



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
Ramnagar-Mughalsari
2031(Draft)**

प्रस्तुतकर्ता

**सम्भागीय नियोजन खण्ड
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग
उत्तर प्रदेश, वाराणसी
एवं
वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी**

विषय सूची

1. परिचय:.....	1
2. वर्तमान अध्ययन: -.....	7
2.1 जनसंख्या एवं उसकी वृद्धि दर	7
2.2 आर्थिक आधार.....	12
2.3 आवास	17
2.4 वाणिज्य एवं व्यापार.....	23
2.5 उद्योग.....	24
2.6 सामुदायिक सुविधाएँ/ उपयोगितायें/ सेवायें.....	27
2.7 राजकीय एवं अर्द्धराजकीय कार्यालय	31
2.8 यातायात एवं परिवहन.....	32
3. वर्तमान भू-उपयोग.....	41
4. महायोजना-2031 के प्रस्तावों के सम्बन्ध में नीति निर्धारण.....	49
5. प्रस्तावित भू- उपयोग	55
6. रामनगर-मुगलसराय-2031 प्रस्तावित भू-उपयोग के जोन का विवरण	75
7. जोनिंग रेगुलेशन्स.....	80
8. महायोजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन के लक्ष्य	107

वाराणसी रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031

1. परिचय:

रामनगर 25°16' उत्तरी अक्षांश और 83°02' पूर्वी देशान्तर पर एवं मुगलसराय नगर समूह 25 16' उत्तरी अक्षांश और 83°07' पूर्वी देशान्तर पर जो वाराणसी महानगर के निकट गंगा नदी के पूर्व में स्थित है। रामनगर नगरीय केन्द्र गंगा नदी के दाहिने तट पर स्थित है जबकि मुगलसराय नगरीय केन्द्र नदी के दाहिने तट से लगभग 3 कि०मी० तक दक्षिण में स्थित है। यह दोनो केन्द्र वाराणसी नगर में राजघाट स्थित भालवीय सेतु द्वारा वाराणसी महानगर से सम्बद्ध है। मुगलसराय राष्ट्रीय राजमार्ग-2 तथा रामनगर राष्ट्रीय राजमार्ग-7 द्वारा वाराणसी तथा प्रदेश के अन्य प्रमुख नगरीय केन्द्रों से जुड़ा हुआ है। मुगलसराय रेलवे मार्ग द्वारा भी प्रदेश एवं देश के अन्य प्रमुख केन्द्रों से सम्बद्ध है।

1.1 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि एवं क्रमिक विकास:

हिन्दू धार्मिक ग्रन्थों में उल्लिखित गाथाओं के अनुसार रामनगर एक प्राचीन नगर है जिसकी स्थापना वर्ष-1740 में राजा बलवन्त सिंह द्वारा अपनी राजधानी स्थापित करने के उपरान्त हुई तथा मुगलसराय की ऐतिहासिक उत्पत्ति वर्ष-1775 में मुगलचक नामक स्थान पर मुगल राजाओं तथा व्यापारियों द्वारा एक सराय के निर्माण से प्रारम्भ हुआ जो मुगल सेनाओं के ठहरने और विश्राम के प्रयोजन से बनाया गया था। वर्तमान मुगलसराय का विकास जी०टी० रोड राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-2 के रूप में उपलब्ध यातायात मार्ग और इसके चारो ओर आबादियों के विकसित होने के साथ-साथ वर्ष-1854 में यहां पर देश के सबसे बड़े रेल मार्शलिंग यार्ड को निर्मित किये जाने का परिणाम है। वर्ष-1864 में मुगलसराय-मिर्जापुर तथा मुगलसराय-दानापुर और वर्ष-1900 में मुगलसराय-गया के मध्य स्थापित रेल यातायात वाराणसी तथा मुगलसराय के मध्य निर्वाध रेल तथा सड़क यातायात के लिए वर्ष-1887 में गंगा नदी पर निर्मित डफरिन सेतु (वर्तमान मालवीय सेतु) के कारण मुगलसराय के क्षेत्रीय विस्तार को और बढ़ावा मिला। मालवीय सेतु के निकट मुगलसराय मार्ग पर पड़ाव नामक स्थल पर व्यावसायिक विकास तीव्र गति से हुआ।

1.2 वाराणसी रामनगर-मुगलसराय महायोजना की पृष्ठभूमि:

रामनगर एवं मुगलसराय नगर समूह के अनियंत्रित एवं अनियोजित विकास को नियंत्रित एवं नियोजित दिशा प्रदान करने के उद्देश्य से दोनो नगरीय केन्द्रों को वाराणसी विकास क्षेत्र के अन्तर्गत सम्मिलित करते हुए उत्तर प्रदेश नगरीय विकास योजना अधिनियम 1973 के प्रावधानों के अन्तर्गत शासकीय अधिसूचना संख्या-3779/37-2-4 डी०ए०-72 अगस्त, 1974. दिनांक-19 अधिसूचना दिनांक-28 मार्च, डी०ए०/76 तथा

1978 संख्या-7789/37-2-38 अधिसूचना संख्या-1036/9-आ-5-94-342 डी0ए0-93 दिनांक-15 अप्रैल, 1994 के द्वारा इस समस्त क्षेत्र को वाराणसी विकास प्राधिकरण की सीमा में सम्मिलित किया गया है। इन नगरों के भौतिक विकास को सुनियोजित एवं व्यवहारिक रूप से सुनिश्चित करने हेतु महायोजना तैयार करने के उद्देश्य से वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी में अपनी बैठक दिनांक -27,5.2009 में मद संख्या-17 में वाराणसी विकास क्षेत्र (रामनगर- मुगलसराय सहित) की नई महायोजना-2031 तैयार करने का निर्णय लिया। इस महायोजना को तैयार किये जाने के दृष्टिकोण से विकास दौत्र को दो भागों में विभक्त किया गया है। गंगा नदी को प्राकृतिक विभाजक मानते हुए इसके पश्चिमी भाग-अ जिसके अन्तर्गत वाराणसी महानगर तथा इसके पृष्ठीय विकासशील क्षेत्र आते हैं जिसके लिए अलग से महायोजना तैयार किया गया है। विकास क्षेत्र के अन्तर्गत गंगा नदी के पूर्वी भाग को रामनगर-मुगलसराय विकास क्षेत्र के भाग को भाग-ब के रूप में उल्लिखित किया गया है जिसके अन्तर्गत रामनगर नगर पालिका परिषद, मुगलसराय नगर पालिका परिषद, मुगलसराय सेटिलमेन्ट नोटीफाइड एरिया तथा वर्तमान चन्दौली तहसील (जनपद-चन्दौली) के 114 गाँव, तहसील चुनार (जनपद-मिर्जापुर) के 32 गाँव तथा रामनगर नगर पालिका परिषद के दक्षिण में स्थित तहसील वाराणसी (जनपद-वाराणसी) के 4 गाँव आते हैं। वाराणसी विकास क्षेत्र भाग-ब के अन्तर्गत आने वाले नगरीय एवं ग्रामीण क्षेत्र का तहसीलवार क्षेत्रफल एवं जनसंख्या तालिका संख्या-1 द्वारा स्पष्ट है।

1.3 क्षेत्रीय सम्बद्धता:

रामनगर तथा मुगलसराय वाणिज्यिक एवं सामुदायिक सुविधाओं की प्रतिपूर्ति हेतु निकटस्थ महानगर वाराणसी पर निर्भर है जिसके कारण इन केन्द्रों के मध्य जनसंख्या का दैनिक आवागमन अधिक है। रामनगर-मुगलसराय नगरीय केन्द्रों की क्षेत्रीय सम्बद्धता निम्न तालिका-2 से स्पष्ट है:-

तालिका संख्या-1

रामनगर-मुगलसराय (वाराणसी विकास क्षेत्र, भाग-ब)

नगरीय एवं ग्रामीण क्षेत्रों का विवरण

क्र०संख्या	नगरीय/ग्रामीण क्षेत्र	क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	जनसंख्या (2011)	नगर/गाँव की संख्या
	अ- नगरीय क्षेत्र			
1	रामनगर नगरपालिका परिषद	425	49,132	1
2	मुगलसराय नगरपालिका परिषद	1655	1,09,650	1
3	मुगलसराय रेलवे सेटिलमेन्ट नोटीफाइड एरिया	1500	20,441	1
	योग:-	3580	1,79,223	3

	ब-ग्रामीण क्षेत्र			
4	चन्दौली तहसील	11234.92	1,24,560	114
5	चुनार तहसील	2556.39	22,580	32
6	वाराणसी तहसील	668.97	4,224	4
	योग:-	14460.28	1,51,364	150
	महायोग:- (अ+ब)	18040.28	3,30,587	153

तालिका संख्या-2

**वाराणसी मण्डल एवं उत्तर प्रदेश के प्रमुख नगरों से
रामनगर-मुगलसराय नगरीय केन्द्रों की दूरी (कि०मी०)**

क्रमांक	नगर	रामनगर	मुगलसराय
1	लखनऊ	301	304
2	वाराणसी	14	17
3	मिर्जापुर	84	87
4	जौनपुर	70	73
5	इलाहाबाद	136	139
6	फैजाबाद	193	196
7	गोरखपुर	122	225
8	गाजीपुर	67	70
9	आजमगढ़	108	111
10	बलिया	146	149

1.4 महायोजना तैयार करने की आवश्यकता:

रामनगर-मुगलसराय नगरो के भौतिक विकास को सुनियोजित एवं व्यवहारिक रूप से सुनिश्चित करने हेतु महायोजना तैयार करने का निर्णय वाराणसी विकास प्राधिकरण द्वारा अपनी बैठक दिनांक 27.5. 2009 को लिया गया।

1.5 महायोजना बनाने का उद्देश्य:

1. रामनगर-मुगलसराय नगर की नगरीय सीमा के अन्तर्गत विभिन्न भू-उपयोगों के लिए 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 युक्ति संगत 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 व्यावसायिक क्रियाओं के विकेन्द्रीकरण हेतु विभिन्न चरणों में प्रस्ताव का निरूपण।
4. विभिन्न प्रकार के वाणिज्यिक क्रिया कलापो एवं उनकी सहायक क्रियाओं को सुनिश्चित वर्गीकरण के अनुसार एक नियोजित भौतिक स्वरूप देना।
5. नगर के सन्तुलित विकास हेतु विभिन्न आय वर्गों के लिए भावी आवासीय त विभिन्न क्षेत्र के सामुदायिक सुविधाओं, उपयोगिताओं च सेवाओं का प्रावधान करना।
6. नगर के यातायात एवं परिवहन को सुगम व सुचारू व्यवस्था के प्रावधान के साथ-साथ औद्योगिक एवं व्यावसायिक क्षेत्रों का इस प्रकार प्रावधान करना जिससे कि नगर का सामाजिक आर्थिक ढाँचे के अन्तर्गत इन क्षेत्रों का आपस में सम्बन्ध बना रहे।
7. वाराणसी विकास प्राधिकरण हेतु नगर के भावी विकास के लिए मार्गदर्शन करना तथा निजी शासकीय/ अर्द्धशासकीय संस्थानों के विकास कार्यक्रमों का समन्वय कर उनके लिए समुचित दिशा निर्दिष्ट करना।
8. नगर के ऐतिहासिक स्वरूप को बनाये रखने के उद्देश्य से यहां 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 प्रावधान करना।
10. नगर तथा नगर के बाह्य क्षेत्रों में होने वाले अनियोजित एवं अनियंत्रित विकास को रोकना तथा सुनियोजित विकास हेतु दिशा प्रदान करना।

1.6 नगरीय विकास की वर्तमान रूप-रेखा:

1. रामनगर एवं मुगलसराय नगरीय केन्द्र वाराणसी महानगर के उपनगर के रूप में विकसित हो रहे हैं तथा यह केन्द्र वाराणसी महानगर से सड़क एवं रेल मार्ग द्वारा भली-भाँति सम्बद्ध है। वर्तमान समय में मुगलसराय रेल यातायात के विशेष अभिकरण के रूप में विकसित हुआ है। मुगलसराय देश का सबसे बड़ा मार्शलिंग यार्ड होने की वजह से देश के विभिन्न भागों से प्रचुर मात्रा में माल यथा कोयला,

सीमेंट तथा कच्ची सामग्री का आवागमन होता है, यहाँ सामान उतारने के बाद पूर्वांचल एवं दक्षिणी बिहार में सड़क के द्वारा ले जाया जाता है जिसमें काफी लोग रोजगाररत हैं। यदि इस सेक्टर में आधारभूत संरचना (इन्फ्रास्ट्रक्चर) विकसित किया जाये तो यह क्षेत्र आर्थिक क्षेत्र के रूप में उभर सकता है। रामनगर नगरीय केन्द्र जो पर्यटन एवं सांस्कृतिक दृष्टिकोण से अपना विशिष्ट स्थान रखता है, पर्यटन के साथ-साथ औद्योगिक केन्द्र के रूप में भी विकसित हो रहा है।

2. राष्ट्रीय राजमार्ग-2 एवं राजमार्ग-7 के दोनों तरफ अनेकों औद्योगिक इकाईयां कार्यरत है।
3. जीवनाथपुर रेलवे स्टेशन के निकटवर्ती क्षेत्र में लगभग 124.00 हे० क्षेत्र पर विकसित औद्योगिक आस्थान तथा 11.00 हे० भू-क्षेत्र पर विकसित पराग दुग्धशाला उल्लेखनीय औद्योगिक विकास के स्थल है। पड़ाव से मुगलसराय के मध्य राष्ट्रीय राजमार्ग-2 के दोनों ओर व्यावसायिक प्रतिष्ठानों का भी अनियोजित विकास हो रहा है जिनमें मुख्यतः चन्दासी स्थित कोयला मण्डी से सम्बन्धित व्यापारिक इकाईयां हैं।
4. हरी फर्टिलाइजर औद्योगिक प्रतिष्ठानों के निकटवर्ती ग्राम रसूलपुर, मोहम्मदपुर, दुलहीपुर आदि भी विभिन्न नगरीय विकास की क्रियाओं से प्रभावित हो रहे हैं।
5. जी०टी० रोड तथा चकिया मार्ग के मध्य गोदामगृह के विकसित हो जाने के कारण इस क्षेत्र में भी नगरीयकरण की प्रक्रिया मूर्तरूप ले रही है।
6. पड़ाव से रामनगर जाने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग-7 के किनारे-किनारे नगरीय विकास हो रहा है जिसमें ट्रॉन्सपोर्ट एजेन्सी, गोदामगृह, लघु उद्योग तथा आवासीय विकास विशेष उल्लेखनीय है।

1.7 रामनगर-मुगलसराय नगर की नियोजन सम्बन्धी प्रमुख समस्यायें:

रामनगर तथा मुगलसराय नगरीय समूह क्षेत्र के वर्तमान विकास की रूप-रेखा तथा वाराणसी महानगर के भौतिक विकास के प्रभावों से इस क्षेत्र में नगर के सुनियोजित भौतिक विकास से सम्बन्धित अनेक समस्यायें उत्पन्न हो रही हैं जो निम्नवत् हैं:-

1. बाढ़ प्रभावित क्षेत्र:

(क) पड़ाव चौराहे से दाण्डी ग्राम तक राष्ट्रीय राजमार्ग-2 के उत्तर का अधिकांश भू-क्षेत्र बाढ़ प्रभावित है।

(ख) पड़ाव चौराहे से रामनगर तक राष्ट्रीय राजमार्ग-7 के पश्चिम तक अधिकांश भू-क्षेत्र कृषिगत एवं बाढ़ प्रभावित है।

2. अतिक्रमण एवं यातायात:

राष्ट्रीय राजमार्ग-2 के उत्तरी एवं दक्षिणी भागों में नगरीय क्षेत्र एवं रेल विभाग से सम्बन्धित प्रतिष्ठानों एवं औद्योगिक इकाईयां स्थित होने के कारण सड़क के दोनों ओर अनेक प्रकार की व्यावसायिक एवं औद्योगिक इकाईयां जन्म ले रही हैं जिससे सड़क के दोनों तरफ अतिक्रमण बढ़ रहा है। इन कारणों से यातायात में गतिरोध उत्पन्न हो रहा है। पड़ाव चौराहे से मुगलसराय नगर पालिका की इन कारणों से यातायात में गतिरोध उत्पन्न हो रहा है। पड़ाव चौराहे से मुगलसराय नगर पालिका की पश्चिमी सीमा पर सड़क के किनारे-किनारे 9 कि०मी० तक विभिन्न प्रकार के व्यावसायिक प्रतिष्ठान स्थापित हो गये हैं।

3. कोयले के थोक मण्डी का अनियोजित विकास:

चन्दासी में स्थित उत्तर भारत की सर्वाधिक महत्वपूर्ण एवं विशाल कोयले की थोक मण्डी के अनियोजित विकास के कारण नगर के नियोजित विकास पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ रहा है।

4. पर्यावरण की समस्या:

राष्ट्रीय राजमार्ग के दोनों ओर कोयले की मण्डी में कोयले को लादने एवं उतारने की प्रक्रिया उत्पन्न धूल से मण्डी के पास के क्षेत्र का वातावरण प्रदूषित हो रहा है, साथ ही साथ हजारों की संख्या आने वाले ट्रकों से निकलने वाले धुओं से प्रदूषण में कई गुना वृद्धि हो रही है।

5. अस्वास्थ्यप्रद वातावरण:

इन नगरीय केन्द्रों की जनसंख्या के लिए आवश्यक पेयजल सम्पूर्ति तथा उपयुक्त जलोत्सारण एवं जल प्रभाव की व्यवस्था न होने से कई भागों में वर्षा जल के जमाव तथा गन्दे नालों में गन्दे जल का ठहराव व ओवर फ्लो की स्थिति से नगरीय जीवन की कठिनाईयों में वृद्धि होती है तथा अस्वास्थ्यप्रद वातावरण में स्वास्थ्यपूर्ण जीवन की कल्पना भी सम्भव नहीं हो पाती। यह समस्या प्रमुख रूप से मुगलसराय के मैनाताली, स्टर्न बाजार, कसाई मोहाल एवं काली मोहाल तथा रामनगर पुराने रामनगर वार्ड में है।

2. वर्तमान अध्ययन: -

2.1 जनसंख्या एवं उसकी वृद्धि दर

किसी भी नगर के नियोजन का मूलभूत आधार उसकी जनसंख्या होती है इस अध्याय में रामनगर-मुगलसराय नगरों की जनांकिकीय (Demography) विशेषताओं का अध्ययन किया गया है तथा भावी जनसंख्या का पूर्वानुमान लगाया गया है। वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार रामनगर-मुगलसराय नगर समूह की कुल जनसंख्या 1,79,223 है जिसमें रामनगर नगर पालिका परिषद, मुगलसराय नगर पालिका परिषद तथा मुगलसराय रेलवे सेटिलमेंट नोटिफाइड एरिया की जनसंख्या समाविष्ट है। जिसका विस्तृत विवरण तालिका संख्या-3 में दिया गया है।

तालिका संख्या-3

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह की जनसंख्या-2011

क्र०सं०	रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्र के पटक	जनसंख्या
1	रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्र के पटक	49132
2	रामनगर नगर पालिका परिषद	109650
3	मुगलसराय नगर पालिका परिषद मुगलसराय रेलवे सेटिलमेंट नोटिफाइड एरिया	20441
	रामनगर मुगलसराय नगर समूह	179223

पिछले 70 वर्षों में रामनगर नगरपालिका परिषद क्षेत्र में जनसंख्या वृद्धि की दर 3.7 प्रतिशत से 35.1 प्रतिशत के मध्य रही जबकि इसी अवधि में मुगलसराय नगर समूह में जनसंख्या की वृद्धि दर 27.1 प्रतिशत से 177.8 प्रतिशत के मध्य रही। इन दोनों ही नगरों की दशकवार जनसंख्या वृद्धि का विवरण तालिका सं०-4 में उल्लिखित है। मुगलसराय नगर समूह में 1941-51 एवं 1971-81 के दशक में क्रमशः 177.8 एवं 141.9 प्रतिशत का अत्यधिक उच्च जनसंख्या वृद्धि दर रही।

तालिका संख्या-4

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह की दशकवार जनसंख्या वृद्धि

क०सं०	वर्ष	रामनगर नगर पालिका परिषद			मुगलसराय नगर समूह			रामनगर मुगलसराय नगर समूह (योग)		
		जनसंख्या	वृद्धि	प्रतिशत	जनसंख्या	वृद्धि	प्रतिशत	जनसंख्या	वृद्धि	प्रतिशत
1	1931	12493	1770	16.51	3545	1115	45.88	16038	2885	21.93
2	1941	12953	460	3.68	5567	2022	57.04	18520	2482	15.48
3	1951	14022	1078	8.25	15467	9900	177.83	28489	10969	59.23
4	1961	16088	2066	14.73	21086	5619	36.33	37174	7685	26.06
5	1971	17241	1153	7.17	28612	7526	35.69	45853	8679	23.35
6	1981	23297	6056	35.13	69224	40612	141.94	92521	46668	101.78
7	1991	30116	6819	29.27	91505	22281	32.19	121621	29100	31.46
8	2001	40619	10503	34.88	116308	24803	27.11	156927	35506	29.01
9	2011	49132	8513	20.96	130091	13783	11.85	179223	22296	14.21

2.1.1 साक्षरता:

वर्ष 1981 की जनगणना के अनुसार रामनगर नगरपालिका परिषद में 425 प्रतिशत, मुगलसराय का कुछ नगरपालिका परिषद में 49.3 प्रतिशत तथा मुगलसराय रेलवे सेटिलमेन्ट में साक्षरता की दर 67.8 प्रतिशत जो रामनगर शिक्षा के प्रचार एवं प्रसार के कारण निरन्तर बढ़कर वर्ष 2011 में क्रमशः 70.0, 70.2 एवं 85.9 प्रतिशत हो

2.1.2 लिंगानुपात:

वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार रामनगर नगरपालिका परिषद, मुगलसराय नगरपालिका परिषद तथा मुगलसराय रेलवे सेटिलमेन्ट का लिंगानुपात क्रमशः 846, 901 तथा 843 है जो तालिका संख्या-5 से स्पष्ट है।

2.1.3 जनसंख्या घनत्व:

वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्र का जनसंख्या घनत्व 51 व्यक्ति प्रति हे० है। वर्ष 1991 तथा 2001 के अनुसार इस नगरीय क्षेत्र का समग्र जनघनत्व क्रमशः 34 एवं 44 व्यक्ति प्रति हे० था। संलग्न तालिका-6 से पूर्णतया स्पष्ट है कि इस नगरीय क्षेत्र का जनसंख्या घनत्व वर्ष 1931 से 2011 तक निरन्तर बढ़ रहा है। रामनगर नगर पालिका परिषद का जन घनत्व वर्ष 1981, 1991, 2001 तथा 2011 में क्रमशः 55, 71, 96 एवं 116 व्यक्ति प्रति हे० है एवं मुगलसराय नगर पालिका परिषद का वर्ष 2011 में 66 व्यक्ति प्रति हे० तथा मुगलसराय रेलवे सैटिलमेन्ट नोटीफाइड एरिया का वर्ष में 14 व्यक्ति प्रति हे० है। इस प्रकार सम्पूर्ण नगरीय क्षेत्र के जन घनत्व की प्रवृत्ति वृद्धि की दिशा

2.1.4 जनसंख्या प्रक्षेपण: -

रामनगर एवं मुगलसराय नगर समूह में पिछले 7 दशको में जनसंख्या वृद्धि की दर जैसा कि तालिका संख्या-3 में दर्शित है, में बढ़ने या घटने का कोई निश्चित क्रम परिलक्षित नहीं होता है। रामनगर नगरपालिका परिषद के सन्दर्भ में जहाँ 1941 से 1961 तक की दशको में जनसंख्या वृद्धि की दर में उत्तरोत्तर वृद्धि हुई है। वहीं मुगलसराय नगर समूह के सन्दर्भ में यह 1941 और 1951 के दशकों की वृद्धि के बाद 1961 व 1971 के दशकों में हासोन्मुख रही। अतः इस घटती तथा बढ़ती जनसंख्या वृद्धि दर से प्रवृत्ति के आधार पर जनसंख्या का पूर्वानुमान उतना सरल नहीं है जितना आर्थिक क्रियाओं के आधार पर किया जा सकता है। जनसंख्या का पूर्वानुमान निम्न आधार पर किया गया है:-

1. रामनगर-मुगलसराय नगर समूह केन्द्र का मुख्य आर्थिक आधार औद्योगिक एवं यातायात पर आधारित
2. रामनगर-मुगलसराय नगर समूह क्षेत्र को वाराणसी नगर के निवास के परिप्रेक्ष्य में एक औद्योगिक निकाय केन्द्र के रूप में विकसित करने का प्रस्ताव है।

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में विविध प्रकार के औद्योगिक एवं यातायात से सम्बन्धित अधिष्ठानों के कार्यरत होने का प्रभाव इसकी ग्रामीण जनसंख्या पर भी पड़ना स्वाभाविक है जिससे ग्रामीण जनसंख्या का कुछ भाग निश्चित रूप से इन्हीं नगरीय केन्द्रों की तरफ आकर्षित होगा। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर रामनगर एवं मुगलसराय नगर समूह क्षेत्र की भावी जनसंख्या के पूर्वानुमान हेतु विभिन्न सांख्यिकी पद्धतियों का सहारा लिया गया। वर्ष-2031 में सम्भावित जनसंख्या के आंकलन में गणितीय विधियों के अतिरिक्त नगरीयकरण की प्रवृत्तियों एवं अन्य सम्बन्धित सम्भावनाओं को ध्यान में रखा गया है। रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031 में 97 नगरीयकरण योग्य नये राजस्व ग्रामों को भी सम्मिलित किया गया है जिसमें रामनगर महायोजना-2031 की सीमा के अन्दर तथा रामनगर नगरपालिका सीमा से बाहर 46 राजस्व ग्राम तथा मुगलसराय महायोजना-2031 की सीमा के अन्दर तथा मुगलसराय नगरपालिका सीमा के बाहर 51 राजस्व ग्राम सम्मिलित हैं।

तालिका संख्या-5

रामनगर-मुगलसराय विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले नगरीय केन्द्रों में लिंगानुपात
वर्ष-1981-2011

क्र० सं०	नगरीय केन्द्र	लिंगानुपात प्रति 1000 पुरुष पर स्त्रियों की संख्या			
		1981	1991	2001	2011
1	रामनगर नगर पालिका परिषद	806	871	868	846
2	मुगलसराय नगर पालिका परिषद	863	881	901	901
3	मुगलसराय रेलवे सेटिलमेंट नोटिफाइड एरिया	737	762	852	843

श्रोत:-जनगणना प्रकाशन 1981, 1991, 2001 एवं 2011

तालिका संख्या-6

रामनगर तथा मुगलसराय नगर समूह में जनसंख्या का घनत्व
वर्ष 1931-2011

नगरीय क्षेत्र का विवरण क्षेत्रफल जनसंख्या	क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	जन संख्या	घनत्व व्यक्ति/हेक्टेयर वर्ष								
			31	41	51	61	71	81	91	2001	2011
1. रामनगर नगर पालिका परिषद	425	49132	26	30	33	38	41	55	71	96	116
2. मुगलसराय रेलवे सेटिलमेंट नोटिफाइड एरिया	1500	20441			5	7	10	14	17	19	14
3. मुगलसराय पालिका परिषद	1655	109650	9	14	19	27	35	26	41	53	66

4. मुगलसराय नगर समूह (2+3)	3155	130091	2	3	8	11	15	21	29	37	41
महायोग (1+4)	3580	179223	7	8	13	16	20	25	34	44	51

श्रीत:- जनगणना प्रकाशन 2011

तालिका संख्या-7

जनसंख्या प्रक्षेपण मुगलसराय नगरीय क्षेत्र

क्र० सं०	प्रक्षेपण विधि	2021	2031
1	ज्यामितीय विधि	188121	231009
2	अर्थमेटिक विधि	170517	207011
3	पैराबोला विधि	179724	220109
4	औसत जनसंख्या वृद्धि	182523	219376
5	मुगलसराय महायोजना- 2031 में सम्मिलित नगरीयकरण योग्य 51 नये राजस्व ग्रामों की जनसंख्या	195550	259476
	जनसंख्या-मुगलसराय नगरीय क्षेत्र (4+5)	378073	478852

तालिका संख्या-8

जनसंख्या प्रक्षेपण रामनगर नगरीय क्षेत्र

क्र०सं०	प्रक्षेपण विधि	2021	2031
1	ज्यामितीय विधि	69034	84300
2	अर्थमेटिक विधि	62349	75501
3	पैराबोला विधि	63797	78347
4	औसत जनसंख्या वृद्धि	65060	79383

5	रामनगर महायोजना-2031 में सम्मिलित नगरीयकरण योग्य 46 नये राजस्व ग्रामों की जनसंख्या	83951	103496
	जनसंख्या-रामनगर नगरीय क्षेत्र (4+5)	149011	182879

तालिका संख्या-9

रामनगर-गुगलसराय नगरीय क्षेत्र की भावी अनुमानित जनसंख्या

वर्ष	2021	2031
जनसंख्या	527084	661731

विभागीय प्रक्षेपण

जनसंख्या प्रक्षेपण की प्रचलित विधियों द्वारा प्रयोपित जनसंख्या के अनुसार यह अनुमान किया गया है कि क्रमशः वर्ष-2021 एवं 2031 रामनगर-गुगलसराय नगर समूह की जनसंख्या 5,27,084 एवं 6,61,731 है जाएगी। नगर की प्रक्षेपित जनसंख्या का विवरण उपरोक्त तालिका संख्या-7, 8 एवं 9 में दर्शाया गया है।

2.2 आर्थिक आधार

नगर का भौतिक विकास मुख्यतः उसकी आर्थिक क्रियाओं यथा उद्योग, वाणिज्य एवं व्यापार यातायात एवं परिवहन आदि पर आधारित होता है। नगर का ठोस एवं गतिशील आर्थिक आधार नगर के चौमुखी भौतिक विस्तार को प्रोत्साहित करता है। नगर का आर्थिक आधार जितना ठोस तथा मजबूत होगा उसी अनुपात में उसका भावी विकास भी सुदृढ़ होगा। रामनगर नगरपालिका, मुगलसराय नगर समूह एवं रामनगर-मुगलसराय नगर समूह का आर्थिक विकास इन नगरों में स्थित विभिन्न आर्थिक क्रियाओं जैसे:- उद्योग, व्यापार एवं वाणिज्य तथा यातायात एवं परिवहन पर निर्भर है।

2.2.1 भागीदारिता दर: -

नगर के आर्थिक आधार के निर्धारण में प्रयुक्त मानदण्डों में समन जनसंख्या में श्रमिकों का प्रतिशत नगर की आर्थिक स्थिति को प्रदर्शित करता है। रामनगर नगरपालिका, मुगलसराय नगर पालिका परिषद एवं रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में यह प्रतिशत वर्ष-1981 की जनगणना के अनुसार क्रमशः 27.4, 24.3 एवं 25.6 प्रतिशत, वर्ष-1991 की जनगणनानुसार क्रमशः 26.7, 23.8 एवं 24.8 प्रतिशत, वर्ष-2001 की जनगणनानुसार क्रमशः 26.1, 24.0 एवं 24.0 प्रतिशत तथा वर्ष 2011 की जनगणनानुसार इन नगरों में कुल जनसंख्या में अमिको का प्रतिशत क्रमशः 30.3, 26.5 एवं 27.3 प्रतिशत है। इन नगरों की कुल जनसंख्या के प्रतिशत दर के विश्लेषण से यह स्पष्ट होता है कि श्रमिकों के प्रतिशत में निरन्तर हास हो रहा है। श्रमिकों के प्रतिशत घटने का प्रमुख कारण नगरों की अर्थव्यवस्था का गतिशील न होना है तथा यह आवश्यक प्रतीत होता है कि जनसंख्या वृद्धि के साथ-साथ रोजगार पूरक क्रिया-कलापों के अधिकाधिक सुअवसर को बढ़ाया जाये। जैसा कि तालिका संख्या-10 से पूर्णतया स्पष्ट है।

2.2.2 श्रमिकों का व्यावसायिक श्रेणियों में विभाजन: -

1- प्राथमिक श्रेणी: -

प्राथमिक श्रेणी में कार्यशील श्रमिकों की जनसंख्या विभाजन के अन्तर्गत अनिको का प्रतिशत रामनगर नगर पालिका में वर्ष-1991, 2001 एवं 2011 में क्रमशः 2.40, 1.14 एवं 3.05 प्रतिशत, मुगलसराय नगर समूह में वर्ष-1991, 2001 एवं 2011 में क्रमशः 7.39, 4.69 एवं 6.20 प्रतिशत तथा रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में वर्ष-1991, 2001 एवं 2011 क्रमशः 6.60, 3.69 एवं 5.29 प्रतिशत रहा है जो वर्ष 2011 में पिछले वर्षों की तुलना में वृद्धि को प्रदर्शित करता है।

2-द्वितीयक श्रेणी: -

द्वितीयक श्रेणी में कार्यशील श्रमिकों की जनसंख्या विभाजन के अन्तर्गत श्रमिकों का प्रतिशत रामनगर नगर पालिका में वर्ष-1991, 2001 एवं 2011 में क्रमशः 4.07, 2.09 एवं 2.92 प्रतिशत, मुगलसराय नगर समूह में वर्ष-1991, 2001 एवं 2011 में क्रमशः 5.38, 1.60 एवं 1.76 प्रतिशत तथा रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में वर्ष-1991, 2001 एवं 2011 क्रमशः 5.02, 1.73 एवं 2.11 प्रतिशत रहा है।

3- तृतीयक श्रेणी: -

तृतीयक श्रेणी में कार्यशील श्रमिकों की जनसंख्या विभाजन के अन्तर्गत श्रमिकों का प्रतिशत रामनगर नगर पालिका में वर्ष-1991, 2001 एवं 2011 में क्रमशः 14.10, 12.50 एवं 9.40 प्रतिशत, मुगलसराय नगर समूह में वर्ष-1991, 2001 एवं 2011 में क्रमशः 2.10, 7.62 एवं 6.68 प्रतिशत तथा रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में वर्ष-1991, 2001 एवं 2011 क्रमशः 5.31, 8.98 एवं 7.50 प्रतिशत रहा है जो अधिकतर कमी को

प्रदर्शित करता है, लेकिन मुगलसराय नगर समूह एवं रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में वर्ष-2011 में श्रमिकों के प्रतिशत में कमी परिलक्षित होती है जिसका कारण व्यवसायिक क्रिया-कलापों में रोजगार के अवसरों की कमी थी। उपरोक्त समस्त विवरण तालिका सं०-11 से स्पष्ट है।

तालिका संख्या-10
रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत कार्यरत कुल श्रमिकों की संख्या
एवं भागीदारिता (प्रतिशत में) 1981-2031

क्र०स०	वर्ष	रामनगर नगर पालिका परिषद			मुगलसराय नगर पालिका परिषद			रामनगर-मुगलसराय नगर समूह		
		जनसंख्या	श्रमिकों की संख्या	भागीदारिता दर(में)	जनसंख्या	श्रमिकों की संख्या	भागीदारिता दर(में)	जनसंख्या	श्रमिकों की संख्या	भागीदारिता दर(में)
1	1981	23297	6397	27.4	48063	11654	24.3	71360	18051	25.3
2	1991	30116	8052	26.7	66529	1587/8	23.8	96645	23930	24.8
3	2001	40619	10604	26.1	88387	21279	24	129006	31883	24.7
4	2011	49132	14895	30.3	109650	29022	26.5	158782	43917	27.7
5	2021	59080	19831	33.6	12203	37923	31.6	179283	57754	32.2
6	2031	72036	24937	34.6	133434	47755	35.8	205470	72692	35.4

तालिका संख्या-11

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह क्षेत्र में विभिन्न आर्थिक क्रियाओं के अन्तर्गत मुख्य श्रमिकों का विभाजन

वर्ष 1981, 1991 एवं 2001

क्र०	आर्थिक क्रियायें	रामनगर नगर पालिका परिषद						मुगलसराय नगर समूह						रामनगर एवं मुगलसराय नगर समूह क्षेत्र					
		1991		2001		2011		1991		2001		2011		1991		2001		2011	
		श्रमिकों की संख्या	प्रतिशत	श्रमिकों की संख्या	प्रतिशत	श्रमिकों की संख्या	प्रतिशत	श्रमिकों की संख्या	प्रतिशत	श्रमिकों की संख्या	प्रतिशत	श्रमिकों की संख्या	प्रतिशत	श्रमिकों की संख्या	प्रतिशत	श्रमिकों की संख्या	प्रतिशत	श्रमिकों की संख्या	प्रतिशत
1	प्राथमिक	193	2.4	121	1.14	455	3.1	1637	7.39	1275	6.3	2132	6.3	1830	6.06	1396	3.7	2587	5.3
2	द्वितीयक	328	4.07	221	2.09	435	2.9	1192	5.38	435	1.8	599	1.8	1520	5.04	656	1.7	1034	2.1
3	तृतीयक	1135	14.1	1326	12.5	1400	9.4	469	2.12	2070	6.6	2273	6.6	1604	5.31	3396	8.9	3673	7.5
4	अन्य	6396	79.43	8396	84.27	12605	84.6	188843	85.11	23381	85.3	29048	85.3	25293	83.59	32371	85.7	41653	85.1
	योग:-	8052	100	10604	100	14895	100	22141	100	27161	100	34052	100	30193	100	37819	100	48947	100

2.3 आवास

संख्यात्मक एवं गुणात्मक दोनों ही दृष्टिकोण से मुगलसराय एवं रामनगर नगरपालिका परिषद क्षेत्रों में आवासीय समस्या सर्वाधिक है। संख्यात्मक दृष्टिकोण से यहां की आवासीय समस्या आवासीय इकाइयों की कमी के साथ-साथ आवास की दशा, अस्वास्थ्यप्रद वातावरण, आवासीय सघनता आदि के रूप में परिलक्षित होती है। रामनगर नगरीय क्षेत्र में आवासीय समस्या मुगलसराय नगरपालिका क्षेत्र की सघनता एवं गन्दे व दूषित वातावरण में आवासीय विकास एवं अन्य समस्यायें विद्यमान है परन्तु इस नगरीय केन्द्र में यत्र-तत्र लघु स्थल पर निजी क्षेत्र के अनियोजित ढंग से हुये औद्योगिक विकास, रेलवे एवं ट्रक ट्रॉन्सपोर्ट साधनों के सघन संचालन के कारण निकले धुएं व धूल से अधिकांश आवासीय क्षेत्र प्रदूषण की परिधि में आ गये है। इसके अतिरिक्त इन केन्द्रों पर जो नई आवासीय बस्तियां अनाधिकृत रूप से विकसित हुई हैं उनमें भी समुचित मार्गों, खुले स्थलों एवं सामुदायिक सुविधाओं का अभाव है।

2.3.1 परिवारों का आकार एवं आवासीय इकाइयाँ:

रामनगर-मुगलसराय विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले नगरीय केन्द्रों में वर्ष-1991, 2001 एवं 2011 की जनगणनानुसार परिवार का औसत आकार तालिका संख्या-12 में दिया गया है। मुगलसराय रेलवे बस्ती में परिवार का औसत आकार कम रहने के कारण यहां पर स्थायी रूप से रहने वाली स्थानीय जनसंख्या की तुलना में अस्थायी रूप से बाहर के नौकरी पेशा लोगों की बहुलता है जो विभिन्न कारणों से एक सदस्यीय परिवार वाले होते हैं। तालिका संख्या-12 से स्पष्ट होता है कि रामनगर-मुगलसराय विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले नगरीय केन्द्रों में परिवारों के आकार में वर्ष-1991, 2001 एवं 2011 में क्रमशः वृद्धि हुई है।

2.3.2 आवासीय इकाइयों की कमी:

वर्ष 1991 की जनगणना के अनुसार रामनगर नगर पालिका क्षेत्र में 4,325 परिवारों के लिए उपलब्ध 3,960 आवासीय इकाइयों के आधार पर कुल 365 आवासीय इकाइयों का अभाव था जबकि उसी वर्ष मुगलसराय नगरपालिका क्षेत्र में कुल 9,091 परिवारों के लिए उपलब्ध 8,019 आवासीय इकाइयों में 1,072 आवासीय इकाइयों की कमी पाई गई। इन नगरीय केन्द्रों की तुलना में मुगलसराय रेलवे सेटिलमेन्ट नोटीफाइड एरिया में 65 आवासीय इकाइयों का अभाव था। आवासीय इकाइयों/ परिवारों से सम्बन्धित वर्ष 1991, वर्ष 2001 एवं वर्ष 2011 की जनगणना आंकड़ों के तुलनात्मक अध्ययन से स्पष्ट होता है कि रामनगर नगरपालिका परिषद तथा मुगलसराय नगरपालिका परिषद एवं मुगलसराय रेलवे सेटिलमेन्ट नोटीफाइड एरिया क्षेत्र में आवासीय इकाइयों के अभाव में वर्ष 1991 की तुलना में 2001 में वृद्धि हुई है जबकि इनके विपरीत वर्ष 2001 की तुलना में वर्ष 2011 में आवासीय इकाइयों के अभाव में कमी देखी गयी है। इसी प्रकार वर्ष 2011 में रामनगर नगरपालिका परिषद, मुगलसराय नगरपालिका परिषद में क्रमशः 2,097 एवं 5,134 आवासीय इकाई की कमी है। मुगलसराय रेलवे सेटिलमेन्ट नोटीफाइड एरिया में वर्ष 2011 में परिवारों की

संख्या से अधिकृत आवासीय भवनों की संख्या ज्यादा है। इन नगरीय केन्द्रों में आवासीय इकाइयों के अभाव की गणना प्रति परिवार एक आवासीय इकाइयों के मानक के आधार पर की गई है इसका विवरण तालिका संख्या-13 में दर्शित है।

2.3.3 भावी आवासीय आवश्यकता:

वर्ष 2011 में रामनगर-मुगलसराय विकास क्षेत्र के नगरीय केन्द्रों में कुल 14630 आवासीय इकाइयों का अभाव है। इन क्षेत्रों की भावी जनसंख्या के सन्दर्भ में यह अनुमान किया गया है कि वर्ष 2031 तक इस क्षेत्र में स्थित नगरीय केन्द्रों की कुल जनसंख्या (नगरीय+ग्रामीण) 6,61,731 हो जायेगी जो 2011 की सकल जनसंख्या 27,011 से 3,34,720 अधिक होगी। वर्ष 2031 तक परिवारों का औसत आकार 5 व्यक्तियों के मानक के आधार पर कुल 66,944 अतिरिक्त परिवारों के होने का अनुमान है जिसके लिए इतने ही अतिरिक्त आवासीय इकाइयों की आवश्यकता होगी। इस प्रकार वर्ष 2011 की जनगणना के आधार पर आगणित कुल 14,630 आवासीय इकाइयों को मिलाकर वर्ष 2031 तक कुल 81,574 अतिरिक्त आवासीय इकाइयों की आवश्यकता होगी। इसी के साथ यह भी अनुमानित है कि अगले 12-13 सालों में वर्तमान उपलब्ध आवासीय भूमि का 3 प्रतिशत भाग जीर्ण-शीर्ण हो चुकने के कारण सुरक्षित आवास के योग्य नहीं रहेगा और इसके स्थानापन्न करने के लिए लगभग 1350 आवासीय भवनों की और आवश्यकता होगी। इस प्रकार रामनगर-मुगलसराय विकास क्षेत्र के वर्तमान नगरीय केन्द्रों की वर्ष 2031 तक की भावी नगरीय जनसंख्या के लिए कुल 82,924 अतिरिक्त आवासीय इकाइयों की आवश्यकता होगी, जिसका विवरण तालिका संख्या-14 में दिया गया है।

तालिका संख्या-12

रामनगर-मुगलसराय विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले केन्द्रों में परिवारों के आकार
सम्बन्धी आंकड़ों का तुलनात्मक विवरण वर्ष - 1991, 2001 एवं 2011

नगरीय केन्द्र	1991			2001			2011		
	कुल जनसंख्या	कुल परिवार	परिवार का औसत आकार	कुल जनसंख्या	कुल परिवार	परिवार का औसत आकार	कुल जनसंख्या	कुल परिवार	परिवार का औसत आकार
1. रामनगर पालिका परिषद	30116	4325	6.9	40619	5783	7	49132	7729	6.4
2. मुगलसराय नगर पालिका परिषद	66529	9091	7.3	88387	12035	7.3	109650	16796	6.5
3. मुगलसराय रेलवे सेटिलमेन्ट एन०ए०	24976	4978	5	27921	5062	5.5	20441	4111	4.9
4. नया नगरीय क्षेत्र (97 राजस्व गाँव)	-	-	-	149826	59965	5	147788	22136	6.7
5. रामनगर- मुगलसराय विकास क्षेत्र (महायोग)	121621	18394	6.6	306753	52845	5.8	327011	50772	6.4

श्रोत: जनगणना हस्तपुस्तिका वर्ष-1991, 2001 एवं 2011

तालिका संख्या-13

रामनगर-मुगलसराय विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले नगरीय क्षेत्रों में आवासीय अमाव का विवरण वर्ष-1991, 2001 एवं 2011

नगरीय केन्द्र	1991			2001			2011		
	परिवारों की संख्या	अधिकृत आवासीय भवन	आवासीय भवनो की कमी	परिवारों की संख्या	अधिकृत आवासीय भवन	आवासीय भवनो की कमी	परिवारों की संख्या	अधिकृत आवासीय भवन	आवासीय भवनो की कमी
1. रामनगर पालिका परिषद	4325	3960	365	8124	5783	2341	9826	7729	2097
2. मुगलसराय नगर पालिका परिषद	9091	8019	1072	17677	12035	5642	21930	16797	5134
3. मुगलसराय रेलवे सेटिलमेन्ट एन०ए०	4978	4913	65	5584	5062	522	4088	4111	-
4. नया नगरीय क्षेत्र (97 राजस्व गाँव)	-	-	-	29965	22130	7835	29558	22136	7422
5. रामनगर-मुगलसराय विकास क्षेत्र (महायोग)	18394	16892	1502	61350	45010	16340	65042	50772	14630

श्रोत: जनगणना हस्तपुस्तिका वर्ष-1991, 2001 एवं 2011

तालिका संख्या-14

वर्ष-2031 तक अनुमानित परिवार की संख्या एवं आवासीय इकाइयों की आवश्यकता

क्रमांक	विवरण	जनसंख्या वर्ष 2011	जनसंख्या वर्ष 2031 (प्रक्षेपित)	परिवार की संख्या	उपलब्ध आवासीय इकाई	अतिरिक्त आवासीय इकाई की आवश्यकता
1	रामनगर नगर पालिका परिषद	49,132	79,383	9,826	7,729	2,097
2	मुगलसराय नगर समूह	1,30,091	2,19,376	26,018	20,907	5,134
3	नया नगरीय क्षेत्र (97 राजस्व गाँव)	1,47,788	3,62,972	29,558	22,136	7,422
4	कुल जनसंख्या (1+2+3)	3,27,011	6,61,731	65,402	50,772	14,630
5	वर्तमान में जीर्ण-शीर्ण (कुल का 3 प्रतिशत) आवासीय इकाइयों के स्थान पर अतिरिक्त आवासीय इकाइयों का अनुमान	-	-	-	-	1,350
6	प्रक्षेपित जनसंख्या	-	6,61,731	-	-	-
7	वर्ष 2031 तक अतिरिक्त जनसंख्या एवं 5 व्यक्ति प्रति परिवार मानक के अनुसार परिवार संख्या	-	3,34,720*	66,944	-	66,944
8	वर्ष 2031 तक वास्तविक अतिरिक्त आवासीय इकाइयों की आवश्यकता (4+5+7)					82,924

* जन. वर्ष 2031 – जन. वर्ष 2011 = 3,34,720

तालिका संख्या-15

विभिन्न आय वर्गों के लिए अतिरिक्त आवासीय उपयोग हेतु भूमि की

क्रमांक	आय वर्ग	प्रतिशत	वर्ष - 2031 तक कुल अतिरिक्त आवासीय इकाइयों की कमी	भू-खण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	औसत आवासीय इकाइयों की संख्या प्रति भू-खण्ड	कुल अनुमानित प्लेटेड एरिया	कुल आवासीय क्षेत्र का प्रतिशत	कुल क्षेत्रफल
1	आर्थिक दृष्टि से कमजोर	30	24878	50	1	124.39	45	276.42
2	निम्न वर्ग आय	30	24878	100	1	248.76	50	497.52
3	मध्यम आय वर्ग	20	16584	200	1.5	221.12	52	442.24
4	उच्च आय वर्ग	20	16584	300	2	248.76	60	414.6
	योग:	100	82.924	-	-	843.03	-	1630.78
5	वर्तमान में आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत भूमि							2133
6	महायोजना-2031 तक न्यूनतम आवश्यक आवासीय क्षेत्रफल							3763.78

नोट:- आवासीय उपयोग हेतु कुल 4532.10 हे० भूमि का प्रस्ताव महायोजना-2031 में किया गया है, जिसमें वर्तमान भू-उपयोग के अन्तर्गत 2133.00 हे० भूमि प्रयुक्त है। 2399.10 हे० अतिरिक्त भूमि का प्रस्ताव महायोजना-2031 में किया गया है। उक्त अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल 2399.10 हे० का 40: लगभग 959.64

हे0 सार्वजनिक / अर्द्धसार्वजनिक / निजी डेवलपर्स द्वारा शेष 1439.46 हे0 जनता द्वारा प्राकृतिक रूप से विकास होने का लक्ष्य अनुमानित है।

2.4 वाणिज्य एवं व्यापार

नगर की आर्थिक क्रियाओं में वाणिज्य एवं व्यवसाय का प्रमुख योगदान होता है तथा उद्योग के बाद सर्वाधिक श्रमिक इसी श्रेणी में कार्यरत है। रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्र वाराणसी नगर के समीपस्थ होने के कारण यहां होने वाले व्यापारिक क्रियाकलाप पूर्ण रूप से वाराणसी नगर पर आधारित है।

वर्तमान समय में रामनगर नगर पालिका परिषद क्षेत्र के अन्तर्गत लगभग 700 इकाइयाँ फुटकर व्यवसायिक इकाइयों के रूप में कार्यरत है जिनमें कि नगरीय क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति के साथ-साथ नगर के पृष्ठ भाग में स्थित ग्रामीण क्षेत्रों की व्यवसायिक आवश्यकताओं की पूर्ति भी सामान्यतया यहां स्थित दुकानों से होती है। मुगलसराय नगर समूह के अन्तर्गत लगभग 1000 फुटकर व्यवसायिक इकाइयां कार्य कर रही है जो मुख्य रूप से जी0टी0 रोड पर स्थित सब्जी/अनाज मण्डी तथा रेलवे स्टेशन के पास मुख्य व्यवसायिक केन्द्र तथा मण्डी क्षेत्र के अन्तर्गत अन्य प्रमुख मार्ग पर स्थित है। इन व्यवसायिक इकाइयों से नगरीय जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति के साथ-साथ नगरीय क्षेत्रों की पृष्ठ भाग में स्थित ग्रामीण जनसंख्या की वाणिज्यिक आवश्यकताओं की पूर्ति भी होती है। मुगलसराय नगर समूह की सीमा के अन्तर्गत राष्ट्रीय राजमार्ग-2 पर स्थित चन्दासी कोयला मण्डी कोयले का थोक व्यवसायिक केन्द्र है। वर्ष 1981-1982 में यहां पर कुल 500 कोयले की एजेन्सियों को लाइसेन्स दिये गये थे तथा वर्तमान में लगभग 700 कोयले की एजेन्सियां कार्यरत है। इसी कोल मण्डी के निकट 4 पेट्रोल/डीजल स्टेशन, लगभग 30 दुकाने चाय-पान, होटल आदि की तथा 25 वाहनो के मरम्मत कल-पुर्जी के बिक्री की दुकाने है। कोयला मण्डी में प्रतिदिन लगभग 2500 ट्रक कोयला लादने/उतारने के लिए आते-जाते है एवं सैकड़ो ट्रक जी0टी0 रोड के किनारे मण्डी के पास खड़े रहते है।

इसी प्रकार अलीनगर के थोड़ा पहले इण्डियन आयल कार्पोरेशन का एक डिपो है जिसमें असम से पेट्रोल/डीजल पाइप लाईनो के माध्यम से लाया जाता है। इस डिपो से पेट्रोल/डीजल सैकड़ो टैंकरो के द्वारा प्रदेश के अन्य भागो में ले जाया जाता है। एक डिपो जी0टी0 रोड से लगभग 400 मी0 उत्तर दिशा में स्थित है तथा चन्दासी की तरह ही यहां भी फुटकर व्यवसायिक केन्द्र के विकास की सम्भावना बढ़ रही है। रामनगर-मुगलसराय में दुकाने तथा उनसे सम्बन्धित अन्य व्यवसायिक संस्थानो का संकुलन न केवल इन नगरीय केन्द्रो के आन्तरिक भाग में विद्यमान है वरन् पड़ाव चौराहे से नगर पालिका परिषद की पश्चिमी सीमा तक लगभग 5 कि0मी0 लम्बे क्षेत्र के राष्ट्रीय राजमार्ग-2 के दोनो किनारो पर विकसित व्यापारिक दुकानो के कारण यह संकुलन नगर के वाह्य क्षेत्रो में भी बढ़ रहा है। यही स्थिति पड़ाव से रामनगर को जाने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग-7 पर भी है परन्तु अपेक्षाकृत कम है। जी0टी0 रोड पर स्थित पड़ाव चौराहा एक अति महत्वपूर्ण व्यावसायिक

केन्द्र के रूप में विकसित हो रहा है जिसपर 4 पेट्रोल पम्प, 2 बैंक, 25 ट्रॉन्सपोर्ट एजेन्सियां, एक पुलिस चौकी, डनलप इण्डिया की एजेन्सी, 20 ट्रक/हल्के वाहनो के मरम्मत की दूकानें, 17 कल-पुर्जो की दुकाने, 40 होटल व चाय-पान की दुकाने तथा लगभग 30 सब्जी व जनरल मर्चेन्ट आदि की दुकाने कार्यरत है। यह चौराहा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 7 एवं 2 के मिलन पर स्थित होने के साथ-साथ वाराणसी नगर, मुगलसराय नगर समूह, रामनगर तथा रामनगर औद्योगिक आस्थान, चन्दासी कोयला मण्डी तथा इण्डियन आयल डिपो आदि के परिप्रेक्ष्य में नोडल बिन्दु होने के कारण पड़ाव चौराहा इस रूप में विकसित हुआ है। जी०टी० रोड के समीप ही दुलहीपुर के पास भारतीय खाद्य निगम का एक भण्डारागार भी स्थित है।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि उपरोक्त वाणिज्यिक इकाईयां मार्ग के दोनो किनारों पर कार्यरत हैं तथा इनके मध्य मार्ग की उपलब्ध चौड़ाई 12 से 20 मीटर तक है। इनमें लगभग 60 प्रतिशत इकाइयां अस्थाई निर्मित गुमटी के रूप में हैं।

2.5 उद्योग

नगरीय विकास को ठोस आर्थिक आधार प्रदान करने में उद्योगों की महत्वपूर्ण भूमिका होती है। उद्योगों के विस्तार के फलस्वरूप नगरीय जनसंख्या में वृद्धि और अन्य आर्थिक क्रियाओं यथा व्यापार एवं वाणिज्य तथा यातायात आदि में भी विकास होने लगता है। आर्थिक क्रियाओं के विभिन्न क्षेत्रों में रोजगार के अवसरों की अधिकाधिक उपलब्धता जीवन स्तर को ऊपर उठाने एवं समुन्नत बनाने में अत्यधिक सहायक सिद्ध होती है। समय के साथ-साथ तकनीकी विकास के फलस्वरूप उद्योगों के चरित्र में परिवर्तन आता जा रहा है इससे नगर के औद्योगिक क्षेत्र के स्वरूप में परिवर्तन हो रहा है। जो उद्योग इसी समय आवासीय भवनो में कुटीर एवं गृह उद्योगों के रूप में सीमित है वे अब लघु एवं मध्यम उद्योग की श्रेणी में पहुचने एवं अपने शक्ति आधारित स्वरूप के कारण व्यवस्थित औद्योगिक क्षेत्र के विकास में सहायक हो रहे है।

2.5.1 औद्योगिक विकास की प्रवृत्ति:

रामनगर तथा मुगलसराय नगर के अन्तर्गत औद्योगिक इकाइयां प्रमुख रूप से हस्तशिल्प, लघु एवं मध्यम प्रकार की है। औद्योगिक विकास मुख्यतः नगरीय क्षेत्र के सन्निकट के पार्श्ववर्ती ग्रामीण क्षेत्रों में तीव्र गति से हो रहा है। इस क्षेत्र में प्रमुख मार्गों की स्थिति यातायात एवं परिवहन की सुविधा प्रदान करती है। मुगलसराय रेलवे जंक्शन से सम्बद्ध माल वाहन की सुविधा भी उपलब्ध है। राष्ट्रीय राजमार्ग-2 एवं 7 से जुड़ा होने के कारण देश के उत्तरी क्षेत्र, बिहार और कोलकाता जैसी औद्योगिक नगरी तथा सिंगरौली क्षेत्र से सम्बद्ध है।

विकास क्षेत्र के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणियों के कुल 2169 उद्योग स्थापित है जिसमें से भारी उद्योगो के 10, लघु उद्योगो के 159, गृह एवं हस्तशिल्प तथा खादी ग्रामोद्योग से सम्बन्धित 2000 उद्योग है जिनमे कार्यरत

श्रमिकों की संख्या लगभग 37765 है। विभिन्न श्रोतों से संकलित सूचनाओं के आधार पर इस क्षेत्र में स्थापित विविध एवं श्रमिकों की संख्या तालिका संख्या-16 में दर्शायी गयी है।

तालिका संख्या-16
रामनगर-मुगलसराय विकास क्षेत्र के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणीवार
उद्योगों एवं श्रमिकों की संख्या

क्रमांक	उद्योग श्रेणी	इकाइयों की संख्या	कार्यरत श्रमिकों की संख्या
1	भारी एवं मध्यम उद्योग	10	1828
2	लघु उद्योग	159	1590
3	गृह उद्योग, हस्तशिल्प तथा खादी उद्योग	2000	34347
	योग:-	2169	37765

श्रोत: जिला उद्योग केन्द्र, यू०पी०एसआई०डी०सी० से प्राप्त सूचनाओं के आधार पर संकलित।

विकास क्षेत्र में स्थित उद्योग प्रमुखतः कृषि यन्त्र, इंजीनियरिंग, काँच वर्क्स, लकड़ी तथा लोहे के फर्नीचर और साड़ी उद्योग तथा भारी एवं हल्के वाहनो के मरम्मत कार्य से ही सम्बन्धित है। रामनगर नगर पालिका परिषद क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले औद्योगिक क्षेत्रों में वाराणसी साड़ी, ग्रिल एवं खिड़की, इंजीनियरिंग से सम्बन्धित वस्तुएं, लकड़ी के इमारती सामान तथा दुग्ध उत्पादन इत्यादि प्रमुख उद्योग है। जिससे सम्बन्धित कुल 37 इकाइयां स्थित है। मुगलसराय नगर पालिका क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले उद्योगों में प्रमुखतः इंजीनियरिंग उद्योग में प्रयुक्त वस्तुएं, भारी तथा हल्के वाहनो के मरम्मत से सम्बन्धित कार्य मोमबत्ती उद्योग तथा कृषि से सम्बन्धित यन्त्रों के व्यवसाय एवं मरम्मत है जिसकी कुल 36 औद्योगिक इकाइयां है। रामनगर के दक्षिण-पूर्व में जीवनाथपुर रेलवे स्टेशन के समीप लगभग 124 हे० क्षेत्रफल में एक औद्योगिक आस्थान का विकास हुआ है जिसमें 53 औद्योगिक इकाइयां है। इस क्षेत्र में पी०वी०सी० पाईप, कृषि यन्त्र इत्यादि से सम्बन्धित उद्योग प्रमुख है। पड़ाव से रामनगर नगर पालिका परिषद सीमा के मध्य तथा पड़ाव से साहूपुरी के मध्य रेलवे लाईन के दक्षिण में कुल 10 औद्योगिक इकाइयां है जिनमें प्रमुखतः फर्नीचर तथा कृषि यन्त्रो के उद्योग सम्मिलित है। पड़ाव से चन्दासी के मध्य रेलवे लाईन के उत्तर दिशा में जी०टी० रोड के दोनो तरफ कुल 33 औद्योगिक इकाइयां स्थित है जिसके अन्तर्गत मुख्यतः इन्जीनियरिंग, काँच से सम्बन्धित वस्तुएं, ट्रॉन्सपोर्ट एजेन्सी, हल्के तथा भारी वाहनो के मरम्मत से सम्बन्धित कार्य, कृषि कार्यों में प्रयुक्त उर्वरक तथा यन्त्र और लोहे के ट्रक, फर्नीचर इत्यादि के उद्योग कार्यरत है। शेष 2000 औद्योगिक इकाइयां महायोजना क्षेत्र के अन्तर्गत स्थापित हस्तशिल्प एवं गृह उद्योग, बर्तन, दरी, कालीन. कपड़ा बुनाई तथा जरी आदि से सम्बन्धित है जिनमें लगभग 34,347 श्रमिक कार्यरत है।

तालिका संख्या-17 से स्पष्ट है कि गृह उद्योगों के अन्तर्गत आने वाले श्रमिकों के वर्ग में उपलब्ध आंकड़ों के अन्तर्गत 1991 में रामनगर, मुगलसराय तथा सेटिलमेन्ट सहित नोटीफाइड एरिया में गृह उद्योग के अन्तर्गत आने वाले श्रमिकों की संख्या क्रमशः 1136, 467 तथा 2 थी, वर्ष 2001 में क्रमशः 1376, 1147 तथा 129 एवं वर्ष-2011 में क्रमशः 1111, 1263 तथा 30 हो गई है।

वर्ष 1991, 2001 एवं 2011 की जनगणना आंकड़ों के अनुसार रामनगर-मुगलसराय नगर समूह के कुल श्रमिक क्रमशः 30,193, 37,765 एवं 48,947 में गृह उद्योग में कार्यरत श्रमिकों की संख्या क्रमशः 1604, 2596 एवं 30 थी। वर्ष 1991, 2001 एवं 2011 में कुल अगिकों का क्रमशः 5.31 प्रतिशत, 6.87 प्रतिशत एवं 4.91 प्रतिशत श्रमिक गृह उद्योग में कार्यरत है। तालिका संख्या-17 से स्पष्ट है कि रामनगर मुगलसराय नगर समूह के बाह्य क्षेत्रों में स्थापित उपरोक्त औद्योगिक इकाइयों के रूप में उपयुक्त औद्योगिक संरचना के कारण इन नगरीय क्षेत्रों के पार्श्व भाग में औद्योगिक विकास की सम्भावना अधिक बढ़ गई है। अनुमान है कि रामनगर औद्योगिक आस्थान का विस्तार होने के साथ-साथ साहूपुरी स्थित हरी फर्टिलाइजर के समीप का क्षेत्र भविष्य में इस उद्योग के सहायक उद्योग के अन्तर्गत भावी औद्योगिक क्षेत्र के रूप में विकसित होगा तथा इसी प्रकार पड़ाव चौराहे के पूर्व में स्थित औद्योगिक इकाइयों के निकटवर्ती क्षेत्र में विविध उद्योगों के अन्तर्गत विस्तार सम्भव है।

तालिका संख्या-17

रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्रों में गृह उद्योगों में कार्यरत श्रमिकों का विवरण

1991-2011

क्रमांक	नगरीय क्षेत्रों का नाम	जनगणना वर्ष		
		1991	2001	2011
1	रामनगर, नगर पालिका परिषद	1135	1326	1111
2	मुगलसराय, नगर पालिका परिषद	467	1141	1263
3	मुगलसराय रेलवे सेटिलमेन्ट नोटीफाइड एरिया	02	129	1263
	कुल योग:-	1604	2596	30
	रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्रों में कुल श्रमिकों की संख्या	30193	37765	48947
	कुल श्रमिकों में गृह उद्योगों में कार्यरत श्रमिकों का प्रतिशत	5.31	6.87	4.91

श्रोत:- जनगणना हस्तपुस्तिका वर्ष 1991-2011

2.6 सामुदायिक सुविधाएँ/ उपयोगितायें/ सेवायें

नगरीय जीवन के सन्तुलित एवं सर्वांगीण विकास के लिए उपयुक्त आवश्यक सामुदायिक सुविधाओं का उपलब्ध होना अत्यन्त आवश्यक है। सामुदायिक सुविधाओं से तात्पर्य उन सुविधाओं से होता है जो समूहगत आधार पर उपलब्ध होती है और नगर निवासियों के सामूहिक कल्याण, प्रगति एवं विकास के उद्देश्य से कार्यरत होती है। नागरिकों के सामाजिक एवं सांस्कृतिक जीवन स्तर में गुणात्मक अभिवृद्धि की दृष्टि से इन सुविधाओं की भूमिका बहुत ही महत्वपूर्ण होती है, इसलिए आर्थिक एवं व्यवसायिक विकास के साथ-साथ आवश्यक सामुदायिक सुविधाओं का विकास ही नगर के समग्र विकास का अनिवार्य एवं अभिन्न अंग होता है। सामुदायिक सुविधाओं के अन्तर्गत मुख्यतया शैक्षिक, चिकित्सा एवं स्वास्थ्य, क्रीड़ा स्थल एवं मनोरंजन आदि की सुविधाएं आती हैं। इनके साथ-साथ कुछ अन्य सुविधाओं जैसे: डाकघर, टेलीफोन एक्सचेंज, पुलिस, अग्निशमन सुविधाएं आदि सुविधापूर्ण सुरक्षित नागरिक जीवन के लिए आज आवश्यक ही नहीं वरन् अनिवार्य हैं। रामनगर-मुगलसराय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले नगरीय केन्द्रों में उपलब्ध विभिन्न सामुदायिक सुविधाओं का अलग-अलग अध्ययन निम्नलिखित रूप में किया गया है।

2.6.1 शैक्षिक सुविधाएं:

आर्थिक दृष्टि से सुखमय जीवन के साथ-साथ समाज में सामाजिक एवं सांस्कृतिक जागरूकता के लिए मनुष्य के जीवन में शिक्षा का आधारभूत महत्व है। समाज में सामूहिक स्तर पर शिक्षा का प्रचार-प्रसार विभिन्न स्तर के विद्यालयों के माध्यम से होता है। रामनगर-मुगलसराय क्षेत्र के नगरीय केन्द्रों में प्राथमिक पाठशाला स्तर से महाविद्यालय स्तर तक के शिक्षण संस्थानों की सुविधा उपलब्ध है। इन संस्थानों के सर्वेक्षण से प्राप्त आंकड़ों से स्पष्ट होता है कि एक ही स्तर की अलग-अलग शिक्षण संस्थाओं में भूमि, भवन, पुस्तकालय, छात्रावास, क्रीडा क्षेत्र आदि से सम्बन्धित सुविधाएं समान रूप से उपलब्ध नहीं हैं।

(क)-प्राथमिक पाठशाला:

वर्ष-2011 के आंकड़ों के अनुसार रामनगर नगर पालिका परिषद में 49.132 की जनसंख्या पर कुल 23 प्राथमिक पाठशालाओं की सुविधा उपलब्ध है जो 4,000 की जनसंख्या पर एक प्राथमिक पाठशाला के आधार पर वर्तमान में रामनगर में संख्यात्मक दृष्टि से प्राथमिक पाठशालाओं की उपलब्धता पर्याप्तता के आधिक्य को दर्शाती है। वर्ष-2031 में रामनगर की कुल अनुपातिक 1,82,379 जनसंख्या के लिए लगभग 48 प्राथमिक पाठशालाओं की आवश्यकता होगी जिसमें 23 अतिरिक्त पाठशालाओं की आवश्यकता होगी।

वर्ष-2011 के अनुसार मुगलसराय नगर समूह की कुल जनसंख्या 1,30,091 पर 31 प्राथमिक पाठशालाओं की उपलब्धता मानक के अनुरूप है। वर्ष-2031 तक के लिए प्रक्षेपित 4.78,352 जनसंख्या के लिए कुल 120 प्राथमिक पाठशालाओं की आवश्यकता होगी। प्रति अतिरिक्त विद्यालय 0.3 हे० भूमि की

आवश्यकता के आधार पर रामनगर एवं मुगलसराय के लिए क्रमशः 69 हे० एवं 26.7 हे० अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता होगी।

(ख)-उच्चतर माध्यमिक विद्यालय:

वर्ष-2011 के आंकड़ों के अनुसार रामनगर की जनसंख्या 49,132 पर 5 उच्चतर माध्यमिक विद्यालय उपलब्ध थे। मुगलसराय में 2011 की जनसंख्या 1,30,091 पर 9 उच्चतर माध्यमिक विद्यालय उपलब्ध है। प्रति 10.000 की जनसंख्या पर ऐसे एक विद्यालय की आवश्यकता के मानक के आधार पर योजनाकाल के अन्त तक रामनगर एवं मुगलसराय की क्रमशः कुल अनुमानित जनसंख्या 1,82,879 एवं 4,78,852 के लिए 18 एवं 48 विद्यालयों की आवश्यकता होगी। इनमें से 52 अतिरिक्त विद्यालय होंगे जिसके लिए प्रति अतिरिक्त विद्यालय के लिए 0.9 हे० अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता के मानक के आधार पर कुल 46.8 हे० अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता होगी।

(ग) स्नातक/स्नातकोत्तर महाविद्यालय:

रामनगर-मुगलसराय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले नगरीय केन्द्रों में महाविद्यालय श्रेणी का केवल एक शिक्षण संस्थान है जो मुगलसराय नगरपालिका परिषद क्षेत्र में स्थित है। वर्ष-2011 की जनगणना के अनुसार इन नगरीय केन्द्रों की कुल 1,79,223 जनसंख्या पर 2 महाविद्यालयों की उपलब्धता स्वीकृत मानक के आधार पर (प्रति 80,000 से 1,00,000 जनसंख्या पर एक महाविद्यालय) आवश्यकता के अनुपात में उपयुक्त है। उक्त मानक के आधार पर योजनाकाल के अन्त तक के लिए इन नगरीय केन्द्रों की कुल प्रक्षेपित 6,61,731 जनसंख्या के लिए इस श्रेणी की 7 शिक्षण संस्थाओं की आवश्यकता होगी। इस प्रकार वर्ष-2031 तक 6 अतिरिक्त शिक्षण संस्थाओं की आवश्यकता होगी जिसके लिए 6.0 हे० अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता होगी।

2.6.2 चिकित्सा एवं स्वास्थ्य:

रामनगर-मुगलसराय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले नगरीय केन्द्रों के निवासी को चिकित्सा एवं स्वास्थ्य सुविधाएं उपलब्ध कराने के प्रयोजन से यहां 11 चिकित्सालय कार्यरत है जिनमें 2 आयुर्वेदिक, 6 एलोपैथिक, 2 होम्योपैथिक चिकित्सालय तथा एक प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र है। रामनगर-मुगलसराय नगर समूह वर्ष-2011 की कुल 1,79,223 जनसंख्या के लिए यहां पर स्थित चिकित्सा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं के अन्तर्गत कुल 215 चिकित्सालय शैथ्या उपलब्ध है जो मानक के अनुरूप पर्याप्त नहीं है। 45,000 की जनसंख्या पर एक मातृ शिशु कल्याण केन्द्र न्यूनतम 0.2 हे० भूमि पर एवं एक लाख की जनसंख्या पर एक सामान्य चिकित्सालय न्यूनतम 2.0 हे० भूमि पर प्रस्तावित किये जाने का प्राविधान है। इस आधार पर रामनगर नगर पालिका परिषद में वर्ष 2031 की प्रस्तावित 1,82,879 जनसंख्या के लिए 4 मातृ शिशु कल्याण केन्द्र तथा 2 सामान्य

चिकित्सालय की आवश्यकता होगी। मुगलसराय नगर समूह की प्रस्तावित 4,78,852 जनसंख्या के लिए 10 मातृ शिशु कल्याण केन्द्र एवं 5 सामान्य चिकित्सालय की आवश्यकता होगी।

इस प्रकार रामनगर नगर पालिका परिषद तथा मुगलसराय नगर समूह के लिए क्रमशः 3 एवं 9 मातृ शिशु कल्याण केन्द्र तथा 1 एवं 3 सामान्य चिकित्सालय की आवश्यकता होगी जिसके लिए क्रमशः 0.60 हे० तथा 1.8 हे० भूमि मातृ शिशु कल्याण केन्द्र हेतु एवं 2.0 हे० तथा 6.0 हे० अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता होगी।

2.6.3 मनोरंजन सुविधा:

मनुष्य के मानसिक स्वास्थ्य एवं विकास के लिए जिस प्रकार शिक्षण संस्थाओं का महत्व होता है उसी प्रकार उसके शारीरिक स्वास्थ्य एवं विकास के लिए खुले रथलों, पार्को एवं खुले क्षेत्र से सम्बन्धित विभिन्न मनोरंजन सुविधाओं की आवश्यकता होती है। वर्तमान में रामनगर मुगलसराय विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले नगरीय केन्द्रों में व्यवस्थित पार्को, स्वच्छ खुले मैदानों एवं उपयुक्त क्रीड़ा स्थलों का अभाव है। मुगलसराय नगर समूह में केवल लाल बहादुर शास्त्री नाम से एक पार्क एवं 2 क्रीड़ा स्थल की उपलब्धता यहां की कुल 1,30,091 जनसंख्या की आवश्यकता (प्रति एक लाख जनसंख्या पर एक पार्क, 8.0 हे० तक एक क्रीड़ा स्थल 2.50 हे० तक) की दृष्टि से अपर्याप्त है। इस नगर की वर्ष-2031 के लिए प्रक्षेपित कुल जनसंख्या के लिए अतिरिक्त 5 पार्क एवं खुले स्थल की सुविधा हेतु कुल 40.0 हे० भूमि की आवश्यकता होगी। रामनगर नगर पालिका परिषद क्षेत्र में देश के प्रसिद्ध रामलीला के लिए नगर के विभिन्न क्षेत्रों में उपलब्ध कुल 23.2 हे० भूमि व्यवस्थित रामलीला मैदान नगर निवासियों की खुले क्षेत्र की वर्तमान आवश्यकता को पूर्ण ही नहीं करते वरन् इनसे भावी आवश्यकताओं की भी पूर्ति हो जाएगी। वर्तमान में रामनगर में त्रिकोण पार्क उपलब्ध है इस पार्क के अन्तर्गत आने वाले भू-भाग का कुल क्षेत्रफल आवश्यकता से कम है। इन नगरीय केन्द्रों की वर्ष 2031 के लिए प्रक्षेपित जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुए पार्क/ क्रीड़ा स्थल एवं खुले क्षेत्र की आवश्यकता के लिए लगभग 40.0 हे० भूमि की अतिरिक्त आवश्यकता होगी।

(क)-वाचनालय/पुस्तकालय:

मुगलसराय नगर समूह तथा रामनगर नगर पालिका परिषद क्षेत्र में वर्तमान में क्रमशः 5 एवं 2 सार्वजनिक वाचनालय/पुस्तकालय की सुविधा उपलब्ध है। प्रति 25,000 जनसंख्या पर एक पुस्तकालय की सुविधा के मानक के आधार पर वर्ष-2031 के लिए इन नगरीय केन्द्रों की प्रक्षेपित कुल 6,61,731 जनसंख्या के लिए कुल 27 पुस्तकालयों की आवश्यकता होगी, जिनमें 20 अतिरिक्त पुस्तकालय होंगे। प्रति अतिरिक्त

पुस्तकालय के लिए 0.3 हे० भूमि की आवश्यकता के मानक के आधार पर लगभग 6 हे० अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता होगी।

(ख)-सिनेमा एवं प्रेक्षागृह:

मुगलसराय नगर समूह में वर्तमान में 3 सिनेमाघर तथा 2 प्रेक्षागृह हैं तथा रामनगर नगर पालिका परिषद में एक सिनेमागृह है परन्तु किसी प्रेक्षागृह की सुविधा उपलब्ध नहीं है। वर्तमान समय में मनोरंजन की नई सुविधाओं यथा टेलीविजन, मल्टीप्लेक्स के आ जाने से सिनेमा घरों की ज्यादा उपादेयता नहीं रह गयी है। नगर में उच्च कोटि की सुविधायुक्त प्रेक्षागृहों की आवश्यकता है।

2.6.4 डाक व तार एवं टेलीफोन एक्सचेन्ज:

वर्तमान में रामनगर नगर पालिका परिषद एवं मुगलसराय नगर समूह में 6 डाकघर / तारघर उपलब्ध है जिनमें 2 रामनगर तथा व मुगलसराय नगर समूह में स्थित है तथा टेलीफोन एक्सचेन्ज भी उपलब्ध है। डाकघर/तारघर एवं टेलीफोन एक्सचेन्ज के मानक के आधार पर रामनगर मुगलसराय नगर समूह की कुल प्रक्षेपित 6,61,731 जनसंख्या हेतु 7 डाकघर एवं 7 टेलीफोन एक्सचेन्ज की आवश्यकता होगी जिसमें 1 अतिरिक्त डाकघर/तारघर एवं 3 अतिरिक्त टेलीफोन एक्सचेन्ज की आवश्यकता होगी।

2.6.5 पुलिस स्टेशन/चौकी:

वर्तमान में रामनगर नगर पालिका परिषद एवं मुगलसराय नगर समूह क्षेत्र में 2 पुलिस स्टेशन तथा 1 पुलिस चौकी की व्यवस्था है इन नगरीय केन्द्रों की योजनावधि की भावी जनसंख्या हेतु प्रति 50000 की जनसंख्या पर एक पुलिस स्टेशन तथा प्रति 20,000 की जनसंख्या पर एक पुलिस चौकी की आवश्यकता के मानक के आधार पर वर्ष-2031 में क्रमशः 13 पुलिस स्टेशन तथा 33 पुलिस चौकी की आवश्यकता होगी। इस आधार पर 11 अतिरिक्त पुलिस स्टेशन व 29 अतिरिक्त पुलिस चौकियों की आवश्यकता होगी जिसके लिए कुल 20.4 हे० भूमि (प्रति पुलिस स्टेशन 0.8 हे० व पुलिस चौकी 0.4 हे० की अतिरिक्त आवश्यकता होगी।

2.6.6 अग्निशमन सेवा:

वर्तमान मुगलसराय-रामनगर नगरीय क्षेत्र में एक अग्निशमन केन्द्र की सुविधा उपलब्ध है जो मुगलसराय नगर पालिका परिषद क्षेत्र में स्थित है। इन नगरीय केन्द्रों की वर्ष-2011 कुल 1,79,091 जनसंख्या पर एक अग्निशमन केन्द्र की सुविधा आबादी क्षेत्र की अपेक्षाकृत कम सघनता व नगरीय केन्द्रों के मध्य अविकसित विस्तृत क्षेत्र के स्थिति के परिप्रेक्ष्य में पर्याप्त कही जा सकती है। नगरीय केन्द्रों में उत्तरोत्तर औद्योगिक एवं व्यवसायिक क्रियाओं के परिणाम स्वरूप वर्ष-2031 की प्रक्षेपित 6,61,731 जनसंख्या के लिए

3 अग्निशमन केन्द्र की आवश्यकता का अनुमान किया गया है। इनमें से 2 अतिरिक्त अग्निशमन केन्द्र होंगे जिसके लिए प्रति अग्निशमन केन्द्र के लिए 0.8 हे० भूमि की आवश्यकता के आधार पर वर्ष-2031 तक 1.6 हे० अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता होगी।

2.6.7 जल सम्पूर्ति:

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में जल सम्पूर्ति की आवश्यकता को गंगा नदी से प्राप्त जल तथा नलकूपों से प्राप्त जल के द्वारा 9 ओवरहेड टैंकों के माध्यम से वितरित किया जाता है। प्रतिदिन प्रति व्यक्ति 100 ली० पेयजल की सम्पूर्ति मानक के विरुद्ध 160 ली० जल सम्पूर्ति की वर्तमान औसत मात्रा की पर्याप्तता को दर्शाती है। वर्ष-2031 में रामनगर मुगलसराय नगर समूह की कुल अनुमानित जनसंख्या 6,61,731 के लिए प्रतिदिन प्रति व्यक्ति 100 ली० पेयजल की आवश्यक मात्रा के आधार पर 6,61,73,100 ली० पेयजल सम्पूर्ति की आवश्यकता होगी।

2.6.8 विद्युत सम्पूर्ति:

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में विद्युत की सम्पूर्ति वर्तमान में आंशिक रूप से स्थित विद्युतगृह तथा आंशिक रूप से रिहन्द तापीय विद्युत केन्द्र में उत्पादित और उत्तर प्रदेश ग्रिड के माध्यम से प्राप्त विद्युत शक्ति से होता है। इन नगरीय केन्द्रों में विद्युत वितरण 132/44 के०वी० 8 उप विद्युत केन्द्रों के माध्यम से होता है। रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में विभिन्न उपयोगों के अन्तर्गत विद्युत संयोजनों से सम्बन्धित वर्ष-2031 तक कुल 20.48 हे० भूमि का प्रावधान किया गया है।

2.6.9 ड्रेनेज/सीवरेज:

मुगलसराय तथा रामनगर नगरीय केन्द्रों में कुल गन्दे नालों की लम्बाई 2 कि०मी० है, जिसमें से 2 लगभग 90 प्रतिशत लम्बाई को पक्का रूप दिया जा चुका है। मुगलसराय तथा रामनगर में भूमिगत सीवरेज प्रणाली का संतोषजनक विस्तार पूर्णतया नहीं हो पाया है। इस प्रणाली के अन्तर्गत मुगलसराय का केवल दो तिहाई भाग आता है जिसके अन्तर्गत मुख्य रूप से वार्ड संख्या-1-13 सम्मिलित है। रामनगर के सम्पूर्ण नगर पालिका परिषद क्षेत्र सीमा के अन्तर्गत जल सम्पूर्ति है। वर्तमान सीवर प्रणाली से उत्सरित जल के शोधन के लिए शोधन प्लान्ट मुगलसराय/ रामनगर में स्थापित है और इस प्लान्ट में शोधित जल से कुछ केन्द्रों पर कृषि सिचाई का कार्य होता है उसके लिए 29.16 हे० भूमि का प्रावधान किया गया है।

2.7 राजकीय एवं अर्द्धराजकीय कार्यालय

रामनगर-मुगलसराय नगरीय केन्द्र जिला-चन्दौली के अन्तर्गत आता है। जिला मुख्यालय चन्दौली एवं मण्डल मुख्यालय वाराणसी होने के कारण अधिकतर प्रशासनिक कार्यालय चन्दौली एवं वाराणसी में स्थित होने के कारण रामनगर व मुगलसराय क्षेत्र में केन्द्र तथा राज्य सरकार के कार्यालयों की स्थापना कम

ही हुई है। कार्यालयों के महत्व एवं विस्तार की दृष्टि से मुगलसराय रेलवे सेटिलमेन्ट नोटीफाइड एरिया का महत्व विशेष उल्लेखनीय है क्योंकि यहां पर वर्ष 1970-80 के दशक की अवधि में मुगलसराय के मण्डलीय मुख्यालय बन जाने से डिवीजन मैनेजर से सम्बद्ध दर्जनो रेलवे कार्यालय, रेलवे पुलिस एवं अन्य रेलवे कार्यालय स्थापित हो गये है। रामनगर में वन प्रखण्ड के निदेशक स्तर तथा पी०ए०सी० के सेनानायक स्तर के कार्यालय विशेष रूप से उल्लेखनीय है। इनके अलावा रामनगर एवं मुगलसराय में एक-एक नगर पालिका परिषद कार्यालय, विद्युत वितरण खण्ड के कार्यालय तथा कुछ अन्य विभागो एवं पुलिस, डाकतार आदि से सम्बन्धित कार्यालय भी स्थापित है परन्तु इन कार्यालयों का स्तर निम्न है। रामनगर व मुगलसराय नगर पालिका परिषद सीमा के अन्दर स्थापित विविध कार्यालयों से सम्बन्धित सम्पन्न किये गये सर्वेक्षण के अनुसार यहां कुल एक दर्जन राजकीय/अर्द्धराजकीय कार्यालय अधिष्ठापित है। चूंकि ज्यादातर कार्यालय किराये के भवन में संचालित हो रहे हैं अतः इनके अन्तर्गत आने वाले वास्तविक भू-क्षेत्र का आंकलन करने से ज्ञात हुआ है कि यह कार्यालय केवल 26 हे० भू-क्षेत्र में स्थापित है। विविध कार्यालयों में कार्यरत कर्मचारियों को श्रेणीवार देखने से यह स्पष्ट होता है कि राज्य सरकार के कार्यालयों के अन्तर्गत ही कर्मचारियों की संख्या सर्वाधिक 560 है परन्तु रेलवे अधिष्ठान के अन्तर्गत कार्यरत कर्मचारियों की संख्या इनमें सम्मिलित न होने के कारण ऐसा है। इसके पश्चात स्थानीय निकायों के कार्यालयों में भी कर्मचारियों की संख्या 452 है। इस सर्वेक्षण से स्पष्ट है कि रेलवे अधिष्ठानो को छोड़कर रामनगर एवं मुगलसराय नगर समूह के अन्तर्गत विविध राजकीय / अर्द्धराजकीय कार्यालयों में कार्यरत कर्मचारियों की संख्या कुल 1113 व्यक्ति है। केवल एक तिहाई कार्यालय के अपने निजी भवनों में स्थापित होने के तथ्य को ध्यान में रखते हुये शेष दो तिहाई कार्यालयों के लिए आवश्यक भू-क्षेत्र एवं भावी विस्तार के परिणाम स्वरूप आवश्यक क्षेत्र आदि को समायोजित करके कुल 194.56 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव महायोजना में इस प्रयोजन हेतु किया गया है।

2.8 यातायात एवं परिवहन

2.8.1 सड़क यातायात:

रामनगर-मुगलसराय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले प्रमुख नगरीय केन्द्रो में अधिकांशतः यातायात का आवागमन राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2 एवं 7 के माध्यम से होता है। रामनगर एवं मुगलसराय नगर समूह में अधिकांश मार्गों का नियोजित एवं श्रेणीबद्ध विकास नहीं हुआ। अध्ययन की सुविधा की दृष्टिकोण से इन मार्गों पर चलने वाले यातायात परिमाण तथा इनकी उपयोगिता की दृष्टि से इन्हें राष्ट्रीय राजमार्ग, मुख्य क्षेत्रीय मार्ग तथा स्थानीय मार्ग की श्रेणी में रखा गया है।

2.8.2 राष्ट्रीय राजमार्ग:

इसके अन्तर्गत राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2 एवं 7 प्रमुख है जो रामनगर एवं मुगलसराय नगर समूह को प्रदेश एवं देश के विभिन्न केन्द्रो से सीधे सम्बद्ध करते हैं। इन मार्गों पर मुख्यतः भारी यातायात के आवागमन

के साथ-साथ नगरीय एवं स्थानीय यातायात का भार भी मिश्रित रूप से पड़ता है। इन मार्गों का जो भाग नगरीय क्षेत्रों में पड़ता है वह प्रायः अतिक्रमण के कारण यातायात एवं परिवहन प्रक्रिया में प्रयुक्त होने से समस्याग्रस्त है। मुगलसराय नगर समूह के अन्तर्गत पड़ने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग-2 की कुल लम्बाई 7 कि०मी० तथा उपलब्ध प्रभावी चौड़ाई सामान्यतः 28 मी० से 60 मी० तक है एवं रामनगर नगरीय क्षेत्र में पड़ने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग-7 की कुल लम्बाई लगभग 3 कि०मी० तथा प्रभावी उपलब्ध चौड़ाई 15 मी० से 40 मी० तक है जो वाराणसी एवं अन्य स्थानों को शक्तिनगर जैसे महत्वपूर्ण ऊर्जा केन्द्र से जोड़ने का कार्य भी करता है।

2.8.3 मुख्य क्षेत्रीय मार्गः

इसके अन्तर्गत मुगलसराय नगर को चकिया, चहनियाँ तथा सकलडीहा को सम्बद्ध करने वाले मार्ग, पड़ाव-मुगलसराय मार्ग, रामनगर-अलीनगर मार्ग एवं रामनगर-जीवनाथपुर होकर आगे जाने वाला मार्ग आदि है। ये मार्ग अभी ज्यादा अतिक्रमण ग्रस्त नहीं है क्योंकि इनका उपयोग या तो बाईपास यातायात के रूप में होता है या फिर अधिक भारी यातायात इन मार्गों पर नहीं रहता है।

(1)-मुगलसराय-चकिया मार्गः

यह मार्ग मुगलसराय नगर समूह के अन्तर्गत राष्ट्रीय मार्ग संख्या-2 पर पड़ने वाले अलीनगर क्षेत्र से प्रारम्भ होकर तहसील मुख्यालय चकिया होते हुए वाराणसी जनपद से सुदूर पर्वतीय भाग नौगढ़ को जाता है। तथा इसका उपयोग चकिया के आस-पास की पहाड़ियों के पत्थर, चकिया/नौगढ़ क्षेत्र की जंगलों की लकड़ी तथा अन्य वनोत्पादन को ले जाने हेतु प्रयुक्त होता है। मुगलसराय नगरीय क्षेत्र में पड़ने वाले मार्ग के भाग की लम्बाई लगभग एक कि०मी० ही होगी जबकि उपलब्ध चौड़ाई लगभग 18 मी० से 28 मी० तक होगी। जबकि इस मार्ग का महत्व इस दृष्टि से और भी बढ़ जाता है क्योंकि यह मार्ग लतीफ शाह व कर्मनाशा के बाँध तथा देवदरी, राजदरी एवं नौगढ़ के प्राकृतिक जल प्रपातों के स्थलों को जोड़ता है जो कि इस जनपद के विख्यात दर्शनीय पर्यटक स्थल हैं।

(2)-मुगलसराय-चहनियाँ मार्गः

मुगलसराय नगरीय क्षेत्र में पड़ने वाला यह मार्ग मुगलसराय से चहनियाँ तक जाता है जिसकी कुल लम्बाई लगभग एक कि०मी० है। यह मार्ग प्रमुख व्यवसायिक क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग-2 से प्रारम्भ होकर मुगलसराय नगर पालिका परिषद एवं रेलवे नोटीफाइड एरिया के प्रमुख आवासीय क्षेत्रों के मध्य से होता हुआ

चहनियाँ को जाता है। इस मार्ग की औसतन उपलब्ध चौड़ाई लगभग 19 मी० है। चहनियाँ एवं निकटस्थ के ग्रामीण क्षेत्रों को यह मुगलसराय नगर समूह एवं रेलवे स्टेशन से सम्बद्ध करने का महत्वपूर्ण कार्य करता है।

(3)-मुगलसराय-सकलडीहा मार्ग:

यह मार्ग मुगलसराय से सकलडीहा को जाता है और इसका बहुत ही कम भाग मुगलसराय नगर समूह क्षेत्र में पड़ता है परन्तु राष्ट्रीय राजमार्ग-2 से प्रारम्भ होकर भारतीय तेल निगम डिपो के पास से जाने के कारण यह पार्श्ववर्ती ग्रामीण क्षेत्र को इस नगरीय केन्द्र एवं रेलवे स्टेशन से सम्बद्ध करने का एक महत्वपूर्ण कार्य करता है। नगरीय क्षेत्र में पड़ने वाले इस मार्ग के भाग में एक तेल डिपो तथा रेलवे क्षेत्र की आवासीय इकाइयाँ एवं बाईपास स्थित है।

(4)-मुगलसराय-पड़ाव मार्ग:

यह मार्ग राष्ट्रीय राजमार्ग-2 पर स्थित पड़ाव क्षेत्र से उत्तर की ओर से प्रारम्भ होकर बहादुरगंज व सुजाबाद होते हुए सीधे मुगलसराय चहनियाँ मार्ग से सम्बद्ध होता है परन्तु मुगलसराय नगरीय क्षेत्र में स्थित मार्गों के माध्यम से मुगलसराय नगरीय क्षेत्र से अपनी सम्बद्धता के कारण यह मुगलसराय-पड़ाव के मध्य राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2 का एक वैकल्पिक मार्ग के रूप में भी कार्य करता है।

(5)-रामनगर अलीनगर मार्ग:

यह मार्ग रामनगर नगरीय केन्द्र के मध्य से प्रारम्भ होकर मुगलसराय के अलीनगर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग-2 से सम्बद्ध है। यह मार्ग रामनगर औद्योगिक आस्थान को रामनगर तथा मुगलसराय से जोड़ने का कार्य भी करता है। अतः इसका महत्व और भी बढ़ जाता है। इस मार्ग की चौड़ाई सामान्यतया 10-12 मी० है। यह मार्ग चूंकि इन दोनो नगरीय केन्द्रों के बाह्य भागों में स्थित है। अतः यह गव्य में स्थित ग्रामों को इन नगरों से जोड़ने का भी एक महत्वपूर्ण कार्य करता है।

(6)-रामनगर-जीवनाथपुर मार्ग:

यह मार्ग रामनगर को जीवनाथपुर रेलवे स्टेशन तथा आगे के ग्रामीण अंचलों को सम्बद्ध करने के साथ-साथ रामनगर औद्योगिक आस्थान को भी सम्बद्ध करता है। इस मार्ग की चौड़ाई रामनगर के दक्षिणी छोर से जीवनाथपुर तक तो 20-25 मी० तक है परन्तु इसके बाद केवल 10-12 मी० ही रह जाता है जिसका कारण रेलवे स्टेशन के पहले पड़ने वाले औद्योगिक आस्थान की स्थिति ही है। इस मार्ग पर कोई अतिक्रमण नहीं है। यह एक ओर तो औद्योगिक आस्थान को जाने वाले भारी वाहनों के यातायात हेतु प्रयुक्त होता है तो दूसरी ओर जीवनाथपुर रेलवे स्टेशन तथा आगे के ग्रामीण अंचलों के हर प्रकार के यातायात/परिवहन की

आवश्यकताएं भी पूर्ण करता है। उपरोक्त मार्गों के अलावा क्षेत्रीय मार्ग के रूप में रामनगर किला के समीप पीपे के अस्थाई पुल के मार्ग का प्रयोग भी माह नवम्बर से जून तक प्रायः होता है और हल्के वाहन तथा स्कूटर, मिनी बस एवं ट्रक आदि जो सब्जी आदि की दुलाई का कार्य करते हैं। प्रासंगिक अवधि में यह रामनगर को वाराणसी से सीधे जोड़े रखने का कार्य करता है क्योंकि राष्ट्रीय राजमार्ग के माध्यम से रामनगर की वाराणसी से दूरी कई गुना अधिक है।

2.8.4 बस अड्डा:

रामनगर तथा मुगलसराय नगर समूह में उत्तर प्रदेश राज्य सड़क परिवहन निगम का कोई बस डिपो नहीं है। साथ ही न ही निगम का और न ही निजी क्षेत्र का कोई सुनियोजित बस अड्डा ही है। इन नगरीय केन्द्रों में उत्तर प्रदेश राज्य सड़क परिवहन निगम के वाराणसी कैण्ट बस स्टेशन से वाराणसी से पटना, चकिया, चन्दौली जाने वाली बसें मुगलसराय होकर तथा इसी बस स्टेशन से राबर्टसगंज, शक्तिनगर, दुद्धी, अम्बिकापुर जाने वाली बसें रामनगर होकर जाती है। इसके अलावा गोल गड्डा बस स्टेशन से निजी क्षेत्र की बसें जो कि मीरजापुर-विन्ध्याचल जाती है, रामनगर होते हुए जाती है। वाराणसी में एक और निजी क्षेत्र का बस स्टेशन जो कि कैण्ट में नदेसर के पास स्थित है, से चकिया आदि को जाने वाली बसे भी मुगलसराय होकर जाती है। इन बसों के रूकने के स्थान मुगलसराय में रेलवे स्टेशन के पास तथा रामनगर में चौक चौराहे के पास है।

2.8.5 ट्रक अड्डा:

रामनगर एवं मुगलसराय नगरीय केन्द्रों में कोई व्यवस्थित ट्रक अड्डा सुविधा उपलब्ध नहीं है। मुगलसराय नगर समूह क्षेत्र के अन्तर्गत चन्दासी नागक स्थान पर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2 पर ही एक बृहद थोक कोयला मण्डी स्थित है। इस कोयले गण्डी से सम्बद्ध लगभग 400 ट्रान्सपोर्ट एजेन्सी इस व्यावसायिक क्रिया-कलाप में कार्यरत है। इस मण्डी हेतु अधिकांशतः कोयला ट्रकों द्वारा झारखण्ड स्थित झरिया कोयला खानो एवं सिंगरौली स्थित ऑडी/बीना कोयला खादानो से आता है और पुनः ट्रकों द्वारा उत्तर भारत के अन्य स्थानो को आपूर्ति किया जाता है। केवल कोयले के इस यातायात के लिए प्रतिदिन लगभग 2500 ट्रकों का संचालन मुगलसराय एवं रामनगर नगरीय क्षेत्रों से होता है। इसके अलावा मुगलसराय रेलवे के माध्यम से होने वाले रेलवे मार्ग के आवागमन हेतु भी रिलवे ट्रान्सशिपमेन्ट से बाहर अन्य स्थानो से रेलवे ट्रान्सशिपमेन्ट तक) ट्रकों का आवागमन होता है इसके साथ ही भारतीय तेल निगम के डिपो से भी टैंकरों द्वारा पेट्रोल आदि डीजल की दुलाई का कार्य चारो ओर बृहद् पैमाने पर किया जाता है। साथ ही साथ रामनगर औद्योगिक आस्थान की 50 से अधिक कार्यरत इकाइयों से सम्बद्ध यातायात की आवश्यकताओं हेतु भारी वाहनो का आवागमन रामनगर नगरीय क्षेत्र के मध्य से वाराणसी की ओर तथा अलीनगर होकर पटना की ओर होता है। इन नगरीय केन्द्रो के पास विकसित अन्य प्रमुख औद्योगिक इकाइयों से सम्बद्ध यातायात की क्रियाओं के परिणाम भी कम नहीं है क्योंकि भारी उद्योग की 10 इकाइयां रामनगर व मुगलसराय नगरीय केन्द्रो तथा उनके समीपवर्ती

क्षेत्रों में स्थित है। इतने ही अधिक संख्या में ट्रकों के संचालन की स्थिति और आवश्यकता के होने पर भी किसी उपयुक्त एवं नियोजित ट्रक अड्डा के अभाव में पड़ाव से मुगलसराय नगरीय क्षेत्र के पड़ाव स्थित राष्ट्रीय राजमार्ग-2 के लगभग 4 कि०मी० लम्बे मार्ग के किनारे थोड़ी-थोड़ी दूरी के अन्तराल पर भारी संख्या में ट्रकों का अव्यवस्थित जमाव नैतिक रूप से होता है। रामनगर-मुगलसराय नगरीय केन्द्रों पर होने वाले सम्पूर्ण ट्रक यातायात भार का एक न्यूनांश भाग रामनगर नगरीय केन्द्र और इससे होकर गुजरने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग-7 पर पड़ता है और इस यातायात से सम्बद्ध ट्रकों रामनगर-पड़ाव के मध्य राष्ट्रीय राजमार्ग-7 के क्षेत्र में अव्यवस्थित रूप में खड़ी होती है।

2.8.6 रेल यातायात:

रामनगर एवं मुगलसराय नगरीय क्षेत्रों में मुगलसराय नगरीय केन्द्र उत्तर एवं मध्य रेलवे के बड़ी लाईन पर स्थित एक बहुत ही महत्वपूर्ण रेलवे स्टेशन है। रेलवे माल ढुलाई की दृष्टि से मुगलसराय स्थित रेलवे ट्रान्सशिपमेन्ट यार्ड उत्तर भारत का ही नहीं वरन् सम्पूर्ण भारत का सबसे बड़ा ट्रान्सशिपमेन्ट यार्ड है। मुगलसराय में प्रतिदिन 100 से अधिक यात्री एवं माल गाड़ियों का आवागमन होता है जिसमें प्रतिदिन औसतन 50,000 यात्री विभिन्न ट्रेनों से यात्रा करते हुये/करने के लिए यहां आते-जाते हैं। इस स्थिति के विपरीत रामनगर सीधे इस रेल मार्ग पर स्थित नहीं है। रामनगर का निकटवर्ती रेलवे स्टेशन जीवनाथपुर जो कि उत्तर रेलवे के मुगलसराय इलाहाबाद खण्ड पर स्थित एक छोटा सा स्टेशन है जहां सवारी गाड़ियों को छोड़ मेल गाड़ियां नहीं रूकती है। रामनगर के निवासी अपनी यात्रा की आवश्यकता की पूर्ति वाराणसी अथवा मुगलसराय रेलवे स्टेशन के माध्यम से करते हैं।

2.8.7 यातायात की समस्यायें:

अध्ययन के आधार पर रामनगर एवं मुगलसराय नगर समूह तथा निकटवर्ती नगरीय विकास के क्षेत्रों की यातायात आवश्यकताओं एवं यहां पर हो रहे विविध क्रिया-कलापो के परिप्रेक्ष्य में देखते हुये यातायात समस्याओं को निम्नवत् रूप से व्याख्यापित किया जा सकता है।

1. राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2 पर पड़ाव से लेकर अलीनगर तक के लगभग 9 से 10 कि०मी० लम्बे भाग में मार्ग के अधिकार क्षेत्र में अतिक्रमण करके व्यापारिक क्रिया-कलापो के सम्पन्न किये जाने से मार्गों की चौड़ाई दिन प्रतिदिन कम होती जा रही है जिससे सुलभ यातायात की संचालन की समस्यायें बढ़ रही हैं जो कि विशेष रूप से पड़ाव-मुगलसराय रेलवे स्टेशन के समीप तथा अलीनगर क्षेत्र में गम्भीर होती जा रही है।
2. राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2 पर चन्दासी स्थित कोयले की थोक मण्डी का नियोजित एवं नियन्त्रित विकास न होने तथा कोयले के यातायात में संलग्न ट्रकों के ठहरने, मरम्मत आदि के लिए उपयुक्त

ट्रक अड्डे के पूर्ण अभाव की स्थिति में ट्रक प्रायः इस मार्ग के किनारे तथा मार्गों के मध्य में खड़े रहते हैं। ट्रकों के इस प्रकार मार्ग पर खड़े होने तथा आगे-पीछे होने के कारण अन्य वाहनो के आवागमन में गतिरोध उत्पन्न होता है।

3. पड़ाव के सन्निकट गंगा नदी पर बने मालवीय सेतु की चौड़ाई यद्यपि दोनो तरफ से एक साथ यातायात का संचालन के योग्य है परन्तु वाराणसी की तरफ मार्ग का अन्धा मोड़, पेट्रोल पम्पो की स्थिति से मार्ग पर यातायात जमाव की अनवरत गम्भीर समस्या बनी रहती है।
4. इसी प्रकार मुगलसराय रेलवे स्टेशन से लेकर राष्ट्रीय राजमार्ग सं0-2 पर फ्लाईओवर तक के भाग पर मार्ग के दोनो ओर सघन व्यवसायिक कियोकलाप एवं अतिक्रमण के कारण मार्ग की प्रभावी चौड़ाई बहुत कम हो गई है तथा इसके साथ ही साथ रेल सेतु के समीप मार्ग के अन्धा मोड़ होने के कारण यातायात के सहज संचालन में अवरोध की गम्भीर समस्या दिन के अधिकांश समय में बनी रहती है।
5. पड़ाव चौराहे पर भारी वाहनो के अत्यधिक आवागमन के कारण यहां पर यातायात नियन्त्रण नहीं हो पाता परिणामतः यातायात में अवरोध उत्पन्न होता है।

तालिका संख्या-18 अ

रामनगर-मुगलसराय क्षेत्र में सामुदायिक सुविधाओं का विवरण

क्र मां क	सार्वजनिक सुविधाएं	रामनगर नगर पालिका परिषद				मुगलतराय मगर समूह				रामनगर-मुगलसराय नगर समूह			
		वर्त मान उप लब्ध सं ख्या - 201 1	फूल भावी अति रिक्त 2031	अतिरि क्त आवश्य कता 2031	अतिरिक्तआव श्यकता भूमि (हे०)	वर्त मान उप लब्ध सं ख्या - 201 1	फूल भावी अति रिक्त 2031	अतिरि क्त आवश्य कता 2031	अतिरिक्तआव श्यकता भूमि (हे०)	वर्त मान उप लब्ध सं ख्या - 201 1	फूल भावी अति रिक्त 2031	अतिरि क्त आवश्य कता 2031	अतिरिक्तआव श्यकता भूमि (हे०)
1	शिक्षा	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	प्राथमिक विद्यालय:	23	48	23	6.9	31	120	89	26.7	54	143	59	26.7
1.2	उच्च माध्यमिक विद्यालय	5	18	13	16.2	9	48	39	43.2	14	66	52	46.6
1.3	स्नातक/ स्नातकोत्तर महाविद्यालय	0	2	2	2	1	5	4	4	1	7	6	6
0.1 4	तकनीकी शैक्षिक संस्थान	0	1	1	4	0	1	1	4	0	2	2	8
2	चिकित्सा एवं स्वास्थ्य	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	मातृ शिशु कल्याण	1	4	3	0.6	1	10	9	1.8	2	14	12	2.4
2.2	सामान्य चिकित्सालय	1	2	1	2	2	5	3	6	3	7	4	8
3	डाक / तारघर	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	डाक / तारघर	2	2	0	0	4	5	1	0	6	7	1	0
3.2	टेलीफोन एक्सचेन्ज	1	2	1	0	3	5	2	0	4	7	3	0

रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031

4	पुलिस सेवाएं	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	पुलिस स्टेशन	1	4	3	2.4	1	10	9	2	2	13	11	8.8
4.2	पुलिस लाइन	0	0	0	0	0	1	1	4	0	1	1	4
4.3	अग्निशमन	0	1	1	1	1	2	1	1	1	3	2	1.6

तालिका संख्या-18 ब

रामनगर-मुगलसराय महायोजना- 2031 में वर्तमान सार्वजनिक सुविधाओं का विवरण		
क्रमांक	सुविधाएँ	क्षेत्रफल (हे० में)
1	शैक्षिक संस्थान	32
2	चिकित्सा एवं स्वास्थ्य सुविधाएँ	8
3	तकनीकी शैक्षिक सुविधाएँ	1.75
4	डाकघर एवं तारघर	0.3
5	विद्युत सब स्टेशन	24
6	पुलिस लाइन एवं पुलिस स्टेशन	32.5
7	धार्मिक संस्थान	48
योग		146.55

3. वर्तमान भू-उपयोग

भूमि का समुचित एवं नियोजित उपयोग करना महायोजना का मुख्य उद्देश्य है। भूमि के उपयोग को इस प्रकार सुनिश्चित करना है कि जिससे नगर के विकास के लिए विभिन्न आवश्यकताओं के पूर्ति हेतु भूमि का आवंटन किया जा सके। नगर का विकास विभिन्न आर्थिक तथा सामाजिक क्रियाओं का स्वरूप महायोजना के भावी उपयोगों का निर्धारण तथा आवंटन करते समय यह आवश्यक है कि वर्तमान भू-उपयोगों का भली-भाँति अध्ययन किया जाय।

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह के वर्तमान भू-उपयोगों की दृष्टि से दो भागों में विभक्त किया गया है विकसित तथा अविकसित। विकसित भूमि से तात्पर्य उस भूमि से है जो नगरीय कार्यों एवं सेवाओं के अन्तर्गत है। अविकसित भूमि वह भूमि है जो वर्तमान में रिक्त है या उसका उपयोग कृषि हेतु रहा है परन्तु जिसका उपयोग नगर के भावी सम्भावित विकास हेतु किया जा सकता है। वर्तमान में रामनगर-मुगलसराय नगर समूह का कुल 3580.00 हे०, एवं रामनगर-मुगलसराय महायोजना क्षेत्र के 97 गाँवों (रामनगर के 51 ग्राम एवं मुगलसराय के 46 ग्राम) का कुल क्षेत्रफल 7179.20 हे० है जिसमें 3640.15 हे० भूमि विकसित भूमि है तथा शेष अविकसित है। (मानचित्र संलग्न है)।

वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी द्वारा इस विभाग को उपलब्ध कराये गये एन०आर०एस०ए० सर्वेक्षण शीट के आधार पर रामनगर नगर पालिका परिषद एवं मुगलसराय नगर समूह के विकसित भूमि को उसके विभिन्न भू-उपयोगों में वर्गीकरण किया जा सकता है। वर्तमान में रामनगर-मुगलसराय नगर समूह के अन्तर्गत आने वाली 3640.15 हे० विकसित भूमि का विभिन्न भू-उपयोग निम्नवत् है:-

3.1 आवासीय:

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत लगभग 2133.00 हे० प्रयुक्त भूमि है जो सम्पूर्ण क्षेत्र का 58.60 प्रतिशत है। जिसमें रामनगर नगर पालिका परिषद के अन्तर्गत 850.00 हे० भूमि तथा मुगलसराय नगर समूह के अन्तर्गत 1283.00 हे० भूमि आवास हेतु प्रयुक्त हुआ है जो रामनगर नगर पालिका परिषद के विकसित क्षेत्र का और मुगलसराय नगर समूह के विकसित क्षेत्र का क्रमशः 55.86 प्रतिशत तथा 60.56 प्रतिशत है।

3.2 वाणिज्यिक:

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में वाणिज्यिक भू प्रयोग के अन्तर्गत कुल लगभग 111.00 हे० भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 3.04 प्रतिशत है। जिसमें रामनगर नगरपालिका परिषद के अन्तर्गत 25.40 हे० तथा मुगलसराय नगर समूह के अन्तर्गत 85.60 हे० भूमि वाणिज्यिक हेतु प्रयुक्त हुआ है जो रामनगर

नगरपालिका परिषद के कुल विकसित क्षेत्र का और मुगलसराय नगर समूह के कुल विकसित क्षेत्र का क्रमशः 1.67 प्रतिशत तथा 4.04 प्रतिशत है। मुगलसराय नगर समूह में वाणिज्यिक भू-उपयोग के अन्तर्गत अधिक क्षेत्र होने का कारण इसमें अब चन्दासी कोल मण्डी एवं इण्डियन आयल डिपो का क्षेत्र भी जुड़ गया है।

3.3 औद्योगिक:

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में औद्योगिक भू प्रयोग के अन्तर्गत कुल 246.50 हे० भूमि प्रयुक्त है जो कुल विकसित क्षेत्र का लगभग 6.77 प्रतिशत है। जिसमें रामनगर नगरपालिका परिषद में औद्योगिक भू-प्रयोग के अन्तर्गत 240.50 हे० भूमि प्रयुक्त है जो रामनगर नगरपालिका परिषद के कुल विकसित क्षेत्र का 15.81 प्रतिशत है और मुगलसराय नगर समूह में औद्योगिक भू-प्रयोग हेतु 6.00 हे० भूमि प्रयुक्त है जो मुगलसराय नगर समूह में कुल विकसित का 0.28 प्रतिशत है।

3.4 राजकीय कार्यालय:

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में राजकीय कार्यालय हेतु 42.50 हे० भूमि प्रयुक्त है जो कुल विकसित क्षेत्र का 1.17 प्रतिशत है जिसमें रामनगर नगरपालिका परिषद में राजकीय कार्यालय हेतु 41.30 हे० भूमि प्रयुक्त है जो रामनगर नगरपालिका परिषद के कुल विकसित क्षेत्र का 2.72 प्रतिशत है तथा मुगलसराय नगर समूह राजकीय कार्यालय हेतु 1.20 हे० भूमि प्रयुक्त है जो मुगलसराय नगर समूह के कुल विकसित क्षेत्र का 0.06 प्रतिशत है।

3.5 सामुदायिक सुविधाएं: -

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में सामुदायिक सुविधाएं हेतु 146.55 हे० भूमि प्रयुक्त है जो कुल विकसित भूमि का 4.02 प्रतिशत है जिसमें रामनगर नगरपालिका परिषद में सामुदायिक सुविधाएं हेतु 98.00 हे० भूमि प्रयुक्त है जो रामनगर नगरपालिका परिषद के कुल विकसित भूमि का 6.44 प्रतिशत है तथा मुगलसराय नगर समूह में सामुदायिक सुविधाएं हेतु 48.55 हे० भूमि प्रयुक्त है जो मुगलसराय नगर समूह के कुल विकसित क्षेत्र का 2.29 प्रतिशत है।

3.6 यातायात:

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में यातायात हेतु 241.30 हे० भूमि आच्छादित है जो कुल विकसित भूमि का 6.63 प्रतिशत है जिसमें रामनगर नगरपालिका परिषद में यातायात हेतु 125.60 हे० भूमि आच्छादित है जो रामनगर नगर पालिका परिषद के कुल विकसित क्षेत्र का 8.25 प्रतिशत है तथा मुगलसराय नगर समूह में यातायात हेतु 115.70 हे० भूमि आच्छादित है जो मुगलसराय नगर समूह के कुल विकसित क्षेत्र का 5.46 प्रतिशत है।

3.7 रेलवे लाइन/सम्पत्ति:

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में रेलवे लाइन/सम्पत्ति 478.70 हे० भूमि आच्छादित है जो कुल विकसित भूमि का 13.15 प्रतिशत है। ये सभी रेलवे लाइन/सम्पत्ति मुगलसराय नगर समूह में ही है।

3.8 पार्क/खुला मैदान:

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में पार्क / गुला मैदान हेतु 119.10 हे० भूमि प्रयुक्त है जो कुल विकसित भूमि का 3.27 प्रतिशत जिसमें रामनगर नगरपालिका परिषद में पार्क /गुला मैदान हेतु 86.30 हे० भूमि प्रयुक्त है जो रामनगर नगरपालिका परिषद को कुल विकसित क्षेत्र का 4.30 प्रतिशत है तथा मुगलसराय नगर समूह पार्क / खुला मैदान हेतु 53,80 हे० भूमि प्रयुक्त है जो मुगलसराय नगर समूह के कुल विकसित क्षेत्र का 2.54 प्रतिशत है।

3.9 धार्मिक/खुला मैदान/ऐतिहासिक / रामलीला मैदान:

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में धार्मिक / ऐतिहासिक/खुला मैदान / रामलीला हेतु 52.30 हे० भूमि प्रयुक्त है जो कुल विकसित भूमि 1.45 प्रतिशत है जिसमें रामनगर नगरपालिका परिषद में धार्मिक/ऐतिहासिक रामलीला हेतु 47.30 हे० भूमि प्रयुक्त है जो रामनगर नगरपालिका परिषद के कुल विकसित भूमि का 3.10 प्रतिशत है तथा मुगलसराय नगर समूह धार्मिक / ऐतिहासिक हेतु 5.00 हे० भूमि प्रयुक्त है जो मुगलसराय नगर समूह के विकसित क्षेत्र का 0.24 प्रतिशत है।

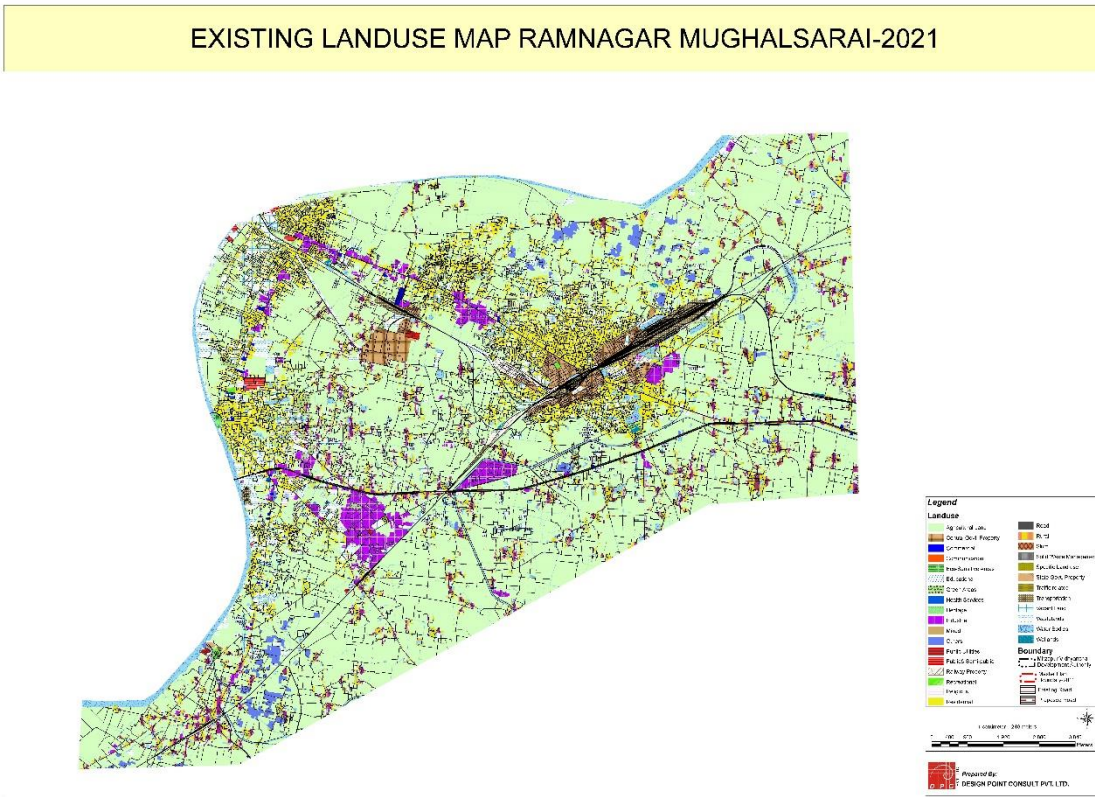
3.10 अन्य:

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में 69.20 हे० भूमि का प्रयोग अन्य क्रिया-कलापों में हुआ है जो कुल विकसित क्षेत्र का 1.90 प्रतिशत है। जिसमें 28.20 हे० भूमि रामनगर नगरपालिका परिषद में तथा 41.00 हे० भूमि मुगलसराय नगर समूह में प्रयुक्त है जो क्रमशः रामनगर नगरपालिका परिषद एवं मुगलसराय नगरपालिका परिषद की कुल विकसित भूमि का 1.85 प्रतिशत एवं 1.94 प्रतिशत है।

3.11 रामनगर-मुगलसराय वर्तमान भू-उपयोग

शहर का मौजूदा भूमि उपयोग शहर के भूमि 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। निम्नलिखित नक्शा रामनगर और मुगलसराय के मौजूदा भूमि उपयोग को दर्शाता है। यहां, यह भूमि उपयोग अमृत मास्टर

प्लान तैयार करने के तहत प्रदान किए गए ब्याज के क्षेत्र के लिए है।



निम्नलिखित तालिका मास्टर प्लान की तैयारी के लिए अमृत डिजाइन और मानक गिल्ड लाइन के अनुसार मौजूदा भूमि उपयोग को दर्शाती है। यह मुख्य रूप से गतिविधि आधारित भूमि उपयोग है जिसमें कई अलगाव हैं। बंदोबस्त क्षेत्रों को डिजाइन और मानक गाइड लाइन के अनुसार गतिविधि आधारित भूमि उपयोग में विभाजित किया गया है।

तालिका संख्या-19

रामनगर-मुगलसराय वर्तमान भू-उपयोग

Class	Area	Percentage	Sub_Class	Area	Percentage
Residential	1800.09	8.84	Residential Area/Colony	1800.09	8.85
Commercial	115.21	0.56	Function Hall / Marriage Garden	3.67	0.02
			General Business	67.58	0.33
			Hotel / Lodge / Restaurant	4.31	0.02
			Informal Shop	0.01	0.00
			Multiplex / Cinema	0.42	0.00
			Petrol Pump / LPG filling station	12.14	0.06
			Retail	7.19	0.04
			Shopping Centre / Mall	1.78	0.01
			Storage Godown	10.34	0.05
			Warehouse	7.73	0.04
			Wholesale	0.04	0.00
Industrial	418.72	2.05	Agro based & Food Processing	15.80	0.08
			Chemical	4.13	0.02
			Manufacturing	169.81	0.83
			Other Industries	226.43	1.11
			Pharmaceutical	0.39	0.00
			Service	2.15	0.01
Mixed	4.44	0.02	Residential & Commercial	4.44	0.02
Educational	70.40	0.35	College	17.87	0.09
			School	50.69	0.25
			Training Institute	1.56	0.01
			Vocational Institute	0.29	0.00
Health Services	12.87	0.06	Clinic/Dispensary	0.06	0.00
			Diagnostic Centre	0.02	0.00
			Govt. Hospital	7.30	0.04
			Private Hospital	5.48	0.03
central Government Property	272.35	1.33	CG_Office	1.36	0.01
			CG_Quarter	270.98	1.33
State Government Property	5.99	0.03	SG_Office	4.56	0.02
			SG_Quarter	1.43	0.01
Railway Property	134.85	0.66	Railway Property	134.85	0.66
Public and Semi-Public	137.17	0.01	Banks	0.13	0.00
			Crematorium / Burial Ground /Grave Yard	0.87	0.00

			Old Age Home	0.95	0.00
			Police Station	0.35	0.00
			Public/Community Toilet	0.02	0.00
Religious	28.06	0.14	Aashram/Math/Bhojan Shala	10.94	0.05
			Church	0.99	0.00
			Gurudwara	0.19	0.00
			Mosque	0.19	0.00
			Temple	15.75	0.08
Recreational	24.72	0.12	Garden	0.38	0.00
			Park	14.95	0.07
			Play Ground	9.36	0.05
			Sports Centre	0.03	0.00
Public Utilities	15.41	0.08	Electric Power Plant	1.60	0.01
			Electric Sub-Station	13.58	0.07
			Water Pumping Station	0.17	0.00
			Water Treatment Plant	0.06	0.00
Solid Waste Management	0.05	0.00	Dumping Yard	0.05	0.00
Communication	1.10	0.01	Post/Telegraph Office	0.50	0.00
			Satellite & Telecommunication Centre	0.52	0.00
			Telephone exchange	0.08	0.00
Heritage	5.93	0.03	Fort	5.93	0.03
Vacant land	1395.26	6.85	Layout / Plotted	199.91	0.98
			Private Vacant	1195.35	5.87
Transportation	275.03	1.35	Freight Complex	6.94	0.03
			Jetty	0.97	0.00
			Port	0.99	0.00
			Railway Station	181.83	0.89
			Railway Track Area	71.76	0.35
			Railway Yard / Siding	11.03	0.05
			Truck Terminus	1.50	0.01
Traffic Related	30.38	0.15	Median / Divider	27.68	0.14
			Parking Space / Area	2.62	0.01
			Traffic Island	0.09	0.00
Rural	1224.10	6.01	Village / Abadi Area	1224.10	6.02
Green Area	180.08	0.88	Tree Clad Area	180.08	0.88
Agriculture	12299.04	60.44	Cropland	12147.53	59.70
			Fallow land	144.06	0.71
			Plantations	7.45	0.04
Wet Land	14.77	0.07	Waterlogged	14.77	0.07
Waste land	448.59	2.20	Scrub land	448.59	2.20

Specific Landuse	0.80	0.00	Ghats	0.80	0.00
Others	242.07	1.18	Aquaculture	17.37	0.09
			Brick kiln	207.32	1.02
			Dairy farm	0.01	0.00
			Dam	2.54	0.01
			Farm house	0.54	0.00
			Nursery	0.84	0.00
			Poultry farm	3.08	0.02
			Quarry	10.37	0.05
Road	474.57	2.33	Major City Road	462.06	2.27
			Major District Road	12.51	0.06
Water Body	850.72	4.18	Canal	131.98	0.65
			Island (River/Lake)	1.31	0.01
			Lake_dry	1.42	0.01
			Lake_filled	13.88	0.07
			Ponds_dry	48.48	0.24
			Ponds_filled	258.13	1.27
			River_dry	121.37	0.60
			River_filled	147.22	0.72
			Stream_dry	78.18	0.38
			Stream_filled	41.64	0.20
			Tank_filled	7.12	0.03
			Total	20347.93	100.00

तालिका संख्या-19

रामनगर-मुगलसराय वर्तमान भू-उपयोग

क्र० सं०	भू-उपयोग	रामनगर	मुगलसराय	रामनगर-मुगलसराय
----------	----------	--------	----------	-----------------

		क्षे. है.	प्रतिशत	क्षे. है.	प्रतिशत	योग	प्रतिशत
1	आवासीय	850	55.86	1283	60.56	2133	58.6
2	वाणिज्यिक	25.4	1.67	85.6	4.04	111	3.04
3	औद्योगिक	240.5	15.81	6	0.28	246.5	6.77
4	राजकीय कार्यालय	41.3	2.72	1.2	0.06	42.5	1.17
5	सामुदायिक सुविधाएं	98	6.44	48.55	2.29	146.55	4.02
6	यातायात	125.6	8.25	115.7	5.46	241.3	6.63
7	रेलवे लाइन/सम्पत्ति			478.7	22.59	478.7	13.15
8	पार्क/खुला मैदान	65.3	4.3	53.8	2.54	119.1	3.27
9	धार्मिक/ऐतिहासिक/रामलीला	47.3	3.1	5	0.24	52.3	1.45
10	अन्य	28.2	1.85	41	1.94	69.2	1.9
	सम्पूर्ण योग:-	1521.6	100	2118.55	100	3640.15	100

4. महायोजना-2031 के प्रस्तावों के सम्बन्ध में नीति निर्धारण

रामनगर नगर प्राचीन ऐतिहासिक महत्व एवं मुगलसराय नगर भारत के सबसे बड़े मार्शलिंग यार्ड के रूप में विख्यात है जिसको दृष्टिगत रखते हुए महायोजना-2031 में दिये गये प्रस्तावों के सम्बन्ध में निम्न नीति निर्धारण किये गये है।

4.1 निर्मित क्षेत्र:

महायोजना-2031 में निर्मित क्षेत्र को यथावत प्रस्तावित किया गया है जिसमें विभिन्न सामुदायिक सुविधाएं यथा शिक्षा, चिकित्सा तथा व्यावसायिक क्रियायें केन्द्रित है। निर्मित क्षेत्र में स्थित मार्गों की चौड़ाई कम होने के साथ-साथ उसकी भौतिक दशा भी अत्यन्त दयनीय है। निर्मित क्षेत्र में निवास के उच्च जनसंख्या घनत्व को कम करने एवं व्यावसायिक क्रियाओं के विकेन्द्रीकरण करने के उद्देश्य से नगर के बाह्य क्षेत्रों में आवासीय, व्यावसायिक, सार्वजनिक सुविधाओं, मार्गों आदि का नियोजित रूप में प्राविधान किया गया है। जिसके अन्तर्गत 10.50 मी० से अधिक ऊंचाई के भवन निर्माण की अनुमति नहीं दी जायेगी क्योंकि निर्मित क्षेत्रों के मार्गों की चौड़ाई अत्यधिक कम है एवं सार्वजनिक उपयोगिता के संसाधन सीमित हैं। निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों में उपयोग की अनुमति निर्मित क्षेत्र के भवन उपविधियों के आधार पर की जायेगी। वर्तमान में उपलब्ध खुले क्षेत्र को यथावत खुले क्षेत्र के रूप में संरक्षित कर विकसित किया जायेगा जिनका उपयोग जन-उपयोगी सुविधाएं उपलब्ध कराने हेतु किया जायेगा।

4.2 आवासीय:

आवासीय उपयोग हेतु कुल 4714.39 हे० भूमि का प्रस्ताव महायोजना 2031 में किया गया है, जिसमें वर्तमान भू-उपयोग के अन्तर्गत 2133.00 हे० भूमि प्रयुक्त है। 2581.39 हे० अतिरिक्त भूमि का प्रस्ताव महायोजना-2031 में किया गया है। उक्त अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल 2581.39 हे० का 40: लगभग 1032.55 हे० सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक/निजी डेवलपर्स द्वारा शेष 1548.84 हे० जनता द्वारा प्राकृतिक रूप से विकास होने का लक्ष्य अनुमानित है।

4.3 मिश्रित भू-उपयोग:

नगर के प्रमुख मार्गों पर । विकास की प्रकृति मिश्रित भू-उपयोग की है जिसे दृष्टिगत रखते हुये महायोजना में प्रमुख मार्गों पर यथा नगरीय क्षेत्रों में पड़ने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग-2, बाईपास मार्ग तथा राष्ट्रीय राजमार्ग-7 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 भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में समावेश किया जायेगा।

4.4 बाजार स्ट्रीट:

नगर के निर्मित क्षेत्र में स्थित मार्गों एवं नगर के प्रमुख मार्गों पर हुये व्यवसायिक विकास को बाजार स्ट्रीट के रूप में प्रस्तावित किया गया है जिस पर बाजार स्ट्रीट के लिए प्राविधानित नियम लागू होगा 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 न्यूनतम 12 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 सीमा तक अनुमन्य होगा।
- 4) अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत तथा तल क्षेत्रानुपात 1.2 अनुमन्य होगा, परन्तु 24 मी० 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 स्टेड्यूटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।
- 6) व्यवसायिक उपयोग भूतल एवं प्रथम तल पर ही अनुमन्य होगा, जबकि अनुवर्ती तलों पर आवासीय उपयोग रहेगा।

4.5 व्यावसायिक:

नगर के प्रमुख व्यवसायिक क्रिया-कलाप नगर के निर्मित क्षेत्र में स्थित है जो क्षेत्रीय स्तर पर सम्पन्न होती है, का विकेन्द्रीकरण करने के उद्देश्य से नगर के समस्त 5 जोन में आवश्यकतानुसार क्षेत्रीय नगर केन्द्र, नगर केन्द्र, व्यवसायिक एवं बाजार स्ट्रीट का प्रस्ताव दिया गया है।

4.6 उद्योग:

रामनगर-मुगलसराय नगर समूह में रामनगर नगरीय केन्द्र का विकास औद्योगिक रूप में तीव्र गति से हो रहा है, रामनगर के दक्षिण-पूर्व में जीवनाथपुर रेलवे स्टेशन के समीप लगभग 124 हे० क्षेत्रफल में एक औद्योगिक आस्थान का विकास हुआ है जिसमें 53 औद्योगिक इकाइयों है। इस क्षेत्र में पी०वी०सी० पाइप, कृषि यन्त्र इत्यादि से सम्बन्धित उद्योग प्रमुख है। पड़ाव से रामनगर नगर पालिका परिषद सीमा के मध्य तथा पड़ाव से साहूपुरी के मध्य रेलवे लाइन के दक्षिण में कुल 10 औद्योगिक इकाइयाँ है जिनमें प्रमुखतः फर्नीचर तथा कृषि यन्त्रों के उद्योग सम्मिलित है। पड़ाव से चन्दासी के मध्य रेलवे लाइन के उत्तर दिशा में जी०टी० रोड

के दोनो तरफ कुल 33 औद्योगिक इकाइयां स्थित है जिसके अन्तर्गत मुख्यतः इन्जीनियरिंग, काँच से सम्बन्धित वस्तुएं, ट्रॉन्सपोर्ट एजेन्सी, हल्के तथा भारी वाहनो के मरम्मत से सम्बन्धित कार्य, कृषि कार्यों में प्रयुक्त उर्वरक तथा यन्त्र और लोहे के ट्रक, पानीचर इत्यादि के उद्योग कार्यरत है। शेष 2000 औद्योगिक इकाइयां महायोजना क्षेत्र के अन्तर्गत स्थापित हस्तशिल्प एवं गृह उद्योग, वर्तन, दरी, कालीन, कपड़ा बुनाई तथा जरी आदि से सम्बन्धित है। इसे दृष्टिगत रखते हुगे रामनगर नगरीय क्षेत्र के पार्श्व भाग में औद्योगिक विकास के लिए सेवा एवं लघु उद्योग तथा मध्यम/ वृहद उद्योग का प्रस्ताव दिया गया है।

4.7 पार्क/मनोरंजन:

नगर के पर्यावरण को प्रदूषण से मुक्त रखने के उद्देश्य से महायोजना-2031 में विशेष ध्यान देते हुये सम्पूर्ण महायोजना का लगभग 15% भू-क्षेत्र पार्क क्षेत्रीय पार्क, खुला क्षेत्र, स्टेडियम, एवं हरित पट्टी के अन्तर्गत प्रस्तावित किया गया है। महायोजना-2031 यथा सम्भव 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 बाग, जलाशय एवं श्मशान घाट / कब्रिस्तान, नजूल भूमि आदि के मूल उपयोग में कोई परिवर्तन नहीं होगा।

4.8 ऐतिहासिक/पुरातात्विक क्षेत्र:

नगर के राष्ट्रीय महत्व के ऐतिहासिक/पुरातात्विक स्थल के संरक्षण के उद्देश्य से रामलीला मैदान (7 स्थल), लाल बहादुर शास्त्री का मकान, रामनगर किला एवं अन्य प्रसिद्ध ऐतिहासिक स्थलों को हेरिटेज जोन में दर्शाया गया है। भारत सरकार के आर्डिनेन्स नं0-1 आफ 2010 दिनांक-23.01.2010 एवं वाराणसी भवन उपविधि के अनुसार-

- 1) पुरातत्व विभाग द्वारा घोषित संरक्षित स्मारकों/हेरिटेज स्थलों की सीमा से 100मी0 की परिधि के अंदर निर्माण की अनुज्ञा नहीं दी जायेगी तथा इसके पश्चात 200मी0 तक के क्षेत्र में किसी भी निर्माण हेतु पुरातत्व विभाग की अनापत्ति आवश्यक होगी।
- 2) संरक्षित स्मारकों के अतिरिक्त सांस्कृतिक, ऐतिहासिक एवं वास्तु कलात्मक अभिकल्पन की धरोहर के संरक्षण की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थलों/भवनों के आस-पास विकास/निर्माण की अनुज्ञा प्रदान करने हेतु प्राधिकरण समुचित शर्तें एवं प्रतिबन्ध निर्धारित कर सकता है।

नोट: भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग द्वारा घोषित संरक्षित स्मारकों पर प्राविधान लागू होंगे तथा अन्य संरक्षित स्मारकों पर (जो भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग की सूची में नहीं हैं) उपरोक्त प्राविधान लागू होंगे।

गंगा नदी के किनारे 200 मी० क्षेत्र में निर्माण की अनुज्ञा:-

गंगा नदी के किनारे नदी तट से 200 मी० क्षेत्र में स्थित निजी भवनों (हेरिटेज स्थलों/भवनों को छोड़कर) के मरम्मत/पुनर्निर्माण की अनुमति उ०प्र०, शासन के आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के शासनादेश संख्या-049/8-3-15-103 विविध/13 दिनांक-11 मार्च, 2015 के बिन्दु संख्या- (11) के 'क' से 'ढ' के अनुसार देय होंगे।

टिप्पणी:-नदी तट का आशय सम्बन्धित विभाग (राजस्व/सिंचाई) के अभिलेखों में अंकित तट से है। इसके अतिरिक्त समय-समय पर माननीय न्यायालय एवं उत्तर प्रदेश शासन जो भी दिशा निर्देश जारी करेंगे वह भी उक्त प्रकरण पर प्रभावी होंगे।

4.9 रेन वाटर हार्वेस्टिंग नीति:

जीवन एवं पर्यावरण के अस्तित्व के लिए जल एक अनिवार्य प्रकृतिक संसाधन है परन्तु ग्राउण्ड वाटर स्रोत के अनियोजित ढंग से मनमानी मात्रा में अति दोहन के कारण ग्राउण्ड वाटर स्तर तेजी से नीचे गिर रहा है तथा शहरो 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 ग्राउण्ड वाटर स्रोतों के संरक्षण, मितव्ययिता, जल प्रयोग तथा रिचार्जिंग में समुचित जल-प्रबन्धन द्वारा संतुलन स्थापित नहीं किया गया तो निकट भविष्य में पेयजल का भारी संकट उत्पन्न होने की आशंका है। इसलिए जल संसाधन की संरक्षा एवं सुरक्षा हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की सरल, कुशल और कम लागत वाली पद्धतियों को अपनाये जाने की आवश्यकता है।

इस सम्बन्ध में शासनादेश संख्या-यू०ओ०-35/आठ-1-2005 दिनांक-25 अप्रैल, 2006 एवं शासनादेश संख्या-3982/आठ-1-08-17 विविध/03 टीसी-1 दि०-01 जुलाई, 2008 में दिये गये प्राविधानों के अधीन रामनगर-मुगलसराय महायोजनान्तर्गत स्थित प्राकृतिक जलाशयों, नालों एवं झीलों आदि को चिन्हित कर यथावत् 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 चारो ओर 10 मी० चौड़ी हरित पट्टिका भी विकसित की जायेगी। 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 मानचित्रों 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 भूखण्डों तथा ग्रुप हाउसिंग छतों एवं खुले स्थलों से प्राप्त वर्षा जल को एकत्रित करने सम्बन्धी कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

4.10 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 रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031 में प्राविधान किया गया है। इसके साथ ही पर्यटन उद्योग से सम्बन्धित गतिविधियों हेतु मार्गों का विकास/सौन्दर्गीकरण, पार्कों-चौराहों का विकास / सौन्दर्गीकरण एवं डेवलपमेन्ट प्लान में समाहित किया जायेगा। पर्यटन उद्योग के विकास हेतु भूमि आरक्षित किये जाने सम्बन्धी विस्तृत कार्य योजना/ प्रस्ताव जोनल उल्लेखनीय पर्यटकों नावश्य 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।

4.11 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 प्राविधानों को दृष्टिगत रखते हुए नगर के वर्तमान में स्थित सिनेमाघरों/मल्टीप्लेक्सेज निर्माण को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से महायोजना के जोनिंग रेगुलेशन्स मैट्रिक्स में शासन द्वारा जारी जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुरूप व्यावसायिक क्रियाएं/ उपयोग के अन्तर्गत सिनेमा/ मल्टीप्लेक्स हेतु विभिन्न भू-उपयोगों में आवश्यकतानुसार निर्माण की अनुमन्यता प्रदान की गई है।

4.12 औद्योगिक एवं सेवा क्षेत्र निवेश नीति:

शासन द्वारा घोषित औद्योगिक एवं सेवा क्षेत्र निवेश नीति के अन्तर्गत निहित प्राविधानों को दृष्टिगत रखते हुए रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031 के जोनिंग रेगुलेशन्स मैट्रिक्स में औद्योगिक क्रियाएं/ 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।

4.13 आपदा प्रबन्धन नीति:

शासन द्वारा घोषित आपदा प्रबन्धन नीति के सन्दर्भ में रामनगर- मुगलसराय 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(आ0ब0) दिनांक-03 फरवरी, 2001, 772/9-आ-1-2001-भूकम्परोधी/2001 (आ0ब0) दिनांक-13.02.2001 एवं 3761/9 आ-1-2001- भूकम्परोधी 2001 (आ0ब0) दिनांक-20.07.2001 के अधीन निहित प्राविधानो 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 भवनो के निर्माण की अनुज्ञा वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी द्वारा दी जायेगी।

4.14 अन्य नीति:

हाईटेशन लाइन/नाला के दोनों तरफ 10-10 मी0 हरित क्षेत्र का प्राविधान किया गया है।

5. प्रस्तावित भू-उपयोग

महायोजना प्रस्तावों की अवधारणा

वर्ष-2031 तक रामनगर-मुगलसराय के क्रमवार विकास हेतु जो प्रस्तावित भू-उपयोग मानचित्र में शायी गया है वह नगर के भावी विकास की सीमा को दर्शाता है। यह सम्पूर्ण क्षेत्र वाराणसी के अति निकट एवं सुसम्बद्ध होने के कारण रामनगर एक औद्योगिक केन्द्र / धार्मिक एवं पर्यटन केन्द्र के रूप में तथा मुगलसराय क्षेत्र यातायात एवं परिवहन की दृष्टिकोण से महत्वपूर्ण होने के कारण महायोजना में भी उसी रूप में इनका विकास करने का प्रस्ताव किया गया है। प्रस्तावित भू-उपयोग निर्धारित करते समय यह आंकलन किया गया है कि नगर के विभिन्न कार्य स्थलों तथा सामुदायिक सुविधाओं के आवासीय स्थलों का सुगम सम्बन्ध स्थापित रहे जिससे सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र को संतुलित विकास सम्भव हो सके तथा रोजगार केन्द्र एवं आवासीय स्थलों के मध्य यात्राओं की दूरी कम से कम हो। महायोजना प्रस्तावों का प्रमुख उद्देश्य नगर में तथा उसके चतुर्दिक् होने वाले अनियंत्रित विकास को रोकना एवं नगर के भावी विकास को सुनियोजित करना है। विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली समस्त नगरीय / ग्रामीण जनसंख्या के लिए आवास, सामुदायिक सुविधाएं, शिक्षा, स्वास्थ्य, मनोरंजन, पार्क एवं खुले स्थान, यातायात तथा वाणिज्य सम्बन्धित जन सुविधाएं भी उपलब्ध कराना महायोजना का मूल उद्देश्य है। रामनगर-मुगलसराय नगरीय समूह हेतु प्रस्तावित भू-उपयोग क्षेत्रों को निर्धारित करते समय निम्नलिखित तथ्यों को ध्यान में रखा गया

1. रामनगर ऐतिहासिक दृष्टि से धार्मिक एवं पर्यटन केन्द्र/ औद्योगिक केन्द्र के रूप में अपनी भूमिका निभाता रहा है जिसमें कई स्थलों पर भगवान श्री राम के जीवन दर्शन से सम्बन्धित रामलीला का प्रदर्शन अत्यन्त श्रद्धा एवं उल्लास के साथ किया जाता है। रामनगर के निवासियों का इन रामलीला स्थलों से अत्यन्त घनिष्ठ सम्बन्ध है अतः प्रस्तावित भू-प्रयोग क्षेत्रों का निर्धारण करते समय ऐसे स्थलों को सुरक्षित एवं संरक्षित रखा जाना अत्यन्त आवश्यक है।
2. रामनगर मुगलसराय नगरीय क्षेत्रों के पार्श्व क्षेत्र में औद्योगिक प्रतिष्ठानों की स्थापना हो जाने से इन क्षेत्रों को भी प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्रों के अन्तर्गत रखना आवश्यक होगा ताकि इस प्रकार वर्तमान औद्योगिक प्रतिष्ठानों एवं इकाइयों को संगठित रूप से प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्रों के अन्तर्गत सम्मिलित हो सके और नियोजन की सुविधाएं उनको उपलब्ध हो सके।
3. मुगलसराय नगरीय क्षेत्र में उपलब्ध नगरीय सुविधाएं प्रमुख रूप से रेल यातायात से सम्बन्धित अधिष्ठानों से सम्बन्धित श्रमिकों एवं उनके परिवारों की आवश्यकताओं की पूर्ति करती है। रेल यातायात से सम्बन्धित क्षेत्र जो लगभग 1400 हे० में फैला हुआ है, एक प्रमुख वर्तमान भू-उपयोग के रूप में स्थित है और मुगलसराय नगर केन्द्र के भावी विकास की दिशा को प्रभावित करता है। रेल यातायात से सम्बन्धित भू-उपयोग के वर्तमान स्थिति के कारण मुगलसराय नगरीय क्षेत्र के भावी विकास की दिशा राष्ट्रीय राजमार्ग

संख्या-2 के उत्तर एवं उत्तर-पश्चिम की ओर होने की सम्भावना अधिक प्रतीत होता है। दक्षिण में मुगलसराय नगरीय क्षेत्र के भावी विकास के लिए रेलवे क्षेत्र एक अवरोध के रूप में कार्य कर रहा है।

4. वर्तमान समय में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2 जो वाराणसी और मुगलसराय को सम्बद्ध करता है, यातायात की दृष्टि से इतना अधिक व्यस्त है कि क्षेत्रीय परिवहन को वाराणसी और मुगलसराय के मध्य आवागमन की प्रक्रिया में अत्यन्त कठिनाई होती है। इसके निराकरण में नवनिर्मित बाईपास सहायक सिद्ध हो रहा है। नवनिर्मित बाईपास के हो जाने से रामनगर-मुगलसराय क्षेत्र में विकास बाईपास के दक्षिणी भाग की ओर होने की सम्भावना है।
5. औद्योगिक विकास ही इस क्षेत्र का प्रमुख आधार है क्योंकि रामनगर एवं मुगलसराय क्षेत्र का विकास एक औद्योगिक केन्द्र के रूप में किया गया है।

5.0 प्रस्तावित भू-उपयोग:

रामनगर-मुगलसराय की नई महायोजना वर्ष-2031 तक के लिए जनसंख्या के आवासीय व्यवसायिक, औद्योगिक, प्रशासनिक, सामुदायिक सुविधाओं, उपयोगिताएं एवं सेवायें तथा पार्क आदि की आवश्यकताओं को नियोजन के माध्यम के आधार पर आंकलित करते हुए कुल 10903.44 हे० का प्रस्ताव किया गया है जिसका विस्तृत विवरण तालिका संख्या-22 में दर्शाया गया है। रामनगर-मुगलसराय महायोजना वर्ष-2031 हेतु विभिन्न उपयोगों का प्रस्ताव निम्नवत् है:-

5.1.0 आवासीय:

रामनगर मुगलसराय महायोजना 2031 में जनसंख्या में वृद्धि को दृष्टिगत रखते हुये आवासीय हेतु 44645.22 क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 40.02 प्रतिशत है। जिसमें रामनगर के अन्तर्गत 1707.60 हे० तथा मुगलसराय के अन्तर्गत 29937.62 हे० क्षेत्र का प्रस्ताव आवासीय हेतु किया गया है जो रामनगर नगर क्षेत्र के कुल का तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के कुल क्रमशः 40.61 प्रतिशत तथा 39.68 प्रतिशत है। नियोजन की दृष्टि से प्रस्तावित क्षेत्र को तीन भागों में क्रमशः निर्मित क्षेत्र, आवासीय तथा ग्रामीण आबादी क्षेत्र के रूप में विभक्त किया गया है।

5.1.1 निर्मित क्षेत्र:

नगर के वे पुराने क्षेत्र जहां पर अत्यन्त सघन विकास हुआ है वर्तमान में निर्मित क्षेत्र के रूप में चिन्हित किये गये हैं जिनका कुल क्षेत्रफल 516.78 हे० जो प्रस्तावित कुल महायोजना क्षेत्र का 4.45 प्रतिशत है जिसमें रामनगर के अन्तर्गत 138.36 हे० निर्मित क्षेत्र के रूप में चिन्हित किये गये हैं जो रामनगर नगर क्षेत्र के कुल का 3.29 प्रतिशत तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत 378,42 हे० निर्मित क्षेत्र के रूप में चिन्हित किये गये हैं जो कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का 5.11 प्रतिशत है।

5.1.3 आवासीय

वर्तमान निर्मित क्षेत्र से सटे हुए क्षेत्र एवं नगर के प्रमुख मार्गों पर हुए आवासीय विकास को समाहित करते हुए आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 34.98 प्रतिशत है जिसका कुल क्षेत्रफल 4060.34 हे० है। जिसमें रामनगर के अन्तर्गत आवासीय हेतु 1554.15 हे० प्रस्तावित किया गया है जो कुल रामनगर नगर क्षेत्र का 36.96 प्रतिशत है तथा मुगलसराय के अन्तर्गत आवासीय हेतु 2506.2 हे० प्रस्तावित किया गया है जो कुल मुगलसराय क्षेत्र का 34.98 प्रतिशत है।

5.1.3 ग्रामीण आबादी:

रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031 में सम्मिलित गाँव जो नगर निगम सीमा के बाहर हैं 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 68.10 हे० है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 0.59 प्रतिशत है। जिसमें रामनगर नगर क्षेत्र के अन्तर्गत 15.10 हे० है जो कुल रामनगर नगर क्षेत्र का 0.36 प्रतिशत है तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत 53.00 हे० जो कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का 0.72 प्रतिशत है।

5.20 मिश्रित भू-उपयोग:

रामनगर-मुगलसराय नगर में निर्मित क्षेत्र एवं प्रमुख मार्गों पर विकास की प्रकृति मिश्रित भू-उपयोग प्रस्तावित किया जाना आवश्यक प्रतीत होता है। इसके अन्तर्गत रामनगर में पड़ाव चौराहे से रामनगर जाने वाले 45 मी० मार्ग के दोनों तरफ तथा मुगलसराय में राष्ट्रीय राजमार्ग-2 के दक्षिण तरफ ग्राम-महावलपुर तक एवं राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर तरफ सुभाष पार्क तक, 75 मी० बाईपास मार्ग के दोनों तरफ। जिसे महायोजना मानचित्र पर अंकित किया गया है। मिश्रित भू-उपयोग के अन्तर्गत महायोजना में कुल 648.17 हे० का प्रस्ताव किया गया है जो प्रस्तावित महायोजना 5.58 प्रतिशत है जिसमें मुगलसराय नगर क्षेत्र में मिश्रित भू उपयोग हेतु कुल 464.67 हे० का प्रस्ताव किया गया है जो कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का 5.58 प्रतिशत है तथा रामनगर नगर क्षेत्र के अन्तर्गत 183.50 हे० है जो कुल रामनगर नगर क्षेत्र का 4.36 प्रतिशत है।

5.3.0 व्यावसायिक:

नगर के प्रमुख व्यावसायिक केन्द्र सघन निर्मित क्षेत्र में केन्द्रित हैं तथा नगर से गुजरने वाले प्रमुख मार्गों पर स्थित हैं। स्थानाभाव एवं वाहनों के खड़ा होने के स्थान की कमी के कारण मार्ग के उतार-चढ़ाव सम्बन्धी क्रियायें भी सड़क पर ही मार्गों के किनारे वाहनों को खड़ा करके की जाती हैं जिसके कारण यातायात हमेशा अवरुद्ध रहता है। इस भीड़-भाड़ एवं अत्यधिक यातायात भार को कम करने के उद्देश्य से इन व्यावसायिक क्रियाओं को विकेन्द्रीकरण की अत्यन्त आवश्यकता है। जिसके लिए महायोजना-2031 में विभिन्न व्यावसायिक क्रियाओं के उद्देश्य से कुल 360.75 हे० भूमि का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण

महायोजना का 3.11 प्रतिशत है। जिसमें रामनगर नगर क्षेत्र में 141.45 हे० भूमि का प्रस्ताव किया गया है जो कुल शमनगर नगर योन का 3.36 प्रतिशत है तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र में 219.30 हे० भूमि का प्रस्थान किया गया है जो कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का 2.96 प्रतिशत है जिनका विस्तृत विवरण निम्नवत है।

5.3.1 नगर केन्द्र (जेड.सी.):

रामनगर-मुगलसराय नगर में प्रस्तावित क्षेत्रों की जनसंख्या तथा क्षेत्रीय जनसंख्या को व्यवसायिक सुविधाएं उपलब्ध करवाने के उद्देश्य से रामनगर में पड़ाव से रामनगर जाने वाले 45 मी० मार्ग से पश्चिम की तरफ जाने वाले 12 मी० मार्ग पर ग्राम-बखरा में तथा मुगलसराय में 75 मी० बाईपास मार्ग से चकिया जाने वाले मार्ग पर ग्राम-गोधना में इस तरह कुल 02 नगर केन्द्रों का प्रस्ताव किया गया है जिससे नगर में निवास करने वाली जनसंख्या को पर्याप्त व्यवसायिक सुविधाएं प्राप्त हो सके। इस हेतु कुल 60.00 हे० भूमि का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 0.52 प्रतिशत है, जिसमें मुगलसराय नगर क्षेत्र में कुल 40.00 हे० भूमि का प्रस्ताव किया गया है जो कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का 0.54 प्रतिशत है तथा रामनगर नगर क्षेत्र में 20.00 का प्रस्ताव किया गया है जो कुल रामनगर नगर क्षेत्र का 0.48 प्रतिशत है।

5.3.2 उप-नगर केन्द्र (सी.सी.):

रामनगर-मुगलसराय नगर में व्यावसायिक क्रियाओं को ध्यान में रखते हुए रामनगर में कोदोपुर बन्धा रोड से रतनपुर होते हुये डुमरी तक 18 मी० मार्ग के किनारे पश्चिम में, पड़ाव चौराहे से रामनगर जाने वाले 45 मी० मार्ग के किनारे ग्राम-कोदोपुर के निकट, रामनगर चौराहे से कलकत्ता बाईपास पर मिलने वाले 45 मी० मार्ग के निकट बाई तरफ एवं रामलीला मैदान रोड से फतेहपुर जाने वाले मार्ग पर ग्राम-मन्नापुर में तथा मुगलसराय में राष्ट्रीय राजमार्ग-2 पर ग्राम-मडिया, जी०टी० रोड के किनारे दोनों तरफ ग्राम-महावलपुर एवं हरिशंकरपुर तथा जी०टी० रोड एवं प्रस्तावित रिंग रोड को मिलाने वाले 30 मी० मार्ग पर हाईटेंशन लाइन के समीप ग्राम लोहरा में कुल 08 उप-नगर केन्द्र का प्रस्ताव किया गया है जिसका कुल क्षेत्रफल 119.00 0 है जो सम्पूर्ण महायोजना का 1.03 प्रतिशत है जिसमें रामनगर नगर क्षेत्र में 52.00 हे० का प्रस्ताव किया गया है जो कुल रामनगर नगर क्षेत्र का 1.24 प्रतिशत है तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र में 67.00 हे० का प्रस्ताव किया गया है जो कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का 0.90 प्रतिशत है।

5.3.3 बाजार स्ट्रीट:

नगर के निर्मित क्षेत्र में स्थित प्रमुख मार्गों पर बाजार स्ट्रीट का प्रस्ताव किया गया है। इसके अन्तर्गत कुल 71.40 हे० क्षेत्रफल प्रस्तावित है जो सम्पूर्ण महायोजना का 0.62 प्रतिशत है। जिसमें रामनगर नगर क्षेत्र हेतु 32.40 हे० क्षेत्रफल का प्रस्ताव है जो कुल रामनगर नगर क्षेत्र का 0.77 प्रतिशत है तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र हेतु 39.00 80 दो अफल का प्रस्ताव है जो कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का 0.53 प्रतिशत है।

रामनगर-मुगलसराय में बाजार स्ट्रीट की सूची निम्न प्रकार है:-

तालिका संख्या- 20

क्रम स.	बाजार मार्गों का नाम	प्रस्तावित चौड़ाई
1	रामनगर किले से पशु अस्पताल तक के मार्ग के दोनों तरफ।	30 मी
2	पी०ए०सी० से टेंगरा मोड़ एन० एच०-2 बाईपास मार्ग तक मार्ग के दोनों तरफ	45 मी
3	पड़ाव चौराहे से बहादुरपुर मोड़ तक मार्ग के दोनों तरफ।	30 मी
4	नई बस्ती से सुभाष नगर कॉलोनी मोड़ तक मार्ग के दोनों तरफ।	66 मी
5	सुभाष नगर कॉलोनी से मुगलसराय रेलवे पुल तक मार्ग के एक तरफ	66 मी
6	मुगलसराय में अलीनगर तिराहे से चहनिया मार्ग के मोड़ तक मार्ग के दोनों तरफ।	66 मी
7	जी०टी० रोड (एन० एच०-2) से चहनिया मार्ग पर लगभग 700 मी० की दूरी तक मार्ग के दोनों तरफ।	30 मी
8	अलीनगर तिराहे से चकिया मार्ग पर लगभग 1 कि०मी० तक मार्ग के दोनों तरफ।	30 मी
9	सब्जी मण्डी तिराहे से काली महाल तिराहा (रजत जयती मार्ग) तक मार्ग के दोनों तरफ।	30 मी
10	पड़ाव चौराहे से जी०टी० रोड पर 800 मी० की दूरी तक मार्ग के दोनों तरफ	66 मी

चिन्हित बाज़ार मार्गों को निम्न प्रावधानों एवं शर्तों के साथ महायोजना-2031 में प्रस्तावित किया जा रहा है

- 1 मार्गों के साथ स्थित सामुदायिक सुविधाएँ जैसे शिक्षा / स्वास्थ्य सुविधाएँ, मंदिर, मस्जिद, गुरुद्वारा, च पार्क एवं राजकीय / अर्द्धराजकीय / स्थानीय निकाय कार्यालय को व्यावसायिक भू-उपयोग के अंतर्गत नहीं माना जाएगा।
- 2 जो मार्ग आंशिक रूप से वाराणसी विकास प्राधिकरण, उ०प्र०, आवास एवं विकास परिषद् या किसी अन्य सक्षम अभिकरण द्वारा विकसित है तथा संलग्न भूखण्ड आवासीय उपयोग हेतु आवंटित है. का मू-उपयोग व्यावसायिक नहीं माना जाएगा।
- 3 विभिन्न मार्गाधिकारों पर स्थित भूखण्डों पर व्यावसायिक उपयोग की गहराई प्रस्तावित मार्गाधिकार के बराबर अथवा दिनांक 01 जनवरी 2015 को भूस्वामी द्वारा अपने स्वामित्व में भूमि की गहराई की सीमा जो भी कम हो, तक मानी जाएगी अथवा भू-स्वामित्व की भूमि प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से कुछ अधिक

होने पर अधिकतम 10 प्रतिशत तक व्यावसायिक उपयोग की अनुमति सक्षम प्राधिकारी के स्तर से अनुमोदन के पश्चात दी जा सकेगी।

5.3.4 थोक / गोदाम / वेयर हाउस:

रामनगर-मुगलसराय नगर में वर्तमान में स्थित चन्दासी कोल मण्डी को विस्तार के साथ प्रस्तावित करने के साथ-साथ रामनगर में 75 मी० बाईपास मार्ग एवं मिर्जापुर-मुगलसराय रेलवे लाइन की क्रॉसिंग के पास ग्राम-दौलतपुर में तथा मुगलसराय में जी०टी० रोड से सकलडीहा जाने वाले 30 मी० मार्ग के दाहिने तरफ ग्राम-मुस्तफापुर में कुल 03 थोक मण्डी भण्डारागार एवं वेयर हाउस का प्रस्ताव किया गया है। जिसका कुल क्षेत्रफल 99.05 हे० है जो प्रस्तावित सम्पूर्ण महायोजना का 0.85 प्रतिशत है जिसमें रामनगर नगर और मुगलसराय नगर क्षेत्र हेतु क्रमशः 29.05 हे० एवं रामनगर और कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का क्रमशः 0.19 प्रतिशत एवं 0.04 प्रतिशत है। 70.00 हे० क्षेत्रफल प्रस्तावित है जो कुल

5.3.5 अन्य व्यावसायिक केन्द्र (सी.):

रामनगर मुगलसराय के आवासीय क्षेत्रों में फैले व्यावसायिक क्रिया-कलापों को व्यवस्थित करने के लिए रामनगर में 75 मी० बाईपास मार्ग पर ग्राम-भीटी में तथा मुगलसराय में 66 मी० जी०टी० रोड पर ग्राम-मुगलचक में कुल 02 अन्य व्यावसायिक केन्द्र को प्रस्तावित किया गया है। जिसका कुल क्षेत्रफल 11.30 हे० है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 0.10 प्रतिशत है जिसमें केवल रामनगर नगर में व्यावसायिक हेतु 8.00 हे० प्रस्तावित किया गया है जो कुल रामनगर नगर क्षेत्र का 0.19 प्रतिशत है। जबकि मुगलसराय में इस मद में 3.30 हे० भूमि प्रस्तावित की गयी है जो कुल क्षेत्रफल का 0.04 प्रतिशत है।

5.4 औद्योगिक:

रामनगर तथा मुगलसराय नगर के अन्तर्गत औद्योगिक इकाइयाँ प्रमुख रूप से हस्तशिल्प, लघु एवं मध्यम प्रकार की है। औद्योगिक विकास मुख्यतः नगरीय क्षेत्र के सन्निकट के पार्श्ववर्ती ग्रामीण क्षेत्रों में तीव्र गति से हो रहा है। रामनगर-मुगलसराय क्षेत्र वाराणसी से सटा हुआ है जिसकी ऐतिहासिक एवं सांस्कृतिक गरिमा को बनाये रखने तथा नगर के धार्मिक वातावरण को प्रदूषण से मुक्त रखने के उद्देश्य से अतिरिक्त बृहद उद्योग का प्रस्ताव वाराणसी की जगह रामनगर-मुगलसराय में दिया गया है। रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031 में औद्योगिक प्रस्ताव के अन्तर्गत 624.00 हे० क्षेत्र का प्रस्ताव (जो सम्पूर्ण महायोजना का 5.38 प्रतिशत है) भूमि की उपलब्धता, वायु की दिशा सम्पर्क मार्ग की सुगमता आदि को ध्यान में रखते हुये किया गया है जिसमें क्रमशः रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत 400.00 हे० तथा 224.00 हे० भूमि प्रस्तावित है जो कुल रामनगर तथा कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का 9.51 प्रतिशत तथा 3.03 प्रतिशत है।

5.4.1 सेवा / लघु उद्योग

रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031 में वर्तमान में स्थित सेवा / लघु उद्योगों को सम्मिलित करते हुए कुल 237:00 हे० भूमि का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 2.04 प्रतिशत है जिसमें •

रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र में सेवा / लघु उद्योग हेतु क्रमश 13 तथा 224 भूमि क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो कुल रामनगर तथा कुल मुगलसराय क्षेत्र का क्रमश 0.31 प्रतिशत तथा 3.03 प्रतिशत है। यह प्रस्ताव रामनगर में राबर्ट्सगंज जाने वाले 45 मी० मार्ग से जमालपुर को जाने वाले 30 मी० मार्ग के दोनों तरफ ग्राम-गोपालपुर में एवं मुगलसराय में ध्यास नगर रेलवे स्टेशन से जीवनामपुर जाने वाली रेलवे लाईन के किनारे दक्षिण में ग्राम-हृदयपुर में 75 मी० बाईपास मार्ग तथा मुगलसराय- जीवनाथपुर रेलवे लाईन के मध्य ग्राम-हासमपुर में तथा सकलडीहा जाने वाले मार्ग के दक्षिण में ग्राम मुस्तफापुर में दिया गया है।

5.4.2 मध्यम / वृहद् उद्योग

रामनगर-मुगलसराय नगर क्षेत्र में मध्यम / वृहद् उद्योग हेतु कुल 387 हे भूमिका प्रस्ताव गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 3.33 प्रतिशत है जिसमें केवल रामनगर नगर क्षेत्र में 387 हे० भूमि का प्रस्ताव किया गया है जो कुल रामनगर नगर क्षेत्र का 9.20 प्रतिशत है। यह प्रस्ताव केवल रामनगर में 75 मी० बाईपास मार्ग एवं मिर्जापुर रेलवे लाइन के मध्य ग्राम जिवाधीपुर में दिया गया है।

5.5 राजकीय / अर्द्ध-राजकीय

प्रशासनिक दृष्टि से रामनगर व मुगलसराय नगर समूह नगरीय केन्द्रों का स्तर कुछ विशेष महत्त्वपूर्ण न होने तथा सन्निकट मण्डलीय मुख्यालय वाराणसी एवं चंदौली में ही जिला एवं मण्डलीय स्तर के अधिकांश प्रशासनिक तथा विकास सम्बन्धी विविध कार्यालयों के स्थापित होने के कारण रामनगर व मुगलसराय क्षेत्र में केन्द्र तथा राज्य सरकार के कार्यालयों की कम ही स्थापना हुई है। महायोजना-2031 में इसे संगठित प्रशासनिक परिसर के अन्तर्गत विकसित करने की परिकल्पना हेतु रामनगर में पड़ाव से रामनगर जाने वाले 45 मी० मार्ग से पश्चिम की तरफ जाने वाले 12 मी० मार्ग पर ग्राम-व्यासपुर में तथा मुगलसराय में पड़ाव से सहजौर जाने वाले 30 मी० मार्ग पर ग्राम-भिसौड़ी, 66 मी० जी०टी० रोड एवं व्यासपुर-मुगलसराय रेलवे लाइन के मध्य ग्राम-चंदासी के निकट, 75 मी० बाईपास मार्ग के किनारे ग्राम-विशुनपुर में एवं 66 मी० जी०टी० रोड के किनारे ग्राम अलीनगर उर्फ मुगलचक में राजकीय/ अर्द्धराजकीय कार्यालय हेतु कुल 130.56 हे० क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 1.48 प्रतिशत है जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र में क्रमशः 21.00 हे० तथा 130.56 हे० भूमि का प्रस्ताव किया गया है जो कुल रामनगर तथा कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का 0.50 प्रतिशत तथा 1.48 प्रतिशत है।

5.6 सार्वजनिक / अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधायें

सार्वजनिक सुविधाएं किसी भी नगर की सामाजिक, आर्थिक एवं भौतिक संरचना में महत्त्वपूर्ण भूमिका निभाती हैं। नगर की जनसंख्या वृद्धि के परिप्रेक्षा में पर्याप्त सुविधाओं का विकास अत्यन्त आवश्यक होता है। जिनको दृष्टिगत रखते हुए महायोजना-2031 में सार्वजनिक सुविधाएं यथा शिक्षा, चिकित्सालय, तकनीकी शिक्षा, डाकघर एवं तारघर, अग्निशमन, पुलिस स्टेशन एवं धार्मिक के अन्तर्गत कुल 595.03 हे० भूमि का

प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 5.13 प्रतिशत है जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र में सार्वजनिक / अई-सार्वजनिक सुविधायें हेतु क्रमशः 206.02 हे० तथा 389.01 हे० भूमि का प्रस्ताव दिया गया है जो कुल रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र का 4.90 प्रतिशत तथा 5.25 प्रतिशत है जिनका विवरण निम्नवत् है:-

5.6.1 शैक्षिक संस्थाएं (PS-1)

महायोजना-2031 के आंकलित जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुए मानक के आधार पर अतिरिक्त शैक्षिक संस्थानों की आवश्यकता होगी। अतः शैक्षिक सुविधाओं हेतु कुल 137.46 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो प्रस्तावित सम्पूर्ण महायोजना का 1.18 प्रतिशत है जिसमें रामनगर नगर क्षेत्र के अन्तर्गत राबर्ट्सगंज जाने वाले 45 मी० मार्ग पर ग्राम-मिर्जापुर खुर्द के पास में हाईटेन्शन लाईन के नीचे कुल 73.20 हे० क्षेत्र तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत प्रस्तावित 45 मी० रिंग रोड के पास ग्राम-महादेवपुर में, जी०टी० रोड महावलपुर से कैथी जाने वाले मार्ग पर ग्राम-लोहरा एवं जाल्हूपुर में तथा मुगलसराय सब्जी मण्डी से हनुमानपुर होते हुए जाल्हूपुर जाने वाले मार्ग पर ग्राम भोगवार के निकट कुल 64.26 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो कुल रामनगर तथा कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का क्रमशः 1.74 प्रतिशत तथा 0.93 प्रतिशत है।

5.6.2 चिकित्सा एवं स्वास्थ्य सुविधाएँ (PS-2)

महायोजना-2031 के आंकलित जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुए मानक के आधार पर अतिरिक्त स्वास्थ्य सुविधाओं की आवश्यकता होगी। जिसके लिए महायोजना-2031 में कुल 92.50 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो कुल महायोजना क्षेत्र का 0.80 प्रतिशत है। जिसमें रामनगर नगर क्षेत्र में 24 मी० बाईपास रोड से उत्तर की तरफ जाने वाले मार्ग पर ग्राम-दहिया में एवं इसी मार्ग पर ग्राम-नाथूपुर एवं व्यासपुर के मध्य कुल 24.00 हे० भू-क्षेत्र तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र में व्यास नगर-मुगलसराय रेल मार्ग के बायें ग्राम-महावलपुर में, जी०टी० रोड महावलपुर से छिमिया होते हुए कैथी जाने वाले 30 मी० मार्ग पर ग्राम-भोगवार तथा 66 मी० जी०टी० रोड पर ग्राम आलमपुर में कुल 68.50 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो कुल रामनगर तथा कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का क्रमशः 0.57 प्रतिशत तथा 0.93 प्रतिशत है।

5.6.3 तकनीकी शैक्षिक संस्थाएँ (PS-3)

महायोजना-2031 में वर्तमान तकनीकी शैक्षिक संस्थाओं को सम्मिलित करते हुए कुल 55.48 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना 0.48 प्रतिशत है। उपर्युक्त भू क्षेत्र मुगलसराय नगर क्षेत्र में 40.78 हे० क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जो कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का 0.55 प्रतिशत है तथा रामनगर नगर क्षेत्र के अन्तर्गत 14.70 हे० क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जो कुल रामनगर नगर क्षेत्र का 0.35 प्रतिशत

है। यह प्रस्ताव रामनगर में राबर्ट्सगंज जाने वाले 45 मी० मार्ग से जमालपुर जाने वाले 30 मी० मार्ग पर ग्राम-पटना में, 75 मी० बाईपास रोड से 24 मी० मार्ग पर ग्राम-नाथूपुर एवं व्यासपुर के मध्य तथा 75 मी० बाईपास मार्ग के किनारे ग्राम-चकिया में दिया गया है।

5.6.4 डाक एवं तारघर (PS-4)

रामनगर-मुगलसराय नगर में वर्तमान में स्थित डाकघर/तारघर को सम्मिलित करते हुए महायोजना-2031 हेतु आंकलित जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुए 75 मी० बाईपास रोड से 24 मी० मार्ग पर-पाहपुर में तथा मुगलसराय में जी०टी० रोड महावलपुर से छिमिया होते हुए कैथी जाने वाले 30 मी० मार्ग पर ग्राम पटपरा में एवं 66 मी० जी०टी० रोड पर ग्राम अलीनगर में डाक एवं तारघर हेतु कुल 17.20 भू-मंत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना 0.15 प्रतिशत है। जिसमें रामनगर नगर क्षेत्र या मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत क्रमशः 4.00 हे० तथा 13.20 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो कुल रामनगर तथा कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का क्रमशः 0.10 प्रतिशत तथा 0.18 प्रतिशत है।

5.6.5 अग्निशमन (PS-5)

वर्तमान में रामनगर-मुगलसराय नगर क्षेत्र में मात्र दो अग्निशमन केन्द्र हैं जो नगर की जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति में सक्षम नहीं हैं। अतः उपरोक्त तथ्यों एवं महायोजना-2031 हेतु आंकलित जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुए नगर के विभिन्न क्षेत्रों में महायोजना-2031 में कुल 14.56 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो कुल महायोजना क्षेत्र का 0.13 प्रतिशत है। जिसमें रामनगर नगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत क्रमशः 5.00 हे० तथा 9.56 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो कुल रामनगर तथा कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का क्रमशः 0.12 प्रतिशत तथा 0.13 प्रतिशत है। जिसमें रामनगर में 75 मी० बाईपास मार्ग से 24 मी० मार्ग पर ग्राम-दहिया में तथा मुगलसराय में सब्जी मण्डी चौराहे से हनुमानपुर होते हुये केली जानेवाले 30 मी० मार्ग पर ग्राम-भोगवार में एवं 75 मी० बाईपास रोड पर ग्राम-गोधना में अग्निशमन प्रस्तावित है।

5.6.6 पुलिस लाइन एवं पुलिस स्टेशन (PS-6)

रामनगर-मुगलसराय नगर में वर्तमान में स्थित पुलिस स्टेशन/पुलिस लाइन को सम्मिलित करते हुए महायोजना-2031 हेतु आंकलित जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुए रामनगर किले से पूरब की तरफ जाने वाले मार्ग पर ग्राम-दरियापुर तथा मुगलसराय में जी०टी० रोड महावलपुर से छिमिया होते हुये कैथ जाने वाले 30 मी० मार्ग ग्राम-पटपरा में अतिरिक्त पुलिस लाइन हेतु महायोजना-2031 में 128.16 हे० क्षे का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 1.10 प्रतिशत है जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय ना क्षेत्र के अन्तर्गत

क्रमशः 13.20 हे० तथा 114.96 हे० भूमि क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो कुल रामनगर-मुगलसराय क्षेत्र का क्रमशः 0.31 प्रतिशत तथा 1.55 प्रतिशत है।

5.6.7 धार्मिक (PS-7)

प्रमुख प्राचीन मन्दिर/मठ नगर के प्राचीन निर्मित क्षेत्र में विद्यमान है। नगर में स्थित इन प्रसिद्ध मन्दिरों / मठों को संरक्षित करने के उद्देश्य से रामनगर में पड़ाव क्रासिंग से पहले गंगा से दक्षिण ग्राम डुमरी में तथा मुगलसराय में 66 मी० जी०टी० रोड के किनारे उत्तर की तरफ गंगा नदी के किनारे इस हेतु कुल 68.56 हे० क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 0.59 प्रतिशत है जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत क्रमशः 56.32 हे० तथा 12.24 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो कुल रामनगर तथा मुगलसराय क्षेत्र का क्रमशः 1.34 तथा 0.17 प्रतिशत है।

5.6.8 जलमल शोधन संयंत्र

महायोजना-2031 में रामनगर-मुगलसराय निर्मित क्षेत्रों में वर्तमान में जल-मल शोधन संयंत्र हेतु कुल 41.16 भू-क्षेत्र उपयोग में है जो यथास्थित प्रस्तावित है जो सम्पूर्ण महायोजना का 0.35 प्रतिशत है। जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत क्रमशः 15.36 हे० तथा 25.80 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो रामनगर तथा मुगलसराय नगरीय क्षेत्र का क्रमशः 0.37 प्रतिशत तथा 0.35 प्रतिशत है। रामनगर में 75 मी० बाईपास मार्ग के उत्तर में ग्राम-डिहवा में वर्तमान संयंत्र को यथावत रखते हुये मुगलसराय में कैली जाने वाले 30 मी० मार्ग पर प्रस्तावित 60 मी० रिंग रोड के पास ग्राम सैदपुर में कृषि क्षेत्र में जलमल शोधन संयंत्र का प्रस्ताव किया गया है।

5.6.9 विद्युत सब स्टेशन

मुगलसराय नगर समूह तथा रामनगर नगरपालिका परिषद क्षेत्र में विद्युत शक्ति की सम्पूर्ति वर्तमान में आंशिक रूप से स्थित विद्युत गृह तथा आंशिक रूप से रिहन्द स्थित तापीय विद्युत केन्द्र में उत्पादित और उत्तर प्रदेश ग्रिड के माध्यम से प्राप्त विद्युत शक्ति से होता है। इन नगरीय केन्द्रों में विद्युत शक्ति वितरण 132/44 के०वी० के चार उप विद्युत केन्द्रों के माध्यम से होती है। रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्र के लिए वर्ष 2031 की विद्युत आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए 220 के०वी० के एक विद्युत केन्द्र की आवश्यकता होगी जिसके लिए ग्राम बगही में वर्तमान में स्थित सब स्टेशन को यथावत रखते हुये कुल 20.48 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 0.18 प्रतिशत है। जिसमें केवल मुगलसराय नगर क्षेत्र में ही 20.48 हे० भूमि का प्रस्ताव किया गया है जो कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का 0.28 प्रतिशत है।

5.6.10 गावेज डम्पिंग स्थल

रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031 में आकलित जनसंख्या को ध्यान में रखते हुये कैली जाने वाले 30 मी० मार्ग पर प्रस्तावित 60 मी० रिंग रोड के किनारे ग्राम सैदपुर में कृषि क्षेत्र में प्रस्तावित एस.टी. पी. के समीप गावेज डम्पिंग स्थल का प्रस्ताव दिया गया है। जो कुल प्रस्तावित महायोजना क्षेत्र का 0.17 प्रतिशत है जिसका कुल क्षेत्रफल 19.47 हे० है। दूसरी गावेज डम्पिंग ग्राउण्ड जोन संख्या-4 रेलवे लाइन के उत्तर दिशा में प्रस्तावित है जिसका क्षेत्रफल लगभग 0.24 हे० है।

5.7.0 पार्क/खुला क्षेत्र/हरित पट्टी

मनुष्य के शारीरिक व मानसिक स्वास्थ्य एवं विकास के लिए पार्को, क्रीडा क्षेत्रों एवं खुले क्षेत्रों 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 एवं हरित पट्टी हेतु 2311.93 हे० भूमि का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 19.92 प्रतिशत है जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय नगर हेतु क्रमशः 987.47 तथा 1324.46 हे० भूमि का प्रस्ताव किया गया है जो कुल रामनगर तथा कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का क्रमशः 23.49 तथा 17.89 प्रतिशत है।

5.7.1 क्षेत्रीय पार्क (P-1)

रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031 में क्षेत्रीय पार्क हेतु कुल 136.44 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया जो सम्पूर्ण महायोजना का 1.18 प्रतिशत है जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत क्रमशः 50.30 तथा 86.14 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया जो कुल रामनगर तथा कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का क्रमशः 1.20 तथा 1.16 प्रतिशत है। यह प्रस्ताव महायोजना में गंगा नदी के किनारे डुमरी, कटेसर, कोदोपुर में, पड़ाव से रामनगर जाने वाले 45 मी० राष्ट्रीय राजमार्ग-7 पर ग्राम वाजिदपुर के निकट, राबर्ट्सगंज जाने वाले मार्ग के समीप ग्राम हमीदपुर में नहर के दक्षिण तरफ, पड़ाव से सहजौर जाने वाले मार्ग के उत्तर तरफ और गंगा नदी के मध्य ग्राम नरिया में, मुगलसराय रेलवे स्टेशन से जीवनाथपुर रेलवे स्टेशन को जाने वाली रेलवे लाइन के दक्षिण ग्राम धरना एवं मुगलसराय रेलवे स्टेशन से 75 मी० बाईपास को मिलाने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग-2 के उत्तर तरफ आदि स्थानों पर दिया गया है।

5.7.2 पार्क/खुला क्षेत्र/बहु उपयोगी (P-2)

महायोजना-2031 में पार्क/खुला क्षेत्र/बाग/बहु उपयोगी हेतु कुल 354.94 हे० भूमि का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 3.06 प्रतिशत है जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत क्रमशः 193.66 तथा 161.28 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया जो कुल रामनगर तथा कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का क्रमशः 4.61 तथा 2.18 प्रतिशत है। यह प्रस्ताव महायोजना में रामनगर में स्थित रामलीला मैदान

(सभी आठ जगह), पड़ाव से रामनगर जाने वाले 45 मी० मार्ग से पश्चिम की तरफ जाने वाले 12 मी० मार्ग पर ग्राम फतेहपुर में, चंदासी कोलमंडी के दक्षिण ब्यास नगर रेलवे लाइन के मध्य, राष्ट्रीय राजमार्ग-2 पर चंदासी कोलमंडी के समीप से कैली जाने वाले मार्ग के उत्तर तरफ, मुगलसराय रेलवे स्टेशन जीवनाथपुर जाने वाले रेलवे लाइन के पूरब तरफ 75 मी० बाईपास के समीप ग्राम डिहवा में, मुगलसराय रेलवे स्टेशन से 75 मी० बाईपास को मिलाने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग-2 के दक्षिण तरफ, 75 मी० बाईपास के दक्षिण तरफ खानजहाँन चक में, राबर्ट्सगंज जाने वाले मार्ग के पश्चिम तरफ ग्राम मुजफ्फरपुर में एवं यू०पी०एस०आई०डी०सी० से चकिया जाने वाले मार्ग एवं राष्ट्रीय राजमार्ग को जोड़ने वाले मार्ग के उत्तर तरफ ग्राम मवईखुर्द के समीप आदि स्थानों पर दिया गया है।

5.7.3 खेल का मैदान/स्टेडियम (P-3)

महायोजना में नगर में वर्तमान स्थित खेल का मैदान/ स्टेडियम को यथावत रखते हुये कुल 86.10 हे० भूमि का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 0.74 प्रतिशत है जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत क्रमशः 33.40 तथा 52.70 हे० भू क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो कुल रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र का क्रमशः 0.79 तथा 0.71 प्रतिशत है। यह प्रस्ताव महायोजना में पड़ाव से रामनगर जाने वाले 45 मी० मार्ग के पश्चिम ग्राम बखरा एवं इसके आसपास के क्षेत्र में एवं चंदासी कोलमंडी से कैली जाने वाले मार्ग के दक्षिण में ग्राम पथरा आदि स्थानों में दिया गया है।

5.7.4 हरित पट्टी (P-4)

रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031 के अन्तर्गत हरित पट्टी हेतु कुल 1701.63 हे० भू क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 14.94 प्रतिशत है जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत क्रमशः 710.11 हे० तथा 1024.34 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अलग-अलग क्षेत्रफल का क्रमशः 16.89 तथा 13.84 प्रतिशत है। गंगा नदी के किनारे 200 मी० तथा हाईटेन्शन लाइन के नीचे दोनो तरफ 10-10 मी०, प्रस्तावित रिंग रोड के दोनो तरफ एवं 75 मी० बाईपास मार्ग के दोनो तरफ 20-20 मी० प्रस्तावित किया गया है।

5.8.0 ऐतिहासिक धरोहर

रामनगर में ऐतिहासिक एवं पुरातात्विक स्थल विद्यमान है। रामनगर में रामलीला मैदान जहाँ 7 विभिन्न जगहों पर रामलीला होता है, स्व०-लाल बहादुर शास्त्री का मकान, रामनगर का किला एवं अन्य प्रसिद्ध ऐतिहासिक स्थलों के संरक्षण हेतु इनके चतुर्दिक 100 मी० तक कोई भी निर्माण निषिद्ध किया गया है। महायोजना-2031 में इस भू-प्रयोग के अन्तर्गत पुराने स्मारको को यथावत रखते हुये कुल 86.58 भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र का 0.75 प्रतिशत जो केवल रामनगर नगर हेतु प्रस्तावित

किया गया है जो कुल रामनगर नगर क्षेत्र का 2.06 प्रतिशत है। भारत सरकार के आर्डिनेन्स नं0-1 आफ 2010 दि0-23.1.2010 के अन्तर्गत हर ऐतिहासिक धरोहर की परिधि से 100 मी0 दूरी तक निषेध क्षेत्र एवं उसके बाद 200 मी0 दूरी तक रेगुलेटेड एरिया घोषित किया गया है जिसमें विशेष अनुमति से मानचित्र स्वीकृत किया जा सकता है। इस महायोजना में उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुये रामलीला मैदान के 07 स्थलों 1-क्षीरसागर 2- अयोध्या 3-जनकपुर 4-चित्रकूट 5-भारद्वाज आश्रम, सगरा 6-पंचवटी 7-लंका, पम्पापुर, स्व०-लाल बहादुर शास्त्री का मकान, रामनगर की किला एवं अन्य प्रसिद्ध ऐतिहासिक स्थलों के आसपास में क्षेत्रीय पार्क एवं खुला स्थल प्रस्तावित किया गया है जिससे इन संरक्षित स्थानों पर प्रतिकूल प्रभाव न पड़े।

5.9.0 यातायात एवं परिवहन

यातायात व्यवस्था किसी भी नगर के भौतिक विकास को ही नहीं उसकी आर्थिक तथा सामाजिक क्रियाओं को प्रभावित करता है। महायोजना-2031 में यातायात एवं परिवहन के अन्तर्गत विभिन्न भू-प्रयोग प्रस्तावित किये गये हैं जिनका कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल 1701.63 हे0 है जो सम्पूर्ण महायोजना का 14.66 प्रतिशत है जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत क्रमशः 189.13 हे0 तथा 1512.48 हे0 भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो कुल रामनगर तथा कुल मुगलसराय का क्रमशः 4.50 प्रतिशत तथा 20.43 प्रतिशत है। जिनका विस्तृत विवरण निम्नवत् है।

5.9.1 वर्तमान/प्रस्तावित मार्ग

रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्र में स्थित मार्ग पर्याप्त है। महायोजना-2031 में वर्तमान मार्गों के केवल चौड़ीकरण का प्रस्ताव किया गया है। वर्तमान मार्ग तथा चौड़ीकरण हेतु प्रयुक्त भूमि को सम्मिलित करते हुये कुल 433.09 हे0 भू क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 3.73 प्रतिशत है जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत क्रमशः 129.60 हे0 तथा 303.49 हे0 भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो कुल रामनगर तथा कुल मुगलसराय का क्रमशः 3.08 प्रतिशत तथा 4.10 प्रतिशत है। वर्तमान मार्गों की सूची पृष्ठ संख्या-70 पर संलग्न है।

5.9.2 रेलवे स्टेशन/रेलवे लाइन/सम्पत्ति

रामनगर एवं मुगलसराय नगरीय क्षेत्रों में मुगलसराय नगरीय केन्द्र उत्तर एवं मध्य रेलवे के बड़ी लाइन पर स्थित एक बहुत ही महत्वपूर्ण रेलवे स्टेशन है। रेलवे के माल ढुलाई की दृष्टि से मुगलसराय स्थित रेलवे ट्रांसिपमेन्ट यार्ड उत्तर भारत का ही नहीं वरन् सम्पूर्ण भारत का सबसे बड़ा ट्रांसिपमेन्ट यार्ड है। इस स्थिति के विपरीत रामनगर सीधे इसी रेल मार्ग पर स्थित नहीं है। रामनगर का निकटस्थ रेलवे स्टेशन जीवनाथपुर है जो एक छोटा सा स्टेशन है। रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031 में रेलवे के अन्तर्गत आने वाली भूमि को

यथा स्थित प्रस्तावित किया गया है। इस भू-प्रयोग के अन्तर्गत कुल 1139.28 हे क्षेत्रफल प्रस्तावित है जो सम्पूर्ण महायोजना का 9.81 प्रतिशत है जिसमें मुगलसराय नगर के अन्तर्गत 1139.28 हे भू क्षेत्र प्रस्तावित है जो कुल मुगलसराय नगर क्षेत्र का 15.39 प्रतिशत है।

5.9.3 रेलवे साइडिंग

रामनगर एक धार्मिक/औद्योगिक केन्द्र के रूप में जाना जाता है। रामनगर में एन.एच.-2 बाईपास मार्ग पर स्थित जीवनाथपुर में एवं उसके ठीक सामने यू0पी0एस0आई0डी0सी0 के अंतर्गत लगभग 100 से अधिक औद्योगिक इकाइयाँ कार्यरत हैं। उसको ध्यान में रखते हुए जीवनाथपुर औद्योगिक आस्थान के पूर्वी तरफ डेडीकेटेड फ्रेड कॉरिडोर पर पुल 18.50 हे भू-क्षेत्रफल पर रेलवे साइडिंग का प्रस्ताव दिया गया है। जो कुल महायोजना क्षेत्रफल का 0.16 प्रतिशत है।

5.9.4 बस अड्डा/टर्मिनल

रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्र में वर्तमान में कोई नियोजित बस अड्डा/टर्मिनल नहीं है। महायोजना-2031 में रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्र की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये इलाहाबाद जाने वाले बाईपास मार्ग के दाहिने तरफ, पड़ाव क्रासिंग से राबर्ट्सगंज जाने वाले 45 मी0 मार्ग तथा 75 मी0 मार्ग की क्रासिंग के पहले उत्तर की तरफ एवं 66 मी0 जी0टी0 रोड पर ग्राम-डाण्डी में बस अड्डा/टर्मिनल प्रस्तावित है। इस हेतु रामनगर-मुगलसराय में कुल 16.46 हे भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया जो सम्पूर्ण महायोजना का 0.14 प्रतिशत है जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत क्रमशः 8.78 हे तथा 7.68 हे भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो रामनगर तथा मुगलसराय नगरीय क्षेत्र का क्रमशः 0.21 प्रतिशत तथा 0.1 प्रतिशत है।

5.9.5 ट्रान्सपोर्ट नगर

महायोजना-2031 में रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्र में ट्रान्सपोर्ट नगर का प्रस्ताव किया गया है। यह ट्रान्सपोर्ट नगर 75 मी0 बाईपास मार्ग के दाहिने तरफ ग्राम-दहिया एवं कटरिया के बीच तथा पड़ाव से सहजौर जाने वाले 30 मी0 मार्ग पर ग्राम-कोण्डाकलां में प्रस्तावित है। प्रस्तावित ट्रान्सपोर्ट नगर, नगर के वाह्य क्षेत्र में इसलिए प्रस्तावित किया गया है ताकि नगर का यातायात अवरुद्ध न हो। इस हेतु रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्र में कुल 58.36 हे भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 0.50 प्रतिशत है जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत क्रमशः 22.50 हे तथा 35.86 हे भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो रामनगर तथा मुगलसराय नगरीय क्षेत्र का क्रमशः 0.54 प्रतिशत तथा 0.48 प्रतिशत है।

5.9.6 जल परिवहन

भारतीय अंतर्देशीय जलमार्ग प्राधिकरण द्वारा हल्दिया से इलाहाबाद तक प्रस्तावित अंतर्देशीय जल परिवहन योजना के दृष्टिगत रामनगर में गंगा नदी के ठीक किनारे विश्व सुन्दरी पुल के दक्षिण तरफ राल्हपुर गाँव में 18.00 हे० भू क्षेत्र पर वाटर टर्मिनल का प्रस्ताव दिया गया है जो कुल महायोजना क्षेत्रफल का 0.16 प्रतिशत है।

5.9.7 ट्रक टर्मिनल

रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्र में वर्तमान में कोई नियोजित ट्रक टर्मिनल नहीं है। महायोजना-2001 में रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्र की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये 75 मी० बाईपास रोड पर ग्राम-भीटी में रोड के बायीं तरफ तथा 66 मी० जी०टी० रोड पर ग्राम-मडिया में ट्रक टर्मिनल प्रस्तावित है। इस हेतु रामनगर-मुगलसराय में कुल 17.92 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 0.16 प्रतिशत है जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय नगर क्षेत्र के अन्तर्गत क्रमशः 10.25 हे० तथा 7.67 हे० भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो रामनगर तथा मुगलसराय नगरीय क्षेत्र का क्रमशः 0.24 प्रतिशत तथा 0.10 प्रतिशत है।

5.9.8 रेलवे/रिवर ओवर ब्रिज/रोड ओवर ब्रिज

रामनगर मुगलसराय महायोजना-2031 के अन्तर्गत 11 रेलवे ओवर ब्रिज/रिवर ओवर ब्रिज/ आर. ओ.बी. का प्रस्ताव किया गया है जिसकी सूची निम्नवत है-

1. गोकुलपुर गाँव के पास
2. रौना गाँव के पास
3. सहजौर के पास
4. मवई कला के पास
5. एनएच-2 बाईपास पर एनएच-7 के शुरुआत में टेगरा मोड़ के पास (निर्मित)
6. एनएच-2 बाईपास पर कटरिया मोड़ के पास
7. एनएच-2 बाईपास एवं डेडीकेटेड फ्रेड कोरीडोर के क्रॉसिंग पर
8. एनएच-2 बाईपास पर चकिया मोड़ के पास
9. डेडीकेटेड फ्रेड कोरीडोर पर प्रस्तावित रेलवे साइडिंग के पास जीवनाथ पुर में
10. डेडीकेटेड फ्रेड कोरीडोर पर जमालपुर को जाने वाली सड़क पर
11. मुगलसराय में रेलवे लाइन से चकिया एवं एनएच-2 को जाने वाली सड़क पर (निर्मित- एलिवेटेड)

5.9.9 मेट्रो रेल यातायात:

वाराणसी-मुगलसराय यातायात भार को दृष्टिगत रखते हुये कम्प्रिहेन्सिव मोबिलिटी प्लान के अन्तर्गत प्रस्तावित डी0एल0डब्लू से कैन्ट उपरगामी मेट्रो रेल को वाया वाराणसी सिटी-काशी रेलवे स्टेशन होते हुये मुगलसराय तक प्रस्तावित किया गया है जिसकी कुल लम्बाई 16.5 कि0मी0 है।

5.9.10 पार्किंग स्थल:

रामनगर की पर्यटन तथा धार्मिक एवं सांस्कृतिक महत्ता को दृष्टिगत रखते हुये रामनगर किले के समीप एक समुचित पार्किंग स्थल तथा मुगलसराय नगर में यातायात की विकट समस्या को देखते हुये पुरानी कोल मण्डी में एक तथा पड़ाव पर एक पार्किंग स्थल का प्रावधान किया गया है। जोनल प्लान तैयार करते समय क्षेत्रीय आवश्यकतानुसार पार्किंग / मल्टी लेवल पार्किंग का प्रावधान किया जायेगा।

5.10.0 अन्य:

इसके अन्तर्गत रामनगर-मुगलसराय नगर समूह क्षेत्र के लिए कुल 504.02 हे0 भूमि का प्रस्ताव दिया गया है जो कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल का 4.34 प्रतिशत है। जिसमें रामनगर नगरपालिका परिषद एवं मुगलसराय नगर समूह के लिए क्रमशः 281.80 हे0 तथा 222.22 हे0 भूमि का प्रस्ताव दिया गया है जो कुल रामनगर तथा कुल मुगलसराय क्षेत्र का क्रमशः 6.70 प्रतिशत एवं 3.0 प्रतिशत है। जिसका विवरण निम्नवत है:-

5.10.1 कृषि/बाग:

रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031 के अन्तर्गत वर्तमान समय में कृषि कार्य हेतु उपयोग में लायी जाने वाली भूमि को कृषि भू-प्रयोग के अन्तर्गत दर्शाया गया है। कृषि हेतु कुल 367.52 हे0 भू-क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है जो सम्पूर्ण महायोजना का 3.17 प्रतिशत है।

5.10.2 जलाशय/नहर:

महायोजना-2031 में रामनगर-मुगलसराय नगरीय क्षेत्रों में वर्तमान में जल भराव / नहर हेतु कुल 136.50 भू क्षेत्र उपयोग में है जो यथास्थित प्रस्तावित है जो सम्पूर्ण महायोजना का 1.18 प्रतिशत है। जिसमें रामनगर तथा मुगलसराय नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत क्रमशः 60.80 प्रतिशत तथा 75.70 प्रतिशत है जो रामनगर नगरीय क्षेत्र तथा मुगलसराय नगरीय क्षेत्र का क्रमशः 1.45 प्रतिशत तथा 1.02 प्रतिशत है। तालाब/जलाशय की सूची परिशिष्ट-6 में दर्शायी गयी है।

तालिका संख्या-21

रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031में वर्तमान मार्गों की वर्तमान एवं प्रस्तावित चौड़ाई

क्रा स	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई	प्रस्तावित चौड़ाई
1	पड़ाव चौराहा से सहजौर होते हुए कैली से चहनियों की तरफ जाने वाला मार्ग ।	12.00 मी	30.00 मी
2	राष्ट्रीय राजमार्ग-2 वाराणसी से पड़ाव होते हुए मुगलसराय से चन्दौली की ओर जाने वाला मार्ग।	66.00 मी	66.00 मी
3	कुम्ब खुर्द से कैले मार्ग होते हुए पुराने जीटी) मार्ग को क्रॉस करते हुए व्यास नगर रेलवे स्टेशन तक।	24.00 मी	24.00 मी
4	जी0टी0 मार्ग महावलपुर से छिमिया होते हुए कली मार्ग तक।	12.00 मी	30.00 मी
5	मुगलसराय सब्जी मण्डी से हनुमानपुर होते हुए कैली मार्ग तक।	24.00 मी	30.00 मी
6	जी0टी0 मार्ग हनुमानपुर से होते हुए सहजौर से फैली जाने वाले मार्ग तक।	16.00 मी	12.00 मी/ 30.00 मी
7	जी0टी0 मार्ग से सकलडीहा को जाने वाले मार्ग तक।	25.00 मी	30.00 मी
8	सकलडीहा मार्ग पर सरेसर से धूसखास होते हुए रेलवे लाइन पार कर आगे जाने वाला मार्ग।	12.00 मी	18.00 मी
9	सकलडीहा मार्ग पर मटकुटा से धूसखास होते हुए रेलवे लाइन पार कर आगे जाने वाला मार्ग।	04.00 मी	18.00 मी
10	जी0टी0 मार्ग आलमपुर से धूसखास जाने वाला मार्ग।	07.00 मी	18.00 मी
11	अलीनगर तिराहे से बाईपास होते हुए चकिया जाने वाला मार्ग।	40.00 मी	45.00 मी
12	बाईपास मार्ग विशुनपुर से देवई जाने वाला मार्ग।	06.00 मी	24.00 मी
13	चकिया मार्ग सेरेमा गाँव होते हुए आगे जाने वाला मार्ग।	12.00 मी	18.00 मी
14	बाईपास मार्ग गाँधना से नियमताबाद जाने वाला मार्ग।	08.00 मी	24.00 मी
15	चकिया मार्ग से गोधना एवं गंगेहरा होते हुए चन्द्रखा बाईपास तक जाने वाला मार्ग।	07.00 मी	18.00 मी
16	औद्योगिक क्षेत्र जीवनाथपुर से एल0एच0 2 बाईपास मार्ग को पार करते हुए ग्राम चकिया, महेवा 10.00- होते हुए मी0 जी0टी0 मार्ग तक	10.00 मी/18.00 मी	24.00 मी
17	औद्योगिक क्षेत्र से जीवनाथपुर होते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग-7 तक।	24.00 मी	30.00 मी

18	मिर्जापुर जाने वाले 45 मी० राष्ट्रीय राजमार्ग-7 पर टेंगरा मोड़ से औद्योगिक क्षेत्र को जाने वाला मार्ग।	30.00 मी	30.00 मी
19	औद्योगिक क्षेत्र रामनगर से बाईपास मार्ग को क्रास करते हुए लंका होते हुए रामनगर चौराहा तक।	20.00 मी	15.00 मी/30.00 मी
20	रामलीला मैदान लंका से जी०टी० मार्ग बाईपास तक।	12.00 मी	12.00 मी
21	बाईपास मार्ग से औद्योगिक मार्ग टेंगरा मोड़ तक।	18.00 मी	18.00 मी
22	रामलीला मैदान मार्ग से फतेहपुर, बरबरा होते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग-7 तक।	08.00 मी	30.00 मी
23	साहुपुरी जाने वाले मार्ग से दुर्गा मन्दिर से होते हुए कोदोपुर तक।	05.00 मी	30.00 मी
24	कोदोपुर बन्धा मार्ग से डुमरी होते हुए रतनपुर तक।	08.00 मी	18.00 मी
25	कोदोपुर से निर्माणाधीन पुल तक।	05.00 मी	18.00 मी
26	पड़ाव से रामनगर चौराहा हुए बाईपास मार्ग तक।	24.00 मी	45.00 मी
27	दुर्गा मन्दिर से लंका तक।	23.00 मी	30.00 मी
28	रामनगर लंका मैदान से खजूर गाँव होते हुए छितमपुर तक।	10.00 मी	24.00 मी
29	पावर हाउस से बाईपास जी०टी० मार्ग पर बने रेलवे ब्रिज तक।	06.00 मी	24.00 मी
30	एन एच-2 बाईपास से मिर्जापुर होते हुए कन्याकुमारी जाने वाला एन.एच.-7 मार्ग	24.00 मी	45.00 मी
31	चुनार रोड से वाटर टर्मिनल तक	12.00 मी	18.00 मी

तालिका संख्या-22

रामनगर-मुगलसराय प्रस्तावित भू-उपयोग-2031							
क्र.	भू-उपयोग की श्रेणी	रामनगर (अ)		मुगलसराय (ब)		योग (अ+ब)	
		क्षेत्रफल	प्रतिशत	क्षेत्रफल	प्रतिशत	क्षेत्रफल	प्रतिशत
1.00	आवासीय	1707.60	40.61	2937.62	39.68	4645.22	40.02
1.10	निर्मित क्षेत्र	138.36	3.29	378.42	5.11	516.78	4.45
1.20	आवासीय	1554.14	36.96	2506.20	33.85	4060.34	34.98
1.30	ग्रामीण आबादी	15.10	0.36	53.00	0.72	68.10	0.59
2.00	मिश्रित भू-उपयोग	183.50	4.36	464.67	6.28	648.17	5.58
3.00	व्यवसायिक	141.45	3.36	219.30	2.96	360.75	3.11
3.10	नगर केन्द्र (जेड.सी.)	20.00	0.48	40.00	0.54	60.00	0.52
3.20	उप नगर केन्द्र (सी.सी.)	52.00	1.24	67.00	0.90	119.00	1.03
3.30	बाजार स्ट्रीट	32.40	0.77	39.00	0.53	71.40	0.62
3.40	थोक/गोदाम/ वेयर हाउस	29.05	0.69	70.00	0.95	99.05	0.85
3.50	अन्य व्यावसायिक केन्द्र(सी.)	8.00	0.19	3.30	0.04	11.30	0.10
4.00	औद्योगिक	400.00	9.51	224.00	3.03	624.00	5.38
4.10	सेवा एवं लघु उद्योग	13.00	0.31	224.00	3.03	237.00	2.04
4.20	मध्यम एवं वृहद उद्योग	387.00	9.20		0.00	387.00	3.33
5.00	राजकीय/अर्द्ध राजकीय	21.00	0.50	109.56	1.48	130.56	1.12
6.00	सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक	206.02	4.90	389.01	5.25	595.03	5.13
6.10	शैक्षिक संस्थाएं	73.20	1.74	64.26	0.87	137.46	1.18
6.20	चिकित्सा एवं स्वास्थ्य सुविधाएं	24.00	0.57	68.50	0.93	92.50	0.80
6.30	तकनीकी शैक्षिक संस्थाएं	14.70	0.35	40.78	0.55	55.48	0.48
6.40	डाक एव तार घर	4.00	0.10	13.20	0.18	17.20	0.15
6.50	अग्निशमन	5.00	0.12	9.56	0.13	14.56	0.13
6.60	पुलिस लाइन एवं पुलिस स्टे	13.20	0.31	114.96	1.55	128.16	1.10
6.70	धार्मिक	56.32	1.34	12.24	0.17	68.56	0.59
6.80	जल-मल शोधन संयंत्र	15.36	0.37	25.80	0.35	41.16	0.35
6.90	विद्युत सब-स्टेशन		0.00	20.48	0.28	20.48	0.18
6.10	गावेज डम्पिंग स्थल	0.24	0.01	19.23	0.26	19.47	0.17
7.00	पार्क/खुला क्षेत्र/हरित पट्टी	987.47	23.49	1324.46	17.89	2311.93	19.92
7.10	क्षेत्रीय पार्क	50.30	1.20	86.14	1.16	136.44	1.18

7.20	पार्क/खुला क्षेत्र / बहु०	193.66	4.61	161.28	2.18	354.94	3.06
7.30	खेल का मैदान/स्टेडियम	33.40	0.79	52.70	0.71	86.10	0.74
7.40	हरित पट्टी	710.11	16.89	1024.34	13.84	1734.45	14.94
8.00	ऐतिहासिक धरोहर	86.58	2.06		0.00	86.58	0.75
9.00	यातायात एवं परिवहन	189.13	4.50	1512.50	20.43	1701.63	14.66
9.10	वर्तमान/प्रस्तावित मार्ग	129.60	3.08	303.49	4.10	433.09	3.73
9.20	रेलवे स्टेशन/ रेलवे		0.00	1139.28	15.39	1139.28	9.81
9.30	रेलवे साइडिंग		0.00	18.50	0.25	18.50	0.16
9.40	बस अड्डा/टर्मिनल	8.78	0.21	7.68	0.10	16.46	0.14
9.50	ट्रांसपोर्ट नगर	22.50	0.54	35.86	0.48	58.36	0.50
9.60	जल परिवहन	18.00	0.43		0.00	18.00	0.16
9.70	ट्रक टर्मिनल	10.25	0.24	7.67	0.10	17.92	0.15
10.00	अन्य	281.80	6.70	222.22	3.00	504.02	4.34
10.10	कृषि/बाग	221.00	5.26	146.52	1.98	367.52	3.17
10.20	जल भराव/नहर	60.80	1.45	75.70	1.02	136.50	1.18
	महायोग	4204.55	100.00	7403.34	100.00	11607.89	100.00

6. रामनगर-मुगलसराय-2031 प्रस्तावित भू-उपयोग के जोन का विवरण

रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031 तक रामनगर-मुगलसराय की नगरीय क्षेत्र की कुल अनुमानित जनसंख्या 661731 होगी। उपरोक्त जनसंख्या के आवासीय, व्यावसायिक, औद्योगिक, कार्यालय, सार्वजनिक सुविधाएं, पार्क / मनोरंजन, यातायात एवं उपयोगिताएं एवं सेवाओं आदि की आवश्यकता को नियोजन के मापदण्ड के आधार पर आंकलित कर रामनगर-मुगलसराय महायोजना क्षेत्र को कुल 5 जोन में विभक्त किया गया है। प्रत्येक जोन के लिए आवश्यक सुविधाओं का प्रस्ताव किया गया है। इस महायोजना में कुल 11607.89 हे० क्षेत्रफल का प्रस्ताव किया गया है जिसमें क्रमशः आवास हेतु 4645.22 हे०-40.02%, मिश्रित भू-उपयोग हेतु 648.17 हे०-5.58%, व्यावसायिक हेतु 360.75 हे०-3.11%, औद्योगिक हेतु 624.0 हे०-5.38%, राजकीय हेतु 130.56 हे०-1.12%, सार्वजनिक सुविधाएं हेतु 595.03 हे०-5.13%, पार्क/ खुला क्षेत्र/ हरित पट्टी 2311.93 हे०-19.92%, ऐतिहासिक धरोहर हेतु 86.58 हे०-0.75%, यातायात एवं परिवहन हेतु 1701.61 हे०-14.66%, अन्य भू-उपयोग हेतु 504.02 हे०-4.34% प्रस्तावित किया गया है। समस्त महायोजना भू उपयोग का विस्तृत विवरण नियोजन जोन के अनुसार सारणी में प्रदर्शित है जिसका विस्तृत विवरण निम्न है:-

जोन संख्या-1

वाराणसी से हावड़ा जाने वाला राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2 पर 66 मी० रोड तथा मुगलसराय रेलवे स्टेशन से होते हुए रेलवे सम्पत्ति के किनारे-किनारे कैथा उर्फ टड़िया तक के उत्तर की ओर का क्षेत्र जोन-1 के अन्तर्गत आते है। जोन संख्या-1 के अन्तर्गत कुल 2133.97 हे० क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जिसमें आवासीय 1286.82 हे०, मिश्रित भू-उपयोग 182.8 हे० व्यावसायिक 47.66 हे०, राजकीय 17.30 हे०, सार्वजनिक सुविधाएं 190.52 हे०, पार्क/खुला क्षेत्र 199,56 हे०, यातायात 199.61 हे० तथा अन्य अविकसित क्षेत्र के अन्तर्गत 9.70 हे० क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

जोन संख्या-2:

66 मी० राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या से दक्षिण की तरफ पहड़िया चौराहे से चौरहट्टा गाँव होते हुए ग्राम-नाथूपुर और ब्यासपुर के बीच से होते हुए मार्ग के किनारे-किनारे ग्राम-परोरवा तक तथा ग्राम-परोरखा हाईटेन्शन लाइन क्रॉस करते हुए 24 मी० मार्ग के किनारे-किनारे ग्राम-हितमपुर तक तथा रेलवे लाइन के किनारे-किनारे मुगलसराय रेलवे स्टेशन तक का क्षेत्र जोन-2 के अन्तर्गत आता है। इस जोन के अन्तर्गत कुल 2265.65 हे० क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जिसमें आवासीय 707.48 हे०, मिश्रित भू-उपयोग 106.20 हे० व्यावसायिक 50.34 हे०, औद्योगिक 71.80 हे०, सार्वजनिक सुविधाएं 145.62 हे०, राजकीय 51.76 हे०, पार्क

626.53 हे० तथा यातायात के अन्तर्गत 343.70 हे० तथा अन्य अविकसित क्षेत्र के अन्तर्गत 162.22 हे० क्षेत्र सम्मिलित है।

2.6.0 सामुदायिक सुविधाएँ:

नगरीय जीवन के सन्तुलित एवं सर्वांगीण विकास के लिए उपयुक्त आवश्यक सामुदायिक सुविधाओं का उपलब्ध होना अत्यन्त आवश्यक है। सामुदायिक सुविधाओं से तात्पर्य उन सुविधाओं से होता है जो समूहगत आधार पर उपलब्ध होती है और नगर निवासियों के सामूहिक कल्याण, प्रगति एवं विकास के उद्देश्य से कार्यरत होती है। नागरिकों के सामाजिक एवं सांस्कृतिक जीवन स्तर में गुणात्मक अभिवृद्धि की दृष्टि से इन सुविधाओं की भूमिका बहुत ही महत्वपूर्ण होती है, इसलिए आर्थिक एवं व्यवसायिक विकास के साथ-साथ आवश्यक सामुदायिक सुविधाओं का विकास ही नगर के समग्र विकास का अनिवार्य एवं अभिन्न अंग होता है। सामुदायिक सुविधाओं के अन्तर्गत मुख्यतया शैक्षिक, चिकित्सा एवं स्वास्थ्य, क्रीड़ा स्थल एवं मनोरंजन आदि की सुविधाएं आती हैं। इनके साथ-साथ कुछ अन्य सुविधाओं जैसे: डाकघर, टेलीफोन एक्सचेंज, पुलिस, अग्निशमन सुविधाएं आदि सुविधापूर्ण सुरक्षित नागरिक जीवन के लिए आज आवश्यक ही नहीं वरन् अनिवार्य हैं। रामनगर-मुगलसराय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले नगरीय केन्द्रों में उपलब्ध विभिन्न सामुदायिक सुविधाओं का अलग-अलग अध्ययन निम्नलिखित रूप में किया गया है।

2.6.1-शैक्षिक सुविधाएं:

आर्थिक दृष्टि से सुखमय जीवन के साथ-साथ समाज में सामाजिक एवं सांस्कृतिक जागरूकता के लिए मनुष्य के जीवन में शिक्षा का आधारभूत महत्व है। समाज में सामूहिक स्तर पर शिक्षा का प्रचार-प्रसार विभिन्न स्तर के विद्यालयों के माध्यम से होता है। रामनगर-मुगलसराय क्षेत्र के नगरीय केन्द्रों में प्राथमिक पाठशाला स्तर से महाविद्यालय स्तर तक के शिक्षण संस्थानों की सुविधा उपलब्ध है। इन संस्थानों के सर्वेक्षण से प्राप्त आंकड़ों से स्पष्ट होता है कि एक ही स्तर की अलग-अलग शिक्षण संस्थाओं में भूमि, भवन, पुस्तकालय, छात्रावास, क्रीडा क्षेत्र आदि से सम्बन्धित सुविधाएं समान रूप से उपलब्ध नहीं हैं।

(क)-प्राथमिक पाठशाला:

वर्ष-2011 के आंकड़ों के अनुसार रामनगर नगर पालिका परिषद में 49.132 की जनसंख्या पर कुल 23 प्राथमिक पाठशालाओं की सुविधा उपलब्ध है जो 4,000 की जनसंख्या पर एक प्राथमिक पाठशाला के आधार पर वर्तमान में रामनगर में संख्यात्मक दृष्टि से प्राथमिक पाठशालाओं की उपलब्धता पर्याप्तता के आधिक्य को दर्शाती है। वर्ष-2031 में रामनगर की कुल अनुपातिक 1,82,379 जनसंख्या के लिए लगभग 48 प्राथमिक पाठशालाओं की आवश्यकता होगी जिसमें 23 अतिरिक्त पाठशालाओं की आवश्यकता होगी। वर्ष-2011 के अनुसार मुगलसराय नगर समूह की कुल जनसंख्या 1,30,091 पर 31 प्राथमिक पाठशालाओं की

उपलब्धता मानक के अनुरूप है। वर्ष-2031 तक के लिए प्रक्षेपित 4.78,352 जनसंख्या के लिए कुल 120 प्राथमिक पाठशालाओं की आवश्यकता होगी। प्रति अतिरिक्त विद्यालय 0.3 हे० भूमि की आवश्यकता के आधार पर रामनगर एवं मुगलसराय के लिए क्रमशः 69 हे० एवं 26.7 हे० अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता होगी।

तालिका संख्या-23

रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031 का प्रस्तावित भू-उपयोगका जोनवार विवरण								
क्र.	भू-उपयोग विवरण	जोन संख्या					योग	प्रति-शत
		मुगलसराय			रामनगर			
		1	2	3	4	5		
1	आवासीय	1286.82	707.48	916.3	903.19	831.41	4645.20	43.23
1.1	निर्मित क्षेत्र	215.04	81.68	81.7	-	138.36	521.78	4.78
1.2	आवासीय	1071.78	595.2	812.2	888.09	675.05	4124.51	37.82
1.3	ग्रामीण आबादी	-	30.6	22.4	15.1	18	68.10	0.63
2	मिश्रित भू-उपयोग	182.8	106.2	175.67	34.5	149	648.17	5.32
3	व्यवसायिक	47.66	50.34	121.3	35.75	105.7	360.75	3.31
3.1	नगर केन्द्र (जेड.सी.)	-	-	40	-	20	60.00	0.55
3.2	उप नगर केन्द्र (सी.सी.)	33.66	33.34	-	-	52	119.00	1.09
3.3	अन्य व्यावसायिक केन्द्र(सी.)	14	17	8	30.72	32.4	71.40	0.65
3.4	थोक/गोदाम/वेयर हाउस	-	-	70	29.05	-	99.05	0.92
3.5	बाजार स्ट्रीट	-	-	3.3	6.7	1.3	11.30	0.1
4	औद्योगिक	-	71.8	152.5	400	-	624.00	5.72
4.1	सेवा एवं लघु उद्योग	-	71.8	152.5	13	-	237.00	2.17
4.2	मध्यम एवं वृहद उद्योग	-	-	-	387	-	387.00	3.55
5	राजकीय/अर्द्ध राजकीय	17.3	51.76	40.5	-	21	130.56	1.47
6	सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक	190.52	145.62	52.87	81.2	124.82	595.03	5.46

6.1	शैक्षिक संस्थाएं	44.4	7.1	12.76	20.4	52.8	137.46	1.26
6.2	चिकित्सा एवं स्वास्थ्य सुविधाएं	22.5	32.9	13.1	8.3	15.7	92.50	0.85
6.3	तकनीकी शैक्षिक संस्थाएं		19.28	21.5	14.7		55.48	0.51
6.4	डाक एव तार घर	7.2	2	4	4		17.20	0.16
6.5	अग्निशमन	80.5		1.51	5		14.56	0.13
6.6	पुलिस लाइन एवं पुलिस स्टे	51.1	63.86		13.2		128.16	1.18
6.7	धार्मिक	12.24				56.32	68.56	0.63
6.8	जल-मल शोधन संयंत्र	25.8			15.36		41.16	0.37
6.9	विद्युत सब-स्टेशन		20.48			20.48		0.19
6.1	गावेज डम्पिंग स्थल	19.23			0.24		19.47	0.18
7	पार्क/खुला क्षेत्र/हरित पट्टी	199.56	626.53	207.11	417.17	861.53	2311.90	14.46
7.1	क्षेत्रीय पार्क	45.3		40.84		50.3	136.44	1.25
7.2	पार्क/खुला क्षेत्र / बहु०	23	94.64	43.64	23.08	172.58	356.94	3.13
7.3	खेल का मैदान/स्टेडियम	23.7		29	33.4		86.10	0.79
7.4	हरित पट्टी	107.56	531.89	93.63	360.69	638.65	1011.89	9.29
8	ऐतिहासिक धरोहर	-	-	-	4.92	81.66	86.58	0.8
9	यातायात एवं परिवहन	199.61	343.7	969.17	109.94	79.19	1701.68	15.61
9.1	वर्तमान/प्रस्तावित मार्ग	148.4	26.7	128.39	81.69	47.91	433.09	3.97
9.3	रेलवे स्टेशन/रेलवे लाइन/सम्पत्ति	-	317	822.28	-		1139.28	10.45
9.4	रेलवे साइडिंग	-		18.5			18.50	0.17
9.5	बस अड्डा/टर्मिनल	7.68				8.78	16.46	0.15

9.6	ट्रांसपोर्ट नगर	7.67			10.25		17.92	0.16
9.7	जल परिवहन	-	-	-	18		18.00	0.17
10	ट्रक टर्मिनल	1.5	30.5	-	74.22	-	168.76	0.65
11	अन्य	9.7	162.22	50.3	263.8	18	504.02	4.62
11.1	कृषि/बाग	-	146.52		221	-	367.52	3.37
11.3	जल भराव/नहर	9.7	15.7	50.3	42.8	18	136.50	1.25
	महायोग	2133.97	2265.65	2685.72	2250.47	2272.31	11607.8 9	100

7. जोनिंग रेगुलेशन्स

वाराणसी भाग- ब रामनगर-मुगलसराय महायोजना-2031 जोनिंग रेगुलेशन्स

1-परिचय

1.1 जोनिंग के उद्देश्य:

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

1.2 विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा श्रेणियाँ:

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

(क) अनुमन्य उपयोग:

यह क्रियाएं/उपयोग जो सम्बन्धित प्रमुख भू-उपयोगों के अनुषांगिक होंगे तथा सामान्यतः अनुमन्य होंगे।

(ख) सशर्त अनुमन्य उपयोग:

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

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

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

(घ) निषिद्ध उपयोग:

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

1.3 फ्लोटिंग उपयोग:

महायोजना लागू होने के उपरांत प्रमुख-उपयोग जोन्स में कतिपय क्रियाएं /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, थोक मार्केट काम्पलेक्स, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं 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। अतः आवश्यकतानुसार ऐसी क्रियाओं/उपयोगों की अनुमन्यता हेतु "फ्लोटिंग उपयोग" कान्सेप्ट अपनाया गया है। "फ्लोटिंगउपयोग"/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 (Performance standard) से ही तय हो सकेगा कि उसे किरा 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-कान्फार्मिंग उपयोगों का केन्द्रीयकरण नहीं हो सकेगा। इसके अतिरिक्त "फ्लोटिंग उपयोग" के फलस्वरूप किसी भू-उपयोग जोन की प्रधान प्रकृति (Dominant Character) पर पड़ने वाले कुप्रभाव अथवा होने वाले हास पर अंकुश लगाने तथा सम्बन्धित क्षेत्र में अवस्थापनाओं पर अनावश्यक दबाव को नियंत्रित रखने हेतु यह प्राविधान किया गया है कि फ्लोटिंग उपयोग यदि उस जोन में सामान्यतः अनुमन्य नहीं है, तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष अनुमति से गुण-अवगुण के आधार पर अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया 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 भिन्न 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 होंगे।

1.5 प्रभाव शुल्क:

विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजनाओं/नियोजित रूप से विकसित क्षेत्रों में जहां 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 हैं/होंगे। ऐसे आवेदनों पर जोनिंग रेगुलेशन्स में निहित प्राविधानों के अधीन ही विचार किया जायेगा। यदि निम्न भू-उपयोग जोन में उच्च उपयोग की अनुज्ञा प्रदान की जाती है तो इसके फलस्वरूप सम्बन्धित क्षेत्र में यातायात, अवस्थापनाओं तथा पर्यावरण पर प्रभाव पड़ेगा, अतः ऐसी अनुज्ञा के समय आवेदक द्वारा "प्रभाव शुल्क 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 में 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 सेक्टर (आवासीय) दर, प्राधिकरण/परिषद की दर न होने की दशा में भूमि के विद्यमान भू-उपयोग के लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर किया जायेगा। विभिन्न भू-उपयोग जोन्स का निम्न से उच्च क्रम एवं प्रभाव शुल्क के निर्धारण की पद्धति जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग-6 में दी गयी है।

प्रभाव शुल्क निम्न परिस्थितियों में देय नहीं होगा :

1. निर्मित क्षेत्र में "सामान्यतः अनुमन्य" एवं "सशर्त अनुमन्य" अथवा "विशेष अनुमति से अनुमन्य" क्रियाओं/ उपयोगों हेतु.
2. 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 जोन्स में अनुमन्य किया गया है, हेतु प्रभाव शुल्क देय नहीं होगा यथा आवासीय क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स, तीन स्टार तक के होटल तथा पांच के 0बी0ए0 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 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 जायेगे 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 होंगे:-

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 अपेक्षाएँ :

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 अनुषंगिक 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। किया जाना ही अपेक्षित है।

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 परिभाषाएँ:

1.8.1 "मिश्रित भू-उपयोग" का तात्पर्य महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले-आउट प्लान में चिन्हित ऐसे क्षेत्र जहाँ आवासीय क्रियाओं के अतिरिक्त जोनिंग रेगुलेशन्स के प्राविधानों के अधीन अन्य क्रियाओं की भी अनुमन्यता हो।

1.8.1 इन रेगुलेशन्स हेतु "सक्षम प्राधिकारी" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश 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. भू-उपयोग परिसरों/क्रियाओं की परिभाषाएँ

2.1 आवासीय:

2.1.1 एकल आवास:

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

2.1.2 समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग) :

वह परिसर, जिसमें दो या इससे अधिक मंजिल का भवन होगा एवं प्रत्येक तल पर स्वतंत्र आवासीय इकाइयाँ 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 इकाइयों का प्राविधान एकल अथवा समूह आवास के रूप में किया गया हो।

2.1.4 चौकीदार/संतरी आवास:

वह परिसर, जिसमें उस उपयोग की सुरक्षा एवं रख-रखाव से सम्बद्ध व्यक्तियों हेतु आवासीय व्यवस्था की गई हो।

2.1 व्यावसायिक :

2.1.1 फुटकर दूकानें:

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 पदार्थों 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 चढाने एवं उतारने की सुविधाएँ 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 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 कॉम्प्लेक्स में हो।

2.2.12 पी0सी0ओ0/सेल्युलर मोबाइल सर्विस:

वह परिसर जहाँ से स्थानीय, अन्तर्राज्य, देश-विदेश. इत्यादि में दूरभाष अथवा सेल्युलर 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 का 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, 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 सुविधाएँ शामिल हैं।

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 साँफ्टवेयर इत्यादि का निर्माण किया जाता हो।

2.2.3 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।

2.4.3 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, डिजाइनर, 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:

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

2.4.10 माइक्रोवेव तथा वायरलेस केन्द्र:

वह परिसर जिसका उपयोग संचार उद्देश्यों के लिए किया जाता हो, जिसमें टावर भी सम्मिलित 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 आवारा 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 दसवीं/ बारहवीं 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 पॉलीटेक्निक:

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

2.5.13 मेडिकल/ डेन्टल कालेज:

वह परिसर, जहाँ मानव विज्ञान के अन्तर्गत रोगों 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 की व्यवस्था हो।

2.5.23 पुलिस स्टेशन:

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

2.5.24 नर्सिंग होम:

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

2.5.25 अस्पताल

वह परिसर, जहाँ अन्तरंग और बहिरंग रोगियों की चिकित्सा के लिए सामान्य या विशेषीकृत प्रकार की चिकित्सा सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.26 क्लीनिक/पॉलीक्लीनिक:

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 केन्द्र/हेल्थ सेन्टर:

वह परिसर, जहाँ 30 शैयाओं तक अन्तरंग और बहिरंग रोगियों की चिकित्सा के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो। स्वास्थ्य केन्द्र का प्रबन्ध गैर-व्यावसायिक आधार पर सार्वजनिक या धर्मार्थ या अन्य संस्था द्वारा किया जा सकता है। इसमें परिवार कल्याण केन्द्र शामिल है।

2.5.28 डिस्पेन्सरी:

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

2.5.29 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/ बैकेट 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 लिए वस्तुओं का संग्रह एवं प्रदर्शन करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो ।

2.5.40 आर्ट गैलरी/प्रदर्शनी केन्द्र :

वह परिसर जहाँ चित्रकारी, फोटोग्राफी, मूर्तिकला, 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 पुस्तक-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 उससे सम्बद्ध क्षेत्र के लिए आग बुझाने की सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.46 समाज कल्याण केन्द्र :

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

2.5.47 विद्युत शवदाह गृह :

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

2.5.48 शमशान:

वह परिसर, जहाँ शवों को जलाकर अन्तिम धार्मिक कृत्य को पूरा करने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

2.5.49 कब्रिस्तान :

वह परिसर, जहाँ शवों को दफनाने के लिए सुविधाओं की व्यवस्था हो।

25.50 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 अपशिष्टों 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 अपशिष्ट पदार्थों को मैकेनिकल क्रिया द्वारा उपचार के उपरांत उर्वरक में परिवर्तित 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 जहां 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, ढाबे, स्पेयर पार्ट्स शापस तथा गोदाम, पेट्रोल पम्प आदि भी हो सकते हैं।

27.7 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 :

2.8.1 पार्क:

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

2.8.2 क्लब:

सभी सम्बन्धित 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 पपार्क 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 ट्रेफिक 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- इसिंग-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 फ्लाईंग क्लब :

वह परिसर जिसका उपयोग ग्लाइडरों और अन्य छोटे वायुयानों पर प्रशिक्षण प्राप्त करने और फन-राइडिंग के लिए किया जाता हो।

2.8.10 शूटिंग 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 जहां 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 ढाचा 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 हैं।

2.9.4 फार्म हाउस :

वह परिसर जहाँ फार्म के रवागी 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।

2.9 अन्य परिसर :

2.10.1 वन/पर्यावरण पार्क :

वह परिसर जिसमें प्राकृतिक अथवा मनुष्य द्वारा लगाये गये पेड़-पौधे हों। इसमें नगर बन भी शामिल होंगे।

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 शर्तें एवं प्रतिबन्ध

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

कोड सं0 अनुमन्यता की अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध

1. भूतल पर चौकीदार/सतरी आवास
2. भूतल छोड़कर ऊपरी तलों पर आवास
3. योजना के कुल क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत तक
4. योजना के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 0.4 हेक्टेयर अथवा कुल क्षेत्रफल का 5 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 चिह्नित 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. राइट-ऑफ-ये 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 समबन्धित
23. न्यूनतम 30 मीटर चौड़े मार्ग पर
24. 10 हार्स पावर तक (अनुलग्नक-3 के अनुसार)
25. पुरातत्व विभाग की अनापत्ति पर
26. न्यूनतम 12 मी0 चौड़े मार्ग पर, केवल तीन स्टार तक

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

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

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

- 1 विनियमित 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 जिसकी संस्तुति नियंत्रक प्राधिकारी सभा 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 जाएंगी
- 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 प्राइवैसी 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 को स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की जाएगी कि भवन का अधिकतम एफ0ए0आर0 एवं ऊँचाई प्रमुख भू-उपयोग के प्रावधान के अन्तर्गत है। निनियमित क्षेत्र के अन्तर्गत विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं के सम्बन्ध में उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुये नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा प्रत्येक प्रकरण में गुण-अवगुण के आधार पर स्वयं निर्णय लिया जायेगा।
- 2- किसी भी प्रमुख भू-उपयोग जोन में विशेष अनुमति से किसी क्रिया को अनुमन्य किये जाने की दशा में पार्किंग/सेट बैक इत्यादि में दर्शाई गई भूमि भविष्य में मार्ग विस्तार/सार्वजनिक पार्किंग आदि हेतु आवश्यकता पड़ने पर आवेदक द्वारा नियंत्रक प्राधिकारी 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 जायेंगे। जिन क्रियाओं/उपयोगों हेतु भवन उपविधि में भू-आच्छादन एफ.ए.आर, सेट-बैंक, 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 होंगे 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 टी०वी० 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।

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

- 1 लाण्डी, ड्राई-क्लीनिंग
- 2 टी०वी० 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 फोटो फ्रेमिंग
- 12 घड़ी, पेन, चश्मे की मरम्मत
- 13 साइनबोर्ड बनाना (लोहे के बोर्ड को छोड़कर)
- 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

व्यावसायिक 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 रेडियों, टी०वी० 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 इलैक्ट्रनिक्स उपकरण तैयार करना
- 30 खिलौने बनाना
- 31 मोमबत्ती बनाना
- 32 आरा मशीन के अतिरिक्त बढई कार्य
- 33 तेल निकालने का कार्य (शोधन को छोड़कर)
- 34 आइस्क्रीम बनाना
- 35 मिनरल वाटर
- 36 जाबिंग एवं मशीनिंग
- 37 लोहे के सन्दूक तथा सूटकेस
- 38 पेपर पिन तथा यू-क्लिप
- 39 छपाई हेतु ब्लॉक तैयार करना
- 40 चश्में के फ्रेम
- 41 समरूप प्रदूषण रहित उद्योग।

8. महायोजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन के लक्ष्य

महायोजना में प्रस्तावित कुछ भू-उपयोग प्रायः किसी अभिकरण की प्राथमिकता में नहीं आते हैं जिससे उन थलों पर अन्य उपयोग विकसित हो जाते हैं। महायोजना प्रारूप-2031 में ऐसे उपयोगों हेतु क्रियान्वयन के लक्ष्य निर्धारित किये गये हैं जो निम्नानुसार है:

महायोजना प्रस्तावों के चरणबद्ध क्रियान्वयन के लक्ष्य

क्रमांक	प्रस्ताव		चरणबद्ध लक्ष्य	
	प्रस्तावित भू उपयोग का नाम	प्रस्तावित कुल लम्बाई (कि०मी०) / कुल संख्या	2021 प्रथम चरण	2021 द्वितीय चरण
1	प्रस्तावित रिंग रोड	9.6	1- गंगा नदी के किनारे ग्राम- कोण्डा कला से ग्राम- सैदपुर तक	-
2	बस अड्डा / टर्मिनल	2	1-66 मी० जी०टी० रोड पर 2-इलाहाबाद जाने वाले 75 ग्राम डाण्डी में	2-इलाहाबाद जाने वाले 75 मी० बाईपास मार्ग के दाहिने ग्राम- मीटी के पास
3	ट्रक टर्मिनल	2	1-75 मी० बाईपास मार्ग पर ग्राम-मीटी में मार्ग के बायें	2-66 मी० जीटी रोड पर ग्राम- मदिया में
4	ट्रान्सपोर्ट नगर	2	1-75 मी० बाईपास मार्ग के तरफ ग्राम- दहिया एवं कटारिया के मध्य	2 पड़ाव से सहजीर जाने वाले 30 मी० मार्ग पर ग्राम-कोण्डा कला में
5	रेलवे ओवर ब्रिज	5	1-जीवनाथपुर रेलवे स्टेशन 4-व्यास नगर रेलवे स्टेशन के पर 2-जीवनाथपुर-मुगलसराय रेल मार्ग पर ग्राम-डिहवा एवं स्टेशन के पास ग्राम- बगही जाफरपुर के पास 3-जीवनाथपुर-मुगलसराय रेल मार्ग पर ग्राम-धरना में	4-व्यास नगर रेलवे स्टेशन के पास ग्राम रसूलपुर में 5- प्रस्तावित विद्युत सब स्टेशन के पास ग्राम- बगड़ी में

6	थोक मण्डी	3	1-75 मी0 बाईपास मार्ग एवं मिर्जापुर-मुगलसराय रेल मार्ग की क्रासिंग के पास ग्राम-दौलतपुर में 2-75 मी0 बाईपास मार्ग पर ग्राम-भिटसरिया में	3-66 मी0 जीटी रोड से सकलडीहा जाने वाले 30 मी0 मार्ग के दाहिने तरफ ग्राम मुस्तफापुर में
क्रमांक	प्रस्ताव		उपलब्धियों का लक्ष्य	
	प्रस्तावित भू उपयोग का नाम	प्रस्तावित कुल लम्बाई (कि०मी०) / कुल संख्या	2021	2031
7	जल-गल शोधन	1	1-पड़ाव से सहजौर जाने वाले 30 मी0 मार्ग पर हाईटेन्शन लाईन के पास ग्राम-नरिया में	-
8	क्षेत्रीय पार्क	5	1-राबर्ट्सगंज एवं जमाल पुर जाने वाले मार्ग क मध्य हाईटेन्शन लाइन के नीचे ग्राम हमीरपुर में 2 पड़ाव क्रासिंग से सहजौर जाने वाले मार्ग पर ग्राम-डाण्डी में 3-पड़ाव क्रासिंग से रामनगर जाने वाले 45 मी0 मार्ग के पास ग्राम-बखरा में	4-66 मी0 जीटी रोड पर ग्राम-अलीपुर में 5-मुगलसराय-जीवनाथपुर रेल मार्ग के किनारे ग्राम-धरना में

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
आ0 - आवासीय	म0उ0/बृ0उ0 - मध्यम उद्योग/बृहद उद्योग	हेरि0 - हेरिटेज जोन (ऐतिहासिक/पुरातात्विक क्षेत्र H.M., A.S.)	सशर्त अनुमन्य उपयोग
मि0भू-उप0 - मिश्रित भू-उपयोग	कार्या0 - कार्यालय	ग्रा0आ0 - ग्रामीण आबादी	विशेष अनुमति से अनुमन्य उपयोग
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
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	ग्रा0आ0	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

क्र० सं०	क्रियायें (Activities)/ उपयोग	नि०क्षे०	आ०	नि०भू-उप०	व्यव०-1	व्यव०-2	ल०उ०/से०उ०	म०उ०/बृ०उ०	कार्या०	सुवि०	या० परि०	पार्क	हेरिटेज जोन	ग्रा०आ०	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	शोक मण्डी/शोक 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 रेस्तारों (ढाबा)	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	पी०सी०ओ०/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/कृटीर 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, पलोर मिल	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग

क्र० सं०	क्रियायें (Activities)/ उपयोग	नि०क्षे०	आ०	नि०भू-उप०	व्यव०-1	व्यव०-2	ल०उ०/से०उ०	म०उ०/बृ०उ०	कार्या०	सुवि०	या० परि०	पार्क	हेरिटेज जोन	ग्रा०आ०	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, ईट/चूने का भट्टा, क्रैसर	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग
3.7	तेल डिपो/एल०पी०जी० रिफिलिंग प्लान्ट	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ	घ	ग	घ	घ	घ	ग
3.8	पाशवराइजिंग 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	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	पी०ए०सी०/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	हेण्ड्री कैड्ड 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

क्र० सं०	क्रियायें (Activities)/ उपयोग	नि०क्षे०	आ०	नि०भू-उप०	व्यव०-1	व्यव०-2	ल०उ०/से०उ०	म०उ०/बु०उ०	कार्या०	सुवि०	या० परि०	पार्क	हेरिज जोन	ग्रा०आ०	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	जाकघर, 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)	जायग्नोरिटिक 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

क्र० सं०	क्रियायें (Activities)/उपयोग	नि०क्षे०	आ०	मि०भू-उप०	व्यव०-1	व्यव०-2	ल०उ०/से०उ०	म०उ०/बृ०उ०	कार्या०	सुवि०	या० परि०	पार्क	हेरिटेज जोन	ग्रा०आ०	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	भारत घर, बैंकॉट हाल	ख-7	ख-7	क	ख-7	ख-7	ग	ग	घ	क	घ	घ	घ	ग	घ
5.30	कान्फ्रेंस/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 जम्पिंग 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 स्टॉप	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

क्र० सं०	क्रियायें (Activities) / उपयोग	नि०क्षे०	आ०	मि०भू-उप०	व्यव०-1	व्यव०-2	ल०उ०/से०उ०	म०उ०/बृ०उ०	कार्या०	सुवि०	या० परि०	पार्क	हेरिटेज जोन	ग्रा०आ०	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	धर्मकौटा	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	प्लाइंग 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 गार्डन	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	चारगाह, दुग्धशाला (डियरी 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

क्र० सं०	क्रियायें (Activities) / उपयोग	नि०क्षे०	आ०	मि०भू-उप०	व्यव०-1	व्यव०-2	ल०उ०/से०उ०	म०उ०/बृ०उ०	कार्या०	सुवि०	या० परि०	पार्क	हेरिटेज जोन	ग्रा०आ०	वृषि
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
10.	प्लोटिंग 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

टिप्पणी:-1—इस मैट्रिक्स की व्याख्या (Interpretation) हेतु अनुलग्नक-4 का सन्दर्भ लें।

2—सशर्त अनुमत्य उपयोगों की अनुमत्यता 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		संकेत	
गैर-व्यवसायिक एवं चैरिटेबल क्रियाएं/उपयोग	(1)	प्रभाव शुल्क लागू नहीं	क
सेवा एवं कुटीर उद्योग	(2)	प्रभाव शुल्क देय नहीं	ख
सम्बन्धित उपयोग के प्रयोजनार्थ समूह आवास	(3)	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	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	कृषि, हरित पट्टी (ग्रीन बर्ज) पार्क, क्रीडास्थल	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

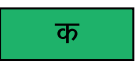



- टिप्पणी:** 1- विभिन्न भू-उपयोग जोन्स में अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु निर्धारित "प्रभाव शुल्क गुणांक" की वैल्यू उन प्रकोष्ठों में की गई है जहाँ प्रभावशुल्क देय है।
- 2- सामान्यतः अनुमन्य एवं सशक्त अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु प्रभाव शुल्क 25 प्रतिशत तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु 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 सशक्त 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
<p>मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र में नर्सिंग होम की अनुज्ञा हेतु :</p> <p>भूखण्ड का क्षेत्रफल = 350 वर्गमीटर</p> <p>प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दर = ₹0-2000 प्रति वर्गमीटर</p> <p>देय प्रभाव शुल्क = भूखण्ड का क्षेत्रफल X सर्किल रेट X "प्रभाव शुल्क गुणांक" X 0.25</p> <p>अर्थात् 350 X 2000 X 0.25 X 0.25 = ₹0- 43750</p>	<p>कृषि भू-उपयोग जोन में विशेष अनुमति से पेट्रोल पम्प की अनुज्ञा हेतु :</p> <p>भूखण्ड का क्षेत्रफल = 500 वर्गमीटर</p> <p>कृषि भूमि का सर्किल रेट = ₹0-200 प्रति वर्गमीटर</p> <p>देय प्रभाव शुल्क = 500 X 200 X 1.5 X 0.5 = ₹0- 75000/-</p>

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)		अनुमन्य उपयोग : जो सामान्यतः अनुमन्य है।
(2)		स्वार्त अनुमन्य उपयोग : जो जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग-3 में कोड संख्या-1 से 26 तक निर्दिष्ट शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य है।
(3)		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)		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	साप्ताहिक 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 लकड़ी 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*, संग्र०, 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 ईट/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	लॉजिस्टिक 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, पेंटिंग, कम्प्यूटर प्रशिक्षण इत्यादि	8	
5.26	ऑडिटोरियम, नाट्यशाला, थियेटर	8	21
5.27	योग मनन, आस्था. एवं धार्मिक. प्रवचन केन्द्र/सत्संग भवन	8	21
5.28	धार्मिक भवन		
5.29	सामुदायिक केन्द्र, सांस्कृतिक केन्द्र		
5.30	बारात घर, बैकेट हॉल		
5.31	कान्फ्रेंस/ 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	बहुउद्देशीय 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	फ्लाइंग क्लब/हैली पैड		
7.11	शूटिंग रेंज		
8	कृषि		
8.1	बागवानी, पौधशाला, वन, उद्यान, बॉटेनिकल गार्डन		
8.2	फार्म हाउस		
8.3	चारागाह, दुग्धशाला (डेरी फार्म), कैटिल कॉलोनी		
8.4	धोबीघाट		
8.5	सुअर/मत्स्य/कुक्कुट/मधुमख्खी पालन, पशु संवर्द्धन केन्द्र		

क्रियाएं/उपयोग		व्यव..5	कृ..2
1		2	3
8.6	कृषि उपकरणों की मरम्मत/ सर्विसिंग वर्कशॉप		
9	प्लोटिंग 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।


23/11/21

3. प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में सशर्त अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु अनिवार्य शर्तें 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/उपयोगों हेतु कोड संख्या अंकित की गई है। विभिन्न भू-उपयोग जोन्स में अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा हेतु कोड संख्या के अनुसार निर्धारित अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध निम्न प्रकार हैं:-

कोड सं.	अनुमन्यता की अनिवार्य शर्तें 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।

(Handwritten Signature)
22/11/17