9.5 प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता

संकेताक्षर

नि0 क्षेत्र	निर्मित क्षेत्र	व्यव.5	बाजार मार्ग	पा.स्थ.	पार्किंग स्थल
आ.	आवासीय	ल.उ.	लघु उद्योग	वन	वन
मि. उप.1	मिश्रित उपयोग (निर्मित क्षेत्र)	बृ.उ.	बृहद उद्योग	मनो.1	पी0–1/ई0पी. /बोटेनिकल पार्क
मि. उप.2	मिश्रित उपयोग (अविकसित क्षेत्र)	कार्या.	कार्यालय	मनो.2	पी00–2/क्षेत्रीय पार्क एवं क्रीडा सलि
व्यव.1	के0वा0/न0/उप0न0केन्द्र	सुवि.	सार्व0/अर्द्ध सार्व0 सुविधायें	ह.प.	हरित पट्टी
व्यव.2	थोक व्यापार केन्द्र	या.परि..1	याता.एवं परि.–1(बस अवसान)	ग्रा.आ.	ग्रामीण आबादी
व्यव.3	भण्डार	या.परि..2	याता.एवं परि.–1(ट्रक अवसान)	कृ.	कृषि
व्यव.4	मोटर वाहन क्रय विक्रय				

संकेत

संकेत
अनुमन्य उपयोग
सशर्त अनुमन्य उपयोग
विशेष अनुमति से अनुमन्य उपयोग
निषिद्ध उपयोग

भू–उपयोग जोन्स

	क्रियाएं/उपयोग	नि0 क्षेत्र	आ	मि. उप .1	मि.उप.2 वर्टिकल	मि.उप.2 हॉरिजेटल	व्यव 1	व्य व.2	व्य व.3	व्य व.4	व्य व.5	ल. उ.	बृ. उ.	कार्या	सुवि.	या. परि. 1	या. परि. 2	पा. स्थ.	वन	मनो. 1	मनो.2	ह. प.	ग्रा आ	कृ
	1	2	3	4	5		6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1	**आवासीय**																							
1.1	एकल आवास							3					3		5		13							
1.2	समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग)	2 3	2 3	2								5	3	5	5									
1.3	सम्बन्धित कर्मचारी/ चौकीदार /संतरी आवास			2			2	2	2	2	2	1	1	3	5	1	1	2						

2	**वाणिज्यिक**																							
2.1	फुटकर दुकानें (अनुलग्नक–1 के अनुसार)	23	25						13	13		5	5		21	14	14						23	
2.2	दैनिक उपयोग की दुकानें (अनुलग्नक–1क के अनुसार)	6	26																					
2.3	शोरूम (मोटर वाहनों के अतिरिक्त)	4	9									5	5											
2.4	मोटर वाहनों के शोरूम			6			18																	
2.5	मोटर वाहनों के स्पे. पार्टस की बिक्री हेतु दुकानें			6			6	6			6													
2.6	थोक मण्डी / थोक व्यापार																							
2.7	नीलामी बाजार						4																	
2.8	कोयला एवं लकडी के टाल	4	4	4																			23	
2.9	कृषि उपजों के थोक विक्रय केन्द्र																							

2.10	शीत गृह																							
2.11	रिसार्ट																							
2.12	होटल	4	4	4			4	4	4	4	4	4		4	4	4	4							
2.13	मोटल, वे–साईड रेस्तरां (ढाबा)																							
2.14	भोजनालय, जलपान गृह, रेस्टोरेंट, कैन्टीन	23	4	4										21	21	5	5				16			
2.15	सिनेमा, मल्टीप्लेक्स	6	6	6			6					6			6	28								
2.16	सैल्यूलर मोबाईल सर्विस / पी.सी. ओ.																							
2.17	पेट्रोल / डीजल / सी.एन.जी. फिलिंग स्टेशन	4	6	6			6							6	4								4	
2.18	भण्डार, गोदाम, बे–हाउस, संग्र0, केन्द्र, जंकयार्ड, कबाड़						10	10				10												20
2.19	गैस गोदाम / ज्वलन, नाश, एवं																							20

	आपात वस्तुओं का भण्डार																							
2.20	सर्विस अपॉर्टमेण्ट																							
3	**औद्योगिक**																							
3.1	सेवा/कुटीर उद्योग	12	4	12			12																	
3.2	सूचना प्राद्योगिकी/सॉफ्टवेयर टेक्नॉलजी पार्क	4		4							4													
3.3	लघु उद्योग						19			19	4													
3.4	बृहद उद्योग, शुगर मिल, राईस सेलर, फ्लोर मिल																							
3.5	संकटपूर्ण/खतरनाक/प्रदूषण कारक उद्योग																							
3.6	खनन ईंट/चूने का भट्ठा, क्रेशर																							
3.7	तेल डिपो/एल0पी0जी0 रिफिलिंग प्लांट																							

3.8	पाश्चराईजिंग प्लांट / दुग्ध संग्रहण केन्द्र																							
3.9	विद्युत उत्पादन संयंत्र																							
4	**कार्यालय**																							
4.1	राज., अर्द्ध. राजकीय, स्था. निकाय कार्यालय	4	4	4				15	15	15	4	15	15		15	15	15	15	15					
4.2	निजी कार्यालय, एंजेण्ट कार्यालय	4	25					15		15	4				15	15	15							
4.3	बैंक	4	4																					
4.4	वाणिज्यिक / व्यापारिक कार्यालय	4						15		15	6													
4.5	श्रमिक कल्याण केन्द्र	4		4																				
4.6	पी.ए.सी. / पुलिस लाईन्स																							
4.7	साइबर कैफे	23	4																					
4.8	बायोटेक पार्क																							
4.9	बिजनेस पार्क																							

4.10	डेटा प्रोसेसिंग सेन्टर	4		4																				
4.11	काल सेन्टर																							
4.12	बी.पी.ओ.										6													
4.13	अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, शोध केन्द्र								15			15							15					
4.14	मौसम अनुसंधान केन्द्र																							
5	**सामुदायिक सुविधायें, उपयोगितायें एवं सेवायें**																							
5.1	अतिथि गृह /निरीक्षण गृह			23					15	15									15				23	
5.2	धर्मशाला, रैन बसेरा, लाजिंग/ बोर्डिंग हाउस	4	4	4							6												23	
5.3	छात्रावास	4	4	4							4												23	
5.4	अनाथालय, सुधारालय																							
5.5	कारागार																							
5.6	हैण्डीकैप्ड चिल्ड्रेन हाउस	4	4	6							4												23	

5.7	शिशुगृह एवं दिवस देखभाल केन्द्र		23								4													
5.8	वृद्धावस्था देखभाल केन्द्र																							
5.9	प्राथमिक शैक्षिक संस्थान	23	4	4																				23
5.10	उच्च माध्यमिक / इण्टर विद्यालय	4	4	4		c																		
5.11	महाविद्यालय	6	18	6		18																		
5.12	विश्वविद्यालय					c																		
5.13	पॉलीटेक्निक / इन्जी. / मेडिकल / डेण्टल कालेज					c																		
5.14	प्रबन्ध संस्थान / विशिष्ट शैक्षिक संस्थान				c	c																		
5.15	डाकघर, तारघर				c																			
5.16	पुलिस स्टेशन / चौकी / अग्निशमन केन्द्र		6	4																				

5.17	पुस्तकालय / वाचनालय	4	4																					
5.18	स्वास्थ्य केन्द्र, परिवार कल्याण केन्द्र, डिस्पेन्सरी	7	7								4													
5.19	अस्पताल	8	8								6	8	8	8									8	17
5.20	नर्सिंग होम	8	7	4							7	8	8	8									7	
5.21	नैदानिक प्रयोगशाला		4	4																				18
5.22	हेल्थ क्लब / जिमनेजियम	4	6	4							6													
5.23	विद्युत शवदाह गृह / शमशान, कब्रिस्तान														11									
5.24	संगीत / नृत्य एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, कला केन्द्र	4	4	4							4												23	
5.25	सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पेंटिंग, कम्प्यूटर प्रशिक्षण इत्यादि	4	6	4							4													
5.26	ऑडिटोरियम, नाट्यशाला, थियेटर			6							18	6												

5.27	योग मनन, आस्था. एवं धार्मि. प्रवचन केन्द्र / सत्संग भवन	4	6	6																				
5.28	धार्मिक भवन	4	4	4				4																
5.29	सामुदायिक केन्द्रं, सांस्कृतिक केन्द्र	4	6	4			4	4			6												23	
5.30	बारात घर, बैंकेट हॉल		18	6			6				18													
5.31	कान्फ्रेन्स / मीटिंग हॉल	4	18	6				15	15	15	18													
5.32	अजायबघर										18													
5.33	आर्ट गैलरी, प्रदर्शनी केन्द्र	16		6							6	16									16			
5.34	टेलीफोन रेडियो एवं टेलीविजन कार्यालय / केन्द्र																							
5.35	समाज कल्याण केन्द्र																							
5.36	कूड़ा डम्पिंग ग्राउण्ड																							11

5.37	ट्यूब बेल, ओवर हेड रिजर्वा., विद्यु. केन्द्र/सब–स्टेशन																			22	22			
5.38	वाटर वर्क्स																							
5.39	माइक्रोवेव केन्द्र																			22	22			
5.40	कम्पोस्ट प्लाण्ट																							
5.41	सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लाण्ट		6																					
5.42	डस्टबिन/कूड़ा सकत्रीकरण स्थल																							
5.43	सामुदायिक शौचालय																							
5.44	ए.टी.एम.																							
5.45	जन सुविधा केन्द्र																							
5.46	सामुदायिक मार्ग निर्देशन केन्द्र																					27		
5.47	पशुवध शाला																							11
6	**यातायात एवं परिवहन**																							
6.1	पार्किंग स्थल																		16	16	16			

6.2	टैक्सी रिक्शा, टैम्पो आदि के स्टैण्ड																			16	16			
6.3	ट्रान्सपोर्ट नगर, बस डिपो																							
6.4	बस स्टाप	4	4	4			6	6	6	6	4	4	4		4								4	
6.5	बस टर्मिनल						18																	
6.6	मोटर गैराज, सर्विस गैराज, तथा वर्कशॉप	6	6	6			6																4	
6.7	मोटर संचालन प्रशिक्षण केन्द्र																							
6.8	लोडिंग–अनलोडिंग सम्बन्धी सुविधायें																							
6.9	रेलवे गोदाम, रेलवे यार्ड/ साइडिंग/ टर्मिनल																							
6.10	धर्मकांटा						6	6				4											4	
6.11	एयरपोर्ट																							
7	**पार्क, क्रीड़ा/ खुले स्थल /मनोरंजनात्मक**																							

7.1	पार्क																							
7.2	बहुउद्देशीय खुले स्थल	4	4	4																			4	
7.3	गोल्फ / रेसकोर्स																							
7.4	स्टे./ खेलकूद प्रशि. केन्द्र / क्रीडा स्थ./ खेल का मैदान																				22			
7.5	कारवां पार्क, पिकनिक स्थल , शिविर स्थल																				16			16
7.6	ट्रैफिक पार्क										4													
7.7	मनोरंजन पार्क	4	4								6										16		4	
7.8	क्लब, स्विमिंग पूल	4	4	4																			4	
7.9	चिड़िया, जल–जीवशाला, वन्य जी./ पक्षी शरण. स्थल																							
7.10	फ्लाईंग क्लब / हैली पैड														16									
7.11	शूटिंग रेंज																							
8	कृषि																							

8.1	बागवानी, पौधशाला, वन, उद्यान, बॉटेनिकल गार्डेन																							
8.2	फार्म हाउस																							
8.3	चारागाह, दुग्धशाला (डेरी फार्म), कैटिल कॉलोनी																							11
8.4	धोबीघाट																							
8.5	सुअर / मत्स्य / कुक्कुट / मधुमख्खी पालन, पशु संवर्द्धन केन्द्र																							
8.6	कृषि उपकरणों की मरम्मत / सर्विसिंग वर्कशॉप																					27	23	
9	**फ्लोटिंग उपयोग**																							
9.1	सार्वजनिक सुविधायें एवं उपयोगितायें																							
9.2	थोक व्यवसायिक																							
9.3	यातायात एवं																							

	परिवहन																							
9.4	सेवा / कुटीर उद्योग																							
9.5	विशेष उद्योग (संकटपूर्ण / खतरनाक / प्रदूषण कारक)																							
10	**अस्थायी क्रियाए**																							
10.1	साप्ताहिक बाजार																							
10.2	अस्थाई सिनेमा, सर्कस, प्रदर्शनी, मेला स्थ., सभा स्थ.	4	6	6			6					6	6		6									
10.3	वेन्डिंग जोन	4	6	4																		16		

नोट 1 विद्यमान सामुदायिक सुविधायें / उपयोगितायें / सेवायें यथा– सामान्य शैक्षिक संस्थायें, तकनीकी शैक्षिक संस्थायें, चिकित्सालय, जलकल, दूरदर्शन / रेडियो, पशु वधशाला, एस.टी.पी., विद्युत स्टेशन, कब्रिस्तान / श्मशान–घाट के परिसरों में आनुषंगिक उपयोगों को ही अनुमन्य किया जायेगा। प्रस्तावित क्षेत्रों में अनुमन्य विभिन्न क्रियायें इस तालिका के अनुसार होंगी।

2. उपरोक्त तालिका में वर्णित विभिन्न क्रियाओं के लिये मार्गों की चौडाई सम्बन्धी मानक समय–समय पर लागू किये जाने वाले भवन उपविधि के प्राविधानों से भी आच्छादित होंगें।

3. अस्थायी क्रियाएं– ऐसी क्रियाएं जिसमें किसी विशेष प्रयोजन हेतु जनसामान्य एकत्र होते हों तथा जो पूर्णतः अस्थायी रूप से अल्प अवधि के लिए स्थापित होती हैं। ऐसी क्रियाओं की अनुमन्यता सम्बन्धित विभागों द्वारा अपने–अपने तदसमय प्रचलित नियमों / अधिनियमों के अन्तर्गत प्रदान की जायेगी। उक्त प्राविधान जोनिंग रेगुलेशन्स के प्रस्तर–9.4 ''प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में सशर्त अनुमन्य क्रियाओं / उपयोगों हेतु अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध'' की शर्त कोड–16 पर भी लागू होंगी।

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

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

संकेत	
प्रभाव शुल्क लागू नही	(गहरा धूसर)
प्रभाव शुल्क देय नहीं	(नीला)
प्रभाव शुल्क देय	(गुलाबी)

भू–उपयोग जोन्स →

	क्रियायें (Activities) / उपयोग श्रेणी (निम्न से उच्च क्रम में)	निर्मित क्षेत्र	विकासशील / अविकसित क्षेत्र (निम्न से उच्च क्रम में): कृषि, ह0पट्टी, पार्क, क्रिडास्थल	सार्वजनिक सुविधायें	यातायात एवं परिवहन	औद्योगिक	आवासीय ग्रामीण आबादी सहित	कार्यालय	व्यवसायिक
			1	2	3	4	5	6	7
1	कृषि, हरित पट्टी(ग्रीन वर्ज), पार्क, क्रिडास्थल								
2	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधायें		0.25 (1)				0.25 (1)		
3	यातायात एवं परिवहन		0.3	0.1					
4	औद्योगिक		0.4 (2)	0.25 (2)	0.25 (2)				
5	आवासीय		0.5	0.4	0.4	0.25 (3)			
6	कार्यालय		1	0.75	0.75	0.75	0.5		

7	व्यवसायिक			1.5		1.25		1.25		1		1		0.5	

टिप्पणीः— 1 विभिन्न भू—उपयोग जोन्स में अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु निर्धारित ''प्रभाव शुल्क गुणांक'' की वैल्यू उन प्रकोष्ठों में दी गयी है जहां प्रभाव शुल्क देय है।

2 सामान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु प्रभाव शुल्क 25 प्रतिशत तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं/उपयोंगों हेतु 50 प्रतिशत देय होगा तथा प्रभाव शुल्क का आकलन सम्बन्धित भू—उपयोग जोन हेतु निर्धारित गंणांक की वैल्यू के आधार पर निम्न फार्मूला के अनुसार किया जायेगाः—

2.1 सामान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य क्रियाओं हेतु :— भूखण्ड के क्षेत्रफल X सर्किल रेट X गंणांक X 0.25

2.2 विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु :— भूखण्ड के क्षेत्रफल X सर्किल रेट X गंणांक X 0.50

3. प्रभाव शुल्क का आकलन विकास प्राधिकरण/आवास परिषद की वर्तमान सेक्टर (आवासीय) दर, प्राधिकरण/परिषद की दर न होने की दशा में भूमि के विद्यमान भू—उपयोग के लिये जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर किया जायेगा।

प्रभव शुल्क आगणन हेतु उदाहरण

उदाहरण 1

मिश्रित आवासीय क्षेत्र में नर्सिंग होम की अनुज्ञा हेतुः

भू—खण्ड का क्षेत्रफल= 350 वर्म मीटर

प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दर = रू0 2000 प्रति वर्ग मीटर

देय प्रभाव शुल्क :— भूखण्ड के क्षेत्रफल X सर्किल रेट X गंणांक X 0.25

अर्थात 350 X 2000 X 0.245 X 0.25= रू0 43,750/—

उदाहरण 2

कृषि भू—उपयोग जोन में विशेष अनुमति से पेट्रोल पम्प की अनुज्ञा हेतु

भू—खण्ड का क्षेत्रफल= 500 वर्म मीटर

कृषि भूमि का सर्किल रेट = रू0 200 प्रति वर्ग मीटर

देय प्रभाव शुल्क :— 500 X 200 X 1.5 X 0.50= रू0 75000/—