Atal Mission for Rejuvenation and Urban Transformation

Town and Country Planning Department U.P.
Under the Department Of Housing & Urban Planning, Government of Uttar Pradesh (India)

VARANASI
DEVELOPMENT AUTHORITY

GIS Based Master Plan Formulation under AMRUT

Varanasi 2031(Draft)

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग उ. प्र. वाराणसी

एवं

वाराणसी विकास प्राधिकरण वाराणसी

विषय सूची

1. परिचय-: 1
2. वर्तमान अध्ययन : 14
3. महायोजना – 2031 के प्रस्तावों के सम्बन्ध में नीति निर्धारण 47
4. भू-प्रयोग प्रस्ताव :- 53
5. वाराणसी महायोजना – 2031 जोनिंग रेगुलेशन्स 69

वाराणसी महायोजना - 2031

1. परिचय-:

वाराणसी उत्तर प्रदेश के दक्षिण में पवित्र गंगा नदी के तट पर स्थित है, जिसे दुनिया का सबसे पुराना जीवित शहर माना जाता है। सदियों से इस जगह के रहस्यवादी भारत के साथ-साथ विदेशों से भी तीर्थयात्रियों को आकर्षित करते रहे हैं। प्राचीन गुंबदों, मठों, आश्रमों, पुजारियों, बनारसी साड़ियों से भरी दुकानों वाली संकरी गलियों का घर, वाराणसी रंगीन और आकर्षक भारत का प्रतिनिधित्व करता है। जीवन और मृत्यु के अंतरंग अनुष्ठानों के साथ घाटों पर समानांतर रूप से प्रदर्शन किया जाता है।

स्थान

वाराणसी उत्तर प्रदेश के पूर्वी मैदानी क्षेत्र के कृषि जलवायु क्षेत्र में स्थित है, जो उत्तर में जौनपुर, उत्तर पूर्व में गाजीपुर, पूर्व में चंदौली, दक्षिण में मैरजापुर और पश्चिम में संत रविदासनगर जिलों की सीमा पर स्थित है। जिले का कुल क्षेत्रफल 1535 वर्ग किमी है, जो 31.48 लाख लोगों की आबादी का समर्थन करता है। यह जिला 2063 व्यक्ति प्रति वर्ग किमी के साथ घनी आबादी वाला है, जबकि राज्य का औसत 689 व्यक्ति प्रति वर्ग किमी है। शहरी समूह 82° 56'E - 83° 03'E और 25° 14'N - 25° 23.5'N के बीच फैला हुआ है और वाराणसी की औसत ऊंचाई समुद्र तल से 80.71 मीटर है।

वाराणसी का इतिहास और विकास

प्राचीन शहर वाराणसी एक दिन में नहीं बना था। शहर में एक पवित्र अतीत के दो अवशेष हैं: पहला राजघाट पठार है, जहां माल की पुरातात्विक खोज शहरी बस्तियों के अस्तित्व की अवधि की है और दूसरा सारनाथ है, जहां बुद्ध ने अपना पहला उपदेश दिया था, "पहिया को मोड़ना" कानून का ”528 ईसा पूर्व में। बाद में तीसरी शताब्दी के दौरान, राजा अशोक ने वहां एक मठ बस्ती का निर्माण किया, जो 12 वीं शताब्दी तक अस्तित्व में रहा और बाद में नष्ट हो गया। प्राचीन काल से शहर के प्राकृतिक और सांस्कृतिक परिदृश्य ने समकालीन समाज में एक सक्रिय सामाजिक भूमिका को बनाए रखा है जो पारंपरिक जीवन शैली से निकटता से जुड़ा हुआ है। यह शहर तीर्थस्थल है और गंगा नदी में पवित्र स्नान के लिए एक पवित्र स्थल है, एक अच्छी मृत्यु के लिए, स्थानान्तरण से राहत पाने के लिए, आध्यात्मिक योग्यता सीखने और प्राप्त करने के लिए, आदि। शहर ने अभी भी अपनी परंपराओं को बनाए रखा है। अनेक उतार-चढ़ावों और उथल-पुथल के बावजूद परंपराएं आज भी पूरी तरह से जीवित हैं।

हिंदू धर्म का सबसे पवित्र शहर होने के नाते, धर्म का प्रभाव शहर में हर जगह पाया जाता है - जप की घंटियाँ और नीरस, लेकिन अजीब तरह से सुखदायक, संस्कृत भजनों का जाप, सुगंधित फूलों के प्रसाद

में, और रंगीन पाउडर जो एक में बेचे जाते हैं असंख्य सड़क किनारे दुकानें जो भक्तों के माथे को सजाती हैं, हजारों की संख्या में उपासक और हजारों जो उन्हें मोक्ष या सेवाएं प्रदान करते हैं। गंगा के किनारे सीढ़ियों के साथ घाट, "मरने वाले घरों", धर्मार्थ घरों, तीर्थयात्रियों के विश्राम गृह, शहर की कुछ अनूठी विशेषताएं हैं। इसके अलावा, रेशम की बुनाई और साड़ी बनाना, धातु, लकड़ी और टेराकोटा हस्तशिल्प, खिलौना बनाना, विशेष रूप से पेंटिंग फॉर्म आदि, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक परंपरा की निरंतरता को समाहित करते हैं। वाराणसी अपने मेलों और त्योहारों के लिए विविधता, भेद, समय, पवित्र स्थलों और कलाकारों के संबंध में प्रसिद्ध है।

वाराणसी भी युगों-युगों से शिक्षा का एक बड़ा केंद्र रहा है। वाराणसी अध्यात्मवाद, रहस्यवाद, संस्कृत, योग और हिंदी भाषा के प्रचार से जुड़ा है और रामचरित मानस लिखने वाले प्रसिद्ध संत-कवि तुलसी दास जैसे प्रसिद्ध उपन्यासकार प्रेम चंद और तुलसी दास जैसे सम्मानित लेखक हैं। भारत की सांस्कृतिक राजधानी के रूप में उपयुक्त, वाराणसी ने सभी सांस्कृतिक गतिविधियों को फलने-फूलने के लिए सही मंच प्रदान किया है। नृत्य और संगीत के अनेक प्रतिपादक वाराणसी से आए हैं। रविशंकर, अंतरराष्ट्रीय स्तर पर प्रसिद्ध सितार वादक और उस्ताद बिस्मिल्लाह खान, (प्रसिद्ध शहनाई वादक) सभी धन्य शहर के पुत्र हैं या अपने जीवन के अधिकांश भाग के लिए यहां रहे हैं। कई मंदिरों के साथ, श्रीमती एनी बेसेंट ने अपनी 'थियोसोफिकल सोसाइटी' के लिए वाराणसी को घर के रूप में चुना और पंडित मदन मोहन मालवीय ने 'बनारस हिंदू विश्वविद्यालय, एशिया का सबसे बड़ा विश्वविद्यालय' स्थापित करने के लिए चुना। कहा जाता है कि आयुर्वेद की उत्पत्ति वाराणसी में हुई थी और इसे आधुनिक चिकित्सा विज्ञान जैसे प्लास्टिक सर्जरी, मोतियाबिंद और कैलकुलस ऑपरेशन का आधार माना जाता है। आयुर्वेद और योग के उपदेशक महर्षि पतंजलि भी पवित्र शहर वाराणसी से संबद्ध थे। वाराणसी अपने व्यापार और वाणिज्य के लिए भी प्रसिद्ध है, विशेष रूप से शुरुआती दिनों से बेहतरीन रेशम और सोने और चांदी के ब्रोकेड के लिए।

लिंकेज और कनेक्टिविटी

वाराणसी देश के अन्य हिस्सों से सड़क, रेल और हवाई मार्ग से अच्छी तरह जुड़ा हुआ है। प्रमुख शहरों से दूरी दिल्ली-750 किमी, लखनऊ-286 किमी और इलाहाबाद से 125 किमी है। तीन राष्ट्रीय राजमार्ग अर्थात NH-2, NH-56 और NH-29 और चार राज्य राजमार्ग यानी SH-87, SH-73, SH-74 और SH-98 शहर के मध्य से गुजरते हैं। राष्ट्रीय राजमार्गों द्वारा प्रदान किए गए लिंकेज हैं:

i. NH 2- जी.टी. मुगल सराय से इलाहाबाद तक सड़क;
ii. NH 29- वाराणसी से गोरखपुर, कुशीनगर; तथा
iii. NH 56- वाराणसी से जौनपुर लखनऊ

इन राष्ट्रीय राजमार्गों और राज्य राजमार्गों में उच्च यात्री यातायात है क्योंकि ये सड़कें यू.पी. में आसपास के क्षेत्रों के लिए एक अच्छी कनेक्टिविटी प्रदान करती हैं। राज्य के साथ-साथ दिल्ली और कोलकाता जैसे महानगरीय शहरों में भी। ग्रांड ट्रंक रोड या NH2 शहर की मुख्य परिवहन रीढ़ है। NH-2 पर बोझ कम करने के लिए शहर के पूर्वी किनारे पर एक बाईपास का निर्माण किया जा रहा है। यातायात को मोड़ने और ट्रांस वरुण क्षेत्र में आने वाले नए विकास के लिए बेहतर कनेक्टिविटी प्रदान करने के लिए शहर के पश्चिमी किनारे के साथ एक और रिंग रोड पर विचार किया जा रहा है।

रेल द्वारा:

वाराणसी में दो रेलवे स्टेशन हैं, काशी जंक्शन और वाराणसी जंक्शन (जिसे वाराणसी छावनी भी कहा जाता है)। वाराणसी रेलवे द्वारा ब्रॉड गेज के साथ अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है। लखनऊ, भदोई और इलाहाबाद से शहर में प्रवेश करने वाली तीन रेल लाइनें हैं और दो लाइनों में गोरखपुर और मुगल सराय के लिए डायवर्ट की जाती हैं। यह शहर उत्तर पूर्वी रेलवे के दिल्ली-कोलकाता रेल मार्ग पर स्थित है, जो ब्रॉड गेज है। एक रेल लाइन शहर को सारनाथ से जोड़ती है। रेलवे के माध्यम से अच्छी कनेक्टिविटी वाले अन्य शहर पटना, गुवाहाटी, चेन्नई, मुंबई, ग्वालियर, मेरठ, लखनऊ, कानपुर और इलाहाबाद हैं।

हवाईजहाज से:

शहर से लगभग 24 किमी की दूरी पर शहर में एक हवाई अड्डा भी है। आगरा, भुवनेश्वर, कोलकाता, दिल्ली, गोरखपुर, खजुराहो, लखनऊ, रायपुर और काठमांडू (नेपाल) से वाराणसी के लिए उड़ानें हैं। यह दिल्ली से कोलकाता और भुवनेश्वर के लिए नियमित उड्डयन मार्ग पर है। यह नेपाल का एविएशन गेटवे भी है।

जलवायु

वाराणसी एक आर्द्र उपोष्णकटिबंधीय जलवायु का अनुभव करता है जिसमें गर्मी और सर्दियों के तापमान के बीच बड़े बदलाव होते हैं। शुष्क गर्मी अप्रैल में शुरू होती है और जून तक चलती है, इसके बाद जुलाई से अक्टूबर तक मानसून का मौसम आता है। गर्मियों में तापमान 22 से 46 डिग्री सेल्सियस के बीच रहता है। गर्म दिनों और एकदम ठंडी रातों के साथ, वाराणसी में सर्दियाँ बहुत बड़ी दैनिक विविधताएँ देखती हैं। हिमालय क्षेत्र से आने वाली शीत लहरों के कारण दिसंबर से फरवरी तक पूरे शहर में तापमान गिर जाता है और 5 डिग्री सेल्सियस से नीचे का तापमान असामान्य नहीं है। सामान्य हवा की दिशा पश्चिम और दक्षिण-पश्चिम है। औसत वार्षिक वर्षा 1,110 मिमी (44 इंच) है, जिसका बड़ा हिस्सा जुलाई से सितंबर के महीनों के दौरान होता है। सर्दियों में कोहरा आम है, जबकि गर्म शुष्क हवाएँ, जिन्हें "लू" कहा जाता है, गर्मियों में चलती

हैं। हाल के वर्षों में, गंगा के जल स्तर में काफी कमी आई है; ऊपर की ओर बांध, अनियमित जल निकासी, और ग्लोबल वार्मिंग के कारण घटते हिमनद स्रोतों को दोष दिया जा सकता है।

Table 1 Average annual rainfall

Month	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
Average high	19	24	31	37	38	36	32	31	31	31	27	22
Average low	8	12	17	22	25	27	26	26	24	21	15	21
Precipitation mm	19	13	10	5	9	10	320	260	231	38	13	4

भूमि संसाधन

कृषि: वाराणसी बहुत अधिक मात्रा में आम (लंगड़ा किस्म) के उत्पादन के लिए प्रसिद्ध है। यह क्षेत्र बनारसी पान के पत्ते (पान के पत्ते) और खोआ के लिए भी प्रसिद्ध है जो दूध उत्पाद है। शहर और उसके क्षेत्र की बागवानी क्षमता का विस्तृत मूल्यांकन,

खनिज: वाराणसी जिले में कोई प्रमुख खनिज नहीं पाया जाता है। बालू वाराणसी का एकमात्र गौण खनिज है। 2011 में वाराणसी जिले से करीब 393 टन रेत का उत्पादन हुआ था।

विनिर्माण: हालांकि वाराणसी एक प्रमुख औद्योगिक केंद्र नहीं है, हालांकि, भारतीय रेलवे का डीजल लोकोमोटिव कारखाना स्थानीय अर्थव्यवस्था में योगदान देता है। इसके अलावा बिजली उपकरण बनाने वाली बड़ी कंपनी बीएचईएल भी यहां प्लांट चलाती है।

जल संसाधन

गंगा नदी के तट पर स्थित होने के कारण, वाराणसी को एक बारहमासी जल स्रोत का आशीर्वाद प्राप्त है। इसके अलावा, अस्सी और वरुणा नदियाँ शहर से होकर गुजरती हैं और गंगा नदी में मिल जाती हैं। वाराणसी में करीब 88 कुंड हैं। ये कुंड शहर में जल निकासी का एक प्रभावी साधन हैं। हालांकि, अतिक्रमण और जलवायु परिवर्तन के कारण कई कुंड सूख गए हैं। वाराणसी में लगभग 100 कुंड हैं लेकिन आज तक केवल 88 ही बचे हैं। मास्टर प्लान 2011 के अनुसार, भूमि उपयोग में कुल क्षेत्रफल का 3% जल निकाय और अन्य है जो 273.5 हेक्टेयर बनाता है।

वन संसाधन

दशकों से, उत्तर प्रदेश में वन कवर 1950-51 में 10.9 प्रतिशत से बढ़कर 2001 में 17.5 प्रतिशत हो गया है। पर्यावरण और वन मंत्रालय, भारत सरकार के तहत उत्तर प्रदेश एनविस केंद्र के अनुसार, कुल वन कवर सैटेलाइट इमेजरी के माध्यम से) पूरे उत्तर प्रदेश में 13,746 वर्ग किलोमीटर और वाराणसी जिले में 12 वर्ग किलोमीटर है। हालांकि, वाराणसी शहर में घने जंगल नहीं हैं।

1.1 वाराणसी महायोजना की पृष्ठभूमि:

वाराणसी की प्रथम महायोजना की अधिसूचना संख्या-1449/11 बी 44 आई.टी./49 दि० 03 अक्टूबर 1950 द्वारा नगर इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट की सीमा के लिए सर्वप्रथम मि० डडले टुगेट द्वारा 1948 में बनाई गई थी। पुनः अधिसूचना संख्या-2 पी. 37-50 एच/57 दि0-10.12.1958 द्वारा वाराणसी विनियमित क्षेत्र की घोषणा की गई तथा वर्ष 1964 में उत्तर प्रदेश शासन के शासनादेश संख्या-4 एच./37/46 टी.पी. 63 दि०-24.2.1964 द्वारा नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के वाराणसी सर्वेक्षण खण्ड को वाराणसी की नवीनतम महायोजना बनाने का कार्य सौंपा गया। सभी आवश्यक औपचारिकताओं की पूर्ति एवं अध्ययन के पश्चात् उत्तर प्रदेश (निर्माण कार्य विनियमन) 1958 के अधीन विभिन्न प्रक्रियाओं को पूर्ण करते हुये वाराणसी महायोजना तैयार की गई। नियंत्रक प्राधिकारी, वाराणसी विनियमित क्षेत्र द्वारा नगर महापालिका अधिनियम-1959 के अधीन वर्ष 1969 में प्रकाशित कराया गया। महायोजना पर प्राप्त आपत्तियों/सुझावों की सुनवाई के पश्चात् "आपत्ति सुनवाई समिति द्वारा दी गई संस्तुति के आधार पर महायोजना में आवश्यक संशोधनोपरान्त वाराणसी महायोजना-1991 को उत्तर प्रदेश सरकार के शासनादेश संख्या-2019/37-3-38 ए0के0वी0 68 दिनांक 01.10.1973 द्वारा स्वीकृति प्रदान की गयी। वाराणसी विकास प्राधिकरण के गठन के साथ-साथ शासकीय अधिसूचना संख्या-3779/37-2-4. डी.ए./72 दि०-19 अगस्त, 1974 के द्वारा वाराणसी विकास क्षेत्र की स्थापना की गयी। वाराणसी क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल लगभग 793 वर्ग कि.मी. पा. जिसमें नगर समूह, मुगलसराय रेलवे नोटीफाइड एरिया तथा नगर पालिका एरिया एवं 601 ग्राम सम्मिलित थे। सम्पूर्ण विकास क्षेत्र गंगा नदी द्वारा दो भागों में विभक्त होता है प्रथम भाग लिये भाग-अ कहा गया है, गंगा नदी के बायें तट पर नदी के पश्चिमोत्तर दिशा में स्थित है इस क्षेत्र में वाराणसी नगर महापालिका, काशी हिन्दू विश्वविद्यालय, मण्डुआडीह रेलवे मेटलमेन्ट, छावनी क्षेत्र तथा तहसील वाराणसी के 460 गाँव आते हैं। विकास क्षेत्र के द्वितीय भाग जिसे भाग व कहा गया है गंगा नदी के दायें और दक्षिण-पूर्व में स्थित है। इस क्षेत्र के अन्तर्गत रामनगर नगर पालिका, मुगलसराय नगर पालिका, मुगलसराय नोटीफाइड एरिया तथा जनपद-चन्दौली एवं तहसील-चुनार, जिला मिर्जापुर तथा तहसील वाराणसी, जनपद-वाराणसी के 141 ग्राम आते हैं। प्राधिकरण ने अपनी बैठक दिनांक-16.12.1974

के संकल्प संख्या-3 के अनुसार शासन से पूर्व में स्वीकृत महायोजना को अंगीकृत किया गया जिसके आधार पर वाराणसी विकास प्राधिकरण द्वारा विकास नियंत्रण का कार्य वर्ष 1974 से शुरू किया गया।

वाराणसी महायोजना- 1991 की विसंगतियों को दूर करने के उद्देश्य से वाराणसी विकास प्राधिकरण ने अपनी बैठक दिनांक 30.5.1982 के मद संख्या-36 में महायोजना को नया रूप देने का निर्णय लिया। नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 द्वारा तैयार वाराणसी महायोजना-2011 विभिन्न प्रक्रियाओं को पूर्ण करते हुए शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया गया। जिसे शासन ने अपने शासनादेश संख्या-2915/9-आ-3-2001-10 महा/99, दिनांक 10 जुलाई, 2001 द्वारा स्वीकृति प्रदान कर दी जो 13 जुलाई, 2001 से प्रभावी है।

चूंकि वाराणसी 2031 के मास्टर प्लान को मंजूरी दी गई थी और वर्तमान में लागू है, मास्टर प्लान प्रस्ताव के आधार पर अनुमानित आवश्यकता को पूर्वव्यापी किया जा सकता है। आवंटित असाइनमेंट की आवश्यकता रूपांतरण/संशोधन है। मास्टर प्लान 2031 के अध्ययन से पता चलता है कि 12 नियोजन क्षेत्रों में आवास, वाणिज्यिक गतिविधियों, सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक गतिविधियों और हरित पट्टी/खुले स्थान के लिए भूमि उपयोग की आवश्यकता प्रदान की गई है। यह मौजूदा भूमि उपयोग, मुद्दे की पहचान, मास्टर प्लान के उद्देश्यों के आधार पर प्रदान किया गया है। हालाँकि, यह योजना यूपी टाउन एंड कंट्री प्लानिंग एक्ट 1973 के तहत वैधानिक संशोधन / रूपांतरण के लिए प्रक्रियाधीन है, वर्तमान स्थिति के आधार पर प्रस्ताव को संशोधित किया जा सकता है। चूंकि 2031 तक अनुमानित जनसंख्या को ध्यान में रखते हुए मास्टर प्लान तैयार किया गया था, अब इसे दशकीय संशोधन के उद्देश्य से पूर्वव्यापी करने की आवश्यकता है। जीआईएस मौजूदा भूमि उपयोग डेटा के आधार पर, मास्टर प्लान के मैक्रो या माइक्रो संशोधन में प्रत्यक्ष संशोधन के लिए विभिन्न विश्लेषण तैयार किए गए हैं। मोटे तौर पर, संशोधन विकास नियंत्रण विनियमों, भूमि उपयोग में परिवर्तन, विकास योग्य क्षेत्र में विस्तार या कमी, भवन उपनियमों आदि पर लागू होता है। आवासीय भूमि उपयोग क्षेत्र को संशोधित करने के लिए आवास मांग आपूर्ति अंतराल का आकलन करने की आवश्यकता होती है। मौजूदा भूमि उपयोग के सकल घनत्व और आवासीय घनत्व विश्लेषण से प्रस्तावित भूमि उपयोग में परिवर्तन हो सकता है। शहर के आर्थिक उत्थान की भावना से प्रेरित विकास को विकसित करने के लिए भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण विनियमन/भवन के कानूनों में संशोधन भी संभव है। चूंकि अर्थव्यवस्था शहर नियोजन के बुनियादी संबंधित सिद्धांतों में से एक है, इसलिए राज्य की नीतियों के साथ-साथ स्थानीय नीति को भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण नियमों में प्रतिबिंबित करने की आवश्यकता है। इन नीतियों के संबंध में औद्योगिक भूमि उपयोग में परिवर्तन हो सकता है। भारत सरकार ने हाल ही में नदी आधार योजना अवधारणा प्रकाशित की। इस दिशा-निर्देश का उद्देश्य नदियों से सक्रिय जुड़ाव वाले शहर की योजना बनाने के सिद्धांत प्रदान करना है। चूंकि वाराणसी गंगा नदी के तट पर स्थित है, इसलिए इस नीति को भूमि उपयोग

योजना और विकास नियंत्रण नियमों में प्रतिबिंबित करने की आवश्यकता है। स्वीकृत मास्टर प्लान रिपोर्ट में वाराणसी के पुराने शहर क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियों को केंद्रीकृत करने के मुद्दे का उल्लेख किया गया है। इस विशेष मुद्दे को पूरा करने के लिए इस संशोधन के तहत नई नीति बनाना संभव हो सकता है। भूमि उपयोग की मौजूदा स्थिति का विश्लेषण करके, प्रमुख कार्यान्वयन में रिंग रोड का कार्यान्वयन शामिल है। परिवहन संपर्क बढ़ाने और यातायात के माध्यम से कम करने के लिए यह बहुत आवश्यक हस्तक्षेप है। उनकी आवश्यकता की पहचान करना और उन्हें भूमि उपयोग योजना और विकास नियंत्रण विनियमन में शामिल करना भी महत्वपूर्ण है।

उल्लेखनीय है कि 2031 के लिए मास्टर प्लान पहले ही तैयार किया जा चुका है।

इधर, जमीनी स्थिति और विभिन्न लाइन विभाग के साथ-साथ अन्य महत्वपूर्ण स्टैक धारकों के साथ व्यापक स्टैक धारकों के परामर्श के आधार पर, प्राधिकरण ने भूमि उपयोग संशोधनों का प्रस्ताव दिया है। मास्टर प्लान की आवश्यकता रूपांतरण/संशोधन है। तद्नुसार, मास्टर प्लान को जीआईएस प्लेट फॉर्म में यथावत रूप में परिवर्तित कर दिया गया है। बार-बार स्टैक धारकों के परामर्श के आधार पर, प्राधिकरण ने स्वीकृत मास्टर प्लान 2031 में अस्पष्टता को दूर करने का निर्णय लिया है। इसमें वास्तविक संरेखण के अनुसार रिंग रॉड का पुन: संरेखण, गलती से प्रदान किए गए भूमि उपयोग से संबंधित सुधार आदि शामिल हैं। निम्नलिखित अध्याय में क्षेत्रवार प्रस्तावित संशोधन का उल्लेख किया गया है।

1.2 महायोजना तैयार करने की आवश्यकता: -

वाराणसी महायोजना-2011 के प्रभावी होने के उपरान्त से अब तक शासन द्वारा कई भू- उपयोग परिवर्तन किये गये जिससे लगभग 146 हेक्टेयर क्षेत्रफल में महायोजना के प्रस्तावित भू- उपयोग प्रभावित हुये। महायोजना में प्रस्तावित भू-उपयोग के विपरीत लगभग 969.50 हेक्टेयर क्षेत्र अनाधिकृत रूप से विकसित हुआ। वाराणसी नगर हेतु तैयार की गयी वाराणसी महायोजना-2011 में दिये गये प्रस्तावों के प्रतिकूल हुए विकास एवं विसंगतियों को दूर करने के उद्देश्य तथा प्रभावी महायोजना की अवधि 10 जुलाई, 2011 तक है एवं नई महायोजना बनाने में लगने वाले समय को दृष्टिगत रखते हुए वाराणसी विकास प्राधिकरण ने अपनी बैठक दिनांक 27.5.2009 के मद संख्या 17 में वाराणसी विकास क्षेत्र (रामनगर-मुगलसराय सहित) की नई महायोजना-2031 तैयार करने का निर्णय लिया गया।

1.3 महायोजना बनाने का उद्देश्य:

1. वाराणसी नगर की नगरीय सीमा के अन्तर्गत विभिन्न भू-उपयोगों के लिये पर्याप्त भूमि के क्षेत्रफल को निर्धारित कर विभिन्न भू-उपयोगों के क्रियात्मक सम्बन्धों के आधार पर नगर के भावी भौतिक विकास के स्वरूप के अनुसार नगर में विभिन्न भू-उपयोगों के युक्तिसंगत प्रस्ताव करना।

2. वर्तमान में हो रहे अनियोजित निर्माणों को नियोजित कर भावी विकास हेतु एक सुनियोजित दिशा प्रदान करना।
3. प्राचीन नगर के सघन जनसंख्या घनत्व एवं केन्द्रित व्यवसायिक क्रियाओं के विकेन्द्रीकरण हेतु विभिन्न चरणों में प्रस्ताव का निरूपण।
4. विभिन्न प्रकार के वाणिज्यिक क्रियाकलापों एवं उनकी सहायक क्रियाओं को सुनिश्चित वर्गीकरण के अनुसार एक नियोजित भौतिक स्वरूप देना।
5. नगर के सन्तुलित विकास हेतु विभिन्न आय वर्गों के लिये भावी आवासीय व विभिन्न क्षेत्र के सामुदायिक सुविधाओं, उपयोगिताओं व सेवाओं का प्राविधान करना।
6. नगर के यातायात एवं परिवहन को सुगम व सुचारू व्यवस्था के प्राविधान के साथ औद्योगिक एवं व्यावसायिक क्षेत्रों का इस प्रकार प्रावधान करना, जिससे कि नगर सामाजिक, आर्थिक ढ़ांचे के अन्तर्गत इन क्षेत्रों का आपस में सम्बन्ध बना रहे।
7. वाराणसी विकास प्राधिकरण हेतु नगर के भावी विकास के लिये मार्गदर्शन करना तथा निजी शासकीय/ अर्द्धशासकीय संस्थानों के विकास कार्यक्रमों का समन्वय कर उनके लिये समुचित दिशा निर्दिष्ट करना।
8. नगर के ऐतिहासिक स्वरूप को बनाये रखने के उद्देश्य से यहाँ के धार्मिक एवं सांस्कृतिक, कलात्मक तथा ऐतिहासिक स्मारकों के संरक्षण सम्बन्धी योजना एवं नीतियों का निर्धारण ।
9. नगर के वर्तमान तथा भावी विकासशील क्षेत्रों में उपयुक्त मार्गों का प्राविधान करना।
10. नगर तथा नगर के संलग्न बाह्य क्षेत्रों में होने वाले अनियोजित एवं अनियंत्रित विकास को रोकना तथा भावी सुनियोजित विकास हेतु दिशा प्रदान करना।

1.4 वाराणसी महायोजना-2011 का मूल्यांकन:

वाराणसी महायोजना वर्ष 2011 नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश द्वारा तैयार की गयी थी जो कि शासनादेश संख्या-2915/9-आ-3-2001-10 महा0/99 दि०- 10जुलाई, 2001 द्वारा स्वीकृति प्रदान की गयी। उक्त महायोजना के अनुसार वर्ष 2001, 2011 के लिए नगर की जनसंख्या क्रमश: 12,74000, 16,21000 अनुमानित की गयी थी।

1.4.1 वास्तविक विकास का मूल्यांकन:

वाराणसी महायोजना वर्ष 2011 तक की अवधि के लिए बनायी गयी थी। महायोजना में 16,21,000 जनसंख्या हेतु 18449.95 हेक्टेयर भूमि का प्रस्ताव किया गया था। वर्ष 2010 तक कुल 9614.22 हेक्टेयर भूमि का विकास हुआ जो प्रस्तावित क्षेत्रफल का 52.11% है। वर्ष 2010 तक 8644,72 हेक्टेयर भूमि का वास्तविक अनुकूल विकास हुआ जो प्रस्तावित भू-प्रयोग का 46.86% तथा 969.50 हेक्टेयर भूमि का विकास

प्रस्तावित भू-प्रयोग के प्रतिकूल हुआ है जो प्रस्तावित भू-प्रयोग का 5.25% है वाराणसी महायोजना-2011 में प्रस्तावित विभिन्न भू-उपयोगों में हुये अनुकूल एवं प्रतिकूल विकास को तालिका संख्या-1 में स्पष्ट रूप से दर्शाया गया है।

महायोजना – 2011 का मूल्यांकन हेक्टेयर में.											
				महायोजना 2011 के प्रस्ताव				महायोजना प्रस्तावों के विरुद्ध किये गये विकास			
क्र.सं०	भू-उपयोग	प्रस्तावित क्षेत्रफल 2011	महायोजना 2011 के प्रस्तावों के अनुसार विकास	आवासीय	व्यवसायिक	प्रस्तावित भू-उपयोग के विरुद्ध हुए कुल विकास	प्रतिशत	कुल विकसित क्षेत्र	प्रतिशत	रिक्त क्षेत्र	प्रतिशत
1	आवासीय	9254.61	5371,48		104.96	104.96	1.13	5476.44	59.18	3778.17	40.82
2	व्यवसायिक	618.23	167.02	66.19		66.19	10.71	233.21	37.72	385.2	62.28
3	औद्योगिक	656.19	211.90	56.12	13.76	69.88	10.65	281.78	42.94	374.41	57.06
4	सार्वजनिक सुविधायें/ उपयोगिता एवं सेवायें	1413.04	719.00	-	-	-	-	719	50.88	694.04	49.12
5	कार्यालय	1433.15	223.50		-	-	-	223.5	15.6	1209.65	84.4
6	यातायात एवं परिवहन	1460.35	991.70	37.89	-	37.89	2.6	1029.59	70.5	430.76	29.5
7	मनोरंजन (पार्क एवं खुला क्षेत्र आदि)	984.47	481.00	289.1	5.44	294.54	29.91	775.54	78.78	208.93	21.22
8	हेरिटेज़ जोन	480.00	82.50	164.96		164.96	34.36	247.46	51.55	232.54	48.45
9	पर्यटन सुविधायें	192.96	15.32	88.82	88.82	177.64	92.06	192.96	100	0	
	योग	16493.0	8263.42	212.98	212.98	916.06	5.56	9179.48	55.65	7313.52	44.35
10	अन्य			-	-	-	-	-	-		-
10.1	कृषि व अन्य	1683.45	107.80	-	-	53.44	-	161.24	-	1522.21	-
11	छावनी क्षेत्र	273.50	273.50	-	-	-	-	273.5	-		-
	महायोग	18449.95	8644.72	212.98	212.98	969.5	5.25	9614.22	52.11	8835.73	47.89

1.5 वाराणसी नगर की नियोजन सम्बन्धी प्रमुख समस्यायें

नगर के चतुर्दिक हर क्षेत्र में अनियोजित विकास निरन्तर जारी है। नगर के पुराने भाग की समस्यायें जटिल तो है ही साथ ही विकासशील, अर्द्धविकसित एवं विकसित क्षेत्रों की अपनी क प्रकार की समस्यायें अलग है। नगर की ये समस्यायें निम्नवत् है

(1) नगर के प्राचीन गंगा तटीय एवं इससे संलग्न भाग में जनसंख्या का घनत्व 1000 से 1500/ व्यक्ति प्रति हेक्टेयर तक है। इस प्राचीन भाग से सघनता कम करने हेतु नये क्षेत्रों में नियोजित विकास के द्वारा स्थानान्तरित किया जाना अति आवश्यक है।

(2) सघन निर्मित क्षेत्र में सघन जनसंख्या एवं उच्च व्यवसायिक क्रियायें कार्यरत हैं। इन पतली तंग गलियों एवं भवनों के ऊँचाई के कारण इस क्षेत्र में धूप रोशनी एवं स्वच्छ हवा का अभाव बना रहता है। स्वस्थ्य वातावरण प्रदान करने हेतु नियंत्रण करने की अति आवश्यकता है जो व्यवसायिक क्रियाओं एवं जनसंख्या के विकन्द्रीकरण एवं भविष्य में इन भवनों की ऊँचाई तथा गलियों के अतिक्रमण पर रोक लगाने से ही सम्भव हो सकता है।

(3) नगर के प्रमुख व्यवसायिक केन्द्र चौक, गोदौलिया, मदनपुरा, मैदागिन, विशेश्वरगंज, हड़हासराय, दालमण्डी, नई सड़क आदि सभी प्रमुख व्यवसायिक क्षेत्र सघन निर्मित क्षेत्र में ही केन्द्रित है। इन क्षेत्रों में थोक एवं फुटकर सभी प्रकार के व्यवसायिक क्रियायें स्थानीय क्षेत्रीय एवं अन्तक्षेत्रीय स्तर पर सम्पन्न होती है। जिसके कारण इन क्षेत्रों में यातायात का भार क्षमता से बहुत अधिक रहता है। इस भीड़-भाड़ एवं अत्यधिक भार को कम करने के उद्देश्य से इन व्यवसायिक क्रियाओं के विकेन्द्रीकरण की अत्यन्त आवश्यकता है।

(4) नगर के उपरोक्त व्यस्त क्षेत्रों में हर प्रकार की वस्तुओं का थोक तथा फुटकर सभी प्रकार का व्यवसाय होता है परन्तु इन क्षेत्रों में स्थानाभाव एवं वाहनों के खड़ा होने के स्थान की कमी के कारण माल के उतार-चढ़ाव सम्बन्धी क्रियायें भी सड़क पर ही मार्ग के किनारे वाहनो को खड़ा करके की जाती है जिसके कारण यातायात हमेशा अवरूद्ध रहता है। इसके लिए समुचित स्थान का प्रावधान किया जाना अति आवश्यक है।

(5) वाराणसी नगर के इन व्यस्त क्षेत्रों में मार्गों तथा इससे संलग्न क्षेत्रों में अतिक्रमण की समस्या गम्भीर रूप से विद्यमान है। जिसके कारण मार्ग की चौड़ाई प्रभावित होती है एवं यातायात के परिचालन में व्यवधान उत्पन्न होता है।

(6) नगर के व्यस्ततम क्षेत्रों के प्रमुख भागों एवं मार्गों पर पार्किंग स्थल का पूर्णतया अभाव है। परिणामस्वरूप सारे वाहन मार्गों के किनारे फुटपाथ पर खड़े रहते हैं जिससे यातायात में अवरोध उत्पन्न होता है। इन क्षेत्रों में लहुराबीर, मैदागिन, गोदौलिया, चौक, विशेश्वरगंज, इंगलिशिया लाईन, सिगरा, रथयात्रा, लंका, अन्ध्रा पुल, चौकाघाट पुल आदि प्रमुख हैं।

(7) नगर में कुछ पुराने पार्कों यथा मछोदरी, मैदागिन, बेनियाबाग, शहीद उद्यान, सिगरा आदि के अलावा नये में निर्मित संत रविदास पार्क को छोड़कर कोई नया पार्क अथवा खुला क्षेत्र विकसित नहीं हुआ है। बल्कि पुरानी महायोजना में प्रस्तावित पार्क एवं खुले स्थल क्षेत्र का भी अतिक्रमण हो चुका है। वर्तमान में स्थित ये पार्क नगर के विस्तार विकास एवं जनसंख्या की दृष्टि से नगण्य है। नगर में लगभग 212 अनाधिकृत कालोनियां विकसित है जिसमें पार्क/खुला क्षेत्र/क्रीड़ा क्षेत्र के प्रावधान पर ध्यान नहीं दिया गया है।

(8) महायोजना-2011 में प्रस्तावित ट्रान्सपोर्ट नगर कतिपय कारणों वश कारगर नहीं हो पाया जिसके कारण भारी वाहन शहर के मुख्य मार्गों के किनारे ही खड़े होते हैं। नगर में प्रतिदिन लगभग 5000 ट्रकों का आवागमन होता है।

(9) नगर में विशेष पर्वो पर दर्शन, पूजा, गंगा स्नान आदि के लिए 5 से 6 लाख अतिरिक्त दर्शनार्थी/ पर्यटक आ जाते हैं जिनके ठहरने के लिए कोई व्यवस्था नहीं है। इसके लिए महायोजना में समुचित प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।

(10) वाराणसी नगर में पेयजल की आपूर्ति नगर के क्षेत्रफल/जनसंख्या के वृद्धि के साथ-साथ जलापूर्ति में वृद्धि नहीं हुई है, जिससे प्रति व्यक्ति जल का वितरण मानक से काफी कम हो गया है एवं कुछ स्थानों पर जल वितरण प्रणाली नहीं के बराबर है तथा नये क्षेत्रों में जल वितरण प्रणाली का अभाव है।

(11) नगर की सीवर व्यवस्था काफी पुरानी हो जाने के कारण आज की जनसंख्या के भार को वहन करने में अक्षम हो चुकी हैं तथा जगह-जगह चोक हो गई है। परिणाम स्वरूप मांगों पर जल जमाव का प्रवाह होने लगता है। वर्तमान में जवाहर लाल नेहरू अर्बन रिनुअल मिशन के अन्तर्गत नगर में सीवरेज लाइन को अपग्रेड किया जा रहा है।

(12) सदियों से वाराणसी नगर की पहचान बनी गंगा नदी वर्तमान समय में बुरी तरह से प्रदूषित हो चुकी है। जिसके मुख्य कारण निम्न हैं

(क) नगर के सीवर का गंगा में गिरना ।

(ख) धार्मिक महत्व के कारण दूर-दूर से मानव शवों को वाराणसी में लाकर अंतिम संस्कार कर गंगा में जले, अधजले, राख, लकड़ी, कोयला के साथ प्रवाहित, सीधे शवों को गंगा में प्रवाहित करना ।

(ग) मरने जानवरों को भी गंगा में प्रवाहित करना । (घ) औद्योगिक आस्थानों के कचरा एवं प्रदूषित जल को गंगा में प्रवाहित करना।

(ङ) नगर के प्रमुख कुटीर उद्योग बनारसी साड़ी हेतु प्रयोग में लाये गये केमिकल एवं रंगों के अवशेष का गंगा में प्रवाह।

(च) तीर्थ यात्रियों द्वारा गंगा में शौच, दातून करना तथा साबुन, तेल का प्रयोग। (छ) नगर में स्थित सैकड़ों मन्दिर के फूल, कचरे को गंगा में प्रवाहित करना।

वर्तमान समय में गंगा एक्शन प्लान द्वारा इन पर नियंत्रण करने हेतु अभियान चलाया जा रहा है जिससे गंगा स्वच्छ रहें। फिर भी इस दिशा में बहुत सार्थक प्रयास की आवश्यकता है।

2. वर्तमान अध्ययन :

2.1 जनसंख्या:

किसी भी नगर के नियोजन का मूलभूत आधार उसकी जनसंख्या होती है इस अध्याय में वाराणसी की जनांककीय विशेषताओं का अध्ययन किया गया है तथ भावी जनसंख्या का पूर्वानुमान लगाया गया है। जनगणना वर्ष 2011 के प्रोविजनल आँकडों के अनुसार वाराणसी नगर समूह की परिषद, मण्डुवाडीह रेलवे सेटेलमेन्ट, फुलवरिया, शिवदासपुर एवं कन्दवां नगरों की जनसंख्या समाविष्ट है। वर्ष 1931 से लेकर वर्ष 2011 तक विभिन्न दशकों में वाराणसी नगर समूह की जनसंख्या में पर्यास उतार चढाव दृष्टिगोचर होता है जिसे तालिका संख्या-2 में दर्शाया गया है।

विभिन्न दशकों में वाराणसी नगर समूह की जनसंख्या वृद्धि (1931-2011)

क्र०सं०	वर्ष	वाराणसी नगरीय क्षेत्र की जनसंख्या	दशकीय वृद्धि	दशकीय वृद्धि प्रतिशत में
1	1931	2,07,650		
2	1941	2,66,002	58352	28.1
3	1951	3,55,771	89769	33.75
4	1961	4,89,864	134093	37.69
5	1971	6,17,934	128070	26.14
6	1981	7,73,865	155931	25.23
7	1991	10,00,747	226882	29.32
8	2001	11,70,897	170150	17
9	2011	15,40,000	369103	31.52

श्रोत - जनगणना पुस्तिका

वाराणसी नगर की जनसंख्या वर्ष- 1931 में 2,07,650 थी जो वर्ष 2011 में बढकर 15,40,000 हो गयी। प्रारम्भिक दशक वर्ष-1931 से 1961 तक की अवधि में वाराणसी नगर समूह की दशकीय वृद्धि दर उत्तरोत्तर प्रगति के साथ 28.10 प्रतिशत से बढ़कर 37.69 प्रतिशत तक पहुँच गयी थी, जो आर्थिक आधार में वृद्धि को दर्शाती है। यद्यपि बाद के वर्षों में वर्षों- 1971 से 2001 तक जनसंख्या में वृद्धि दर थोड़े उतार चढ़ाव के साथ वर्ष 2011 तक 31.52 प्रतिशत हो गयी जो आर्थिक आधार में पुनः वृद्धि को दर्शाती है।

2.1.1 जनसंख्या घनत्व:

वर्ष-2001 की जनगणना अनुसार वाराणसी नगरीय क्षेत्र का जनसंख्या घनत्व 157 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर था जो वर्ष 2011 में 179 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर हो गया।

2.1.2 लिंगानुपात: -

वाराणसी नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत वर्ष 2011 में जनसंख्या का लिंगानुपात 887 स्त्री प्रति हजार पुरुष हैं। वर्ष 2001 में यह लिंगानुपात 872 स्त्री प्रति हजार पुरुष था।

2.1.3 साक्षरता:

वाराणसी नगरीय क्षेत्र में साक्षरता दर वर्ष 2001 एवं 2011 में क्रमश: 61.88, 79.39 प्रतिशत रहा है। वर्ष 2011 में साक्षरता के मामले में स्त्रियाँ पुरुषों से पीछे है। शिक्षित पुरुषों की संख्या 6,31,922 और शिक्षित स्त्रियों की संख्या 4,94,012 है जो कि कुल शिक्षित जनसंख्या का क्रमशः 84.13 एवं 74.06 प्रतिशत है।

2.1.4 जनसंख्या प्रक्षेपण -

वाराणसी महायोजना-2011, वर्ष 2011 तक वाराणसी नगरीय क्षेत्र की अनुमानित जनसंख्या 16.21 लाख एवं समीपवर्ती नगरीकरण योग्य 136 ग्रामों की अनुमानित जनसंख्या 2,13,500 को दृष्टिगत रखते हुए तैयार की गयी थी अब वाराणसी नगर की नयी महायोजना वर्ष 2031 तक के लिए तैयार किये जाने का निर्णय लिया गया है। वर्ष 2031 में विभिन्न क्रिया कलापों हेतु पर्याप्त भूमि का आरक्षण किये जाने हेतु इन क्षेत्रों की वर्ष 2031 की जनसंख्या का आंकलन किया जाना आवश्यक है क्योंकि महायोजना निर्माण की पूरी प्रक्रिया की मौलिक इकाई व्यक्ति ही है। वर्ष 2031 में सम्भावित जनसंख्या के आंकलन में गणितीय विधियों के अतिरिक्त नगरीकरण की प्रवृत्तियों एवं अन्य सम्बन्धित सम्भावनाओं को ध्यान में रखा गया तथा साथ ही साथ महायोजना-2011 में 136 नगरीकरण योग्य ग्राम जिनका लगभग पूरी तरह से नगरीकरण हो गया है साथ ही उनके अलावा 72 नगरीकरण योग्य नये (कुल 208) राजस्व ग्रामों को भी सम्मिलित किया गया है।

जनसंख्या प्रक्षेपण- वाराणसी नगरीय क्षेत्र

क्र०सं०	प्रक्षेपण विधि	2021	2031
1	ज्यामितीय विधि	17,31,292	26,71.994
2	अर्थमेटिक विधि	18,09,626	21,77,072
3	पैराबोला विधि	21,08,056	19,74,805
	औसत जनसंख्या वृद्धि	18,82,991	22,74,623

	(208 (136+72) नगरीकरण योग्य नये ग्रामों की जनसंख्या	6,88,265	8,70,023
	जनसंख्या वाराणसी नगरीय क्षेत्र	25,71,256	31,44,646

2.2 आवास:

आवासीय क्षेत्र नगर का सबसे बड़ा भू-उपयोग है और इसका नगर के विकास पर महत्वपूर्ण प्रभाव पड़ता है। प्रदेश के अन्य नगरों की भांति वाराणसी नगर भी आवासीय समस्याओं से ग्रस्त है। यह समस्या केवल आवासीय इकाइयों की कमी से ही सम्बन्धित नहीं है बल्कि आवासीय इकाइयों का निर्माण प्रमुख रूप से केवल व्यक्तिगत क्षेत्र में ही होने से नये भवनों का निर्माण जनसंख्या वृद्धि के अनुपात में कम है। इसके अतिरिक्त यह समस्या आवास की भौतिक व्यवस्था, वातावरण, खुले स्थलों का अभाव तथा आवासीय सघनता से सम्बन्धित है।

2.2.1 परिवार एवं आवासीय इकाइयाँ:

वर्ष-1981 में वाराणसी नगर की जनसंख्या 7,73,865 थी जिसमें परिवारों की संख्या: 1,24,011 थी तथा इन परिवारों के लिए उपलब्ध आवासीय इकाइयों की संख्या: 1, 14,658 थी। इसी प्रकार वर्ष 1991 की जनगणनानुसार नगरीय क्षेत्र की जनसंख्या 10,00,747 थी जिसमें परिवारों की संख्या 1,36,275 थी इन परिवारों के लिए उपलब्ध आवासीय इकाइयों की संख्या 1.25,576 थी। वर्ष 2001 की जनगणनानुसार वाराणसी नगरीय क्षेत्र की जनसंख्या 11,70,897 है जिसमें परिवारों की संख्या 1,68,754 है तथा इन परिवारों के लिए उपलब्ध आवासीय इकाइयों की संख्या 1,62,799 है।

2.2.2 आवासीय कमी

नगर की आवासीय आवश्यकताओं को अनुमानित करने से पूर्व यह आवश्यक है कि वर्तमान में नगर में आवास की स्थिति एवं वर्तमान कमियों का अनुमान किया जाये। वर्ष 1981 में वाराणसी नगर में परिवार का औसत आकार 6.3 व्यक्ति था तथा कुल 9353 आवासीय इकाइयों की कमी थी। वर्ष 1991 में परिवार का औसत आकार बढ़कर 7.3 व्यक्ति हो गया तथा कुल 10,699 आवासीय इकाइयों की कमी थी। वर्ष 2001 में वाराणसी नगरीय क्षेत्र में परिवार के औसत आकार में पुनः कमी आयी है जो घटकर 7 व्यक्ति प्रति परिवार रह गया एवं वर्ष 2001 में 5,955 आवासीय इकाइयों की कमी है साथ ही महायोजना-2011 में सम्मिलित (136 गांव) तथा महायोजना-2031 में सम्मिलित 72 नये गांव (कुल 208) ग्रामों का नया नगरीय क्षेत्र में 1,904 आवासीय इकाइयों की कमी परिलक्षित है। जो निम्न तालिका सं0-4 द्वारा दर्शाया गया है :

क्र०सं०	वर्ष	कुल जनसंख्या	परिवारों की संख्या	परिवार का आकार	उपलब्ध आवासीय इकाई	आवासीय इकाइयों की कमी
1	1981	773865	124011	6.3	114658	9353
2	1991	1000747	136275	7.3	125576	10699
3	2001	1170897	168754	7	162799	5955
	नया नगरीय क्षेत्र (136 गांव)	244800	34971	7	27000	7971

2.2.3 भावी आवासीय आवश्यकता:

वर्ष 2001 में वाराणसी नगरीय क्षेत्र में कुल 5,955 आवासीय इकाईयों का अभाव था एवं महायोजना-2031 में सम्मिलित (208 गाँव) नये क्षेत्र मे 1,904 आवासीय इकाईयों की कमी है साथ ही वाराणसी नगरीय क्षेत्र नये नगरीय क्षेत्र में उपलब्ध आवासीय इकाईयों क्रमशः 1,62,799, 56,598 का अनुमानित 3 प्रतिशत भाग जीर्ण-शीर्ण हो जाने के कारण आवासीय योग्य नहीं रहेगा जिसे पुनः स्थापित करने के लिये लगभग 6,582 अतिरिक्ति आवासीय भवनों की आवश्यकता होगी।

इस प्रकार वर्ष 2001 की जनसंख्या एवं उपलब्ध आवासीय भवनों के आधार पर कुल 14,441 आवासीय इकाईयों की कमी परिलक्षित है। वर्ष 2031 की वाराणसी नगरीय क्षेत्र की प्रक्षेपित जनसंख्या 19,29,437 एवं नये नगरीय क्षेत्र की प्रक्षेपित जनसंख्या 8,70,023 सहित कुल प्रक्षेपित जनसंख्या 28,00,000 में से वर्तमान वर्ष 2001 की सकल जनसंख्या 15,80,414 को घटाने पर अतिरिक्त 12,19,586 जनसंख्या में 5 व्यक्ति प्रति परिवार मानक के आधार पर 2,43,917 परिवारों हेतु इतने ही अतिरिक्त आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होगी। इस प्रकार वर्ष 2031 तक कुल 2,58,358 अतिरिक्त आवासीय इकाईयों की आवश्यकता का अनुमान किया गया है। वर्तमान में आवासीय क्रियाओं हेतु 6128.00 हेक्टेयर भूमि उपयोग में लायी जा रही हैं। वर्ष-2031 तक कुल अनुमानित जनसंख्या के अनुसार अतिरिक्त जनसंख्या हेतु 5,08,103 हेक्टेयर अतिरिक्त आवासीय प्रयोजन भूमि की आवश्यकता होगी। इस प्रकार कुल 11209.03 हेक्टेयर भूमि महायोजना-2031 में आवासीय प्रयोजन हेतु आवश्यक है।

(वर्ष 2011 के आवासीय आंकड़ों की अनुपलब्धता के कारण उपरोक्त विवरण वर्ष 2001 के आवासीय आंकड़ों एवं प्रक्षेपित जनसंख्या के आधार पर दिया गया है। वर्ष 2011 के आवासीय आंकड़ों की उपलब्धता के उपरान्त उपरोक्त विवरण में संशोधन कर लिया जायेगा)

2.3 आर्थिक प्रोफाइल

वाराणसी अनादि काल से धार्मिक, आध्यात्मिक और शैक्षिक गतिविधियों का केंद्र रहा है। इन गतिविधियों ने इस धार्मिक और तीर्थ शहर के चरित्र को आकार देने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है। इसके अलावा, प्राथमिक आर्थिक गतिविधियाँ जैसे बागवानी (पान और आम के लिए) और घरेलू उद्योग (रेशम बुनाई) प्रमुख व्यवसाय हैं। ये गतिविधियां न केवल शहर के लिए रोजगार के प्रदाता हैं बल्कि उन्होंने विशेषज्ञता का एक स्तर बनाया है जिसके द्वारा उत्पाद शहर द्वारा जाना जाता है। उदाहरण के लिए बनारसी लंगड़ा आम, बनारसी पान या बनारसी साड़ी। शहर की समग्र अर्थव्यवस्था पर्यटन और पर्यटन संबंधी गतिविधियों पर निर्भर है। इस अध्याय में नगर की आर्थिक रूपरेखा का विस्तार से अध्ययन किया गया है।

2.3.1 वाराणसी औद्योगिक प्रोफ़ाइल

वाराणसी एक महत्वपूर्ण औद्योगिक केंद्र के रूप में विकसित हुआ और अपने रेशम उद्योग, इत्र, हाथी दांत के काम और मूर्तिकला के लिए प्रसिद्ध है। जिले में 6 औद्योगिक क्षेत्र और पार्क हैं, जो लगभग 600 एकड़ भूमि को कवर करते हैं। कुल भूमि का 83% औद्योगिक इकाइयों/फर्मों के विकास के लिए उपयोग किया गया है, जबकि शेष भूमि का उपयोग पार्कों और खुले स्थानों जैसी सेवाओं और सामान्य सुविधाओं के विकास के लिए किया गया है। वाराणसी में राज्य के कुल औद्योगिक प्रतिष्ठानों का लगभग 3% हिस्सा है।

	Head	Unit
1.	Registered industrial units	5227
2.	Registered medium and large units	9
3.	Average number of daily workers employed in the small-scale industries	26292
4.	Employment in large and medium industries	4700

(City Development Plan For Varanasi, 2041)

2.3.2 पर्यटन

माना जाता है कि वाराणसी का प्राचीन शहर पृथ्वी की शुरुआत से ही अस्तित्व में था और इसका उल्लेख अर्थवेदों में मिलता है। वाराणसी, अपने समृद्ध पारंपरिक कपड़े और घाटों के कारण, हर साल 30 लाख से अधिक घरेलू और अंतरराष्ट्रीय पर्यटकों को आकर्षित करता है। शहर, भारत में धार्मिक पर्यटन का एक महत्वपूर्ण केंद्र मैं बौद्ध सर्किट का प्रवेश द्वार भी; जापान, चीन, मलेशिया आदि से आने वाले महत्वपूर्ण विदेशी पर्यटकों के साथ। हिंदू धर्म का सबसे पवित्र शहर होने के कारण, शहर में हर जगह धर्म का प्रभाव पाया जाता है। वाराणसी शहर पारंपरिक भारतीय संस्कृति के स्थापत्य, कलात्मक और धार्मिक अभिव्यक्तियों में अद्वितीय है और आज भी इस संस्कृति का एक जीवंत उदाहरण है।

घाट

वाराणसी अपने घाटों के लिए प्रसिद्ध है। घाट सीढ़ियाँ हैं जो गंगा नदी तक जाती हैं। गंगा नदी के अर्धचंद्राकार तट में पश्चिमी तट पर 84 घाट हैं जो 6.8 किमी की दूरी में फैले हुए हैं। इन घाटों से कई अनुष्ठान और धार्मिक समारोह जुड़े हुए हैं और तीर्थयात्री पूरे देश से प्रार्थना, गंगा नदी में पवित्र डुबकी, दाह संस्कार, धार्मिक प्रसाद आदि के लिए यात्रा करते हैं। सबसे महत्वपूर्ण घाट हैं दशाश्वमेध, हरीश चंद्र, मणिकर्णिका, पंचगंगा, और अस्सी घाट।

दशाश्वमेध घाट: यह वाराणसी के सबसे महत्वपूर्ण घाटों में से एक है। यह 'काशी विह्वानाथ मंदिर' के पास स्थित है। ऐसा माना जाता है कि इसी घाट पर भगवान ब्रह्मा द्वारा दस घोड़ों की बलि दी गई थी ताकि भगवान शिव को निर्वासन की अवधि से वापस लाया जा सके। इस तथ्य के बावजूद कि दशाश्वमेध वाराणसी के सबसे पुराने घाटों में से एक है, जो कई हज़ार साल पुराना है, घाट अभी भी साफ और स्वच्छ हैं।

दशाश्वमेध एक सुंदर और रंगीन रिवरफ्रंट दृश्य प्रदान करता है। इस घाट पर बड़ी संख्या में साधुओं को धार्मिक संस्कार करते हुए देखा जा सकता है। शाम को जब आरती की जाती है तो भक्तों को इस घाट पर जाने का अवसर नहीं छोड़ना चाहिए। दीपावली त्योहार के दौरान, हजारों मिट्टी के दीपक पवित्र गंगा के जल में विसर्जित किए जाते हैं और तैरते दीपक शाम को नदी को दिव्य रूप देते हैं।

हरीश चंद्र घाट: हरीश चंद्र घाट का नाम एक पौराणिक राजा हरीश चंद्र के नाम पर रखा गया है, जिन्होंने कभी सत्य और दान की दृढ़ता के लिए यहां श्मशान घाट पर काम किया था। ऐसा माना जाता है कि देवताओं ने उन्हें उनके संकल्प, दान और सच्चाई के लिए पुरस्कृत किया और उनके खोए हुए सिंहासन और उनके मृत पुत्र को उन्हें वापस कर दिया। हरीश चंद्र घाट दो श्मशान घाटों में से एक है (दूसरा मणिकर्णिका घाट है) और इसे कभी-कभी आदि मणिकर्णिका (मूल निर्माण स्थल) के रूप में जाना जाता है। दूर-दूर से हिंदू अपने प्रियजनों के शवों को अंतिम संस्कार के लिए हरीश चंद्र घाट लाते हैं। हिंदू पौराणिक कथाओं में यह माना जाता है कि यदि किसी व्यक्ति का हरीश चंद्र घाट पर अंतिम संस्कार किया जाता है, तो उस व्यक्ति

को मोक्ष या "मोक्ष" मिलता है। 1980 के दशक के अंत में हरीश चंद्र घाट का कुछ हद तक आधुनिकीकरण किया गया था, जब यहां एक इलेक्ट्रिक श्मशान खोला गया था।

मणिकर्णिका घाट: यह वाराणसी के सबसे पुराने और सबसे पवित्र घाटों में से एक है। लोगों का मानना है कि यहां जलाए जाने से जन्म और पुनर्जन्म के चक्र से मुक्ति का तत्काल प्रवेश द्वार मिलता है। पांच तीर्थों के केंद्र में स्थित, घाट सृजन और विनाश दोनों का प्रतीक है। मणिकर्णिका घाट पर, नश्वर अवशेषों को प्रार्थना के साथ आग की लपटों में डाल दिया जाता है कि आत्मा को शाश्वत शांति मिले। ऐसी भी मान्यता है कि इस घाट पर आग नहीं बुझती। मणिकर्णिका घाट पर एक पवित्र कुआँ है, जिसे मणिकर्णिका कुंड कहा जाता है। कहा जाता है कि मणिकर्णिका कुंड को निर्माण के समय भगवान विष्णु ने खोदा था, जबकि जले हुए शरीर की गर्म राख दुनिया में हर चीज के अपरिहार्य विनाश को याद करती है।

घाटों के अलावा, पूरे शहर में छोटे, मध्यम और बड़े आकार के लगभग 2000 मंदिर हैं। कई महत्वपूर्ण मंदिर गंगा नदी के घाटों के किनारे स्थित हैं, जो पवित्र नदी के धार्मिक मूल्य को बढ़ाते हैं। कुछ महत्वपूर्ण मंदिर काशी विश्वनाथ, संकट मोचन मंदिर, तुलसी मानस मंदिर, दुर्गा मंदिर, काल भैरव मंदिर और मृत्युंजय मंदिर हैं।

काशी विश्वनाथ मंदिर

काशी विश्वनाथ मंदिर भगवान शिव को समर्पित सबसे प्रसिद्ध हिंदू मंदिरों में से एक है। यह वाराणसी, उत्तर प्रदेश, भारत में स्थित है। मंदिर पवित्र गंगा नदी के पश्चिमी तट पर स्थित है, और बारह ज्योतिर्लिंगों में से एक है, जो शिव मंदिरों में सबसे पवित्र है। मुख्य देवता को विश्वनाथ या विश्वेश्वर नाम से जाना जाता है जिसका अर्थ है ब्रह्मांड का शासक। वाराणसी शहर को काशी भी कहा जाता है, और इसलिए मंदिर को काशी विश्वनाथ मंदिर कहा जाता है।

संकट मोचन मंदिर

संकट मोचन मंदिर वाराणसी के पवित्र मंदिरों में से एक है। यह बनारस हिंदू विश्वविद्यालय के पास, वाराणसी के दक्षिणी भाग में स्थित है। यह हिंदू भगवान, हनुमान को समर्पित है। "संकट मोचन" शब्द का अर्थ है वह जो कष्टों को दूर करने में मदद करता है। इ। भगवान हनुमान। प्रसिद्ध हिंदू महाकाव्य रामचरितमानस के लेखक तुलसीदास ने संकट मोचन मंदिर की स्थापना की। हिंदू पौराणिक कथाओं के अनुसार, जो व्यक्ति संकट मोचन मंदिर में नियमित रूप से जाता है, उसकी मनोकामनाएं पूरी होती हैं।

हर मंगलवार और शनिवार को, हजारों भक्त संकट मोचन मंदिर के सामने भगवान हनुमान की पूजा करने के लिए कतार में खड़े होते हैं। वैदिक ज्योतिष के अनुसार, हनुमान मनुष्य को शनि ग्रह के क्रोध से बचाते हैं और जिनकी कुंडली में शनि खराब है वे उपाय पाने के लिए संकट मोचन मंदिर जाते हैं। लोग मूर्ति पर "सिंदूर" लगाते हैं और भगवान हनुमान को "लड्डू" चढ़ाते हैं। भगवान हनुमान की मूर्ति से "सिंदूर", भक्तों के माथे पर लगाया जाता है।

तुलसी मानस मंदिर

तुलसी मानस मंदिर वाराणसी के सबसे प्रसिद्ध मंदिरों में से एक है। यह पवित्र शहर का एक महत्वपूर्ण पर्यटक आकर्षण भी है। तुलसी मानस मंदिर प्रसिद्ध दुर्गा मंदिर के पास स्थित है। इसे साल 1964 में सफेद संगमरमर से बनाया गया था। इसके चारों ओर शानदार लैंडस्केपिंग से मंदिर को और भी आकर्षक

बना दिया गया है। तुलसी मानस मंदिर भगवान राम को समर्पित है। ऐसा माना जाता है कि मंदिर उसी स्थान पर बना है जहां तुलसीदास ने प्रसिद्ध भारतीय महाकाव्य रामचरितमानस लिखा था। तुलसी मानस मंदिर की दीवारों पर रामचरितमानस, रामायण के हिंदी संस्करण के छंदों और दृश्यों को उकेरा गया है।

सारनाथ

वाराणसी शहर से 10 किमी दूर स्थित यह स्थान एक प्रमुख बौद्ध पवित्र स्थान है। यहीं सारनाथ में 'गौतम बुद्ध' ने सबसे पहले दुनिया को अपने सिद्धांत का प्रचार किया और बौद्ध तीर्थ के चार सबसे पवित्र स्थानों में से एक है। यह प्रमुख पर्यटन स्थल है, जिसे मास्टर प्लान 2011 के अनुसार विरासत क्षेत्र के रूप में पहचाना गया है। राजा अशोक द्वारा निर्मित बौद्ध मठ के पुरातात्विक अवशेष हैं। इसके अलावा सारनाथ संग्रहालय है, जो बौद्ध मूर्तियों, शिलालेखों और मिट्टी के बर्तनों का खजाना है। बुद्ध की कुछ बेहतरीन छवियां और शाक्यमुनि के जीवन के महत्वपूर्ण प्रसंगों को दर्शाने वाले पैनल गुप्त काल के हैं, जिन्हें महीन दानेदार चुनार बलुआ पत्थर में उकेरा गया है।

2.4 सामाजिक अवसंरचना

2.4.1 शिक्षा

वाराणसी की स्थानीय अर्थव्यवस्था रेशम या पर्यटन उद्योग तक ही सीमित नहीं है। शिक्षा और स्वास्थ्य क्षेत्र भी स्थानीय अर्थव्यवस्था के लिए प्रमुख आय जनरेटर हैं। सदी के तीन चौथाई से अधिक समय से। वाराणसी एक शिक्षा केंद्र है और चार विश्वविद्यालयों के लिए प्रसिद्ध है जो दुनिया भर के छात्रों और विद्वानों को शहर की ओर आकर्षित करते हैं।

बनारस हिंदू विश्वविद्यालय वाराणसी, उत्तर प्रदेश में स्थित एक सार्वजनिक केंद्रीय विश्वविद्यालय है। 1916 में स्थापित, BHU एशिया के सबसे बड़े आवासीय विश्वविद्यालयों में से एक है, जिसमें 20,000 से अधिक छात्र हैं।

संपूर्णानंद संस्कृत विश्वविद्यालय, वाराणसी, उत्तर प्रदेश, भारत में स्थित उच्च शिक्षा का एक एशियाई संस्थान है, जो संस्कृत और संबंधित क्षेत्रों के अध्ययन में विशिष्ट है। इसकी स्थापना 1791 में हुई थी।

महात्मा गांधी काशी विद्यापीठ वाराणसी, उत्तर प्रदेश, भारत में स्थित एक सार्वजनिक विश्वविद्यालय है। यह उत्तर प्रदेश सरकार के राज्य विधानमंडल के तहत प्रशासित है। यह कला, विज्ञान, वाणिज्य, कानून, कंप्यूटिंग और प्रबंधन में कई पेशेवर और शैक्षणिक पाठ्यक्रम प्रदान करता है।

केंद्रीय तिब्बती अध्ययन विश्वविद्यालय 1967 में सारनाथ, वाराणसी, भारत में केंद्रीय संस्कृति मंत्रालय के तहत एक स्वायत्त संगठन के रूप में स्थापित एक विश्वविद्यालय संस्थान है। CIHTS की स्थापना पं। जवाहर लाल नेहरू ने तेनज़िन ग्यात्सो, दलाई लामा के परामर्श से, तिब्बत के युवाओं को धर्मशाला और हिमालयी सीमा के छात्रों को निर्वासित करने के उद्देश्य से, साथ ही संस्कृत में पुन: अनुवाद करने और हिंदी और अन्य आधुनिक भारतीय में अनुवाद करने के उद्देश्य से भाषाओं ने भारत-बौद्ध संस्कृत ग्रंथों को खो दिया जो अब केवल तिब्बती में मौजूद हैं। पिछले डेढ़ दशक में शहर में व्यवसाय प्रबंधन, सूचना प्रौद्योगिकी और सामाजिक विज्ञान के क्षेत्र में गुणवत्तापूर्ण शिक्षा प्रदान करने वाले कॉलेजों और संस्थानों में वृद्धि हुई है। लगभग 20 से 30 कॉलेज हैं जो इन विषयों में शिक्षा प्रदान करते हैं।

प्रसिद्ध विश्वविद्यालयों और शिक्षा संस्थानों के अलावा वाराणसी कोचिंग उद्योग के लिए भी प्रसिद्ध है। वाराणसी में लगभग 3511 प्रमुख कोचिंग संस्थान हैं, जो मुख्य रूप से स्नातक पाठ्यक्रमों के लिए इंजीनियरिंग, मेडिकल, आईएएस, पीसीएस, बैंक, रेलवे प्रवेश परीक्षा के लिए कोचिंग प्रदान करते हैं, इन संस्थानों में लगभग 3,000 लोग कार्यरत हैं और लगभग 80,000 छात्र अध्ययन कर रहे हैं। इस उद्योग के अलावा अन्य संबद्ध उद्योग जैसे हॉस्टल, लॉन्ड्री, मेस, प्रिंटिंग, ट्रांसपोर्टेशन और पैकेज्ड फूड उद्योग भी फले-फूले हैं। इसलिए शिक्षा क्षेत्र शहर की अर्थव्यवस्था पर छोटे प्रभाव डालता है।

बुनियादी शिक्षा/साक्षरता संकेतक

वाराणसी शहरी क्षेत्रों में 136 सरकारी और 158 निजी स्कूल हैं। वाराणसी शहरी क्षेत्रों में वीएमसी क्षेत्र, बड़ागांव, गंगापुर, वाराणसी छावनी बोर्ड, रामनगर, बेनीपुर आदि शामिल हैं। वीएमसी आबादी में वाराणसी शहरी आबादी का 75% शामिल है। ये स्कूल या तो निजी, सार्वजनिक या सहायता प्राप्त स्कूल हैं।

Sr. No.	Category	Government	Private
1	Primary only	99	38

2	Primary and upper primary	3	83
3	Primary, upper primary and secondary	3	9
4	Upper primary only	27	23
5	Upper primary and secondary	4	5
	Total	136	158

(City Development Plan For Varanasi, 2041)

2.4.2 स्वास्थ्य सुविधाएं

मुख्य चिकित्सा अधिकारी, वाराणसी जिले में स्वास्थ्य से संबंधित सभी गतिविधियों की योजना, कार्यान्वयन, सुविधा, समन्वय, पर्यवेक्षण और निगरानी के लिए जिम्मेदार है। इसके अलावा, यह प्राथमिक, माध्यमिक और तृतीयक अस्पताल सेवाओं और तृतीयक स्वास्थ्य प्रणाली के साथ उनके इंटरफेस से संबंधित सभी मामलों का ध्यान रखता है। इस शहर का बढ़ता स्वास्थ्य क्षेत्र भी स्थानीय अर्थव्यवस्था में सकारात्मक योगदान देता है। बेहतर चिकित्सा सुविधाओं की तलाश में यहां आने वाले पूर्वी यूपी और पश्चिमी बिहार के लोगों के लिए वाराणसी में उपलब्ध स्वास्थ्य सुविधाएं एक प्रमुख आकर्षण हैं। इन धर्मों के लोगों द्वारा संरक्षण का कारण अचानक नहीं है, बल्कि बनारस हिंदू विश्वविद्यालय और स्कूल ऑफ मेडिकल साइंसेज की उपस्थिति से एक क्रमिक प्रक्रिया है। इनके अलावा तिब्बती विश्वविद्यालय में तिब्बती आयुर्वेद का एक स्कूल है और संस्कृत विश्वविद्यालय पारंपरिक भारतीय आयुर्वेद का एक स्कूल लेकर आया है जो उपचार के लिए पारंपरिक और वैकल्पिक स्वास्थ्य प्रणाली के लिए पर्याप्त अवसर प्रदान करता है।

Table 2 Healthcare infrastructure in Varanasi

Sr No.	Type of hospital	Number
1	District hospital (super specialty hospital)	4
2	Health post (primary healthcare centres)	15
3	Small hospitals (30 bed)	8
4	Hospitals for mentally challenged	1
5	Dispensary	2
6	Private	286

2.4.3 अग्निशमन सेवा

उत्तर प्रदेश में अग्निशमन सेवाओं का प्रबंधन उत्तर प्रदेश अग्निशमन विभाग द्वारा किया जा रहा है

वाराणसी में दो स्थायी और एक अस्थायी फायर स्टेशन हैं। दमकल केंद्र स्थित हैं-

- चेत गुंजो

• भुलुपुर

• काशीविश्वनाथ मंदिर (अस्थायी)

2.4.4 मनोरंजन सुविधाएं

खेलकूद: खेल सुविधाएं मुख्य रूप से स्कूलों में छात्रों को उपलब्ध कराई जाती हैं। कुछ इनडोर खेल कैफे और निजी स्थानों में उपलब्ध हैं। कोई सरकारी या सहायता प्राप्त खेल अवसंरचना नहीं है। वाराणसी में दो क्लब हैं। यानी प्रभु नारायण यूनियन क्लब और द बनारस क्लब लिमिटेड, जिसकी पहुंच क्लब के सदस्यों तक सीमित है। मसौदा मास्टर प्लान, 2031 में शहर के बाहरी इलाके में आजमगढ़ मार्ग पर गांव बनियापुर, गांव लखीमपुर में बडोही रेल मार्ग और गांव घाटरीपुर में बडोही मार्ग पर तीन खेल स्टेडियम विकसित करने का प्रस्ताव है। सिगरा में एक स्टेडियम और शिवपुर में एक मिनी स्टेडियम है। स्टेडियम में एथलेटिक्स, तैराकी और वॉलीबॉल जैसे खेलों के लिए सुविधाएं हैं। इसके अलावा, कुछ अन्य प्रमुख खेल मैदान डॉ. भीमरो स्टेडियम, बरालालपुर, यूपी कॉलेज और बीएचयू मैदान हैं।

एक वाटर पार्क मुख्य इलाहाबाद-वाराणसी राजमार्ग पर वाराणसी की ओर जाने वाले मुख्य पहुंच मार्ग के पास स्थित है। वाराणसी रेलवे स्टेशन से टैक्सी द्वारा लगभग बीस मिनट लगते हैं।

मॉल और पार्क: वाराणसी में चार मॉल और कई अन्य वाणिज्यिक केंद्र हैं। मॉल में रिटेल स्टोर, रेस्तरां, फूड कोर्ट और सिनेमा थियेटर हैं। मॉल स्थानीय लोगों के बीच लोकप्रिय हैं। इसके अलावा वाराणसी में कई पार्क हैं। इन पार्कों का नाम उन लोकप्रिय लोगों के नाम पर रखा गया है जो वाराणसी में रहते थे और अपने जीवन में उल्लेखनीय काम करते थे। कुछ मुख्य पार्क हैं - मछोदरी पार्क, डुमरौबाग पार्क, नेहरू पार्क, शाहिद उद्यान, रोज गार्डन, शिवला पार्क और रविदास पार्क। प्रमुख पार्क खराब स्थिति में हैं लेकिन फिर भी उन्हें सुंदर या थीम वाले परिदृश्य में विकसित किया जा सकता है। सामुदायिक और छोटे पार्कों को देखने की जरूरत है क्योंकि वे अच्छी स्थिति में नहीं हैं।

संग्रहालय: वाराणसी में दो संग्रहालय हैं। यानी सारनाथ संग्रहालय और भारत कला भवन, बीएचयू। सारनाथ संग्रहालय भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण का सबसे पुराना स्थल संग्रहालय है। इसमें भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण द्वारा सारनाथ के पुरातात्विक स्थल पर निष्कर्ष और उत्खनन है। संग्रहालय में 6,832 मूर्तियां और कलाकृतियां हैं। भारत कला भवन एक विशाल संग्रहालय है जिसमें लघु चित्रों का एक अद्भुत संग्रह है, साथ ही 12 वीं शताब्दी के ताड़ के पत्ते की पांडुलिपियां, मूर्तियां और स्थानीय इतिहास प्रदर्शित हैं।

अन्य: एक बोटिंग क्लब है, जो बोटिंग की सुविधा प्रदान करता है

2.4.5 जल आपूर्ति

वाराणसी के लिए जल आपूर्ति प्रणाली 100 वर्ष से अधिक पुरानी है जब इसे वर्ष 1892 में पेश किया गया था। इसे भेलूपुर में निर्मित 33 एमएलडी के एक उपचार संयंत्र के साथ 2 लाख की आबादी के लिए डिज़ाइन किया गया था। प्रारंभिक वर्षों में, पानी को धीमी रेत के फिल्टर के माध्यम से उपचारित किया जा रहा था, लेकिन बाद के चरण में तेजी से गुरुत्वाकर्षण फिल्टर ने उन्हें बदल दिया। जनसंख्या में वृद्धि और शहर की इसी पानी की मांग के साथ, विभिन्न इकाइयों की क्षमता को समय-समय पर पुनर्गठन और वितरण प्रणाली के विस्तार के साथ-साथ आपूर्ति के समान वितरण करने और विभिन्न क्षेत्रों में मांग को पूरा करने के लिए बढ़ाया गया था।

वाराणसी को दो अलग-अलग क्षेत्रों में बांटा गया है: सीआईएस-वरुण और ट्रांस-वरुण। पूर्व में पुराना शहर और दक्षिण-पश्चिम की ओर लंका के क्षेत्र और लहरतारा क्षेत्र शामिल हैं। ट्रांस-वरुना क्षेत्र में सिविल लाइंस और शिवपुर, यूपी कॉलेज, पांडेपुर और पहाड़ाई क्षेत्रों के विकासशील क्षेत्र शामिल हैं। जल आपूर्ति के उद्देश्य से, शहर को 16 जल आपूर्ति क्षेत्रों में विभाजित किया गया है, जिनमें से 5 क्षेत्र ट्रांस-वरुना क्षेत्र में और शेष 11 सीआईएस-वरुना क्षेत्र में स्थित हैं।

शहर के लिए 276 एमएलडी की पानी की मांग गंगा नदी के सतही प्रवाह और भूमिगत स्रोतों से पूरी होती है। वर्तमान में 226 नलकूपों से 205 एमएलडी और सतही जल से 125 एमएलडी भूमिगत जल का दोहन किया जा रहा है। कुल 330 एमएलडी पानी का दोहन किया जाता है, जो कि 275 एलपीसीडी है। वाराणसी में 80 एमएलडी जल संग्रहण का प्रावधान है। पानी को 23 ओवर-हेड टैंक (ओएचटी) और भूमिगत जलाशयों (यूजीआर) में संग्रहित किया जाता है। जलाशय पूरे शहर में फैले हुए हैं। वर्तमान में उपलब्ध भंडारण 79.8 एमएलडी है, जो दो फिलिंग में 276 एमएलडी की दैनिक मांग का केवल 58% है। वर्तमान भंडारण क्षमता शहर की वर्तमान और भविष्य की मांग को पूरा करने के लिए अपर्याप्त है।

2.4.6 सीवरेज और स्वच्छता व्यवस्था

मौजूदा शहर की सीवरेज प्रणाली को केवल घरेलू सीवेज ले जाने के लिए डिज़ाइन किया गया था, लेकिन मुख्य शहर क्षेत्र में खुली नालियों के पारंपरिक पैटर्न के कारण तूफान का पानी सीधे ट्रंक सीवर में या मैनहोल और शाखा सीवर के माध्यम से प्रवेश करता है। इससे सीवरेज नेटवर्क पर भारी दबाव पड़ता है, खासकर मानसून के दौरान। संयुक्त प्रणाली के कारण, बरसात के मौसम में एसटीपी अप्रभावी हो जाते हैं जिससे गंगा और वरुण नदी का प्रदूषण अधिक होता है। इसके अलावा, जिन क्षेत्रों में सीवर नेटवर्क नहीं है, वे सीवेज को सीधे गंगा, वरुणा या अस्सी नाला में बहा देते हैं, जिससे नदियाँ प्रदूषित होती हैं।

शहर में उत्पन्न कुल सीवेज 225 एमएलडी है, जिसमें से केवल 97 एमएलडी को सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट (एसटीपी) में उपचारित किया जाता है और शेष 130 एमएलडी को सीधे खुले नालों के माध्यम से गंगा और वरुण नदी में छोड़ा जाता है।

सीवरेज उपचार

वर्तमान में भगवानपुर, दीनापुर और डीजल लोकोमोटिव वर्क्स (रेलवे) में तीन सीवेज उपचार संयंत्र स्थित हैं। भगवानपुर और दीनापुर एसटीपी का संचालन गंगा प्रदूषण इकाई द्वारा किया जाता है जबकि डीएलडब्ल्यू एसटीपी का संचालन रेलवे द्वारा किया जाता है। कुल क्षमता 102 एमएलडी (3 एसटीपी) की है। भगवानपुर की सुविधा 9.8 MLD संभालती है।

Sr. No	Location	Capacity
1	Dinapur	80
2	Bhagwanpur	9.8
3	DLW	12
	Total	101.8

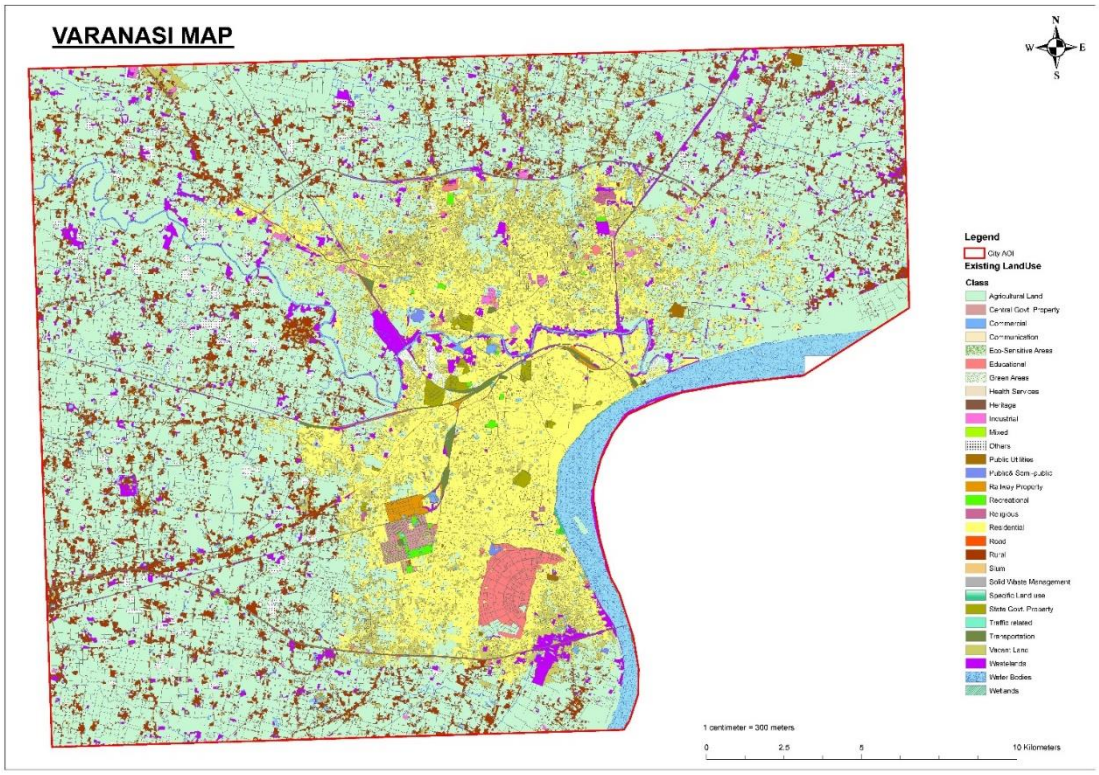
कुल उत्पन्न सीवेज में से 50% का उपचार एसटीपी में किया जाता है। शेष सीवेज सीधे खुले नालों में छोड़ा जाता है जो गंगा नदी की ओर जाता है।

वर्तमान में दीनापुर और भगवानपुर एसटीपी से उपचारित सीवेज का उपयोग सिंचाई के लिए किया जाता है। हालांकि,उपचार क्षमता पर्याप्त नहीं है, इसलिए उत्पन्न सीवेज का एक बड़ा हिस्सा अनुपचारित रहता है और सीधे गंगा नदी में छोड़ दिया जाता है।

2.4 मौजूदा भूमि उपयोग

नगर का वर्तमान भू-उपयोग नगर के भू-उपयोग पैटर्न को दर्शाता है। यह प्रमुख विकास नोड्स, निपटान क्षेत्रों के स्थान, गैर-निपटान क्षेत्रों को भी दर्शाता है। मौजूदा भूमि उपयोग के अप्रत्यक्ष विश्लेषण से शहर के मुख्य क्षेत्र, शहर के बहिर्गमन क्षेत्र और शहर के विकासशील विस्तार के तहत शहरी क्षेत्र के संदर्भ में बंदोबस्त का घनत्व भी पता चलता है।

विशेष रूप से प्रस्तावित मास्टर प्लान 2031 के लिए मौजूदा भूमि उपयोग की समीक्षा करना महत्वपूर्ण है। एनआरएससी द्वारा वर्ष 2019 के लिए उपग्रह सर्वेक्षण और ग्राउंड वेरीफिकेशन करके मौजूदा लैंडयूज मैप तैयार किया जाता है। मास्टर प्लान 2031 में 267.48 वर्ग किलोमीटर की प्रस्तावित भूमि को दर्शाया गया है। मास्टर प्लान 2031 के कार्यान्वयन की सीमा की पहचान करने के लिए इस 267.48 वर्ग किलोमीटर पर गौर करना आवश्यक है। यह अगले क्षितिज वर्ष के लिए मास्टर प्लान तैयार करते समय उपयोगी होगा।



वर्तमान भू-उपयोग मानचित्र (NRSC-2019)

वर्तमान भूमि उपयोग (NRSC-2019)					
CLASS	**AREA(Hec.)**	**PER(%)**	**SUB-CLASS**	**AREA(Hec.)**	**PER(%)**
Residential	6533.73	25.07	Residential Area/Colony	6530.96	25.06
			Township	2.67	0.01
			Village / Abadi Area	0.10	0.00
Commercial	249.78	0.96	Function Hall / Marriage Garden	1.03	0.00
			General Business	4.79	0.02
			Hostel	13.43	0.05
			Hotel / Lodge / Restaurant	84.30	0.32
			Informal Shop	46.97	0.18
			Market (Daily & Weekly) / Mandi	21.47	0.08
			Multiplex / Cinema	1.72	0.01
			Petrol Pump / LPG filling station	13.01	0.05
			Residential Area/Colony	6.75	0.03
			Resort	23.96	0.09
			Retail	5.90	0.02
			Shopping Centre / Mall	6.92	0.03
			Storage Godown	3.65	0.01
			Warehouse	15.67	0.06
			Wholesale	0.20	0.00
Industrial	80.88	0.31	Agro based & Food Processing	39.79	0.15
			Chemical	1.29	0.00
			Cottage and Household	10.20	0.04
			Industrial Estate / SEZ	0.02	0.00
			Manufacturing	0.41	0.00
			Other Industries	1.31	0.01
			Pharmaceutical	5.00	0.02
			Service	0.06	0.00
			Textile	22.81	0.09
Mixed	25.59	0.10	Commercial & Educational	23.37	0.09
			Commercial & Health Services	0.13	0.00
			Commercial & Industrial	0.10	0.00
			Commercial & Recreational	0.08	0.00
			Residential & Commercial	0.25	0.00
			Residential & Commercial & Health Services	0.30	0.00

			Residential & Commercial & Institutional	0.99	0.00
			Residential & Educational	0.21	0.00
			Residential & Health Services	0.16	0.00
Educational	526.31	2.02	College	93.92	0.36
			School	60.91	0.23
			Training Institute	365.07	1.40
			University	0.64	0.00
			Village / Abadi Area	5.28	0.02
			Vocational Institute	0.02	0.00
			Clinic/Dispensary	0.47	0.00
Healthcare Facility	59.37	0.23	Diagnostic Centre	32.99	0.13
			Govt. Hospital	23.35	0.09
			Nursing Home	0.19	0.00
			Primary/Community Health Centre	2.01	0.01
			Private Hospital	0.28	0.00
			Residential Area/Colony	0.55	0.00
CG Office	165.83	0.64	CG_Office	0.51	0.00
			CG_Quarter	23.64	0.09
			Residential Area/Colony	141.69	0.54
SG Office	192.72	0.74	SG_Office	79.49	0.30
			SG_Quarter	113.24	0.43
Railway Property	188.38	0.72	Railway Property	183.49	0.70
			Railway Station	1.52	0.01
			Residential Area/Colony	3.37	0.01
Public & Semipublic	117.48	0.45	Art Gallery & Cultural Centre	0.06	0.00
			Auditorium	0.71	0.00
			Banks	2.43	0.01
			Cantonment/Battalion	0.51	0.00
			Community hall	2.39	0.01
			Convention Centre	56.97	0.22
			Credit Society	19.39	0.07
			Crematorium / Burial Ground /Grave Yard	2.49	0.01
			Dharmashala	7.00	0.03
			Fire Station	1.23	0.00
			Guesthouse	0.99	0.00
			Jail	0.62	0.00
			LPG/CNG Gas Booking Office	0.83	0.00
			Museum	1.79	0.01
			Night Shelter	16.83	0.06

			Old Age Home	0.65	0.00
			Orphanage	0.84	0.00
			Police Station	0.03	0.00
			Private Office	0.63	0.00
			Public Library	0.34	0.00
			Public/Community Toilet	0.03	0.00
			Residential Area/Colony	0.02	0.00
			Social Welfare Centre	0.20	0.00
			Tourist Facility Centre	0.17	0.00
			Town Hall	0.33	0.00
Religious	67.59	0.26	Aashram/Math/Bhojan Shala	33.76	0.13
			Chhatri	2.15	0.01
			Church	0.64	0.00
			Gurudwara	5.44	0.02
			Idgah	0.20	0.00
			Monastery	2.58	0.01
			Mosque	0.31	0.00
			Synagogue	0.40	0.00
			Temple	22.12	0.08
Recreational	109.83	0.42	Amusement/Theme Park	2.31	0.01
			Club	26.43	0.10
			Exhibition Ground	22.90	0.09
			Garden	2.92	0.01
			Golf Course	2.25	0.01
			Gymnasium	0.12	0.00
			Open Air Theatre	0.89	0.00
			Park	17.39	0.07
			Play Ground	0.08	0.00
			Sports Centre	19.16	0.07
			Stadium	13.61	0.05
			Swimming Pool	1.78	0.01
Public Utilities	58.37	0.22	Electric Power Plant	7.43	0.03
			Electric Sub-Station	8.95	0.03
			Sewage Treatment Plant	27.24	0.10
			Water Pumping Station	4.33	0.02
			Water Treatment Plant	10.42	0.04
Solid Waste management	0.12	0.00	Dumping Yard	0.12	0.00
Communication	19.97	0.08	Post/Telegraph Office	0.49	0.00
			Radio/TV Station	2.21	0.01
			Telephone exchange	17.28	0.07
Heritage	14.26	0.05	Archaeological site	0.35	0.00

			Fort	2.07	0.01
			Monument	11.84	0.05
Slum	0.15	0.00	Non- notified Slum	0.15	0.00
vacant land	2551.10	9.79	Government Asset	2528.97	9.70
			Layout / Plotted	11.27	0.04
			Municipal Asset	0.28	0.00
			Private Vacant	10.57	0.04
Transportation	101.40	0.39	Bus stand /Terminus	4.16	0.02
			Helipad	43.25	0.17
			Railway Station	46.63	0.18
			Railway Track Area	3.94	0.02
			Transport Nagar	3.43	0.01
Traffic Related	82.68	0.32	Median / Divider	1.30	0.00
			Parking Space / Area	73.71	0.28
			Traffic Island	7.68	0.03
Rural	1565.54	6.01	Village / Abadi Area	1565.54	6.01
Green Areas	313.52	1.20	Tree Clad Area	313.52	1.20
Agriculture land	10625.12	40.76	Cropland	10526.45	40.39
			Plantations	98.67	0.38
Wetlands	3.49	0.01	Marshy	0.87	0.00
			Waterlogged	2.62	0.01
wastelands	909.92	3.49	Barren	909.92	3.49
Specific landuse	9.74	0.04	Ghats	9.74	0.04
Others	191.29	0.73	Brick kiln	187.04	0.72
			Dairy farm	2.19	0.01
			Farm house	0.11	0.00
			Gaushala/Stables/Sheds	0.79	0.00
			Nursery	1.06	0.00
			Poultry farm	0.10	0.00
Road	953.33	3.66	Major City Road	950.93	3.65
			Major District Road	0.01	0.00
			Bypass	0.35	0.00
			Minor city road	2.05	0.01
Water Bodies	346.84	1.33	Canal	20.23	0.08
			Ponds_dry	9.05	0.03
			Ponds_filled	30.16	0.12
			River_dry	0.00	0.00
			River_filled	251.40	0.96
			River_sand	0.00	0.00
			Stream_dry	15.83	0.06
			Stream_filled	20.15	0.08
			Tank_filled	0.01	0.00
Total	**26064.35**	**100.00**		**26064.36**	**100.00**

2.5 वर्तमान मार्ग एवं वर्तमान मार्गों के चौड़ीकरण का प्रस्ताव:

वाराणसी महायोजना-2011 में कुछ नये प्रस्तावित मार्गों का क्रियान्वयन नहीं किया जा सका है जिसका प्रमुख कारण इन प्रस्तावित मार्गों के आस-पास पुराने मार्ग स्थित थे। महायोजना-2031 में नगर के निर्मित/विकसित क्षेत्रों में महायोजना-2011 के कुछ नये प्रस्तावित मार्गों को समाप्त करते हुए वर्तमान मार्गों को ही उनकी महत्ता एवं स्थान उपलब्धता आधार पर यथास्थित अथवा चौड़ीकरण प्रस्तावित किया गया है। यह प्रस्तावित चौड़ाई विकास निर्माण के समय प्राधिकरण द्वारा प्रभावी ढंग से पालन करते हुए धीरे-धीरे क्रियान्वित की जाएगी जो महायोजना के क्रियान्वयन के समय से ही लागू मानी जायेगी इन मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई तालिका सं0 5 में दी गयी है।

वाराणसी महायोजना 2031 में वर्तमान एवं नये मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई का विवरण				
क्रमांक	मार्गों का नाम	वर्तमान चौड़ाई	महायोजना-2011 में प्रस्तावित चौड़ाई	महायोजना-2031 में प्रस्तावित चौड़ाई
1	कैन्ट स्टेशन से रथयाला तक	15	24	24
2	रथयाता से भेलूपुर थाना एवं एल. आई. सी. होते हुए सोनारपुरा चौराहे तक	12	18	18
3	भेलूपुर से से दुर्गाकुण्ड तक.	18	24	24
4	दुर्गाकुण्ड से लंका चौराहा तक	18	18	18
5	विजया टाकीज से रविन्दपुरी होते हुए बी. एच.यू. गेट तक	-	-	30
6	गोदौलिया से मदनपुरा, सोनारपुरा होते हुए रविन्द्रपुरी कालोनी रोड तक	12	15	18
7	गिरजाघर से देवकीनन्दन हवेली होते हुए भेलूपुर थाने तक	9	12	18
8	रथयाला चौराहे से गिरजाघर होते हुए दशाश्वमेध घाट तक	12	18	18
9	गिरजाघर से नई सड़क होते हुए लहुराबीर तक	18	18	18
10	कबीरचौरा महिला अस्पताल से पियरी पुलिस चौकी से चेतगंज एवं फातमान रोड होते हुए विद्यापीठ तक	-	-	9
11	इंग्लिशिया लाइन से लहुराबीर चौराहे तक	24	24	24
12	लहुराबीर से मैदागिन चौराहे तक	-	18	18
	(12.1) मैदागिन से कबीर चौरा क्रासिंग	15	18	18

	(12.2) कबीर चौरा क्रासिंग से लहुराबीर फ्रांसिंग तक	18	18	18
13	मैदागिन चौराहे से विश्वेश्वरगंज होते हुए गोलगड्ढा तक	-	24	24
	(13.1) मैदागिन से विश्वेश्वरगंज पोस्ट आफिस	14	24	24
	(13.2) विशेश्वरगंज क्रासिंग से गोलगडा क्रासिंग	20	24	24
14	विशेश्वर गंज से राजपाट तकः	11	15	18
15	लहुराबीर से अन्त्रापुल होते हुए वरुणापुल तक	18	24	24
16	सम्पूर्णानन्द सं. वि. वि. से पूर्व एवं पश्चिमी जी.टी. रोड में मिलाने वाले मौजूदा मार्ग	-	-	24
17	शास्त्रीनगर चौराहे से मलदहिया होते हुए मरीमाई तिराहे तक	18	24	24
18	पिपलानी कटरा से नाटी इमली होते हुए जी.टी. मार्ग तक	-	-	12
19	लोहटिया से जैतपुरा होते हुए जी. टो मार्ग तक	-	-	12
20	चौकाघाट पानी टंकी से जैतपुरा होते हुए हनुमान फाटक से जी.टी. मार्ग तक	-	-	9
21	सिगरा से औरंगाबाद तिराहे तक	-	-	18
22	औरंगाबाद से नई सड़क	-	-	12
23	औरंगाबाद से लक्सा थाने तक	-	-	12
24	बाईपास विश्वसुन्दरी पुल से सामनेघाट एवं बी. एच.यू. गेट होते हुए डी. एल. डब्ल्यू. तिराहे तक	24	30	30

25	नरिया तिराहे से चुनार रोड एवं बाईपास होते हुए काशीपुर की ओर जाने वाला पंचक्रोशी मार्ग	-	-	24
26	पंचक्रोशी मार्ग से सुन्दरपुर एवं खोजचा होते हुए जल संस्थान तक	-	-	18
27	बाईपास से करोदी आई.टी.आई. होते हुए बी. डॉ. एल. डब्ल्यू मार्ग तक	-	-	18
28	बाईपास से सिरगोवर्धन एवं भगवानपुर से लंका पुरानी चुंगो तक	-	-	18
29	छिल्लूपुर से गंगा की तरफ आश्रम तक जाने वाला मार्ग	-	-	18
30	बाईपास रोड से एस. टी०पी. एवं आश्रम के पूर्व से नयापुरा जाने वाला मार्ग	-	-	-
31	बाईपास मार्ग से रविदास मंदिर की तरफ जाने वाला मार्ग	-	-	-
32	नरोत्तमपुर से रमना होते हुए बाईपास मार्ग तक	-	-	-
33	चुनार रोड से विश्वकमा नगर, विश्वनाथपुरी जाने (33.1) चुनार रोड से ससुवाहों जाने वाले मार्ग	-	-	-
34	बाईपास से चन्द्रमोहन नगर, टिकरी होते हुए भुआलपु के पास चुनार रोड से मिलने वाला मार्ग	-	-	-
35	पंचक्रोशी मार्ग से कंचनपुर डॉ. एल. डब्ल्यू के पीछे पीएससी तक	-	-	-
36	डॉ. एल. डब्ल्यू के पीछे से वाटर पार्क के पूरब से बाईपास रोड पार करके पंचक्रोशी मार्ग तक	-	-	-
37	पंचक्रोशी मार्ग से बाईपास होते हुए जी.टी. रोड (एन. एच.-2) तक	-	-	-
38	प्रस्तावित ट्रान्सपोर्ट नगर होते हुए बाईपास तक	-	-	-

39	बाईपास से प्रस्तावित उद्योग क्षेत्र होते हुए जी.टी. रोड (एन. एच. 2) तक	-	-	-
40	लहरतारा से राजघाट तक जी.टी. मार्ग	-	-	36
	(40.1) लहरतारा से आधापुल तक	24	30	36
	(40.2) आन्ध्रापुल से राजघाट तक	30	36	36
41	लहरतारा से डी. एल. डब्ल्यू तिराहे तक	-	-	30
	(41.1) जी टी रोड से लहरतारा चौराहा होते हुए मण्डुआडीह रेलवे क्रासिंग तक	18	24	30
	(41.2) मण्डुवाडीह से रेलवे क्रासिंग बजरडीहा तक	18	18	30
	(41.3)बर से डो.एल. डब्ल्यू तिराहे तक	18	24	30
42	डी. एल. डब्ल्यू तिराहे से बाईपास रोड तक	30	45	45
43	बाईपास रोड से आगे चुनार रोड	-	-	45
44	रथयात्रा से महमूरगंज, मण्डुआडीह रेलवे स्टेशन होते हुए ओवरब्रिज तक	21	24	24
	(44.1) सिगरा चौराहे से रथयाता महमूरगंज रोड तक	-	-	12
	(४४.२) सिगरा चौकी के पहले पेट्रोल पम्प से सिगरा महमूरगंज मार्ग तक	-	-	12
45	मण्डुआडीह से मड़ौली जी.टी. रोड तक	-	-	30
46	मण्डुआडीह से जी.टी. रोड होते हुए लोहता रेलवे स्टेशन तक	-	-	24
47	बाईपास रोड पर मिलने वाले पंचक्रोशी रोड से मण्डुआडीह होते हुए पुरानी जी.टी. रोड क्रास कर भदोही रोड तक	-	-	24

48	लहरतारा से मोहनसराय तक पुरानी जी.टी. रोड तक	45	66	66
49	एन.एच.-2. गोविन्दपुर से दयापुर मास तक	-	-	24
50	मोहनसराय से भदोही रोड एवं अनन्तपुर होते हुए एन.एच.-56 तक	-	-	30
51	लहरतारा बौलिया से छितानी होते हुए मौजा सरवन पुर एवं मौजा विद्यापतिपुर में 30 मी. मार्ग तक	-	-	24
52	सिरसा से सरवनपुर में 30 मी. मार्ग तक	-	-	18
53	भेल के पश्चिम एवं पीछे दक्षिण होते हुए एन एच-56 तक	-	-	18
54	एन. एच.56 पर मौजा तरना एवं कोईराजपुर होते हुए वरुणा नदी से सिरसा तक	-	-	24
55	शिवपुर रेलवे स्टेशन से मांजा-पिसौर वरुणा नदी होते हुए भदोही रोड तक	-	-	24
56	भदोही रोड पर शिवनगर कालोनी से भरथरा होते हुए हरिजनपुर में 24मी, मार्ग तक	-	-	24
57	भदोही रोड पर गोपालपुर से विद्यापतिपुर में 24मी, मार्ग तक	-	-	24
58	हरहुआ से रिंग रोड एवं बाईपास एन.एच.-56 होते हुए शिवपुर बाजार से यू.पी. कालेज तक	-	-	24
59	यू.पी. कालेज से महावीर मंदिर होते हुए पाण्डेपुर तक	15	18	24
60	अर्दली बाजार से महावीर मंदिर होते हुए सिन्धौरा रोड तक			18
61	नटिनिया दाई मंदिर से कठवतिया एवं बाईपास होते हुए शिवपुर रेलवे क्रासिंग तक			18

62	भोजबीर से रिंगरोड होते हुए सिन्धौरा जाने वाला मार्ग	-	-	24
63	अतुलानन्द तिराहे से रेलवे क्रांसिंग तक बाईपास रोड	-	-	36
64	वरुणापुल से तहसील होते हुए अतुलानन्द तिराहे तक	-	-	30
	(64.1) अतुलानन्द तिराहे से शिवपुर नार्मल स्कूल तक	-	-	24
65	जे०पी, मेहता तिराहे से जैल होते हुए पुरानी रंगी तक	18	24	24
66	नार्मल स्कूल से शिवपुर बाजार तक	12	12	18
	(66.1) शिवपुर बाजार से एन एच. 56 तक	-	-	66
67	हटिया में पंचक्रोशी मार्ग से मौजा सम्भईपुर होते हुए रिंगरोड तक	-	-	18
68	चौकाघाट पुल से नदेसर तिराहे तक	-	--	24
69	चौकाघाट से मकबूल आलम रोड होते हुए पुलिस लाइन तिराहे तक	21	24	30
	(69.1) पुलिस लाईन तिराहे से अर्दली बाजार होते हुए भोजूबीर क्रासिंग तक	12	12	24
	(69.2) कचहरी स्टेट बैंक से पुलिस लाईन होते हुए पाण्डेयपुर तक	18	24	24
70	हुकुलगंज तिराहे से पाण्डेयपुर तक	-	-	18
71	मकबूल आलम रोड से पाण्डेयपुर चौराहे तक (सुधाकर रोड)	12	15	18
72	कालीमंदिर से दौलतपुर होते हुए आजमगढ़ मार्ग तक	-	-	18
	(72.1) पाण्डेयपुर चौराहे से बाईपास रोड तक	15	18	24
	(72.2) बाईपास रोड से आजमगढ़ जाने वाला मार्ग	24	30	66

73	जी.टी. मार्ग से नया पुल पार करके अशोक बिहार कालोनी के पूरब एवं पश्चिम पंचक्रोशी मार्ग तक	18	24	18
74	पंचक्रोशी मार्ग से पहड़िया चौराहे होते हुए बाईपास रोड क्रास करके चौबेपुर जाने वाला मार्ग	-	-	24
75	पाण्डेयपुर से अशोक बिहार कालोनी से कोटव जाने वाला पंचक्रोशी मार्ग	12	12	24
76	अकथा नाला से बलुआ घाट जाने वाला मार्ग	-	-	24
	(76.1) गाजीपुर मार्ग पर अकथा नाला से आशापुर मार्ग तक	18	24	24
	(76.2) आशापुर मार्ग से आगे बलुआ घाट मार्ग	18	30	24
77	कज्जाकपुरा से आशापुर चौराहे एवं सारनाथ होते हुए मुनारी मार्ग, चौबेपुर-बाबतपुर रोड तक	-	-	30
	(77.1) सारनाथ से आशापुर चौराहे तक	24	30	30
	(77.2) आशापुर चौराहे से वरुणापुल तक	30	45	30
	(77.3) वरुणापुल से कन्जाकपुरा रेल समपार जी.टी. रोड तक	15	18	30
78	पुराना पुल से वरुणा नदी के समानान्तर नया पुल को मिलाने वाला मार्ग तक	-	-	18
79	हर्बलिया चौराहे से गाजीपुर एवं पंचक्रोशी मार्ग होते हुए, वरुणा नदी के समानान्तर 18 मी. मार्ग तक	-	-	18
80	पाण्डेयपुर से आशापुर चौराहे तक	24	24	30
81	आशापुर चौराहे से गाजीपुर जाने वाला मार्ग	-	-	45

82	गाजीपुर रोड पर रूस्तमपुर से बलुआघाट होते हुए रिंग रोड तक	-	-	24
83	बलुआघाट से कमौली से सलारपुर तक एवं रघुनाथपुर से पंचक्रोशी मार्ग होते हुए खालिसपुर तक	-	-	18
84	पंचक्रोशी मार्ग से रसूलपुर होते हुए कोटवां तक	-	-	18
85	गाजीपुर रोड से वरियासनपुर चिरोट होते हुए.24 मी. मार्ग तक	-	-	18
86	गाजीपुर रोड से सन्दहा होते हुए रिंग रोड से पर्वतपुर जाने वाला मार्ग	-	-	18
87	गाजीपुर रोड से सन्दहा होते हुए सारनाथ रेलवे स्टेशन तक	-	-	18
88	सारनाथ रेलवे स्टेशन से सारनाथ म्यूजियम तक	-	-	24
89	रंगोली गार्डेन से सारनाथ चौराहे होते हुए खजुही गांव तक	-	-	24
90	बलुआ घाट जाने वाला मार्ग से मुस्तफाबाद जाने वाला मार्ग	-	-	24
91	मुस्तफाबाद मार्ग से पंचक्रोशी मार्ग तक	-	-	18
92	जीनपुर मार्ग एन.एच. 56 ग्राम वाजिदपुर से गाजीपुर मार्ग एन. एच.29 ग्राम खानपुर तक निर्माणाधिन रिंग रोड	-	-	60
93	गाजीपुर एन.एच. 29 ग्राम खानपुर से बलुआ घाट मुस्तफाबाद मार्ग से होते हुए ग्राम सिंहवार गंगा तक प्रस्तावित रिंग रोड	-	-	60
94	जौनपुर एन.एच.-56 ग्राम वाजिदपुर से भदोही होते हुए राजातालाब तक प्रस्तावित रिंग रोड	-	-	60
95	आजमगढ़ मार्ग से लमही होते हुए बड़ालालपुर के वी.डी.ए. कालोनी तक	-	-	18

96	चुनार जाने वाले मार्ग से शूलटकेश्वर मन्दिर से जाने वाला मार्ग मार्ग	-	-	18

2.4 सांस्कृतिक एवं धार्मिक धरोहर क्षेत्र:

वाराणसी नगर हिन्दुओं का अति प्राचीन तीर्थ स्थल है। ऐतिहासिक, धार्मिक तथा सांस्कृतिक स्थलों एवं भवनों की प्रमुखता है। ऐतिहासिक एवं सांस्कृतिक धरोहर को देखने तथा इनमें अभिरूचि रखने वाले पर्यटक एवं बुद्धजीवी देश-विदेश से इन पुरातात्विक भवनों, स्थलों, मठों तथा मन्दिरों के दर्शनार्थ प्रायः आते रहते हैं। साथ ही वर्ष भर देश के विभिन्न राज्यों से तीर्थ यात्रियों का आवागमन सदैव बना रहता है।

नगर के पुरातात्विक, ऐतिहासिक, धार्मिक एवं सांस्कृतिक धरोहरों वाले क्षेत्रों को निम्न छः रूपों में अभिज्ञात किया गया है

1. गंगा तटीय घाटों एवं मन्दिरों का क्षेत्र
2. दुर्गा मन्दिर, संकट मोचन, मानस मन्दिर क्षेत्र।
3. कमच्छा भेलूपुर क्षेत्र ।
4. कबीर मठ (लहरतारा) क्षेत्र ।
5. सारनाथ क्षेत्र
6. पंचकोसी यात्रा का क्षेत्र।
7. नाटीइमली (भरत मिलाप) ।

2.4.1 गंगा तटीय क्षेत्र: -

यह क्षेत्र लंका चौराहा से अस्सी-गोदौलिया चौक- मैदागिन-मच्छोदरी-राजघाट तक जाने वाले मार्ग एवं पूरब में गंगा नदी के 200 मी0 दूरी तक का सघन आच्छादित क्षेत्र सम्मिलित है। यह क्षेत्र पूर्णतः सघन आवासीय एवं वाणिज्यिक क्षेत्र है इसमें खुले क्षेत्र का पूर्णतः अभाव है इस क्षेत्र के पंहुच मार्ग मुख्यतः सकरी गलियों द्वारा सम्बद्ध है। इसके कारण पर्यटकों/धर्मावलम्बियों/ तीर्थ यात्रियों के आवागमन में अत्यन्त कठिनाई होती है। इस क्षेत्र के प्रमुख धार्मिक एवं ऐतिहासिक स्थल निम्नवत्

1. अस्सी घाट, 2. हरिश्चन्द्र घाट, 3. प्रह्लाद घाट, 4. दशाश्वमेध घाट, 5. मानसिंह घाट, 6. डा० राजेन्द्र प्रसाद घाट, 7. राजघाट, 8. संत रविदास घाट, 9. मणिकर्णिका घाट, 10. काशी विश्वनाथ मन्दिर, 11. गोपाल मन्दिर, 12. कालभैरव मन्दिर, 13. आलमगीर मस्जिद, 14. मानसिंह वैधशाला, 15. गौरी केदारेश्वर मन्दिर आदि के अतिरिक्त भी इस क्षेत्र में कई प्राचीन मन्दिर व मठ विद्यमान है।

2.4.2 दुर्गा मन्दिर, संकट मोचन क्षेत्र:

यह क्षेत्र वाराणसी नगर के दक्षिण और पश्चिमी क्षेत्र में बनारस हिन्दू विश्वविद्यालय से लंका होते हुए दुर्गाकुण्ड मन्दिर के सामने खोजवां जाने वाले मार्ग के मध्य स्थित है। इस क्षेत्र में पड़ने वाले प्रमुख दर्शनार्थ मन्दिर निम्न है

1. दुर्गा मन्दिर एवं दुर्गाकुण्ड, 2. तुलसी मानस मन्दिर, 3. संकट मोचन मन्दिर, 4. शंकर मन्दिर, 5. पंचमुखी हनुमान जी का मन्दिर, 6. नया विश्वनाथ मन्दिर बी0एच0यू0, 7. गुरुधाम मन्दिर (हनुमानपुरा) आदि है।

2.4.3 कमच्छा भेलूपुर क्षेत्र:

यह क्षेत्र भेलूपुर रथयात्रा मार्ग तथा खोजवाँ मार्ग के मध्य स्थित है। इस क्षेत्र में मुख्यतः निम्न दर्शनार्थ धार्मिक स्थल है

1. कमच्छा मन्दिर, 2. बटुकभैरव मन्दिर, 3. बैजनत्था मन्दिर, 4. तिलभाण्डेश्वर मन्दिर

2.4.4 कबीर मठ (लहरतारा) क्षेत्र –

यह क्षेत्र लहरतारा क्रासिंग से मण्डुवाडीह जाने वाले मार्ग के उत्तरी एवं राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2 के पूरब के मध्य स्थित है जो वाराणसी कैन्ट स्टेशन से 3 कि.मी. की दूरी पर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2 से सुसम्बद्ध है। इस स्थल पर कबीरदास जी का जन्म होने के कारण कबीर कीर्ति मन्दिर एवं कबीर मठ की स्थापना की गयी है।

2.4.5 सारनाथ क्षेत्र:

यह क्षेत्र वाराणसी-गाजीपुर जाने वाले रेल मार्ग पर स्थित सारनाथ स्टेशन से उत्तर में तिब्बती विश्वविद्यालय को जाने वाले मार्ग के साथ घुरहूपुर तथा खजुरी जाने वाले मार्ग के बीच स्थित है। सारनाथ के खुदाई में मुख्य रूप से सात बिहार, दो महास्तूप, दो मन्दिर और अशोक स्तम्भ मिले हैं। इस क्षेत्र में अन्य प्रमुख स्थल निम्न है

1. बौद्ध मन्दिर, 2. जैन मन्दिर, 3. इण्डो जापान मन्दिर, 4. सारनाथ महादेव मन्दिर, 5. तिब्बत बौद्ध बिहार मन्दिर, 6. ध्यामेक स्तूप

इस क्षेत्र में जलाशय के समीप पशुविहार के निमित्त कुछ क्षेत्र का विकास किया गया है। यहाँ एक ही स्थान पर धार्मिक स्थल एवं मन्दिर केन्द्रित नहीं है। विभिन्न देशों के नाम पर यहाँ बुद्ध मन्दिर, बौद्ध बिहार, बौद्ध भिक्षुओं का अलग-अलग केन्द्रीकरण है। इनमें प्रमुखतः बौद्ध मन्दिर, चायनीज मन्दिर, धम्मेक स्तूप,

थाई मन्दिर तथा तिब्बती विश्वविद्यालय है। पुरातात्त्विक खुदाई के साथ प्राप्त अवशेष वर्तमान में दर्शनीय स्थल है।

2.4.6 पंचकोसी यात्रा का क्षेत्र:

वाराणसी नगर जिसका पुराना नाम काशी है प्राचीन समय से लेकर वर्तमान समय तक अध्यात्म का प्रमुख केन्द्र बिन्दु एवं भारत के प्रमुख तीर्थ स्थानों में से एक है वाराणसी नगर में हिन्दू धर्मावलम्बियों द्वारा पुण्य लाभ अर्जित करने व अपने ऊपर जीवन में आने वाले कष्टों को दूर करने के उद्देश्य से नगर की पंचकोसी यात्रा करते हैं। वैसे तो प्राचीन समय से पंचकोसी यात्रा का वर्णन है। परन्तु सोलहवीं शताब्दी में यह यात्रा काफी विख्यात हुई।

पंचकोसी में पंच का तात्पर्य पाँच से है और कोसी का तात्पर्य 1/2 योजन जो लगभग 2.2 मील का होता है इस प्रकार पंचकोस लगभग 11 मील (17.6 कि.मी.) का होता है। पंचकोसी यात्रा में कुल 55.2 मील (88.5 कि.मी.) की यात्रा की जाती है।

पंचकोसी यात्रा के दौरान कुल 108 मन्दिर पड़ते हैं। पंचकोसी यात्रा शुरू करने से पूर्व ढूंढी विनायक (ढूंढ़ीराज) अर्थात् भगवान गणेश के सामने संकल्प लेने के बाद गंगा नदी के मणिकर्णिका घाट पर स्वशुद्धी स्नान के साथ शुरू होती है और विशेश्वर भगवान जिसे वर्तमान में विश्वनाथ मन्दिर के नाम से जाना जाता है की पूजा के साथ समाप्त होती है।

3. महायोजना – 2031 के प्रस्तावों के सम्बन्ध में नीति निर्धारण

वाराणसी नगर प्राचीन काल से ही प्रमुख तीर्थ स्थल के रूप में एवं शिक्षा के प्रमुख केन्द्र बिन्दु के रूप में विख्यात है इसे दृष्टिगत रखते हुये महायोजना-2031 को 12 जोन में विभक्त करते हुये दिये गये प्रस्तावों के सम्बन्ध में निम्न नीति निर्धारण किये गये हैं

3.1- निर्मित क्षेत्र:

महायोजना-2031 में निर्मित क्षेत्र को यथावत प्रस्तावित किया गया है। नगर के निर्मित क्षेत्र में विभिन्न सामुदायिक सुविधायें यथा शिक्षा, चिकित्सा तथा व्यवसायिक क्रियायें केन्द्रित हैं। निर्मित क्षेत्र में स्थित मार्गों की चौड़ाई कम होने के साथ-साथ उसकी भौतिक दशा अत्यन्त दयनीय है।

निर्मित क्षेत्र में निवास करने वाली उच्च जनसंख्या घनत्व को कम करने एवं व्यवसायिक क्रियाओं के विकेन्द्रीकरण करने के उद्देश्य से नगर के बाह्य क्षेत्र में आवासीय, व्यवसायिक, सार्वजनिक सुविधाओं, मार्गों आदि का नियोजित रूप में प्रावधान किया गया है। निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत (स्टील सहित) 12.50 मी0 अधिकतम ऊँचाई के भवन निर्माण की अनुमति दी जायेगी।

शहर के पुराने घने क्षेत्रों एवं निर्मित क्षेत्रों मौजा-शहर खास जिसके अन्तर्गत मुख्यरूप से चौक, गोदौलिया, बाँसफाटक, जंगमवाड़ी, मदनपुरा, पाण्डेय हवेली, विश्वनाथगली, ठठेरी बाजार बुलानाला, भैरोनाथ, मैदागिन, विश्वेश्वरगंज, प्रह्लादघाट, पठानीटोला, गायघाट, आदमपुर एवं जैतपुरा में सीमित मूलभूत ढाँचागत सुविधाओं के दृष्टिगत बहुमंजिले निर्माण को प्रतिबंधित किया गया है।

निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों में उपयोग की अनुमति निर्मित क्षेत्र के भवन उपविधियों के आधार पर दी जायेगी। निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत वर्तमान में उपलब्ध खुले क्षेत्र को यथावत खुले क्षेत्र के रूप में संरक्षित कर विकसित किया जायेगा। इन खुले क्षेत्रों का उपयोग जन उपयोगी सुविधाएं उपलब्ध कराने हेतु किया जायेगा।

प्राधिकरण बोर्ड की बैठक दि०-26.09.09 के मद सं0-2 (2) के क्रम में वाराणसी के घने क्षेत्रों/संवेदनशील क्षेत्रों में हो रहे बहुमंजिले निर्माणों के सम्बन्ध में गठित समिति की संस्तुति के आधार पर वाराणसी नगर में संवेदनशील क्षेत्रों में आयुक्त आवास कार्यालय, जिला जज आवास, कचहरी, सर्किट हाउस, जिलाधिकारी निवास, जिला जेल एवं सेन्ट्रल जेल से 200 मी0 की दूरी तक बहुमंजिले भवन के निर्माण की अनुमति न दिये जाने का निर्णय लिया गया है।

3.2-आवासीय –

आवासीय भू-उपयोग हेतु कुल 12093.78 हे0 भूमि का प्रस्ताव महायोजना-2031 में किया गया है, जिसमें इस भू-उपयोग के अन्तर्गत वर्तमान में 6128.0 हे0 भूमि प्रयुक्त है। 5965.78 हे अतिरिक्त भूमि का प्रस्ताव महायोजना-2031 में किया गया है उक्त अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल 5965.78 हे0 का 40% लगभग 2308.04 हे0 सार्वजनिक / अर्द्धसार्वजनिक/निजी डेवलपर्स द्वारा शेष 3657.74 हे0 जनता द्वारा प्राकृतिक रूप से विकास होने का लक्ष्य निर्धारित किया गया है।

3.3 - मिश्रित भू-उपयोग:

नगर के प्रमुख मार्गों पर हुये विकास की प्रकृति मिश्रित भू-उपयोग की है जिसे दृष्टिगत रखते हुये महायोजना में प्रमुख मार्गों पर हुये विकास को मिश्रित भू-उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित किया गया है। जोनिंग रेगुलेशन के माध्यम से मिश्रित भू-उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्यताएं प्रदान की गई है जिसे प्राधिकरण के भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में समावेश किया जायेगा।

3.4- बाजार स्ट्रीट -

नगर के निर्मित क्षेत्र में स्थित मार्गों एवं नगर के घनी आबादी वाले प्रमुख मार्गों पर हुये व्यवसायिक विकास को बाजार स्ट्रीट के रूप में प्रस्तावित किया गया है जिस पर बाजार स्ट्रीट के लिए वाराणसी भवन निर्माण उपविधि में प्राविधानित नियम लागू होंगे जो निम्नवत् है

1. बाजार मार्ग के अन्तर्गत विभिन्न उपयोगों/क्रियाओं की अनुमन्यता सम्बन्धित नगर की महायोजना एवं उसके जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी।
2. बाजार मार्ग का मार्गाधिकार क्षेत्र न्यूनतम् 9 मी० अथवा महायोजना में प्रस्तावित चौड़ाई जो भी अधिक हो, माना जायेगा।
3. बाजार मार्गों पर व्यवसायिक निर्माण महायोजना में इस उपयोग हेतु प्रस्तावित भूमि की सिमा तक अनुमन्य होगा।
4. अधिकतम भू- आच्छादन 40 प्रतिशत तथा तल क्षेत्रानुपात 1.2 अनुमन्य होगा, परन्तु 24 मी0 एवं अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों पर तल क्षेत्रानुपात 1.5 अनुमन्य होगा।
5. भवन की अधिकतम ऊँचाई संरक्षित स्मारक/हेरिटेज स्तर से दूरी, एयरपोर्ट फन्नेल जोन तथा अन्य स्टेट्यूटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।
6. मार्ग की चौड़ाई 9 मी. होने पर व्यवसायिक उपयोग केवल भूतल एवं प्रथम तल पर ही अनुमन्य होगा, जबकि अनुवर्ती तलों पर आवासीय उपयोग रहेगा एवं 12 मी. से अधिक चौड़ी सड़क पर अनुवर्ती तलों का उपयोग व्यवसायिक अनुमन्य होगा।

3.5- व्यवसायिक:

नगर के प्रमुख व्यवसायिक क्रिया-कलाप नगर के निर्मित क्षेत्र में स्थित है जो क्षेत्रीय एवं अन्तर्क्षेत्रीय स्तर पर सम्पन्न होती है का विकेन्द्रीकरण करने के उद्देश्य से नगर के समस्त 12 जोनों में आवश्यकतानुसार नगर केन्द्र, उपनगर केन्द्र, अन्य व्यवसायिक एवं बाजार स्ट्रीट का प्रस्ताव दियागया है।

3.6- उद्योग:

वाराणसी नगर की ऐतिहासिक एवं सांस्कृतिक गरिमा को बनाये रखने तथा नगर के धार्मिक वातावरण को प्रदूषण मुक्त रखने के उद्देश्य से इस महायोजना में अतिरिक्त बृहद् उद्योग का प्रस्ताव नहीं दिया गया है। इसका एक प्रमुख कारण यह भी है कि वाराणसी से संलग्न रामनगर-मुगलसराय एवं वाराणसी-जौनपुर मार्ग पर भारी उद्योगों हेतु औद्योगिक आस्थान विकसित किया गया है जिसके कारण नगरीय क्षेत्र में मात्र सेवा व लघु उद्योगों हेतु भू क्षेत्र का प्रस्ताव दिया गया है।

3.7- पार्क / मनोरंजन:

नगर के पर्यावरण को प्रदूषण से मुक्त रखने के उद्देश्य से महायोजना-2031 में विशेष ध्यान देते हुये सम्पूर्ण महायोजना का 13.53 प्रतिशत भू-क्षेत्र पार्क, क्षेत्रीय पार्क, खुला क्षेत्र, स्टेडियम, हरित् पट्टी के अन्तर्गत प्रस्तावित किया गया है। सरायमोहना राजघाट से कैन्ट रेलवे लाइन तक विकसित क्षेत्र में वरुणा नदी के दोनो तरफ 50-50 मी0, कैन्ट रेलवे लाइन से प्रस्तावित रिंग रोड तक वरुणा के दोनों तरफ 150-150 मी०, अस्सी नाले के दोनो तरफ 25-25 मी०, प्रस्तावित रिंग रोड के दोनों तरफ 20-20 मी0 तथा मोहनसराय बाईपास पर 20-20 मी0 हरित पट्टी का प्रस्ताव दिया गया है।

महायोजना-2031 में यथासम्भव जलाशय, बाग तथा श्मशान घाट कब्रिस्तान भूमि आदि को दर्शाया गया है परन्तु सभी को दर्शाया जाना सम्भव नहीं है अतः महायोजना में इसके स्थान पर कोई भी उपयोग चिन्हित होते हुये भी राजस्व विभाग के अभिलेख में दर्ज जलाशय एवं श्मशान घाट कब्रिस्तान आदि की भूमि के मूल उपयोग के भू-उपयोग में कोई परिवर्तन नहीं होगा।

3.8 यातायात एवं परिवहन:

किसी भी नगर की महायोजना में प्रस्तावित किये गये विकास को सफल रूप से क्रियान्वित किये जाने के लिए उसकी मार्ग संरचना एवं यातायात प्रणाली के विकास को सर्वप्रथम महायोजना प्रस्ताव के अनुसार क्रियान्वित किये जाने की आवश्यकता है।

महायोजना-2011 में दिये गये नये मार्गों के प्रस्ताव का क्रियान्वयन नहीं किया जा सका क्योंकि इन प्रस्ताव के निकट ही पुराने मार्ग स्थित थे अतः उन मार्गों के आस-पास वर्तमान में स्थित मार्गों का ही चौड़ीकरण प्रस्तावित किया गया है साथ ही कम्प्रीहेन्सिव मोबिलिटी प्लान के अन्तर्गत प्रस्तावित मेट्रो रेल मार्गो एवं पार्किंग स्थलों को यथावत महायोजना-2031 में प्रस्तावित किया गया है।

3.9- ऐतिहासिक पुरातात्विक क्षेत्र

नगर के राष्ट्रीय महत्व के ऐतिहासिक/ पुरातात्विक स्थल (सारनाथ) के संरक्षण के उद्देश्य से भारत सरकार के आर्डिनेन्स नं०-1 आफ 2010 दिनांक 23.01.2010 के अन्तर्गत हर मानूमेन्ट की परिधि से 100 मी0 तक निषेध क्षेत्र एवं उसके बाद 200 मी0 दूरी तक रेगुलेटेड एरिया घोषित किया गया है।

गंगा नदी के किनारे से 200 मी0 तक किसी भी प्रकार के स्थाई/नये निर्माण की अनुमति नहीं प्रदान की गई है। शासनादेश संख्या-4503/9-आ-1-98, दि०-16.11.98, 320/9-आ-3-2000, दि०-5.2.2000, 124/9-आ-3-2000, दि०-31.7.2000, 2380/8-3-2006-11दि.. 01-06-2006 के आलोक में गंगा नदी तट के दोनों तरफ 200 मी0 तक निर्माण/प्रतिबन्ध लागू होगें। गंगा नदी के तट से आशय राजस्व अभिलेख में दर्शित तट से है। गंगा नदी के तट से आशय राजस्व अभिलेख में दर्शित तट से है।

उपरोक्त के अतिरिक्त विकास प्राधिकरण द्वारा चिन्हित/सूचीबद्ध सभी ऐतिहासिक स्मारकों/ धार्मिक सांस्कृतिक भवनों के महत्व एवं ऊँचाई के आधार पर भवन ऊँचाई नियंत्रण हेतु अलग से भवन उपविधि में नियम बनाकर प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति के उपरान्त निम्नांकित नियन्त्रण लागू होगें

1. ऐसे ऐतिहासिक स्मारक, धार्मिक व सांस्कृतिक स्थल से 50 मी0 की दूरी तक केवल एक मंजिले आवासीय भवनों (अधिकतम ऊँचाई 3.8 मी0) से अधिक निर्माण की स्वीकृति नहीं दो जायेगी।
2. 50 मी0 से 150 मी0 दूरी के मध्य दो मंजिले (अधिकतम ऊंचाई 7:6 मौ0) से अधिक निर्माण की स्वीकृति नहीं दी जायेगी।
3. महत्वपूर्ण क्षेत्रों के भवनों या मुख्य मार्गों पर अभिमुख भवनों का महत्वपूर्ण स्मारक भवनों का ऐतिहासिक महत्त्व वास्तु कला/ललित कला की दृष्टि से अनुमोदन आवश्यक होगा। प्राधिकरण को उपयुक्त निर्देशों को निर्गत करने का अधिकार होगा ताकि सम्बन्धित विभाग उपरोक्त को सुनिश्चित करें तथा प्राधिकरण का सम्बन्धित विभाग द्वारा समय-समय पर लगाये गये वास्तुकला नियंत्रण को भी अपनायें।

3.10- रेन वाटर हार्वेस्टिंग नीति:

जीवन एवं पर्यावरण के अस्तित्व के लिए जल एक मात्र अनिवार्य संसाधन है परन्तु ग्राउण्ड वाटर स्रोत के अनियोजित ढंग से मनमानी मात्रा में अतिदोहन के कारण ग्राउण्ड वाटर स्तर तेजी से नीचे गिर रहा है तथा

शहरों की बढ़ती हुई आबादी को समुचित पेयजल की व्यवस्था प्रदान करना सम्भव नहीं हो पा रहा है। ऐसी स्थिति में यदि पेयजल के उपयोग एवं भूमिगत जल स्त्रोतों के संरक्षण, मितव्ययिता, जल प्रयोग तथा रिचार्जिंग में समुचित जल प्रबंधन द्वारा संतुलन स्थापित नहीं किया गया जिससे निकट भविष्य में पेयजल का भारी संकट उत्पन्न होने को आशंका है इसलिए जल संसाधन की संरक्षा एवं सुरक्षा हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की सरल एवं कुशल और कम लागत वाली पद्धतियों को अपनाये जाने की आवश्यकता है।

इस सम्बन्ध में शासनादेश संख्या-यू0ओ0-35/आठ-1-2005 दिनांक 25 अप्रैल, 2006 एवं शासनादेश संख्या-3982/आठ-1-08-17 विविध / 03टीसी-1 दिनांक 01 जुलाई, 2008 में दिये गये प्राविधानों के अधीन वाराणसी महायोजना अन्तर्गत स्थित प्राकृतिक जलाशयों, नालों एवं झीलों आदि को चिन्हित कर यथावत प्रस्तावित किया गया है। इसके अतिरिक्त शासनादेश के अनुसार राजस्व अभिलेख में अंकित एक एकड़ से अधिक क्षेत्रफल के जलाशयों को भी महायोजना के क्रियान्वयन के समय संरक्षित किया जायेगा। इन जलाशयों के चारों ओर 10 मोटर चौड़ी हरित पट्टिका भी विकसित की जायगी। इन जलाशयों, नालों एवं झीलों को रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली से सम्बद्ध करने हेतु विस्तृत कार्य योजना जोनल डेवलपमेन्ट प्लान बनाते समय तैयार की जायेगी।

इसके अतिरिक्त ग्राउण्ड वाटर के संरक्षण एवं रिचार्जिंग हेतु शासनादेश के अन्तर्गत निहित प्राविधानों के अधीन यथा- 20 एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल की विभिन्न योजनाओं के तलपट मानचित्रो में न्यूनतम 5 प्रतिशत भूमि पर ग्राउण्ड वाटर रिचार्जिंग हेतु तालाब/जलाशय का निर्माण तथा 300 वर्गमीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त भू-उपयोगों के भू-खण्डों तथा ग्रुप हाउसिंग में छतों एवं खुले स्थलों से प्राप्त वर्षा जल को एकत्रित करने सम्बन्धी कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

3.11- पर्यटन नीति:

प्रदेश में शासन द्वारा पर्यटन अवस्थापना सुविधाएं उपलब्ध कराने हेतु घोषित उ0प्र0 पर्यटन नीति-1998 के अन्तर्गत निहित प्राविधानों को दृष्टिगत रखते हुए नगर के प्रमुख मार्गों के चौड़ीकरण का वाराणसी महायोजना-2031 में प्राविधान किया गया है। इसके साथ ही पर्यटन उद्योग से सम्बन्धित गतिविधियों हेतु मार्गों का विकास/सौन्दर्यीकरण, पार्कों-चौराहों का विकास /सौन्दर्यीकरण एवं पर्यटन उद्योग के विकास हेतु भूमि आरक्षित किये जाने सम्बन्धी विस्तृत कार्य योजना प्रस्ताव जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में समाहित किया जायेगा। उल्लेखनीय है कि पर्यटकों की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए जोनिंग रेगुलेशन्स के अन्तर्गत विभिन्न भू-उपयोगों में सितारा होटल, मोटल, रेस्टोरेन्ट, रिसार्ट आदि पर्यटन सुविधाओं की अनुमन्यता प्रदान की गई है।

3.12- फिल्म नीति:

शासन द्वारा घोषित उ0प्र0 फिल्म नीति-1999 में छविगृहों को उद्योग का दर्जा प्रदान करते हुये फिल्म उद्योग के समग्र विकास हेतु उच्च श्रेणी की सिनेमा प्रदर्शन सुविधाओं के प्राविधान किये गये है। इन प्राविधानो को दृष्टिगत रखते हुए नगर के वर्तमान में स्थित सिनेमा घरों/मल्टीप्लेक्सेज निर्माण को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से महायोजना के जोनिंग रेगुलेशन्स ट्रिक्स में शासन द्वारा जारी जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुरूप व्यावसायिक क्रियाएँ/उपयोग के अन्तर्गत सिनेमा/मल्टीप्लेक्स हेतु विभिन्न भू उपयोगों में आवश्यकतानुसार निर्माण की अनुमन्यता प्रदान की गई है। उपयोग के अन्तर्गत सूचना प्रौद्योगिकी /साफ्टवेयर टेक्नोलाजी पार्क को विभिन्न भू-उपयोगों के अन्तर्गत अनुमन्यता प्रदान की गयी है।

शासन समिति के सुझावानुसार औद्योगिक एवं सेवा क्षेत्र निवेश नीति के अनुपालन में प्रोसेसिंग इन्डस्ट्रीज को जोनिंग रेगुलेशन्स मैट्रिक्स में औद्योगिक क्रियाएं/उपयोग के अन्तर्गत सेवा उद्योग/ लघु उद्योग भू-उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य किया गया है।

3.14- आपदा प्रबन्धन नीति:

शासन द्वारा घोषित आपदा प्रबन्धन नीति के सन्दर्भ में वाराणसी नगर को प्राकृतिक आपदाओं एवं भूकम्प जैसी त्रासदी से सुरक्षित रखने की दृष्टि से महायोजना में भवन निर्माण एवं महत्वपूर्ण अवस्थापना सुविधाओं की संस्थापना के लिए आवश्यक सुरक्षात्मक प्राविधान सुनिश्चित किये जाने हेतु शासन द्वारा समय समय पर निर्गत शासनादेश संख्या-570/9-आ-1-2001 (आठब०) दिनांक- 03 फरवरी, 2001,772/9-आ-1-2001- भूकम्परोधी/2001 (आ0ब0) दिनांक- 13.02.2001 एवं 3751/9-आ-1-2001- भूकम्परोधी 2001 (आठब०) दिनांक-20.07.2001 के अधीन निहित प्राविधानों यथा- भारतीय मानक संस्थान के कोड, नेशनल बिल्डिंग कोड, अग्निशमन से सम्बन्धित प्राविधान तथा अन्य सुसंगत गाइड लाइन्स इत्यादि को अपनाने के उपरान्त ही विभिन्न प्रकार के भवनों के निर्माण की अनुज्ञा वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी द्वारा दी जायेगी।

4. भू-प्रयोग प्रस्ताव :-

वाराणसी की नई महायोजना वर्ष-2031 तक के लिए वाराणसी नगर समूह एवं 208 नगरीयकरण योग्य ग्रामों की अनुमानित लगभग 31.50 लाख की जनसंख्या के आवासीय, व्यवसायिक, औद्योगिक, प्रशासनिक, सामुदायिक सुविधाओं, उपयोगिताएं एवं सेवाएं तथा पार्क आदि की आवश्यकता को नियोजन के माध्यम के आधार पर आंकलित करते हुए कुल 26748.39 हे0 क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जिसका विस्तृत विवरण तालिका संख्या-6 में दर्शाया गया है। वाराणसी महायोजना वर्ष - 2031 के विभिन्न भू-उपयोगों का प्रस्ताव निम्नवत् है -

4.1.0-आवासीय: -

वाराणसी महायोजना-2031 में आवासीय क्षेत्र में सम्मिलित कुल 12093.78 हे0 क्षेत्रफल जो सम्पूर्ण महायोजना का 45.21 प्रतिशत है को नियोजन की दृष्टि से तीन भागों में विभक्त किया गया है। प्रथम निर्मित क्षेत्र, द्वितीय आवासीय एवं तृतीय ग्रामीण आबादी।

4.1.1-निर्मित क्षेत्र: -

नगर के वे पुराने क्षेत्र जहाँ पर अत्यन्त सघन विकास हुआ है वर्तमान में निर्मित क्षेत्र के रूप में चिन्हित किये गये हैं (जो पिछली महायोजना में भी निर्मित क्षेत्र के रूप में चिन्हित थे) उन्हें उच्च घनत्व आवासीय भू-प्रयोग अर्थात निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत प्रस्तावित किया गया है जिनका कुल क्षेत्रफल 721.56 हे0 जो प्रस्तावित कुल महायोजना क्षेत्र का 2.70 प्रतिशत है वाराणसी नगर में निर्मित क्षेत्र में विभिन्न सामुदायिक सुविधाएं यथा शिक्षा चिकित्सा तथा व्यवसायिक क्रियाएं केन्द्रित है इस क्षेत्र से गुजरने वाले प्रमुख मार्गों को छोड़कर अन्य सभी मार्गों की चौड़ाई अत्यन्त कम होने के साथ- साथ उनकी भौतिक दशा अत्यन्त दयनीय है अत: निर्मित क्षेत्रों में ऊँचे भवनो के निर्माण पर नियंत्रण के साथ-साथ सुविधाओं एवं सेवाओं की गुणात्मक अवस्था में सुधार की अत्यन्त आवश्यकता है महायोजना-2031 में निर्मित क्षेत्र को बिना किसी परिवर्तन के यथावत प्रस्तावित किया गया है।

4.1.2-आवासीय: -

वर्तमान निर्मित क्षेत्र से सटे हुये क्षेत्र एवं नगर के प्रमुख मार्गों यथा जौनपुर मार्ग, आजमगढ़ मार्ग, गाजीपुर मार्ग, इलाहाबाद मार्ग पर हुए आवासीय विकास को समाहित करते हुए आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 37.35 प्रतिशत है जिसका कुल क्षेत्रफल 9988.98 हे. है।

4.1.3-ग्रामीण आबादी: -

वाराणसी महायोजना 2037 में सम्मिलित 208 गाँव जो नगर निगम सीमा से बाहर है परन्तु जहाँ नगरीय विकास तीव्र गति से हुआ है उन गाँवों की ग्रामीण आबादी को महायोजना में ग्रामीण आबादी के अन्तर्गत दर्शाया गया है जिसका कुल क्षेत्रफल 1383.24 हे0 है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 5.17 प्रतिशत है।

4.2-मिश्रित भू-उपयोग: -

वाराणसी नगर में निर्मित क्षेत्र एवं प्रमुख मार्गों यथा प्रस्तावित रिंग रोड, वाराणसी-इलाहाबाद, वाराणसी-जौनपुर, वाराणसी-आजमगढ़, वाराणसी-गाजीपुर मार्गों पर विकास की प्रकृति को देखते हुये मिश्रित भू-उपयोग प्रस्तावित किया जाना आवश्यक होने के कारण महायोजना में मिश्रित भू उपयोग प्रस्तावित किया गया है जिसका कुल क्षेत्रफल 2177.78 हे0 है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 8.14 प्रतिशत है।

4.3-व्यवसायिक: -

नगर के प्रमुख व्यवसायिक केन्द्र चौक, गोदौलिया, मदनपुरा, मैदागिन, विशेश्वरगंज, हड़हा सराय, दालमण्डी, नई सड़क, सिगरा आदि सभी प्रमुख व्यवसायिक क्षेत्र सघन निर्मित क्षेत्र में केन्द्रित है तथा नगर से गुजरने वाले प्रमुख मार्गों पर स्थित है। इन क्षेत्रों में थोक एवं फुटकर सभी प्रकार की व्यवसायिक क्रियाएं स्थानीय, क्षेत्रीय एवं अन्तक्षेत्रीय स्तर पर सम्पन्न होती है जिसके कारण इन क्षेत्रो में यातायात का भार क्षमता से बहुत अधिक रहता है। स्थानाभाव एवं वाहनों के खड़े होने के स्थान की कमी के कारण मार्ग के उतार-चढ़ाव सम्बन्धी क्रियाएं भी सड़क पर ही मार्गों के किनारे वाहनों के खड़ा करके की जाती है जिसके कारण यातायात हमेशा अवरूद्ध रहता है। इस भीड़-भाड़ एवं अत्यधिक यातायात भार को कम करने के उद्देश्य से इन व्यावसायिक क्रियाओं के विकेन्द्रीकरण की अत्यन्त आवश्यकता है जिसके लिए महायोजना-2031 में विभिन्न व्यवसायिक क्रियाओं के अन्तर्गत कुल 1148.85 हे0 भूमि का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 4.30 प्रतिशत है। जिनका विवरण निम्नवत् है-

4.3.1-नगर केन्द्र: -

वाराणसी नगर में प्रस्तावित क्षेत्रों की जनसंख्या तथा क्षेत्रीय जनसंख्या को व्यवसायिक सुविधाएं उपलब्ध करवाने के उद्देश्य से नगर के जोन संख्या-9 में जौनपुर रोड पर तथा जोन संख्या-6 में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2 बाईपास पर धनपालपुर ग्राम के निकट एवं जोन संख्या-5 में चुनार रोड पर एक-एक नगर केन्द्रों का प्रस्ताव किया गया है। जिससे नगर में निवास करने वाली जनसंख्या को पर्याप्त व्यवसायिक सुविधाएं प्राप्त हो सके। इस हेतु कुल 59.08 हे0 भूमि का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 0.22 प्रतिशत है।

4.3.2-उपनगर केन्द्र: -

व्यावसायिक क्रियाओं को दृष्टिगत रखते हुये उपनगर केन्द्र का प्रस्ताव जोन संख्या-4 में एक नरोत्तमपुर कला के समीप एवं ग्राम-अखरी के पास NH-2 बाईपास के किनारे एक, जोन संख्या-12 में पाँच जिसमें वाराणसी-गाजीपुर मार्ग से बलुआघाट जाने वाले मार्ग पर दो, पंचक्रोशी मार्ग पर दो तथा ग्राम-कमौली के निकट एक, जोन संख्या-11 में आशापुर से मुनारी मार्ग पर निर्माणाधीन रोड पर एक, जोन संख्या-10 में वाराणसी-आजमगढ़ मार्ग पर ग्राम-हरिबल्लमपुर के निकट एक, जोन संख्या 8 में वाराणसी-भदोही मार्ग से वाराणसी-जौनपुर मार्ग को मिलाने वाले मार्ग पर ग्राम-लखनपुर के निकट एक, जोन संख्या-7 में वाराणसी-इलाहाबाद मार्ग पर एक उपनगर केन्द्र का प्रस्ताव दिया गया है। इस प्रकार विभिन्न जोन में कुल 12 उपनगर केन्द्र का प्रस्ताव दिया गया है जिसका कुल क्षेत्रफल 312.90 हे0 है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्रफल का 1.17 प्रतिशत है।

4.3.3-अन्य व्यवसायिक केन्द्र: -

नगर में फैले व्यवसायिक क्रिया-कलापों को व्यवस्थित रूप देने हेतु जोन सं०-एक एवं दो को छोड़कर नगर के समस्त नियोजन जोन में अन्य व्यावसायिक केन्द्र का प्रस्ताव दिया गया है। जिसका कुल क्षेत्रफल 207.41 हे0 जो सम्पूर्ण महायोजना का 0.78 प्रतिशत है।

4.3.4-थोक/गोदाम/वेयर हाउस: -

नगर में वर्तमान में स्थित पहड़िया थोक मण्डी को यथा स्थित प्रस्तावित करने के साथ-साथ जोन संख्या-4 में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2 बाईपास मार्ग पर ग्राम रमना में, जोन संख्या-5 में डी0एल0डब्लू0 के पास एफ0सी0आई0 गोदाम, जोन संख्या-12 में एक जो प्रस्तावित 60 मी0 सिंग रोड के किनारे ग्राम-साओ में, जोन संख्या-11 में वाराणसी-गाजीपुर रोड पर ग्राम-सन्दहाँ में एक, जोन संख्या-8 में वाराणसी-भदोही मार्ग से वाराणसी-जौनपुर मार्ग से मिलाने वाले रोड पर ग्राम- विट्ठलपुर में एक, जोन संख्या-6 में पंचक्रोशी मार्ग पर ग्राम-होलापुर में थोक मण्डी, भण्डारागार एवं वेयर हाउस का प्रस्ताव दिया गया है जिसका कुल क्षेत्रफल 157.66 हे0 है जो सम्पूर्ण महायोजना का 0.59 प्रतिशत है।

4.3.5-बाजार स्ट्रीट: -

नगर के निर्मित क्षेत्र के साथ-साथ नगर में स्थित प्रमुख मार्गों पर जिन पर महायोजना-2011 में बाजार स्ट्रीट प्रस्तावित किया गया था इन मार्गों पर व्यवसायिक विकास की प्रगति को दृष्टिगत रखते हुये निर्मित क्षेत्र के साथ-साथ कुछ अन्य मार्गों पर भी बाजार स्ट्रीट का प्रस्ताव महायोजना-2031 में किया गया है। इसके अन्तर्गत कुल 411.80 हे0 क्षेत्रफल प्रस्तावित है जो सम्पूर्ण महायोजना का 1.54 प्रतिशत है।

4.4-औद्योगिक: -

वाराणसी नगर में उद्योगों की उपस्थिति औद्योगिक विकास के परिक्षेत्र में नगण्य ही रही है पूर्व महायोजना के परिकल्पना के अनुसार नगर में औद्योगिक विकास नही हुआ है। इन विगत वर्षों में नगर में किसी प्रमुख बृहद्, मध्यम या लघु स्तर की महत्वपूर्ण इकाईयों की स्थापना नहीं हुई है परिणाम स्वरूप औद्योगिक क्षेत्र का विकास भी नहीं हुआ। पूर्व के महायोजना में औद्योगिक हेतु प्रस्तावित 663.19 हे0 में से मात्र 211.90 हे0 भूमि का विकास औद्योगिक रूप में हुआ है तथा 66.19 हे0 भूमि पर अनाधिकृत रूप से आवासीय एवं व्यवसायिक क्रियाएं विकसित हो गई है। नगर में मध्यम या हल्के उद्योगों का विकास न होकर कुटीर उद्योगों का विकास नगर के प्राचीन आवासीय क्षेत्र में सघन रूप से हुआ है।

वाराणसी नगर में कुटीर उद्योगों की एक महत्वपूर्ण पहचान है, जिसके अन्तर्गत बनारसी साड़ी, जरी, रेशम की कढ़ाई, खिलौने, टेबुल फैन के जाली, फर्नीचर बनाना, धातुओं के बर्तन बनाना, बीड़ी बनाना, मोतियों की माला बनाना आदि कुटीर उद्योग है। यह सम्पूर्ण वाराणसी नगर में गृह उद्योग के रूप में आवासीय क्षेत्रो में फैले हुय हैं जिसे आवासीय क्षेत्र में जोनिंग रेगुलेशन्स में अनुमन्य किया गया है।

वाराणसी महायोजना में वाराणसी नगर की ऐतिहासिक व सांस्कृतिक गरिमा को बनाये रखने तथा नगर के धार्मिक वातावरण को प्रदूषण मुक्त रखने के उद्देश्य से अतिरिक्त बृहद् उद्योगों का प्रस्ताव नही दिया गया है।

वाराणसी से संलग्न रामनगर-मुगलसराय एवं वाराणसी-जौनपुर मार्ग पर भारी उद्योगों हेतु उत्तर प्रदेश द्वारा औद्योगिक आस्थान विकसित किया गया है जिसके कारण वाराणसी नगरीय क्षेत्र में मात्र सेवा एवं लघु उद्योगों का प्रस्ताव किया गया है। वाराणसी महायोजना-2031 में औद्योगिक प्रस्ताव हेतु 663.15 हे0 क्षेत्र का प्रस्ताव भूमि की उपलब्धता, वायु की दिशा, सम्पर्क मार्ग की सुगमता आदि को ध्यान में रखते हुये किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्रफल का 2,54 प्रतिशत है। जिसका विवरण निम्न है-

4.4.1-सेवा/लघु उद्योग: -

महायोजना-2031 में सेवा/लघु उद्योग हेतु जोन संख्या-3, 5, 6, 7, 10, एवं 12 में इस भू- प्रयोग हेतु कुल 298.32 हे0 भूमि का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्रफल का 1.12 प्रतिशत है।

4.4.2-मध्यम/बृहद् उद्योग: -

वाराणसी नगर में वर्तमान में स्थित जोन संख्या-5 में एक एवं जोन संख्या-9 में एक के साथ ही बृहद् उद्योग के अन्तर्गत डी0एल0डब्लू0 एवं मध्यम उद्योग के अन्तर्गत मण्डुवाडीह औद्योगिक आस्थान तथा भेल

महायोजना-2011 में वाराणसी-इलाहाबाद मार्ग पर जोन संख्या-6 में प्रस्तावित बृहद् उद्योग को वर्तमान महायोजना में यथा स्थित प्रस्तावित किया गया है। रामनगर-मुगलसराय एवं वाराणसी-जौनपुर मार्ग पर उत्तर प्रदेश द्वारा बृहद् उद्योग हेतु विकसित औद्योगिक आस्थान को दृष्टिगत रखते हुये जोन सं0-10 में बृहद् उद्योग हेतु जौनपुर मार्ग पर गणेशपुर में मार्ग दोनो तरफ महायोजना-2011 में प्रस्तावित क्षेत्र में वृद्धि करते हुये प्रस्तावित किया गया है साथ ही साथ इलाहाबाद मार्ग एवं इलाहाबाद रेलवे लाईन के मध्य सेवा/लघु उद्योग हेतु प्रस्तावित भूमि के समीप ग्राम हरदत्तपुर में एवं जगतपुर में भी प्रस्ताव दिया गया है जिसके लिए कुल 364.85 हे0 भूमि का प्रस्ताव दिया गया है. जे सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्रफल का 1.36 प्रतिशत है।

4.5-राजकीय/अर्द्धराजकीय

वाराणसी नगर जनपद एवं मण्डल मुख्यालय होने के कारण यहाँ जनपद एवं मण्डलाय स्तर के केन्द्र एवं राज्य सरकार के अधिकतर कार्यालय विद्यमान है जो पूरे नगर क्षेत्र में बिखरे रूप में है। महायोजना-2031 में इसे संगठित प्रशासनिक परिसर के अन्तर्गत विकसित करने की परिकल्पना हनु नगर के लगभग समस्त जोन में प्रस्ताव दिया गया है। इस हेतु समग्र रूप से 379.72 हे0 क्षेत्र को प्रस्ताव दिया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 1.42 प्रतिशत है।

4.6-सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएं: -

सार्वजनिक सुविधाएं किसी भी नगर की सामाजिक, आर्थिक एवं भौतिक संरचना में महत्वपूर्ण भूमिका निभाती है। नगर की जनसंख्या वृद्धि के परिपेक्ष्य में पर्याप्त सुविधाओं का विकास अत्यन्त आवश्यक होता है जिनको दृष्टिगत रखते हुये महायोजना-2031 में सार्वजनिक सुविधाएं यथा शिक्षा, चिकित्सालय, तकनीकी शिक्षा, डाकघर एवं तारघर, अग्निशमन, पुलिस स्टेशन एवं धार्मिक के अन्तर्गत कुल 2001.67 हे0 क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 7.48 प्रतिशत है। जिनका विवरण निम्न है-

4.6.1-शैक्षिक संस्थाएं: -

वाराणसी नगर प्राचीन समय से शिक्षा का प्रमुख केन्द्र रहा है। यह नगर अपने साथ-साथ क्षेत्रीय एवं आस-पास के नगरों के शिक्षार्थियों की शैक्षिक आवश्यकता को पूर्ण करता है। वैसे तो नगर में स्थित शैक्षिक सुविधाएं वर्तमान में नगरीय आवश्यकताओं को पूर्ण करने में सक्षम है परन्तु उपरोक्त तथ्यों एवं महायोजना-2031 की आंकलित जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुये मानक के आधार पर अतिरिक्त शैक्षिक संस्थानों की आवश्यकता होगी। अत: शैक्षिक सुविधाओं हेतु कुल 1155.49 हे0 क्षेत्र का प्रस्ताव दिया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 4.32 प्रतिशत है।

4.6.2-चिकित्सा एवं स्वास्थ्य सुविधाएं: -

यह नगर चिकित्सा के क्षेत्र में भी अपने एवं आस-पास के क्षेत्रों के लिए चिकित्सा मुहैया कराने के दृष्टिकोण से भी मुख्य केन्द्र है जहाँ पर सरकारी सेवाओं के अतिरिक्त कई गैर सरकारी चिकित्सालय, नर्सिंग होम एवं मैटर्निटी होम सेवारत है परन्तु वाराणसी महायोजना-2031 की आंकलित जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुए मानक के आधार पर अतिरिक्त स्वास्थ्य सुविधाओं की आवश्यकता होगी जिसके लिए प्रस्तावित प्रत्येक जोन में आवश्यकतानुसार प्रमुख मार्गों पर स्वास्थ्य सुविधाओं का प्रस्ताव दिया गया है। जिसके लिए कुल 404.89 हे0 क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 1.51 प्रतिशत है।

4.6.3-तकनीकी शैक्षिक संस्थाएं: -

वर्तमान समय में तकनीकी शैक्षिक संस्थाओं का प्रादुर्भाव नगर में बहुत तीव्र गति से हुआ है इसको दृष्टिगत रखते हुये वर्तमान तकनीकी शैक्षिक संस्थाओं को सम्मिलित करते हुये महायोजना- 2031 के जोन संख्या-4 में 75 मी0 बाईपास रोड से 18 मी0 मार्ग पर ग्राम-रमना में, जोन सं0-6 में एन०एच0-2 बाईपास के निकट ग्राम-खुशीपुर में, जोन सं0-7 में ग्राम साहिबाबाद के निकट, जोन सं0-10 में पंचक्रोशी मार्ग के निकट ग्राम भेलखा में, जोन संख्या-12 में गाजीपुर मार्ग पर ग्राम दीनापुर के निकट बलुआघाट जाने वाले मार्ग पर ग्राम-पतेरवां एवं जोन संख्या-11 में ग्राम-पतेरवाँ एवं सिंहपुर में प्रस्तावित 60 मी० रिंग रोड के निकट तकनीकी शैक्षिक संस्थानों का प्रस्ताव किया गया है जिसके लिए 220.67 हे0 भू-क्षेत्र का प्रस्ताव दिया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 0.83 प्रतिशत है।

4.6.4-डाकघर एवं तारघर: -

वाराणसी नगर में वर्तमान में स्थित डाकघरातारघर को सम्मिलित करते हुये महायोजना-2031 हेतु आंकलित जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुये जोन संख्या -4, 7, 8, 9 में डाकघर तारघर हेतु 13.96 हे0 भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 0.05 प्रतिशत है।

4.6.5-अग्निशमन केन्द्र: -

वर्तमान में वाराणसी नगर में मात्र एक अग्निशमन केन्द्र है जो नगर की जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति में सक्षम नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों एवं महायोजना-2031 के आंकलित जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुये मानक के आधार पर कम से कम 4 अग्निशमन केन्द्र की आवश्यकता होगी जिसके लिए नगर के जोन संख्या-9 में जौनपुर मार्ग पर ग्राम-गणेशपुर में एक, जोन संख्या-8 में भदोही मार्ग एवं इलाहाबाद मार्ग को मिलाने वाले 30 मी0 मार्ग पर ग्राम-विठ्ठलपुरम एक, जोन संख्या-7 में भदोही मार्ग पर ग्राम-तुलाचक में एक तथा जोन संख्या-

6 में बाईपास मा। जिसके लिए कुल 14.68 हे0 भू-क्षेत्र प्रस्तावित है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 0.05 प्रतिशत है। इलाहाबाद रेलवे लाईन के मध्य ग्राम-हरदत्तपुर में एक अग्निशमन केन्द्र का प्रस्ताव दिया गया है।

4.6.6-पुलिस स्टेशन एवं पुलिस लाईन: -

वाराणसी नगर के वर्तमान पुलिस स्टेशन/पुलिस लाईन को सम्मिलित करते हुये महायोजना - 2031 के आंकलित जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुये मानक के आधार पर जोन संख्या-8 में विट्ठलपुर में एक, जोन संख्या-7 में भदोही मार्ग पर ग्राम-तुलाचक में तथा जोन सं0-6 में 75 मी बाईपास मार्ग एवं इलाहाबाद रेलवे लाईन के मध्य ग्राम-हरदत्तपुर में पुलिस स्टेशन/पुलिस लाइन का प्रस्ताव दिया गया है। इस हेतु कुल 65.64 हे0 भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो कुल महायोजन क्षेत्र का 0.25 प्रतिशत है।

4.6.7-धार्मिक संस्थान: -

वाराणसी नगर मन्दिरों एवं घाटों हेतु प्रसिद्ध है जिसमें प्रमुख प्राचीन मन्दिर/मठ नगर के प्राचीन निर्मित क्षेत्र में ही विद्यमान है। वर्तमान समय में देश-विदेश से लाखों दर्शनार्थी इसके अवलोकनार्थ हेतु आते रहते है। इन दर्शनीय स्थलों के पर्याप्त संरक्षण हेतु नीति निर्धारण अध्याय के बिन्दु संख्या-4.8 में विस्तृत विवरण दिया गया है। साथ ही साथ गंगा नदी के 200 मी0 तक इसके अनुशांगिक क्रियाओं के अतरिक्त नये निर्माण को प्रतिबन्धित किया गया है। इसके अनुशॉपिक क्रियाओं की निर्माण की अनुमति तभी दी जा सकेगी जब उसके सीवर का पानी गंगा नदी में प्रवाहित न हो। वाराणसी नगर में स्थित इन प्रसिद्ध मन्दिरों, घाटों, मठों तथा गंगा नदी के किनारे 200 मी0 तक के क्षेत्र को संरक्षित करने के उद्देश्य से कुल 123.21 हे0 भू-क्षेत्र प्रस्तावित है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 0.46 प्रतिशत है।

4.7-पार्क/मनोरंजन: -

मनुष्य के शारीरिक एवं मानसिक स्वास्थ्य एवं विकास के लिए पार्को, क्रीडा क्षेत्रों एवं खुले क्षेत्रो से सम्बन्धित मनोरंजन सुविधाओं की आवश्यकता होती है जो पर्यावरण को भी प्रदूषित होने से बचाती है। इन्ही तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुये महायोजना-2031 में पार्क, क्षेत्रीय पार्क, खुला स्थल, स्टेडियम, हरित् पट्टी एवं वाटर पार्क हेतु पर्याप्त भूमि 3717.47 हे0 भूमि का प्रावधान किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 13.90 प्रतिशत है जिसका विवरण निम्न है-

4.7.1-क्षेत्रीय पार्क: -

वाराणसी महायोजना-2031 को 12 जोन में विभाजित किया गया है जिनमें 6 जोन, जोन संख्या-5, 8, 9, 10, 11 एवं 12 में क्षेत्रीय पार्क प्रस्तावित किया गया है जिसका कुल क्षेत्रफल 502.85 हे0 है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 1.88 प्रतिशत है।

4.7.2-पार्क/ खुला क्षेत्र/ बहु उपयोगी: -

महायोजना के जोन सं0-9 को छोड़कर प्रत्येक जोन में पार्क/खुला क्षेत्र/बहु उपयोगी हेतु कुल 1609.50 हे0 भू-क्षेत्र प्रस्तावित है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 6.02 प्रतिशत है।

4.7.3-खेल का मैदान/ स्टेडियम: -

महायोजना में नगर में वर्तमान में स्थित खेल का मैदान/स्टेडियम को यथावत रखते हुये जोन सं0-11 में ग्राम सोयेपुर के निकट, जोन संख्या-10 में आजमगढ़ मार्ग पर ग्राम-बनियापुर में, जोन संख्या-8 में भदोही रेल मार्ग पर ग्राम-लखीमपुर एवं ककरहिया में, जोन संख्या-7 में भदोही मार्ग पर ग्राम-धन्नीपुर में खेल का मैदान/स्टेडियम हेतु कुल 332.91 हे0 भू-क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 1.24 प्रतिशत है।

4.7.4-हरित पट्टी: -

वाराणसी महायोजना के अन्तर्गत वरूणा नदी के दोनो ओर 50-50 एवं 150-150 मी0, हाईटन्शन तार के नीचे 20 मी०, प्रस्तावित 60 मी0 रिंग रोड के दोनों तरफ एवं एन०एच0-2 बाईपास पर 20-20 मी० एवं अस्सी नाले दोनो तरफ 25-25 मी0 हरित् पट्टी हेतु कुल 1272.21 हे0 भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 4.76 प्रतिशत है।

4.8-ऐतिहासिक एवं पुरातात्विक क्षेत्र: -

वाराणसी नगर में ईशा पूर्व के ऐतिहासिक एवं पुरातात्विक स्थल विद्यमान है जिसमें सारनाथ बौद्ध धर्मावलम्बियों हेतु काफी महत्वपूर्ण स्थान रखता है। ये ऐतिहासिक पुरातात्विक स्थल प्रभावशाली संरक्षण के अभाव में लुप्त होने की कगार पर है अत: राष्ट्रीय महत्व के इन स्थलों के संरक्षण हेतु इनके चतुर्दिक 100 मी0 तक कोई भी निर्माण निषिद्ध किया गया है। महायोजना-2031 में इस भू-प्रयोग हेतु 140.04 हे0 भू क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 0.52 प्रतिशत है। भारत सरकार के आर्डिनेन्स नम्बर-1 आफ 2010 दिनांक-23.1.2010 के अन्तर्गत हर मानूमेन्ट की परिधि से 100 मी0 तक निषिद्ध क्षेत्र एवं उसके बाद 200 मी0 की दूरी तक रेगुलेटेड एरिया घोषित किया गया है जिसमें विशेष अनुमति से मानचित्र स्वीकृत किया जा सकेगा। इस महायोजना में उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुये सारनाथ ऐतिहासिक क्षेत्र के आस-पास में क्षेत्रीय पार्क एवं खुला स्थान प्रस्तावित किया गया है जिससे इन संरक्षित स्थलो पर प्रतिकूल प्रभाव न पड़े।

4.9-यातायात एवं परिवहन: -

यातायात व्यवस्था किसी भी नगर के भौतिक विकास को ही नही बल्कि उसकी आर्थिक तथा सामाजिक क्रियाओं को भी प्रभावित करता है। महायोजना-2031 में यातायात एवं परिवहन के अन्तर्गत विभिन्न भू-प्रयोग प्रस्तावित किये गये है जिनका कुल प्रस्तावित क्षेत्र पर 3277.06 हे0 है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 12.25 प्रतिशत है जिनका विवरण निम्नवत् है-

4.9.1-वर्तमान मार्ग: -

वाराणसी नगर के प्राचीन भाग अर्थात निर्मित क्षेत्र में आन्तरिक यातायात संरचना एवं यातायात प्रणाली अत्यन्त प्राचीन है जिसके आन्तरिक भाग में सकरी गलियों में एवं संकरे मार्गों का जाल बिछा हुआ है। महायोजना-2017 में नये मार्गो का प्रस्ताव लिया गया था जिनका क्रियान्वयन नहीं किया जा सका है जिसका कारण इन प्रसतावित मार्गो के आस-पास पुराने मार्गों का स्थित होना है। महायोजना-2031 में वर्तमान मार्गो को स्थान उपलब्धता के आधार पर यथावत अथवा चौड़ीकरण करने का प्रस्ताव किया गया है। वर्तमान मार्ग भू प्रयोग के अन्तर्गत कुल 2052.21 हे0 भू-क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 7.67 प्रतिशत है।

4.9.2-इनर रिंग रोड: -

पी0डब्लू0डी0 द्वारा रामनगर निर्माणाधीन पुल से सामनेघाट मार्ग, बी०एच०यू०, चुनारघाट जाने वाले मार्ग पर डी0एल0डब्लू0 होते हुए लहरतारा जी0टी0 रोड से कैन्ट रेलवे स्टेशन, राजघाट पुल, पड़ाव क्रासिंग से राष्ट्रीय राजमार्ग-7 होते हुए रामनगर पीपे के पुल तक मार्गों की चौड़ाई बढ़ाते हुए इनर रिंग रोड प्रस्तावित किया गया है जिसे महायोजना मानचित्र पर प्रदर्शित किया गया है।

4.9.3-प्रस्तावित रिंग रोड: -

वाराणसी नगर में राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा नगर के बायें क्षेत्र में नगर के समस्त प्रमुख मार्गों को सम्बद्ध करते हुये 60 मी0 रिंग रोड का प्रस्ताव किया गया है जो राष्ट्रीय राजमार्ग-2 पर स्थित भिखारीपुर से शुरू होकर वाराणसी-जौनपुर मार्ग, वाराणसी-आजमगढ़ मार्ग, वाराणसी-गाजीपुर मार्ग को क्रास करते हुये चन्दौली स्थित ग्राम-झाँसी पर समाप्त होगा। इस रिंग रोड के निर्माण से नगर के आन्तरिक यातायात का भार काफी कम होगा जो वाराणसी नगर के लिए वर्तमान में नितान्त आवश्यक है। वैसे तो रिंग रोड की कुल लम्बाई 58.65 कि.मी. प्रस्तावित है परन्तु वाराणसी महायोजना-2031 के अन्तर्गत आने वाले रिंग रोड की लम्बाई के अनुसार रिंग रोड के अन्तर्गत 223.38 हे0 क्षेत्रफल ही आता है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 0.84 प्रतिशत है।

4.9.4-रेलवे लाईन/सम्पत्ति: -

वाराणसी महायोजना-2031 रेलवे के अन्तर्गत आने वाले भूमि को यथावत प्रस्तावित किया गया है जिसके 622.15 हे0 क्षेत्र प्रस्तावित है जो सम्पूर्ण महायोजना का 2.33 प्रतिशत है।

4.9.5-बस अड्डा/टर्मिनल: -

वाराणसी नगर के महत्ता एवं विशालता के अनुरूप यहाँ बस अड्डा/टर्मिनल का अभाव है। वर्तमान में स्थित 2 बस अड्डे यहाँ की आवश्यकता को पूर्ण करने में सक्षम नहीं है इसलिए नगर के विभिन्न जोन के प्रमुख मार्गों यथा जोन संख्या-7 में वाराणसी-इलाहाबाद राष्ट्रीय राजमार्ग पर, जोन संख्या-5 में चुनार मार्ग, जोन संख्या-10 में एक, वाराणसी-सिन्धोरा मार्ग पर ग्राम-दान्दूपुर में 60 मी0 रिंग रोड से सम्बद्ध, वाराणसी-आजमगढ़ मार्ग ग्राम-बनियापुर में एवं जोन संख्या-12 में प्रस्तावित रिंग रोड पर ग्राम-ब्रह्मनपुर में कुल मिलाकर 6 बस अड्डे/टर्मिनल का प्रावधान महायोजना-2031 में किया गया है जिसके लिए कुल 89.39 हे0 भू-क्षेत्र का प्रावधान किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 0.33 प्रतिशत है।

4.9.6-ट्रक टर्मिनल ट्रान्सपोर्ट नगर: -

वाराणसी नगर में वर्तमान समय में कोई भी नियोजित ट्रक टर्मिनल ट्रान्सपोर्ट नगर नही है। महायोजना-2011 में वाराणसी-इलाहाबाद मार्ग ट्रान्सपोर्ट नगर प्रस्तावित था परन्तु कतिपय कारणों से अभी तक उसे मूर्तरूप नहीं दिया जा सका परिणामस्वरूप नगर के प्रमुख मार्गों के किनारे ही ट्रकें खड़ी होती है और लोडिंग-अनलोडिंग का कार्य किया जाता है। इसी के दृष्टिगत नगर के विभिन्न जोन के प्रमुख मार्गों पर कुल 5 ट्रक टर्मिनल व 2 ट्रान्सपोर्ट नगर का प्रस्ताव दिया गया है। जिसमें जोन संख्या-5 राष्ट्रीय राजमार्ग 75 मी० बाईपास मार्ग पर ग्राम-खनावा में, जोन संख्या-12 में 60 मी0 रिंग रोड पर ग्राम-सिंहवार में दोनों तरफ, जोन संख्या-11 में आजमगढ़ रोड पर ग्राम-रजनहिया में, जोन संख्या-10 में 60 मी0 निर्माणाधीन रोड पर ग्राम-ऐढ़े में एक ट्रक टर्मिनल तथा जौनपुर रोड पर ग्राम- वाजिदपुर में एक ट्रक टर्मिनल एवं एक ट्रान्सपोर्ट नगर, जोन संख्या-6 में एवं महायोजना-2011 में इलाहाबाद जी0टी0 रोड एवं इलाहाबाद रेलवे लाईन के मध्य प्रस्तावित ट्रान्सपोर्ट नगर को यथावत रखते हुये प्रस्ताव दिया गया है जिसका कुल क्षेत्रफल 284.93 हे0 है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 1.07 प्रतिशत है।

4.9.7-जल परिवहन अड्डा: -

पूर्व महायोजना में प्रस्तावित जल परिवहन अड्डा को यथावत रखते हुये महायोजना-2031 के जोन संख्या-12 में इसके लिए 5.00 हे0 भूमि का प्रस्ताव दिया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 0.02 प्रतिशत है।

4.9.8-रेलवे ओवरब्रिज/रिवर ओवरब्रिज: -

वाराणसी नगर में वर्तमान में स्थित 7 रिवर ओवरब्रिज एवं 3 रेलवे ओवरब्रिज के अतिरिक्त महायोजना-2037 में सुव्यवस्थित यातायात प्रणाली के संचालन हेतु नगर के चतुर्दिक गुजरने वाले विभिन्न रेलवे मार्गों पर 15 रेलवे ओवरब्रिज तथा वरुणा नदी पर 3 ओवरब्रिज का प्रस्ताव दिया गया है।

4.9.9-मेट्रो रेल यातायात: -

10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले किसी भी नगर के लिए रैपिड यातायात की आवश्यकता होती है। वाराणसी नगर की जनसंख्या-2031 में लगभग 32 लाख अनुमानित है ऐसी स्थिति में वाराणसी नगर की रैपिड यातायात हेतु तैयार कम्प्रीहेन्सिव मोबिलिटी प्लान में चार मार्गों को प्रस्तावित किया गया है जिसकी कुल लम्बाई 57.5 कि.मी. है जिसका विवरण निम्न है-

संख्या	मार्ग का नाम	यातायात प्रणाली	मार्ग की लम्बाई
1	कैन्ट से लंका (वाया सिगरा-रथयात्रा)	मेट्रो रेल (भूमिगत)	7.5 कि.मी.
2	कैन्ट से सारनाथ (वाया पाण्डेयपुर)	उपरगामी रेल	9.5 कि.मी.
3	डी0एल0डब्लू0 से मुगलसराय (वाया कैन्ट-वाराणसी सिटी रेलवे स्टेशन)	उपरगामी रेल	22.5 कि.मी.
4	कचहरी से बाबतपुर (वाया यू०पी० कालेज)	उपरगामी रेल	18.0 कि.मी.

कम्प्रीहेन्सिव मोबिलिटी प्लान में वाराणसी नगर हेतु प्रस्तावित उक्त मेट्रो रेल प्रणाली को यथावत प्रस्तावित किया गया है।

4.9.10-पार्किंग स्थल: -

वाराणसी नगर की पर्यटन, हेरिटेज तथा धार्मिक एवं सांस्कृतिक महत्ता के दृष्टि से वाराणसी नगर के लिए तैयार डी०पी०आर० में प्रस्तावित पार्किंग स्थलों को महायोजना-2031 में यथावत प्रस्तावित किया गया है

जो कि निम्न है-1. सारनाथ, 2. कैन्ट रेलवे स्टेशन, 3. गोदौलिया पुराना ताँगा स्टैण्ड, 4. बेनियाबाग, 5. डी0एल0डब्लू0, 6. कचहरी।

4.10-सार्वजनिक उपयोगितायें: -

सार्वजनिक उपयोगितायें के अन्तर्गत नगर की वे सुविधाएं आती है जो किसी भी नगर के नागरिको के लिए मूलभूत आवश्यकताओं में आती है। वाराणसी नगर में सार्वजनिक उपयोगिताओं के अन्तर्गत नगर की आवश्यकताओं के अनुरूप जोन संख्या-2 में भेलूपुर स्थित जल संस्थान को यथावत रखते हुये प्रस्तावित किया गया है, जोन संख्या-4 में ग्राम-नैपुरा खुर्द एवं रमना के मध्य स्थित गारवेज डम्पिंग को यथावत रखते हुये ग्राम-करसड़ा में एक अतिरिक्त गारवेज डम्पिंग का प्रस्ताव दिया गया है, जोन संख्या-4, 12, 10 में क्रमशः ग्राम-रमना में एक, ग्राम-दीनापुर में एक, निर्माणाधीन रिंग रोड के समीप ग्राम-ऐढ़े में एक जल-मल शोधन संयत्र को यथावत रखते हुये जोन संख्या-8 में ग्राम-ककरहिया में एक अतिरिक्त जल-मल शोधन संयत्र का तथा जोन संख्या-1, 2, 4 एवं 12 के विधुत सब-स्टेशन को यथावत रखते हुये जोन संख्या-7 एवं 6 में क्रमशः ग्राम-परमानन्दपुर में एक एवं ग्राम-फरीदपुर में एक विद्युत सब-स्टेशन का प्रस्ताव दिया गया है। जिसके अन्तर्गत जल संस्थान, जल-मल शोधन, विद्युत सब-स्टेशन एवं गारवेज डम्पिंग के लिए क्रमशः 20.50 हे, 40.96 हे0, 45.80 हे0 तथा 61.50 हे0 भू-क्षेत्र का प्रस्ताव महायोजना-2031 में दिया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का क्रमश: 0.08, 0.15, 0.17 एवं 0.23 प्रतिशत है।

वाराणसी महायोजना-2031 प्रस्तावित भू-उपयोग क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)

क. सं.	भू – उपयोग	जोन संख्या												योग हे० में	प्रतिशत
		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00		
1.00	**आवासीय**	**721.56**	**822.76**	**921.55**	**906.49**	**697.05**	**831.12**	**1293.46**	**1329.64**	**1085.67**	**1501.34**	**1020.44**	**962.70**	**12093.78**	**45.21**
1.10	निर्मित क्षेत्र	721.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	721.56	2.70
1.20	आवासीय	-	822.76	921.55	739.25	679.05	626.12	928.46	1105.74	974.57	1320.94	976.94	893.60	9988.98	37.35
1.30	ग्रामीण आबादी	-	-	-	167.24	18.00	205.00	365.00	223.90	111.10	180.40	43.50	69.10	1383.24	5.17
2.00	**मिश्रित भू-उपयोग**	**-**	**25.80**	**-**	**161.36**	**111.36**	**82.12**	**187.07**	**208.06**	**252.19**	**396.64**	**195.24**	**557.44**	**2177.28**	**8.14**
3.00	**व्यवसायिक**	**121.00**	**112.00**	**49.45**	**134.23**	**46.31**	**81.90**	**131.09**	**56.52**	**62.60**	**41.54**	**80.59**	**231.62**	**1148.85**	**4.30**
3.10	नगर केन्द्र	-	-	-	-	13.00	20.48	-	-	25.60	-	-	-	59.08	0.22
3.20	उपनगर केन्द्र	-	-	6.34	61.44	-	-	28.16	13.00	-	10.24	18.94	174.78	312.90	1.17
3.30	अन्य व्यवसायिक केन्द्र	-	-	8.11	30.72	13.31	20.48	46.08	12.80	23.00	5.30	24.57	23.04	207.41	0.78
3.40	थोक/गोदाम/वेयर हाउस/मण्डी	-	-	-	30.72	-	40.94	-	30.72	-	-	25.08	30.20	157.66	0.59
3.50	बाजार स्ट्रीट	121.00	112.00	35.00	11.35	20.00	-	56.85	-	14.00	26.00	12.00	3.60	411.80	1.54
4.00	**औद्योगिक**	**0.00**	**0.00**	**24.06**	**0.00**	**104.45**	**261.48**	**87.04**	**0.00**	**81.92**	**42.78**	**0.00**	**61.44**	**663.15**	**2.48**
4.10	सेवा/लघु उद्योग	-	-	24.06	-	26.60	87.40	87.04	-	-	11.78	-	61.44	298.32	1.12
4.20	मध्यम/बृहद उद्योग	-	-	-	-	77.85	174.08	-	-	81.92	31.00	-	-	364.85	1.36

5.00	**राजकीय/अर्द्धराजकीय कार्या.**	**8.00**	**20.70**	**84.56**	**10.00**	**32.28**	**71.68**	**51.20**	**-**	**43.52**	**48.84**		**8.94**	**379.72**	**1.42**
6.00	**सार्वजनिक/अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं**	**147.11**	**81.30**	**93.43**	**621.64**	**46.90**	**235.52**	**153.28**	**40.48**	**60.13**	**243.66**	**165.47**	**112.75**	**2001.67**	**7.48**
6.10	सार्वजनिक/अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं			3.13										3.13	0.01
6.20	शैक्षिक संस्थाएं	72.21	40.00	31.94	533.04	25.60	76.80	71.32	12.40	32.56	153.42	45.84	60.36	1155.49	4.32
6.30	चिकित्सालय/स्वास्थ्य सुविधाएं	20.00	14.00	32.76	30.87	12.30	92.16	30.36	13.20	26.12	73.04	30.09	29.99	404.89	1.51
6.40	तकनीकी शैक्षिक संस्थाएं	2.10	-	-	42.50	-	56.32	27.92	-	-	3.89	65.54	22.40	220.67	0.83
6.50	डाकघर एवं तारघर	0.80	-	-	1.63	-	-	5.12	4.96	1.45	-	-	-	13.96	0.05
6.60	अग्निशमन केन्द्र	1.00	-	-	-	-	5.12	3.60	4.96	-	-	-	-	14.68	0.05
6.70	पुलिस स्टेशन/पुलिस लाइन	1.00	-	25.60	-	-	5.12	14.96	4.96	-	-	14.00	-	65.64	0.25
6.80	धार्मिक संस्थान	50.00	27.30	-	13.60	9.00	-	-	-	-	13.31	10.00	-	123.21	0.46
7.00	**पार्क/खुला क्षेत्र/हरित पट्टी**	**19.25**	**94.10**	**255.19**	**693.00**	**269.23**	**201.60**	**247.64**	**469.46**	**302.12**	**340.67**	**256.36**	**568.85**	**3717.47**	**13.90**
7.10	क्षेत्रीय पार्क	-	-	-	-	102.71	-	-	138.06	56.32	70.06	52.25	83.45	502.85	1.88
7.20	पार्क/खुला क्षेत्र बहुउपयोगी	19.25	48.80	89.05	407.00	138.00	184.32	72.80	62.80	-	198.25	96.23	293.00	1609.50	6.02

7.30	खेल का मैदान/स्टेडियम	-	7.70	-	-	-	-	99.24	179.00	-	10.24	36.73	-	332.91	1.24
7.40	हरित पट्टी	-	37.60	166.14	286.00	28.52	17.28	75.60	89.60	245.80	62.12	71.15	192.40	1272.21	4.76
8.00	**ऐतिहासिक/ पुरातात्त्विक**	20.29	7.25	22.25	-	-	-	-	-	-	-	90.25	**-**	**140.04**	**0.52**
8.20	हैरिटेज जोन	20.29	7.25	22.25	-	-	-	-	-	-	-	90.25	-	140.04	**0.52**
9.00	**यातायात व परिवहन**	**126.60**	**169.74**	**272.28**	**291.16**	**352.41**	**422.64**	**352.91**	**123.10**	**123.97**	**537.94**	**251.18**	**253.13**	**3277.06**	**12.25**
9.10	वर्तमान मार्ग	121.60	132.84	156.70	291.16	126.10	260.00	292.00	96.00	80.00	280.50	132.31	83.00	2052.21	7.67
9.20	प्रस्तावित मार्ग	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
9.30	रिंग रोड	-	-	-	-	-	-	5.23	27.10	27.15	71.58	42.17	50.15	223.38	0.84
9.40	रेलवे लाईन/सम्पत्ति	-	36.90	115.58	-	185.35	30.00	48.00	-	16.82	66.50	60.00	63.00	622.15	2.33
9.50	बस अड्डा/टर्मिनल	5.00	-	-	-	12.80	-	7.68	-	-	50.72	-	13.19	89.39	0.33
9.60	ट्रक टमिनल/ट्रान्सपोर्टनगर	-	-	-	-	28.16	132.64	-	-	-	68.64	16.70	38.79	284.93	1.07
9.70	जल परिवहन अड्डा	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.00	5.00	0.02
10.00	**सार्वजनिक उपयोगिताएं**	**1.50**	**30.50**	**0.00**	**74.22**	**0.00**	**10.24**	**5.12**	**15.36**	**0.00**	**15.12**	**0.00**	**26.70**	**168.76**	**0.63**
10.10	जल संस्थान	-	20.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.50	0.08
10.20	जल-मल शोधन	-	-	-	20.48	-	-	-	15.36	-	15.12	-	-	40.96	0.15

10.30	विधुत सब स्टेशन	1.50	10.00	-	10.24	-	10.24	5.12	-	-	-	-	8.70	45.80	0.17
10.40	गार्वेज डम्पिंग	-	-	-	43.50	-	-	-	-	-	-	-	18.00	61.50	0.23
11.00	**अन्य**	**25.00**	**35.50**	**402.95**	**26.30**	**88.00**	**54.50**	**78.84**	**9.72**	**82.00**	**56.30**	**33.00**	**88.50**	**980.61**	**3.67**
11.10	कृषि	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		0.00
11.20	बाग	15.00	-	22.00	-	-	-	35.84	-	10.00	-	16.00	-	98.84	0.37
11.30	तालाब एवं निचली भूमि	5.00	30.30	9.00	26.30	85.50	54.50	43.00	6.00	72.00	56.30	17.00	88.50	493.40	1.84
11.40	श्मशान/कब्रिस्तान	5.00	5.20	1.95	-	2.50	-	-	3.72	-	-	-	-	18.37	0.07
11.50	अपरिभाषित क्षेत्र	-	-	370.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	370.00	1.38
	योग :-	**1190.31**	**1399.65**	**2125.72**	**2918.40**	**1747.99**	**2252.80**	**2587.65**	**2252.34**	**2094.12**	**3224.83**	**2092.53**	**2872.07**	**26748.39**	**100.00**

5. वाराणसी महायोजना – 2031 जोनिंग रेगुलेशन्स

1-परिचय

1.1 जोनिंग के उद्देश्य: -

महायोजना में सामान्यतः प्रमुख भू-उपयोगों यथा आवासीय,वाणिज्यिक औद्योगिक सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं, पार्क एवं खुले स्थल, कृषि आदि को ही दशा है। प्रमुख भू-उपयोगों के अन्तर्गत अनुमन्य अनुषांगिक क्रियाएं जिन्हें महायोजना मानकि से दर्शाया जाना सम्भव नहीं है, की अनुज्ञा जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर प्रदान की जाती है | प्राधिकारी द्वारा महायोजना में भी विविध अनुषांगिक (Ancillary/incidental) किया का प्राविधान जोनिंग रेगुलेशन्स तथा प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास विधि के अनुसार किया जाना अपेक्षित है ताकि जन स्वास्थ्य, कल्याण एवं सुरक्षा सुनिश्चित हो सकें।

1.2 विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा श्रेणियाँ: -

महायोजना में प्रस्तावित प्रमुख भू-उपयोग जोन्स के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओपियानों की निम्न अनुज्ञा श्रेणियाँ होगी-

(क) अनुमन्य उपयोग:

यह क्रियाएँ/उपयोग जो सम्बन्धित प्रमुख भू-उपयोगों के अनुषांगिक हो तथा सामान्यतःअनुमन्य होगें।

(ख) सशर्त अनुमन्य उपयोग:

वह क्रियाएँ/उपयोग जो कार्य पूर्ति के आधार पर सम्बन्धित प्रमुख भू-उपयोगों में अनिवार्य शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य होगें। अनिवार्य शर्ते एवं प्रतिबन्ध भाग-3 में दिए गए है।

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

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

(घ) निषिद्ध उपयोग:

वह क्रियाएँ उपयोग जो सम्बन्धित प्रमुख भू-उपयोग जोन में अनुमन्य नहीं होगें। निषिद्ध क्रियाओं के अन्तर्गत सूचीबद्ध क्रियाओं के अतिरिक्त ऐसी सभी क्रियाएँ 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 हैं, की अनुमति नहीं दी जाएगी।

1.3 फ्लोटिंग उपयोग:

महायोजना लागू होने के उपरान्त प्रमुख-उपयोग जोन्स में कतिपय क्रियाएँ/उपयोग नगरों के परिवर्तनशील भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक तथा अन्य परिवेश में आवश्यकतानुसार प्रस्तावित किए जाते हैं जो समय की माँग के अनुसार व्यावहारिक होते हैं, परन्तु महायोजना अथवा जोनिंग रेगुलेशन्स में परिकल्पित नहीं हैं। इस प्रकार के उपयोगों में बस/ट्रक/रेल/हवाई टर्मिनल, सार्वजनिक उपयोगिताएँ एवं सेवाये यथा विद्युत सब-स्टेशन, ट्रीटमेंट प्लान्ट्स इत्यादि शामिल हो सकते हैं। ऐसी क्रियाओं को अनुमन्य किये 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। अत: आवश्यकतानुसार ऐसी क्रियाओं/उपयोगों की अनुमन्यता हेतु "फ्लोटिंग उपयोग' कान्सेप्ट अपनाया गया है। "फ्लोटिंग उपयोग" क्रियाओं की जानकारी विकासकर्ता/निर्माणकर्ता द्वारा अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत करने पर ही हो सकेगी और उस उपयोग की प्रकृति तथा उसके कार्यपूर्ति मापदण्ड में (Performance Standard) से ही तय हो सकेगा कि उसे किस भू-उपयोग जोन में अनुमन्य किया जाए। "फ्लोटिंग उपयोग" कान्सेप्ट अपनाए जाने के फलस्वरूप जोनिंग प्रणाली में Flexibility रहेगी। इसका यह भी लाभ होगा कि किसी एक भू-उपयोग जोन में नान-कान्फामिंग 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 सामान्यत: अनुमन्य नहीं है, तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष अनुमति से गुण-अवगुण के आधार पर अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

1.4 रेन वाटर हार्वेस्टिंग:

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

1.5 प्रभाव शुल्क:

विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजनाओं/नियोजित रूप से विकसित क्षेत्रों में जहाँ नियोजन मानको के अनुसार आनुषांगिक क्रियाओं का प्राविधान किया जा चुका है, के अन्तर्गत, वर्तमान अथवा भविष्य में कतिपय अन्य क्रियाओं/ उपयोगों की अनुज्ञा हेतु आवेदन प्राप्त हो सकते है/होगें। ऐसे आवेदनों पर जोनिंग रेगुलेशन्स में निहित प्राविधानों के अधीन विचार नही किया जायेगा। क्योंकि स्वीकृत परिक्षेत्रीय योजना/विन्यास मानचित्र में भूखण्ड का भू-उपयोग निर्दिष्ट किया जा चुका है, किन्तु इन क्षेत्रों के अतिरिक्त अन्य क्षेत्रों में जोनिंग रेगुलेशन्स में निहित प्राविधानों के अधीन 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, अत: ऐसी अनुज्ञा के समय आवेदक द्वारा "प्रभाव शुल्क" देय होगा, जिसका 90% अंश विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के अवस्थापना विकास फण्ड में जमा किया जायेगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि जिन प्रकरणों में उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के अधीन भू-उपयोग परिवर्तन निहित 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 भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क से सम्बन्धित शासनादेश संख्या- 3712/9-आ-3-2000-26 एल0यू0सी0/91 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 सैक्टर (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।

प्रभाव शुल्क निम्न परिस्थितियों में देय नहीं होगा :

1. निर्मित क्षेत्र में "सामान्यत: अनुमन्य" एवं "सशर्त अनुमन्य" अथवा "विशेष अनुमति से अनुमन्य' क्रियाओं/उपयोगों हेतु,
2. मिश्रित भू-उपयोग जोन में शासकीय एवं अर्द्ध-शासकीय अभिकरणों द्वारा विकसित की जाने वाली सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं/क्रियाओं हेतु,

3. विभिन्न प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में अस्थायी रूप से अनुमन्य की जाने वाली क्रियाओं/ उपयोगों हेतु,
4. राज्य सरकार द्वारा घोषित विभिन्न नीतियों-पर्यटन नीति, सूचना प्रौद्योगिकी नीति, फिल्म नीति आदि के अधीन जिन क्रियाओं/उपयोगों को शासकीय आदेशों के अनुसार कतिपय भू-उपयोग जोन्य में अनुमन्य किया गया है, हेतु प्रभाव शुल्क देय नहीं होगा यथा आवासीय क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स, तीन स्टार तक के होटल तथा पांच के0बी0ए0 क्षमता तक की सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयां/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क।

1.6 अनुज्ञा की प्रक्रिया :

1.6.1 प्रमुख भू-उपयोग जोन के अन्तर्गत कुल 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 किए जाने हेतु न्यूनतम एक माह की समयावधि प्रदान करते हुए जनता से आपत्ति/सुझाव, उचित माध्यमों से आमंत्रित किये जायेगें एवं इन आपत्तियों एवं सुझावों के निस्तारण के उपरांत ही स्वीकृति/अस्वीकृति की कार्यवाही की जायेगी। अनुज्ञा से सम्बन्धित आवेदन पत्र का निस्तारण प्राप्ति के दिनांक से अधिकतम 60 दिन में सुनिश्चित किया जायेगा।

1.6.2 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 जायेगा तथा समिति की संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी। उक्त समिति में निम्न सदस्य होगें-

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 अथवा उसके प्रतिनिधि,
2. विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी,
3. अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड का एक गैर-सरकारी सदस्य ।

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

1.7 अन्य अपेक्षाएं:

1.7.1 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 अनुषंगिकता के अनुसार ही अनुमन्य होगा। उदाहरणार्थ, सार्वजनिक सुविधाओं में अस्पताल उपयोग के अन्तर्गत केवल अस्पताल तथा उसकी अनुषांगिक क्रियाएं ही अनुमन्य होगी।

1.7.2 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 वहीं रहेगा भले ही महायोजना में उन स्थलों का प्रमुख भू-उपयोग अन्यथा दर्शाया गया हो।

1.7.3 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 विन्यास मानचित्र में निर्दिष्ट उपयोग के अनुसार ही होगा।

1.7.4 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 स्वीकृति किया जाना ही अपेक्षित है।

1.8 परिभाषाएं:

1.8.1 इन रेगुलेशन्स हेतु "सक्षम प्राधिकारी" का तात्पर्य उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 के अन्तर्गत घोषित विकास प्राधिकरण बोर्ड से है।

1.8.2 "निर्मित क्षेत्र" का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जो महायोजना में इस रूप में परिभाषित किया गया है।

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

2.0 भू-उपयोग परिसरों/क्रियाओं की परिभाषाएं आग

2.1 आवासीय:

2.1.1 एकल आवास:

वह परिसर, जिसमें स्वतंत्र आवासीय इकाईयां (भूखण्डीय आवास) हो।

2.1.2 समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग):

वह परिसर, जिसमें दो या इससे अधिक मंजिल का भवन होगा एवं प्रत्येक तल पर स्वतंत्र आवासीय इकाईयां होगी तथा जिसमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थलों 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/सर्विस अपार्टमेन्ट:

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 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 गेहूं, मसालों इत्यादि सूखे भोजन पदार्थो को पीस कर दैनिक प्रयोग हेतु तैयार किया जाता हो।

2.2.4 थोक मण्डी/व्यापार:

वह परिसर जहाँ 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।

2.2.5 कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह):

वह परिसर जहाँ आवश्यक तापमान आदि बनाये 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 मुख्य मार्ग के किनारे स्थित हो और जहाँ यात्रियों की सुविधाओं के लिए ठहरने सहित खान-पान का प्रबन्ध तथा वाहनों के लिए पार्किंग की व्यवस्था हो।

2.2.8 कैन्टीन:

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

2.2.9 भोजनालय, जलपान गृह/रेस्टोरेन्ट:

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

2.2.10 सिनेमा:

वह परिसर जिसमें दर्शकों के बैठने के लिए आवृत्त स्थान सहित चलचित्र 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 जहाँ से स्थानीय, अन्तर्राज्य, देश-विदेश, इत्यादि में दूरभाष अथवा सेल्यूलर पर शुल्क अदा करके बातचीत किये जाने की व्यवस्था हो।

2.2.13 पेट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन:

उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद बेचने का परिसर जिसमें आटोमोबाइल्स की सर्विसिंग भी शामिल हो सकती है।

2.2.14 गैस गोदाम:

वह परिसर जहाँ कुकिंग गैस या गैस सिलिण्डरों को भण्डारण किया जाता हो।

2.2.15 अधिष्ठान:

वह परिसर जहाँ रसोई गैस की केवल बुकिंग की जाती है।

2.2.16 जंकयार्ड/कबाड़खाना:

वह परिसर जहाँ निष्प्रयोज्य 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 हाउसिंग:

वह परिसर जिसे सम्बन्धित परिसर 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 है।

2.3 औद्योगिक

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

2.3.3 तेल डिपो:

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

2.4 कार्यालय:

2.4.1 राजकीय कार्यालय:

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

2.4.2 स्थानीय निकाय कार्यालय:

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

2.4.4 अर्द्ध-राजकीय कार्यालय:

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

2.4.4 निजी कार्यालय:

वह परिसर जिसमें किसी एक या छोटे ग्रुप द्वारा व्यावसायिक कार्यों हेतु कन्सल्टेन्सी/सर्विसिंग प्रदान की जाती हो जैसे- चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट, अधिवक्ता, चिकित्सक, वास्तुविद, डिजाईनर, कम्प्यूटर प्रोग्रामर, टूर एवं ट्रवेल 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/व्यावसायिक कार्यालय:

वह परिसर जो व्यावसायिक प्रतिष्ठानों के कार्यालयों के लिए उपयोग किया जाता है।

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:

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

2.4.10 माईक्रोवेव तथा वायरलेस केन्द्र:

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

2.5 सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं:

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 लाभ रहित आधार पर लघु अवधि के अस्थायी आवास की व्यवस्था होती है।

2.5.3 बोर्डिंग/लाजिंग हाऊस:

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

2.5.4 अनाथालय:

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

2.5.5 रैन-बसेरा:

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

2.5.6 सुधारालय

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

2.5.7 हैण्डीकैप्ड चिल्ड्रेन हाऊस:

वह परिसर, जहाँ अपाहिज तथा मानसिक रूप से अशक्त बच्चों के सुधार तथा चिकित्सा की सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसका प्रबन्ध व्यावसायिक अथवा गैर-व्यावसायिक आधार पर किसी एक व्यक्ति या संस्था द्वारा किया जा सकता है।

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 व्यावसायिक 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 व्यावसायिक अथवा गैर-व्यावसायिक 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 दसवी/बारहवी कक्षा तक के विद्यार्थियों के लिए शिक्षण एवं खेल-कूद 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 पालीटेक्निक:

वह परिसर, जहाँ तकनीकी क्षेत्र में डिप्लोमा स्तर तक पाठ्यक्रमों के लिए प्रशिक्षण सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें तकनीकी स्कूल औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान शामिल होगें।

2.5.13 मेडिकल/डेन्टल कालेज:

वह परिसर, जहाँ मानव विज्ञान के अन्तर्गत रोगों के उपचार हेतु शिक्षण, डेन्टल, आपरेशन, इत्यादि तथा उपचार 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 कुटीर उद्योग प्रशिक्षण:

वह परिसर, जहाँ घरेलू/लघु/सेवा उद्योग जैसे-सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पेन्टिंग, कम्प्यूटर, टूर एवं ट्रवेल्स, इत्यादि का प्रशिक्षण दिया जाता हो।

2.5.16 प्रबन्धन 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 है।

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 दूर संचार 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 केन्द्र:

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 को व्यवस्था हो।

2.5.23 पुलिस स्टेशन:

वह परिसर, जहाँ स्थानीय पुलिस कार्यालय के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.24 नर्सिंग होमः

वह परिसर, जहाँ 30 शैय्याओं तक अन्तरंग और बहिरंग रोगियों के लिए चिकित्सा सुविधाओं को व्यवस्था हो तथा इसका प्रबन्धन व्यावसायिक आधार पर किया जाता हो।

2.5.25 अस्पताल:

वह परिसर, जहाँ अन्तरंग और बहिरंग रोगियों की 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 है।

2.5.27 स्वास्थ्य केन्द्र परिवार कल्याण केन्द/हेल्थ सेन्टर:

वह परिसर जहाँ 30 शैय्याओं तक अन्तरंग और बहिरंग रोगियों की चिकित्सा के लिएसुविधाओं को 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।

2.5.28 डिस्पेन्सरी:

वह परिसर, जहाँ चिकित्सा परामर्श को सुविधाओं और दवाईयों की व्यवस्था हो और जिसका प्रबन्ध सार्वजनिक या धर्मार्थ या अन्य संस्थाओं द्वारा किया जाता हो।

2.5.29 पैथालॉजिकल 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, अध्यात्मिक, 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-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, जहाँ किसी संस्था, राज्य और देश के लिए सांस्कृतिक सेवाओं हेतु सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.35 बारातघर/बैंक्वेट 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 में दर्शकों को बैठने और प्रदर्शन के लिए मंच की सुविधाओं, आदि की व्यवस्था हो।

2.5.38 थिएटर/नाट्यशाला:

वह परिसर, जहाँ दर्शकों को 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 वस्तुओं का संग्रह एवं प्रदर्शन करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो । लिए

2.2.40 आर्ट गैलरी / प्रदर्शनी केन्द्र:

वह परिसर जहाँ चित्रकारी, फोटोग्राफी, मूर्तिकला, भित्ति चित्रों, 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 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 सन्दर्भ के लिए पुस्तकों के संग्रहण की व्यवस्था हो।

2.5.43 वाचनालय:

वह परिसर, जहाँ सामान्य जनता या श्रेणी विशेष के लिए समाचार पत्र, पत्रिकाएं 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 राज्य तथा देश की विभिन्न गतिविधियों की सूचनाओं के लिए सुविधाओं को व्यवस्था हो ।

2.5.46 समाज कल्याण केन्द्र:

वह परिसर, जहाँ समाज के कल्याण और विकास को बढ़ावा देने के लिए सुविधाओं व्यवस्था हो तथा यह सार्वजनिक या धर्मार्थ या अन्य संस्था द्वारा चलाया जाता हो

2.5.47 विद्युत शवदाह गृह:

वह परिसर, शवों को विद्युत दाहक द्वारा जलाने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.48 श्मशान:

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 उपयोगिताएं:

2.6.1 डम्पिंग ग्राउण्ड:

वह परिसर, जहाँ नगर के विभिन्न क्षेत्रों में कूड़ा (सालिड वेस्ट) इकट्ठा करके अन्तिम उपचार होने तक जमा किया जाता हो।

2.6.2 सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान:

वह परिसर, जहाँ ठोस एवं तरल अपशिष्ठों को तकनीकी रसायनिक क्रिया द्वारा हानि रहित 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 सीवरेज से सम्बन्धित आक्सीकरण तालाब, सेप्टिक टैंक, सीवरेज पम्पिंग स्टेशन, आदि हो। इसमें सार्वजनिक शौचालय, मूत्रालय व कूड़ादान भी शामिल है।

2.6.4 कम्पोस्ट प्लान्ट:

वह परिसर, जहाँ नगर के विभिन्न क्षेत्रों से ठोस कूड़े एवं अपशिष्ठ पदार्थों को मैकेनिकल क्रिया द्वारा उपचार के उपरांत उर्वरक में परिवर्तत किया जाता हो।

2.6.5 विद्युत केन्द्र / सब स्टेशन:

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 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 आटोमोबाइल्स 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 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। इससे ट्रक एजेन्सी के कार्यालय, गाड़ियों की मरम्मत एवं सर्विसिंग, ढ़ाबे, स्पेयर पार्ट्स शाप्स तथा गोदाम, पेट्रोल पम्प आदि भी हो सकते हैं।

2.7.7 धर्मकाँटा:

वह परिसर जहाँ भरे हुये 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 पार्क, खुले स्थल, हरित पट्टी एवं क्रीड़ा-स्थल पार्क

2.8.1 पार्क:

वह परिसर जिसमें मनोरंजनात्मक गतिविधियों के लिए लॉन, खुला स्थल, हरियाली आदि समानार्थी व्यवस्थाएं हों। इसमें भू-दृश्य, पार्किंग सुविधा, सार्वजनिक शौचालय, फेन्सिंग, आदि सम्बन्धित आवश्यकताओं की व्यवस्था हो सकती है।

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।

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 हो।

2.8.5 स्टेडियम:

वह परिसर जिसमें खिलाड़ियों के लिए सम्बन्धित सुविधाओं के बैठने के लिए मण्डप भवन और स्टेडियम की व्यवस्था हो ।

2.8.6 ट्रैफिक पार्क:

पार्क के रूप में यह परिसर जहाँ यातायात और संकेतन के सम्बन्ध में बच्चों को जानकारी और शिक्षा 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/मनोरंजनात्मक केन्द्र के अन्दर स्थित परिसर जिसका उपयोग मनोरंजनात्मक या अवकाश उद्देश्य के लिए थोड़ी अवधि तक ठहरने के लिए किया जाता है।

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 रेंज:

वह परिसर जो विभिन्न प्रकार की पिस्टल्स/बन्दूकों को चलाने, निशाना साधने, इत्यादि के प्रशिक्षण प्रैक्टिस के प्रयोग में लाया जाता है।

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 तथा तैयार करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो । इसमें पशुओं के शेड्स (Sheds) के लिए अस्थाई ढ़ाँचा हो सकता है।

2.9.3 कुक्कुटशाला (पोल्ट्री फार्म):

वह परिसर जहाँ मुर्गी, बत्तख आदि पक्षियों के अण्डे, मांस आदि उत्पादों के व्यवसाय के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो। इसमें पक्षियों के शेड्स (Sheds) हो सकते है।

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 इसी 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/पर्यावरण पार्क:

वह परिसर जिसमें प्राकृतिक अथवा मनुष्य द्वारा लगाये गये पेड़-पौधें हों। इसमें नगर वन भी शामिल होगें।

2.10.2 स्मारक:

दर्शकों के लिए सभी सुविधाओं सहित वह परिसर जहाँ भूतकाल से सम्बन्धित संरचनायें 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 परिरक्षण और पालन-पोषण के लिए विस्तृत पार्क या वन के रूप में परिसर ।

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 सम्बन्धित ग्राफिक प्रस्तुतीकरण (Matrix) में सशर्त अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगा हेतु कोड संख्या अंकित की गई है। विभिन्न भू-उपयोग जोन्स में अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों की हेतु कोड संख्या के अनुसार निर्धारित अनिवार्य शर्ते एवं प्रतिबन्ध निम्न प्रकार है:

कोड सं0 अनुमन्यता की अनिवार्य शर्ते एवं प्रतिबन्ध

1. भूतल पर चौकीदार/संतरी आवास
2. भूतल छोड़कर ऊपरी तलों पर आवास
3. योजना के कुल क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत तक
4. अधिकतम 0.4 हेक्टेयर अथवा योजना के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत, दोनो में जो भी कम हो।

5. भूतल को छोड़कर अनुवर्ती तलों के तल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा भू-विन्यास मानचित्र का 10 प्रतिशत केवल सम्बन्धित कर्मचारियों हेतु
6. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर
7. न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर
8. न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर
9. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 20 शैय्याओं तक
10. न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 50 शैय्याओं तक
11. केवल महायोजना में चिन्हित थोक वाणिज्यिक केन्द्र/स्थलों के अन्तर्गत
12. केवल दुर्बल/अल्प आय वर्ग की योजनओं में (अनुलग्नक-2 के अनुसार)
13. ज्वलनशील, नाशवान एवं आपात् वस्तुओं को छोड़कर अन्य वस्तुओं का भण्डारण
14. केवल शहर की विकसित आबादी के बाहर
15. 5 हार्स पावर तक (अनुलग्नक-2 के अनुसार)
16. राइट-ऑफ-वे के बाहर
17. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 5 हार्स पावर तक
18. ग्रामीण आबादी के अन्तर्गत
19. अनुमन्य एफ0ए0आर0 का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्गमीटर दोनों में जो भी कम हो
20. केवल अनुषांगिक प्रयोग हेतु
21. केवल खुले रूप में एवं अस्थायी
22. केवल संक्रामक रोगों से सम्बन्धित
23. न्यूनतम 30 मीटर चौड़े मार्ग पर
24. 10 हार्स पावर तक (अनुलग्नक-3 के अनुसार)
25. पुरातत्व विभाग की अनापत्ति पर

नोट : निर्मित क्षेत्रों में व्यावसायिक क्रियाओं/उपयोगों की अनुमति आस-पास के विद्यमान प्रधान-भू-उपयोग के दृष्टिगत प्रदान की जाएगी।

4. विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं (Activities) हेतु अपेक्षाएं:

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

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 दिये जाने से पूर्व ऐसे प्रत्येक मामले में निम्न समिति द्वारा परीक्षण किया जाएगा तथा समिति की संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जाएगी और सभा के अनुमोदनोपरान्त ही अनुज्ञा प्रदान की जायेगी -

क-विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा नामित अधिकारी,

ख- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 अथवा उनके प्रतिनिधि,

ग- 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 व्यवस्थाएं सुनिश्चित की जाएँगी :

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

ख- प्रस्तावित क्रिया के कारण अगल-बगल के भूखण्डों/भवनों के निजी परिसरों में प्रकाश एवं संवातन तथा प्राइवेसी भंग न हो।

ग- प्रस्तावित क्रिया के कारण प्रमुख भू-उपयोग जोन में किसी प्रकार की ध्वनि/धुंआ दुर्गन्ध इत्यादि के प्रदूषण की सम्भावना न हो।

घ- प्रस्तावित क्रिया यथा सम्भव मुख्य भू उपयोग के बाहरी क्षेत्र/किनारों पर, मुख्यमार्ग पर अथवा पृथकीकृत रूप में स्थित हो।

ङ- प्रस्तावित क्रिया की स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की जाएगी कि भवन का अधिकतम एफ0ए0आर0 एवं ऊँचाई प्रमुख भू-उपयोग के प्रावधान 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 बैंक इत्यादि में दर्शाई गई भूमि भविष्य में मार्ग विस्तार सार्वजनिक पार्किंग आदि हेतु आवश्यकता पड़ने पर आवेदक द्वारा प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तान्तरित करनी होगी।

3) महायोजना में अथवा प्राधिकरण द्वारा चिन्हित हेरिटेज जोन में खान-पान से सम्बन्धित दुकानें, रेस्टोरेन्ट, फोटोग्राफर, रेल/वायु टैक्सी, इत्यादि के बुकिंग आफिस, गाइड कार्यालय, स्थल, इत्यादि की अनुमति सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रभावी भवन उपविधियों के अधीन प्रदान की जायेगी।

4) जोनिंग रेगुलेशन्स में दर्शायी गयी क्रियाओं के अतिरिक्त प्रमुख भू-उपयोग के अनुषांगिक (Compatible) 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 किये जाने की दशा में समस्त क्रियाओं/उपयोगों के मानचित्र, प्रभारी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार ही स्वीकृत किये जायेगें। जिन क्रियाओं/ में उपयोगों हेतु भवन उपविधि में भू-आच्छादन एफ.ए.आर., सेट-बैक, पार्किंग, आदि के बारे प्राविधान नहीं है, के सम्बन्ध में क्रिया विशेष की प्रकृति को दृष्टिगत रखते हुए उक्त समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड को संस्तुति प्रस्तुत की जायेगी।
2. विशेष अनुमति से किसी उपयोग/क्रिया की अनुमन्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी बाध्य नहीं होगें तथा आवेदक अधिकार के रूप में इसकी मांग नहीं कर सकेगा।

दैनिक उपयोग की अनुमन्य दुकानों की सूची:

1- जनरल प्राविजन स्टोर
2- दैनिक उपयोग की वस्तुएं यथा दूध, ब्रेड, मक्शन, अण्डा आदि
3- सब्जी एवं फल
4- फलों के जूस
5- मिठाई एवं पेय पदार्थ
6- पान, बीड़ी, सिगरेट
7- मेडिकल स्टोर/क्लीनिक
8- स्टेशनरी
9- टाइपिंग, फोटो स्टेट, फैक्स आदि
10-किताबें/मैगजीन/अखबार इत्यादि
11-खेल का सामान
12-टेलीफोन बूथ, पी0सी0ओ0
13-रेडीमेड गारमेन्ट
14-ब्यूटीपार्लर
15-सौन्दर्य प्रसाधन
16-हेयर ड्रेसिंग
17-टेलरिंग
18-घड़ी मरम्मत
19-कढ़ाई-बुनाई एवं पेन्टिंग
20-केबल टी0वी0 संचालन, वीडियो पार्लर

21-प्लम्बर शाप

22-विद्युत उपकरण

23-हार्डवेयर

24-टायर पंचर की दुकाने

25-कपड़े इस्तरी करना

26-समस्त दैनिक उपयोगिताओं की अन्य दुकाने।

अनुलग्नक-2

निर्मित/मिश्रित आवासीय क्षेत्र में अनुमन्य सेवा उद्योगों की सूची :

1- लाण्ड्री, ड्राई-क्लीनिंग

2- टी0वी0 रेडियो, आदि की सर्विसिंग तथा मरम्मत

3- दूध उत्पाद, घी, मक्खन बनाना

4- मोटरकार, मोटर साइकिल, स्कूटर, साइकिल आदि की सर्विसिंग एवं मरम्मत

5- प्रिंटिंग प्रेस तथा बुक बाइण्डिंग

6- सोना तथा चाँदी का कार्य

7- कढ़ाई एवं बुनाई

8- जूते का फीता तैयार करना

9- टेलरिंग व बुटीक

10-बढ़ई कार्य, लोहार कार्य

11-घड़ी, पेन, चश्मे की मरम्मत

12-साइनबोर्ड बनाना (लोहे के बोर्ड को छोड़कर)

13-फोटो फ्रेमिग

14-जूता मरम्मत

15-विद्युत उपकरणों की मरम्मत

16-बेकरी, कन्फेक्शनरी

17-आटा चक्की (10 अश्व शक्ति तक)

18-फर्नीचर

19-समरूप सेवा उद्योग

20-साइबर कैफे

अनुलग्नक-3

व्यवसायिक क्षेत्र में अनुमन्य प्रदूषण मुक्त लघु उद्योगों की सूची

(10 अश्व शक्ति तक)

1- आटा चक्की

2- मूंगफली सुखाना

3- चिलिंग

4- सिलाई

5- सूती एवं ऊनी बुने वस्त्र

6- सिले वस्त्रों के उद्योग

7- हथकरघा

8- जूते का फीता तैयार करना

9- सोना तथा चाँदी/तार एवं जरी का काम

10-चमड़े के जूते तथा अन्य चर्म उत्पाद जिनमें चर्म शोधन सम्मिलित न हो

11-शीशे की शीट से दर्पण तथा फोटो तैयार करना

12-संगीत वाद्य यंत्र तैयार करना

13-खेलों का सामान

14-बांस एवं बेंत उत्पाद

15-कार्ड बोर्ड एवं कागज उत्पाद

16-इन्सुलेशन एवं अन्य कोटेड पेपर

17-विज्ञान एवं गणित से सम्बन्धित यंत्र

18-स्टील एवं लकड़ी के साज-सज्जा सामान

19-घरेलू विद्युत उपकरणों को तैयार करना

20-रेडियो, टी0वी0 बनाना।

21-पेन, घड़ी चश्में की मरम्मत

22-सर्जिकल पट्टियाँ

23-सूत कताई और बुनाई

24-रस्सियाँ बनाना

25-दरियाँ बनाना

26-कूलर तैयार करना

27-साइकिल एवं अन्य बिना इंजन चालित वाहनों की एसेम्बलिंग

28-वाहनों की सर्विसिंग एवं मरम्मत

29-इलैक्ट्रॉनिक्स उपकरण तैयार करना

30-खिलौने बनाना

31-मोमबत्ती बनाना

32-आरा मशीन के अतिरिक्त बढ़ई का कार्य

33-तेल निकालने का कार्य (शोधन को छोड़कर)

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-चश्मे के फ्रेम

41-समरूप प्रदूषण रहित उद्योग

रामनगर–मुगलसराय महायोजना–2031 जोनिंग रेगुलेशन

5. प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं (ACTIVITIES) की अनुमन्यता

संकेताक्षर			संकेत	
नि0क्षे0– निर्मित क्षेत्र (आवासीय)	ल0उ0/से0उ0 – लघु उद्योग/सेवा उद्योग	पार्क0 – पार्क (P-1,P-2,P-3,P-4,P-5)	अनुमन्य उपयोग	क
आ0 – आवासीय	म0उ0/बृ0उ0 – मध्यम उद्योग/बृहद उद्योग	हेरि0 – हेरिटेज जोन (ऐतिहासिक/पुरातात्विक क्षेत्र H.M., A.S.)	सशर्त अनुमन्य उपयोग	ख
मि0भू–उप0 – मिश्रित भू–उपयोग	कार्या0 – कार्यालय	ग्रा0आ0 – ग्रामीण आबादी	विशेष अनुमति से अनुमन्य उपयोग	ग
व्यव0-1–व्यवसायिक-1(ZC-CC-C-BS)	सुवि0– सार्वजनिक सुविधायें/उपयोगिता/सेवायें (PS-1,PS-2,PS-3,PS-4,PS-5,PS-6,WW,STP, ES)	कृषि – कृषि क्षेत्र	निषिद्ध उपयोग	घ
व्यव0-2 – व्यवसायिक-2 (थोक/गोदाम/वेयर हाउस)	या0परि0 – यातायात एवं परिवहन (B.T., TT, रेलवे सम्पत्ति)			

		भू–उपयोग जोन्स													
		विकासशील/अविकसित क्षेत्र													
क्र0 सं0	क्रियायें (Activities)/उपयोग	नि0क्षे0	आ0	मि0भू -उप0	व्यव0-1	व्यव0-2	ल0उ0/ से0उ0	म0उ0/ बृ0उ0	कार्या0	सुवि0	या0 परि0	पार्क	हेरिटेज जोन	ग्रा0आ 0	कृषि
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	**आवासीय**														
1.1	एकल आवास	क	क	क	घ	घ	ख–3	घ	ख–5	घ	घ	घ	घ	क	घ
1.2	समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)	ख–6	क	क	ख–2	ख–2	ख–3	घ	ख–5	घ	घ	घ	घ	ख–6	घ
1.3	सम्बन्धित कर्मचारी/चौकीदार/संतरी आवास	क	क	क	ख–1	ख–1	ख–4	ख–4	ख–3	ख–4	ख–1	ग	ख–27	क	घ
2.	**व्यावसायिक**														
2.1	फुटकर दुकाने (अनुलग्नक–1 के अनुसार)	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	घ	ख–27	क	घ

क्र0 सं0	क्रियायें (Activities) / उपयोग	नि0क्षे0	आ0	मि0भू -उप0	व्यव0-1	व्यव0-2	ल0उ0/ से0उ0	म0उ0/ बृ0उ0	कार्या0	सुवि0	या0 परि0	पार्क	हेरिटेज जोन	ग्रा0आ0	कृषि
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2.2	शोरूम	ख–6	घ	क	क	क	क	क	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ
2.3	साप्ताहिक बाजार	ग	ख–7	क	क	क	क	क	घ	घ	घ	घ	ग	ख–6	क
2.4	थोक मण्डी / थोक व्यापार	घ	घ	घ	घ	ख–11	ग	ग	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग
2.5	नीलामी बाजार	घ	घ	घ	घ	ख–7	क	क	घ	ग	ग	घ	घ	घ	ग
2.6	बेकरी एवं कन्फेक्शनरी, आटा चक्की (10 हार्स पावर तक)	क	ख–6	क	क	क	क	ग	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ
2.7	कोयला तथा लकड़ी के टाल	ख–6	ख–7	क	ख–7	क	ख–7	क	घ	घ	ग	घ	घ	ख–6	ग
2.8	कृषि उपजों के विक्रय केन्द्र	घ	घ	घ	घ	क	क	क	घ	घ	ग	घ	घ	ग	क
2.9	शीतगृह	घ	घ	घ	घ	क	क	क	घ	घ	ग	घ	घ	घ	ग
2.10	रिसोर्ट	घ	घ	क	क	क	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग
2.11	होटल (केवल तीन स्टार तक)	ख–6	ख–6	क	ख–8	क	क	ग	ग	क	ग	घ	घ	ग	घ
2.12	मोटल, वे–साइड रेस्तरां (ढ़ाबा)	घ	घ	क	क	क	ख–8	ख–8	घ	घ	ख–8	घ	घ	ग	ग
2.13	भोजनालय, जलपान गृह, रेस्टोरेन्ट कैन्टीन	क	ख–6	क	क	क	क	क	क	क	क	ग	घ	ग	ग
2.14	सिनेमा, मल्टीप्लेक्स	ग	ख–8	क	क	क	क	घ	ग	क	घ	घ	घ	घ	घ
2.15	अस्थायी सिनेमा, सर्कस, प्रदर्शनी, मेला स्थल	ख–7	ख–8	क	ख–8	क	ख–8	ख–8	ग	ख–8	ग	ग	ग	ग	क
2.16	पी0सी0ओ0 / सेल्यूलर मोबाइल सर्विस	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	घ	घ	क	ग
2.17	पेट्रोल / डीजल फिलिंग स्टेशन	ख–7	ख–8	क	क	क	ख–7	क	ख–8	ख–7	क	घ	घ	ख–7	ग
2.18	गैस गोदाम / गैस अधिष्ठान	घ	घ	घ	ग	ग	क	क	घ	घ	ग	घ	घ	घ	ग
2.19	भण्डारण, गोदाम, वेयर हाउस संग्रहण, जंकयार्ड, कबाड़खाना	घ	घ	घ	घ	ख–13	ख–13	क	घ	घ	ख–13	घ	घ	घ	ग
3.	**औद्योगिक**														
3.1	सेवा / कुटीर उद्योग	ख–15	ख–15	घ	ग	ग	क	क	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ
3.2	सूचना प्रौद्योगिक / साफ्टवेयर टेक्नोलॉजी पार्क	ख–17	ख–17	घ	ख–17	ख–17	क	क	ख–17	घ	घ	घ	घ	घ	घ
3.3	लघु उद्योग	घ	घ	घ	ख–24	घ	क	क	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ
3.4	वृहद् उद्योग, शुगर मिल, राइस शेलर, फ्लोर मिल	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग

क्र0 सं0	क्रियायें (Activities) / उपयोग	नि0क्षे0	आ0	मि0भू -उप0	व्यव0-1	व्यव0-2	ल0उ0/ से0उ0	म0उ0/ बृ0उ0	कार्या0	सुवि0	या0 परि0	पार्क	हेरिटेज जोन	ग्रा0आ0	कृषि
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
3.5	संकटपूर्ण / खतरनाक / प्रदूषण कारक उद्योग	घ	घ	घ	घ	घ	ग	ग	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग
3.6	खनन, ईंट / चूने का भट्टा, क्रेसर	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग
3.7	तेल डिपो / एल0पी0जी0 रिफिलिंग प्लान्ट	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ	घ	ग	घ	घ	घ	ग
3.8	पाश्चराइजिंग प्लान्ट / दुग्ध संग्रहण केन्द्र	घ	घ	घ	घ	घ	क	क	घ	ग	ग	घ	घ	घ	ग
3.9	विद्युत उत्पादन संयंत्र / केन्द्र	घ	घ	घ	घ	घ	ग	क	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग
4.	**कार्यालय**														
4.1	राजकीय / अर्द्धराजकीय / स्थानीय निकाय कार्यालय	ख–6	ख–7	क	क	क	ख–20	ख–20	क	ख–20	ख–20	घ	घ	ग	घ
4.2	निजी कार्यालय, एजेन्ट कार्यालय इत्यादि	क	ख–19	क	क	क	क	क	क	ख–20	ख–20	घ	घ	क	घ
4.3	बैंक	ख–6	ग	क	क	क	क	क	क	क	क	घ	घ	ग	घ
4.4	वाणिज्य / व्यापारिक कार्यालय	ख–6	घ	क	क	क	क	क	क	घ	ग	घ	घ	घ	घ
4.5	श्रमिक कल्याण केन्द्र	घ	घ	क	ग	ग	क	क	क	क	ग	घ	घ	घ	घ
4.6	पी0ए0सी0 / पुलिस लाइन्स	घ	घ	घ	घ	घ	ग	ग	क	ग	ग	घ	घ	घ	ग
4.7	मौसम अनुसंधान केन्द्र / वायरलेस केन्द्र / वेधशाला	घ	घ	घ	ग	ग	ग	ग	क	ग	ग	घ	घ	घ	क
5.	**सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सुविधायें**														
5.1	अतिथिगृह, निरीक्षणगृह	ग	ग	क	क	ग	क	क	क	क	ग	घ	घ	ख–6	ग
5.2	धर्मशाला, रैन बसेरा, लाजिंग / बोर्डिंग हाउस	ख–6	ख–6	क	क	क	क	ग	ग	क	ग	घ	घ	ख–6	घ
5.3	छात्रावास	ख–6	ख–6	क	क	घ	घ	घ	घ	क	घ	घ	घ	ख–6	घ
5.4	अनाथालय / सुधारालय	ग	ग	क	ग	ग	घ	घ	घ	क	घ	घ	घ	क	ग
5.5	कारागार	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ	घ	घ	घ	ग
5.6	हैण्डी कैप्ड चिल्ड्रेन हाउस	ख–6	ख–6	क	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ	घ	घ	ख–6	ग
5.7	शिशुगृह एवं दिवस देखभाल केन्द्र	क	क	क	क	क	ग	ग	ख–19	क	घ	घ	घ	क	घ

क्र0 सं0	क्रियायें (Activities) / उपयोग	नि0क्षे0	आ0	मि0भू -उप0	व्यव0-1	व्यव0-2	ल0उ0/ से0उ0	म0उ0/ बृ0उ0	कार्या0	सुवि0	या0 परि0	पार्क	हेरिटेज जोन	ग्रा0आ0	कृषि
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
5.8	वृद्धावस्था देखभाल केन्द्र	क	क	क	घ	घ	ग	घ	घ	क	घ	घ	घ	क	ग
5.9	प्राथमिक शैक्षिक संस्थान	ख–6	ख–7	क	ग	घ	घ	घ	ग	क	घ	घ	घ	क	घ
5.10	उच्च माध्यमिक, इण्टर / महाविद्यालय	ख–6	ख–6	क	घ	घ	घ	घ	ग	क	घ	घ	घ	ख–7	ग
5.11	विश्वविद्यालय	घ	घ	घ	ग	घ	घ	घ	घ	क	घ	घ	घ	घ	ग
5.12	पालीटेक्निक, इंजीनियरिंग, मेडिकल / डेन्टल कालेज	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ	घ	क	घ	घ	घ	घ	ग
5.13	प्रबन्धन संस्थान / विशिष्ट शैक्षिक संस्थान	घ	घ	घ	ग	घ	ग	घ	क	क	घ	घ	घ	ग	घ
5.14	डाकघर, तारघर	क	ख–6	क	क	क	क	क	क	क	क	घ	घ	क	ग
5.15	पुलिस स्टेशन / चौकी, अग्निशमन केन्द्र	क	ख–7	क	क	क	क	क	क	क	क	घ	घ	ग	ग
5.16	पुस्तकालय / वाचनालय	क	ख–6	क	क	क	घ	घ	क	क	घ	घ	घ	क	घ
5.17	स्वास्थ्य केन्द्र, परिवार कल्याण केन्द्र, डिस्पेन्सरी	ख–9	क	क	क	क	क	क	क	क	क	घ	घ	क	घ
5.18	अस्पताल	ख–10	घ	क	ख–9	घ	ख–10	ख–10	घ	क	घ	घ	घ	ख–10	ख-22
5.19	नर्सिंग होम	ख–9	ख–9	क	क	ग	ख–10	ख–10	घ	क	घ	घ	घ	ख–9	घ
5.19 (1)	डायग्नोस्टिक सेन्टर	ख–6	ख–6	क	क	क	घ	घ	घ	क	घ	घ	घ	घ	घ
5.20	नैदानिक प्रयोगशाला	क	ग	क	क	घ	क	क	घ	क	घ	घ	घ	घ	ख-22
5.21	हेल्थ क्लब / जिमनेजियम	क	क	क	क	क	ग	ग	क	क	घ	घ	घ	क	घ
5.22	विद्युत शवदाहगृह, श्मशान, कब्रिस्तान	ग	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ	घ	घ	घ	ग
5.23	संगीत / नृत्य एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, कला केन्द्र	ख–6	ख–6	क	क	घ	घ	घ	घ	क	घ	घ	घ	ख–6	घ
5.24	सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पेन्टिंग, कम्प्यूटर प्रशिक्षण केन्द्र इत्यादि	क	ख–19	क	क	घ	क	ग	क	क	घ	घ	घ	क	घ
5.25	आडिटोरियम, नाट्यशाला, थियेटर	ख–7	ख–7	क	क	ग	ख–8	घ	ग	क	घ	ख-21	घ	घ	घ
5.26	योग, मनन, अध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र / सत्संग भवन	ख–6	ख–7	क	ग	घ	घ	घ	घ	क	घ	ख-21	घ	क	ख-21
5.26 (1)	मठ / आश्रम / मदरसा / धर्मशाला	ग	ग	ग	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ	घ	घ	ग	ख

क्र0 सं0	क्रियायें (Activities) / उपयोग	नि0क्षे0	आ0	मि0भू -उप0	व्यव0-1	व्यव0-2	ल0उ0/ से0उ0	म0उ0/ बृ0उ0	कार्या0	सुवि0	या0 परि0	पार्क	हेरिटेज जोन	ग्रा0आ0	कृषि
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
5.27	धार्मिक भवन	ख–6	क	क	क	क	ग	ग	ग	क	ग	घ	घ	ख–6	ग
5.28	सामुदायिक केन्द्र, सांस्कृतिक केन्द्र	ख–6	ख–7	क	ख–6	ख–6	ग	ग	ग	क	ख–7	घ	घ	ख–6	घ
5.29	बारात घर, बैंक्वेट हाल	ख–7	ख–7	क	ख–7	ख–7	ग	ग	घ	क	घ	घ	घ	ग	घ
5.30	कान्फ्रेन्स / मीटिंग हाल	ख–6	ग	क	क	ग	क	क	क	क	ग	घ	घ	ग	घ
5.31	अजायब घर	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	क	घ	घ	घ	घ	ग
5.32	आर्ट गैलरी, प्रदर्शनी केन्द्र	ख–21	ख–7	क	क	ग	ख–21	घ	ग	क	ख–21	ख-21	घ	घ	घ
5.33	टेलीफोन, रेडियो व टेलीविजन कार्यालय / केन्द्र	ग	घ	घ	क	क	घ	क	ग	क	घ	घ	घ	घ	ग
5.34	अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, शोध केन्द्र	घ	ग	ग	क	घ	ख–20	क	क	क	घ	घ	घ	घ	ग
5.35	समाज कल्याण केन्द्र	ग	घ	घ	क	ग	ग	ग	क	क	घ	घ	घ	ग	घ
6.	**सार्वजनिक उपयोगिताएं**														
6.1	सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, कूड़ा डम्पिंग ग्राउण्ड इत्यादि	घ	घ	घ	घ	घ	ख–14	ख–14	घ	ख–14	घ	घ	घ	ग	क
6.2	ट्यूबवेल, ओवरहेड रिजर्वायर, विद्युत केन्द्र / सब स्टेशन	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	ग	घ	क	क
6.3	वाटर वर्क्स	घ	घ	घ	ग	ग	ग	ग	ग	क	घ	घ	घ	ग	क
6.4	माइक्रोवेव केन्द्र	घ	घ	घ	ग	ग	ग	ग	क	ग	ग	ग	घ	ग	क
6.5	कम्पोस्ट प्लान्ट	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क
6.6	पशुवधशाला	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ख–14	घ	घ	घ	घ	ख-14
6.7	सेल्यूलर / मोबाइल टावर	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	ग	घ	क	क
7.	**यातायात एवं परिवहन**														
7.1	पार्किंग स्थल	क	क	क	क	क	क	क	क	क	ख–16	ख-21	घ	क	घ
7.2	टैक्सी, टैम्पो, रिक्शा आदि के स्टैण्ड / बस स्टाप	क	क	क	क	क	क	क	क	क	ख–16	घ	घ	क	घ
7.3	ट्रान्सपोर्ट नगर / बस डिपो	घ	घ	क	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ	घ	घ	घ
7.4	बस स्टैण्ड	ख–7	ख–7	क	ख–7	ख–7	ख–7	क	क	ख–7	ख–16	घ	घ	ख–7	घ
7.5	बस टर्मिनल	घ	घ	क	घ	ख–23	ग	ग	घ	ग	क	घ	घ	घ	घ
7.6	मोटर गैराज, सर्विस गैराज तथा वर्कशाप	ख–7	घ	क	क	क	क	क	ग	घ	क	घ	घ	ख–6	घ
7.7	मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र	घ	घ	क	क	क	ग	क	ग	घ	क	घ	घ	घ	घ
7.8	लोडिंग–अनलोडिंग प्लेटफार्म	ख–7	घ	क	क	क	क	क	घ	घ	क	ग	घ	ख–6	घ

क्र0 सं0	क्रियायें (Activities) / उपयोग	नि0क्षे0	आ0	मि0भू -उप0	व्यव0-1	व्यव0-2	ल0उ0/ से0उ0	म0उ0/ बृ0उ0	कार्या0	सुवि0	या0 परि0	पार्क	हेरिटेज जोन	ग्रा0आ0	कृषि
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
7.9	रेलवे गोदाम, रेलवे यार्ड / साइडिंग / टर्मिनल	घ	घ	घ	ग	ग	ग	क	घ	घ	क	घ	घ	घ	ग
7.10	धर्मकाँटा	ख–7	घ	घ	ख–11	ख–11	ख–7	क	घ	घ	क	घ	घ	ख–6	ग
7.11	एयरपोर्ट	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ	घ	घ	ग
8.	**पार्क, क्रीड़ा / खुले स्थल**														
8.1	पार्क, क्रीड़ा स्थल / खेल का मैदान	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	घ	क	क
8.2	बहुउद्देशीय खुले स्थल	ख–6	ख–7	क	ग	ग	ग	ग	घ	क	ग	क	ग	ख–7	ग
8.3	गोल्फ / रेसकोर्स	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ	ग	घ	घ	ग
8.4	स्टेडियम / खेलकूद प्रशिक्षण केन्द्र	ग	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	ग	ग	घ	ग	ग
8.5	कारवाँ पार्क / पिकनिक स्थल, शिविर स्थल	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ख–21	ग	घ	ख–21
8.6	ट्रैफिक पार्क	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	क	ग	घ	घ	ग
8.7	मनोरंजन पार्क	ख–6	ग	ग	ग	ग	ग	घ	ग	क	ग	ख–21	घ	ख–6	ग
8.8	क्लब, स्वीमिंग पुल	ख–6	ख–6	क	क	क	क	क	ग	क	ग	ग	घ	ख–6	ग
8.9	चिड़िया घर, जलजीवशाला, वन्य जीव / पक्षीशरण स्थल	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	ग
8.10	फ्लाइंग क्लब / हेलीपैड	घ	घ	घ	घ	घ	ग	ग	ग	ख–21	क	ग	घ	ग	ग
8.11	सूटिंग रेन्ज	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग
9.	**कृषि**														
9.1	बागवानी, पौधशाला, उद्यान, वन, वाटनीकल गार्डेन	क	क	क	क	क	क	क	ग	क	ग	क	घ	क	क
9.2	फार्म हाउस	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	ग
9.3	चारागाह, दुग्धशाला(डेयरी फार्म)	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	क
9.4	धोबी घाट	ग	घ	घ	घ	घ	ग	ग	घ	ग	ग	घ	घ	ग	क
9.5	सूअर / मत्स्य, कुक्कुट / मधुमक्खी पालन, पशु संवर्धन एवं प्रजनन केन्द्र	घ	घ	घ	घ	घ	ग	ग	घ	घ	घ	घ	घ	ग	क
9.6	कृषि उपकरणों की मरम्मत / सर्विसिंग वर्कशाप	घ	घ	घ	क	क	क	क	घ	घ	ग	घ	घ	ग	क

क्र0 सं0	क्रियायें (Activities) / उपयोग	नि0क्षे0	आ0	मि0भू -उप0	व्यव0-1	व्यव0-2	ल0उ0/ से0उ0	म0उ0/ बृ0उ0	कार्या0	सुवि0	या0 परि0	पार्क	हेरिटेज जोन	ग्रा0आ0	कृषि
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
10.	**फ्लोटिंग उपयोग**														
10.1	सार्वजनिक सुविधायें / उपयोगितायें	ग	ग	क	ग	ग	ग	ग	ग	क	ग	घ	घ	ग	ग
10.2	व्यावसायिक	घ	घ	क	ख–11	ख–11	ग	ग	घ	घ	ग	घ	घ	घ	ग
10.3	यातायात एवं परिवहन	ग	घ	क	ग	ग	ग	ग	ग	ग	क	घ	घ	ग	घ
10.4	सेवा / कुटीर उद्योग	ग	ख–12	क	ग	ग	क	क	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ
10.5	विशेष उद्योग (संकटपूर्ण / खतरनाक / प्रदूषण कारक)	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग

टिप्पणीः–1–इस मैट्रिक्स की व्याख्या (Interpretation) हेतु अनुलग्नक–4 का सन्दर्भ लें।

2–सशर्त अनुमन्य उपयोगों की अनुमन्यता हेतु निर्धारित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के लिए भाग–3 का सन्दर्भ लें।

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

प्रभाव शुल्क से छूट	
गैर–व्यवसायिक एवं चैरिटेबल क्रियाएं/उपयोग	(1)
सेवा एवं कुटीर उद्योग	(2)
सम्बन्धित उपयोग के प्रयोजनार्थ समूह आवास	(3)

संकेत	
प्रभाव शुल्क लागू नहीं	क
प्रभाव शुल्क देय नहीं	ख
प्रभाव शुल्क देय	ग

भू–उपयोग जोन्स

विकासशील/अविकसित क्षेत्र (निम्न से उच्च क्रम में)

	क्रियाएं (Activities)/उपयोग श्रेणी (निम्न से उच्च क्रम में)	निर्मित क्षेत्र							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	कृषि, हरित पट्टी (ग्रीन वर्ज) पार्क, क्रीड़ास्थल	ख	क	ख	ख	ख	ख	ख	ख
2	सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं	ख	ग 0.25(1)	क	ख	ख	ग 0.25(1)	ख	ख
3	यातायात एवं परिवहन	ख	ग 0.30	ग 1.10	क	ख	ख	ख	ख
4	औद्योगिक	ख	ग 0.40(2)	ग 0.25(2)	ग 0.25(2)	क	ख	ख	ख
5	आवासीय	ख	ग 0.50	ग 0.40	ग 0.40	ग 0.25(3)	क	ख	ख
6	कार्यालय	ख	ग 1.00	ग 0.75	ग 0.75	ग 0.75	ग 0.50	क	ख
7	व्यवसायिक	ख	ग 1.50	ग 1.25	ग 1.25	ग 1.00	ग 1.00	ग 0.50	क

टिप्पणी: 1– विभिन्न भू–उपयोग जोन्स में अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु निर्धारित "प्रभाव शुल्क गुणांक" की वैल्यू उन प्रकोष्ठों में की गई है जहाँ प्रभावशुल्क देय है।

2– सामान्यतः अनुमन्य एवं सशक्त अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु प्रभाव शुल्क 25 प्रतिशत तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु 50 प्रतिशत देय होगा तथा प्रभाव शुल्क का आंकलन सम्बन्धित भू–उपयोग जोन हेतु निर्धारित "प्रभाव शुल्क गुणांक" की वैल्यू के आधार पर निम्न फार्मूला के अनुसार किया जाएगा :–

2.1 सामान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य क्रियाओं हेतु :– भूखण्ड का क्षेत्रफल X सर्किल रेट X "प्रभाव शुल्क गुणांक" X 0.25

2.2 विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु :– भूखण्ड का क्षेत्रफल X सर्किल रेट X "प्रभावशुल्क गुणांक" X 0.50

3– प्रभाव शुल्क का आंकलन विकास प्राधिकरण/आवास परिषद की वर्तमान सेक्टर (आवासीय) दर एवं 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।

प्रभाव शुल्क के आगणन के उदाहरण

उदाहरण–1	उदाहरण–2
मिश्रित भू–उपयोग क्षेत्र में नर्सिंग होम की अनुज्ञा हेतु : भूखण्ड का क्षेत्रफल = 350 वर्गमीटर प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दर = रु0–2000 प्रति वर्गमीटर देय प्रभाव शुल्क = भूखण्ड का क्षेत्रफल X सर्किल रेट X "प्रभाव शुल्क गुणांक" X 0.25 अर्थात् 350 X 2000 X 0.25 X 0.25 = रु0– 43750	कृषि भू–उपयोग जोन में विशेष अनुमति से पेट्रोल पम्प की अनुज्ञा हेतु : भूखण्ड का क्षेत्रफल = 500 वर्गमीटर कृषि भूमि का सर्किल रेट = रु0–200 प्रति वर्गमीटर देय प्रभाव शुल्क = 500 X 200 X 1.5 X 0.5 = रु0– 75000/–

अनुलग्नक–4

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 (Activities)/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 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 में प्रस्तुत किया गया है जिसमें क्षैतिज रेखा (X-Axis) पर कालम–3 से 16 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 रेखा (X-Axis) पर दर्शायी गई उस क्रिया के सम्मुख ऊर्ध्वाधर रेखा (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 (Coloured) तथा (Black & White) दोनों प्रकार से दर्शाया गया है, में निम्न चार संकेतों का प्रयोग किया गया है :–

(1)	क	अनुमन्य उपयोग : जो सामान्यतः अनुमन्य है।
(2)	ख	स्शर्त अनुमन्य उपयोग : जो जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–3 में कोड संख्या–1 से 26 तक निर्दिष्ट शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य है।
(3)	ग	विशेष 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–8 पर परिभाषाएं के अन्तर्गत क्रमांक–1 पर दी गई है।
(4)	घ	निषिद्ध उपयोग : जो अनुमन्य नहीं है।

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

उदाहरण–1: कोई व्यक्ति यह ज्ञात करना चाहता है कि "नर्सिंग होम" व्यवसायिक भू–उपयोग जोन में अनुमन्य है अथवा नहीं ?

जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–5 में ग्राफिक प्रस्तुतीकरण (Matrix) के अन्तर्गत Y-Axis पर क्रियाएं के नीचे क्रमांक–5.19 पर नर्सिंग होम के सम्मुख X-Axis पर व्यवसायिक भू–उपयोग जोन के कालम–6 में संकेत क (अनुमन्य) दिया गया है, जिसका अर्थ है कि व्यवसायिक भू–उपयोग जोन में नर्सिंग होम अनुमन्य है।

उदाहरण–2: निर्मित क्षेत्र में "शोरूम" अनुमन्य है अथवा नहीं ?

जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–5 में ग्राफिक प्रस्तुतीकरण (Matrix) के अन्तर्गत Y-Axis पर क्रियाएं के नीचे क्रमांक 2.2 पर शोरूम के सम्मुख X-Axis पर "निर्मित क्षेत्र" कालम–3 में संकेत ख (सशर्त अनुमन्य) दिया गया है, अर्थात् जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–3 में निर्दिष्ट कोड संख्या–6 के अनुसार निर्मित क्षेत्र में शोरूम न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अनुमन्य है।

उदाहरण–3: कृषि भू–उपयोग जोन में रिजार्ट अनुमन्य है अथवा नहीं ?

जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–5 में ग्राफिक प्रस्तुतीकरण (Matrix) के अन्तर्गत Y-Axis पर क्रियाएं के नीचे क्रमांक 2.10 पर रिजार्ट के सम्मुख X-Axis पर कृषि के कालम–16 में संकेत ग (विशेष अनुमति से अनुमन्य) दिया गया है, अर्थात् कृषि भू–उपयोग जोन में रिजार्ट सक्षम अधिकारी द्वारा विशेष अनुमति से अनुमन्य है।

उदाहरण–4: ग्रीनबेल्ट जोन में "बारातघर" अनुमन्य है अथवा नहीं ?

जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–5 में ग्राफिक प्रस्तुतीकरण (Matrix) के अन्तर्गत Y-Axis पर क्रियाएं के नीचे क्रमांक 5.29 पर बारातघर के सम्मुख X-Axis पर "ग्रीनबेल्ट" के कालम–13 में संकेत घ (निषिद्ध) दिया गया है, अर्थात् ग्रीनबेल्ट में बारातघर अनुमन्य नहीं है।

टिप्पणी :

1. विभिन्न क्रियाओं/उपयोग परिसरों की परिभाषायें जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग–2 में दी गई है।

प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता

संकेताक्षर			
व्यव..5	बाजार मार्ग	अनुमन्य उपयोग	
कृ..2	हाई–वे फैसेलिटी जोन	सशर्त अनुमन्य उपयोग	
		विशेष अनुमति से अनुमन्य उपयोग	
		निषिद्ध उपयोग	

भू–उपयोग जोन्स

	क्रियाएं / उपयोग	व्यव..5	कृ..2
	1	2	3
1	**आवासीय**		
1.1	भूखण्डीय आवास		
1.2	समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग)	26	
1.3	सम्बन्धित कर्मचारी / चौकीदार / संतरी आवास		
2	**वाणिज्यिक**		
2.1	फुटकर दुकानें (अनुलग्नक–1 के अनुसार)		
2.1.1	साप्तहिक बाजार		
2.1.2	बेकरी एवं कान्फेशनरी, आटा चक्की (10 हार्स पावर तक)		
2.2	दैनिक उपयोग की दुकानें (अनुलग्नक–1क के अनुसार)		
2.3	शोरूम (मोटर वाहनों के अतिरिक्त)		
2.4	मोटर वाहनों के शोरूम	8	
2.5	मोटर वाहनों के स्पे. पार्टस की बिक्री हेतु दुकानें		
2.6	थोक मण्डी / थोक व्यापार		
2.7	नीलामी बाजार		
2.8	कोयला एवं लकडी के टाल		

	क्रियाएं / उपयोग	व्यव..5	कृ..2
	1	2	3
2.9	कृषि उपजों के थोक विक्रय केन्द्र		
2.10	शीत गृह		
2.11	रिसार्ट		
2.12	होटल	8	
2.13	मोटल, वे–साईड रेस्तरां (ढाबा)		
2.14	भोजनालय, जलपान गृह, रेस्टोरेंट, कैन्टीन		
2.15	सिनेमा, मल्टीप्लेक्स	8	
2.16	सैल्यूलर मोबाईल सर्विस / पी.सी.ओ.		
2.17	पेट्रोल / डीजल / सी.एन.जी. फिलिंग स्टेशन		
2.18	भण्डार, गोदाम, बे–हाउस*, संग्र0, केन्द्र, जंकयार्ड, कबाड़		
2.19	गैस गोदाम / ज्वलन, नाश, एवं आपात वस्तुओं का भण्डार		
2.20	सर्विस अपॉर्टमेण्ट		
3	**औद्योगिक**		
3.1	सेवा / कुटीर उद्योग		
3.2	सूचना प्राद्योगिकी / सॉफ्टवेयर टेक्नॉलजी पार्क		
3.3	लघु उद्योग (संलग्न सूची अनुसार)		
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		

		क्रियाएं / उपयोग	व्यव..5	कृ..2
		1	2	3
	3.7	तेल डिपो / एल0पी0जी0 रिफिलिंग प्लांट		
	3.8	पाश्चराईजिंग प्लांट / दुग्ध संग्रहण केन्द्र		
	3.9	विद्युत उत्पादन संयंत्र		
	3.10	लॉजिस्टक पार्क / वेयर हाउसिंग**		
4	**कार्यालय**			
	4.1	राज., अर्द्ध. राजकीय, स्था. निकाय कार्यालय		
	4.2	निजी कार्यालय, एंजेण्ट कार्यालय		
	4.3	बैंक		
	4.4	वाणिज्यिक / व्यापारिक कार्यालय		
	4.5	श्रमिक कल्याण केन्द्र		
	4.6	पी.ए.सी. / पुलिस लाईन्स		
	4.7	साइबर कैफे		
	4.8	बायोटेक पार्क		
	4.9	बिजनेस पार्क		
	4.10	डेटा प्रोसेसिंग सेन्टर		
	4.11	काल सेन्टर		
	4.12	बी.पी.ओ.		
	4.13	अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, शोध केन्द्र	8	
	4.14	मौसम अनुसंधान केन्द्र		

	क्रियाएं / उपयोग	व्यव..5	कृ..2
	1	2	3
5	**सामुदायिक सुविधायें, उपयोगितायें एवं सेवायें**		
5.1	अतिथि गृह / निरीक्षण गृह		
5.2	धर्मशाला, रैन बसेरा, लाजिंग / बोर्डिंग हाउस		
5.3	छात्रावास		
5.4	अनाथालय, सुधारालय		
5.5	कारागार		
5.6	हैण्डीकैप्ड चिल्ड्रेन हाउस		
5.7	शिशुगृह एवं दिवस देखभाल केन्द्र		
5.8	वृद्धावस्था देखभाल केन्द्र		
5.9	प्राथमिक शैक्षिक संस्थान		
5.10	उच्च माध्यमिक / इण्टर विद्यालय	8	
5.11	महाविद्यालय		
5.12	विश्वविद्यालय		
5.13	पॉलीटेक्निक / इन्जी. / मेडिकल / डेण्टल कालेज		
5.14	प्रबन्ध संस्थान / विशिष्ट शैक्षिक संस्थान		
5.15	डाकघर, तारघर		
5.16	पुलिस स्टेशन / चौकी / अग्निशमन केन्द्र		
5.17	पुस्ताकालय / वाचनालय		
5.18	स्वास्थ्य केन्द्र, परिवार कल्याण केन्द्र, डिस्पेन्सरी		

	क्रियाएं / उपयोग	व्यव..5	कृ..2
	1	2	3
5.19	अस्पताल		
5.20	नर्सिंग होम		
5.21	नैदानिक प्रयोगशाला		
5.22	हेल्थ क्लब / जिमनेजियम		
5.23	विद्युत शवदाह गृह / शमशान, कब्रिस्तान		
5.24	संगीत / नृत्य एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, कला केन्द्र	8	
5.25	सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पेंटिग, कम्प्यूटर प्रशिक्षण इत्यादि	8	
5.26	ऑडिटोरियम, नाट्यशाला, थियेटर	8	21
5.27	योग मनन, आस्था. एवं धार्मि. प्रवचन केन्द्र / सत्संग भवन	8	21
5.28	धार्मिक भवन		
5.29	सामुदायिक केन्द्रं, सांस्कृतिक केन्द्र		
5.30	बारात घर, बैकेट हॉल		
5.31	कान्फ्रेन्स / मीटिंग हॉल		
5.32	अजायबघर		
5.33	आर्ट गैलरी, प्रदर्शनी केन्द्र		
5.34	टेलीफोन रेडियो एवं टेलीविजन कार्यालय / केन्द्र		
5.34.1	अनुसन्धान एवं विकास केंद्र, शोध केंद्र		
5.35	समाज कल्याण केन्द्र		
5.36	कूड़ा डम्पिंग ग्राउण्ड		
5.37	ट्यूब बेल, ओवर हेड रिजर्वा., विद्यु. केन्द्र / सब–स्टेशन, सोलर पावर		

		क्रियाएं / उपयोग	व्यव..5	कृ..2
		1	2	3
	5.38	वाटर वर्क्स		
	5.39	माइक्रोवेव केन्द्र		
	5.40	कम्पोस्ट प्लाण्ट		
	5.41	सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लाण्ट		
	5.42	डस्टबिन / कूड़ा सकत्रीकरण स्थल		
	5.43	सामुदायिक शौचालय		
	5.44	ए.टी.एम.		
	5.45	जन सुविधा केन्द्र		
	5.46	नॉलेजपार्क		
	5.47	पशुवध शाला		
	5.48	रिसाईक्लिंग ऑफवेस्ट		
6		**यातायात एवं परिवहन**		
	6.1	पार्किंग स्थल		
	6.2	टैक्सी रिक्शा, टैम्पो आदि के स्टैण्ड		
	6.3	ट्रान्सपोर्ट नगर, बस डिपो		
	6.4	बस स्टाप		
	6.5	बस टर्मिनल		
	6.6	मोटर गैराज, सर्विस गैराज, तथा वर्कशॉप		
	6.7	मोटर संचालन प्रशिक्षण केन्द्र		
	6.8	लोडिंग–अनलोडिंग सम्बन्धी सुविधायें		
	6.9	रेलवे गोदाम, रेलवे यार्ड / साइडिंग / टर्मिनल		

		क्रियाएं / उपयोग	व्यव..5	कृ..2
		1	2	3
	6.10	धर्मकांटा		
	6.11	एयरपोर्ट		
7		**पार्क, क्रीड़ा / खुले स्थल / मनोरंजनात्मक**		
	7.1	पार्क		
	7.2	बहुउद्देश्शीय खुले स्थल		
	7.3	गोल्फ / रेसकोर्स		
	7.4	स्टे. / खेलकूद प्रशि. केन्द्र / क्रीडा स्थ. / खेल का मैदान		
	7.5	कारवां पार्क, पिकनिक स्थल , शिविर स्थल		
	7.6	ट्रैफिक पार्क		
	7.7	मनोरंजन पार्क		
	7.8	क्लब, स्विमिंग पूल		
	7.9	चिड़िया, जल–जीवशाला, वन्य जी. / पक्षी शरण. स्थल		
	7.10	फ्लाईंग क्लब / हैली पैड		
	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		
	8.4	धोबीघाट		
	8.5	सुअर / मत्स्य / कुककुट / मधुमख्खी पालन, पशु संवर्द्धन केन्द्र		

		क्रियाएं / उपयोग	व्यव..5	कृ..2
		1	2	3
	8.6	कृर्षि उपकरणों की मरम्मत / सर्विसिंग वर्कशॉप		
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.		
	10.3	वेन्डिंग जोन		

नोट * ऐसे वेयर हाउसिंग जो औद्योगिक विकास की नीति से आच्छादित न हों।

** ऐसे वेयर हाउसिंग जो औद्योगिक विकास की नीति से आच्छादित हों।

23/11/17

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

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

कोड सं.	अनुमन्यता की अनिवार्य शर्ते एवं प्रतिबन्ध
1	भूतल पर चौकीदार/संतरी आवास
2	भूतल छोड़कर ऊपरी तलों पर आवास
3	योजना के कुल क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत
4	योजना के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 0.4 हेक्टेयर अथवा कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत, दोनों में जो भी कम हो
5	भूतल को छोड़कर अनुवर्ती तलों के तल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा भू–विन्यास मानचित्र का 10 प्रतिशत केवल सम्बन्धित कर्मचारियों हेतु
6	न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर★
7	न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर
8	न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर
9	न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 20 शैय्याओं तक
10	न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 50 शैय्याओं तक
11	केवल महायोजना में चिन्हित थोक वाणिज्यिक केन्द्र/स्थलों के अन्तर्गत
12	केवल दुर्बल/अल्प आय वर्ग की योजनाओं में (अनुलग्नक–2 के अनुसार)
13	ज्वलनशील, नाशवान एवं आपात् वस्तुओं को छोड़कर अन्य वस्तुओं का भण्डारण
14	केवल शहर की विकसित आबादी के बाहर
15	5 हार्स पावर तक (अनुलग्नक–2 के अनुसार)
16	राईट–ऑफ–वे के बाहर
17	न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 5 हार्स पावर तक
18	ग्रामीण आबादी के अन्तर्गत
19	अनुमन्य एफ.ए.आर. का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग मीटर दोनों में जो भी कम हो
20	केवल अनुषांगिक उपयोग हेतु
21	केवल खुले रूप में एवं अस्थायी
22	केवल संकामक 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	द्वितीय तल एवं उसके उपरी तलो पर

★ निर्मित क्षेत्रों में व्यवसायिक क्रियाओं/उपयोगों की अनुमति आस–पास के विद्यमान प्रधान भू–उपयोग के दृष्टिगत प्रदान की जायेगी।

22/11/17