कुशीनगर विशेष क्षेत्र महायोजना–2021

जोनिंग रेगुलेशन्स

1. परिचय

1.1 जोनिंग के उद्देश्य :–

महायोजना में सामान्यतः प्रमुख भू–उपयोगों यथा– आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, कार्यालय, सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं, पार्क एवं खुले स्थल, कृषि आदि को ही दर्शाया जाता है। प्रमुख भू–उपयोगों के अन्तर्गत अनुमन्य अनुषांगिक क्रियाएं जिन्हें महायोजना मानचित्र पर अलग से दर्शाया जाना सम्भव नहीं है, की अनुज्ञा जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर प्रदान की जाती है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा नई महायोजनाओं में भी विविध अनुषांगिक 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 विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा श्रेणियॉ :–

महायोजना में प्रस्तावित प्रमुख भू–उपयोग जोन्स के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की निम्न अनुज्ञा श्रेणियॉ होंगी –

(क) अनुमन्य उपयोग

वह क्रियाएं/उपयोग जो सम्बन्धित प्रमुख भू–उपयोगों के अनुषांगिक होगें सामान्यतः अनुमन्य होगें।

(ख) सर्शत अनुमन्य उपयोग

वह क्रियाएं/उपयोग जो कार्यपूर्ति के आधार पर सम्बन्धित प्रमुख भू–उपयोगों में अनिवार्य शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ अनुन्य होंगे। अनिवार्य शर्ते एवं प्रतिबन्ध भाग–3 में दिए गए हैं।

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

(ग) सक्षम प्राधिकारी की विशेष अनुमति से अनुमन्य उपयोग

वह क्रियाएं/उपयोग जो आवेदन किए जाने पर निर्माण के प्रकार के संदर्भ में अवस्थापनाओं की संरचना तथा आस–पास के क्षेत्र पर पड़ने वाले पर्यावरण प्रभाव आदि अर्थात गुण–दोष को दृष्टिगत रखते हुए सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से अनुमन्य होगें। विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु अपेक्षाएं भाग–4 में दी गई है।

(घ) निषिद्ध उपयोग

वह क्रियाएं/उपयोग जो सम्बन्धित प्रमुख भू–उपयोग जोन में अनुमन्य नहीं होगें। निषिद्ध क्रियाओं के अन्तर्गत सूचीबद्ध के अतिरिक्त ऐसी सभी क्रियाएं तथा विकास/निर्माण कार्य जो प्रमुख उपयोग के अनुषांगिक नहीं है अथवा उपरोक्त (क), (ख) अथवा (ग) श्रेणी के अनुमन्य क्रियाओं की सूची में शामिल नहीं है, की अनुमति नहीं दी जाएगी।

1.3 रेन वाटर हार्वेस्टिंग

ग्राउण्ड वाटर के संरक्षण तथा रिचार्जिंग हेतु नगरीय क्षेत्रों की महायोजनाओं/जोनल डेवलपमेंट 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 यथावत अथवा उसके अनुषांगिक रहेगा। 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 किये जाने अनिवार्य होंगें।

1.4 प्रभाव शुल्क

कुशीनगर विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अथवा संक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजनाओं/नियोजित रूप से विकसित क्षेत्रों में जहॉ 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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

निम्न भू–उपयोग जोन में उच्च उपयोग की अनुज्ञा प्रदान की जाती है तो इसके फलस्वरूप संबंधित क्षेत्र में यातायात, अवस्थापनाओं तथा पर्यावरण पर प्रभाव पड़ेगा। अतः ऐसी अनुज्ञा के समय आवेदक द्वारा प्रभावी शुल्क (Impact Fee) देय होगा, जिसका 90 प्रतिशत अंश कुशीनगर विशेष क्षेत्र 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 परिवर्तत निहित हो, में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा जब कि जोनिंग रेगुलेशन के अधार पर अनुमन्य क्रियाओं /उपयोगों हेतु केवल प्रभाव शुल्क देय होगा।

प्रभाव शुल्क महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग में परिवर्तन शुल्क से संबंधित शासनादेश सं0–3712/ 9–आ–3–2000–26 एल0यू0सी0/ 91 दिनांक 21–8–2001 एवं तत्संबंधी प्रभावी अन्य शासनादेशों में निहित व्यवस्था हो 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 कुशीनगर विशेष क्षेत्र 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 :–

1– विभिन्न प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में अस्थाई रूप अनुमन्य की जाने वाली क्रियाओं/ उपयोगों हेतु ।

2– राज्य सरकार द्वारा घोषित विभिन्न नीतियों–पर्यटन नीति, सूचना प्रौद्योगिकी नीति, फिल्म नीति आदि के अधीन जिन क्रियाओं/उपयोगों को शासकीय आदेशों के अनुसार

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

कतिपय भू–उपयोगों जोन्स में अनुमन्य किया गया है, हेतु प्रभाव शुल्क देय नहीं होगा। यथा आवासीय क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स, तीन स्टार तक के होटल तथा पॉच के0वी0ए0 क्षमता तक की सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयॉ/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क।

1.5 अनुज्ञा की प्रक्रिया

1.5.1 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 अनुन्य हों) अनुमन्य किये जोने हेतु न्यूनतम एक माह की समयावधि प्रदान करते हुए जनता से आपत्ति/सुझाव उचित माध्यमों से आमंत्रित किये जायेगें एवं इन आपत्तियों/सूझावों के निस्तारण के उपरान्त ही स्वीकृति/अस्वीकृति की कार्यवाही की जायेगी। अनुज्ञा से संबंधित आवेदन–पत्र का निस्तारण प्राप्ति के दिनांक से अधिकतम 60 दिन में सुनिश्चित किया जायेगा।

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

1– मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश अथवा उनके प्रतिनिधि।

2– कुशीनगर विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा नामित अधिकारी।

3– अध्यक्ष, कुशीनगर विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर – सरकारी सदस्य।

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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

1.6 अन्य अपेक्षाएं

1.6.1 कुशीनगर विशेष क्षेत्र 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 क्रियाएं ही अनुमन्य होंगी।

1.6.2 कुशीनगर विशेष क्षेत्र महायोजना में प्रस्तावित किसी भू–उपयोग जोन के अन्तर्गत वर्तमान वन क्षेत्र या सार्वजनिक सुविधाओं एवं उपयोगिताओं से सम्बन्धित स्थल जैसे–पार्क, क्रीडा–स्थल तथा सड़क आदि का वर्तमान वास्तविक उपयोग वही रहेगा भले ही महायोजना में उन सिलों का प्रमुख भू–उपयोग अन्यथा दर्शाया गया हो।

1.6.3 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।

1.6.4 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।

1.7 परिभाषाएं

1.7.1 इस रेगुलेशन्स हेतु ''सक्षम प्राधिकारी'' का तात्पर्य उ0प्र0 विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम 1986 के अन्तर्गत घोषित कुशीनगर विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण बोर्ड से है।

1.7.2 ''विकासशील/अविकसित क्षेत्र'' का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जो निर्मित क्षेत्र के बाहर परन्तु कुशीनगर विशेष क्षेत्र विकास क्षेत्र के अन्तर्गत है।

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2. भू–उपयोग परिसरों/क्रियाओं की परिभाषाएं

2.1 आवासीय

2.1.1 एकल आवास : वह परिसर, जिसमें स्वतंत्र आवासीय इकाईयों (भूखण्डीय आवास) हों।

2.1.2 समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग) : वह परिसर जिसमें दो या इससे अधिक मंजिल का भवन होगा एवं प्रत्येक (ग्रुप हाऊसिंग) तल पर स्वतंत्र आवासीय इकाईयां होंगी तथा जिसमें भूमि एवं सेवाओं, खुले सीलों व आवागमन के रास्ते की भागीदारी एवं सह–स्वामित्व होगा।

2.1.3 अनुषांगिक कर्मचारी आवास : वह परिसर जिसमें किसी प्रमुख उपयोग में कार्यरत कर्मचारियों हेतु उसी उपयोग में आवासीय इकाईयों का प्राविधान एकल अथवा समूह आवास के रूप में किया गया हो।

2.1.4 चौकीदार/ संतरी आवास : वह परिसर, जिसमें उस उपयोग की सुरक्षा एवं रख–रखाव से सम्बद्ध व्यक्तियों हेतु आवासीय व्यवस्था की गई हो।

2.2 व्यावसायिक

2.2.1 फुटकर दुकानें : वह परिसर जहॉ आवश्यक वस्तुओं की बिक्री सीधे उपभोक्ता को की जाती हो।

2.2.2 शो–रूम : वह परिसर जहॉ वस्तुओं की बिक्री एवं उनका संग्रह, उपभोक्ताओं को प्रदर्शित करने की व्यवस्था के साथ की जाती है।

2.2.3 आटा चक्की परिसर : जहॉ गेहूँ, मसालों इत्यादि सूखे भोजन पदार्थो को पीस कर दैनिक प्रयोग हेतु तैयार किया जाता हो।

2.2.4 थोक मण्डी/व्यापार : वह परिसर जहॉ माल और वस्तुएं थोक व्यापारियों को बेची और सुपुर्द की जाती है। परिसर में भण्डारण व गोदाम और माल चढ़ाने एवं उतारने की सुविधाएं भी शामिल है।

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2.2.5 कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह) : वह परिसर जहॉ आवश्यक तापमान आदि बनाए रखने के लिए यांत्रिक 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 मुख्य मार्ग के किनारे स्थित हो और जहॉ यात्रियों की सुविधाओं के लिए ठहरने सहित खान–पान का प्रबन्ध तथा वाहनों के लिए पार्किंग की व्यवस्था हो।

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

2.2.9 भोजनालय, जलपान गृह/रेस्टोरेन्ट : वह परिसर जिसे कुकिंग सुविधाओं सहित व्यावसायिक आधार पर खाद्य पदार्थो की व्यवस्था करने के लिए उपयोग किया जाता हो। इसमें बैठकने का स्थान आवृत्त या खुला अथवा दोनों प्रकार का हो सकता है।।

2.2.10 सिनेमा : वह परिसर जिसमें दर्शकों के बैठने के लिए आवृत्त स्थान सहित चलचित्र के प्रदर्शन सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.2.11 मल्टीप्लेक्स (बहुसामुच्य) : वह परिसर जिसमें फिल्म प्रदर्शन की नवीनतम तकनीकी सहित अन्य मनोरंजन सुविधाओं तथा अनुषांगिक व्यावसायिक क्रियाओं की व्यवस्था एक काम्पलेक्स में हो।

2.2.12 पी0सी0ओ0/सेल्यूलर मोबाइल सर्विस : वह परिसर जहॉ से स्थानीय, अन्तर्राज्यीय, देश–विदेश, इत्यादि में दूरभाष अथवा सेल्यूलर पर शुल्क अदा करके बातचीत किए जाने की व्यवस्था हो।

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2.2.13 **पेट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन :** उपभोक्ताओं को पट्रोलियम उत्पाद बेचने का परिसर जिसमें आटो मोबाइल्स की सर्विसिंग भी शामिल हो सकती है।

2.2.14 **गैस गोदाम :** वह परिसर जहॉ कुकिंग गैस या गैस सिलिन्डरों का भण्डारण किया जाता हो।

2.2.15 **गैस अधिष्ठान :** वह परिसर जहॉ रसोई गैस की केवल बुकिंग की जाती हो।

2.2.16 **जंक यार्ड/कबाड़खाना :** वह परिसर जहॉ निष्प्रोज्य माल, वस्तुओं और सामग्री की बिक्री और खरीद सहित आवृत्त अथवा अर्द्ध आवृत्त अथवा खुला भण्डारण किया जाता हो।

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

2.2.18 **तेल डिपो :** वह परिसर जहॉ संबंधित वस्तुओं सहित पेट्रोलियम उत्पाद का भण्डारण किया जाता हो।

2.3 **औद्योगिक :**

2.3.1 **खनन संबंधी उद्योग :** वह परिसर जिसमें पत्थर एवं अन्य भूमिगत सामग्रियों को खोद कर निकालने एवं प्रोसेसिंग का कार्य किया जाता हो।

2.3.2 **साफ्टवेयर/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क :** वह परिसर जहॉ सूचना प्रौद्योगिकी प्रयोग होने वाले कम्प्यूटर साफ्टवेयर इस क्षेत्र के अद्यतन प्रौद्योगिकी के अन्य साफ्टवेयर इत्यादि का निर्माण किया जाता हो।

2.4 **कार्यालय :**

2.4.1 **राजकीय कार्यलय :** वह परिसर जिसका उपयोग केन्द्रीय/राज्य सरकार के कार्यालयों के लिए किया जाता हो।

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2.4.2 **स्थानीय निकाय कार्यालय :** वह परिसर जिसका उपयोग स्थानीय निकायों के कार्यालयों के लिए किया जाता हो।

2.4.3 **अर्द्ध राजकीय कार्यालय :** वह परिसर जिसका उपयोग किसी अधिनियम के अन्तर्गत स्थापित अभिकरण, निकाय, परिषद आदि के कार्यालयों के लिए किया जाता हो।

2.4.4 **निजी कार्यालय :** वह परिसर जिसमें किसी एक या छोटे ग्रुप द्वारा व्यावसायिक कार्यो हेतु कन्सल्टेन्सी/सर्विसिंग प्रदान की जाती हो जैसे–चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट, अधिवक्ता, चिकित्सक, वास्तुविद, डिजाइनर, कम्प्यूटर प्रोग्रामर, टूर एवं ट्रेवेल एजेण्ट इत्यादि।

2.4.5 **बैंक :** वह परिसर जिसमें बैंकों के कार्य और प्रचालन को पूरा करने के लिए व्यवस्था हो।

2.4.6 **वाणिज्यिक/व्यावसायिक कार्यालय :** वह परिसर जो व्यावसायिक प्रतिष्ठानों के कार्यालयों के लिए उपयोग किया जाता हो।

2.4.7 **श्रमिक कल्याण केन्द्र :** वह परिसर जहॉ 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 जहॉ सामान्य जनता एवं श्रेणी विशेष के लिए अनुसंधान एवं विकास के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.4.9 **मौसम अनुसंधान केन्द्र :** वह परिसर जहॉ मौसम और उससे संबंधित ऑकड़ों के अध्ययन अनुसंधान और विकास के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.4.10 **माइक्रोवेव तथा वायरलेस केन्द्र :** वह परिसर जिसका प्रयोग संचार उद्देश्यों के लिए किया जाता हो, जिसमें टावर भी सम्मिलित है।

2.5 सामुदायिक सुविधाएं, उपयोगिताएं/सेवाएं :

2.5.1 **अतिथि गृह/निरीक्षण गृह :** वह परिसर जहॉ सरकारी अर्द्धसरकारी उपक्रम, कम्पनी के स्टाफ तथा अन्य व्यक्तियों को लघु अवधि के लिए ठहराया जाता है।

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2.5.2 **धर्मशाला :** वह परिसर जिसमें लाभ रहित आधार पर लघु अवधि के अस्थाई आवास की व्यवस्था होती है।

2.5.3 **बोर्डिग/लॉजिंग हाऊस :** वह परिसर,जिसके कमरे आवासीय सुविधा हेतु दीर्घावधि हेतु किराये पर दिये जाते हैं।

2.5.4 **अनाथालय :** वह परसिर, जहॉ अनाथ बच्चों के रहने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें शैक्षिक सुविधाओं की भी व्यवस्था हो सकती है।

2.5.5 **रैन बसेरा :** वह परिसर, जिसमें बिना शुल्क या नाम मात्र के शुल्क से रात्रि के समय रहने की व्यवस्था होती है।

2.5.6 **सुधारालय :** वह परिसर, जहॉ अपराधियों को रखने और उनका सुधार करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.7 **हैण्डीकैप्ट चिल्ड्रेन हाऊस :** वह परिसर जहॉ अपाहित 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।

2.5.8 **शिशु गृह एवं दिवस देखभाल केन्द्र :** वह परिसर जहॉ 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।

2.5.9 **वृद्धावस्था देख–भाल केन्द्र :** वह परिसर जहॉ पर सामान्यतः वृद्ध अवस्था के व्यक्तियों के लिए लघु अथवा दीर्घ कालिक रहने की व्यावसायिक अथवा गैर–व्यावसायिक व्यवथा 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 जहॉ 10वीं/12वीं कक्षा तक के विद्यार्थियों के लिए शिक्षण एवं खेल–कूद सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.11 **महाविद्यालय :** वह परिसर जहॉ किसी विश्वविद्यालय के अन्तर्गत स्नातक/स्नातकोत्तर पाठ्यक्रमों के लिए शिक्षण एवं खेल–कूद तथा अन्य संबंधित सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.12 **पॉलीटेक्निक :** वह परिसर जहॉ तकनीकी क्षेत्र में डिप्लोमा स्तर तक पाठ्यक्रमों के लिए प्रशिक्षण सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें तकनीकी स्कूल, औद्योगिक प्रशिक्षण एवं संस्थान शामिल होगें।

2.5.13 **मेडिलक/डेण्टल कालेज :** वह परिसर जहॉ मानव विज्ञान के अन्तर्गत रोगों के उपचार हेतु शिक्षण, डेण्टल, ऑपरेशन इत्यादि तथा उपचार एवं शोध कार्य किया जाता हो।

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2.5.14 उच्च तकनीकी संस्थान : वह परिसर जहॉ तकनीकी क्षेत्र में स्नातक या स्नातकोत्तर तक की शिक्षा तथा प्रशिक्षण सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.15 कुटीर उद्योग प्रशिक्षण : वह परिसर जहॉ घरेलू लघु, सेवा उद्योग जैसे–सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पेंटिग, कम्प्यूटर, टूर एवं ट्रेवेल्स इत्यादि का प्रशिक्षण दिया जाता हो।

2.5.16 प्रबन्धन संस्थान : वह परिसर जहॉ प्रबन्धन क्षेत्र में शिक्षण प्रशिक्षण सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.17 सामान्य शैक्षिक संस्थान : वह परिसर जहॉ गैर–तकनीकी शिक्षा दी जाती हो।

2.5.18 डाकघर : वह परिसर जहॉ जनता के उपयोगार्थ डाक प्रेषण के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.19 डाक एवं तार घर : वह परिसर जहॉ जनता के उपयोगार्थ डाक एवं दूरसंचार सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.20 टेलीफोन कार्यालय/केन्द्र : वह परिसर जहॉ संबंधित क्षेत्र के लिए टेलीफोन पद्धति के केन्द्रीय प्रचालन के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.21 रेडियो व टेलीविजन केन्द्र : वह परिसर जहॉ संबंधित माध्यम द्वारा समाचार और अन्य कार्यक्रम रिकार्ड करने तथा प्रसारित करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.22 कारागार : वह परिसर जहॉ 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 जहॉ स्थानीय पुलिस कार्यालय के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.24 नर्सिंग होम : वह परिसर जहॉ 30 शैय्याओं तक अन्तरंग और बहिरंग रोगियों के लिए चिकित्सा सुविधाओं की व्यवस्था हो तथा इसका प्रबन्धन व्यावसायिक आधार पर किया जाता हो।

2.5.25 अस्पताल : वह परिसर जहॉ अन्तरंग और बहिरंग रोगियों के चिकित्सा के लिए सामान्य या विशेषीकृत प्रकार की चिकित्सा सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.26 क्लिनिक/पॉलीक्लिनिक : वह परिसर जहॉ 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 सेन्टर : वह परिसर जहॉ 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।

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2.5.28 डिस्पेन्सरी : वह परिसर जहॉ चिकित्सा परामर्श 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 जहॉ बीमारी के लक्षणों का पता लगाने के लिए विभिन्न प्रकार की जॉच करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.30 सभा भवन, सामुदायिक भवन : वह परिसर जहॉ सभा, सामाजिक तथा सांस्कृतिक गतिविधियों के लिए व्यस्था हो।

2.5.31 योग, मनन, आध्यात्मिक, धार्मिक प्रवचन केन्द्र/सत्संग भवन : वह परिसर जहॉ स्वयं सिद्धि, बुद्धि और शरीर के उच्च गुणों की उपलब्धि, आध्यात्मिक और धार्मिक प्रवचन आदि से संबंधित 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 जहॉ 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।

2.5.34 सांस्कृतिक केन्द्र : वह परिसर जहॉ किसी संस्था, राज्य और देश के लिए सांस्कृतिक सेवाओं हेतु सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.35 बारातघर/वैक्वेट हाल : वह परिसर जिसका उपयोग वैवाहिक कार्यक्रमों तथा अन्य सामाजिक समारोहों के लिए किया जाता है।

2.5.36 ऑडिटोरियम : वह परिसर जहॉ संगीत सभा, नाटक, संगीत प्रस्तुतीकरण, समारोह आदि जैसे विभिन्न प्रदेर्शनों के लिए मंच और दर्शकों के बैठने की व्यस्था हो।

2.5.37 खुली नाट्यशाला : वह परिसर जहॉ खुले में दर्शकों के बैठने एवं प्रदर्शन के लिए मंच की सुविधाओं आदि की व्यवस्था हो।

2.5.38 थियेटर/नाट्यशाला : वह परिसर जहॉ दर्शकों के बैठने और प्रदर्शन के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.39 म्यूजियम/अजायबघर : वह परिसर जहॉ 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 जहॉ चित्रकारी, फोटोग्राफी, मूर्तिकला, भित्ति चित्रों, हस्त शिल्प या किसी विशेष वर्ग के उत्पादों की प्रदर्शनी और सजावट के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2.5.41 **संगीत/नृत्य नाट्य प्रशिक्षण/कला केन्द्र :** वह परिसर जहॉ संगीत, नृत्य तथा नाट्य कला का प्रशिक्षण देने और सिखाने की व्यवस्था हो।

2.5.42 **पुस्तकालय/लाइब्रेरी :** वह परिसर जहॉ सामान्य जनता या श्रेणी विशेष के लिए पढ़ने और सन्दर्भ के लिए पुस्तकों के संग्रहण की व्यवस्था हो।

2.5.43 **वाचनालय :** वह परिसर जहॉ सामान्य जनता या श्रेणी विशेष के लिए समाचार पत्र, पत्रिकाएं आदि पढ़ने की व्यवस्था हो।

2.5.44 **सूचना केन्द्र :** वह परिसर जहॉ राज्य तथा देश की विभिन्न गतिविधियों की सूचनाओं के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.45 **अग्नि शमन केन्द्र :** वह परिसर जहॉ उससे सम्बद्ध क्षेत्र के लिए आग बुझाने की सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.46 **समाज कल्याण केन्द्र :** वह परिसर जहॉ समाज के कल्याण और विकास को बढ़ावा देने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था तथा वह सार्वजनिक या धर्मार्थ या अन्य संस्था द्वारा चलाया जाता हो।

2.5.47 **विद्युत शवदाह गृह :** वह परिसर जहॉ शवों को विद्युत दाहक द्वारा जलाने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.48 **श्मशान :** वह परिसर जहॉ शवों को जला कर अन्तिम धार्मिक कृत्य को पूरा करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.49 **कब्रिस्तान :** वह परिसर जहॉ शवों को दफनाने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.50 **मेला स्थल :** वह परिसर जहॉ 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 जहॉ जिसका उपयोग धोबियों द्वारा कपड़े धोने और सुखाने हेतु किया जाता हो।

2.6 सार्वजनिक उपयोगिताएं

2.6.1 **डम्पिंग ग्राउण्ड :** वह परिसर जहॉ नगर के विभिन्न क्षेत्रों से कूड़ा (सालिड वेस्ट) इकट्ठा करके अंतिम उपचार होने तक जमा किया जाता हो।

2.6.2 **सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट :** वह परिसर जहॉ ठोस एवं तरल अवशिष्ठों को तकनीकी रसायनिक क्रिया द्वारा हानि रहित बनाया जाता हो।

2.6.3 **सार्वजनिक उपयोगिताओं एवं सेवाओं से संबंधित भवन/प्रतिष्ठान :** वह परिसर जहॉ सार्वजनिक उपयोग के लिए जल भण्डारण तथा उसकी आपूर्ति हेतु ओवर हेड/भूमिगत टेंक,

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

पम्प हाऊस आदि । सीवरेज से संबंधित ऑक्सीकरण तालाब, सेप्टिक टैंक, सीवरेज पम्पिंग स्टेशन आदि हो। इसमें सार्वजनिक शौचालय, मूत्रालय व कूड़ादान भी शामिल है।

2.6.4 **कम्पोस्ट प्लान :** वह परिसर जहॉ नगर के विभिन्न क्षेत्रों से ठोस कूड़े एवं अवशिष्ठ पदार्थो को मेकेनिकल क्रिया द्वारा उपचार के उपरान्त उर्वरक में परिवर्तित किया जाता हो।

2.6.5 **विद्युत केन्द्र/सब स्टेशन :** वह परिसर जहॉ 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 जन सुविधा 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 आटो मोबाइल्स की सर्विसिंग और मरम्मत की जाती हो।

2.7.4 **टैक्सी/टैम्पो/रिक्शा स्टैण्ड :** वह परिसर जिसका उपयोग व्यावसायिक गैर–व्यावसायिक आधार पर चलने वाली मध्यवर्ती सार्वजनिक परिवहन गाड़ियों की पार्किंग के लिए किया जाता हो।

2.7.5 **मोटर ड्राइविंग प्रशिक्षण केन्द्र :** वह परिसर जहॉ आटो मोबाइल्स 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 पाट्र्स शाप्स तथा गोदाम, पट्रोल पम्प आदि भी हो सकते हैं।

2.7.7 **धर्मकॉटा :** वह परिसर जहॉ भरे हुए अथवा खाली ट्रकों का वजन किया जाता हो।

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 मनोरंजनात्मक उपयोग

2.8.1 **पार्क :** वह परिसर जिसमें मनोरंजनात्मक गतिविधियों के लिए लान, खुला स्थान, हरियाली आदि समानार्थी व्यवस्थाएं हो। इसमें भू–दृश्य, पार्किंग सुविधा, सार्वजनिक शौचालय, फेन्सिंग आदि सम्बन्धित आवश्यकताओं की व्यवस्था हो सकती है।

2.8.2 **क्लब :** सभी सम्बन्धित सुविधाओं सहित वह परिसर जिसका उपयोग सामाजिक और मनोरंजनात्मक उद्देश्यों के लिए लोगों के समूह द्वारा किया जाता हो।

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2.8.3 **क्रीड़ा–स्थल/खेल का मैदान :** आउट खेलों के लिए उपयोग किया जाने वाला वह परिसर जिसमें पार्किंग सुविधा, सार्वजनिक शौचालय आदि की व्यवस्था हो।

2.8.4 **मनोरंजन पार्क :** वह परिसर जहॉ मनोरंजनात्मक उद्देश्यों के पार्क तथा मनोरंजन से संबंधित अन्य सुविधाओं के लिए पार्क या मैदान हो।

2.8.5 **स्टेडियम :** वह परिसर जिसमें खिलाड़ियों के लिए संबंधित 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 जहॉ यातायात और संकेतन के संबंध में बच्चों को जानकारी और दिशा देने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.8.7 **स्वीमिंग पुल (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 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 **फ्लाइंग 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 विभिन्नि प्रकार की पिस्टल्स/बन्दूकों को चलाने, निशाना साधने इत्यादि के प्रशिक्षण/प्रेक्ट्रिस के प्रयोग में लाया जाता हो।

2.9 **कृषि**

2.9.1 **नर्सरी/पौधशाला :** वह परिसर जहॉ छोटे पौधों को उगाने और बिक्री के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.9.2 **दुग्धशाला/डेयरीफार्म :** वह परिसर जहॉ डेयरी उत्पाद बनाने और तैयार करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें पशुओं के शेड्स के लिए अस्थाई ढॉचा हो सकता हो।

2.9.3 **कुक्कुटशाला (पोल्ट्रीफार्म) :** वह परिसर जहॉ मुर्गी, बत्तख आदि पक्षियों अंडे, मांस आदि उत्पादों के व्यवसाय के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें पक्षियों के शेड्स हो सकते हैं।

2.9.4 **फार्म हाउस :** वह परिसर जहॉ फार्म के स्वामी के उपयोग हेतु उसी कृषि भूमि पर आवासीय भवन हों।

2.9.5 **उद्यान :** वह परिसर जिसमें फूलों/फलों के प्रयोजनार्थ पेड़ पौधे लगाने हेतु उपयोग किया जाता हो।

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2.9.6 **दुग्ध संग्रह केन्द्र :** वह परिसर जहॉ सम्बद्ध क्षेत्र से किसी डेयरी हेतु दूध का संग्रहण किया जाता हो।

2.9.7 **कृषि उपकरणों की मरम्मत एवं सर्विसिंग :** वह परिसर जहॉ कृषि में प्रयोग होने वाले मैकेनिकल/इलेक्ट्रिकल उपकरण जैसे ट्रैक्टर, ट्राली, हार्वेस्टर इत्यादि की सर्विसिंग की जाती हो।

2.10 अन्य परिसर

2.10.1 **वन :** वह परिसर जिसमें प्राकृतिक अथवा मनुष्यों द्वारा लगाये गये पेंड़ पौधे हों। इसमें नगर वन भी शामिल होंगे।

2.10.2 **स्मारक :** दर्शकों के लिए सभी सुविधाओं सहित वह परिसर जहॉ भूतकाल संबंधित संरचनाएं 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 संबंधित 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 संबंधित सुविधाओं सहित पक्षियों के परीक्षण और पालन पोषण के लिए विस्तृत पार्क या वन के रूप में परिसर ।

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

3. प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में सशर्त अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु अनिवार्य शर्ते एवं प्रतिबन्ध

जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–5 के अन्तर्गत प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता से संबंधित ग्राफिक प्रस्तुतीकरण (Matrix) में सर्शत अनुमन्य क्रियाओं /उपयोगों हेतु कोड संख्या अंकित की गयी है। विभिन्न भू–उपयोग जोन्स में अनुमन्य क्रियाओं /उपयोगों की अनुज्ञा हेतु कोड संख्या के अनुसार निर्धारित अनिवार्य शर्ते एवं प्रतिबन्ध निम्न प्रकार हैं :–

कोड संख्या	अनुमन्यता की अनिवार्य शर्ते एवं प्रतिबन्ध
1.	भू–तल पर चौकीदार/ संतरी आवास
2.	भू–तल छोड़कर ऊपरी तलों पर आवा
3.	योजना के कुल क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत तक
4.	न्यूनतम 18 मी0 चौड़े मार्ग पर
5.	न्यूनतम 24 मी0 चौड़े मार्ग पर
6.	भू–खण्ड के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत, सक्षम अधिकारी से स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार
7.	भू–खण्ड के कुल क्षेत्रफल का 2 प्रतिशत, सक्षम अधिकारी से स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार
8.	केवल संक्रामक रोगों से संबंधित
9.	न्यूनतम 30 मी0 चौड़े मार्ग पर
10.	नगर के प्रस्तावित मुख्य मार्गो, ग्रामीण आबादी एवं नगरी सीमा से न्यूनतम 300 मी0 की दूरी पर
11.	केवल संबंधित सुविधा के उपयोगार्थ एवं परिसर के अन्दर भू–आच्छान का अधिकतम 1 प्रतिशत अथवा 500 वर्ग मी0, जो भी कम हो
12.	स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार अथवा भू–खण्ड पर अनुमन्य अधिकतम भू–आच्छादन का 10 प्रतिशत

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

4. विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु अपेक्षाएं

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

(1) कुशीनगर विशेष क्षेत्र विकास क्षेत्र के अन्तर्गत किसी भी प्रमुख भू–उपयोग जोन में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष परिस्थितियों में अन्य क्रियाओं की अनमुति दिये जाने से पूर्व ऐसी प्रत्येक मामलों में निम्न समिति द्वारा परीक्षण किया जायेगा, जिसकी संस्तुति कुशीनगर विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी और बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त ही अनुज्ञा प्रदान की जायेगीः–

- कुशीनगर विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा नामित अधिकारी
- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश अथवा उनके प्रतिनिधि
- अध्यक्ष, कुशीनगर विशेष क्षेत्र 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 व्यवस्थाएं सुनिश्चित की जायेंगी :–

(i) प्रमुख भू–उपयोग जोन की आधारभूत अवस्थापनाओं यथा–जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, खुले स्थल तथा यातायात, पार्किंग इत्यादि पर प्रतिकूल प्रभाव न पड़े।

(ii) प्रस्तावित क्रिया के कारण अगल–बगल के भू–खण्डों/भवनों के निजी परिसरों में प्रकाश एवं संवातन तथा प्राईवेसी भंग न हो।

(iii) प्रस्तावित क्रिया के कारण प्रमुख भू–उपयोग जोन में किसी प्रकार की ध्वनि /धुँआ/दुर्गध इत्यादि के प्रदूषण की सम्भावना न हो।

(iv) प्रस्तावित क्रिया यथा सम्भव 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।

(2) किसी भी प्रमुख भू–उपयोग जोन में विशेष अनुमति से किसी क्रिया को 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 आवेदक द्वारा कुशीनगर विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तान्तरित करनी होगी।

(3) महायोजना में चिन्हित हैरिटेज जोन में खान–पान से संबंधित दूकानें, रेस्टोरेन्ट्स, फोटोग्राफर, रेल/वायु/टैक्सी इत्यादि के बुकिंग आफिस, गाईड कार्यालय, पर्यटन से संबंधित

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

कार्यालय तथा अन्य आवश्यक क्रियाओं यथा–अस्थाई मेला/प्रदर्शनी स्थल इत्यादि की अनुमति सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन उपविधियों के अधीन की जायेगी।

(4) जोनिंग रेगुलेशन्स में दर्शायी गयी क्रियाओं के अतिरिक्त प्रमुख भू–उपयोग के अनुषांगिक अन्य क्रियाएं जिनका उल्लेख नहीं है, भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष अनुमति से गुण–अवगुण के आधार पर अनुमन्य की जा सकेगी।

टिप्पणी :–

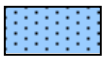
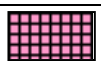
(1) जोनिंग रेगुलेशन्स में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य किए जाने की दशा में समस्त क्रियाओं/उपयोगों के मानचित्र, प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उप–विधि के अनुसार ही स्वीकृत किये जायेगें। जिन क्रियाओं/उपयोगों हेतु भवन उपविधि में भू–आच्छान, एफ0ए0आर0 सेट–बैक, पार्किंग आदि के बारे में प्राविधान नहीं है, के संबंध में क्रिया विशेष की प्रकृति को दृष्टिगत रखते हुए उक्त समिति द्वारा कुशीनगर विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण बोर्ड को संस्तुति प्रदान की जायेगी।

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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुमन्यता ज्ञात करने हेतु ग्राफिक प्रस्तुतीकरण (Matrix) के उपयोग की विधि

महायोजना में प्रस्तावित प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं (activties) /उपयोगों की अनुमन्यता जोनिंग रेगुलेशन्स के माध्यम से निर्धारित की जाती है। यदि आवेदक द्वारा किसी भू–उपयोग जोन के अन्तर्गत क्रिया विशेष की निर्माण अनुज्ञा से सम्बन्धित मानचित्र विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण में स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया जाता है, तो जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर ही यह तय किया जा सकेगा कि प्रश्नगत निर्माण उस भू–उपयोग जोन में अनुमन्य है अथवा नहीं ? महायोजना के प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुमन्यता से सम्बन्धित विवरण जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–5 में मैट्रिक्स (matrix) के रूप प्रस्तुत किया गया है जिसमें क्षैतिज रेखा (X-axis) पर कालम–2 से 14 में महायोजना के प्रमुख भू–उपयोग जोन्स दर्शाए गए हैं, जबकि इन जोन्स के अन्तर्गत अनुमन्य क्रियाएं/उपयोग ऊर्ध्वाधर रेखा (Y-axis) पर दर्शाए गए हैं। किसी प्रमुख भू–उपयोग जोन में किसी क्रिया/उपयोग की अनुमन्यता ज्ञात करने के लिए क्षैतिज (Y-axis) पर दर्शाए गए भू–उपयोग जोन्स के कालम में दिए गए संकेत के आधार पर अनुमन्यता ज्ञात की जा सकती है। ग्राफिक प्रस्तुतीकरण (Matrix) जो विभिन्न रंगों (colour) से दर्शाया गया है, में निम्न चार संकेतों का प्रयोग किया गया है :–

(i)		**अनुमन्य उपयोग :** जो सामान्यतः अनुमन्य है।
(ii)		**सषर्त अनुमन्य उपयोग :** जो जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–3 में कोड संख्या–1 से 12 तक निर्दिष्ट शर्तो एवं प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य है।
(iii)		**विषेष अनुमति से अनुमन्य उपयोग :** जो जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–4 में निर्दिष्ट अपेक्षाओं के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष परिस्थितियों में अनुमन्य है। ''सक्षम प्राधिकारी'' की परिभाषा जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–1 में क्रमांक 1.7.1 पर दी गयी है।
(iv)		**निषिद्ध उपयोग :** जो अनुमन्य नहीं है।

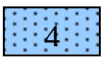
PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

उपर्युक्त चारों संकेतों के आधार पर महायोजना के प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुमन्यता से सम्बन्धित उदाहरण निम्न प्रकार है :–

उदाहरण – 1 : कोई व्यक्ति यह ज्ञात करना चाहता है कि **कार्यालय भू–उपयोग जोन में ''पुस्तकालय/वाचनालय'' अनुमन्य है अथवा नहीं ?**

जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–5 में ग्राफिक प्रस्तुतीकरण (Matrix) के अन्तर्गत Y-axis पर क्रियाएं/उपयोग के नीचे क्रमांक–5.16 पर ''पुस्तकालय/वाचनालय'' के सम्मुख X-axis पर कार्यालय भू–उपयोग जोन के कालम (6) में संकेत (अनुमन्य) दिया गया है, जिसका अर्थ है कि कार्यालय भू–उपयोग जोन में ''पुस्तकालय/वाचनालय'' अनुमन्य है।

उदाहरण – 2 : **आवासीय भू–उपयोग जोन में ''कोयला तथा लकड़ी के टाल'' अनुमन्य है अथवा नहीं ?**

जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–5 में ग्राफिक प्रस्तुतीकरण के (Matrix) अन्तर्गत Y-axis पर क्रियाएं/उपयोग के नीचे क्रमांक–2.7 पर ''कोयला तथा लकड़ी के टाल'' के सम्मुख X-axis पर आवासीय भू–उपयोग जोन के कालम (2) में संकेत (सशर्त अनुमन्य) 

दिया गया है। अर्थात् जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–3 में निर्दिष्ट कोड संख्या–4 के आवासीय भू–उपयोग जोन में ''कोयला तथा लकड़ी के टाल'' न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर अनुमन्य है।

उदाहरण – 3 : **कृषिगत भू–उपयोग जोन में ''रिसॉर्ट'' अनुमन्य है अथवा नहीं ?**

जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–5 में ग्राफिक प्रस्तुतीकरण (Matrix) के अन्तर्गत Y-axis पर क्रियाएं/ उपयोग के नीचे क्रमांक–2.10 पर ''रिसॉर्ट'' के सम्मुख X-axis पर कृषिगत क्षेत्र के कालम–14 में संकेत (विशेष अनुमति से अनुमन्य) दिया गया है। अर्थात् कृषिगत भू–उपयोग जोन में ''रिसॉर्ट'' सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष अनुमति से अनुमन्य है।

उदाहरण – **4 : कृषिगत भू–उपयोग जोन में ''बारातघर'' अनुमन्य है अथवा नहीं ?**

जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–5 में ग्राफिक प्रस्तुतीकरण (Matrix) के अन्तर्गत Y-axis पर क्रियाएं/उपयोग के नीचे क्रमांकं–5.29 पर ''बारातघर'' के सम्मुख X-axis पर कृषिगत क्षेत्र के कालम–14 में संकेत (निषिद्ध) दिया गया है । अर्थात् कृषिगत क्षेत्र में ''बारातघर'' अनुमन्य नहीं है।

टिप्पणी : विभिन्न क्रियाओं/उपयोग परिसरों की परिभाषाएं जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–2 में दी गई है।

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

अनुलग्नक–1

दैनिक उपयोग की दुकानों की सूची

1. जनरल प्राविजन 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/ क्लिनिक
8. स्टेशनरी
9. टाइपिंग, फोटो स्टेट, फैक्स आदि
10. किताबें /मैगजीन /अखबार आदि
11. खेल का सामान
12. टेलीफोन बूथ, पी0सी0ओ0
13. रेडिमेड गारमेन्ट
14. ब्यूटीपार्लर
15. सौन्दर्य प्रसाधन
16. हेयर ड्रेसिंग
17. टेलरिंग
18. घड़ी मरम्मत
19. कढ़ाई–बुनाई एवं पेंटिंग
20. केबल टी0वी0, संचालन, विडियो पार्लर
21. प्लम्बर शाप
22. विद्युत उपकरण
23. हार्ड वेयर
24. टायर पन्चर की दूकाने
25. कपड़े इस्तरी करना
26. समरूप दैनिक उपयोगिताओं की अन्य दूकानें

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

विकसित/अविकसित/आवासीय क्षेत्र में अनुमन्य सेवा उद्योगों की सूची

1. लाण्ड्री, ड्राई–क्लीनिंग
2. टी0वी0, 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. प्रिंटिंग प्रेस तथा बुक बाइडिंग
6. सोना तथा चॉदी का कार्य
7. कढ़ाई एवं बुनाई
8. जूते का फीता तैयार करना
9. टेलरिंग व बुटिंग
10. बढ़ई कार्य, लोहर कार्य
11. घड़ी, पेन, चश्में की मरम्मत
12. साइन बोर्ड बनाना (लोहे के बोर्ड को छोड़कर)
13. फोटो फ्रेमिगं
14. जूता मरम्मत
15. विद्युत उपकरणों की मरम्मत
16. बेकरी, कन्फेक्शनरी
17. आटा चक्की (10 अश्व शक्ति तक)
18. फर्नीचर
19. समरूप सेवा उद्योग

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

व्यावसायिक क्षेत्र में अनुमन्य प्रदूषण मुक्त लघु उद्योग की सूची

(10 हार्स पावर तक)

1. आटा चक्की
2. मूँगफली सूखाना
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 कार्य
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 संबंधित यन्त्र
18. स्टील एवं लकड़ी के साज–सज्जा सामान
19. घरेलू विद्युत उपकरणों को तैयार करना
20. रेडियो, टी0वी0 बनाना
21. पेन, घड़ी, चश्में की मरम्मत
22. सर्जिकल पट्टियॉ
23. सूत कताई व बुनाई
24. रस्सियॉ बनाना
25. दरियॉ बनाना
26. कूलर तैयार करना
27. साइकिल एवं अन्य बिना इंजन चालित वाहनों की एसेम्बलिंग
28. वाहनों की सर्विसिंग एवं मरम्मत

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

29. इलेक्ट्रानिक्स उपकरण तैयार करना
30. खिलौने बनाना
31. मोमबत्ती बनाना
32. आरा मशीन के अतिरिक्त बढ़ई का कार्य
33. तेल निकालने का कार्य (शोधन को छोडकर)
34. आइसक्रीम बनाना
35. मिनरल वाटर
36. जाबिंग एवं मशीनिंग
37. लोहे के सन्दूक तथा सूटकेस
38. पेपर पिन तथा यू–क्लिप
39. छपाई हेतु ब्लाक तैयार करना
40. चश्में के फ्रेम
41. समरूप प्रदूषण रहित उद्योग

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

अनुलग्नक–4

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com