–4 में रखा गया है।

नियोजन खण्ड–5

दनकौर रोड एवं दिल्ली मार्ग को जोड़ने वाले प्रस्तावित 30 मीटर चौड़े मार्ग के उत्तर में दिल्ली मार्ग तक के क्षेत्र को नियोजन खण्ड–5 में रखा गया है।

नियोजन खण्ड–6

दक्षिण में प्रस्तावित बाईपास मार्ग तक पूर्व में दनकौर मार्ग तक तथा उत्तर में दिल्ली मार्ग तक के अवशेष क्षेत्र को नियोजन खण्ड–6 में रखा गया है।

नियोजन खण्डों के माध्यम से नगर को छोटे–छोटे भागों में विभक्त कर नियोजन प्रस्तावों को मूर्त रूप दिया जाना सुगम एंव सरल हो जायेगा। प्राधिकरण इन नियोजन खण्डों के जोनल प्लान चरणबद्ध तरीके से निर्मित कर सकती है।

5.3.1 आवासीय :

सभी मानक एवं मानदण्डों को दृष्टिगत रखते हुए नगर की भावी जनसंख्या के लिये वर्ष 2021 में 595 हैक्टेयर क्षेत्र की आवश्यकता होगी। आवासीय प्रयोग हेतु कुल 696.00 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कुल क्षेत्र का 52.72 प्रतिशत है। 66 हैक्टेयर वर्तमान नगरीय निर्मित क्षेत्र को उच्च घनत्व क्षेत्र प्रदर्शित किया गया है तथा शेष 139.00 हैक्टेयर क्षेत्र मध्यम घनत्व में एवं 491.00 हैक्टेयर क्षेत्र न्यून

घनत्व के अन्तर्गत प्रस्तावित किया गया है। आवासीय क्षेत्र के मुख्य प्रस्ताव विकास की दिशा को ध्यान में रखते हुए बुलन्दशहर मार्ग तथा दनकौर मार्ग पर किये गये हैं। शेष क्षेत्र नगर के उत्तर में वर्तमान आबादी की निरन्तरता में प्रस्तावित किया गया हैं। नगर के आवासीय निर्मित क्षेत्र को उच्च घनत्व प्रदर्शित किया गया है, परन्तु नियोजन के विभिन्न टूल्स के माध्यम से नगरीय निर्मित क्षेत्र में असघनीयकरण (Redensification) किये जाने का प्रयास अत्यन्त आवश्यक है। उच्च घनत्व के समीपवर्ती क्षेत्रों में मध्यम घनत्व के आवासीय क्षेत्र तथा उसके बाद के क्षेत्रों में निम्न घनत्व आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित किये गये हैं।

5.3.2 औद्योगिक :

नगर के औद्योगिक विकास की गति अत्यनत धीमी रही है। नगर के समीप यू.पी.एस.आई.डी.सी. का औद्योगिक आस्थान विकसित है परन्तु उन औद्योगिक इकाइयों का नगर में योगदान नगण्य है। अतः नगर क्षेत्र में ही औद्योगिक विकास को बढ़ावा देने के लिये 98.70 हैक्टेयर क्षेत्र दिल्ली रोड एवं दनकौर रोड पर प्रस्तावित किया गया है जो कुल क्षेत्र का 7.48 प्रतिशत है। दिल्ली रोड पर मध्यम एवं हल्के उद्योग तथा दनकौर रोड पर हल्के एवं लघु उद्योग प्रस्तावित किये गये हैं।

5.3.3 वाणिज्यिक

वाणिज्यिक क्षेत्र की आवश्यकता की गणना के अनुसार वर्तमान व्यवसायिक क्षेत्र के अतिरिक्त कुल 18 हैक्टेयर क्षेत्र फुटकर व्यवसायिक उपक्रमों हेतु वांछित है। नगर के वर्तमान 5.42 हैक्टेयर व्यवसायिक क्षेत्र में से 4.30 हैक्टेयर क्षेत्र को निरन्तरता एवं सघनता के आधार पर बाजार स्ट्रीट घोषित किया गया है तथा सात स्थलों पर 20.30 हैक्टेयर क्षेत्र बहुउपयोगी व्यवसायिक केन्द्रों में प्रस्तावित किया गया है। थोक व्यापार एवम् भंडारण के अन्तर्गत नगर में 7.42 हैक्टेयर क्षेत्र उपयोग में लाया जा रहा है। मानकों के आधार पर कुल 45 हैक्टेयर क्षेत्र की भंडारण हेतु आवश्यकता होगी, अर्थात् वर्तमान क्षेत्र के अतिरिक्त 37.58 हैक्टेयर क्षेत्र और आवश्यक होगा।

इस भू–उपयोग हेतु आधुनिक प्रवृत्तियों को दृष्टिगत रखते हुए अलग से क्षेत्र प्रस्तावित नहीं किये गये हैं अपितु जोनिंग रेगुलेशन्स में सुगम प्राविधानों के आधार पर भंडारण की गतिविधि को अन्य अनुषांगिक भू–उपयोगों में विकसित किये जाने के लिए प्रोत्साहित किया जायेगा।

5.3.4 बाजार स्ट्रीट

नगर के घने बसे बाजारों को नियन्त्रित करने की दृष्टि से बाजार स्ट्रीट घोषित की गई है। इन बाजारों में भूतल पर निरन्तरता के आधार पर व्यवसायिक निर्माण अनुमन्य किया जायेगा, परन्तु प्रथम तल पर केवल आवासीय निर्माण ही अनुमन्य होगा। इन बाजार स्ट्रीट में वर्तमान व्यवसायिक क्रिया–कलाप केवल 3 से 4 मी. गहरे क्षेत्र में स्थित हैं अतः महायोजना में केवल 4 मी0 की गहराई के निरन्तरता में ही व्यवसायिक निर्माण अनुमन्य किये जायेंगे। बाजार स्ट्रीट हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स में पृथक से प्रावधान किये गये हैं।

5.3.5 राजकीय कार्यालय

नगर तहसील मुख्यालय होने के कारण कार्यालय क्षेत्र की आवश्यकता सीमित एवं कम है। इस क्रियाकलाप हेतु लगभग 12.10 हैक्टेयर क्षेत्र की आवश्यकता का आकलन किया गया है। वर्तमान क्षेत्र के अतिरिक्त 11.00 हैक्टेयर क्षेत्र का प्रस्ताव पुरानी जी.टी. रोड पर किया गया है, तथा शेष क्षेत्र अन्य अनुषांगिक उपयोग हेतु विकसित होना प्रस्तावित है। नगर की भावी सम्भावनाओं के अनुसार निजी क्षेत्र के कार्यालय के विकास की सम्भावना प्रबल नहीं है। अतः कार्यालय हेतु प्रस्तावित क्षेत्र को सार्वजनिक क्षेत्र अथवा सरकारी क्षेत्र द्वारा विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

5.3.6 सार्वजनिक सुविधायें, उपयोगितायें एवं सेवायें

सार्वजनिक सुविधायें, उपयोगिताऐं एवं सेवाओं के अध्ययन के दौरान पूर्व में ही यह पाया गया था कि यहाँ सभी सुविधाओं की उपलब्धता मानक से अपेक्षाकृत काफी कम है। गुणवत्ता की दृष्टि से भी सुविधाओं का वांछित स्तर उपलब्ध नहीं है। सार्वजनिक सुविधाओं एवं सेवाओं के विकास में अनुभव के आधार पर सामान्य रूप से जिन कठिनाइयों का सामना करना पड़ता है उनके निवारण के लिए इस महायोजना में इस मद में आवश्यक कुल क्षेत्रफल को विकास की दिशाओं को दृष्टिगत करते हुए संयुक्त सार्वजनिक सुविधा क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया गया है। ताकि इन स्थानों पर जनसामान्य अपनी सुविधा अनुसार सार्वजनिक सुविधाओं का विकास कर सकें। इन सभी प्रस्तावित स्थलों को प्रस्तावित महायोजना मार्ग के स्थान पर वर्तमान में स्थित मुख्य मार्गों के किनारे ही प्रस्तावित किया गया है जिससे इन सुविधाओं के विकास में निजी क्षेत्र के सहयोग का भी अधिक से अधिक उपयोग किया जा सके। इस मद में सात स्थानों पर कुल 66 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जो प्रस्तावित क्षेत्र का 5 प्रतिशत है।

5.3.6.1 चिकित्सा :

प्रति हजार जनसंख्या के लिए दो शैय्याओं के मानक के अनुसार 6.50 हैक्टेयर भूमि चिकित्सा सुविधाओं हेतु वर्ष 2021 तक वांछित होगी तथा एक हैक्टेयर भूमि विशेष अथवा उच्च सुविधाओं वाले चिकित्सालय के लिए आवश्यक होगी। हेल्थ सेन्टर स्तर की सुविधायें अधिकतर प्राइवेट नर्सिंग होम द्वारा उपलब्ध कराई जा रही हैं। मानक के अनुसार लगभग एक हैक्टेयर भूमि हेल्थ सेन्टर के लिए आवश्यक है। चिकित्सा सुविधाओं के लिए पृथक रूप से प्राविधान महायोजना मानचित्र पर नहीं किया जा रहा है अपितु महायोजना मानचित्र में प्रस्तावित संयुक्त कम्युनिटी सुविधा क्षेत्र तथा जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार अनुमन्य अन्य स्थानों पर इन सुविधाओं का विकास किया जा सकता है। इस दृष्टि से जोनिंग रेगुलेशन्स को अधिक लचीला एवं विकासोन्मुखी बनाने का प्रयास किया गया है।

5.3.6.2 शिक्षा :

शिक्षा के क्षेत्र में मानकों के आधार पर की गयी गणना के अनुसार वर्ष 2021 तक 30 प्राइमरी स्कूल, 7–8 इण्टर कालेज तथा 3 डिग्री कालेज की आवश्यकता होगी जिसके लिए क्रमशः 9 हैक्टेयर, 18 हैक्टेयर तथा 12 हैक्टैयर भूमि की आवश्यकता होगी। उच्च शिक्षा एवं प्रावैधिक शिक्षा संस्थान वर्तमान प्रवृत्ति के अनुसार समीपवर्ती क्षेत्रों में विकसित हो रहे हैं। शिक्षा संस्थानों के विकास के लिए भी संयुक्त

सार्वजनिक सुविधा स्थल प्रस्तावित किये गये हैं। इण्टर स्तर की शिक्षा में निजी इण्टर कालेजों का बड़ा योगदान है। इस क्षेत्र में निजी क्षेत्र के योगदान को बढ़ावा देने की कार्यवाही पहले से ही की जा रही है।

5.3.6.3 जलापूर्ति एवं सीवेज :

नगरपालिका द्वारा वर्तमान में 75 एल.पी.सी.डी. जल की आपूर्ति की जा रही है, जो प्रचलित मानकों से 80 एल.पी.सी.डी. कम है। वर्ष 2021 में कुल 155 एल.पी.सी.डी. जलापूर्ति हेतु 10,000 कि०ली० (10 एम.एल.डी) अतिरिक्त जल की आवश्यकता होगी। जल निगम द्वारा नगर का मास्टर प्लान तैयार किया जाना चाहिये ताकि कुल ट्यूबवैल, उनकी क्षमता एवं स्थान, कुल स्टोरेज क्षमता तथा बिछायी जाने वाली पाइप लाइन का आंकलन किया जा सके तथा चरणबद्ध तरीके से उन लक्ष्यों की पूर्ति के लिये धन आवंटन आदि के प्रयास किये जायें।

नगर में सीवरेज प्रणाली का पूर्णतः अभाव है जिसके कारण काफी प्रदूषण फैलता है। नगर में भूमिगत सीवरेज प्रणाली का विकास किया जाना अत्यन्त आवश्यक है। यद्यपि नगर के समीप कोई नदी नहीं है फिर भी अन्ततः नगर का समस्त सीवेज समीपवर्ती नालों एवं छोटी नदी में जाता है जो बड़ी नदी में मिल जाती है। नगर में सीवरेज प्रणाली में सीवरेज ट्रीटमेंट के लिये डकवीड जैसी वनस्पतियों का प्रयोग कर कुल लागत को कम किया जा सकता है। इस हेतु भी जल निगम द्वारा नगर की सीवरेज महायोजना बनायी जानी है।

5.3.6.4 पार्क एवं खुले स्थल :

नगर में 9 स्थानों पर वर्तमान उद्यानों एवं अन्य नियोजन के सिद्धान्तों को दृष्टिगत रखते हुए पार्क प्रस्तावित किये गये हैं जिनका कुल क्षेत्रफल 17.10 हैक्टेयर है। उपरोक्त के अतिरिक्त खुर्जा एवं बुलन्दशहर मार्ग के मध्य तक 42.80 हैक्टेयर क्षेत्र में क्षेत्रीय पार्क प्रस्तावित किया गया है। समस्त नगर को एक खुलापन देने के आशय से मुख्य मार्गो के किनारे हरित पट्टी भी प्रस्तावित की गयी है, जो निम्नानुसार है :

1. एन.एच. के बाईपास — 60 मी. चौड़ी हरित पट्टी दोनों ओर
2. प्रस्तावित महायोजना मार्ग — 20 मी. चौड़ी हरित पट्टी दोनों ओर

हरित पट्टियों के अन्तर्गत कुल 128.30 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इस प्रयोग में कुल 188.20 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित है, जो कुल क्षेत्र का 14.25 प्रतिशत है।

5.3.6.5 अन्य सुविधायें :

सार्वजनिक प्रेक्षागृह (ऑडिटोरियम) तथा पुस्तकालयों का नगर में अभाव है। मानकों के अनुसार तीन प्रेक्षागृह एवं तीन पुस्तकालयों की आवश्यकता वर्ष 2021 तक होगी जिनके लिये पृथक से स्थल का प्राविधान नहीं किया गया है। अपितु जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुषांगिक भू–उपयोगों में इनका विकास किया जा सकेगा।

5.3.6.6 सेवायें :

पुलिस सेवा के अंतर्गत मानकों के अनुसार नगर में दो थाने तथा 5 पुलिस चौकी की आवश्यकता होगी। नगर में कोई भी फायर स्टेशन मौजूद नहीं है इसलिए एक फायर स्टेशन तथा एक उप–फायर स्टेशन की आवश्यकता होगी। इसी प्रकार औद्योगिक क्षेत्र के स्थान पर एक आधुनिक उच्चीकृत टेलीफोन एक्सचेंज को नगर में ही स्थापित किया जाना आवश्यक है जिसमें 30 व्यक्तियों पर एक दूरभाष कनैक्शन के मानक के अनुसार लगभग 5,000 कनेक्शन की क्षमता होना प्रस्तावित है जिससे नगर में मांग पर दूरभाष कनैक्शन उपलब्ध हो सकें।

पोस्टल सेवाओं में भी मुख्य डाकघर के अतिरिक्त मानकों के आधार पर 5 उप–डाकघर नगर में समान वितरण के आधार पर और स्थापित किये जाने चाहिये, जिससे सेवा समस्त जनसंख्या की पहुँच में रहे।

5.3.7 यातायात एवं परिवहन :

दिल्ली से बुलन्दशहर जाने वाला मार्ग (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 91) नगर का मुख्य धुरा है तथा इस पर सघन विकास होने के कारण क्षेत्रीय यातायात में अवरोध उत्पन्न होता है। नगर के उत्तर की ओर बस स्टैन्ड के निकट से एक मार्ग गुलावठी को जाता है तथ दक्षिण में मार्ग दनकौर (रेलवे स्टेशन) की ओर जाता है। यही मार्ग नगर को ग्रेटर नोयडा से जोड़ता है। दिल्ली–बुलन्दशहर मार्ग से ही दक्षिणी–पूर्वी दिशा में खुर्जा की ओर जाने वाला एक मार्ग स्थित है जो पुराने जी.टी. मार्ग के नाम से भी जाना जाता है। इस मार्ग की वर्तमान दशा अत्यन्त जीर्ण–शीर्ण है परन्तु क्षेत्रीय यातायात के लिए यह मार्ग भी एक महत्वपूर्ण मार्ग सिद्ध हो सकता है। नगर की यातायात प्रणाली को सुचारू बनाने के लिए निम्नलिखित निर्देशों को दृष्टिगत रखा गया है।

1. क्षेत्रीय यातायात के प्रवाह के अवरोधों को समाप्त किया जाना तथा क्षेत्रीय यातायात का नगरीय यातायात के मिश्रण को रोकना।
2. यातायात के सुगम प्रवाह हेतु मुख्य मार्गों की न्यूनतम आवश्यक चौड़ाई एवं सुदृढ़ीकरण प्रस्तावित किया जाना।
3. यातायात की दृष्टि से महत्वपूर्ण खुर्जा मार्ग पर उपलब्ध सम्भावनाओं का दोहन।
4. नगरीय यातायात की समस्याओं का निवारण।

5.3.7.1 यातायात प्रणाली के प्रस्ताव :

1. दिल्ली–बुलन्दशहर मार्ग पर नगर के मध्य क्षेत्रीय यातायात द्वारा उत्पन्न की जा रही समस्याओं के निराकरण तथा क्षेत्रीय यातायात के प्रवाह को अनावश्यक अवरोधों से बचाने के लिए मार्ग के दक्षिण में 75 मीटर चौड़ा बाईपास मार्ग प्रस्तावित किया गया है जिसके दोनों ओर क्षेत्रीय योजना प्रारूप में दिए गये प्राविधानों के अनुसार 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टिका प्रस्तावित की गयी है।

2. उपरोक्त के अतिरिक्त नगर के दक्षिण में दिल्ली मार्ग से गुलावठी मार्ग को जोड़ने हेतु तथा गुलावठी से बुलन्दशहर मार्ग को जोड़ने के लिए 45 मीटर चौड़े दो महायोजना मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं तथा इन पर भी दोनों ओर 20 मीटर चौड़ी हरित पट्टिकायें प्रस्तावित की गयी हैं।
3. मुख्य मार्गों की चौड़ाई भी भूमि की उपलब्धता के अनुसार 45 मीटर प्रस्तावित की गयी है तथा यातायात प्रणाली को सुगम एवं सुदृढ़ बनाने के लिए पदानुक्रम में 30 मीटर के चार मार्ग तथा 24 मीटर का एक मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं।
4. खुर्जा को जाने वाले मार्ग पर विकास के प्रबल एवं असीम अवसर उपलब्ध हैं, इसीलिए इस मार्ग को 45 मीटर चौड़ा प्रस्तावित कर कई महत्वपूर्ण प्रस्ताव इसके दोनों ओर नियोजित किये गये हैं। इस मार्ग को सिकन्द्राबाद से खुर्जा तक सुदृढ़ किये जाने से एक ओर तो खुर्जा तक की 10 से 12 कि०मी० की दूरी में कमी होगी तथा दूसरी ओर क्षेत्रीय यातायात को एक वैकल्पिक मार्ग भी उपलब्ध हो सकेगा। अतः इस मार्ग का सुदृढ़ीकरण कर इस पर उपलब्ध विकास की सम्भावनाओं का पूर्ण दोहन किए जाने का प्रस्ताव है।
5. नगर के यातायात में सुधार के लिए गुलावठी रोड, दनकौर रोड तथा दिल्ली–बुलन्दशहर रोड के प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में स्थित भाग को प्राथमिकता के आधार पर 45 मीटर तक चौड़ा किया जाना अत्यन्त आवश्यक है।
6. नगर में स्थित वर्तमान बस अड्डे के अतिरिक्त खुर्जा जाने वाले मार्ग पर 6 हैक्टेयर भूमि पर बस अड्डे एवं डिपो की सुविधाएँ प्रस्तावित की गयी हैं।
7. दिल्ली मार्ग तथा खुर्जा जाने वाले मार्ग पर क्रमशः 7.00 एवं 6.00 हैक्टेयर क्षेत्र के दो छोटे ट्रांसपोर्ट नगर प्रस्तावित किये गये है। जिससे दोनों ओर से आने वाले यातायात नगर के प्रारम्भिक छोर पर ही इस सुविधा का उपयोग कर सकें।

उपरोक्त प्रस्तावों को सम्मिलित करते हुए कुल 202.80 हैक्टेयर क्षेत्र यातायात एवं परिवहन के मद में प्रस्तावित किया गया है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 15.36 प्रतिशत है।

5.3.8 सोलिड वेस्ट डिस्पोजल

सिकन्द्राबाद नगर में कूड़े के निस्तारण की नियोजित एवं वैज्ञानिक पद्धति का पूर्णतः अभाव है। वर्तमान में नगर में 210 क्विंटल कूड़ा उत्पन्न होता है जिसके 50 प्रतिशत का ही निस्तारण खुर्जा रोड पर सड़क के किनारे नीचे क्षेत्र (गड्ढों) में किया जाता है जो दुर्गन्ध फैलाता है तथा हानिकारक मिथेन गैस को भी वातावरण में युक्त करता है। वातावरण को अप्राकृतिक रूप से गरम करने वाली गैसों में 22 प्रतिशत योगदान मिथेन का है। उपरोक्त के अतिरिक्त कूड़े से निकलने वाले अमल (Leechates) धरती के भीतर जाकर भूमिगत जल को भी प्रदूषित करते हैं। यदि कूड़े का निस्तारण वैज्ञानिक पद्धति से किया जाये तो एक ओर तो प्रदूषण की रोकथाम होगी तथा दूसरी ओर उच्च श्रेणी की कमपोस्ट (खाद) भी प्राप्त हो सकती है।

इस पद्धति को विकसित करने हेतु कूड़ा निस्तारित करने के लिये एक ओर तो ओरगेनिक एवं इनओरगेनिक कूड़े की छटनी जनता एवं गैर सरकारी संस्थाओं के माध्यम से करानी होगी तथा दूसरी ओर नगर में तीन या चार स्थानों पर माध्यमिक कूड़ा स्थानान्तरण स्थल का निर्माण करना होगा जिन स्थानों पर समस्त नगर का कूड़ा एकत्र होगा और इन स्थलों से कूड़ा खुर्जा रोड पर निर्धारित स्थल पर एकत्रित किया जायेगा। खुर्जा रोड पर अगले 8 वर्षो हेतु पर्याप्त स्थल कुल 33.20 हैक्टेयर (3 मीटर गहरा) प्रस्तावित किया गया है। नगर में वर्ष 2021 में लगभग कुल 450 क्विंटल कूड़ा उत्पन्न होगा, जिसके कूड़े के सुनियोजित एवं गुणात्मक तरीके से निस्तारण के लिये स्थानीय निकाय द्वारा विस्तृत परियोजना का निर्माण प्राथमिकता के आधार पर कराया जाना चाहिये। इस परियोजना का निर्माण केंन्द्र सरकार की प्राथमिकता के आधार पर कराया जाना चाहिये क्योंकि केंन्द्र सरकार की विभिन्न परियोजनाओं के अन्तर्गत सोलिड वेस्ट निस्तारण प्रबन्धन हेतु सब्सिडी भी प्राप्त की जा सकती है। यदि कूड़े की छटनी न भी की जाये तब भी बायो मैडिकल कूड़े डिस्पोजल साइट अवश्य निर्मित किया जाना चाहिये। निस्तारण हेतु प्रस्तावित स्थल केवल प्रतीकात्मक है तथा सम्पूर्ण कृषि क्षेत्र में निस्तारण स्थल अन्यत्र स्थान पर भी विकसित किये जा सकते हैं। इस प्रस्ताव में कूड़े को कम्पोस्ट में परिवर्तित करने का विकल्प अभी सम्मिलित नहीं किया गया है। भूमिगत प्रदूषण को रोकने के लिये स्थानीय निकाय को इस स्थल को संलग्न सेक्शन के अनुसार तैयार करना होगा। स्थल को दो भागों में विभक्त कर चरणबद्ध तरीके से विकसित किया जा सकता है, जिससे आवश्यकतानुसार निस्तारण हेतु स्थल उपलब्ध होता रहे।

5.3.9 संस्थागत हरित क्षेत्र :

कृषि क्षेत्र के विस्तार के रूप में ही संस्थागत हरित क्षेत्र प्रस्तावित किये गये हैं। महायोजना में दिल्ली मार्ग से गुलावठी मार्ग को जोड़ने वाले मार्ग पर तथा गुलावठी मार्ग को बुलन्दशहर मार्ग से जोड़ने वाले 45 मी० चौड़े प्रस्तावित मार्गों के किनारे कुल 88.00 हैक्टेयर क्षेत्र को संस्थागत हरित क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया गया है। यह ऐसे क्षेत्र हैं, जो मूलतः कृषि क्षेत्र के स्वरूप को ही परिलक्षित करेंगे परन्तु नगरीयकरण के दबाव को दृष्टिगत रखते हुए सीमित सीमा तक इन क्षेत्रों में संस्थाओं का विकास अनुमन्य किया जायेगा। इस क्षेत्र में बड़ी शिक्षण संस्थायें, अनुसन्धान केन्द्र, प्राकृतिक केन्द्र, नर्सरी इत्यादि केवल 10 प्रतिशत एफ.ए.आर. तथा 7 मी० की ऊँचाई के भवन अनुमन्य कराये जायेंगे। इन संस्थाओं के न्यूनतम भूखण्ड आकार 1.5 एकड़ (0.6 हैक्टेयर) निर्धारित हैं।

5.3.10 कृषि क्षेत्र :

प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र के अतिरिक्त विकास क्षेत्र का अवशेष भाग कृषि क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जिसमें जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार ही भू–प्रयोग अनुमन्य किये जायेंगे।

5.3.11 पर्यावरण प्रणाली :

नगरीय विकास के साथ प्रदूषण के स्तर में वृद्धि होना स्वाभाविक ही है। जनसामान्य की प्रकृति के प्रति बढ़ती क्रूरता एवं लापरवाही से प्रदूषण में और भी तेजी से वृद्धि हो रही है। महायोजना में विकास पर्यावरण के साथ के मंत्र को अपनाये जाने का प्रस्ताव रखा गया है। इस दृष्टि से पर्यावरण को प्रदूषण से बचाने के लिये पर्यावरण प्रणाली को सुरक्षित करने के प्रयास किये गये हैं। संलग्न फ्लो चार्ट के

अनुसार पर्यावरण प्रणाली में प्रत्यक्ष एवं अप्रत्यक्ष दोष उत्पन्न होते हैं। सिकन्द्राबाद में अप्रत्यक्ष दोषों की अधिकता है तथा प्रत्यक्ष दोष के निवारण के लिये सोलिड वेस्ट डिस्पोजल एवं सीवरेज प्रणाली को विकसित किये जाने की आवश्यकता है।

अप्रत्यक्ष दोषों की दृष्टि से नगर में स्थित सभी उद्यानों एवं जलाशय/तालाबों को यथावत् रखा गया है। फ्लोरा एवं फोना को बचाने के उद्देश्य से हानिकारक एवं वृहद् उद्योगों को प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में विकसित किया जाना अनुमन्य नहीं है तथा हल्के उद्योगों के प्रस्तावित स्थल भी हवा की दिशा को दृष्टिगत रखते हुए चिन्हित किये गये हैं।

आपत्ति एवं सुझावों की सुनवाई एवं संशोधन :

महायोजना प्रारूप–2021 की प्रदर्शनी के उपरान्त प्राप्त आपत्ति एवं सुझावों की सुनवाई बुलन्दशहर–खुर्जा विकास प्राधिकरण द्वारा गठित उपसमिति द्वारा दिनांक 28.4.2003 को की गयी तथा उपसमिति की संस्तुतियां दिनांक 27.8.2003 को सम्पन्न हुई विकास प्राधिकरण की बैठक में सर्व सम्मति से स्वीकार की गयी। उपसमिति की बैठक का कार्यवृत्त प्रतिवेदन में संलग्न है तथा अनुमोदित संशोधन महायोजना में समायोजित कर दिए गये हैं।

❒

अध्याय–6

जोनिंग रेगुलेशन्स

1.1 जोनिंग के उद्देश्य :

महायोजना में सामान्यतः प्रमुख भू–उपयोगों यथा आवासीय वाणिज्यिक, औद्योगिक, कार्यालय, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधायें, पार्क एवं खुले स्थल, कृषि आदि को ही दर्शाया जाता है। प्रमुख भू–उपयोगों के अंतर्गत अनुमन्य आनुषांगिक क्रियायें (ACTIVITIES) जिन्हें महायोजना मानचित्र पर अलग से दर्शाया जाना सम्भव नहीं है की अनुज्ञा जोनिंग 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।

1.2 जोनिंग रेगुलेशन्स की मुख्य विशेषतायें :

नगरों के परिवर्तनशील भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक परिवेश में विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों का विकास एक सतत् 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 है–

(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) विद्यमान महायोजनाओं में अपनाई गई परम्परागत (REGIMENTED) भू–उपयोग पद्धति के स्थान पर FLEXIBLE एवं मिश्रित भू–उपयोग कान्सेप्ट को अपनाया गया है जो नगरो के गतिशील विकास में प्रोत्साहन स्वरूप होगा।

(3) मिश्रित भू–उपयोगों की अनुमन्यता, उनकी अनुषांगिकता 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 फलस्वरूप प्राधिकरण/परिषद को अवस्थापना विकास कार्यों हेतु अतिरिक्त संसाधन प्राप्त होंगे।

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

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

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

1.3 विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा श्रेणियाँ :

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

(क) अनुमन्य उपयोग :

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

(ख) सशर्त अनुमन्य उपयोग :

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

(ग) सक्षम प्राधिकारी की विशेष अनुमति से अनुमन्य एवं सशर्त 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 शर्तें 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 अनुषांगिक नहीं है अथवा उपरोक्त (क) (ख) (ग) श्रेणी की अनुमन्य क्रियाओं की सूची में शामिल नहीं हैं, की अनुमति नहीं दी जायेगी।

1.4 फ्लोटिंग उपयोग :

महायोजना लागू होने के उपरान्त प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में कतिपय क्रियायें/उपयोग नगरों के परिवर्तनशील भौतिक सामाजिक एवं आर्थिक तथा राजनैतिक परिवेश में आवश्यकतानुसार प्रस्तावित किये जाते हैं जो समय की माँग के अनुसार व्यवहारिक होते हैं, परन्तु महायोजना

अथवा जोनिंग रेगुलेशन्स में परिकल्पित नहीं हैं। इस प्रकार के उपयोगों में बस/ट्रक/रेल/हवाई टर्मिनल, 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 की अनुमन्यता हेतु "फ्लोटिंग उपयोग" (FLOATING USE) कान्सेप्ट अपनाया गया है।

फ्लोटिंग उपयोग/क्रियाओं की जानकारी विकासकर्ता/निर्माणकर्ता द्वारा अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत करने पर ही हो सकेगी और उस उपयोग की प्रकृति तथा उसके कार्यपूर्ति मापदण्ड (PERFORMANCE STANDARD) से ही तय हो सकेगा कि उसे किस भू-उपयोग जोन में अनुमन्य किया जाये। "फ्लोटिंग उपयोग" कान्सेप्ट अपनाये जाने के फलस्वरूप जोनिंग प्रणाली में लचीलापन (FLEXIBILITY) रहेगा। 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 अनावश्यक दबाव को नियन्त्रित रखने हेतु यह प्राविधान किया गया है कि फ्लोटिंग उपयोग यदि उस जोन में सामान्यतः अनुमन्य नहीं है तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष अनुमति से गुण-अवगुण के आधार पर अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जायेगा।

1.5 विशिष्ट क्षेत्र/हेरिटेज जोन :

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

1.6 रेन वाटर हार्वेस्टिंग :

ग्राउण्ड वाटर के संरक्षण तथा रिचार्जिंग हेतु नगरीय क्षेत्रों की महायोजनाओं/जोनल डवलपमेन्ट प्लान्स 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 यथावत् अथवा उसके अनुषांगिक रहेगा भले ही महायोजना में उन स्थलों का प्रमुख भू-उपयोग अन्यथा दर्शाया गया हो। ऐसे समस्त जलाशयों, तालाबों, झीलों आदि को उनकी स्थिति एवं क्षेत्रफल के विवरण सहित सूचीबद्ध कर महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट में उनके संरक्षण हेतु समुचित प्राविधान किए जाने अनिवार्य होंगे।

1.7 प्रभाव शुल्क (Impact Fee):

विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजनाओं/नियोजित रूप से विकसित क्षेत्रों में जहाँ नियोजन मानकों के अनुसार अनुषांगिक क्रियाओं का प्राविधान किया जा चुका है, के अंतर्गत वर्तमान 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। प्रभाव शुल्क का 90% 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 हों 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% होगी। प्रभाव शुल्क का आंकलन विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद की वर्तमान सेक्टर (आवासीय) दर, प्राधिकरण/परिषद की दर न होने की दशा में भूमि के विद्यमान भू-उपयोग के लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर किया जायेगा। विभिन्न भू-उपयोग जोन्स का निम्न से उच्च क्रम एवं प्रभाव शुल्क के निर्धारण की पद्धति जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग 6 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 प्रोद्योगिकी 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 मे मल्टीप्लेक्स, तीन स्टार तक के होटल तथा पाँच के० वी० ए० क्षमता तक की सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयाँ/सूचना प्रौद्योगिक पार्क।

1.8 अनुज्ञा की प्रक्रिया :

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

1.8.2 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 द्वारा नामित अधिकारी
3. अध्यक्ष विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर सरकारी सदस्य

1.8.3 विनियमित क्षेत्र में विशेष अनुमति से अनुमनय क्रियाओ/उपयोगो के सम्बन्ध में नियन्त्रक प्राधिकारिणी द्वारा स्वयं निर्णय लिया जाएगा।

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

1.9 अन्य अपेक्षाएँ :

1.9.1 महायोजना में चिन्हित प्रमुख भू–उपयोग जोन्स के अंतर्गत किसी क्रिया या विशिष्ट उपयोग हेतु प्रस्तावित स्थल पर विकास/निर्माण उस क्रिया या विशिष्ट उपयोग की अनुषांगिकता के अनुसार ही अनुमन्य होगा। उदाहरणार्थ सामुदायिक सुविधाओं में अस्पताल उपयोग के अन्तर्गत केवल अस्पताल तथा उसकी अनुषांगिक क्रियायें ही अनुमन्य होंगी।

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

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

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

1.10 परिभाषाएँ :

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

1.10.2 इन रेगुलेशन्स हेतु "सक्षम अधिकारी" से तात्पर्य उ०प्र० नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत घोषित विकास क्षेत्र की स्थिति में विकास प्राधिकरण बोर्ड, उ०प्र० विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986 के अन्तर्गत घोषित विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण बोर्ड तथा उ०प्र० (निर्माण कार्य विनियमन0) अधिनियम, 1958 के अन्तर्गत घोषित विनियमित क्षेत्र की स्थिति में नियन्त्रक प्राधिकारिणी से है।

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

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

2.0 भू–उपयोग परिसरों/क्रियाओं की परिभाषाएं :

2.1 आवासीय :

2.1.1 शुद्ध आवासीय क्षेत्र :

महायोजना/जोनल प्लान/सैक्टर प्लान/ले–आउट प्लान में चिन्हित ऐसे आवासीय

क्षेत्र जहाँ सामान्यतः अनुमन्य तथा सशर्त अनुमन्य भू–उपयोगों के अतिरिक्त विशेष अनुमति से कोई अन्य उपयोग अथवा भू–उपयोग परिवर्तन अनुमन्य न हो।

2.1.2 मिश्रित आवासीय क्षेत्र :

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

2.1.3 एकल आवास :

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

2.1.4 समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग) :

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

2.1.5 अनुषांगिक कर्मचारी आवास :

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

2.1.6 चौकीदार/संतरी आवास :

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

2.2 व्यावसायिक :

2.2.1 फुटकर दुकानें :

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

2.2.2 शोरूम :

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

2.2.3 आटा चक्की :

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

2.2.4 थोक मण्डी/व्यापार :

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

2.2.5 कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह) :

वह परिसर जहाँ आवश्यक तापमान आदि बनाए रखने के लिए यान्त्रिक और विद्युत

साधनों का प्रयोग करके आवृत्त स्थान में नाशवान वस्तुओं का भण्डारण किया जाता हो।

2.2.6 होटल :

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

2.2.7 मोटल :

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

2.2.8 कैन्टीन :

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

2.2.9 भोजनालय, जलपान गृह/रेस्टोरेन्ट :

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

2.2.10 सिनेमा :

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

2.2.11 मल्टीप्लेक्स (बहुसामुच्य) :

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

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।

2.2.13 पैट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन :

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

2.2.14 गैस गोदाम/गैस अधिष्ठान :

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

2.2.15 जंकयार्ड/कबाड़खाना :

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

2.2.16 भण्डारण गोदाम, वेयर–हाउसिंग :

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

2.3 औद्योगिक :

2.3.1 खनन सम्बन्धी उद्योग :

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

2.3.2 साफ्टवेयर/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क :

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

2.3.3 तेल डिपो :

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

2.4 कार्यालय :

2.4.1 राजकीय कार्यालय :

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

2.4.2 स्थानीय निकाय कार्यालय :

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

2.4.3 अर्द्ध–राजकीय कार्यालय :

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

2.4.4 निजी कार्यालय :

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

2.4.5 बैंक :

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

2.4.6 वाणिज्यिक/व्यवसायिक कार्यालय :

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

2.4.7 श्रमिक कल्याण केन्द्र :

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

2.4.8 अनुसंधान एवं विकास केन्द्र/शोध केन्द्र :

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

2.4.9 मौसम अनुसन्धान केन्द्र :

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

2.4.10 माईक्रोवेव तथा वायरलैस केन्द्र :

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

2.5 सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं :

2.5.1 अतिथिगृह/निरीक्षणगृह :

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

2.5.2 धर्मशाला :

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

2.5.3 बोर्डिंग/लॉजिंग हाऊस :

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

2.5.4 अनाथालय :

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

2.5.5 रैन–बसेरा :

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

2.5.6 सुधारालय :

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

2.5.7 हैण्डीकैप्ड चिल्ड्रन हाउस :

वह परिसर जहाँ अपाहिज तथा मानसिक रूप से अशक्त बच्चों के सुधार तथा चिकित्सा की सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसका प्रबन्ध व्यवसायिक अथवा गैर–व्यवसायिक आधार पर किसी एक