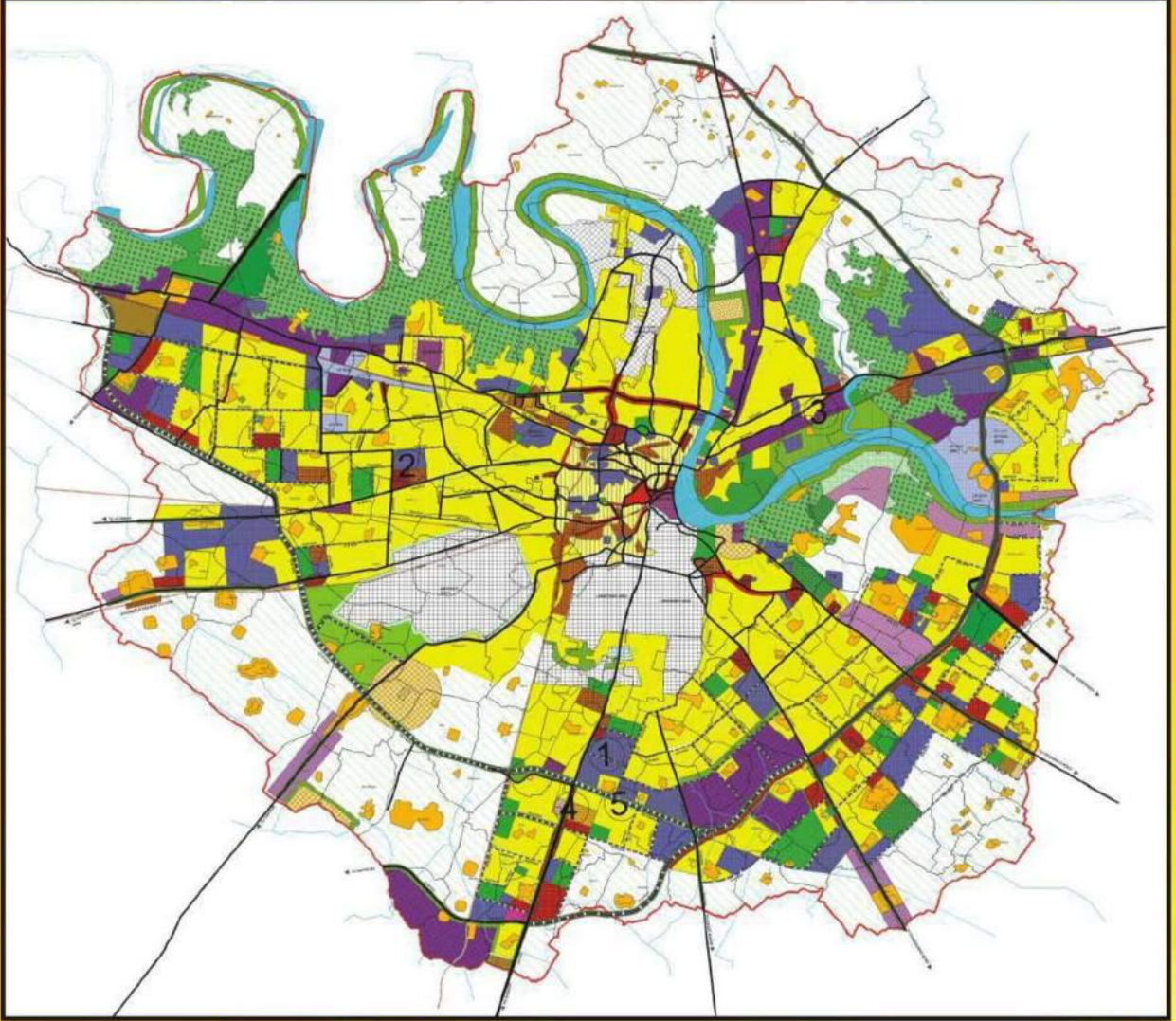


# आगरा महायोजना-2031 (प्रारूप)

संक्षिप्त विवरण



नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ.प्र.



आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा



मैसर्स रुद्राभिषेक एंटरप्राइजेज लिमिटेड, नोएडा

## विषय सूची

1. भूमिका.....	1
1.1 परियोजना की पृष्ठभूमि .....	1
1.1 महायोजना का प्रयोजन.....	1
1.3 उद्देश्य.....	2
1.4 महायोजना में संशोधन की आवश्यकता.....	2
2. विकास क्षेत्र.....	3
3. आगरा विकास क्षेत्र में वर्तमान भू-उपयोग 2020 तथा महायोजना 2031 में विचलन.....	7
4. जनसंख्या अनुमान.....	15
4.1 चयनित विधि के पीछे तर्कसंगत.....	17
4.2 आगरा का कुल जनसंख्या प्रक्षेपण .....	17
4.3 अस्थायी जनसंख्या .....	17
5. महायोजना क्षेत्र का जोनिंग.....	19
5.1 आगरा महायोजना 2031 विभिन्न प्लानिंग जोन्स.....	20
6. महायोजना प्रस्ताव एवं नीति निर्धारण.....	21
6.1 भूमि आवश्यकताएँ .....	21
6.2 प्रस्ताव एवं नीति निर्धारण.....	23
7. जोनिंग रेगुलेशन.....	32
7.1 विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा श्रेणियां.....	33
7.2 फ्लोटिंग उपयोग .....	33
7.3 रेन वाटर हारवेस्टिंग .....	34
7.4 प्रभाव शुल्क (इम्पैक्ट फी) .....	34
7.5 अनुज्ञा की प्रक्रिया.....	35
7.6 अन्य अपेक्षाएँ.....	35
7.7 परिभाषाएँ.....	36
7.8 भूमि उपयोग परिसर/गतिविधियों की परिभाषाएँ.....	38
7.9 आवश्यक नियम व शर्तें निम्नवत्.....	47
7.10 विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं (Activities) हेतु अपेक्षाएँ.....	48



## 1. भूमिका

### 1.1 परियोजना की पृष्ठभूमि

आधारभूत ढांचा किसी भी राष्ट्र की प्रगति में महत्वपूर्ण भूमिका अदा करता है इसी अपेक्षा को पूर्ण करने के लिए, आवास एवं शहरी विकास मंत्रालय, भारत सरकार ने राज्य सरकारों द्वारा क्रियान्वित किए जाने वाले 500 अमृत शहरों के लिए जीआईएस-आधारित महायोजना सूत्रीकरण योजना को केंद्र सरकार द्वारा वित्त पोषित सुधार के रूप में लिया गया है। उत्तर प्रदेश राज्य में इस योजना का प्रभावी ढंग से क्रियान्वयन करने के लिए **आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश सरकार** के अंतर्गत आने वाले नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश को राज्य नोडल एजेंसी (एसएनए) के रूप में नामित किया गया है।

मैसर्स रुद्राभिषेक इंटरप्राइजेज लिमिटेड ने अमृत योजना के तहत उत्तर प्रदेश के **आगरा (मैट्रो टाउन)** के लिए जीआईएस आधारित महायोजना तैयार करने में व्यापक परामर्शी सेवाएं उपलब्ध कराने के लिए दिनांक 26-06-19 को उत्तर प्रदेश सरकार की सम्यक सहमति से मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन के साथ परामर्शदाता के रूप में करार पर हस्ताक्षर किए।

### 1.2 महायोजना का प्रयोजन

महायोजना, भूमि प्रबंधन एवं भू उपयोग योजना का एक ऐसा प्रमुख साधन है जो किसी शहर के सतत विकास के लिए विस्तृत भू उपयोग आवंटन का प्रावधान करने में अत्यंत महत्वपूर्ण होता है। महायोजना के तैयार करने में सबसे महत्वपूर्ण जानकारी में विकास क्षेत्र सटीक एवं अद्यतनीकृत आधार मानचित्र का उपलब्ध होना शामिल है, जिसमें सड़कों और भवन विन्यास, विकास की स्थानिक सीमा और प्रत्येक भूखंड के उपयोग की जानकारी आदि दर्शायी गई हो। महायोजना की तैयारी का प्रमुख उद्देश्य दूरस्थ संवेदी (रिमोट सेंसिंग) एवं जीआईएस तकनीक का उपयोग करके 1:4000 पैमाने पर या राष्ट्रीय मानक पर इससे बेहतर पैमाने पर, बड़ा शहरी आधार मानचित्र तैयार करने के लिए बहुत उच्च रिजॉल्यूशन सैटेलाइट (वीएचआरएस) डेटा का उपयोग करना है। व्यापक जीआईएस डेटा बेस का मुख्य उद्देश्य, स्मार्ट सिटी, अमृत (AMRUT), हृदय (HRIDAY) जैसी प्रमुख राष्ट्रीय योजनाओं एवं अन्य राज्य स्तरीय शहरी विकास परियोजनाओं के अंतर्गत मानचित्रण की अपेक्षाओं को पूरा करना है।

आगरा नगर में अनियोजित एवं अनियंत्रित विकास को स्थायी एवं सुचारु रूप से नियंत्रित करने एवं सुनियोजित विकास को गति देने की आवश्यकता के अनुभव होने के फलस्वरूप सरकारी अधिसूचना संख्या 1291/37-3-284/एन0के0वी0 दिनांक 26-4-1972 के द्वारा आगरा नगर महापालिका क्षेत्र, दयालबाग नगर क्षेत्र, स्वामी बाग नगर क्षेत्र एवं इनके आस-पास के 144 राजस्व ग्रामों के क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए उ0प्र0 (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम 1958 की धारा-3 के अन्तर्गत आगरा विनियमित क्षेत्र घोषित किया गया जिसमें केन्टोन्मेन्ट बोर्ड, नाविक, सैनिक व वायुसेना के किसी प्राधिकारी के प्रयोजनार्थ केन्द्रीय सरकार के स्वामित्वाधीन या उसके द्वारा अधिग्रहीत या पट्टे पर ली गयी भूमि को पृथक रखा गया। तत्पश्चात आगरा नगर की प्रारूप महायोजना (वर्ष 1971-2001) तैयार की गयी, जिस पर जनता से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित कर सुनवाई के उपरान्त महायोजना 2001 को अन्तिम रूप दिया गया, जिसे शासनादेश संख्या 1616/7-3-35-आर0बी0ओ0/63 दिनांक 17-7-75 द्वारा स्वीकृति प्रदान की गयी।

इस अवधि में शासनादेश संख्या 3923/37-2-4/डी.ए.-72 दिनांक 11.9.1974 के द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 के अधीन आगरा विनियमित क्षेत्र सीमा को आगरा विकास क्षेत्र घोषित किया गया। इसके पश्चात् शासनादेश संख्या 3065/37-2-28/डी.ए./95 दिनांक 29.4.1978 के द्वारा

आगरा विकास क्षेत्र से दयालबाग नगर क्षेत्र पृथक कर शासनादेश संख्या 1967/37-3-65-एन.के.बी./78 दिनांक 12.9.78 के द्वारा दयालबाग विनियमित क्षेत्र घोषित किया गया। वर्ष 1985 में शासनादेश संख्या 4485/11-5-85-28-डी.ए./75 दिनांक 29.8.1985 के द्वारा आगरा विकास क्षेत्र में 19 अतिरिक्त राजस्व ग्रामों के क्षेत्र को सम्मिलित करते हुये विस्तार किया गया तथा इस बड़े हुए क्षेत्र की पृथक से तैयार की गयी महायोजना शासनादेश संख्या 3867/9-आ-3-91-15/77 दिनांक 26.11.91 के द्वारा स्वीकृत की गयी।

### 1.3 उद्देश्य

इस परियोजना में शहरी नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 और अन्य संगत अधिनियमों, जहां भी लागू हो, के प्रावधानों के साथ आगरा शहर के लिए महायोजना तैयार करना सम्मिलित है। इस परियोजना के उद्देश्य निम्नलिखित हैं –

1. शहरी नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 एवं अन्य संगत अधिनियमों के प्रावधानों के अनुसार महायोजना के दिशानिर्देशों सूत्रबद्ध करना। इस योजना में यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देश 2014 का भी पालन किया जाएगा।
2. स्थानिक विशेषता का अद्यतन करना एवं आधार मानचित्र की पुनः सत्यापन करना राज्य नोडल एजेंसी (एनएनए) एनआरएससी से शहर का मसौदा आधार मानचित्र उपलब्ध कराएगा। परामर्शदाता डिजाइन मानकों के अनुसार, स्थानिक डेटा एकत्रित एवं अद्यतन करेंगे। सभी परिवर्तनों को समाविष्ट करने एवं अंतिम आधार मानचित्र का मसौदा तैयार करने के लिए डेटा पुनः एनआरएससी को भेजा जाएगा।
3. सजरा योजनाओं पर वर्तमान जीआईएस भू उपयोग योजनाओं एवं प्रस्तावित भू उपयोग योजनाओं को परस्पर मिलाना। सजरा के नक्शे विकास प्राधिकरण उपलब्ध करायेगा।
4. शहरी डाटा बेस तैयार करना। क्षेत्र-वार आंकड़े जुटाए जाएंगे। डिजाइन और मानकों में दिए गए प्रारूप का उपयोग किया जाएगा।

### 1.4 महायोजना में संशोधन की आवश्यकता

आगरा विकास क्षेत्र के नियोजित विकास के संबंध में, दिनांक 30-06-1988 को वर्ष 2021 के लिए महायोजना को मंजूरी दी गई थी। इस महायोजना का संशोधन, वर्ष 2031 के लिए प्रक्रियाधीन है।

निम्नलिखित बिंदु महायोजना के संशोधन की आवश्यकता को रेखांकित करते हैं:

1. वर्तमान महायोजना 2021 वर्ष के लिए तैयार की गई थी, अतः वर्ष 2031 तक के लिए इस महायोजना में संशोधन की आवश्यकता है।
2. शहर के कुछ हिस्सों में अव्यवस्थित विकास वं पार्किंग गतिविधियों के कारण यातायात अनियंत्रित रूप से बढ़ गया है। अतः महायोजना के एक हिस्से के रूप में परिवहन व्यवस्था की समीक्षा करने की नितांत आवश्यकता है।
3. गत दशक में, शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्रों की वृद्धि की प्रवृत्ति में कमी देखने में आई है।
4. महायोजना में यथा परिकल्पित विकास से जमीन पर लीक से हटना भी है, जिनका विश्लेषण महायोजना के संशोधन के हिस्से के रूप में किये जाने की नितांत आवश्यकता है।
5. इसके अतिरिक्त शासन द्वारा समय-समय पर किए गए भू उपयोग में परिवर्तन भी किया जाता है जिसका महायोजना के संशोधन के अनुसार, भू उपयोग योजना में विश्लेषण करना, समाविष्ट करना एवं उसका अद्यतन किये जाने की भी आवश्यकता है।
6. इसके अलावा विकास क्षेत्र के विकास और समग्र दृष्टिकोण के मुद्दों को संबोधित करने के लिए इस महायोजना की परिकल्पना की गई है जिससे आगरा क्षेत्र के विकास को बढ़ावा मिलेगा।

## 2. विकास क्षेत्र

आगरा महायोजना वर्ष 2021 के लिए तैयार किया गया था, अनुबंध की शर्तों (टीओआर) के अनुसार, महायोजना का संशोधन वर्ष 2031 के लिए किया जाएगा। आगरा (मेट्रो) के लिए प्रस्तावित AOI 1007 वर्ग किमी का है जैसा कि नीचे मानचित्र में दिखाया गया है:

### मानचित्र 1 एओआई आगरा (मेट्रो)



स्रोत: RFP

आरएफपी के अनुसार एओआई (आंशिक और पूर्ण रूप से) में आने वाले गांवों की कुल संख्या 241 (1007 वर्ग किमी) है, जिसके लिए भूमि उपयोग सर्वेक्षण किया गया है। जबकि, इनमें से 163 गांव (609 वर्ग किमी) आगरा विकास प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में हैं। इसलिए आगरा के महायोजना की तैयारी के लिए विकास क्षेत्र में आगरा के 163 गांव शामिल हैं।

वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार 163 राजस्व गांवों का कुल क्षेत्रफल 612 वर्ग किलोमीटर एवं 2,143,370 की आबादी वाले हैं। 163 गांवों की सूची नीचे दी गई है:

तालिका 1 आगरा विकास क्षेत्र के आगरा क्षेत्र के 163 राजस्व गांवों की सूची

क्रमांक	राजस्व ग्राम का नाम	तहसील	क्रमांक	राजस्व ग्राम का नाम	तहसील
1	अरतोनी	आगरा	35	विसैहरीभांड	आगरा
2	अजीजपुर	आगरा	36	ब्रहमनगर	आगरा
3	दहतौरा	आगरा	37	बुडहेरा	आगरा
4	देवरेठा	आगरा	38	चोर नगरिया	आगरा
5	धनौली	आगरा	39	चमरौली	आगरा
6	कलवारी	आगरा	40	चोहटना	आगरा
7	कोलक्खा	आगरा	41	देवरी	आगरा
8	नैनानाजाट	आगरा	42	दिगनेर	आगरा
9	नैनाना ब्राहमण	आगरा	43	एत्मादपुर मदरा	आगरा
10	पथौली	आगरा	44	गमरीक	आगरा
11	रोहता	आगरा	45	गंगरूआ	आगरा
12	रूनकता	किरावली	46	गुटला	आगरा
13	अभयपुरा	आगरा	47	इस्लामपुर	आगरा
14	अकबरपुर	आगरा	48	इटौरा	आगरा
15	अल्बातिया	आगरा	49	जगनपुर	आगरा
16	अंगूठी	आगरा	50	जखौदा	आगरा
17	बाबरपुर अहतमाली	आगरा	51	जनरा	आगरा
18	बाबरपुर मुस्तकिल	आगरा	52	जारूआ कटरा	आगरा
19	बाद	आगरा	53	जाउपुरा	आगरा
20	बगदा	आगरा	54	कहरई	आगरा
21	बहेता	आगरा	55	ककुआ	आगरा
22	बाँई खेड़ा	आगरा	56	कलाल खेरिया	आगरा
23	बाईपुर मुस्तकिल	आगरा	57	कालिका नगला	आगरा
24	बाईपुर अहतमाली	आगरा	58	करमना मुस्तकिल	आगरा
25	बझेरा	आगरा	59	खासपुर अहतमाली	आगरा
26	वल्हेरा	आगरा	60	खासपुर मुस्तकिल	आगरा
27	बमरौली अहीर	आगरा	61	खेड़ा भगोड़	आगरा
28	बमरौली कटारा	आगरा	62	कूआखेडा	आगरा
29	बरारा	आगरा	63	कुठावली	आगरा
30	बरौली अहीर	आगरा	64	लकावली	आगरा
31	वसुआ का नगला	आगरा	65	लखनपुर	आगरा
32	भाहई	आगरा	66	लरामदा	आगरा
33	भांडई	आगरा	67	लोघई	आगरा
34	बिचपुरी	आगरा	68	मलपुरा	आगरा

क्रमांक	राजस्व ग्राम का नाम	तहसील	क्रमांक	राजस्व ग्राम का नाम	तहसील
69	मंगतई	आगरा	104	रहन खुर्द	एत्मादपुर
70	मायापुर	आगरा	105	सरायदायरूपा	एत्मादपुर
71	मिढाकुर	आगरा	106	अकबरा	किरावली
72	मौहम्मदपुर	आगरा	107	अट्रस	किरावली
73	मुंघेरा	आगरा	108	खंडवाई	किरावली
74	नगला नाथू	आगरा	109	लौह करेरा	किरावली
75	नानपुर	आगरा	110	मांगरौल गूजर	किरावली
76	नोवरी	आगरा	111	पनवारी	किरावली
77	नौफरी	आगरा	112	बसई मस्तकिलो	आगरा
78	पंचगाई खेडा	आगरा	113	भोगीपुरा	आगरा
79	पट्टी पंचगाई	आगरा	114	भोलई मौहम्मदपुर	एत्मादपुर
80	पवावली	आगरा	115	बोदला	आगरा
81	रजरई	आगरा	116	चक पंचम (चक स्वाद शहर)	आगरा
82	रामपुरा	आगरा	117	चक सोयम्	आगरा
83	सदरबन	आगरा	118	धांधूपुरा	आगरा
84	सहारा	आगरा	119	गैलाना अहतमाली	आगरा
85	सेमरी	आगरा	120	गैलाना मुस्तकिल	आगरा
86	सलेमाबाद	आगरा	121	घटवासन अहतमाली	आगरा
87	स्यामों	आगरा	122	घटवासन मुस्तकिल	आगरा
88	सिकन्दरपुर अहतमाली	आगरा	123	जगनपुर अहतमाली	आगरा
89	सिकन्दरपुर मुस्तकिल	आगरा	124	जगनपुर मुस्तकिल	आगरा
90	सिरौली	आगरा	125	काछीपुरा	आगरा
91	सुचेता	आगरा	126	ककरेठा अहतमाली	आगरा
92	सुनारी	आगरा	127	ककरेठा मुस्तकिल	आगरा
93	स्वामी अहतमाली	आगरा	128	करभना एहतमाली	आगरा
94	स्वामी मुस्तकिल	आगरा	129	मऊ अहतमाली	आगरा
95	टपरा	आगरा	130	मऊ मुस्तकिल	आगरा
96	तोरा	आगरा	131	नगला बसई बहादुर	आगरा
97	वहरामपुर	एत्मादपुर	132	नगलापट्टी	आगरा
98	भागूपुर	एत्मादपुर	133	नरायच अहतमाली	एत्मादपुर
99	बिहारीपुर	एत्मादपुर	134	नरायच मुस्तकिल	एत्मादपुर
100	धनगरौली मुस्तो	एत्मादपुर	135	नरीपुरा	आगरा
101	मदनपुर अहतमाली	एत्मादपुर	136	राजपुर	आगरा
102	मदनपुर मुस्तकिल	एत्मादपुर	137	सरजैपुर	आगरा
103	नवा बांस	एत्मादपुर	138	सेवलाजाट	आगरा



क्रमांक	राजस्व ग्राम का नाम	तहसील	क्रमांक	राजस्व ग्राम का नाम	तहसील
139	सिकन्दरा बहिस्ताबाद	आगरा	152	गिजौली मुस्तकिल	एत्मादपुर
140	सोहल्ला	आगरा	153	हाजीपुर खेडा	एत्मादपुर
141	उखर्वा	आगरा	154	कुवेरपुर	एत्मादपुर
142	बुढ़ाना अहतमाली	आगरा	155	मलूपुर	एत्मादपुर
143	बुढ़ाना मुस्तकिल	आगरा	156	नादऊ	एत्मादपुर
144	हिगॉट खेडिया	आगरा	157	नेकपुर	एत्मादपुर
145	इकतरा	आगरा	158	पोइया	एत्मादपुर
146	गुरहा	बाह	159	रहन कला	एत्मादपुर
147	छलेसर	एत्मादपुर	160	रामपुर	एत्मादपुर
148	चौगान	एत्मादपुर	161	उजराई	एत्मादपुर
149	धोर्वा	एत्मादपुर	162	महुआ खेड़ा	खेरागढ़
150	धौरऊ	एत्मादपुर	163	नौपुरा	आगरा
151	गिजौली अहतमाली	एत्मादपुर			

स्त्रोत: नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, आगरा एवं आगरा विकास प्राधिकरण

### 3. आगरा विकास क्षेत्र में वर्तमान भू-उपयोग 2020 तथा महायोजना 2021 में विचलन

विकास क्षेत्र 60935.59 हेक्टेयर में फैला हुआ है, जिसमें से विकसित क्षेत्र केवल **22345.58** हेक्टेयर में फैला है, शेष क्षेत्र जल निकायों, कृषि, बंजर भूमि या आर्द्रभूमि का गठन करता है। भू-उपयोग वर्गीकरण के लिए विकास क्षेत्र के लिए यूआरडीपीएफआई और अमृत योजना के दिशानिर्देशों को अपनाया गया है। विकास क्षेत्र के वर्तमान भू-उपयोग का विश्लेषण नीचे दिया गया है।

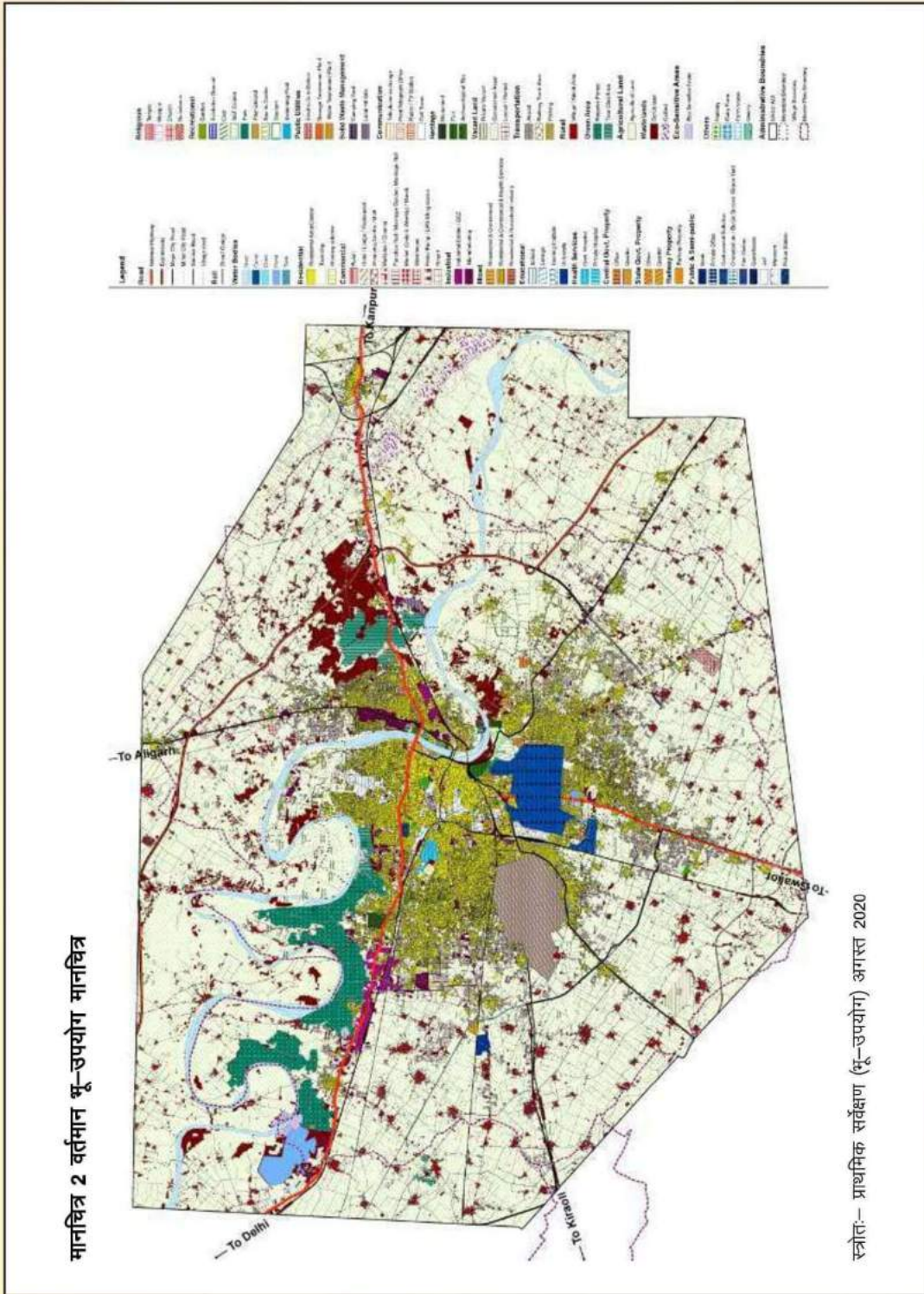
भू-उपयोग का विवरण और विकसित और अविकसित दोनों भूमि के उनके प्रतिशत का उल्लेख तालिका में किया गया है।

तालिका 2 वर्तमान भू-उपयोग का विवरण

क्रमांक संख्या	सर्वेक्षण 2020 के अनुसार भू-उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	%
1	आवासीय	8539.16	38.21
2	व्यावसायिक	616.92	2.76
3	औद्योगिक	1253.16	5.61
4	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	751.11	3.36
5	कार्यालय	103.95	0.47
6	यातायात एवं परिवहन	4965.41	22.22
7	पार्क, खुले स्थल, हरित पट्टी एवं क्रीड़ा-स्थल	5869.75	26.27
8	सार्वजनिक उपयोगिताएं	238.97	1.07
9	मिश्रित	7.15	0.03
10	कुल विकसित क्षेत्र	22345.58	100.00

स्रोत: प्राथमिक सर्वेक्षण (भू-उपयोग) अगस्त 2020

ऊपर दी गई तालिका विभिन्न उपयोगों के बीच विकसित भूमि के विभाजन की एक प्राथमिक तस्वीर देता है। यह डिवीजन आरईपीएल द्वारा अधिकारियों के साथ पत्राचार में किए गए वर्तमान भू-उपयोग सर्वेक्षण के आधार पर है। वर्तमान भू-उपयोग का एक मूल प्रतिनिधित्व नीचे दिए गए मानचित्र में दिखाया गया है।





विचलन विश्लेषण पर आधारित सुझाव



प्रचलित भूमि उपयोग: पीएसपी, जिला वाणिज्यिक केंद्र, सेक्टर पार्क, कार्यालय

सुझाव के लिए तर्कसंगत

1. मौजूदा भूमि उपयोग से पता चलता है कि 60% से अधिक क्षेत्र को आवासीय के रूप में विकसित किया गया है जो कि प्रस्तावित प्रचलित पीएसपी भूमि उपयोग से विचलन है, इसलिए क्षेत्र को केवल आवासीय भूमि उपयोग में बदलने का सुझाव दिया गया है।
2. सेक्टर पार्क में भी विचलन देखा गया है, परन्तु सेक्टर पार्क का भू उपयोग परिवर्तन न करने का सुझाव दिया गया है।

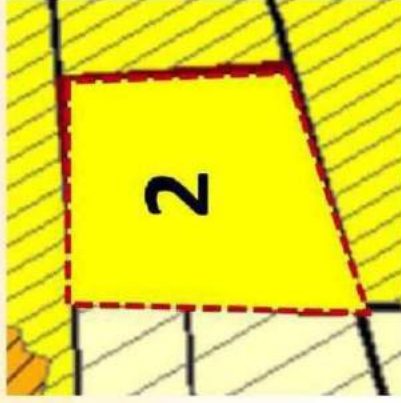


मौजूदा भू उपयोग: आवासीय

अनुशासित भूमि उपयोग: आवासीय



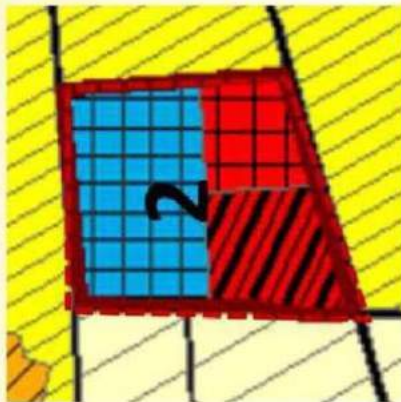
नोट: कोई भी निर्माण जो प्रचलित भू-उपयोग के अनुसार है, मान्य होगा। भू-उपयोग परिवर्तन के उपर्युक्त सुझाव के तहत केवल ऐसे निर्माण पर विचार किया जाएगा जो प्रचलित भू-उपयोग से विचलित हो गया है।



अनुशंसित भूमि उपयोग: आवासीय

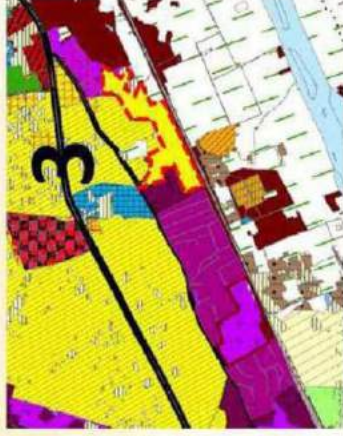


मौजूदा भू उपयोग: आवासीय



प्रचलित भू उपयोग: पीएसपी, जिला  
वाणिज्यिक केंद्र, कार्यालय

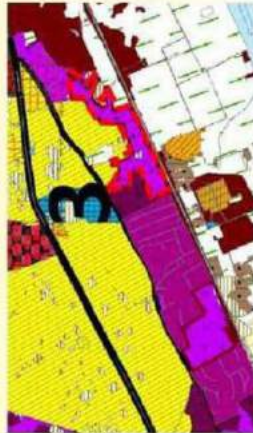
सुझाव के लिए तर्कसंगत  
1. मौजूदा भूमि उपयोग से पता चलता है कि 60% से अधिक क्षेत्र को आवासीय के रूप में विकसित किया गया है जो कि प्रस्तावित प्रचलित भू उपयोग से विचलन है, इसलिए क्षेत्र को केवल आवासीय भूमि उपयोग में बदलने का सुझाव दिया गया है।



अनुशंसित भूमि उपयोग: आवासीय



मौजूदा भू उपयोग: आवासीय

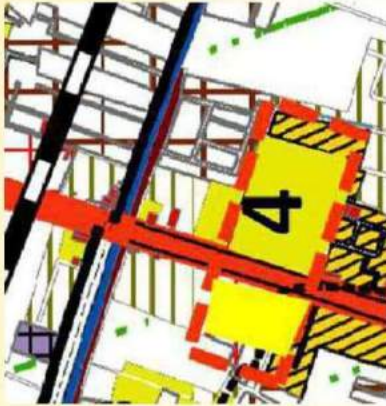


प्रचलित भू उपयोग: औद्योगिक

सुझाव के लिए तर्कसंगत  
1. मौजूदा भूमि उपयोग से पता चलता है कि 60% से अधिक क्षेत्र को आवासीय के रूप में विकसित किया गया है जो कि प्रस्तावित औद्योगिक भूमि उपयोग से विचलन है, इसलिए क्षेत्र को केवल आवासीय भूमि उपयोग में बदलने का सुझाव दिया गया है।



अनुशासित भूमि उपयोग: आवासीय



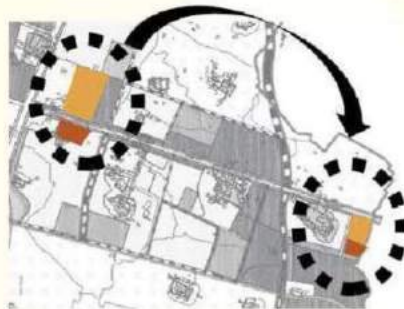
मौजूदा भू उपयोग: आवासीय



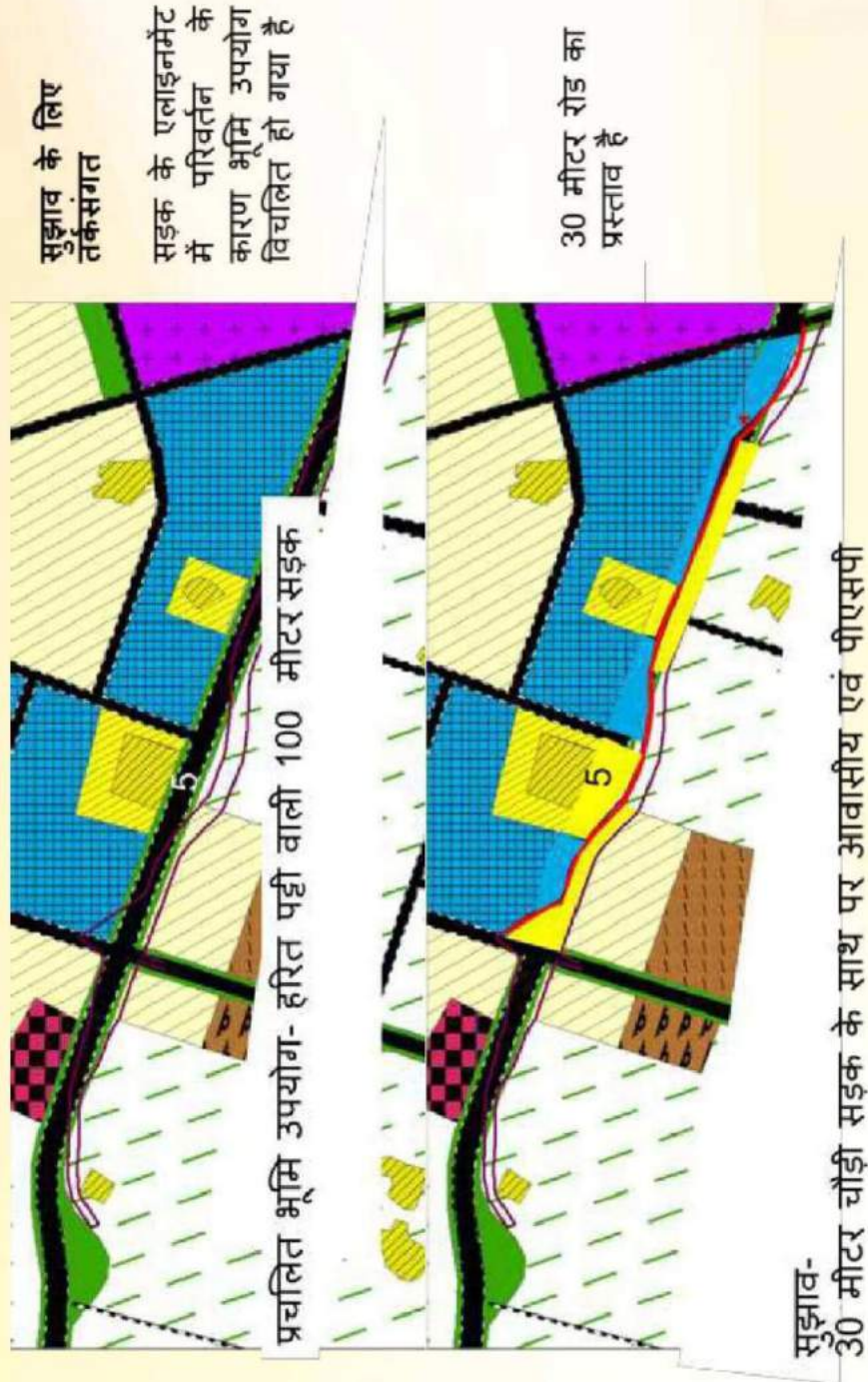
प्रचलित भू उपयोग: बस अड्डा और परिवहन नगर

### सुझाव के लिए तर्कसंगत

1. चूंकि ट्रक अड्डा और परिवहन ट्रक अड्डा को ग्वालियर रोड पर बाहरी सीमा की ओर प्रस्तावित किया गया है जो मौजूदा स्थान से 4.5 किमी दूर है। इसलिए वर्तमान भूमि को आवासीय में परिवर्तित कर दिया गया है।
2. मौजूदा भू उपयोग से पता चलता है कि 60% से अधिक क्षेत्र को आवासीय के रूप में विकसित किया गया है जो कि प्रस्तावित बस अड्डा भू उपयोग से विचलन है, इसलिए क्षेत्र को केवल आवासीय भू उपयोग में बदलने का सुझाव दिया गया है।







#### 4. जनसंख्या अनुमान

जनसंख्या प्रक्षेपण भविष्य के जनसंख्या परिदृश्य को देखने का एक वैज्ञानिक प्रयास है, जो उस समय के अतीत से संबंधित उपलब्ध आंकड़ों का उपयोग करके कुछ मान्यताओं को निर्धारित करता है। इस खंड में, जनसंख्या के पूर्वानुमान का विश्लेषण किया गया है जो हमें अनुमानित जनसंख्या देगा जिसे आगरा योजना क्षेत्र में समायोजित किया जाएगा जो भविष्य में आवास की आवश्यकता और बुनियादी ढांचे की आवश्यकताओं का अनुमान लगाने में भी सहायक होगा। आगरा महायोजना 2031 के क्षेत्र के लिए जनसंख्या अनुमान की गणना जनगणना अवधि में ग्रामीण और शहरी दोनों क्षेत्रों के दशकीय विकास पैटर्न पर विचार करते हुए की जाती है। भविष्य की आबादी का अनुमान लगाने के लिए निम्नलिखित तरीके अपनाए जाते हैं:-

1. अंकगणितीय वृद्धि विधि (Arithmetic Increase Method)
2. ज्यामितीय वृद्धि विधि (Geometric Increase Method)
3. वृद्धिशील वृद्धि विधि (Incremental Increase Method)
4. ज्यामितीय एक्सट्रपलेशन और इंटरपोलेशन विधि (Geometric Extrapolation & Interpolation Method)
5. सेकंड डिग्री पैराबोला (Second Degree Parabola)

जनसंख्या प्रक्षेपण के उद्देश्य से क्षेत्र को आगे 4 भागों में विभाजित किया गया है

1. आगरा का नगर निगम क्षेत्र (नगर निगम आगरा)
2. नगर निगम क्षेत्र में अतिरिक्त क्षेत्र (वर्ष 2019 में)
3. विकास क्षेत्र में नगर निगम के अलावा अन्य शहरी क्षेत्र
4. विकास क्षेत्र में ग्रामीण क्षेत्र

सभी 4 भागों के लिए अलग-अलग जनसंख्या प्रक्षेपण किया गया है क्योंकि तीनों क्षेत्रों के विस्तार की प्रवृत्ति अलग-अलग होगी। जैसा कि नीचे दिया गया है:-

**तालिका 5. 2031 के क्षितिज वर्ष के लिए आगरा नगर निगम क्षेत्र के लिए विभिन्न तरीकों से प्रक्षेपण**

क्रमांक	प्रक्षेपण के तरीके	1991 (वास्तविक)	2001 (वास्तविक)	2011 (वास्तविक)	2021 (वास्तविक)	2031 (वास्तविक)
1	अंकगणितीय वृद्धि विधि	8,91,790	12,75,134	15,85,704	18,34,151	20,82,598
2	ज्यामितीय वृद्धि विधि				<b>20,10,477</b>	<b>25,49,037</b>
3	वृद्धिशील वृद्धि विधि				19,03,583	22,90,894
4	ज्यामितीय एक्सट्रपलेशन और इंटरपोलेशन विधि				17,78,302	20,35,154
5	सेकंड डिग्री पैराबोला				19,22,452	21,54,004
	<b>औसत</b>				<b>18,89,793</b>	<b>22,22,337</b>

स्रोत:- भारत की जनगणना, 1971, 1981, 1991, 2001 और 2011 और आरईपीएल विश्लेषण

नगर निगम आगरा के लिए जनसंख्या प्रक्षेपण की चयनित विधि **ज्यामितीय वृद्धि विधि** है।

**तालिका 6 नगर निगम आगरा में अतिरिक्त क्षेत्रों के लिए विभिन्न तरीकों से प्रक्षेपण 2031 के क्षितिज वर्ष के लिए**

क्रमांक	प्रक्षेपण के तरीके	1991 (वास्तविक)	2001 (वास्तविक)	2011 (वास्तविक)	2021 (वास्तविक)	2031 (वास्तविक)
1	अंकगणितीय वृद्धि विधि	29,680	45,891	78,875	1,03,473	1,28,070
2	ज्यामितीय वृद्धि विधि				1,28,295	2,08,679
क्रमांक	प्रक्षेपण के तरीके	1991 (वास्तविक)	2001 (वास्तविक)	2011 (वास्तविक)	2021 (वास्तविक)	2031 (वास्तविक)
3	वृद्धिशील वृद्धि विधि				1,20,246	1,78,389
4	ज्यामितीय एक्सट्रपलेशन और इंटरपोलेशन विधि				1,00,677	1,25,275
5	सेकंड डिग्री पैराबोला					
<b>औसत</b>					<b>1,13,172</b>	<b>1,60,103</b>

स्रोत:- भारत की जनगणना 1991, 2001 और 2011 और आरईपीएल विश्लेषण

नगर निगम आगरा में अतिरिक्त क्षेत्रों के लिए जनसंख्या प्रक्षेपण की चयनित विधि **ज्यामितीय वृद्धि विधि** है।

**तालिका 7 2031 वर्ष के लिए अन्य शहरी क्षेत्रों के लिए विभिन्न तरीकों से प्रक्षेपण**

क्रमांक	प्रक्षेपण के तरीके	1991 (वास्तविक)	2001 (वास्तविक)	2011 (वास्तविक)	2021 (वास्तविक)	2031 (वास्तविक)
1	अंकगणितीय वृद्धि विधि	52,425	84,979	1,10,836	1,40,042	1,69,247
2	ज्यामितीय वृद्धि विधि				1,59,014	2,28,133
3	वृद्धिशील वृद्धि विधि				1,33,345	1,49,156
4	ज्यामितीय एक्सट्रपलेशन और इंटरपोलेशन विधि				1,50,087	1,82,641
5	सेकंड डिग्री पैराबोला				1,29,996	1,42,461
<b>औसत</b>					<b>1,42,497</b>	<b>1,74,328</b>

स्रोत:- भारत की जनगणना 1991, 2001 और 2011 और आरईपीएल विश्लेषण

अन्य शहरी क्षेत्रों के लिए जनसंख्या प्रक्षेपण की चयनित विधि **ज्यामितीय वृद्धि विधि** है।

**तालिका 8 2031 वर्ष के लिए आगरा में ग्रामीण क्षेत्रों के लिए विभिन्न विधियों द्वारा प्रक्षेपण**

क्रमांक	प्रक्षेपण के तरीके	1991 (वास्तविक)	2001 (वास्तविक)	2011 (वास्तविक)	2021 (वास्तविक)	2031 (वास्तविक)
1	अंकगणितीय वृद्धि विधि	232036	303076	367955	435,915	503,874
2	ज्यामितीय वृद्धि विधि				462,154	580,468
3	वृद्धिशील वृद्धि विधि				429,754	485,391
4	ज्यामितीय एक्सट्रपलेशन और इंटरपोलेशन विधि				445,156	516,196
5	सेकंड डिग्री पैराबोला				397,747	457,066
<b>औसत</b>					<b>434,145</b>	<b>508,599</b>
<b>शहरीकरण के लिए 30%</b>					<b>130,243</b>	<b>152,580</b>

स्रोत:- भारत की जनगणना 1991, 2001 और 2011 और आरईपीएल विश्लेषण

आगरा में ग्रामीण क्षेत्रों के लिए जनसंख्या प्रक्षेपण की चयनित विधि सभी विधियों का औसत है।

यह अनुमानित है कि वर्ष 2031 तक, ग्रामीण आबादी का केवल 30% शहरीकरण हो जाएगा, इसलिए अनुमानित ग्रामीण आबादी का 30% (अर्थात् 1,52,580) महायोजना तैयार करने के लिए लिया गया है, शेष 70% (यानी 3,56,019) ग्रामीण रहते हैं।

#### 4.1 चयनित विधि के पीछे तर्कसंगत:-

नगर निगम आगरा का जनसंख्या अनुमान उपरोक्त सभी 5 विधियों का उपयोग करके 2001 को आधार वर्ष मानकर किया गया है। फिर इसका विश्लेषण किया गया कि **ज्यामितीय वृद्धि विधि** द्वारा 2011 के लिए जनसंख्या प्रक्षेपण वर्ष 2011 की जनगणना जनसंख्या के सबसे करीब है। जिसने स्थापित किया कि जनसंख्या प्रक्षेपण की **ज्यामितीय वृद्धि विधि** अधिक यथार्थवादी आकंड़ा दे रही है और इसे वर्ष 2031 जनसंख्या अनुमान के लिए विधि के रूप में अपनाया जा सकता है (तालिका 5.1)। चूंकि नगर निगम और अन्य शहरी क्षेत्र में अतिरिक्त क्षेत्र नगर निगम क्षेत्र की तुलना में बहुत छोटा हिस्सा होगा और मुख्य रूप से नगर निगम क्षेत्र की प्रवृत्ति का पालन करेगा इसलिए उनके लिए भी इसी तरह की प्रक्षेपण विधि अपनाई गई है अर्थात् **ज्यामितीय वृद्धि विधि** जबकि ग्रामीण क्षेत्रों के लिए सभी विधियों का औसत लिया गया है।

#### 4.2 आगरा का कुल जनसंख्या प्रक्षेपण:-

क्रमांक	क्षेत्रफल	अनुमानित जनसंख्या	
		2021	2031
1	नगर निगम क्षेत्र	20,10,477	25,49,037
2	नगर निगम में अतिरिक्त क्षेत्र (2019)	1,28,295	2,08,679
3	शहरी इलाका	1,59,014	2,28,133
4	ग्रामीण क्षेत्र (शहरीकरण के लिए)	<b>1,30,243</b>	<b>1,52,580</b>
5	कुल आगरा क्षेत्र	<b>2,428,029</b>	<b>3,138,429</b>
			<b>32,00,000</b>

#### आगरा विकास क्षेत्र के लिए अनुमानित जनसंख्या

2031 के क्षितिज वर्ष के लिए आगरा की अनुमानित जनसंख्या को मिलाकर, अंतिम संचयी अनुमानित जनसंख्या निकलती है

#### तालिका 9 आगरा विकास क्षेत्र के लिए संचयी अनुमानित जनसंख्या, 2031

क्रमांक	क्षेत्र	2031(अनुमानित)
1	आगरा	32,00,000

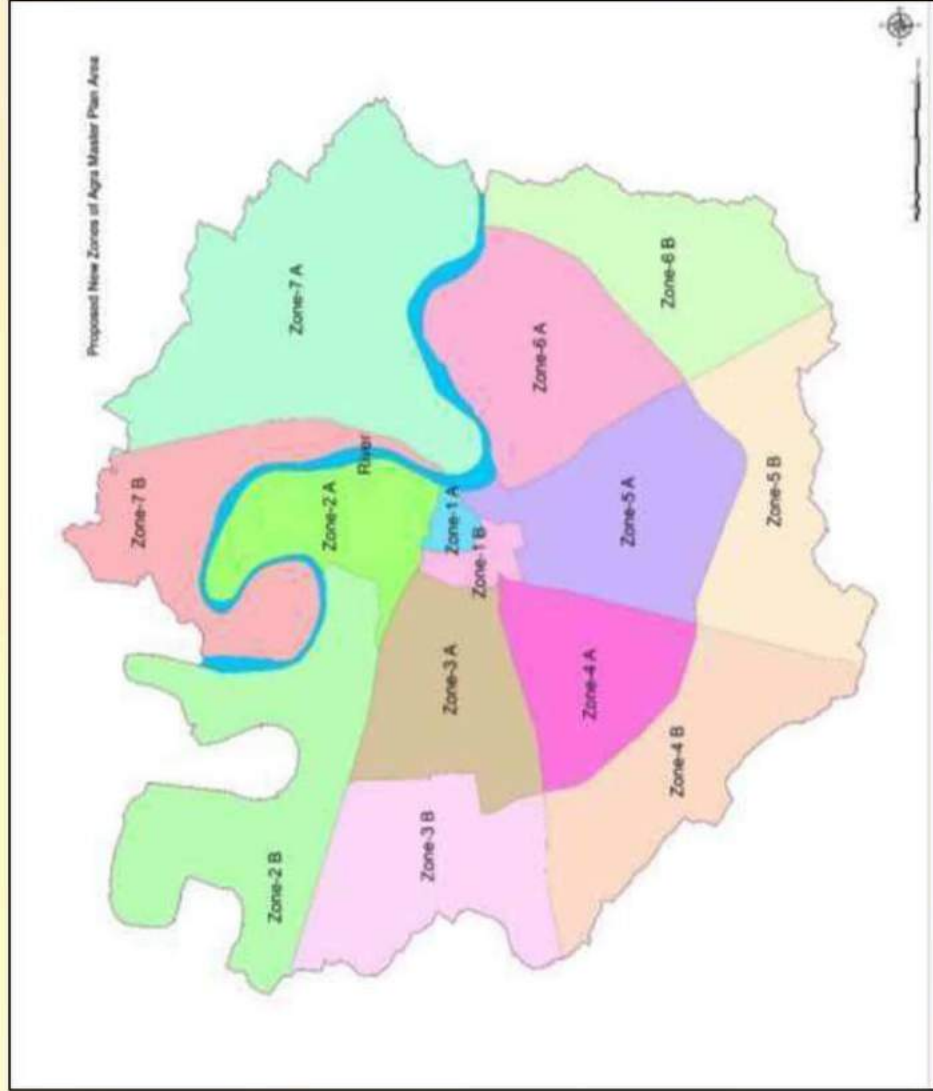
स्रोत:- भारत की जनगणना, 1981, 1991, 2001 और 2011 और आरईपीएल विश्लेषण

#### 4.3 अस्थायी जनसंख्या

अस्थायी आबादी की गणना करना एक ही समय में बहुत आवश्यक और मुश्किल है। चूंकि विशेष रूप से अस्थायी आबादी के लिए कोई डेटा नहीं है और यह जनगणना के आकंड़ों में भी शामिल नहीं है। हालांकि यह शहर के बुनियादी ढांचे और सुविधाओं का उपयोग करता है। इसलिए किसी शहर की आधारभूत संरचना की आवश्यकता का अनुमान लगाते समय अस्थायी आबादी को ध्यान में रखना बहुत महत्वपूर्ण हो गया। आगरा के मामले में तैरती हुई आबादी का बड़ा हिस्सा वे पर्यटक हैं जो साल भर उनके यहाँ आते हैं। इसलिए पर्यटकों के आगमन के आकंड़ों के अनुसार पीक महीने को देखते हुए और इसे प्रति दिन पीक डिमांड के लिए प्रक्षेपित करते हुए, प्रति दिन तैरती आबादी की अधिकतम संख्या की गणना आगरा दोनों के लिए की

गई है। आगरा के लिए, अस्थायी जनसंख्या की गणना के लिए उपयोग किया गया डेटा वर्ष 2018 और 19 के पर्यटन विभाग से है। पर्यटक डेटा आगरा में 7 प्रसिद्ध पर्यटन स्थलों पर जाने वाले पर्यटकों (राष्ट्र और विदेशी दोनों) के लिए संदर्भित है, ताजमहल, आगरा का किला, सिकंदरा, मरियम मकबरा, राम बाग, मेहताब बाग और एतिमाद-उद-दौला। माहवार पर्यटक आकड़ों का विश्लेषण करने के बाद यह देखा गया है कि 2019 में मार्च के महीने में सबसे अधिक पर्यटक आगरा आते हैं अर्थात 929,993। प्रति दिन औसत लेते हुए, प्रति दिन पर्यटकों की अधिकतम संख्या 30,000 हो जाती है। जिसे प्रति दिन अधिकतम तैरती आबादी के रूप में माना जा सकता है। 2031 के लिए प्रति दिन अधिकतम तैरती आबादी आगरा के लिए 50,000 मानी जाती है।

5. महायोजना क्षेत्र का जोनिंग  
मानचित्र 5 महायोजना 2031 में 14 जोनल सीमाओं का मानचित्र



### 5.1 आगरा महायोजना 2031 विभिन्न प्लानिंग जोन्स

आयोजना दृष्टिकोण के क्रियान्वयन एवं संचालन के लिए आगरा को पिछले महायोजना में 7 जोनों में विभाजित किया गया है। क्षेत्र और जोनल सीमाओं के विस्तार को ध्यान में रखते हुए 7 जोनों को 14 जोनों में और उप-विभाजित किया गया है। उपखंड को सड़कों के किनारे ले जाया जाता है ताकि उचित चित्रण सुनिश्चित किया जा सके और क्षेत्रीय सीमाओं के परिसीमन में भ्रम से बचा जा सके। यह उल्लेख किया जाना है कि प्रत्येक क्षेत्र को दो में विभाजित किया गया है और जोनों को ए और बी के रूप में नामित किया जा रहा है जैसे, जोन 1ए और 1बी इस भ्रम से बचने के लिए कि किस पिछले क्षेत्र से नया क्षेत्र बनाया गया है। उपर्युक्त मानचित्र आगरा के नए क्षेत्र की स्पष्ट छवि देता है।

## 6. महायोजना प्रस्ताव एवं नीति निर्धारण

### 6.1 भूमि आवश्यकताएँ

#### घनत्व के आधार पर गणना

अनुमानित जनसंख्या (2031)-	32,00,000 व्यक्ति
अतिरिक्त आवासीय क्षेत्र की आवश्यकता @ 200 पीपीएच	16,000 हेक्टेयर
मास्टर प्लान 2031 में प्रदान किया गया आवासीय क्षेत्र	15,965 हेक्टेयर

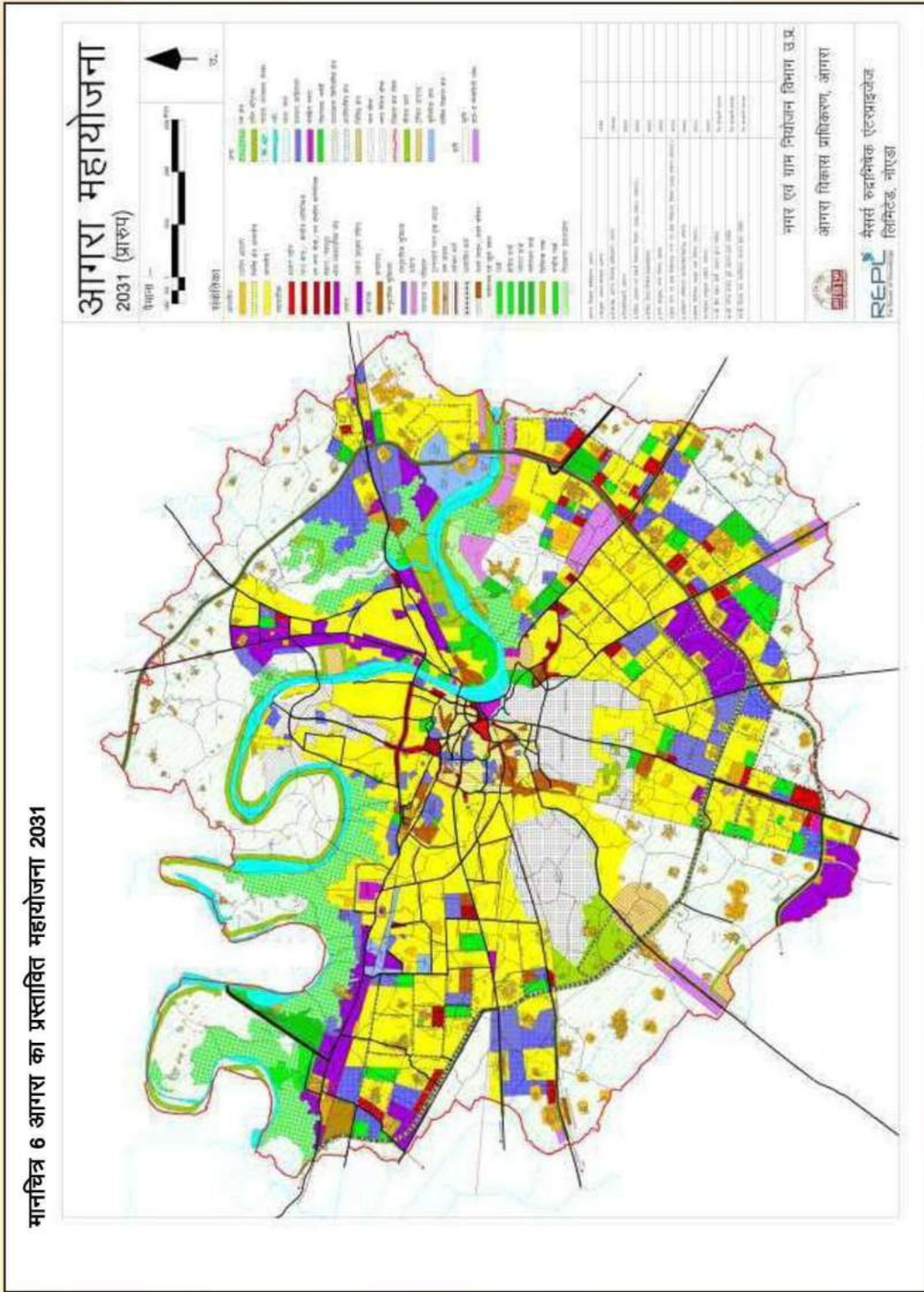
#### आवासीय आवश्यकता के आधार पर गणना

टोटल हाऊसिंग डिमांड	7,71,457			
श्रेणी	EWS	LIG	MIG	HIG
प्रस्तावित ब्रेकअप	40%	30%	15%	15%
प्रति इकाई क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	40	60	150	250
कुल क्षेत्रफल	1,18,46,240	1,33,27,020	1,66,58,775	2,77,64,625
कुल आवश्यक क्षेत्र (वर्गमीटर में)	6,95,96,660			
कुल आवश्यक संचयी क्षेत्र (हेक्टेयर में)	6,960			
महायोजना 2031 में नया प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र	4858.73			
महायोजना 2021 में अविकसित आवासीय क्षेत्र (हेक्टेयर में)	2436			
महायोजना 2031 में कुल विकसित होने योग्य आवासीय क्षेत्र (हेक्टेयर में)	7,294.73			

स्रोत: आरईपीएल विश्लेषण

उपरोक्त तालिका वर्ष 2031 के लिए अनुमानित जनसंख्या के शहरी नियोजन के लिए आवश्यक अस्थायी क्षेत्रों को दर्शाती है।





## 6.2 प्रस्ताव एवं नीति निर्धारण

विभिन्न भूमि उपयोगों के लिए निम्नलिखित ब्रेकअप प्रस्तावित किया गया है।

तालिका 10 प्रस्तावित भू-उपयोग वितरण- महायोजना क्षेत्र 2031

क्रमांक	भू-उपयोग	आगरा महायोजना 2031-प्रारूप		आरएफपी दिशानिर्देशों के अनुसार रेंज	यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देशों के अनुसार रेंज
		क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	%		
1	आवासीय	15964.58	48%	30-35	36-38
2	व्यावसायिक	1312.93	4%	4-6	5-6
3	औद्योगिक	2275.45	7%	8-10	7-8
4	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	3871.01	12%	10-12	10-12
5	पर्यटन	635.56	2%		
6	यातायात एवं परिवहन	3265.94	10%	18-20	12-14
7	पार्क, खुले स्थल, हरित पट्टी एवं क्रीड़ा-स्थल	4611.66	14%	15-20	14-16
8	अन्य परिसर	1307	4%		
9	<b>कुल योग</b>	<b>33244.13</b>	<b>100%</b>		
	वन	3353	10%		

स्रोत:- आरईपीएल विश्लेषण

### नीति निर्धारण

- समक्ष स्तर से स्वीकृत ले-आउट/तलपट मानचित्रों पर महायोजना के प्रस्ताव एवं जोनिंग रेगुलैन्स के प्राविधान लागू नहीं होंगे।
- आगरा महायोजना 2021 के अन्तर्गत तैयार की गई परिक्षेत्रीय योजना जोन-2 एवं जोन-6 के भू-उपयोग प्रारूप महायोजना 2031 में यथावत लागू रहेंगे।

#### 6.2.1 निर्मित क्षेत्र

आगरा महायोजना-2021 अवधि में निर्मित क्षेत्र में मार्गों के किनारे पूर्व निर्मित आवासीय भवनों को छोड़कर एवं उनमें आंशिक परिवर्तन करते हुये तथा छुटपुट रूप से उपलब्ध खुले क्षेत्रों में बड़े पैमाने पर व्यावसायिक क्रियाओं का विकास हुआ है जिसमें आवश्यक पार्किंग आदि के अभाव से यातायात व्यवस्था पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है। उपरोक्त के अतिरिक्त आगरा महायोजना-2021 के परिक्षेत्रीय विनियमन के अन्तर्गत निर्मित यूज जोन में निर्धारण/विकास की अनुमति स्थल के आस-पास प्रोडोमिनेन्ट भू-उपयोग के आधार पर अनुमन्य है जिसके फलस्वरूप निर्मित क्षेत्र में बड़ी मात्रा में व्यावसायिक विकास हुआ है।

### नीति निर्धारण

1. निर्मित यूज जोन के प्रमुखतः आवासीय स्वरूप को यथावत रखने के लिए आगरा महायोजना 2021 में निर्मित यूज जोन को निर्मित आवासीय उच्च घनत्व यूज जोन में नामांकित किया गया है।

2. निर्मित क्षेत्र में विद्यमान सभी थोक मण्डियों को बाहरी क्षेत्र में स्थानान्तरित किये जाने का प्रस्ताव है तथा इस प्रकार रिक्त पड़ने वाले स्थलों पर सुव्यवस्थित रूप से पार्किंग आदि सेवायें एवं सुविधायें मुहैया कराते हुये मात्र रिटेल आउटलेट (फुटकर दुकानें) के रूप में विकसित किया जाना उचित होगा।
3. 0.4 हेक्टेयर अथवा उससे अधिक खुले क्षेत्रों को यथावत विकसित खुले क्षेत्रों के रूप में खुला रखा जाना उचित होगा, जिनमें मात्र नर्सरी स्कूल, प्राइमरी स्कूल, चिल्ड्रन गार्डन, स्वास्थ्य केन्द्र, पार्क एवं कीड़ा स्थल एवं खुले स्थान, बाल उद्यान, डाक व तार घर, पुलिस चौकी, पार्किंग स्थल प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन पर अनुमन्य किये जायें।
4. आगरा के पुराने महायोजना 2021 में प्रस्तावित मार्ग जिन्हें कि आगरा महायोजना 2031 प्रारूप में यथावत दर्शाया गया है को पूर्व महायोजना में प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई के अनुरूप रखा जाना उचित पाया गया।

### 6.2.2 भू-उपयोग के विरुद्ध किया गया निर्माण

आगरा महायोजना-2021 में प्रस्तावित विभिन्न भू-उपयोग के विरुद्ध किया गया निर्माण/विकास की स्थिति दर्शायी गयी है, जाकि अधिकांशतः पुराने महायोजना में सुरक्षित कृषि भूमि पर हुआ है। भू-उपयोग के विरुद्ध कालोनी एवं निर्माणों का चिन्हिकरण आगरा विकास प्राधिकरण तथा अन्य सर्वे के आधार पर चिन्हित किया गया है।

उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य कई प्रकार के भू-उपयोग के विरुद्ध विकास कार्य/निर्माण कार्य ऐसे होंगे जोकि चिन्हित नहीं किये जा सके अथवा छूट गये एवं सूची में नहीं हैं। ऐसे सभी निर्माण कार्य नगर के भावी विकास की दिशा पर प्रभाव डालते हैं एवं महायोजना प्रस्ताव पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है, जिससे नगरीय सीमा के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं हेतु प्रस्तावित भूमि का उचित उपयोग नहीं हो पाता एवं नगर में आवश्यक सुविधाओं एवं सेवाओं आदि का संतुलन एवं नियोजित विकास प्रभावित होता है।

### नीति निर्धारण

1. आगरा महायोजना-2021 में भू-उपयोग के विरुद्ध किये गये विकास कार्य/निर्माण कार्य गुण व दोष के आधार पर जहाँ तक संभव हो सके महायोजना 2021 के प्रस्ताव में समायोजित किया गया है, परन्तु प्रतिबन्ध यह है कि ऐसी सभी निर्मित कालालिया/विकास कार्य/निर्माणों को नियमित करने से पूर्व ऐसे कालोनाइजर, भवन के मालिक से भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क प्राधिकरण कोष में जमा कराया जाये, जो कि सामान्य रूप से निम्न उपयोग से उच्च उपयोग में परिवर्तन करने के लिए शासन द्वारा निर्धारित किये गये निर्देशों के अनुसार देय होगा।  
उपरोक्तानुसार नियमितीकरण मात्र उन्ही विकास/ निर्माणों का किया जायेगा, जो कि महायोजना 2021 के प्रस्तावानुसार समायोजित हो गये है। शेष सभी भू-उपयोग के विरुद्ध विकास कार्य/निर्माणों, जो कि समायोजित नहीं हो सकें, पर नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
2. उपरोक्त विकास कार्य/निर्माण का अभिप्राय हरित पट्टिका भू-उपयोग क्षेत्र में हुए अनधिकृत निर्माणों को उपवाद स्वरूप छोडते हुए भू-उपयोग के विरुद्ध किए गए निर्माण से है। क्योंकि रिट याचिका सं0 13397/1993 मधुवन नगर सहकारी आवास समिति लि0 आगरा व अन्य बनाम आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा व अन्य में दि0 17-7-03 का मा0 इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय से आच्छांदिता ध्वस्त किये जायेंगे तथा उन समस्त क्षेत्रों का भू-उपयोग आगरा महायोजना 2001 के प्रस्तावानुसार यथावत माना जायेगा और आगरा महायोजना 2031 में प्रस्तावित भू-उपयोग संदर्भित क्षेत्रों पर प्रभावी नहीं होगा।

3. पुरानी महायोजनानुसार स्वीकृत किए गये भवन मानचित्र व विन्यास मानचित्र, जिनकी भूमि का उपयोग महायोजना 2031 में अन्य उपयोगों में परिवर्तित किया गया है, को पूर्व स्वीकृति के अनुसार निर्माण को अनुमति देने रहने का निर्णय लिया गया है।
4. आगरा में भारतीय वायुसेना के अड्डे एवं उसके इन्सटालेशन से 100 मीटर सीमा तक की भूमि पर किसी प्रकार का भवन अथवा ढांचा सम्बन्धी निर्माण कार्य पर लगाये गए प्रतिबन्ध के अनुसार आगरा वायुसेना द्वारा प्रेषित क्षेत्र के सीमांकन के अनुसार निषिद्ध क्षेत्र महायोजना में दर्शाया गया है। इस सम्बन्ध में यह निर्णय लिया गया है कि यदि भविष्य में कभी यह सीमा वायुसेना के द्वारा संशोधित की जाती है तो महायोजना में तदनुसार निषिद्ध क्षेत्र उक्त सीमा तक परिवर्तन माना जायेगा।

### 6.2.3 आवासीय उपयोग:

महायोजना 2031 में आवासीय क्षेत्र को 3 भागों में बांटा गया है।

- निर्मित क्षेत्र
- ग्रामीण आबादी
- आवासीय क्षेत्र

आवासीय भू-उपयोग के लिए, कुल 15,964.58 हेक्टेयर भूमि 32,00,000 की अनुमानित आबादी के लिए 2031 वर्ष के लिए आरक्षित की गई है। आवासीय भू-उपयोग के लिए कुल आरक्षित भूमि क्षेत्र में से 10508.02 हेक्टेयर का सीमांकन महायोजना 2021 में किया गया था। महायोजना 2031 में 200 पीपीएच के घनत्व के साथ 5456.56 हेक्टेयर अतिरिक्त क्षेत्र आवासीय उद्देश्य के लिए प्रस्तावित किया गया है।

आवासीय भू-उपयोग का कुल हिस्सा कुल विकसित क्षेत्र का 48% है।

### 6.2.4 व्यावसायिक उपयोग:

महानगरीय शहर के लिए दिशा-निर्देशों के अनुसार, आगरा जैसे शहर के लिए व्यावसायिक उपयोग 4-6 प्रतिशत के बीच लीया जा सकता है। व्यावसायिक भू-उपयोग के तहत कुल क्षेत्रफल 1312.93 हेक्टेयर है जो कि विकसित क्षेत्र का 4% है जो यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देशा में व्यावसायिक के प्रतिशत से अनुसार है।

#### नीति:

- अनाधिकृत व्यावसायिक गतिविधियों के लिए दिशा-निर्देशों के अनुसार पार्किंग की सुविधा प्रदान करने के लिए विभिन्न सड़कों पर बाजार मार्ग का प्रस्ताव किया गया है।
- वर्तमान प्रचलित महायोजना-2021 में निर्मित क्षेत्र में बाजार स्ट्रीट को 15.00 मीटर गहराई तक यथावत रखा गया है एवं 18.00 मीटर से अधिक मार्गों पर भी 24.00 मीटर गहराई तक बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग प्रस्तावित की गयी है।
- अन्य क्षेत्रों (निर्मित क्षेत्र को छोड़कर) में 24 मी0 एवं उससे अधिक चौड़े प्रस्तावित/विद्यमान मार्गों पर इस शर्त के साथ बाजार स्ट्रीट प्रस्तावित किया है कि 30 मी0 एवं अधिक चौड़े मार्गों के निर्माण/चौड़ीकरण के समय सर्विस लेन अनिवार्य रूप से बनायी जाये।।
- प्रारूप महायोजना में प्रस्तावित बाजार स्ट्रीट से सम्बद्ध भूखण्ड पर क्रियाओं की अनुमति जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार इस शर्त के साथ अनुमन्य किया गया है कि महायोजना प्रवृत्त होने की तिथि तक भूस्वामी के स्वामित्व में आने वाले भूखण्ड की सम्पूर्ण गहराई जोकि प्रश्नगत बाजार मार्ग से सीधे सम्बद्ध हो, पर बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग अनुमन्य किया जा सकेगा।

- प्राधिकरण की योजनाओं/स्वीकृत ले-आउट में महायोजना प्रस्तावों के अन्तर्गत बाजार स्ट्रीट प्रस्तावित होने की दशा में नियमानुसार ले आउट में परिवर्तन की प्रक्रिया पूर्ण किये जाने के उपरान्त ही बाजार स्ट्रीट के प्रस्ताव प्रभावी होंगे।
- शहर के कोर में सभी थोक बाजार को चरणबद्ध तरीके से व्यवसायिक भू-उपयोग के लिए प्रस्तावित स्थलों (जिला वाणिज्यिक केंद्र/उप जिला वाणिज्यिक केंद्र/थोक बिक्री बाजार) में स्थानांतरित करने का प्रस्ताव है।

### 6.2.5 औद्योगिक

गाइडलाइन के मुताबिक मेट्रोपॉलिटन सिटी के लिए 8-10 फीसदी की रेंज ली जा सकती है। लेकिन आगरा शहर के संदर्भ और औद्योगिक उपयोग के लिए मांग मूल्यांकन को ध्यान में रखते हुए कुल 2275.45 हेक्टेयर (विकसित क्षेत्र का 7%) औद्योगिक भू-उपयोग के तहत आवंटित किया गया है।

#### नीति:

- किसी भी उद्योग में कोयले का उपयोग नहीं किया जाएगा।
- विकास क्षेत्र में केवल गैर-प्रदूषणकारी उद्योग प्रस्तावित हैं।
- सूचना प्रौद्योगिकी (आईटी) और सॉफ्टवेयर प्रौद्योगिकी पार्क से संबंधित उद्योगों को बढ़ावा दिया जाएगा

### 6.2.6 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक क्षेत्र

सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक कार्यालयों और संस्थानों के लिए प्रावधान किए गए हैं। शिक्षा, स्वास्थ्य देखभाल, धार्मिक कार्यों, सांस्कृतिक गतिविधियों, अग्निशमन, पुलिस सुरक्षा, श्मशान और कब्रिस्तान, पेट्रोल पंप, एलपीजी गोदाम जैसी वितरण सेवाओं और अन्य सुविधाओं के लिए कुल 3871.01 हेक्टेयर क्षेत्र आवंटित किया गया है। आम तौर पर एक शहर के निवासियों की जरूरत है। सार्वजनिक अर्ध-सार्वजनिक भू-उपयोग में विकसित क्षेत्र का 12% शामिल है।

#### सामाजिक अवसंरचना

सामाजिक बुनियादी ढांचे का प्रावधान नियोजित विकास के प्रमुख सिद्धांतों में से एक है। ये एक श्रेणीबद्ध तरीके से प्रदान किए जाते हैं। जबकि निचले क्रम की सुविधाओं को आवासीय क्षेत्रों के हिस्से के रूप में शामिल किया गया है, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक सुविधाओं के लिए क्षेत्र की गणना के लिए उच्च आदेश सुविधाओं को शामिल किया गया है।

#### शैक्षिक सुविधा

नर्सरी, प्राइमरी और हायर सेकेंडरी स्कूलों के स्तर पर सुविधाएं हर क्षेत्र में उपलब्ध कराई गई हैं, उच्च स्तर पर अतिरिक्त सुविधाएं प्रदान की गई हैं।

#### स्वास्थ्य सुविधाएं

आवासीय क्षेत्र के स्तर पर औषधालय उपलब्ध कराए गए हैं। समुदाय के स्तर और शहर स्तर पर अतिरिक्त सुविधाएं उपलब्ध कराई जाएंगी। एक लाख आबादी के प्रत्येक समुदाय के लिए सामान्य उपचार सुविधाओं के लिए एक मध्यवर्ती अस्पताल श्रेणी-ए और एक प्रसूति वार्ड सहित एक मध्यवर्ती अस्पताल श्रेणी-बी का प्रस्ताव

किया गया है। साथ ही पॉलीक्लिनिक व नर्सिंग होम की भी व्यवस्था की गई है। शहर के स्तर पर, एक सामान्य अस्पताल के साथ-साथ एक विशेष अस्पताल का सुझाव दिया गया है।

### सामाजिक-सांस्कृतिक सुविधाएं

सामाजिक-सांस्कृतिक सुविधा केंद्र के लिए स्थान आवंटित किया गया है, जिसमें प्रदर्शन कलाओं के लिए एक सभागार, आध्यात्मिक और ध्यान गतिविधियों के लिए संस्थागत भवन होना चाहिए; और संगीत, कला और संस्कृति से संबंधित संस्थान। इस क्षेत्र में एक ओपन-एयर थिएटर और एक केंद्रीय सार्वजनिक पुस्तकालय भी शामिल होगा। यह क्षेत्र एक कला टाउनशिप को भी समायोजित करेगा जहां भारतीय शास्त्रीय संगीत, कला और संस्कृति को बढ़ावा देने के लिए विभिन्न कलाकारों को स्टूडियो उपलब्ध कराए जा सकते हैं।

### 6.2.7 खुले और मनोरंजन के स्थान

लगभग 4611.66 हेक्टेयर (विकसित क्षेत्र का 14%) संगठित मनोरंजन और उद्यान क्षेत्रों के तहत आवंटित किया गया है। क्षेत्रों में हरित क्षेत्रों में यमुना नदी के किनारे हरित पट्टी और आगरा की प्रमुख सड़कों, नर्सरी, वृक्षारोपण आदि शामिल हैं।

मनोरंजन सुविधाएं भी विभिन्न स्तरों पर प्रदान की गई हैं, ये सुविधाएं हैं:

1. हाउसिंग क्लस्टर स्तर पर कुल लॉट।
2. सेक्टर स्तर पर पार्क और खेल का मैदान।
3. मनोरंजन क्लब, खेल केंद्र, और सामुदायिक स्तर पर प्रमुख हरित स्थान।

### 6.2.8 यातायात और परिवहन

इस उपयोग के तहत आवंटित कुल क्षेत्रफल 3265.94 हेक्टेयर है जो कुल विकसित क्षेत्र का 10% है। भू-उपयोग में सड़कें, ट्रक टर्मिनल, बस टर्मिनल, रेलवे स्टेशन और शहर में परिवहन का समर्थन करने वाली अन्य सुविधाएं शामिल हैं।

### 6.2.9 संरक्षित क्षेत्र

आगरा में 35 से अधिक एएसआई साइटें हैं जिनमें से अधिकांश मुगल राजवंश से संबंधित हैं। इन साइटों का प्रबंधन किया जाता है और एएसआई द्वारा बीईआई की देखभाल की जाती है और संरक्षित स्थलों के रूप में घोषित किया जाता है। उनमें से सबसे प्रसिद्ध हैं; ताजमहल जो अपनी बेगम मुमताज महल के लिए सम्राट शाहजहां के शाश्वत प्रेम का प्रतीक है, आगरा किला, सिकंदरा में अकबर का मकबरा, एतमाद उद दौला का मकबरा, शाही मस्जिद, भगवान टॉकीज के पास लाल ताज आदि के लिए सम्राट शाहजहां के शाश्वत प्रेम का प्रतीक है। इसके अलावा कई कोसमीनारें हैं, जिन्हें शेर शाह सूरी द्वारा निर्मित माना जाता है और मील का पत्थर के रूप में उपयोग किया जाता है।

### 6.2.10 अन्य उपयोग

अन्य उपयोगों में 1307 हेक्टेयर शामिल है जिसमें विकसित क्षेत्र का 4% शामिल है। अन्य उपयोगों में दयाल बाग क्षेत्र, प्रस्तावित थीम पार्क, यूपीएसआईडीसी, प्रतिबंधित (छावनी क्षेत्र, हवाई अड्डा और अन्य) क्षेत्र और अपरिभाषित क्षेत्र शामिल हैं। इस क्षेत्र में विभिन्न कारकों की सुरक्षा आदि के कारण महायोजना लागू नहीं होता है।

## नोट:

1. चूंकि राजमार्ग सुविधा और संस्थागत उपयोग क्षेत्र की गहराई राजमार्ग से 300 मीटर है, यदि इसके पास की संपत्ति की गहराई 350 मीटर है तो उपयोग की अनुमति पूरे 350 मीटर की गहराई पर होगी।
2. चूंकि "राजमार्ग सुविधा और संस्थागत उपयोग क्षेत्र" की गहराई राजमार्ग से 300 मीटर है यदि इसके पास की संपत्ति की गहराई 150 मीटर है तो अनुमेय उपयोग केवल 150 मीटर की गहराई तक होगा और इस संपत्ति के पीछे उपयोग कृषि के रूप में माना जाता है।

### 6.2.11 हरित पट्टीका (ग्रीन बफर)

महत्वपूर्ण परिवहन गलियारों के साथ बड़े पैमाने पर शहरी विकास को नियंत्रित करने के लिए, विशेष रूप से एनएच, एसएच और बाय-पास के साथ परिवहन गलियारे के दोनों ओर 30 मीटर चौड़े हरित बफर प्रस्तावित हैं।

नालीयां/नालों के दोनों ओर 6 मीटर ग्रीन बफर और जहां संभव हो यमुना नदी के किनारे 200 मीटर ग्रीन बफर प्रस्तावित किया गया है।

आगरा शहर में हरित आवरण को बढ़ाने के लिए 60 मीटर और उससे अधिक चौड़ी सड़कों के साथ-साथ दोनों तरफ 30 मीटर ग्रीन बफर प्रस्तावित किया गया है।

### 6.2.12 पारिस्थितिकी संवेदनशील क्षेत्र

पारिस्थितिक संवेदनशील क्षेत्र कवर, जल निकायों, जंगल, यमुना नदी के किनारे कोई निर्माण क्षेत्र, यमुना नदी के साथ नियामक क्षेत्र जैसी प्राकृतिक विशेषताएं शामिल हैं। आगरा के साथ यमुना नदी के संरक्षण और कार्याकल्प के लिए नमामी गंगे के दिशानिर्देशों का पालन किया जाना है।

आगरा के प्रस्तावित महायोजना 2031 में वन क्षेत्र एवं तालाब, नालियां, नदियां राजस्व रिकार्ड के अनुसार ही रहेंगी।

### 6.2.13 हाइवे फैसेलिटी जोन

- हाइवे फैसेलिटी जोन की श्रेणी को भू-उपयोग का ही भाग माना जायेगा।
- हाइवे फैसेलिटी जोन में कोई भूखण्ड/भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग, प्रान्तीय राजमार्ग एवं बाईपास से सम्बद्ध होने के साथ-साथ यदि चक मार्ग से भी सम्बद्ध है तो उक्त चक मार्ग के मध्य से न्यूनतम 12.00 मीटर का मार्गाधिकार सुनिश्चित किया जाना होगा, जिसमें किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- हाईवे फैसेलिटी जोन हेतु प्रारूप जोनिंग रेगुलेशनस संलग्न किया जा रहा है जिस पर आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने के उपरान्त अन्तिम रूप दिया जाना होगा।
- उपरोक्त जोनिंग रेगुलेशनस के अनुसार प्रस्तावित हाईवे फैसेलिटी जोन के अन्तर्गत स्थित भूखण्ड पर प्रस्तावित किये जाने वाली क्रियाओं हेतु प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य अधिकतम भू-आच्छादान, तल क्षेत्रानुपात (FAR), आदि के प्राविधानों को लागू किये जाने का सुझाव दिया गया।

#### 6.2.14 अन्य प्रमुख रेगुलेशन व प्रस्ताव

- (क) ताजमहल से 500 मी. के परिधि में किसी भी प्रकार का निर्माण, पुर्ननिर्माण अनुमन्य नहीं होगा। 500 मी. से 750 मी. की परिधि में एक मंजिल भवन (जिसका अधिकतम ऊंचाई 3.75 मी.) तथा 750 मी. से 1000 मी. की परिधि में केवल दो मंजिला भवन (जिसका अधिकतम ऊंचाई 7.50 मी) अनुमन्य हो सकेंगे। ऐसा निर्माण/टॉवर/अन्य अवरोध अथवा पुर्ननिर्माण जिससे दक्षिणी गेट चबूतरे से ताजमहल का बैकग्राउण्ड दृश्य खराब हो, अनुमन्य नहीं होगा।
- (ख) प्रमुख मार्गों के दोनों तरफ लाईन में वृक्ष लगाया जाना होगा।
- (ग) सभी सरकारी एवं व्यक्तिगत पोखरों को संरक्षित करना होगा तथा उनमें किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा चाहे वह मानचित्र में दर्शाये जाने से छूट भी गये हों।
- (घ) नगर के लिये तैयार ड्रेनेज महायोजना के तर्ज पर विशेषज्ञों व सम्बन्धित विभागों से नगर हेतु विद्युत, जलापूर्ति, सीवेज, सालिड वेस्ट आदि का प्रस्तावित भी अलग से तैयार किया जाये जिसे आगरा महायोजना-2021 एवं उसके अनुसार तैयार की जा रही परिक्षेत्रीय योजना में समायोजित किया जा सके।
- (ङ) बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग में भूतल पर आगरा महायोजना 2001 में निर्धारित जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार व्यवसायिक क्रियायें अनुमन्य होंगी, प्रथम तल पर कार्यालय अनुमन्य होगा एवं उसके ऊपरी तल पर आवासीय के अतिरिक्त अन्य कोई क्रियायें अनुमन्य नहीं होगी।
- (च) नान कानफार्मिड भू-उपयोग के अन्तर्गत ऐसे भवन/विकास/तलपट मानचित्र जो पूर्व में स्वीकृत हैं एवं नियमानुसार मौके पर बने हुए हैं को बने रहने का अधिकार रहेगा परन्तु किसी भी प्रकार का विस्तार अनुमन्य नहीं होगा।

#### 6.2.15 ताज धरोहर क्षेत्र

उक्त क्षेत्र की सीमा ताजमहल परिसर से 500 मीटर की दूरी लेते हुये ताज नेचर वाक क्षेत्र को सम्मिलित कर नदी के दूसरी तरफ प्रस्तावित राष्ट्रीय पार्क क्षेत्र तथा एत्माद्दौला मार्ग के साथ-साथ रामबाग तक, तत्पश्चात यमुना पुल पार करके वाटर वर्क्स चौराहे से यमुना किनारा मार्ग के साथ-साथ रेलवे पुल तक एवं तत्पश्चात आगरा किला को घेरते हुये मार्ग के साथ ताजमहल परिसर से 500 मीटर की सीमा के अन्दर पड़ने वाले क्षेत्र ताज धरोहर क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया गया है जिससे ताजमहल परिसर, किला परिसर, मेहताब बाग/चारबाग, हुमायू की मस्जिद, एत्माद्दौला, चीनी का रोजा, काला गुम्बद, रामबाग आदि संरक्षित स्मारक स्थल पड़ते हैं। इस क्षेत्र में ऐतिहासिक एवं पुरातात्विक महत्व के प्रमुख स्मारक/परिसर स्थित हैं जिन्हें पर्यटन के दृष्टिकोण से विकसित एवं नियंत्रित किया जाना आवश्यक होगा। यहां पर बहने वाली यमुना नदी में पानी का स्तर निरंतर बना रहने के लिए विकल्प पर भी विचार करना उचित होगा।

उपरोक्त प्रस्तावित ताज धरोहर क्षेत्र के अन्तर्गत कतिपय ऐसे क्षेत्र भी हैं जहां पर रिहायशी आवास बने हुये हैं तथा मेहताब बाग तथा चारबाग के उत्तर की तरफ मलिन बस्तियों का विकास हुआ इस क्षेत्र में मथुरा-कानपुर मार्ग पर जल संस्थान द्वारा एक बड़े भू-भाग पर वाटर वर्क्स की स्थापना की गई है तथा उनके आस-पास औद्योगिक क्रियायें भी विद्यमान हैं, जोकि इस क्षेत्र की धरोहर की दृष्टि से प्रतिकूल प्रभाव डालती हैं। इस प्रस्तावित धरोहर क्षेत्र में पर्यटन के दृष्टिकोण से पार्क तथा नदी से समबन्धित मनोरंजनात्मक क्रियाओं को



बढ़ावा दिया जाना आवश्यक है तथा क्षेत्र के सौन्दर्यीकरण पर बल दिया जाना उचित है। अतः प्रस्तावित किये गये ताज धरोहर क्षेत्र के लिये वास्तुकलात्मक नियंत्रण एवं अन्य प्रस्ताव दिये जा रहे हैं:-

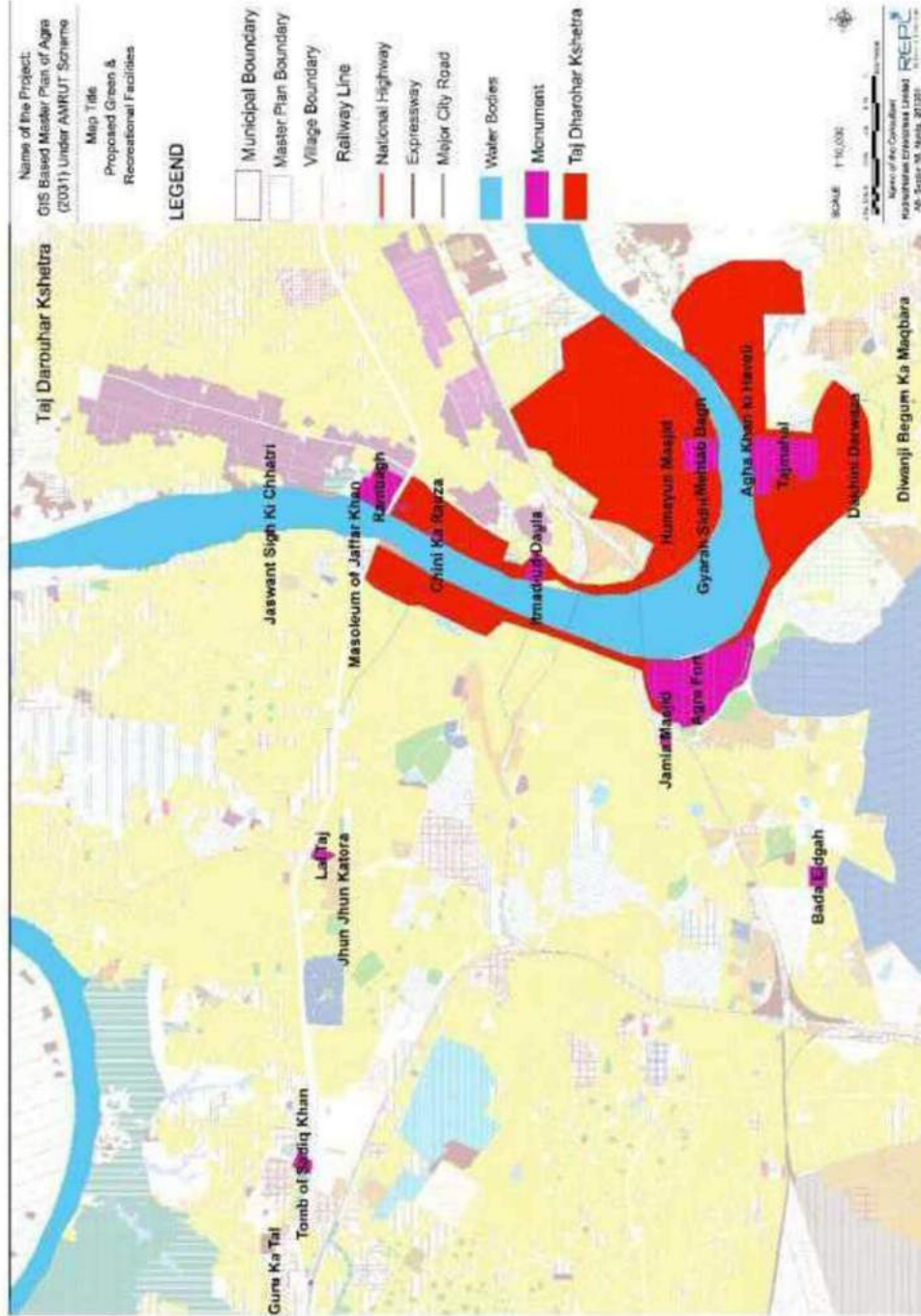
1. इस क्षेत्र में पड़ने वाली औद्योगिक इकाइयों को महायोजना में चिन्हित औद्योगिक क्षेत्रों में चरणबद्ध तरीके से स्थानान्तरित किया जाये।
2. क्षेत्र में विद्यमान आवासीय इलाकों को हटाया जाना उचित नहीं होगा। अतः महायोजना में इन्हें आवासीय हेतु सुरक्षित किया गया है। इसी प्रकार वाटर वर्क्स चौराहे से जीवनी मण्डी चौराहे को जाने वाले मार्ग पर वर्तमान में व्यावसायिक भवन व कॉम्प्लेक्स विद्यमान हैं जोकि आस-पास के क्षेत्र की आवश्यकता की पूर्ति के दृष्टिकोण से बने रहने दिया जाना उचित होगा जिसे महायोजना में तदानुसार सुरक्षित रखा गया है परन्तु ऐसे क्षेत्रों के विकास को नियंत्रित किया जाना उचित होगा तथा मौके पर बनी मलिन बस्तियों का सौन्दर्यीकरण, सुधार एवं आवश्यक अवस्थापना सम्बन्धी सुविधाओं आदि से भरपूर किये जाने का प्रस्ताव है। इस क्षेत्र हेतु निम्न वास्तुकलात्मक नियंत्रण प्रस्तावित हैं-

क- क्षेत्र में पड़ने वाले पुरातत्व विभाग द्वारा चिन्हित स्मारकों से 100 मीटर की दूरी के अन्तर्गत किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य न किया जाये तथा 100 से 300 मीटर की दूरी के मध्य स्थित भूमि पर पुरातत्व विभाग के अनुमोदन पर एक मंजिल अथवा 3.75 मीटर की ऊंचाई तक के भवन अनुमन्य किये जायें तथा शेष स्थानों पर महायोजना में प्रस्तावित भू-उपयोगों के अनुरूप भवनों की ऊंचाई दो मंजिल अथवा 7.50 मीटर से अधिक अनुमन्य न किये जायें।

ख- क्षेत्र में प्रस्तावित भवनों का ऐलिवेशन मुगल शैली के अनुरूप अनुमन्य किया जाये।

3. आगरा फोर्ट तथा ताजमहल के मध्य नदी की चौड़ाई अन्य स्थलों की अपेक्षा कहीं अधिक है अतः इस क्षेत्र में तकनीकी विशेषज्ञों का परामर्श लेते हुये नदी पर बांध का प्रस्ताव तथा नदी का बाढ़ प्रभावित क्षेत्र का कुछ हिस्सा 'रिक्लेम' किये जाने का प्रस्ताव है जिसे कि सुव्यवस्थित ग्रीन पार्क एवं उसके अनुषांगिक रिक्रिएशनल क्रियायें सुरक्षित की जा सकें।
4. ताजमहल के उत्तर में नदी के दूसरी तरफ मेहताब बाग, चारबाग आदि को सम्मिलित करते हुये राष्ट्रीय पार्क के रूप में विकसित किये जाने का प्रस्ताव दिया गया है।
5. यमुना नदी में पानी की उपलब्धता निरन्तर बनाये जाने के उद्देश्य से ताजमहल के डाउन स्ट्रीम पर बैराज का प्रस्ताव किया गया है जिससे कि यमुना नदी में आवश्यक पानी का जल स्तर बना रहे इससे नदी पर नौकायान आदि मनोरंजन क्रियायें विकसित की जा सकें।
6. ताजमहल के परिसर से 500 मीटर की दूरी तक किसी प्रकार का नया निर्माण प्रतिबन्धित होंगे तथा इस क्षेत्र में पूर्व में बने भवनों में किसी प्रकार के विस्तार अथवा पुनः निर्माण की अनुमति प्रदान नहीं की जायेगी।
7. प्रस्तावित किये ताज धरोहर क्षेत्र का अधिकांश भाग मार्गों से सम्बद्ध है परन्तु शेष भाग को भी प्रस्तावित किये गये तटबन्ध पर मार्ग के सहारे तथा डाउन स्ट्रीम में प्रस्तावित वैराज से जोड़ा जा सकता है, जिससे कि पर्यटकों के लिए इस क्षेत्र के भ्रमण हेतु मार्गों का सर्किट बन सकें।
8. ताजमहल से लगे ताजगंज क्षेत्र के मार्गों का सुदृढीकरण व अवस्थापना सम्बन्धी सुविधाएँ से इस प्रकार सम्बद्ध किया जाय, जिससे पर्यटन की दृष्टि से इस क्षेत्र को उपयोग में लाया जा सके तथा जहाँ तक हो सके इस क्षेत्र को पैदल मार्गों के रूप में सुरक्षित रखा जाये।
9. यमुना नदी को प्रदूषणमुक्त करने हेतु नदी में गिरने वाले नालों को टैप करके डाउन स्ट्रीम में प्रस्तावित बैराज के पश्चात नदी में गिराया जाना उचित होगा, जिसके लिए सर्वेक्षण एवं अध्ययन कराते हुए क्रियान्वयन में लाया जाये।

मानचित्र 7 ताज धरोहर क्षेत्र



## 7. जोनिंग रेगुलेशन

यह अध्याय विस्तृत योजनाओं को तैयार करने में सक्षम बनाने के लिए दिशानिर्देशों का विवरण देता है। इसमें उपयोग क्षेत्र और उपयोग परिसर, परिसर में उपयोग क्षेत्र के उपखंड, उपयोग क्षेत्र में अनुमति के लिए उपयोग परिसर और उपयोग परिसर में अनुमत गतिविधियों का उपयोग शामिल है।

### जोनिंग के उद्देश्य

महायोजना में आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं, परिवहन, हरित, मनोरंजन और कृषि भूमि उपयोग आदि दिखाए गए हैं। अनुषंगी/आकस्मिक गतिविधियां, जिन्हें भूमि उपयोग योजना में अलग से प्रदर्शित नहीं किया गया है, को जोनिंग विनियमों के अनुसार अनुमति दी जानी है। अनुषंगी/आकस्मिक गतिविधियों/उपयोगिताओं का प्रावधान जोनिंग विनियमों और किसी विशेष योजना की विशिष्ट आवश्यकता के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जाना आवश्यक है ताकि प्रस्तावित नियोजित क्षेत्रों में सार्वजनिक स्वास्थ्य, कल्याण और सुरक्षा सुनिश्चित की जा सके।

### जोनिंग रेगुलेशन की मुख्य विशेषताएं

नगरों के परिवर्तनशील भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक परिवेश क्रियाओं/उपयोगों का विकास एक सतत प्रक्रिया है। प्रस्तुत जोनिंग रेगुलेशन में प्रमुख भू-उपयोग जोन्स के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुमन्यता को समय के परिप्रेक्ष्य में अनुक्रियाशील बनाने तथा अनुमति की प्रक्रिया को सरलीकृत किए जाने के उद्देश्य से समुचित प्रावधान किए गए हैं। आदर्श जोनिंग रेगुलेशन की मुख्य विशेषताएं निम्न प्रकार हैं

परम्परागत जोनिंग रेगुलेशन में व्याप्त जटिलताओं को समाप्त कर सरल बनाया गया है। इस हेतु प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता को ग्राफिक प्रस्तुतिकरण के माध्यम से सर्वग्राही एवं यूजर फ्रेंडली बनाया गया है।

विद्यमान महायोजना में अपनायी गई परम्परागत भू-उपयोग पद्धती के स्थान पर फ्लेक्सिबल कॉन्सेप्ट को अपनाया गया है जो नगरों के गतिशील विकास के प्रोत्साहन स्वरूप होगा।

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।

नियोजित कालोनियों में अविवेकपूर्ण भू-उपयोग परिवर्तन को नियंत्रित रखने हेतु शुद्ध आवासीय तथा मिश्रित आवासीय जोन्स के चिन्हीकरण की व्यवस्था की गयी है, जिन्हें प्राधिकरण द्वारा आवश्यकतानुसार महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान ले-आउट प्लान में चिन्हित किया जा सकता है।

जोनिंग रेगुलेशन में "फ्लोटिंग" भू-उपयोग कान्सेप्ट अपनाया गया है। जिसके अनुसार ऐसी क्रियायें जो महायोजना/जोनल प्लान में परिकल्पित नहीं हैं, को भविष्य में गुण-अवगुण के आधार पर सम्बन्धित भू-उपयोग जोन में अनुमन्य किया जा सकेगा।

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

## 7.1 विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा श्रेणियाँ

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

### अनुमन्य उपयोग

वह क्रियाएं/उपयोग जो संबंधित प्रमुख भू-उपयोगों के आनुषांगिक होंगे तथा सामान्यतः अनुमन्य होंगे।

### 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 शर्तें एवं प्रतिबन्ध भाग-3 में दिये गये हैं।

### सक्षम प्राधिकारी की विशेष अनुमति से अनुमन्य उपयोग

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

### निषिद्ध उपयोग

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

## 7.2 फ्लोटिंग उपयोग

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

फ्लोटिंग उपयोग/क्रियाओं की जानकारी विकासकर्ता/निर्माणकर्ता द्वारा अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्रा 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 कु-प्रभाव 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।

### 7.3 रेन वाटर हारवेस्टिंग

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

### 7.4 प्रभाव शुल्क (इम्पैक्ट फी)

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

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

तीन स्टार तक के होटल तथा पाँच के. वी. ए. क्षमता तक की सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयाँ/सूचना प्रौद्योगिक पार्क।

### 7.5 अनुज्ञा की प्रक्रिया

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-पत्रा का निस्तारण प्राप्ति के दिनांक से अधिकतम 60 दिन में सुनिश्चित किया जायेगा।
2. विकास क्षेत्र के अंतर्गत किसी भी प्रमुख भू-उपयोग जोन में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अन्य क्रियाओं की विशेष अनुमति दिये जाने से पूर्व ऐसे प्रत्येक मामले में एक समिति द्वारा परीक्षण किया जायेगा तथा समिति की संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी। उक्त समिति में निम्न सदस्य होंगे।
  - मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश अथवा उनके प्रतिनिधि
  - विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी
  - अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर सरकारी सदस्य।
3. विनियमित क्षेत्र में विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों के संबंध में नियंत्रक प्राधिकरण द्वारा स्वयं निर्णय लिया जायेगा।
4. जोनिंग रेगुलेशन्स के अधीन आवेदक द्वारा किसी क्रिया अथवा उपयोग की अनुज्ञा अधिकार स्वरूप प्राप्त नहीं की जा सकेगी।

### 7.6 अन्य अपेक्षाएँ :

1. महायोजना में चिन्हित प्रमुख भू-उपयोग जोन्स के अंतर्गत किसी क्रिया या विशिष्ट उपयोग हेतु प्रस्तावित स्थल पर विकास/निर्माण उस क्रिया या विशिष्ट उपयोग की अनुषांगिकता के अनुसार ही अनुमन्य होगा। उदाहरणार्थ सामुदायिक सुविधाओं में अस्पताल उपयोग के अन्तर्गत केवल अस्पताल तथा उसकी आनुषांगिक क्रियायें ही अनुमन्य होंगी।
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 मार्ग आदि का वर्तमान वास्तविक उपयोग वही रहेगा भले ही महायोजना में उन स्थलों का प्रमुख भू-उपयोग अन्यथा दर्शाया गया हो।
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।
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।

## 7.7 परिभाषाएँ

1. इन रेगुलेशनस हेतु "सक्षम प्राधिकारी" का तात्पर्य उ० प्र० नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत घोषित विकास प्राधिकरण बोर्ड, उ.प्र. विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण बोर्ड, उ.प्र. विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986 के अन्तर्गत घोषित विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण बोर्ड तथा उ. प्र. (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम, 1958 के अन्तर्गत घोषित विनियमित क्षेत्र की स्थिति में नियन्त्रक प्राधिकारिणी से है।
2. 'निर्मित क्षेत्र' का तात्पर्य ऐसे क्षेत्रों 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।
3. "विकासशील/अविकसित क्षेत्र" का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जो निर्मित क्षेत्र के बाहर, परन्तु विकास क्षेत्र के अन्तर्गत है।

## उपयोग क्षेत्रों और उपयोग परिसरों की स्थापना/कोडिंग

### 1. जोन का प्रयोग करें

यूज़ जोन का अर्थ शहरी कार्यों के विशिष्ट प्रमुख उपयोगों में से किसी एक के लिए एक क्षेत्र है। निम्नलिखित श्रेणियों में वर्गीकृत उपयोग क्षेत्र होंगे: आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक, परिवहन, मनोरंजन, कृषि/जल निकाय, कोई विकास क्षेत्र और नियामक क्षेत्र।

उपयोग क्षेत्र इस प्रकार हैं:-

1. **आवासीय**  
ग्रामीण आबादी  
निर्मित क्षेत्र  
आवासीय
2. **व्यावसायिक**  
बाज़ार स्ट्रीट/बाजार मार्ग  
नगर केन्द्र/ केन्द्रीय वाणिज्यिक  
उप नगर केन्द्र/उप केन्द्रीय वाणिज्यिक  
सेक्टर/नेबरहुड  
थोक व्यावसायिक केंद्र
3. **औद्योगिक**  
उद्योग (प्रदूषण रहित)
4. **कार्यालय**
5. **सामुदायिक सुविधायें**  
सामुदायिक सुविधायें  
पर्यटन

- 6. यातायात एवं परिवहन**
  - ट्रांसपोर्ट नगर ट्रक अड्डा
  - बस अड्डा
  - वर्तमान माग
  - प्रस्तावित माग
  - रेलवे लाइन/रेलवे परिसर
- 7. मनोरंजन एवं खुले स्थल**
  - पार्क
  - क्षेत्रीय पार्क
  - जोनल पार्क
  - मनोरंजन पार्क
  - डिस्टिक पाक
  - राष्ट्रीय पाक
  - रिवर फ्रंट डेवलपमेंट
- 8. अन्य**
  - वन क्षेत्र
  - हरित पट्टिका
  - बन्धा
  - तालाब, जलाशय
  - नदी
  - नाला, नहर
  - श्मशान, कब्रिस्तान
  - संरक्षित स्थल
  - पौधशाला
  - दयालबाग क्षेत्र
  - अपरिभाषित क्षेत्र (वर्तमान)
  - अपरिभाषित क्षेत्र (प्रस्तावित)
  - निषिद्ध क्षेत्र
  - ग्राम सीमा
  - नगर निगम सीमा
  - विकास क्षेत्र सीमा
  - हेरिटेज जोन सीमा
  - सीवेज फार्म
  - ट्रेनिंग ग्राउण्ड
- 9. कृषि**
  - कृषि
  - हाई-वे फैसिलिटी जोन



## 7.8 भूमि उपयोग परिसर/गतिविधियों की परिभाषाएं

### तालिका 11 भूमि उपयोग परिसर/गतिविधियों की परिभाषाएँ

क्र.सं.	व्याख्या
<b>1</b>	<b>आवासीय</b>
<b>1.1</b>	<b>शुद्ध आवासीय क्षेत्र</b> : महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले-आउट प्लान में चिन्हित ऐसे आवासीय क्षेत्र जहाँ सामान्यतः अनुमन्य तथा सशर्त अनुमन्य क्रियाओं के अतिरिक्त कोई अन्य क्रिया अनुमन्य न हो।
<b>1.2</b>	<b>एकल आवास</b> : वह परिसर जिसमें स्वतंत्र आवासीय इकाईयाँ (भूखण्डीय आवास) हों।
<b>1.3</b>	<b>समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)</b> : 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।
<b>1.4</b>	<b>आनुषांगिक कर्मचारी आवास</b> : वह परिसर जिसमें किसी प्रमुख उपयोग में कार्यरत कर्मचारियों हेतु उसी उपयोग में आवासीय इकाईयाँ का प्राविधान एकल अथवा समूह के रूप में किया गया हो।
<b>1.5</b>	<b>चौकीदार/संतरी आवास</b> : वह परिसर जिसमें उस उपयोग की सुरक्षा एवं रखरखाव से सम्बद्ध व्यक्तियों हेतु आवासीय व्यवस्था की गयी हो।
<b>2</b>	<b>व्यावसायिक</b>
<b>2.1</b>	<b>फुटकर दुकानें</b> : वह परिसर जहाँ आवश्यक वस्तुओं की बिक्री सीधे उपभोक्ता को की जाती हो।
<b>2.2</b>	<b>शो-रूम</b> : वह परिसर जहाँ वस्तुओं की बिक्री एवं उनका संग्रह उपभोक्ताओं को प्रदर्शित करने की व्यवस्था के साथ की जाती है।
<b>2.3</b>	<b>आटा चक्की</b> : वह परिसर जहाँ गेहूँ, मसालों, इत्यादि सूखे भोजन पदार्थों को पीसकर दैनिक प्रयोग हेतु तैयार किया जाता हो।
<b>2.4</b>	<b>थोक मंडी / व्यापार</b> : 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।
<b>2.5</b>	<b>कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह)</b> : वह परिसर जहाँ आवश्यक तापमान आदि बनाए रखने के लिए यान्त्रिक और विद्युत साधनों का प्रयोग कर आवृत्त स्थान में नाशवान वस्तुओं का भण्डारण किया जाता हो।
<b>2.6</b>	<b>होटल</b> : वह परिसर, जिसका उपयोग ठहरने के लिए खाने सहित या खाने रहित शुल्क अदायगी करने पर किया जाता है।

2.7	<b>मोटल</b> : वह परिसर जो मुख्य मार्ग के किनारे स्थित हो और जहाँ यात्रियों की सुविधाओं के लिए ठहरने सहित खान-पान का प्रबन्ध तथा वाहनों के लिए पार्किंग की व्यवस्था हो।
2.8	<b>कैन्टीन</b> : वह परिसर जिसे संस्था के कर्मचारियों हेतु कुकिंग सुविधाओं सहित खाद्य पदार्थों की व्यवस्था करने के लिए उपयोग किया जाता हो। इसमें बैठने का स्थान हो सकता है।
2.9	<b>भोजनालय, जलपान गृह/रेस्टोरेन्ट</b> : वह परिसर जिसे कुकिंग सुविधाओं सहित व्यावसायिक आधार पर खाद्य पदार्थों की व्यवस्था करने हेतु उपयोग किया जाता है। इसमें बैठने का स्थान बन्द अथवा खुला अथवा दोनों प्रकार का हो सकता है।
2.10	<b>सिनेमा</b> : वह परिसर जिसमें दर्शकों के बैठने के लिए आवृत्त स्थान सहित चलचित्र के प्रदर्शन सुविधाओं की व्यवस्था हो।
2.11	<b>मल्टीप्लेक्स (बहुसामुच्य)</b> : वह परिसर जिसमें फिल्म प्रदर्शन की नवीनतम तकनीकी सहित अन्य मनोरंजन सुविधाओं तथा आनुषांगिक व्यावसायिक क्रियाओं की व्यवस्था एक काम्प्लेक्स में हो।
2.12	<b>पीओ सीओ ओओ/सेल्यूलर मोबाइल सर्विस</b> : वह परिसर जहाँ से स्थानीय, अन्तर्राज्यीय, देश-विदेश इत्यादि में दूरभाष अथवा सेल्यूलर पर शुल्क अदा करके बातचीत किए जाने की व्यवस्था हो।
2.13	<b>पेट्रोल/डीजल/गैस फिलिंग स्टेशन</b> : उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद बेचने का परिसर जिसमें ऑटो मोबाइल की सर्विसिंग भी शामिल हो सकती है।
2.14	<b>साप्ताहिक बाजार</b> : एक क्षेत्र जो सप्ताह में एक बार किसी समूह द्वारा बाजार के रूप में अनौपचारिक दुकानों की स्थापना हेतु प्रयोग किया जाता है। यह बाजार एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र में सप्ताह के विभिन्न दिनों में स्थानान्तरित किए जाते हैं।
2.15	<b>गैस गोदाम / गैस अधिष्ठान</b> : वह परिसर जहाँ कुकिंग गैस या गैस सिलेन्डरों का भण्डारण किया जाता हो।
2.16	<b>जंकयार्ड/कबाड़खाना</b> : वह परिसर जहाँ निष्प्रयोज्य माल, वस्तुओं और सामग्री की बिक्री और खरीद सहित आवृत्त अथवा अर्द्ध-आवृत्त अथवा खुला भण्डारण किया जाता है।
2.17	<b>भण्डारण गोदाम, वेयर-हाउसिंग</b> : 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 चढाने और उतारने की सुविधाएं शामिल हैं।
3	<b>औद्योगिक</b>
3.1	<b>खनन सम्बन्धी उद्योग</b> : वह परिसर जिसमें पत्थर एवं अन्य भूमिगत सामग्रियों को खोदकर निकालने एवं प्रोसेसिंग का कार्य किया जाता हो।
3.2	<b>साफ्टवेयर/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी</b> : 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।
3.3	<b>तेल डिपो</b> : तेल डिपो तेल डिपो वह परिसर जहाँ सभी सम्बन्धित सुविधाओं सहित पेट्रोलियम उत्पाद का भण्डारण किया जाता हो।
4	<b>कार्यालय</b>
4.1	<b>राजकीय कार्यालय</b> : वह परिसर जिसका उपयोग केन्द्रीय/राज्य सरकार के कार्यालयों के लिए किया जाता हो।
4.2	<b>स्थानीय निकाय कार्यालय</b> : वह परिसर जिसका उपयोग स्थानीय निकायों के कार्यालयों के लिए किया जाता हो।

4.3	<b>अर्द्ध-राजकीय कार्यालय</b> : वह परिसर जिसका उपयोग किसी अधिनियम के अन्तर्गत स्थापित अभिकरण, निकाय, परिषद, आदि के कार्यालयों के लिये किया जाता हो।
4.4	<b>निजी कार्यालय</b> : वह परिसर जिसमें किसी एक या छोटे ग्रुप द्वारा व्यावसायिक कार्यों हेतु कन्सल्टेन्सी/सर्विस प्रदान की जाती हो जैसे चार्टर्ड एकाउन्टेण्ट, अधिवक्ता, चिकित्सक, वास्तुविद, डिजाईनर, कम्प्यूटर प्रोग्रामर, टूर एवं ट्रैवल एजेन्ट इत्यादि।
4.5	<b>बैंक</b> : वह परिसर जिसमें बैंकों के कार्य और प्रचालन को पूरा करने के लिए व्यवस्था हो।
4.6	<b>वाणिज्यिक/व्यावसायिक कार्यालय</b> : वह परिसर जो व्यावसायिक प्रतिष्ठानों के कार्यालयों के लिए उपयोग किया जाता हो।
4.7	<b>श्रमिक कल्याण</b> : वह परिसर जहाँ श्रमिकों के कल्याण और विकास को बढ़ावा देने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
4.8	<b>अनुसंधान एवं विकास केन्द्र/शोध केन्द्र</b> : वह परिसर जहाँ सामान्य जनता एवं श्रेणी विशेष के लिए अनुसंधान एवं विकास के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
4.9	<b>मौसम अनुसन्धान केन्द्र</b> : वह परिसर जहाँ मौसम और उससे सम्बन्धित आँकड़ों के अध्ययन/अनुसंधान और विकास के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
4.10	<b>माईक्रोवेव तथा वायरलेस केन्द्र</b> : वह परिसर जिसका उपयोग संचार उद्देश्यों के लिए किया जाता हो, जिसमें टावर भी सम्मिलित हैं।
5	<b>सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक</b>
5.1	<b>अतिथि गृह/निरीक्षण गृह</b> : वह परिसर जहां सरकारी/अर्द्ध राजकीय उपकम, कम्पनी के स्टाफ तथा अन्य व्यक्तियों को लघु अवधि हेतु ठहराया जाता है।
5.2	<b>धर्मशाला</b> : वह परिसर जिसमें लाभरहित आधार पर लघु अवधि के अस्थायी आवास की व्यवस्था होती है।
5.3	<b>बोर्डिंग/ लॉजिंग हाऊस</b> : वह परिसर, जिसके कमरे आवासीय सुविधा हेतु दीर्घावधि हेतु किराए पर दिए जाते हैं।
5.4	<b>अनाथालय</b> : वह परिसर जहाँ अनाथ बच्चों के रहने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें शैक्षिक सुविधाओं की भी व्यवस्था हो सकती है।
5.5	<b>रैन-बसेरा</b> : वह परिसर जिसमें बिना शुल्क या नाम मात्रा के शुल्क से रात्रि के समय रहने की व्यवस्था होती है।
5.6	<b>सुधारालय</b> : वह परिसर जहाँ अपराधियों को रखने और उनका सुधार करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.7	<b>हैण्डिकैप्ड चिल्ड्रन हाउस</b> : 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।
5.8	<b>शिशु गृह एवं दिवस देखभाल केन्द्र (Day Care Centre)</b> : 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।
5.9	<b>वृद्धावस्था देखभाल</b> : वह परिसर जहां पर सामान्यतः वृद्ध अवस्था के व्यक्तियों के केन्द्र (ओल्ड एज होम) लघु अथवा दीर्घकालिक रहने की व्यवसायिक अथवा गैर व्यवसायिक व्यवस्था हो। इसमें वृद्धों के मनोरंजन, सामान्य स्वास्थ्य, खान-पान इत्यादि की भी व्यवस्था हो सकती है जिसका प्रबन्ध किसी एक व्यक्ति या संस्था द्वारा किया जा सकता है।
5.10	<b>उच्च माध्यमिक/इण्टर विद्यालय</b> : वह परिसर जहाँ 10वीं/12वीं कक्षा तक के विद्यार्थियों के लिए शिक्षण एवं खेल-कूद सुविधाओं की व्यवस्था हो।

5.11	<b>महाविद्यालय :</b> वह परिसर जहाँ किसी विश्वविद्यालय के अन्तर्गत स्नातक/स्नातकोत्तर पाठ्यक्रमों के लिए शिक्षण एवं खेल-कूद तथा अन्य सम्बन्धित सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.12	<b>पॉलीटेक्निक :</b> वह परिसर जहाँ तकनीकी क्षेत्रा में डिप्लोमा स्तर तक पाठ्यक्रमों के लिए प्रशिक्षण सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें तकनीकी स्कूल, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान शामिल होंगे।
5.13	<b>मैडिकल/डेन्टल कालेज :</b> वह परिसर जहाँ मानव विज्ञान के अन्तर्गत रोगों का उपचार डेन्टल, आपरेशन, इत्यादि तथा शिक्षण एवं शोध कार्य किया जाता हो।
5.14	<b>उच्च तकनीकी संस्थान :</b> वह परिसर जहाँ तकनीकी क्षेत्रा में स्नातक या स्नातकोत्तर तक की शिक्षा तथा प्रशिक्षण सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.15	<b>कुटीर उद्योग प्रशिक्षण :</b> वह परिसर जहाँ घरेलू/लघु/सेवा उद्योग जैसे सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पन्टिंग, कन्प्यूटर, टूर एवं ट्रेवल्स इत्यादि का प्रशिक्षण दिया जाता हो।
5.16	<b>प्रबन्धन संस्थान :</b> वह परिसर जहाँ प्रबन्धन क्षेत्रा में शिक्षण/प्रशिक्षण सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.17	<b>सामान्य शैक्षिक संस्थान :</b> वह परिसर जहाँ गैर-तकनीकी शिक्षा दी जाती हो।
5.18	<b>डाकघर :</b> वह परिसर जहाँ जनता के उपयोगार्थ डाक प्रेषण के लिये सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.19	<b>डाक एवं तारघर :</b> वह परिसर जहाँ जनता के उपयोगार्थ डाक प्रेषण के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.20	<b>टेलीफोन कार्यालय/ केन्द्र :</b> वह परिसर जहाँ सम्बन्धित क्षेत्रा के लिए टेलीफोन पद्धति के केन्द्रीय प्रचालन के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.21	<b>रेडियो व टेलीविजन केन्द्र :</b> वह परिसर जहाँ सम्बन्धित माध्यम द्वारा खबरें और अन्य कार्यक्रम रिकार्ड करने तथा प्रसारित करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.22	<b>कारागार :</b> वह परिसर जहाँ विधि के अन्तर्गत अपराधियों को नजरबन्द करने, कैद करने और उन्हें सुधारने के लिये सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.23	<b>पुलिस स्टेशन :</b> वह परिसर जहाँ स्थानीय पुलिस कार्यालय के लिये सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.24	<b>नर्सिंग होम :</b> वह परिसर जहाँ 30 शैय्याओं तक अन्तरंग और बाह्य रोगियों के लिए चिकित्सा सुविधाओं की व्यवस्था हो तथा इसका प्रबन्धन व्यावसायिक आधार पर किया जाता हो।
5.25	<b>अस्पताल :</b> वह परिसर जहाँ अन्तरंग और बहिरंग रोगियों की चिकित्सा के लिए सामान्य या विशेषीकृत प्रकार की चिकित्सा सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.26	<b>क्लीनिक/पॉलीक्लीनिक :</b> वह परिसर जहाँ बहिरंग रोगियों के इलाज के लिये सुविधाओं की व्यवस्था किसी डॉक्टर/डॉक्टरों के समूह द्वारा की जाती है।
5.27	<b>स्वास्थ्य केन्द्र/परिवार कल्याण केन्द्र/हेल्थ सेन्टर :</b> 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।
5.28	<b>डिस्पेन्सरी :</b> वह परिसर जहाँ चिकित्सा परामर्श की सुविधाओं और दवाईयों की व्यवस्था हो एवं जिसका प्रबन्ध सार्वजनिक या धर्मार्थ या अन्य संस्थाओं द्वारा किया जाता है।
5.29	<b>पैथोलॉजिकल प्रयोगशाला :</b> वह परिसर जहाँ बीमारी के लक्षणों का पता लगाने के लिए विभिन्न प्रकार की जाँच करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.30	<b>सभा भवन, सामुदायिक भवन :</b> वह परिसर जहाँ सभा, सामाजिक तथा सांस्कृतिक गतिविधियों के लिए व्यवस्था हो।

5.31	<b>योग, मनन, आध्यात्मिक, धार्मिक प्रवचन केन्द्र/सत्संग भवन :</b> वह परिसर जहाँ स्वयं सिद्धि, बुद्धि और शरीर के उच्च गुणों की उपलब्धि, आध्यात्मिक और धार्मिक प्रवचन आदि से सम्बन्धित सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.32	<b>धार्मिक भवन :</b> वह परिसर जिसका उपयोग उपासना तथा अन्य धार्मिक कार्यक्रमों के लिए किया जाता हो।
5.33	<b>सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान/भवन</b> 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।
5.34	<b>सांस्कृतिक केन्द्र :</b> वह परिसर जहाँ किसी संस्था, राज्य और देश के लिए सांस्कृतिक सेवाओं हेतु सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.35	<b>बारातघर/बैंक्वेट हॉल :</b> वह परिसर जिसका उपयोग वैवाहिक कार्यक्रमों तथा अन्य सामाजिक समारोहों के लिए किया जाता है।
5.36	<b>ऑडिटोरियम :</b> वह परिसर जहाँ संगीत सभा, नाटक, संगीत प्रस्तुतीकरण समारोह आदि जैसे विभिन्न प्रदर्शनों के लिए मंच और दर्शकों के बैठने की व्यवस्था हो।
5.37	<b>खुली नाट्यशाला :</b> वह परिसर जहाँ खुले में दर्शकों के बैठने और प्रदर्शन के लिए मंच की सुविधाओं, आदि की व्यवस्था हो।
5.38	<b>थिएटर/नाट्यशाला :</b> वह परिसर जहाँ दर्शकों के बैठने और प्रदर्शन के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.39	<b>म्यूजियम/अजायबघर :</b> 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।
5.40	<b>आर्ट गैलरी/प्रदर्शन केन्द्र :</b> वह परिसर जहाँ चित्राकारी, फोटोग्राफी, मूर्तिकला, भित्ति चित्रों, हस्तशिल्प या किसी विशेष वर्ग के उत्पादों की प्रदर्शनी और सजावट के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.41	<b>संगीत/नृत्य/नाट्य प्रशिक्षण/कला केन्द्र :</b> वह परिसर जहाँ संगीत, नृत्य तथा नाट्य-कला का प्रशिक्षण देने और सिखाने की व्यवस्था हो।
5.42	<b>पुस्तकालय/लाइब्रेरी :</b> वह परिसर जहाँ सामान्य जनता या श्रेणी विशेष के लिए पढ़ने और संदर्भ के लिए पुस्तकों के संग्रहण की व्यवस्था हो।
5.43	<b>वाचनालय :</b> वह परिसर जहाँ जनता या श्रेणी विशेष के लिए समाचार-पत्र, पत्रिकाएँ, आदि पढ़ने की व्यवस्था हो।
5.44	<b>सूचना केन्द्र :</b> केन्द्र वह परिसर जहाँ राज्य तथा देश की विभिन्न गतिविधियों की सूचनाओं के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.45	<b>अग्निशमन केन्द्र :</b> वह परिसर जहाँ उससे सम्बद्ध क्षेत्रों के लिए आग बुझाने की सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.46	<b>समाज कल्याण केन्द्र :</b> वह परिसर जहाँ समाज कल्याण और विकास को प्रोत्साहन देने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो तथा यह सामाजिक या धर्मार्थ अथवा अन्य संस्था द्वारा संचालित किया जाता हो।
5.47	<b>विद्युत शवदाह गृह</b> वह परिसर जहाँ शवों को विद्युत दाहक द्वारा जलाने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.48	<b>श्मशान :</b> वह परिसर जहाँ शवों को जलाकर अन्तिम धार्मिक कृत्य को पूरा करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

5.49	<b>कब्रिस्तान</b> : वह परिसर जहाँ शवों को दफनाने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.50	<b>मेला स्थल</b> : वह परिसर जहाँ सहभागियों के समूह के लिए प्रदर्शनी और सजावट तथा अन्य सांस्कृतिक/धार्मिक गतिविधियों हेतु सुविधाओं की व्यवस्था हो।
5.51	<b>धोबी घाट</b> : वह परिसर जिसका उपयोग धोबियों द्वारा कपड़े धोने और सुखाने हेतु किया जाता हो।
6	<b>सार्वजनिक उपयोगिताएं</b>
6.1	<b>डम्पिंग ग्राउण्ड</b> : वह परिसर जहाँ नगर के विभिन्न क्षेत्रों से कूड़ा (सॉलिड वेस्ट) इकट्ठा करके अन्तिम उपचार होने तक जमा किया जाता हो।
6.2	<b>सीवरज ट्रीटमेंट प्लांट</b> : वह परिसर जहाँ ठोस एवं तरल अपशिष्टों को तकनीकी रासायनिक क्रिया द्वारा हानि रहित बनाया जाता हो।
6.3	<b>सार्वजनिक उपयोगिताओं एवं सेवाओं से सम्बन्धित भवन/प्रतिष्ठान</b> : वह परिसर जहाँ सार्वजनिक उपयोग के लिए जल भण्डारण तथा उसकी आपूर्ति हेतु ओवरहेड/भूमिगत टैंक, पम्प हाउस, आदि, सीवरज से सम्बन्धित आक्सीकरण तालाब, सेप्टिक टैंक, सीवरज पम्पिंग स्टेशन, आदि हों। इसमें सार्वजनिक शौचालय, मूत्रालय व कूड़ादान भी शामिल हैं।
6.4	<b>कम्पोस्ट प्लान्ट</b> : वह परिसर जहाँ नगर के विभिन्न क्षेत्रों से ठोस कूड़े एवं अपशिष्ट पदार्थों को मैकेनिकल किया द्वारा उपचार के उपरान्त उर्वरक में परिवर्तित किया जाता हो।
6.5	<b>विद्युत पावर प्लांट/विद्युत केन्द्र/सब-स्टेशन</b> : वह परिसर जहाँ बिजली के उत्पादन/वितरण के लिए विद्युत संस्थान, आदि लगे हों।
7	<b>यातायात एवं परिवहन</b>
7.1	<b>पार्किंग स्थल</b> : वह परिसर जिसका उपयोग गाड़ियों की पार्किंग के लिए किया जाता हो।
7.2	<b>बस स्टैण्ड</b> : 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।
7.3	<b>मोटर गैराज/सर्विस गैराज तथा वर्कशाप</b> : वह परिसर जिसमें आटोमोबाइल्स की सर्विसिंग और मरम्मत की जाती हो।
7.4	<b>टैक्सी/टैम्पो/रिक्शा स्टैण्ड</b> : वह परिसर जिसका उपयोग व्यवसायिक/गैर व्यवसायिक आधार पर चलने वाली मध्यवर्ती सार्वजनिक परिवहन गाड़ियों की पार्किंग के लिए किया जाता हो।
7.5	<b>मोटर ड्राइविंग प्रशिक्षण केन्द्र</b> : वह परिसर जहाँ आटोमोबाइल्स ड्राइविंग के प्रशिक्षण के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
7.6	<b>ट्रान्सपोर्ट नगर</b> : वह परिसर जिसका उपयोग ट्रकों के लिए लघु अथवा दीर्घावधि हेतु खड़ी करने के लिए किया जाता हो। इसमें ट्रक एजेन्सी के कार्यालय, गाड़ियों की मरम्मत एवं सर्विसिंग, ढाबे, स्पेयर पार्ट शॉपस तथा गोदाम, आदि भी हो सकते हैं।
7.7	<b>धर्मकॉटा</b> : वह परिसर जहाँ भरे हुए अथवा खाली ट्रकों का वजन मापा जाता हो।
7.8	<b>बस डिपो</b> : 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।
8	<b>पार्क, खुले स्थल, हरित पट्टी एवं कीड़ा-स्थल</b>
8.1	<b>पार्क</b> : वह परिसर जिसमें मनोरजनात्मक गतिविधियों के लिए लॉन, खुला स्थल, हरियाली आदि समानार्थी व्यवस्थाएं हों। इसमें भू-दृश्य, पार्किंग सुविधा, सार्वजनिक शौचालय, फेन्सिंग, आदि सम्बन्धित आवश्यकताओं की व्यवस्था हो सकती है।

8.2	<b>क्लब</b> : सभी सम्बन्धित सुविधाओं सहित वह परिसर जिसका उपयोग सामाजिक और मनोरंजनात्मक उद्देश्यों के लिए लोगों के समूह द्वारा किया जाता हो।
8.3	<b>क्रीड़ा-स्थल/खेल का मैदान</b> : आउटडोर खेलों के लिए उपयोग किया जाने वाला परिसर जिसमें पार्किंग सुविधा, सार्वजनिक शौचालय, आदि की व्यवस्था हो।
8.4	<b>मनोरंजन पार्क (Amusement Park)</b> : वह परिसर जहाँ मनोरंजनात्मक उद्देश्यों के पार्क, तथा मनोरंजन से सम्बन्धित अन्य सुविधाओं के लिए पार्क या मैदान हों।
8.5	<b>स्टेडियम</b> : वह परिसर जिसमें खिलाड़ियों के लिए सम्बन्धित सुविधाओं सहित दर्शकों के बैठने के स्थान के लिए मण्डप भवन और स्टेडियम की व्यवस्था हो।
8.6	<b>ट्रेफिक पार्क</b> : 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।
8.7	<b>स्वीमिंग पूल (तरण-ताल)</b> : वह परिसर जिसमें तैरने, दर्शकों के बैठने तथा अनुांगिक सुविधाओं जैसे ड्रेसिंग-रूम, शौचालय, आदि की व्यवस्था हो।
8.8	<b>पिकनिक स्थल/शिविर स्थल</b> : पर्यटक और/या मनोरंजनात्मक केन्द्र के अन्दर स्थित परिसर जिसका उपयोग मनोरंजनात्मक या अवकाश उद्देश्य के लिए थोड़ी अवधि तक ठहरने के लिया किया जाता हो।
8.9	<b>फ्लाईंग क्लब</b> : वह परिसर जिसका उपयोग ग्लाइडरों और अन्य छोटे वायुयानों पर प्रशिक्षण प्राप्त करने और फन-राइडिंग के लिए किया जाता हो।
8.10	<b>शूटिंग रेन्ज</b> : वह परिसर जो विभिन्न प्रकार की पिस्टल्स/बन्दकूँ को चलाने, निशाना साधने, इत्यादि के प्रशिक्षण/प्रेक्टिस के प्रयोग में लाया जाता हो।
8.11	<b>वाटर स्पोर्ट्स / नौका बिहार / वाटर पार्क</b> : वह परिसर जहां पर्यटकों के लिये वाटर स्पोर्ट्स/ नौका बिहार / वाटर पार्क एवं उनकी अनुषांगिक सुविधाएं हों।
8.12	<b>रिजर्व फारेस्ट</b> : वह परिसर जहां वन अधिनियम के अन्तर्गत आरक्षित वन क्षेत्र घोषित किये गये हो।
8.13	<b>डिस्ट्रिक्ट पार्क / क्षेत्रीय पार्क</b> : प्रस्तर 8.1 के अनुसार परन्तु महयोजना में चिन्हित क्षेत्र।
8.14	<b>नदी तटीय विकास</b> : नदी के किनारे प्राकृतिक रूप से मनोरंजन एवं पर्यटन विकास हेतु विकसित किये गये स्थल।
8.15	<b>सामाजिक वनीकरण</b> : पर्यावरण एवं परिस्थिति की दृष्टि से वृक्षारोपण हो।
9	<b>कृषि</b>
9.1	<b>नर्सरी/पौधशाला</b> : वह परिसर जहाँ छोटे पौधों को उगाने और बिक्री के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
9.2	<b>दुग्धशाला/डेयरी फार्म</b> : वह परिसर जहाँ डेयरी-उत्पाद बनाने और तैयार करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें पशुओं के शैड्स के लिए अस्थायी ढाँचा हो सकता है।
9.3	<b>कुक्कुटशाला (पोल्ट्री फार्म)</b> : वह परिसर जहाँ मुर्गी, बत्तख आदि पक्षियों के अण्डे, मांस, आदि उत्पादों के व्यवसाय के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें पक्षियों के शैड्स हो सकते हैं।
9.4	<b>फार्म हाउस</b> : वह परिसर जहाँ फार्म के स्वामी के उपयोग हेतु उसी कृषि भूमि पर आवासीय भवन हो।

9.5	<b>उद्यान</b> : वह परिसर जिसे फूलों/फलों के प्रयोजनार्थ पेड़-पौधे लगाने हेतु उपयोग किया जाता हो।
9.6	<b>दुग्ध संग्रह केन्द्र</b> : वह परिसर जहाँ सम्बद्ध क्षेत्र से किसी डेयरी हेतु दूध का संग्रहण किया जाता हो।
9.7	<b>कृषि उपकरणों की मरम्मत एवं सर्विसिंग</b> : वह परिसर जहाँ कृषि में प्रयोग होने वाले मैकेनिकल/इलेक्ट्रिकल उपकरण जैसे ट्रैक्टर, ट्राली, हारवेस्टर, इत्यादि की सर्विसिंग की जाती हो।
9.8	<b>हाईवे फैसिलिटी जोन</b>
10	<b>अन्य परिसर</b>
10.1	<b>वन</b> : वह परिसर जिसमें प्राकृतिक अथवा मनुष्य द्वारा लगाए गए, पेड़-पौधे हों। इसमें नगर वन भी शामिल होंगे।
10.2	<b>स्मारक</b> : दर्शकों के लिए सभी सुविधाओं सहित वह परिसर जहाँ भूतकाल से सम्बन्धित संरचनाएं या किसी महत्वपूर्ण व्यक्ति की याद में मकबरा, समाधि या स्मारक बना हुआ हो।
10.3	<b>चिड़ियाघर/जल-जीवशाला</b> : वह परिसर जिसका उपयोग सभी सम्बन्धित सुविधाओं सहित प्रदर्शनी तथा अध्ययन के लिए जानवरों, जीव-जन्तुओं और पक्षियों के समूह सहित उद्यान/पार्क/जल-जीवशाला के रूप में किया जाता हो।
10.4	<b>पक्षी शरण स्थल</b> : सभी सम्बन्धित सुविधाओं सहित पक्षियों के परिरक्षण और पालन-पोषण के लिए विस्तृत पार्क या वन के रूप में परिसर।
11	<b>हेरिटेज जोन/विशिष्ट क्षेत्र</b> : महायोजना/जोनल प्लान के अन्तर्गत वह परिसर जो ऐतिहासिक, वास्तुकलात्मक, पुरातात्विक, सांस्कृतिक महत्व, प्राकृतिक सौन्दर्य (Scenic Beauty) अथवा नगर विशेष की स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत विशिष्ट प्रयोजन हेतु पृथक भू-उपयोग जोन के रूप में निर्धारित हो।



## पर्यटन

- **पर्यटन व्यापारिक मॉल**

**अनुमन्य उपयोग-** फुटकर, दुकानें, शोरूम, दैनिक उपयोगों उपयोगों का दुकानों की सूची के अनुरूप दुकानें, रिसोर्ट, होटल, भोजनालय, जलपानगृह, रेस्टोरेन्ट, पीसीओ/सेलुलर मोबाइल सर्विस, पेट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन, बैंक, वाणिज्यिक कार्यालय, अतिथि गृह, पुस्तकालय, कम्प्यूनिटी हाल, सोविनियर शाप, ट्रेवल एजेंट आफिस, फूड प्वाइंट्स, बहुउद्देशीय, खुले स्थल, हेल्थ क्लब, आडिटोरियम, थियेटर, प्रदर्शनी स्थल, कान्फेन्स हाल, पार्किंग, सेलुलर मोबाइल टावर, नर्सिंगहोम/अस्पताल, सांस्कृतिक केन्द्र, विद्युत केन्द्र।

**सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य-** सिनेमा/मल्टीप्लेक्स, हास्पिटल/नर्सिंग होम, बारातघर, बैंकट हाल, ऊपरी तल पर आवासीय, प्राथमिक शैक्षिक संस्था।

- **नृत्य एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र**

**अनुमन्य उपयोग-** संगीत, नाट्य एवं कला केन्द्र के अनुषांगिक उपयोग, नाट्यशाला, थियेटर, आडिटोरियम एवं उनके आनुषांगिक उपयोग, विद्युत केन्द्र।

- **होटल**

**अनुमन्य उपयोग-** सोविनियम शाॅप, रेस्टोरेन्ट, सेमिनार, हॉल, हेल्थ क्लब, स्वीमिंग पुल कैसिनो तथा अन्य अनुषांगिक उपयोग जो कि होटल व्यवसाय से जुड़े हुए विद्युत केन्द्र।

**सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य-** होटल काम्पलेक्स के साथ सिनेमाघर/मल्टीप्लेक्स।

- **सिनेमा/मल्टीप्लेक्स**

**अनुमन्य उपयोग-** छविगृह, मल्टीप्लेक्स, रेस्टोरेन्ट, कैंटीन, मनोरंजन क्रियाओं पुस्तकालय, फुड ज्वाइंट्स, विद्युत केन्द्र।

**सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य-** सिनेमा/मल्टीप्लेक्स के साथ होटल।

- **अन्तर्राष्ट्रीय कान्फ्रेंस हॉल**

**अनुमन्य उपयोग-** अन्तर्राष्ट्रीय स्तर के कान्फ्रेंस हाल के अनुषांगिक समस्त उपयोग उच्च स्तर के गेस्ट हाउस व रेस्टोरेन्ट, पीसीओ/सेलुलर मोबाइल सर्विस, बैंक, पुस्तकालय, डिस्पेंसरी, हेल्थ क्लब, सांस्कृति केन्द्र, आडिटोरियम/थ्येटर, प्रदर्शनी स्थल, विद्युत केन्द्र।

**सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य उपयोग-** बारातघर, राजकीय व निजी कार्यालय, रिसोर्ट।

- **हेल्थ क्लब**

**अनुमन्य उपयोग-** हेल्थ क्लब से संबंधित समस्त अनुषांगिक उपयोग, स्वीमिंग पूल, जलपान गृह, रेस्टोरेन्ट, कैंटीन, पी.सी.ओ./सेलुलर मोबाइल सर्विस।

**सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य-** गेस्ट हाउस, रिसोर्ट।

### 7.9 आवश्यक नियम व शर्तें निम्नवत् हैं :

1. भूतल पर चौकीदार/संतरी आवास।
2. भूतल छोड़कर ऊपरी तलों पर आवास।
3. योजना के तहत कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत तक
4. योजना के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 0.4 हैक्टेअर अथवा कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत, दोनों में जो भी कम हो
5. भूतल को छोड़कर अनुवर्ती तलों में तल के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा भू-विन्यास मानचित्र 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 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 20 शैय्याओं तक
10. न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 50 शैय्याओं तक
11. केवल महायोजना में चिन्हित थोक वाणिज्यिक केन्द्र/ स्थलों के अन्तर्गत
12. केवल दुर्बल/अल्प आय वर्ग की योजनाओं में (संलग्नक-2 के अनुसार)
13. ज्वलनशील, नाशवान एवं आपात् वस्तुओं को छोड़कर अन्य वस्तुओं का भण्डारण
14. केवल शहर की विकसित आबादी के बाहर
15. 5 हार्स पावर तक (संलग्नक-2 के अनुसार)
16. राइट-ऑफ-वे के बाहर
17. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 5 हार्स पावर तक
18. ग्रामीण आबादी के अन्तर्गत
19. अनुमन्य एफ.ए.आर. का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग मीटर दोनों में जो भी कम हो
20. केवल अनुषांगिक उपयोग हेतु
21. केवल खुले रूप में एवं अस्थायी
22. केवल संक्रामक रोगों से सम्बन्धित
23. न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर, केवल 3 स्टार तक
24. न्यूनतम 30 मीटर चौड़े मार्ग पर
25. 10 हार्स पावर तक अनुमन्य (संलग्नक-3 के अनुसार)
26. केवल खुले रूप से अथवा अस्थायी अधिकतम कुल क्षेत्रफल का 2 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग मीटर दोनों में जो भी कम हो।

## 7.10 विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं (Activities) हेतु अपेक्षाएँ

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

1. विकास क्षेत्रा 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 जाएगी-
  - विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी
  - मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर-प्रदेश अथवा उनके प्रतिनिधि
  - 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 :-

- (अ) प्रमुख भू-उपयोग जोन की आधारभूत अवस्थापनाओं यथा जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, खुले स्थल तथा यातायात, पार्किंग इत्यादि पर प्रतिकूल प्रभाव न पड़ें।
- (ब) प्रस्तावित क्रिया के कारण अगल-बगल के भूखण्डों/भवनों के निजी परिसरों में प्रकाश एवं संवातन तथा प्राईवेसी भंग न हो।
- (स) प्रस्तावित क्रिया के कारण प्रमुख भू-उपयोग जोन के किसी प्रकार की ध्वनि/धुँआ/दुर्गन्ध इत्यादि के प्रदूषण की सम्भावना न हो।
- (द) प्रस्तावित क्रिया यथासम्भव मुख्य भू-उपयोग के बाहरी क्षेत्र/किनारों पर, मुख्य मार्ग पर अथवा पृथकीकृत रूप में स्थित हो।
- (प) प्रस्तावित क्रिया की स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की जायेगी कि भवन का अधिकतम एफ0ए0आर0 एवं ऊंचाई प्रमुख भू-उपयोग के प्राविधानों के अन्तर्गत है।

विनियमित क्षेत्र के अन्तर्गत विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं के सम्बन्ध में उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए नियन्त्रक प्राधिकारिणी द्वारा प्रत्येक प्रकरण में गुण-अवगुण के आधार पर स्वयं निर्णय लिया जाएगा।

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

**टिप्पणी :**

1. जोनिंग रेगुलेशन्स में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य 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., सेट-बैक, पार्किंग, आदि के बारे में प्राविधान नहीं हैं, के सम्बन्ध में किया विशेष की प्रकृति को दृष्टिगत रखते हुए उक्त समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड को संस्तुति प्रस्तुत की जाएगी।
2. विशेष अनुमति से किसी उपयोग/क्रिया की अनुमन्य क्रिया की अनुमन्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी बाध्य नहीं होंगे तथा आवेदक अधिकार के रूप में इसकी माँग नहीं कर सकेगा।

तालिका 12 ज़ोनिंग विनियमन मैट्रिक्स

	*WS: शोक व्यावसायिक केंद्र	*B.S.: बस स्टैंड	*N.P.: राष्ट्रीय पार्क	*Agri: कृषि	Abbreviation	Signal
*B.R.: निर्मित क्षेत्र					* HFZ: हाईवे फैसिलिटी जोन	अनुमेष उपयोग
*R: आवासीय	*Ind.: उद्योग (प्रदूषण रहित)	*T.N.: ट्रांसपोर्ट नगर	*Fo: Forest area	SDV: सीवेल फान	ZP: जोनल पार्क	सशर्त रूप से अनुमेष उपयोग
*BM.: बाजार मार्ग/बाजार स्ट्रीट	*Off.: कार्यालय	*RP: क्षेत्रीय पार्क	*N: Nursery/Podshala	*GB: हरित पट्टी	Nur.: पौधशाला, नर्सरी	विशेष अनुमति के साथ अनुमृत उपयोग
*DCC.: नगर केंद्र/ केंद्रीय वाणिज्यिक	*Tour: पर्यटन	*DP: डिस्ट्रिक्ट पार्क	*P: पार्क	*P.S.: संस्कृत साइट	RFD: रिवर फ्रंट डेवलपमेंट	निषिद्ध उपयोग
*SDDC: उप नगर केंद्र/ उप केंद्रीय वाणिज्यिक	*PSP: सामुदायिक सुविधाएँ	*AP: मनोरंजन पार्क	*VA: ग्रामीण आबादी			

Activities Usage	Land use zone																												
	Developed												Developing/underdeveloped areas																
	Residential			Commercial			Industry (non Polluting)			Office			PSP			Traffic & Transportation			Recreation and Open Spaces			other			Agriculture				
SR. NO.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
1																													
1.1 Residential																													
1.1.1 Plotted Housing																													
1.2 Group Housing																													
1.3 employee/watchman/sentry residence																													
2 Commercial																													
2.1 Retail Shops ( As per Annexure-1)																													
2.2 Showroom																													
2.3 Weekly Market																													
2.4 Wholesale market/wholesale Mandi																													
2.5 Auction market																													

SR. NO.	Activities Usage	Land use zone																									
		Developed										Developing/underdeveloped areas															
		Residential		Commercial			Industry (non Polluting)		Office	PSP		Traffic & Transportation		Recreation and Open Spaces				other				Agriculture					
B R R	B M C	DC	SDD	W C S	Ind	Of f	Tou r	PSP	T. N.	B S	R P	D P	Z A	N. P	RF	SD	F B	G	Nu r	P A	V A	P S	Agr I	HF Z			
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	28	29
2.6	Bakery & Confectionery, Flour mill (up to 10 H. P.)	2	6																								
2.7	Coal and wood mound					7	7	7															6				
2.8	Agricultural market																										
2.9	Cold Storage																										
2.10	Resort																										
2.11	Hotel	2	2																								
2.12	Motel, Way-side Restaurant (Dhaba)	3	3																								
2.13	Restaurant, Canteen, Bhojanalya							8																			
2.14	Cinema, Multiplex							8																			
2.15	Temporary cinema/ circus exhibition , Mela Grounda	7	8			8	8	8	8	8	8																
2.16	PCO/Cellular Mobile Service																										
2.17	Petrol/ Diesel Filling Station/CNG/PNG/Bio fuel station/Electric Charging Station	6	7					7	8		7											7					
2.18	Gas warehouse/ Gas Agency																										
2.19	Warehousing, Logistics/ Storage Center, Junkyard						13	13	13																		
3	Industrial																										
3.1	Service/ Cottage Industry	1	1																								
3.2	Information Technology/ Software Technology	5	2																								
3.3	Small Industry	1	1																								
3.4	Large Scale Industries/Sugar, Milk, Rice Shellers, Flour Mills	7	7																								
3.5	Hazardous/ Dangerous/Polluting Industries																										
3.6	Mining, Briquette/ Lime Klin, Brick Killin																										
3.7	Oil Depot/ LPG Refueling Plant																										

SR. NO.	Activities Usage	Land use zone																											
		Developed										Developing/underdeveloped areas																	
		Residential		Commercial		Industry (non Polluting)		Office		PSP		Traffic & Transportation		Recreation and Open Spaces				other				Agriculture							
B R 2	B M 3	B C 4	B DC 5	B DC 6	B DC 7	W S 8	Ind 9	Of f 10	Tou r 11	PSP 12	T. N. 13	B S 14	P 15	R D 16	Z A 17	N. P 18	RF D 19	SD Y 20	F o 21	G B 22	Nu r 23	P A 24	V A 25	P A 26	P A 27	HF Z 28	HF Z 29		
1																													
3.8	Pasteurizing Plant/ Milk Collection Center																												
3.9	Power Generation Plant/ Center																												
4	Office																												
4.1	Government, semi-government, local body etc.																												
4.2	Privat office, agent office etc.																												
4.3	Bank																												
4.4	Commercial/Business office.																												
4.5	Labor welfare center																												
4.6	P.A.C/Police Line																												
4.7	Weather Research Center/ Wireless/ Observatory																												
5	Public and semi-public facilities																												
5.1	Guest house, observation house																												
5.2	Dharamshala, Night Shelter, Lodging/ Boarding House																												
5.3	Hostel																												
5.4	Orphanage, rehabilitation center																												
5.5	Jail																												
5.6	Handicaped Child House																												
5.7	Creche and day care center																												
5.8	Old age home																												
5.9	Primary educational institution																												
5.10	Higher-Secondary, inter/ college school																												
5.11	University																												
5.12	Polytechnic, Engineering, Medical/ Dental College																												
5.13	Management institutions/ Specialized Educational institutions																												
5.14	Post office/telegram																												





Activities Usage		Land use zone																				
		Developed		Developing/underdeveloped areas																		
		Residential		Commercial		Industry (non Polluting)		Office		PSP		Traffic & Transportation		Recreation and Open Spaces			other					Agriculture
SR. NO.	1	B R R	B M C	B DC SDD W C S	Ind	Of f	Tou r	psp	T. N.	B S	R D Z A N. R F	P P P P P D Y	S D Y	F O B	G N u r	P A S	V P. A S	P. A S	Agr i z	HF		
6.2	Tube Well, Over Head Reservoir, Power Station/ Sub station																					
6.3	Water Works																					
6.4	Microwave center																					
6.5	Compost Plot																					
6.6	Cattle slaughterhouse																					
6.7	Cellular/mobile tower																					
7	Traffic and transportation																					
7.1	Parking lot																					
7.2	Stands of Taxi, Tempo, Rickhaw etc																					
7.3	Transport Nagar, Bus Depot																					
7.4	Bus stand																					
7.5	Bus terminal																					
7.6	Motor Garages, Service garages and Workshops																					
7.7	Motor Driving Training Center.																					
7.8	Loading-unloading related Facilities																					
7.9	Railway Godown, Railway Yard/Siding/ Terminal																					
7.10	Weighing Bridge																					
7.11	Airport																					
8	Parks, Sports/open spaces																					
8.1	Parks, Sports/open spaces																					
8.2	Multipurpose eground, open space																					
8.3	Golfcourse/ Racecourse																					
8.4	Stadium/Sports Training Site																					
8.5	Caravan Park, Picnic site, Camp Site																					

Activities Usage		Land use zone																																					
		Developed										Developing/underdeveloped areas																											
		Residential		Commercial			Industry (non Polluting)		Office	PSP		Traffic & Transportation		Recreation and Open Spaces					other					Agriculture															
SR. NO.	1	B R R 2	B M C 3	B R C 4	DC 5	SDD 6	W S 7	Ind 8	Of f 9	Tou r 10	PSP 11	T. N. 12	B S 13	R P 14	D P 15	Z P 16	A P 17	N P 18	RF 19	SD 20	F o 21	G B 22	Nu r 23	P A 24	V A 25	P A 26	HF 27	Agr 28	Z 29										
8.6	Traffic Park																																						
8.7	Amusement park	6																									6												
8.8	Club, swimming pool	5	6																								6												
8.9	Zoo, Aquarium, Wildlife/ Bird Sanctuary																																						
8.10	Flying Club/ Helipad																																						
8.11	Shooting range																																						
9	Agriculture																																						
9.1	Horticulture, Nursery, Garden, Forest, Botanical Garden																																						
9.2	Farm house																																						
9.3	Pasture, Dairy Farm																																						
9.4	Dhobi Ghat																																						
9.5	Pig/Fish/Poultry/Aquaculture,Animal Husbandry and Breeding																																						
9.6	Agricultural Equipment Repair/ Servicing Workshop																																						
10	Floating use																																						
10.1	Public Amenities and Utilities																																						
10.2	Wholesale																																						
10.3	Traffic and transportation																																						
10.4	Service/ Cottage Industry																																						
10.5	Special industries ( non hazardous/hazardous/polluting)																																						

Determination of Impact Fee and Low to High Order of Land Use Zones										
First Fee Waiver			Signal							
Non-commercial and charitable activities/uses	1		Impact charge not applicable							
Service & Cottage Industries	2		Impact Fee not payable							
Group accommodation for related use purposes	3		Impact duty payable							
Land use zones										
Activities/ Usage Category (in order from low to High)	Built up area	Developing/Undeveloped Areas (in order from low to high)								
		Agriculture, h,bar,pa rk playground	Public facilities	Traffic and transportation	Industrial	Including residential rural population	Office	Commercial and Tourism		
1. Agriculture, Green Verge Parks, Playgrounds										
2. Public and semi-public facilities		0.25 <sup>1</sup>						0.25 <sup>4</sup>		
3. Traffic and transportation		0.30	0.10							
4. Industrial		0.40 <sup>2</sup>	0.25 <sup>2</sup>	0.25 <sup>2</sup>						
5. Residential		0.50	0.40	0.40	0.25 <sup>3</sup>					
6. Office		1.00	0.75	0.75	0.75			0.50		
7. Professional		1.50	1.25	1.25	1.00			1.00	0.50	

Note: 1. The value of "Impact fee Coefficient" determined for the activities/uses permissible in different land use zones is given in the cells where impact fee is payable.

2. Generally, 25 percent of the impact fee for permissible and conditionally permissible actions/uses and 50 percent for the permitted actions/uses with special permission will be payable and the impact fee will be calculated on the basis.

2.1 Area of the plot for generally permissible and conditionally permissible actions X circle rate x impact fee coefficient"x 0.25

2.2 Area of plot for activities permitted with special permission X  
circle rate x coefficient of impact fee" x 0.50

3. The impact fee will be assessed on the basis of the current sector (residential) rate of the Development Authority / Housing Development Council and the existing circle rate fixed by the District Magistrate for the existing land use of the land in case the Authority/ Council does not have the rate. in case the circle rate is not available/fixed for any existin land use, it will be determined by the government under the relevant policy.

Example-1	Example 2
<p>To recommend nursing home in mixed residential area</p> <p>Area of the plot 350 square meters</p> <p>Authoritys current residential rate = Self 2000 per aquare meter</p> <p>Impact Fee payable = Area of Plot x Sector Rate x Coefficient x 0.25</p> <p>That is 350 x 2000 x 0.25 x 0.25 = Rs 43,750/-</p>	<p>For permission of petrol pump in agricultural land use zone with special permission:</p> <p>Area of plot = 500 square meter</p> <p>Circle rate of agricultural land = Rs.200 square meter</p> <p>Impact Fee Payable = 500 x 200 x 1.5 x 0.5 = Rs 75,000/-</p>

### संलग्नक 1 दैनिक उपयोग की दुकानों की सूची

1. जनरल प्रोविजन स्टोर
2. दैनिक उपयोग की वस्तुएं यथा दूध, ब्रेड, मक्खन, अण्डा आदि
3. सब्जी एवं फल
4. फलों के जूस
5. मिठाई एवं पेय पदार्थ
6. पान, बीड़ी, सिगरेट
7. मेडिकल स्टोर/क्लीनिक
8. स्टेशनरी
9. टाईपिंग, फोटोस्टेट, फ़ैक्स आदि
10. किताबें/मैगजीन/अखबार आदि
11. खेल का सामान
12. टेलीफोन बूथ, पी0सी0ओ0
13. रेडीमेड
14. ब्यूटी पार्लर
15. सौन्दर्य प्रसाधन
16. हेयर ड्रैसिंग
17. टेलरिंग
18. घड़ी मरम्मत
19. कढ़ाई-बुनाई एवं पेन्टिंग
20. केबल टी.वी. संचालन, वीडियो पार्लर
21. प्लम्बर शाप
22. विद्युत उपकरण
23. हार्डवेयर
24. टायर पंचर की दुकानें
25. कपडे इस्तरी करना
26. समरूप दैनिक उपयोगिताओं की अन्य दुकानें

## संलग्नक 2 मिश्रित आवासीय क्षेत्र में अनुमन्य सेवा उद्योगों की सूची

1. लाण्ड्री, ड्राई-क्लीनिंग
2. टी.वी., 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 बाइण्डिंग
6. सोना तथा चाँदी का कार्य
7. कढ़ाई एवं बुनाई
8. जूते का फीता तैयार करना
9. टेलरिंग व बुटीक
10. बढई कार्य, लोहार कार्य
11. घड़ी, पेन, चश्में 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 (10 अश्व शक्ति तक)
18. फर्नीचर
19. समरूप सेवा उद्योग

### संलग्नक 3 व्यवसायिक क्षेत्र में अनुमन्य प्रदूषणमुक्त लघु उद्योगों की सूची (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 चॉदी/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. बांस 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, टी0वी0 बनाना
21. पेन, घड़ी, चष्मों की मरम्मत
22. सर्जिकल पट्टियों
23. सूत कताई व बुनाई
24. रस्सियों बनाना
25. दरियों बनाना
26. कूलर तैयार करना
27. साइकिल एवं अन्य बिना इंजन चालित वाहनों की एसेम्बलिंग
28. वाहनों की सर्विसिंग एवं मरम्मत
29. इलैक्ट्रॉनिक्स उपकरण तैयार करना
30. खिलौने बनाना
31. मोमबत्ती बनाना
32. आरा मशीन के अतिरिक्त बढई का कार्य
33. तेल निकालने का कार्य (शोधन को छोड़कर)
34. आइसक्रीम बनाना
35. मिनरल 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. समरूप प्रदूषणरहित उद्योग



हिन्दुस्तान पेपर 07.01.2022

## आगरा विभाग प्राधिकरण, आगरा।

### सार्वजनिक सूचना

भारत सरकार की अमृत योजना के अन्तर्गत आगरा विकास क्षेत्र की जे.आई.एस.0 बेस्ट आगरा महायोजना-2031 (प्रारूप) तैयार की गयी है। आगरा महायोजना-2031 (प्रारूप) पर प्राधिकरण बोर्ड की 136वीं बैठक दिनांक 05.01.2022 के अर्धरात्रि, 1973 की धारा-11 के अन्तर्गत आपत्तियों एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने हेतु अनुमोदन प्रदान किया गया है। आगरा महायोजना-2031 (प्रारूप) को जनसामान्य के अवलोकनार्थ (1) आगरा विकास प्राधिकरण कार्यालय, आगरा, (2) सहयुक्त निरीक्षण, आगरा, (3) आयुक्त निरीक्षण, संभागीय निरीक्षण विभाग कार्यालय, आगरा, (4) जिलाधिकारी कार्यालय, आगरा एवं (5) तहसील सदर कार्यालय कलेक्ट्रेट, आगरा में दिनांक 20 जनवरी 2022 से 19 फरवरी 2022 तक प्रातः 11.00 बजे से सायं 4.00 बजे तक प्रदर्शित किया जा रहा है। साथ ही आगरा विकास प्राधिकरण की वेबसाइट पर भी आगरा महायोजना-2031 (प्रारूप) प्रदर्शित किया जा रहा है।

अतः आपत्ति/सुझावकर्ता अपनी आपत्ति एवं सुझाव लिखित रूप में उपरोक्त अनुसार आगरा विकास प्राधिकरण के निरीक्षण अनुभाग कार्यालय में उक्त निर्धारित तिथि के अन्तर्गत किसी भी कार्यशील दिवस पर दो प्रतियों में प्रस्तुत कर सकते हैं। उक्त अवधि की समाप्ति के पश्चात् किसी भी प्रकार की आपत्ति/सुझावों पर विचार नहीं किया जायेगा।

मुख्य नगर नियोजक

आगरा विकास प्राधिकरण,  
आगरा।

उपाध्यक्ष  
आगरा विकास प्राधिकरण,  
आगरा।

अमर उजाला पेपर 08.01.2022

## आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा सार्वजनिक-सूचना

भारत सरकार की अमृत योजना के अन्तर्गत आगरा विकास क्षेत्र की जे.आई.एस.0 बेस्ट आगरा महायोजना-2031 (प्रारूप) तैयार की गयी है। आगरा महायोजना-2031 (प्रारूप) पर प्राधिकरण बोर्ड की 136वीं बैठक दिनांक 05.01.2022 के अर्धरात्रि, 1973 की धारा-11 के अन्तर्गत आपत्तियों एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने हेतु अनुमोदन प्रदान किया गया है। आगरा महायोजना-2031 (प्रारूप) को जनसामान्य के अवलोकनार्थ (1) निरीक्षण अनुभाग (डाईंग सेक्शन), प्रथम तल, आगरा, विकास प्राधिकरण कार्यालय, आगरा, (2) सहयुक्त निरीक्षण, संभागीय निरीक्षण विभाग कार्यालय, आगरा, (3) आयुक्त कार्यालय, आगरा, (4) जिलाधिकारी कार्यालय कलेक्ट्रेट, आगरा एवं (5) तहसील सदर कार्यालय, आगरा, में दिनांक 20 जनवरी 2022 से 19 फरवरी 2022 तक प्रातः 11.00 बजे से सायं 4.00 बजे तक प्रदर्शित किया जा रहा है। साथ ही आगरा विकास प्राधिकरण की वेबसाइट पर भी आगरा महायोजना-2031 (प्रारूप) प्रदर्शित किया जा रहा है।

अतः आपत्ति/सुझावकर्ता अपनी आपत्ति एवं सुझाव लिखित रूप में उपरोक्त अनुसार आगरा विकास प्राधिकरण के निरीक्षण अनुभाग कार्यालय में उक्त निर्धारित तिथि के अन्तर्गत किसी भी कार्यशील दिवस पर दो प्रतियों में प्रस्तुत कर सकते हैं। उक्त अवधि की समाप्ति के पश्चात् किसी भी प्रकार की आपत्ति/सुझावों पर विचार नहीं किया जायेगा।

मुख्य नगर नियोजक

आगरा विकास प्राधिकरण,  
आगरा।

उपाध्यक्ष  
आगरा विकास प्राधिकरण,  
आगरा।



## THREE GOLDEN RULES



Always wear  
Face-cover/mask



Wash hands frequently  
and thoroughly  
with soap and water



Maintain distance  
from others

बदलकर अपना व्यवहार, करें कोरोना पर वार

आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा  
जयपुर हाउस, आगरा



adaagra.org.in



@adaagra



@adaagra



@adaagra



@adaagra

मूल्य  
₹ 400/-