

वाराणसी महायोजना - 2031 जोनिंग रेगुलेशन

प्रमुख भू-उपयोग ज़ोन्स में विभिन्न क्रियाओं (Activities) की अनुमन्यता

संकेताक्षर			संकेत	
नि०क्षे० - निर्मित क्षेत्र	व्यव० - 3 व्यावसायिक - 3 (BS-बाजार स्ट्रीट)	पार्क० - पार्क (P1)/हरित पट्टी(P2)	अनुमन्य उपयोग	क
आ० - आवासीय	ल०उ० / से०उ० - लघु उद्योग / सेवा उद्योग	या०परि० - यातायात एवं परिवहन (TS)	सशर्त अनुमन्य उपयोग	ख
मि०भू - उप० - मिश्रित भू-उपयोग	म०उ० / बृ०उ० - मध्यम उद्योग / बृहद उद्योग	ग्रा०आ० - ग्रामीण आबादी	विशेष अनुमति से अनुमन्य उपयोग	ग
व्यव० - 1 व्यावसायिक - 1 (ZC-CC)	कार्या० - कार्यालय	कृषि-1 - कृषि क्षेत्र	निषिद्ध उपयोग	घ
व्यव० - 2 व्यावसायिक - 2 (थोक / गोदाम / वेयर हाउस)	सुवि० - सार्वजनिक सुविधाये / उपयोगिताये/ सेवायें (PSP)	कृषि -2 - हाईवे फैसिलिटी जोन		

		भू-उपयोग जोन्स														
		विकासशील / अविकसित क्षेत्र														
क्र०सं०	क्रियाये (Activities) / उपयोग	नि०क्षे०	आ०	मि०भू- उप०	व्यव० - 1	व्यव० - 2	व्यव० - 3	ल०उ०/ से०उ०	म०उ०/ बृ०उ०	कार्या०	सुवि०	या०परि०	पार्क०	ग्रा०आ०	कृषि-1	कृषि-2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	आवासीय															
1.1	एकल आवास	क	क	क	घ	घ	घ	ख-3	घ	ख-3	घ	घ	घ	क	घ	घ
1.2	समूह आवास (ग्रुप हाँउसिंग)	क	क	क	ख-2	ख-2	ख-2	क	ख-3	क	क	घ	घ	क	घ	घ
1.3	संबंधित कर्मचारी / चौकीदार / संतरी आवास	क	क	क	ख-1	ख-1	क	ख-4	ख-4	ख-3	ख-4	ख-1	ग	क	घ	क
2	व्यावसायिक															
2.1	फुटकर दुकानें (अनुलग्नक - 1 के अनुसार)	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	ग	क	घ	घ
2.2	मोटर वाहनों के शोरूम/मोटर वाहनों के अतिरिक्त शोरूम	ख-6	ख-7	क	क	क	क	क	क	क	घ	घ	घ	घ	घ	ग
2.3	साप्ताहिक बाजार	ग	ख-7	क	क	क	घ	क	क	घ	घ	घ	घ	ख-6	क	घ
2.4	थोक मण्डी / थोक व्यापार	घ	घ	घ	ख-11	क	ख-8	ख-8	ख-8	घ	घ	ख-8	घ	घ	ख-7	घ
2.5	नीलामी बाजार	घ	घ	घ	घ	ख-7	घ	क	क	घ	ग	ग	घ	घ	ग	घ
2.6	बेकरी एवं कन्फेक्शनरी, आटा चक्की (10 हार्स पावर तक)	क	ख-6	क	क	क	घ	क	ग	घ	घ	घ	घ	क	घ	घ
2.7	कोयला तथा लकड़ी के टाल	ख-6	ख-7	क	ख-7	क	घ	ख-7	क	घ	घ	ग	घ	ख-6	ग	घ
2.8	कृषि उपजों के विक्रय केन्द्र	घ	घ	घ	घ	क	घ	क	क	घ	घ	ग	घ	ग	क	घ
2.9	शीतगृह	घ	घ	क	घ	क	घ	क	क	घ	क	ग	घ	घ	ग	घ
2.10	रिसोर्ट	घ	घ	क	क	क	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	क
2.11	होटल	ख-6	ख-7	क	ख-7	क	ख-7	क	ग	ख-7	क	ख-7	घ	ख-7	ख-7	ग
2.12	मोटल, वे - साइड रेस्तरां (ढाबा)	घ	घ	क	क	क	घ	ख-8	ख-8	घ	घ	ख-8	घ	ग	ग	क
2.13	भोजनालय, जलपान गृह, रेस्टोरेंट, कैटीन	क	ख-6	क	क	क	क	क	क	क	क	क	ग	क	ग	क
2.14	सिनेमा, मल्टीप्लेक्स	ग	ख-8	क	क	क	ख-8	क	क	ग	क	घ	घ	घ	घ	घ
2.15	अस्थायी सिनेमा, सर्कस, प्रदर्शनी, मेला स्थल, सभा स्थल	ख-7	ख-8	क	ख-8	क	ख-8	ख-8	ख-8	ग	ख-8	ग	ग	ग	क	क
2.16	पी०सी०ओ / सेल्युलर मोबाइल सर्विस	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	घ	क	ग	क
2.17	पेट्रोल / डीज़ल फिलिंग स्टेशन / सी. एन. जी फिलिंग स्टेशन	ख-6	ख-8	क	क	क	क	ख-8	क	ख-8	ख-8	क	घ	ख-8	ग	क
2.18	गैस गोदाम / गैस अधिष्ठान / ज्वलनशील/ नाशवान एवं आकस्मिक वस्तुओं का भण्डार	घ	घ	घ	ग	ग	घ	क	क	घ	घ	ग	घ	घ	ग	घ
2.19	भण्डारण, गोदाम, वेपर हाउस संग्रहण, जंकयार्ड, कबाड़खाना	घ	घ	ख-13	घ	ख-13	घ	ख-13	क	घ	घ	ख-13	घ	घ	ग	घ
3	औद्योगिक															
3.1	सेवा / कुटीर उद्योग	ख-15	ख-15	क	ख-15	ख-15	क	क	क	घ	घ	घ	घ	ख-15	घ	क

		भू-उपयोग जोन्स														
		विकासशील / अविकसित क्षेत्र														
क्र०सं०	क्रियाये (Activities) / उपयोग	नि०क्षे०	आ०	मि०भू- उप०	व्यव० - 1	व्यव० - 2	व्यव० - 3	ल०उ०/ से०उ०	म०उ०/ बू०उ०	कार्या०	सुवि०	या०परि०	पार्क०	ग्रा०आ०	कृषि-1	कृषि-2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
3.2	सूचना / प्रौद्योगिकी / सॉफ्टवेयर टेक्नोलॉजी पार्क	क	क	क	क	क	ग	क	क	क	घ	घ	घ	घ	घ	घ
3.3	लघु उद्योग (संलग्न सूची के अनुसार)	ख-24	ख-24	ख-24	ख-24	ख-24	घ	क	क	घ	घ	घ	घ	ख-24	ख-24	घ
3.4	मध्यम उद्योग /बृहद उद्योग, शुगर मिल, राइस शेलर, फ्लोर मिल	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ
3.5	संकटपूर्ण / खतरनाक / प्रदूषण कारक उद्योग	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	क	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ
3.6	खनन, ईट / चूने का भट्टा, क्रेसर	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ
3.7	तेल डिपो, एल० पी०जी० रिफिलिंग प्लान्ट	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	क	घ	घ	ग	घ	घ	ग	घ
3.8	पॉस्चराइजिंग प्लान्ट / दुग्ध संग्रहण केन्द्र	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	क	घ	ग	ग	घ	घ	ग	घ
3.9	विद्युत उत्पादन संयंत्र / केन्द्र	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	क	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ
3.10	लॉजिस्टिक पार्क / वेयर हाउसिंग	घ	घ	क	क	क	घ	क	क	घ	क	घ	घ	घ	ग	क
4	कार्यालय															
4.1	राजकीय / अर्द्धराजकीय / स्थानीय निकाय कार्यालय	ख-6	ख-6	क	क	क	क	ख-20	ख-20	क	ख-20	ख-20	घ	ख-6	घ	क
4.2	निजी कार्यालय, एजेन्ट कार्यालय इत्यादि	क	ख-19	क	क	क	क	क	क	क	ख-20	ख-20	घ	क	घ	क
4.3	बैंक	ख-6	ख-19	क	क	क	क	क	क	क	क	क	घ	ग	घ	क
4.4	वाणिज्य/ व्यापारिक कार्यालय	ख-6	घ	क	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	क	ग	घ	घ	घ	घ
4.6	पी०ए०सी० / पुलिस लाइन्स	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	ग	क	ग	ग	घ	घ	ग	घ
4.7	मौसम अनुसंधान केन्द्र / वायरलेस केन्द्र / वेधशाला	घ	घ	घ	ग	घ	घ	ग	ग	क	ग	ग	घ	घ	क	क
4.8	बायोटेक पार्क / बिजनेस पार्क	घ	घ	क	क	क	घ	क	क	क	ख-7	घ	घ	घ	घ	घ
4.9	डाटा प्रोसेसिंग सेंटर / कॉल सेंटर / BPO बिजनेस प्रोसेसिंग सेंटर	ख-7	ख-7	क	क	क	क	ख-7	घ	क	ख-7	घ	घ	घ	घ	क
4.10	जनसुविधा केंद्र / साइबर कैफे	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	घ	घ	घ	क
5	सामुदायिक सुविधायें, उपयोगितायें एवं सेवायें															
5.1	अतिथिगृह, निरीक्षणगृह	क	क	क	क	ग	क	क	क	क	क	ग	घ	ख-6	ग	क
5.2	धर्मशाला, रैन बसेरा, लाजिंग / बोर्डिंग हाउस	ख-6	ख-6	क	क	क	क	क	ग	ग	क	ग	घ	ख-6	ग	ग
5.3	छात्रावास	ख-6	ख-6	क	क	घ	क	घ	घ	घ	क	घ	घ	ख-6	घ	ग
5.4	अनाथालय / सुधारालय	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ	घ	घ	क	घ	घ	क	ग	ग
5.5	ए. टी. एम	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	घ	क
5.6	कारागार	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ	घ	घ	ग	ग
5.7	हैण्डी कैप्ड विल्ड्रेन हाउस	ख-6	ख-6	क	घ	घ	क	घ	घ	घ	क	घ	घ	ख-6	ग	ग
5.8	शिशुगृह एवं दिवस देखभाल केन्द्र	क	क	क	क	क	क	ग	ग	ख-19	क	घ	घ	क	घ	ग

भू-उपयोग जोन्स
विकासशील / अविकसित क्षेत्र

क्र०सं०	क्रियाये (Activities) / उपयोग	नि०क्षे०	आ०	मि०भू-उप०	व्यव० - 1	व्यव० - 2	व्यव० - 3	ल०उ० / से०उ०	म०उ० / ब०उ०	कार्या०	सुवि०	या०परि०	पार्क०	ग्रा०आ०	कृषि-1	कृषि-2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
5.9	वृद्धावस्था देखभाल केन्द्र	क	क	क	घ	घ	क	ग	घ	घ	क	घ	घ	क	ग	ग
5.10	प्राथमिक शैक्षिक संस्थान/जूनियर हाईस्कूल	ख-6	ख-6	क	ख-6	ग	क	घ	घ	ख-6	क	घ	घ	क	घ	घ
5.11	उच्च माध्यमिक, इण्टर / महाविद्यालय	ख-6	ख-6	क	ख-7	घ	घ	घ	घ	ख-7	क	घ	घ	ख-6	ग	ग
5.12	विश्वविद्यालय	घ	घ	घ	ग	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ	घ	घ	ग	ग
5.13	औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान /पॉलिटेक्निक, इंजीनियरिंग, मेडिकल / डेन्टल कालेज	घ	घ	ग	घ	घ	घ	ग	घ	घ	क	घ	घ	घ	ग	ग
5.14	प्रबन्ध संस्थान / विशिष्ट शैक्षिक संस्थान	घ	घ	ग	ग	घ	घ	ग	घ	क	क	घ	घ	ग	घ	ग
5.15	डाकघर, तारघर	क	ख-6	क	क	क	क	क	क	क	क	क	घ	क	ग	क
5.16	पुलिस स्टेशन / चौकी, अग्निशमन केन्द्र	क	ख-7	क	क	क	क	क	क	क	क	क	घ	ग	ग	क
5.17	पुस्तकालय / वाचनालय	क	ख-6	क	क	क	क	घ	घ	क	क	घ	घ	क	घ	घ
5.18	स्वास्थ्य केन्द्र, परिवार कल्याण केन्द्र, डिस्पेंसरी	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	घ	क	घ	क
5.19	अस्पताल	ख-9	ख-10	क	क	क	घ	ख-10	ख-10	ख-10	क	घ	घ	ख-9	ख-22	घ
5.19 (1)	नर्सिंग होम	ख-9	ख-9	क	क	क	क	ख-10	ख-10	ख-10	क	घ	घ	ख-9	घ	ग
5.20	डायग्नोस्टिक सेन्टर	ख-6	ख-6	क	क	क	क	घ	घ	घ	क	घ	घ	घ	घ	घ
5.21	नैदानिक प्रयोगशाला	क	ग	क	क	घ	क	क	क	घ	क	घ	घ	घ	ख-22	घ
5.22	हेल्थ क्लब / जिमनेजियम	क	क	क	क	क	क	ग	ग	क	क	घ	घ	क	घ	क
5.23	विधुत शवदाहगृह, श्मशान, कब्रिस्तान	ग	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ	घ	घ	ग	घ
5.24	संगीत / नृत्य एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, कला केन्द्र	ख-6	ख-6	क	क	घ	ख-8	घ	घ	घ	क	घ	घ	ख-6	घ	घ
5.25	सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पेन्टिंग, कम्प्यूटर प्रशिक्षण केन्द्र इत्यादि	क	ख-19	क	क	घ	ख-8	क	ग	क	क	घ	घ	क	घ	घ
5.26	आडिटोरियम, नाट्यशाला, थियेटर	ख-7	ख-7	क	क	ग	ख-8	ख-8	घ	ग	क	घ	ख-21	घ	घ	ख-21
5.26 (1)	योग, मनन, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र / सत्संग भवन	ख-6	ख-7	क	ग	घ	ख-8	घ	घ	घ	क	घ	ख-21	क	ख-21	ख-21
5.27	मठ / आश्रम / मदरसा / धर्मशाला	ख-6	ख-6	ग	घ	घ	ग	घ	घ	घ	ख-6	घ	घ	ख-6	ख-6	ग
5.28	धार्मिक भवन	ख-6	क	क	क	क	ग	ग	ग	ग	क	ग	घ	ख-6	ग	ग
5.29	सामुदायिक केन्द्र, सांस्कृतिक केन्द्र	ख-6	ख-7	क	ख-6	ख-6	क	ग	ग	ग	क	ख-7	घ	ख-6	घ	क
5.30	बारात घर , बैकेट हाल	ख-8	ख-8	क	ख-8	ख-8	ख-8	ख-8	ख-8	घ	क	घ	घ	ख-6	घ	क
5.31	कान्फ्रेंस / मीटिंग हाल	ख-6	ग	क	क	ग	ग	क	क	क	क	ग	घ	ग	घ	ग
5.32	अजायब घर	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	क	घ	घ	घ	ग	घ
5.33	आर्ट गैलरी, प्रदर्शनी केन्द्र	ख-21	ख-7	क	क	ग	घ	ख-21	घ	ग	क	ख-21	ख-21	घ	घ	घ
5.34	टेलीफोन, रेडियो व टेलीविजन कार्यालय/केन्द्र	ग	घ	घ	क	क	घ	घ	क	ग	क	घ	घ	घ	ग	घ
5.35	अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, शोध केन्द्र	घ	ग	ग	क	घ	घ	ख-20	क	क	क	घ	घ	घ	ग	घ
5.36	समाज कल्याण केन्द्र	ग	घ	घ	क	ग	घ	ग	ग	क	क	घ	घ	ग	घ	घ

		भू-उपयोग जोन्स														
		विकासशील / अविकसित क्षेत्र														
क्र०सं०	क्रियाये (Activities) / उपयोग	नि०क्षे०	आ०	मि०भू- उप०	व्यव० - 1	व्यव० - 2	व्यव० - 3	ल०उ०/ से०उ०	म०उ०/ बृ०उ०	कार्या०	सुवि०	या०परि०	पार्क०	ग्रा०आ०	कृषि-1	कृषि-2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
5.37	सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, कूड़ा डंपिंग ग्राउंड इत्यादि	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ख-14	ख-14	घ	ख-14	घ	घ	ग	क	ग
5.38	ट्यूबवेल, ओवरहेड जलाशय (Reservoir), विद्युत केन्द्र/ सब स्टेशन/सोलर पावर स्टेशन	क	क	क	क	क	ग	क	क	क	क	क	ग	क	क	क
5.39	वाटर वर्क्स	घ	घ	घ	ग	ग	घ	ग	ग	ग	क	घ	घ	ग	क	घ
5.4	माइक्रोवेव केन्द्र	घ	घ	घ	ग	ग	घ	ग	ग	क	ग	ग	ग	ग	क	घ
5.41	कम्पोस्ट प्लांट	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ
5.42	पशुवधशाला	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ख-14	घ	घ	घ	ख-14	घ
5.43	सेल्युलर / मोबाइल टावर	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	ग	क	क	क
5.44	शौचालय, जनसुविधा केंद्र, नॉलेज पार्क, रीसाइक्लिंग ऑफ वेस्ट/डस्टबिन/ कूड़ा संग्रहण स्थल	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	ग	क	क	क
6	यातायात एवं परिवहन															
6.1	पार्किंग स्थल	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	ख-16	ख-21	क	घ	क
6.2	टैक्सी, टेम्पो, रिक्शा आदि के स्टैंड / बस स्टाप	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	ख-16	घ	क	घ	क
6.3	ट्रान्सपोर्ट नगर / बस डिपो	घ	घ	ख-8	घ	ख-8	घ	ख-8	क	घ	घ	क	घ	ख-7	घ	ग
6.4	बस स्टैंड	ख-7	ख-7	क	ख-7	ख-7	घ	ख-7	क	क	ख-7	ख-16	घ	ख-7	घ	ग
6.5	बस टर्मिनल	घ	घ	ख-23	घ	ख-23	घ	ख-23	ख-23	घ	ग	क	घ	घ	घ	ग
6.6	मोटर गैराज, सर्विस गैराज तथा वर्कशॉप	ख-7	ख-7	क	क	क	ग	क	क	ग	घ	क	घ	ख-6	ग	ग
6.7	मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र	घ	घ	क	क	क	ग	ग	क	ग	घ	क	घ	घ	घ	ग
6.8	लोडिंग - अनलोडिंग प्लेटफॉर्म	ख-7	घ	क	क	क	ग	क	क	घ	घ	क	ग	ख-6	घ	ग
6.9	रेलवे गोदाम, रेलवे यार्ड / साइडिंग / टर्मिनल	घ	घ	घ	ग	ग	घ	ग	क	घ	घ	क	घ	घ	ग	ग
6.10	धर्मकाँटा	ख-7	ख-7	ख-7	ख-11	ख-11	घ	ख-7	क	घ	घ	क	घ	ख-6	ग	ग
6.11	एयरपोर्ट	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ	घ	ग	ग
7	पार्क, क्रीड़ा / खुले स्थल / मनोरंजन पार्क															
7.1	पार्क, क्रीड़ा स्थल / खेल का मैदान	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क	क
7.2	बहुउद्देशीय खुले स्थल	ख-7	ख-7	ख-7	ख-7	ख-7	ग	ख-7	ख-7	ख-7	क	ग	क	ख-6	ग	क
7.3	गोल्फ / रेसकोर्स	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ	क	घ	ग	क
7.4	स्टेडियम / खेलकूद प्रशिक्षण केन्द्र	ग	घ	घ	घ	घ	ग	घ	घ	घ	क	ग	क	ग	ग	क
7.5	कारवाँ पार्क / पिकनिक स्थल, शिविर स्थल	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ	घ	घ	घ	घ	क	घ	ख-21	क
7.6	टैफिक पार्क	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ	घ	घ	ग	क	ग	घ	ग	क
7.7	मनोरंजन पार्क (Amusement Park)	ख-6	ग	ग	ग	ग	क	ग	घ	ग	क	ग	क	ख-6	ग	क
7.8	क्लब, स्विमिंग पुल	ख-6	ख-6	क	क	क	क	क	क	ग	क	ग	क	ख-6	ग	क

		भू-उपयोग जोन्स														
		विकासशील / अविकसित क्षेत्र														
क्र०सं०	क्रियाये (Activities) / उपयोग	नि०क्षे०	आ०	मि०भू- उप०	व्यव० - 1	व्यव० - 2	व्यव० - 3	ल०उ० / से०उ०	म०उ० / बू०उ०	कार्या०	सुवि०	या०परि०	पार्क०	ग्रा०आ०	कृषि-1	कृषि-2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
7.9	चिड़िया घर, जलजीवशाला, वन्य जीव, पक्षीशरण स्थल	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ	घ	घ	घ	घ	क	ग	ग	क
7.10	फ्लाईंग क्लब / हेलीपैड	घ	घ	घ	घ	घ	ग	ग	ग	ग	ख-21	क	ग	ग	ग	क
7.11	शूटिंग रेंज	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	घ	ग	क
8	कृषि															
8.1	बागवानी, पौधशाला, उद्यान, वन, बाटनिकल गार्डन	क	क	क	क	क	क	क	क	ग	क	ग	क	क	क	क
8.2	फार्म हाउस	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	ग	ग
8.3	चरागाह, दुग्धशाला (डेयरी फार्म)	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	क	घ
8.4	धोबी घाट	ग	घ	घ	घ	घ	घ	ग	ग	घ	ग	ग	घ	ग	क	घ
8.5	सूअर / मत्स्य, कुक्कुट / मधुमक्खी पालन, पशु संवर्धन एवं प्रजनन केन्द्र	घ	घ	घ	घ	घ	घ	ग	ग	घ	घ	घ	घ	ग	क	घ
8.6	कृषि उपकरणों की मरम्मत / सर्विसिंग वर्कशॉप	घ	घ	घ	क	क	घ	क	क	घ	घ	ग	घ	ग	क	ग
9	फ्लोटिंग उपयोग															
9.1	सार्वजनिक सुविधायें / उपयोगितायें	ग	ग	क	ग	ग	ग	ग	ग	ग	क	ग	घ	ग	ग	ग
9.2	थोक व्यावसायिक	घ	घ	क	ख-11	ख-11	ग	ग	ग	घ	घ	ग	घ	घ	ग	ग
9.3	यातायात एवं परिवहन	ग	घ	क	ग	ग	ग	ग	ग	ग	ग	क	घ	ग	घ	ग
9.4	विशेष उद्योग (संकटपूर्ण / खतरनाक / प्रदूषण कारक)	घ	घ	घ	घ	घ	घ*	घ	ग	घ	घ	घ	घ	घ	ग	ग

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	कृषि, हरित पट्टी (ग्रीन बर्ज) पार्क, क्रीड़ास्थल	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	यातायात एवं परिवहन	औद्योगिक	आवासीय	कार्यालय	व्यवसायिक
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	कृषि, हरित पट्टी (ग्रीन बर्ज) पार्क, क्रीड़ास्थल	ख	क	ख	ख	ख	ख	ख	ख
2	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	ख	ग 0.25(1)	क	ख	ख	ग 0.25(1)	ख	ख
3	यातायात एवं परिवहन	ख	ग 0.30	ग 1.10	क	ख	ख	ख	ख
4	औद्योगिक	ख	ग 0.40(2)	ग 0.25(2)	ग 0.25(2)	क	ख	ख	ख
5	आवासीय	ख	ग 0.50	ग 0.40	ग 0.40	ग 0.25(3)	क	ख	ख
6	कार्यालय	ख	ग 1.00	ग 0.75	ग 0.75	ग 0.75	ग 0.50	क	ख
7	व्यवसायिक	ख	ग 1.50	ग 1.25	ग 1.25	ग 1.00	ग 1.00	ग 0.50	क

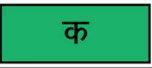
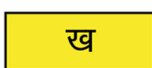


- टिप्पणी:** 1- विभिन्न भू-उपयोग जोन्स में अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु निर्धारित "प्रभाव शुल्क गुणांक" की वैल्यू उन प्रकोष्ठों में की गई है जहाँ प्रभावशुल्क देय है।
- 2- सामान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु प्रभाव शुल्क 25 प्रतिशत तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु 50 प्रतिशत देय होगा तथा प्रभाव शुल्क का आंकलन सम्बन्धित भू-उपयोग जोन हेतु निर्धारित "प्रभाव शुल्क गुणांक" की वैल्यू के आधार पर निम्न फार्मूला के अनुसार किया जाएगा :-
- 2.1 सामान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य क्रियाओं हेतु :- भूखण्ड का क्षेत्रफल X सर्किल रेट X "प्रभाव शुल्क गुणांक" X 0.25
- 2.2 विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु :- भूखण्ड का क्षेत्रफल X सर्किल रेट X "प्रभावशुल्क गुणांक" X 0.50
- 3- प्रभाव शुल्क का आंकलन विकास प्राधिकरण/आवास विकास 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

<p>उदाहरण-1</p> <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>उदाहरण-2</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 में मैट्रिक्स (Matrix) के रूप में प्रस्तुत किया गया है जिसमें क्षैतिज रेखा (X-Axis) पर कालम-3 से 17 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)		सशर्त अनुमन्य उपयोग : जो जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग-11.3 में कोड संख्या-1 से 24 तक निर्दिष्ट शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य है।
(3)		विशेष अनुमति से अनुमन्य उपयोग : जो जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग-11.4 में निर्दिष्ट अपेक्षाओं के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष परिस्थितियों में अनुमन्य है। "सक्षम प्राधिकारी" की परिभाषा जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग-11.1.5 में परिभाषाएं के अन्तर्गत 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 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 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-6** (सशर्त अनुमन्य) दिया गया है, अर्थात् जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग-11.3 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 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 ग्राफिक प्रस्तुतीकरण (Matrix) के अन्तर्गत Y- Axis पर क्रियाएं के नीचे क्रमांक 5.30 पर बारातघर के सम्मुख X-Axis पर "ग्रीनबेल्ट" के कालम-14 में संकेत **घ** (निषिद्ध) दिया गया है, अर्थात् ग्रीनबेल्ट में बारातघर अनुमन्य नहीं है।