

# आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स

## 1. परिचय

### 1.1 जोनिंग के उद्देश्य

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

### 1.2 आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स की मुख्य विशेषताएँ

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

- (i) परम्परागत जोनिंग रेगुलेशन्स में व्याप्त जटिलताओं को समाप्त कर सरल बनाया गया है। इस हेतु प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता को ग्राफिक प्रस्तुतीकरण (Matrix) के माध्यम से सर्वग्राही एवं User-friendly बनाया गया है।
- (ii) विद्यमान महायोजनाओं में बनाई गई परम्परागत "Regimented" भू-उपयोग पद्धति के स्थान पर "Flexible" एवं "मिश्रित भू-उपयोग" कान्सेप्ट को अपनाया गया है जो नगरों के गतिशील विकास में प्रोत्साहन स्वरूप होगा।
- (iii) मिश्रित भू-उपयोगों की अनुमन्यता उनकी अनुषांगिकता तथा कार्यपूर्ति मापदण्डों पर आधारित की गई है ताकि परस्पर आश्रित भू-उपयोगों की आपरेशनल एवं आर्थिक कार्य-क्षमता में वृद्धि हो और किसी भी प्रमुख भू-उपयोग जोन का मूल स्वरूप विकृत न होने पाए।
- (iv) जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर अनुमन्य क्रियाओं हेतु प्रभाव शुल्क लिए जाने की व्यवस्था की गई है जिसके फलस्वरूप प्राधिकरण/परिषद को अवस्थापना विकास कार्यों हेतु अतिरिक्त संसाधन प्राप्त होंगे।
- (v) नियोजित कालोनियों में अविवेकपूर्ण भू-उपयोग परिवर्तन को नियंत्रित रखने हेतु "शुद्ध आवासीय" तथा "मिश्रित आवासीय" जोन्स के चिन्हीकरण की व्यवस्था की गई है, जिन्हें प्राधिकरण द्वारा आवश्यकतानुसार महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले-आउट प्लान में चिन्हित किया जा सकता है।
- (vi) जोनिंग रेगुलेशन्स में "फ्लोटिंग" भू-उपयोग कान्सेप्ट अपनाया गया है जिसके अनुसार ऐसी क्रियाएँ 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।
- (vii) प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा प्रदान करने हेतु पारदर्शी प्रक्रिया निर्धारित की गई है तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य किए जाने वाले उपयोगों के परीक्षण एवं विकास प्राधिकरण बोर्ड को संस्तुति करने के लिए एक समिति के गठन की व्यवस्था की गई है।

### 1.3 विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा श्रेणियाँ

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

### (क) अनुमन्य उपयोग

वह क्रियाएँ/उपयोग जो सम्बन्धित प्रमुख भू-उपयोगों के अनुषांगिक होंगे तथा सामान्यतः अनुमन्य होंगे।

### (ख) सशर्त अनुमन्य उपयोग

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

### (ग) सक्षम प्राधिकारी की विशेष अनुमति से अनुमन्य उपयोग

वह क्रियाएँ/उपयोग जो आवेदन किए जाने पर निर्माण के प्रकार के संदर्भ में अवस्थापनाओं की संरचना तथा आसपास 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 अपेक्षाएँ भाग-4 में दी गई हैं।

### (घ) निषिद्ध उपयोग

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

## 1.4 फ्लोटिंग उपयोग

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

"फ्लोटिंग उपयोग" / क्रियाओं के लिए महायोजना में अलग से "जोन" आरक्षित किया जाना संभव नहीं है क्योंकि ऐसे उपयोग की जानकारी विकासकर्ता/निर्माणकर्ता द्वारा अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत करने पर ही हो सकेगी और उस उपयोग की प्रकृति तथा उसके कार्यपूर्ति मापदण्ड (Performance Standard) से ही तय हो सकेगा कि उसे किस भू-उपयोग जोन में अनुमन्य किया जाए। "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-कान्फार्मिंग उपयोगों का केन्द्रीयकरण नहीं हो सकेगा। इसके अतिरिक्त "फ्लोटिंग" उपयोग के फलस्वरूप किसी भू-उपयोग जोन की प्रधान प्रकृति (Dominant Character) पर पड़ने वाले कुप्रभाव अथवा होने वाले ह्रास पर अंकुश लगाने तथा सम्बन्धित क्षेत्र में अवस्थापनाओं पर अनावश्यक दबाव को नियंत्रित रखने हेतु यह प्राविधान किया गया है कि फ्लोटिंग उपयोग यदि उस जोन में सामान्यतः अनुमन्य नहीं है, तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष अनुमति से गुण-अवगुण के आधार पर अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जायेगा।

## 1.5 विशिष्ट क्षेत्र/हेरिटेज जोन

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

## 1.6 रेन वाटर हार्वेस्टिंग

ग्राउण्ड वाटर के संरक्षण तथा रिचार्जिंग हेतु नगरीय क्षेत्रों की महायोजनाओं/जोनल डेवलपमेंट प्लान्स में प्रस्तावित किसी भू-उपयोग जोन के अंतर्गत एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के प्राकृतिक जलाशय, तालाब 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 प्लान में उनके संरक्षण हेतु समुचित प्राविधान किए जाने अनिवार्य होंगे।

## 1.7 प्रभाव शुल्क (Impact Fee)

विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजनाओं/नियोजित रूप से विकसित क्षेत्रों में जहाँ नियोजन मानकों के अनुसार अनुषांगिक क्रियाओं का प्राविधान किया जा चुका है, के अन्तर्गत वर्तमान अथवा भविष्य में कतिपय अन्य क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा हेतु आवेदन प्राप्त हो सकते हैं/होंगे। ऐसे आवेदनों पर जोनिंग रेगुलेशन्स में निहित प्राविधानों के अधीन ही विचार किया जायेगा। यदि निम्न भू-उपयोग जोन में उच्च उपयोग की अनुज्ञा प्रदान की जाती है तो इसके फलस्वरूप सम्बन्धित क्षेत्र में यातायात अवस्थापनाओं तथा पर्यावरण पर प्रभाव पड़ेगा। अतः ऐसी अनुज्ञा के समय आवेदक द्वारा "प्रभाव शुल्क" (Impact Fee) देय होगा, जिसका 90 प्रतिशत अंश विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के अवस्थापना विकास फण्ड में जमा किया जायेगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि जिन प्रकरणों में उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के अधीन भू-उपयोग परिवर्तन निहित हो, में 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/आवास एवं विकास परिषद की वर्तमान सेक्टर (आवासीय) दर, प्राधिकरण/परिषद की दर न होने की दशा में भूमि के विद्यमान भू-उपयोग के लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर किया जायेगा। विभिन्न भू-उपयोग जोन्स का निम्न से उच्च क्रम एवं प्रभाव शुल्क के निर्धारण की पद्धति जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग-6 में दी गई है।

प्रभाव शुल्क निम्न परिस्थितियों में देय नहीं होगा :-

- (i) निर्मित क्षेत्र में सामान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य अथवा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु,
- (ii) शुद्ध/मिश्रित आवासीय भू-उपयोग जोन में शासकीय एवं अर्द्ध-शासकीय अभिकरणों तथा चैरिटेबल संस्थाओं द्वारा विकसित की जाने वाली सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं/क्रियाओं हेतु,
- (iii) विभिन्न प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में अस्थायी रूप से अनुमन्य की जाने वाली क्रियाओं/उपयोगों हेतु,
- (iv) राज्य सरकार द्वारा घोषित विभिन्न नीतियों - पर्यटन नीति, सूचना प्रौद्योगिकी नीति, फिल्म नीति, आदि के अधीन जिन क्रियाओं/उपयोगों को शासकीय आदेशों के अनुसार कतिपय भू-उपयोग जोन्स में अनुमन्य किया गया 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 इकाईयाँ/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क।

## 1.8 अनुज्ञा की प्रक्रिया

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

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

- (i) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश अथवा उनके प्रतिनिधि,
- (ii) विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी,
- (iii) अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर-सरकारी सदस्य।

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

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

### 1.9 अन्य अपेक्षाएँ

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

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

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

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

### 1.10 परिभाषाएँ

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

1.10.2 इन रेगुलेशन्स हेतु "सक्षम प्राधिकारी" का तात्पर्य उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत घोषित विकास क्षेत्र की स्थिति में विकास प्राधिकरण बोर्ड, उ.प्र. विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1966 के अन्तर्गत घोषित विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण बोर्ड तथा उ.प्र. (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम, 1958 के अन्तर्गत घोषित विनियमित क्षेत्र की स्थिति में नियंत्रक प्राधिकारिणी से है।

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

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

# भू-उपयोग परिसरों / क्रियाओं की परिभाषाएँ

- 2.1 आवासीय
- 2.1.1 शुद्ध आवासीय क्षेत्र महायोजना / जोनल प्लान / सेक्टर प्लान / ले-आउट प्लान में चिन्हित ऐसे आवासीय क्षेत्र जहाँ सामान्यतः अनुमन्य तथा सशर्त अनुमन्य भू-उपयोगों के अतिरिक्त विशेष अनुमति से कोई अन्य उपयोग अथवा भू-उपयोग परिवर्तन अनुमन्य न हो।
- 2.1.2 मिश्रित आवासीय क्षेत्र महायोजना / जोनल प्लान / सेक्टर प्लान / ले-आउट प्लान में चिन्हित ऐसे आवासीय क्षेत्र जहाँ सशर्त तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य भू-उपयोगों के अतिरिक्त अनुषांगिकता एवं कार्यपूर्ति के आधार पर भू-उपयोग परिवर्तन भी अनुमन्य हो।
- 2.1.3 एकल आवास वह परिसर, जिसमें स्वतंत्र आवासीय इकाईयाँ (भूखण्डीय आवास) हों।
- 2.1.4 समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग) वह परिसर, जिसमें दो या इससे अधिक मंजिल का भवन होगा। प्रत्येक तल पर स्वतंत्र आवासीय इकाईयाँ होंगी तथा जिसमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थलों व आवागमन के रास्ते की भागीदारी एवं सह-स्वामित्व होगा।
- 2.1.5 अनुषांगिक कर्मचारी आवास वह परिसर, जिसमें किसी प्रमुख उपयोग में कार्यरत कर्मचारियों हेतु उसी उपयोग में आवासीय इकाईयाँ का प्राविधान स्वतंत्र अथवा समूह आवास के रूप में किया गया हो।
- 2.1.6 चौकीदार / संतरी आवास वह परिसर, जिसमें अनुषांगिक उप-उपयोग की सुरक्षा एवं रख-रखाव से सम्बद्ध व्यक्तियों हेतु आवासीय व्यवस्था की गई हो।
- 2.2 व्यवसायिक
- 2.2.1 फुटकर दुकानें वह परिसर जहाँ आवश्यक वस्तुओं की बिक्री सीधे उपभोक्ता को की जाती हो।
- 2.2.2 शो-रूम वह परिसर जहाँ वस्तुओं की बिक्री एवं उनका संग्रह, उपभोक्ताओं को प्रदर्शित करने की व्यवस्था के साथ की जाती है।
- 2.2.3 आटा चक्की वह परिसर जहाँ गेहूँ, मसालों, इत्यादि सूखे भोजन पदार्थों को पीस कर दैनिक प्रयोग हेतु तैयार किया जाता हो।
- 2.2.4 थोक मण्डी / व्यापार वह परिसर जहाँ माल और वस्तुएँ थोक व्यापारियों को बेची और सुपुर्द की जाती हैं। परिसर में भण्डारण व गोदाम और माल चढ़ाने एवं उतारने की सुविधाएँ भी शामिल हैं।
- 2.2.5 कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह) वह परिसर, जहाँ आवश्यक तापमान आदि बनाए रखने के लिए यान्त्रिक और विद्युत साधनों का प्रयोग करके आवृत्त स्थान में नाशवान वस्तुओं का भण्डारण किया जाता हो।
- 2.2.6 होटल वह परिसर जिसका उपयोग ठहरने के लिए खाने सहित या खाने रहित अदायगी करने पर किया जाता है।
- 2.2.7 मोटल वह परिसर, जो नगरीय सीमाओं के बाहर मुख्य मार्ग के किनारे स्थित हो और जहाँ यात्रियों की सुविधाओं के लिए ठहरने सहित खान-पान का प्रबंध तथा वाहनों के लिए पार्किंग की व्यवस्था हो।

- 2.4.4 निजी कार्यालय वह परिसर जिसमें किसी एक या छोटे ग्रुप द्वारा व्यवसायिक कार्यों हेतु कन्सल्टेन्सी/सर्विसिंग प्रदान की जाती हो जैसे चार्टर्ड एकाउन्टेण्ट, अधिवक्ता, चिकित्सक, वास्तुविद, डिजाइनर, कम्प्यूटर प्रोग्रामर, टूर एवं ट्रेवेल एजेन्ट, इत्यादि।
- 2.4.5 बैंक वह परिसर जिसमें बैंकों के कार्य और प्रचालन को पूरा करने के लिए व्यवस्था हो।
- 2.4.6 वाणिज्यिक / व्यवसायिक वह परिसर जो व्यवसायिक प्रतिष्ठानों के कार्यालयों के लिए उपयोग किया जाता हो।
- 2.4.7 श्रमिक कल्याण केन्द्र वह परिसर जहाँ श्रमिकों के कल्याण और विकास को बढ़ावा देने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.4.8 अनुसंधान एवं विकास केन्द्र / शोध केन्द्र वह परिसर जहाँ सामान्य जनता एवं श्रेणी विशेष के लिए अनुसंधान एवं विकास के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.4.9 मौसम अनुसंधान केन्द्र वह परिसर जहाँ मौसम और उससे सम्बन्धित आँकड़ों के अध्ययन/ अनुसंधान और विकास के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.4.10 माइक्रोवेव तथा वायरलेस केन्द्र वह परिसर जिसका उपयोग संचार उद्देश्यों के लिए किया जाता हो, जिसमें टावर भी सम्मिलित हैं।
- 2.5 सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएँ**
- 2.5.1 अतिथिगृह / निरीक्षण गृह वह परिसर, जहाँ सरकारी / अर्द्ध-सरकारी उपक्रम, कम्पनी के स्टाफ तथा अन्य व्यक्तियों को लघु अवधि के लिए ठहराया जाता है।
- 2.5.2 धर्मशाला वह परिसर, जिसमें लाभरहित आधार पर लघु अवधि के अस्थाई आवास की व्यवस्था होती है।
- 2.5.3 बोर्डिंग / लॉजिंग हाऊस वह परिसर, जिसके कमरे आवासीय सुविधा हेतु दीर्घावधि हेतु किराये पर दिये जाते हैं।
- 2.5.4 अनाथालय वह परिसर, जहाँ अनाथ बच्चों के रहने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें शैक्षिक सुविधाओं की भी व्यवस्था हो सकती है।
- 2.5.5 रैन-बसेरा वह परिसर जिसमें बिना शुल्क या नाम मात्र के शुल्क से रात्रि के समय रहने की व्यवस्था रहती है।
- 2.5.6 सुधारालय वह परिसर जहाँ अपराधियों को रखने और उनका सुधार करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.7 हैण्डिकैप्ड चिल्ड्रेन हाऊस वह परिसर जहाँ अपाहिज तथा मानसिक रूप से अशक्त बच्चों के सुधार तथा चिकित्सा की सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसका प्रबन्ध व्यवसायिक अथवा गैर व्यवसायिक आधार पर किसी एक व्यक्ति या संस्था द्वारा किया जा सकता है।
- 2.5.8 शिशु गृह एवं दिवस देखभाल केन्द्र (Day Care Centre) वह परिसर जहाँ दिन के समय शिशुओं के लिए नर्सरी सुविधाओं की व्यवस्था हो। केन्द्र का प्रबन्ध व्यवसायिक आधार पर किसी एक व्यक्ति या किसी संस्था द्वारा किया जा सकता है।

- 2.5.9 वृद्धावस्था देखभाल केन्द्र (Old Age Home) वह परिसर जहाँ पर सामान्यतः वृद्ध अवस्था के व्यक्तियों के लिए 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।
- 2.5.10 उच्च माध्यमिक / इण्टर विद्यालय वह परिसर जहाँ 10वीं / 12वीं कक्षा तक के विद्यार्थियों के लिए शिक्षण एवं खेलकूद सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.11 महाविद्यालय वह परिसर जहाँ किसी विश्वविद्यालय के अन्तर्गत स्नातक / स्नातकोत्तर पाठ्यक्रमों के लिए शिक्षण एवं खेल-कूद तथा अन्य सम्बन्धित सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.12 पॉलीटेक्निक वह परिसर जहाँ तकनीकी क्षेत्र में डिप्लोमा स्तर तक पाठ्यक्रमों के लिए प्रशिक्षण सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें तकनीकी स्कूल, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान शामिल होंगे।
- 2.5.13 मेडिकल / डेन्टल कालेज वह परिसर जहाँ मानव विज्ञान के अन्तर्गत रोगों का उपचार डेन्टल, ऑपरेशन, इत्यादि तथा शिक्षण एवं शोध कार्य किया जाता हो।
- 2.5.14 उच्च तकनीकी संस्थान वह परिसर जहाँ तकनीकी क्षेत्र में स्नातक या स्नातकोत्तर तक की शिक्षा तथा प्रशिक्षण सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.15 कुटरी उद्योग प्रशिक्षण वह परिसर जहाँ घरेलू / लघु / सेवा उद्योग जैसे सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पेन्टिंग, कम्प्यूटर, टूर एवं ट्रेवेल्स, इत्यादि का प्रशिक्षण दिया जाता हो।
- 2.5.16 प्रबंधन संस्थान वह परिसर जहाँ प्रबन्धन क्षेत्र में शिक्षण / प्रशिक्षण सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.17 सामान्य शैक्षिक संस्थान वह परिसर जहाँ गैर-तकनीकी शिक्षा दी जाती हो।
- 2.5.18 डाकघर वह परिसर जहाँ जनता के उपयोगार्थ डाक प्रेषण के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.19 डाक एवं तारघर वह परिसर जहाँ जनता के उपयोगार्थ डाक एवं दूरसंचार सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.20 टेलीफोन / कार्यालय केन्द्र वह परिसर, जहाँ सम्बन्धित क्षेत्र के लिए टेलीफोन पद्धति के केन्द्रीय प्रचालन के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.21 रेडियो व टेलीविजन वह परिसर जहाँ सम्बन्धित माध्यम द्वारा खबरें और अन्य कार्यक्रम रिकार्ड करने तथा प्रसारित करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.22 कारागार वह परिसर जहाँ विधि के अन्तर्गत अपराधियों को नजरबन्द करने, कैद करने और उन्हें सुधारने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.23 पुलिस स्टेशन वह परिसर जहाँ स्थानीय पुलिस कार्यालय के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.24 नर्सिंग होम वह परिसर जहाँ 30 शैय्याओं तक अन्तरंग और बहिरंग रोगियों के लिए चिकित्सा सुविधाओं की व्यवस्था हो तथा इसका प्रबन्धन व्यवसायिक आधार पर किसी डाक्टर या डाक्टरों के समूह द्वारा किया जाता हो।
- 2.5.25 अस्पताल वह परिसर जहाँ अन्तरंग और बहिरंग रोगियों के चिकित्सा के लिए सामान्य या विशेषीकृत प्रकार की चिकित्सा सुविधाओं की व्यवस्था हो।

- 2.5.26 क्लीनिक /  
पॉलीक्लीनिक वह परिसर जहाँ बहिरंग रोगियों के इलाज के लिए सुविधाओं की व्यवस्था किसी डाक्टर / डाक्टरों के समूह द्वारा की जाती हो।
- 2.5.27 स्वास्थ्य केन्द्र /  
परिवार कल्याण  
केन्द्र / हेल्थ सेंटर वह परिसर जहाँ 30 शैय्याओं तक अन्तरंग और बहिरंग रोगियों की चिकित्सा के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो। स्वास्थ्य केन्द्र का प्रबन्ध गैर-व्यवसायिक आधार पर सार्वजनिक या धर्मार्थ या अन्य संस्था द्वारा किया जा सकता है। इसमें परिवार कल्याण केन्द्र शामिल है।
- 2.5.28 डिस्पेन्सरी वह परिसर जहाँ चिकित्सा परामर्श की सुविधाओं और दवाईयों की व्यवस्था हो और जिसका प्रबन्ध सार्वजनिक या धर्मार्थ या अन्य संस्थाओं द्वारा किया जाता हो।
- 2.5.29 पैथोलॉजिकल  
प्रयोगशाला वह परिसर जहाँ बीमारी के लक्षणों का पता लगाने के लिए विभिन्न प्रकार की जाँच करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.30 सभा भवन,  
सामुदायिक भवन वह परिसर जहाँ सभा, सामाजिक तथा सांस्कृतिक गतिविधियों के लिए व्यवस्था हो।
- 2.5.31 योग, मनन, आध्यात्मिक  
धार्मिक प्रवचन केन्द्र /  
सत्संग भवन वह परिसर जहाँ स्वयं सिद्धि, बुद्धि और शरीर के उच्च गुणों की उपलब्धि, आध्यात्मिक और धार्मिक प्रवचन आदि से सम्बन्धित सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.32 धार्मिक भवन वह परिसर जिसका उपयोग उपासना तथा अन्य धार्मिक कार्यक्रमों के लिए किया जाता हो।
- 2.5.33 सामाजिक एवं  
सांस्कृतिक संस्थान /  
भवन वह परिसर जहाँ मुख्य रूप से गैर-व्यवसायिक आधार पर जनता या स्वैच्छिक रूप से किसी व्यक्ति / संस्था द्वारा सामाजिक-सांस्कृतिक कार्यक्रमों के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.34 सांस्कृतिक केन्द्र वह परिसर जहाँ किसी संस्था, राज्य और देश के लिए सांस्कृतिक सेवाओं हेतु सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.35 बारातघर /  
बंक्वेट हाल वह परिसर जिसका उपयोग वैवाहिक कार्यक्रमों तथा अन्य सामाजिक समारोहों के लिए किया जाता है।
- 2.5.36 ऑडिटोरियम वह परिसर जहाँ संगीत सभा, नाटक, संगीत प्रस्तुतीकरण, समारोह आदि जैसे विभिन्न प्रदर्शनों के लिए मंच और दर्शकों के बैठने की व्यवस्था हो।
- 2.5.37 खुली नाट्यशाला वह परिसर जहाँ खुले दर्शकों के बैठने और प्रदर्शन के लिए मंच की सुविधाओं, आदि की व्यवस्था हो।
- 2.5.38 थिएटर / नाट्यशाला वह परिसर जहाँ दर्शकों के बैठने और प्रदर्शन के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.39 म्यूजियम /  
अजायबघर वह परिसर जहाँ पुरावशेषों, प्राकृतिक इतिहास, कला, आदि के उदाहरण देने के लिए वस्तुओं का संग्रह एवं प्रदर्शन करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.40 आर्ट गैलरी /  
प्रदर्शनी केन्द्र वह परिसर जहाँ चित्रकारी, फोटोग्राफी, मूर्तिकला, भित्तिचित्रों, हस्तशिल्प या किसी विशेष वर्ग के उत्पादों की प्रदर्शनी और सजावट के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.41 संगीत / नृत्य, नाट्य  
प्रशिक्षण / कला केन्द्र वह परिसर जहाँ संगीत, नृत्य तथा नाट्य कला का प्रशिक्षण देने और सिखाने की व्यवस्था हो।

- 2.5.42 पुस्तकालय / लाइब्रेरी वह परिसर जहाँ सामान्य जनता या श्रेणी विशेष के लिए पढ़ने और संदर्भ के लिए पुस्तकों के संग्रहण की व्यवस्था हो।
- 2.5.43 वाचनालय वह परिसर जहाँ सामान्य जनता या श्रेणी विशेष के लिए समाचार पत्र, पत्रिकाएँ, आदि पढ़ने की व्यवस्था हो।
- 2.5.44 सूचना केन्द्र वह परिसर जहाँ राज्य तथा देश की विभिन्न गतिविधियों की सूचनाओं के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.45 अग्निशमन केन्द्र वह परिसर जहाँ उससे सम्बद्ध क्षेत्र के लिए आग बुझाने की सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.46 समाज कल्याण केन्द्र वह परिसर जहाँ समाज के कल्याण और विकास को बढ़ावा देने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो तथा यह सार्वजनिक या धर्मार्थ या अन्य संस्था द्वारा चलाया जाता हो।
- 2.5.47 विद्युत शवदाह गृह वह परिसर जहाँ शवों को विद्युत दाहक द्वारा जलाने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.48 शमशान वह परिसर जहाँ शवों को जलाकर अन्तिम धार्मिक कृत्य को पूरा करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.49 कब्रिस्तान वह परिसर जहाँ शवों को दफनाने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.50 मेला स्थल वह परिसर जहाँ सहभागियों के समूह के लिए प्रदर्शनी और सजावट तथा अन्य सांस्कृतिक / धार्मिक गतिविधियों हेतु सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.5.51 धोबी घाट वह परिसर जिसका उपयोग धोबियों द्वारा कपड़े धोने और सुखाने हेतु किया जाता हो।
- 2.6 सार्वजनिक उपयोगिताएँ**
- 2.6.1 डम्पिंग ग्राउण्ड वह परिसर जहाँ नगर के विभिन्न क्षेत्रों से कूड़ा (सॉलिड वेस्ट) इकट्ठा करके अन्तिम उपचार होने तक जमा किया जाता हो।
- 2.6.2 सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट वह परिसर जहाँ ठोस और तरल अपशिष्टों को तकनीकी रासायनिक क्रिया द्वारा हानिरहित बनाया जाता हो।
- 2.6.3 सार्वजनिक उपयोगिताओं एवं सेवाओं से सम्बन्धित भवन / प्रतिष्ठान वह परिसर जहाँ सार्वजनिक उपयोग के लिए जल भण्डारण तथा उसकी आपूर्ति हेतु ओवरहेड / भूमिगत टैंक, पम्प-हाउस आदि, सीवेरेज से सम्बन्धित आक्सीकरण तालाब, सेप्टिक टैंक, सीवेरेज पम्पिंग स्टेशन आदि हों। इसमें सार्वजनिक शौचालय, मूत्रालय व कूड़ादान भी शामिल हैं।
- 2.6.4 कम्पोस्ट प्लान्ट वह परिसर जहाँ नगर के विभिन्न क्षेत्रों से ठोस कूड़े एवं अपशिष्ट पदार्थों को मैकेनिकल क्रिया द्वारा उपचार के उपरान्त उर्वरक में परिवर्तित किया जाता हो।
- 2.6.5 विद्युत केन्द्र / सबस्टेशन वह परिसर जहाँ बिजली के वितरण के लिए विद्युत संस्थापन, आदि लगे हों।
- 2.7 यातायात एवं परिवहन**
- 2.7.1 पार्किंग स्थल वह परिसर जिसका उपयोग गाड़ियों की पार्किंग के लिए किया जाता हो।
- 2.7.2 बस स्टैण्ड वह परिसर जिसका उपयोग जनसुविधा एवं सेवा के लिए लघु अवधि हेतु बसें खड़ी करने के लिए सार्वजनिक परिवहन एजेन्सी अथवा किसी संस्था द्वारा किया जाता हो।

- 2.7.3 मोटर गैराज / सर्विस गैराज तथा वर्कशाप वह परिसर जिसमें आटोमोबाइल्स की सर्विसिंग और मरम्मत की जाती हो।
- 2.7.4 टैक्सी / टैम्पो / रिक्शा स्टैण्ड वह परिसर जिसका उपयोग व्यवसायिक / गैर-व्यवसायिक आधार पर चलने वाली मध्यवर्ती सार्वजनिक परिवहन गाड़ियों की पार्किंग के लिए किया जाता हो।
- 2.7.5 मोटर ड्राइविंग प्रशिक्षण केन्द्र वह परिसर जहाँ आटोमोबाइल्स ड्राइविंग के प्रशिक्षण के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.7.6 ट्रान्सपोर्ट नगर वह परिसर जिसका उपयोग ट्रकों के लिए लघु अथवा दीर्घावधि हेतु खड़ी करने के लिए किया जाता हो। इसमें ट्रक एजेन्सी के कार्यालय, गाड़ियों की मरम्मत एवं सर्विसिंग, ढाबे, स्पेयर पार्ट शॉप्स तथा गोदाम, आदि भी हो सकते हैं।
- 2.7.7 धर्मकाँटा वह परिसर जहाँ भरे हुए अथवा खाली ट्रकों का वजन मापा जाता है।
- 2.7.8 बस डिपो वह परिसर जिसका उपयोग बसों की पार्किंग, रख-रखाव और मरम्मत के लिए सार्वजनिक परिवहन एजेन्सी या इसी प्रकार किसी अन्य एजेन्सी द्वारा किया जाता हो। इसमें वर्कशाप भी हो सकता है।
- 2.8 पार्क, खुले स्थल, हरित पट्टी एवं क्रीड़ा स्थल**
- 2.8.1 पार्क वह परिसर जिसमें मनोरंजनात्मक गतिविधियों के लिए लान, खुला स्थल, हरियाली आदि समानार्थी व्यवस्थाएँ हों। इसमें भू-दृश्य, पार्किंग सुविधा, सार्वजनिक शौचालय, फेन्सिंग आदि सम्बन्धित आवश्यकताओं की व्यवस्था हो सकती है।
- 2.8.2 क्लब सभी सम्बन्धित वस्तुओं सहित वह परिसर जिसका उपयोग सामाजिक और मनोरंजनात्मक उद्देश्यों के लिए लोगों के समूह द्वारा किया जाता हो।
- 2.8.3 क्रीड़ा-स्थल / खेल का मैदान आउटडोर खेलों के लिए उपयोग किया जाने वाला परिसर जिसमें पार्किंग सुविधा, सार्वजनिक शौचालय आदि की व्यवस्था हो।
- 2.8.4 मनोरंजन पार्क (Amusement Park) वह परिसर जहाँ मनोरंजनात्मक उद्देश्यों के पार्क तथा मनोरंजन से सम्बन्धित अन्य सुविधाओं के लिए पार्क या मैदान हों।
- 2.8.5 स्टेडियम वह परिसर जिसमें खिलाड़ियों के लिए सम्बन्धित सुविधाओं सहित दर्शकों के बैठने के स्थान के लिए मण्डप, भवन और स्टेडियम की व्यवस्था हो।
- 2.8.6 ट्रैफिक पार्क पार्क के रूप में वह परिसर जहाँ यातायात और संकेतन के संबंध में बच्चों को जानकारी और शिक्षा देने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।
- 2.8.7 स्वीमिंग पूल (तरण-ताल) वह परिसर जिसमें तैरने, दर्शकों के बैठने तथा अनुषांगिक सुविधाओं जैसे ड्रेसिंग-रूम, शौचालय, आदि की व्यवस्था हो।
- 2.8.8 पिकनिक स्थल / शिविर स्थल पर्यटक और / या मनोरंजनात्मक केन्द्र के अन्दर स्थित परिसर जिसका उपयोग मनोरंजनात्मक या अवकाश उद्देश्य के लिए थोड़ी अवधि तक ठहरने के लिए किया जाता हो।
- 2.8.9 फ्लाईंग क्लब वह परिसर जिसका उपयोग ग्लाइडरों और अन्य छोटे वायुयानों पर प्रशिक्षण प्राप्त करने और फन-राइडिंग के लिए किया जाता हो।
- 2.8.10 शूटिंग रेन्ज वह परिसर जो विभिन्न प्रकार की पिस्टल्स / बन्दूकों को चलाने, निशाना साधने, इत्यादि के प्रशिक्षण / प्रैक्टिस के प्रयोग में लाया जाता हो।

## 2.9 कृषि

### 2.9.1 नर्सरी / पौधशाला

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

### 2.9.2 दुग्धशाला / डेयरी फार्म

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

### 2.9.3 कुक्कुटशाला (पोल्ट्री फार्म)

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

### 2.9.4 फार्म हाउस

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

### 2.9.5 उद्यान

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

### 2.9.6 दुग्ध संग्रह केन्द्र

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

### 2.9.7 कृषि उपकरणों की मरम्मत एवं सर्विसिंग

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

## 2.10 अन्य परिसर

### 2.10.1 वन

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

### 2.10.2 स्मारक

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

### 2.10.3 चिड़ियाघर / जल-जीवशाला

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

### 2.10.4 पक्षी शरण स्थल

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

## 2.11 हेरिटेज जोन / विशिष्ट क्षेत्र

महायोजना / जोनल प्लान के अन्तर्गत वह परिसर जो ऐतिहासिक, वास्तु कलात्मक, 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।

## 2.12 फ्लोटिंग उपयोग

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

### 3. प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में सशर्त अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध

जोनिंग रेगुलेशन के भाग-5 के अन्तर्गत प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता से सम्बन्धित रंगीन चार्ट / ग्राफिक प्रस्तुतीकरण में सशर्त अनुमन्य क्रियाओं / उपयोगों हेतु कोड संख्या अंकित की गई है। विभिन्न भू-उपयोग जोन्स में अनुमन्य क्रियाओं / उपयोगों की अनुज्ञा हेतु कोड संख्या के अनुसार निर्धारित अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध निम्न प्रकार हैं :-

कोड संख्या	अनुमन्यता की अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध
1	भूतल पर चौकीदार/संतरी आवास
2	भू-तल छोड़कर ऊपरी तलों पर आवास
3	योजना के कुल क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत तक
4	योजना के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 0.4 हेक्टेयर अथवा कुल क्षेत्रफल का 5%, दोनों में जो कम हो
5	भू-तल को छोड़कर अनुवर्ती तलों के तल क्षेत्रफल का 10% अथवा भू-विन्यास मानचित्र का 10% 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 (अनुलग्नक-2 के अनुसार)
13	ज्वलनशील, नाशवान एवं आपात वस्तुओं को छोड़कर अन्य वस्तुओं का भण्डारण
14	केवल शहर की विकसित आबादी के बाहर
15	5 हार्स पावर तक (अनुलग्नक-2 के अनुसार)
16	राईट-आफ-वे के बाहर
17	न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 5 हार्स पावर तक
18	ग्रामीण आबादी के अन्तर्गत
19	अनुमन्य एफ0ए0आर0 का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्गमीटर अथवा 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 12 मीटर चौड़े मार्ग पर, केवल तीन स्टार तक
24	न्यूनतम 30 मीटर चौड़े मार्ग पर
25	10 हार्स पावर तक (अनुलग्नक-3 के अनुसार)
26	स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार एवं भूखण्ड पर अनुमन्य अधिकतम आच्छादन का 10%
27	केवल सम्बन्धित सुविधा के उपयोगार्थ एवं परिसर के अन्दर भू-आच्छादन का अधिकतम 10%

## 4. विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं (Activities) हेतु अपेक्षाएँ

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

(1) विकास क्षेत्र / विशेष विकास क्षेत्र के अन्तर्गत किसी भी प्रमुख भू-उपयोग जोन में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष परिस्थितियों में अन्य क्रियाओं की अनुमति दिए जाने से पूर्व ऐसे प्रत्येक मामले में निम्न समिति द्वारा परीक्षण किया जायेगा जिसकी संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जाएगी 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 व्यवस्थाएँ सुनिश्चित की जाएँगी :-

- (i) प्रमुख भू-उपयोग जोन की आधारभूत अवस्थापनाओं तथा जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, खुले स्थल तथा यातायात, पार्किंग इत्यादि पर प्रतिकूल प्रभाव न पड़े।
- (ii) प्रस्तावित अन्य क्रिया के कारण अगल-बगल के भू-खण्डों / भवनों के निजी परिसरों में प्रकाश एवं संवातन तथा प्राइवैसी भंग न हो।
- (iii) प्रस्तावित क्रिया के कारण प्रमुख भू-उपयोग जोन में किसी प्रकार की ध्वनि / धुआँ / दुर्गन्ध इत्यादि के प्रदूषण की संभावना न हो।
- (iv) प्रस्तावित क्रिया यथासम्भव मुख्य भू-उपयोग के बाहरी क्षेत्र / किनारों पर, मुख्य मार्ग पर अथवा पृथकीकृत रूप में स्थित हो।
- (v) प्रस्तावित क्रिया की स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की जायेगी कि भवन का अधिकतम एफ0ए0आर0 एवं ऊँचाई 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 जायेगा।

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

**टिप्पणी :-**

- (i) जोनिंग रेगुलेशन्स में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य किये जाने की दशा में समस्त क्रियाओं/उपयोगों के मानचित्र, प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार ही स्वीकृत किये जायेंगे। जिन क्रियाओं/उपयोगों हेतु भवन उपविधि में भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0, सेट-बैक, पार्किंग आदि के बारे में प्राविधान नहीं है, के सम्बन्ध में क्रिया विशेष की प्रकृति को दृष्टिगत रखते हुए उक्त समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड को संस्तुति प्रस्तुत की जायेगी।
- (ii) विशेष अनुमति से किसी उपयोग/क्रिया की अनुमन्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी बाध्य नहीं होंगे तथा आवेदक अधिकार के रूप में इसकी माँग नहीं कर सकेगा।



## भू-उपयोग जोत्स

नि०क्ष०	आ.	व्य.	सा. न्दी:	व्यव. 1	म. 3.	व. 3.	का. वि.	संख्या	संख्या-2	पार्क	खं. न.	मला	इ. न.	वा. परि.	वर्ष	
	1.	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
2	7	6														
7	7	6		7	7	7	7	7					7			
				13	13	13										13
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> </div>																
<b>3. औद्योगिक</b>																
3.1	12	11	11	11			11									
3.2		11	11	11			11									
3.3		25														28
3.4																
3.5																
3.6																
3.7																
3.8																
3.9																
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> </div>																
<b>4. कार्यालय</b>																
4.1	6	7	7			20	20				20					20
4.2	14			20							20					20
4.3	6			6	6	6	6	6	6	6	6					27
4.4	6			6	6	6	6	6	6	6	6					
4.5																
4.6																
4.7																
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> </div>																
<b>5. सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधा</b>																
5.1	6															20
5.2	6			7												20
5.3	6	7														
5.4																
5.5																

## भू-उपयोग जोन्स

निकोडो	आ.	अच.	भा.मू.टी.	अच.-1	म. 3.	व. 3.	कार्पा.	सूचि.	संख्या	संख्या-2	पार्क	शं.न.	मतों	ह.प.	वा.परि.	हार्पि
2	1	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
5.6 इण्डोस्ट्रियल डिस्ट्रिक्ट	6	7														
5.7 जिनियुअर एवं दिवस इन्डस्ट्रियल सेन्ट्र			2				14									
5.8 कुट्टावस्था इन्डस्ट्रियल सेन्ट्र	6	6														
5.9 प्राथमिक औद्योगिक संस्थान	7	7														
5.10 उच्च माध्यमिक, इंटर/माहा विद्यालय																
5.11 विश्वविद्यालय																
5.12 पारमेट्रोडिकल, इंजीनियरिंग, मेडिकल/इन्डस्ट्रियल कॉलेज			26													
5.13 प्रबन्धन संस्थान/पोस्ट ग्रीडिग संस्थान	6															
5.14 डॉक्टर, नर्सरी	7															
5.15 पब्लिक स्कूल/टीको, अंगनवासी केंद्र	6		2						20							
5.16 पब्लिक/वाचनालय																
5.17 व्याख्य केंद्र, परिचार कल्याण केंद्र, रिजर्वलिंग					10	10	10									22
5.18 अस्पताल							10									
5.19 तीर्थ हास																
5.20 गैरनिर्वाह प्रयोगशाला																
5.21 हॉल क्लब/जिमनाजियम								14								
5.22 विमान अवतार घाट, अंगान, क्रीडाक्षेत्र																
5.23 गरीब/बुज एवं नाट्य प्रीक्षण केंद्र, कला केंद्र	7	6								20						
5.24 सिनेमा, बार्ड, क्लब, पब्लिक, कम्प्यूटर प्रशिक्षण, इत्यादि		6														
5.25 ऑटोमोटिव, नावपान, थिएटर		8				8				20	21	21				21
5.26 पार्क, मनन, आयोजनिक एवं धार्मिक प्रवर्तन केंद्र/मन्यम ग	6	6									21	21		21		21
5.27 धार्मिक भवन	6															
5.28 सामुदायिक केंद्र, सामुदायिक केंद्र	7	8	7													7
5.29 बागवत, बिकेट हास			8													
5.30 क्लब/मोटो हास										20						
5.31 प्रजापक्ष										20						
5.32 आर्ट गैलरी, प्रदर्शनी केंद्र	21	7				21					21	21	21	21		21
5.33 इन्डस्ट्रियल, गैरकृषि व इन्डस्ट्रियल साफाई/केंद्र																
5.34 अणुसंशोधन एवं विकास केंद्र, शोध केंद्र						20										
5.35 यमार्ग कल्याण केंद्र																

## भू-उपयोग जोत्स

क्र.सं.	वि.सं.	आ.	व्यव.	बा.पट्टी:	व्यव.-1	म. 3.	व. 3.	का.पॉ.	सुवि.	संख्या	संख्या-2	पार्क	शं.स.	मतां	र.स.	या.पॉ.	कृषि	
																		2
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> </div>																		
6. सार्वजनिक उपयोगिताएं																		
6.1							10		10									
6.2																		
6.3																		20
6.4																		
6.5																		
6.6																		10
7. पानाधान एवं परिवहन																		
7.1																		
7.2												21						16
7.3																		16
7.4		7	7	8	7	7	7											16
7.5				8	7													
7.6														14				
7.7																		
7.8																		
7.9																		21
7.10		7		8														
7.11																		
8. पार्क, क्रीडा/खुले स्थान																		
8.1																		
8.2		7	7															
8.3																		
8.4																		
8.5		21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21

## भू-उपयोग जोत्स

नि०क्ष०	अ.	अव.	आ.स्ट्री:	अव.-1	म. 3.	म. 3.	व. 3.	कायां.	सूवि.	संस्था	संस्था-2	पार्क	शं.प.	मना	इ.प.	या.पनि.	शुषि
2	1	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
9.6																	
9.7	6																
9.8	7	7								20			21				
9.9																	
9.10									21								
9.11																	
9.																	
9.1																	
9.2																	
9.3																	
9.4																	
9.5																	
9.6																	
10.																	
10.1																	
10.2																	
10.3																	
10.4																	
10.5		12															

प्रस्तावित नगर वन क्षेत्रों में वृक्षापेक्ष, तसंधी, बनीकरण के भू-प्रयोग अनुमत्य होंगे तथा चौकीदार आवास एवं सामुदायिक उपयोगिता सम्बन्धी भवन के अतिरिक्त कोई भी भवन निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।  
 कल/कीबेज मोषल मघत तथा सेन्ट्री फिल साईट के स्थल प्रतीकात्मक हैं इन क्रियाओं को कृषि क्षेत्र में विस्तृत योजना के आधार पर अनुमत्य किया जाएगा।  
 संस्थापन क्षेत्र-2 खुलपत्त का संस्थापन क्षेत्र है जिसमें कृषि क्षेत्र में संस्थाओं हेतु अनुमत्य भू-तल आच्छादन 10 प्रतिशत तथा एकएकआठ 15 प्रतिशत अनुमत्य होगी।  
 प्रस्तावित नगर वन क्षेत्रों में वृक्षापेक्ष, तसंधी, बनीकरण के भू-प्रयोग अनुमत्य होंगे तथा चौकीदार आवास एवं सामुदायिक उपयोगिता सम्बन्धी भवन के अतिरिक्त कोई भी भवन निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।  
 प्रस्तावित भवाम्बन क्षेत्रों में अन्य अनुयायिक क्रियाएं समज क्षेत्र के विपणित विकास के रूप में कुल क्षेत्र के 5 प्रतिशत तक की अधिकतम सीमा तक अनुमत्य किया जाएगा।

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

<b>प्रभाव शुल्क से छूट</b> 1. शैर-व्यवसायिक एवं रीटेलर क्रियाएं/उपयोग 2. सेवा एवं कूटीर उपयोग 3. सम्बन्धित उपयोग के प्रयोजनार्थ समूह आवास	<b>संकेत</b> प्रभाव शुल्क लागू नहीं प्रभाव शुल्क देय नहीं प्रभाव शुल्क देय
--	---

क्रियाएं (Activities)/उपयोग श्रेणी (निम्न से उच्च क्रम में)	विकासशील/अविकसित क्षेत्र (निम्न से उच्च क्रम में) →					अवसायिक
	कृषि, इ.पट्टी, पार्क, कोड्रायल 1	सार्वजनिक सुविधाएं 2	मानवगत एवं परिवहन 3	औद्योगिक 4	आवासीय 5	
1. कृषि, हरित पट्टी (ग्रीन बेल्ट) पार्क, कोड्रायल	0.25 ①					
2. सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	0.30	0.10				
3. मानवगत एवं परिवहन	0.40 ②	0.25 ②	0.25 ②		0.25 ①	
4. औद्योगिक	0.50	0.40	0.40	0.25 ③		
5. आवासीय	1.00	0.75	0.75	0.75	0.50	
6. कार्यालय	1.50	1.25	1.25	1.00	1.00	0.50
7. अवसायिक						

**टिप्पणी :**

- विभिन्न भू-उपयोग जोन्स में अनुमत्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु निर्धारित "प्रभाव शुल्क गुणांक" की विल्य उन प्रकोष्ठों में दी गई है जहाँ प्रभाव शुल्क देय है।
- सामान्यतः अनुमत्य एवं सशर्त अनुमत्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु प्रभाव शुल्क 25 प्रतिशत तथा विशेष अनुमति से अनुमत्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु 50 प्रतिशत देय तथा प्रभाव शुल्क का आंकलन सम्बन्धित भू-उपयोग जोन हेतु निर्धारित गुणांक की विल्य के आधार पर निम्न फार्मुला के अनुसार किया जाएगा:-
  - 2.1 सामान्यतः अनुमत्य एवं सशर्त अनुमत्य क्रियाओं हेतु:- भूखण्ड का क्षेत्रफल ग सर्किल रेट ग गुणांक ग 0.25
  - 2.2 विशेष अनुमति से अनुमत्य क्रियाओं हेतु :- भूखण्ड का क्षेत्रफल ग सर्किल रेट ग गुणांक ग 0.50
- प्रभाव शुल्क का आंकलन विकास प्राधिकरण/आवास परिषद की वर्तमान सेक्टर (आवासीय) दर, प्राधिकरण/परिषद की दर न होने की दशा में भूमि के विद्यमान भू-उपयोग के लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर किया जाएगा।

<b>उदाहरण-1</b> निर्धारित आवासीय जोन में निर्मित होम की अनुज्ञा हेतु : भूखण्ड का क्षेत्रफल 5 350 वर्ग मीटर प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दर 5 20 2000 प्रति वर्ग मीटर देय प्रभाव शुल्क 5 भूखण्ड का क्षेत्रफल ग सेक्टर रेट ग गुणांक ग 0.25	<b>उदाहरण-2</b> कृषि भू-उपयोग जोन में विशेष अनुमति से पेट्रोल पम्प की अनुज्ञा हेतु : भूखण्ड का क्षेत्रफल 5 500 वर्ग मीटर कृषि भूमि का सर्किल रेट 5 200 200 प्रति वर्ग मीटर देय प्रभाव शुल्क 5 500 ग 200 ग 1.5 ग 0.5 5 75000/-
---	---