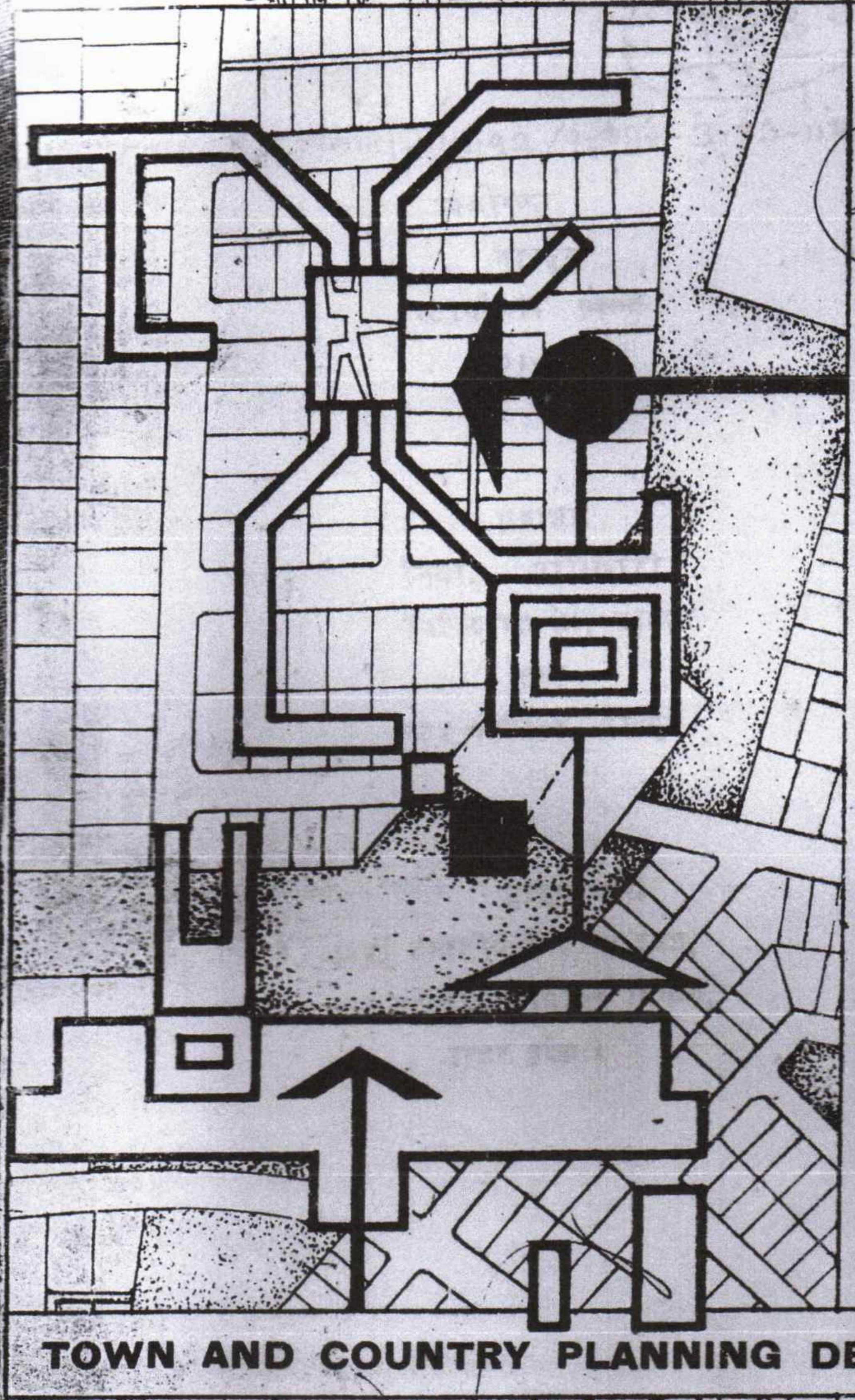
शासनादेश सं0-4492-आ-3-93-11 महा0/93 दि0 20 मई 1994 द्वारा स्वीकृत



बाजपुर महायोजना

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT U.P.

1991-2011

कुमायूँ सम्भागीय नियोजन खण्ड, हल्द्वानी

183/I

— शासनादेश संख्या: —4492/9-आ0-3-93-11महा0/93 दि0 22 मई 93

स्वीकृत

बाजपुर

महायोजना ~~प्रारूप~~

1991-2011

प्रकाशक:

निर्यंत्रक प्राधिकारी

विनियमित क्षेत्र, बाजपुर

तथा

नगर पालिका, बाजपुर

प्रस्तुत कर्ता:

कुमायूँ संभागीय नियोजन खण्ड,

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,

उत्तर प्रदेश ।

नियंत्रक प्राधिकारी,
विनियमित क्षेत्र, बाजपुर,
उत्तर प्रदेश (निर्माण कार्य विनियमन)
अधिनियम 1958 के अधीन

अध्यक्ष: जिलाधिकारी, नैनीताल

राज्य सरकार द्वारा नामित सदस्य:

1- अध्यक्ष, जिला परिषद नैनीताल।
2- अध्यक्ष, नगर पालिका, बाजपुर ।
3- अधिशासी अभियन्ता, जल निगम, काशीपुर ।
4- अधिशासी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग काशीपुर ।
5- सहयुक्त नियोजक, कुमायूँ संभागीय नियोजन खण्ड, ~~हल्द्वानी~~ नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग उ.प्र. - हल्द्वानी।

नियंत्रक प्राधिकारी
विनियमित क्षेत्र, बाजपुर ।

महायोजना-दल

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक- श्री हरि [illegible] शर्मा
बी० आर्च० (आनर्स), डिप० टी० एण्ड सी० पी०
ए० आई० आई० ए०, एम० ए०, एम० सी० आर० पी०
(लिवरपूल) एफ० आई० टी० पी०
~~डिप० यू०टी०सी० (लन्दन)~~

वरिष्ठ नियोजक- श्री आर० के० दास गुप्ता,
एम० ए० (भूगोल,)
एम०आर०पी०, ए०आई०टी०पी०
(इण्डिया)

सहयुक्त नियोजक- श्री आर० बी० एस० आर्य,
बी०आर्च, ए० आई० आई० ए०,
एम० सी० पी०
ए० आई०टी०पी० (इण्डिया)

सहायक नियोजक- श्री शेर सिंह,
एम० ए० (अर्थशास्त्र),
एम०सी०आर०पी०,
ए०आई०टी०पी० (इण्डिया)

संख्या सहायक- श्री के० आर० सक्सेना

वास्तुविद एवं नियोजन सहायक- श्री ~~[illegible]~~ एस० सी० सैनी

प्राक्कथन

बाजपुर नगर नैनीताल जनपद के काशीपुर तहसील का उप तहसील मुख्यालय होने के साथ-साथ एक महत्त्वपूर्ण नगर भी है। इस नगर के स्थापना में कोई ऐतिहासिक प्रमाण उपलब्ध नहीं है अपितु इस नगर का विकास धीरे-धीरे देशकाल की परिस्थितियों के अनुरूप हुआ है। तराई क्षेत्र मे स्थित होने के कारण और समीपवर्ती उपजाऊ कृषि क्षेत्रों के परिणाम स्वरूप इस नगर का विकास एक व्यापारिक केन्द्र के रूप में हुआ और विभिन्न कार्यालयों की स्थापना के फलस्वरूप यह नगर एक प्रमुख सेवा केन्द्र के रूप मे उद्‌भूत हुआ है। विगत् कुछ वर्षों से बाजपुर में हुए औद्योगिक एवं व्यापारिक विकास के फलस्वरूप नगर में नियोजन सम्बन्धी समस्यायें उत्पन्न हुई है। अब उपयोगी सुविधाओं जैसे आवास, शिक्षा, चिकित्सालय, पेयजल एवं मनोरंजन स्थलो आदि का अभाव हो गया है। इसके साथ ही नगरीय सीमा से लगे ग्रामीण क्षेत्रों में भी अनियोजित एवं अनियंत्रित रूप से निर्माण हो रहे हैं।

नगर की वर्तमान समस्याओं का समाधान करने, उद्योग को बढ़ावा देने, क्षेत्रीय असंतुलन को दूर करने तथा नगर के नियोजित विकास की दिशा को सुनिश्चित करने हेतु नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग उत्तर प्रदेश द्वारा बाजपुर नगर की पुनरीक्षित महायोजना तैयार की गयी है। इस महायोजना में नगर की ~~बढ़ती हुई नगरीय सुविधाओं की आवश्यकताओं के साथ-साथ~~ वर्ष 2011 तक अनुमानित जनसंख्या ~~चालीस हजार~~ की आवश्यकताओं की ~~भी~~ पूर्ति हेतु सुविधाओं का प्राविधान किया जा सकेगा। अतः मुझे विश्वास है कि इस महायोजना के क्रियान्वयन से नगर का सुनियोजित विकास हो सकेगा। नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश के अथक

परिश्रम से तैयार ~~किया~~ की गयी बाजपुर ~~नगर~~ महायोजना, बाजपुर क्षेत्र के नागरिकों एवं विकास में संलग्न उन सभी अभिकरणों व विभागों जिनका संबंध इस क्षेत्र के भौतिक विकास से है के समक्ष इस उद्देश्य से प्रस्तुत है कि वह महायोजना के प्रस्तावों के क्रियान्वयन करने में अपना बहुमूल्य सहयोग दें ।

सूर्य प्रताप सिंह
अध्यक्ष, नियंत्रक प्राधिकारी,
विनियमित क्षेत्र, बाजपुर एवं
जिलाधिकारी, नैनीताल ।

प्रस्तावना

बाजपुर कुमायूँ मंण्डल के अन्तर्गत जनपद नैनीताल का एक प्रमुख नगर है। वर्ष 1991 की जनगणना के अनुसार यहाँ की जनसंख्या 23755 व्यक्ति है। ~~यह~~ उस नगर ~~एक प्रमुख व्यापारिक केन्द्र के साथ ही तराई के उपजाऊ क्षेत्र में स्थित होने के कारण~~ में सन् 1947 में भारत विभाजन के बाद पाकिस्तान से आये हुए शरणार्थियों को यहाँ बसाया गया जिससे यहाँ की जनसंख्या में तीव्रतर वृद्धि हुई है। परिणाम स्वरूप नगरीयकरण की गति में भी तीव्रता आयी है। इसी परिप्रेक्ष्य में नगर के सुनियोजित विकास हेतु शासन ने अपनी विज्ञप्ति संख्या-2बी-37-50 दिनांक, दिसम्बर 1958 द्वारा बाजपुर विनियमित क्षेत्र की घोषणा की ~~गई थी~~। नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा बाजपुर की एक महायोजना बनाई गयी थी जिसे शासन ने अपनी विज्ञप्ति संख्या-4054 क/37-35-आर0बी0ओ0/67 दिनांक 12-9-68 द्वारा स्वीकृति प्रदान की ~~गयी थी~~। बाजपुर महायोजना तैयार करते समय कन्टूर सर्वे नहीं कराया गया था। पूर्व महायोजना में जहाँ पर आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित किये गये थे। वहाँ पर कुछ ~~कतिपय क्षेत्रों~~ में पानी इकट्ठा हो जाता था। इसके अतिरिक्त नवीन मण्डी समिति हेतु भी प्रस्तावित स्थल को परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित था इस कारण नियंत्रक प्राधिकारी की बैठक में महायोजना में संशोधन करने का निर्णय लिया गया जिसके ~~इसके~~ अनुक्रम में शासनादेश संख्या-~~4749~~ 6118/37-3-31/नि0का0वि0/72 दिनांक 27-9-73 के अनुसार बाजपुर महायोजना को पुनरीक्षण (संशोधन) करने के आदेश हुए है।

उक्त शासनादेश के अनुसार नियंत्रक प्राधिकारी विनियमित क्षेत्र बाजपुर के आग्रह पर बाजपुर की पुनरीक्षित महायोजना तैयार करने का कार्य कुमायूँ संभागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हल्द्वानी द्वारा सम्पन्न किया गया है। बाजपुर महायोजना ~~का यह प्रारूप~~ विभिन्न प्रकार के सर्वेक्षणों जैसे भू-उपयोग, आवासीय

उद्योग, व्यापार, यातायात एवं परिवहन, सामुदायिक सुविधाओं सेवाओं को सम्पादित एवं विश्लेषित करने के पश्चात तैयार किया गयी है। इस योजना का मुख्य उद्देश्य नगर की भावी जनसंख्या हेतु आवास, कार्य एवं मनोरंजन आदि स्थलों का समुचित समय एवं भौतिक दूरी के अनुसार प्राविधान करने के उद्देश्य से विभिन्न उपयोगो को सुव्यवस्थित मार्ग प्रणाली से सम्बद्ध कर नगर के भावी विकास को नियोजित एवं निर्देशित करना है।

नगर की महायोजना की रूप रेखा वर्ष 1991 की जनसंख्या 23755 को आधार मानकर तथा वर्ष 2011 तक की प्रक्षेपित जनसंख्या 42000 को दृष्टिगत रखते हुए बनाई गयी है। इस वर्तमान एवं भावी जनसंख्या हेतु आवश्यक आवासीय, वाणिज्य, औद्योगिक एवं राजकीय यातायात तथा सामुदायिक सुविधाओं एवं सेवाओं का प्राविधान महायोजना मे नियोजन सिद्धान्तो के अनुरूप, भू-उपयोग का समुचित वितरण कर प्रस्तावित किया गया है। जिससे यह महायोजना नगर की भावी आवश्यकताओं की पूर्ति करने के साथ-साथ इसको सुनियोजित एवं स्वस्थ स्वरूप प्रदान करने मे सामर्थ सिद्ध हो।

बाजपुर नगर की महायोजना की व्यवहारिक एवं क्रियात्मकता सफलता क्षेत्रीय नागरिकों के सहयोग पर निर्भर होगी। अतः इस महायोजना को तैयार करने मे जागरूक नागरिकों के अतिरिक्त अध्यक्ष एवं नियंत्रक प्राधिकारी के सदस्यों, नगर पालिका बाजपुर, नगर के सरकारी, अर्द्धसरकारी कार्यालय व व्यक्तिगत संस्थाओं मे समय-समय पर अभूतपूर्व सहयोग प्रदान किया है। मै उसके लिए आभारी हूँ।

हरे कृष्ण शर्मा

(~~जगदीश प्रसाद शर्मा~~

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग

उत्तर प्रदेश, लखनऊ।

आपत्ति एवं सुझाव के परिपेक्ष्य में

उत्तर प्रदेश [निर्माण कार्य विनियमन] अधिनियम 1958 के अन्तर्गत जारी निर्देशन [डायरेक्सन] 1960 की धारा 10 "ए" के अन्तर्गत महायोजना तैयार करने की प्रक्रिया को अपनाते हुए बाजपुर महायोजना [प्रारूप] सम्बन्धी विस्तृत जानकारी से जनता को अवगत कराने तथा महायोजना प्रारूप पर जनता से आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त करने के लिए बाजपुर महायोजना [प्रारूप] संबंधी एक प्रदर्शनी माह दिसम्बर 1988 में 30 दिन तक तहसील बाजपुर के मीटिंग हाल मे आयोजित की गई। इसके अतिरिक्त स्थानीय समाचार पत्रों के माध्यम से भी अधिसूचना एवं महायोजना(प्रारूप)संबंधी जानकारी का व्यापक प्रचार सर्व साधारण मे कराया गया । इसके अलावा बाजपुर के विकास से सम्बन्धित विभिन्न राजकीय, अर्द्ध-राजकीय एवं स्वायत्तशासी अभिकरणों, जनसंगठनो, गणमान्य नागरिकों को नियत प्राधिकारी, बाजपुर विनियमित क्षेत्र द्वारा बाजपुर महायोजना(प्रारूप)की प्रति उनके सुझाव एवं आपत्ति आमंत्रित करने हेतु निःशुल्क उपलब्ध कराई गई। बाजपुर नगर के विकास में रुचि लेने वाले नागरिकों, संगठनो या अन्य अभिकरणो से बाजपुर महायोजना[प्रारूप] के विभिन्न प्रस्तावो पर कुल 18 आपत्ति / सुझाव प्राप्त हुए हैं ।

नियंत्रक प्राधिकारी विनियमित क्षेत्र, बाजपुर की अध्यक्षता में दिनाँक 25-11-88 को हुई बैठक मे सर्व सम्मति से यह निर्णय लिया गया कि बाजपुर महायोजना(प्रारूप)पर प्राप्त आपत्ति व सुझाव की व्यक्तिगत सुनवाई के लिए उत्तर प्रदेश [निर्माण कार्य विनियमन] अधिनियम 1958 की धारा 10 "ए" [4] के प्राविधानो के अधीन निम्न लिखित तीन सदस्यों की एक उप समिति का गठन किया गया है -

1- परगनाधिकारी काशीपुर/ नियत प्राधिकारी विनियमित क्षेत्र, बाजपुर- अध्यक्ष

2- सहयुक्त नियोजक संभागीय नियोजन खण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग उ.प्र. हल्द्वानी- सदस्य

3- सहायक अभियन्ता, लो०नि०वि०, काशीपुर- सदस्य

बाजपुर महायोजना (प्रारूप) ~~के सम्बन्ध~~ में विभिन्न प्रस्तावों के सन्दर्भ मे प्राप्त 18 आपत्तियों एवं सुझावों को प्रस्तावित भू-उपयोगानुसार विभिन्न वर्गों मे विभक्त कर तत्सम्बन्धी एक संक्षिप्त आख्या तैयार की गई। तथा आपत्तिकर्ताओं की सुनवाई के पश्चात उपसमिति द्वारा आख्या ~~...~~ आपत्तियों दिनांक 20-7-90 को नियंत्रक प्राधिकारी की अध्यक्षता मे हुई बैठक मे उपसमिति की संस्तुति पर ~~निर्णय हेतु~~ विचार किया गया तथा सभी 18 आपत्तियों/सुझावों आपत्तिकर्ताओं को बैठक मे पुनः सुना गया। तत्पश्चात सर्व सम्मति से उपसमिति की आख्या को नियंत्रक प्राधिकारी के अनुमोदन के उपरान्त महायोजना मे निम्न लिखित के परिप्रेक्ष्य में संशोधन किये गये -

1- रामराज रोड जिसकी चौड़ाई 24 मीटर प्रस्तावित है के अन्तर्गत खसरा नं0 411 मे एक मन्दिर स्थित है जो उक्त प्रस्तावित मार्ग से प्रभावित है। आपत्ति/ सुझाव सुनवाई के उपरान्त उक्त खसरा संख्या मे मन्दिर की स्थिति यथावत रखते हुए महायोजना में प्रस्तावित मार्ग उपलब्ध स्थान के अनुसार 18 मीटर का मार्ग ~~रखा जाये का निर्णय किया गया~~। कर दिया गया है।

2- वार्ड नं0 9 जिसे महायोजना (प्रारूप) मे औद्योगिक क्षेत्र प्रस्तावित किया गया था। आपत्ति/सुझाव सुनवाई के समय प्रकाश मे आया कि इस क्षेत्र मे गरीब, मध्यम वर्ग के लोग बसे है। अतः महायोजना मे 18 मीटर प्रस्तावित मार्ग से नगर तक के बीच के भाग को आवासीय भू-उपयोग तथा रामराज रोड के किनारे 20 मीटर पट्टी को व्यवसायिक भू-उपयोग मे ~~प्रस्तावित~~ परिवर्तित किया गया है।

3- वार्ड नं0 6 मुड़िया पिस्तौर से चकरपुर-रामपुर लिंक रोड के उत्तर व दक्षिण दोनों तरफ आवासीय क्षेत्र महायोजना मे प्रस्तावित किया गया था । जिसे आपत्ति / सुझावो के सुनवाई के उपरान्त चकरपुर रोड के दोनों तरफ प्रस्तावित 24 मीटर एवं 18 मीटर मार्ग के मध्य मे रामपुर कालाढूंगी मार्ग के साथ-साथ दक्षिण पूरब मे 20 मीटर पट्टिका के क्षेत्र को व्यवसायिक भू-उपयोग हेतु महायोजना मे परिवर्तित ~~प्रस्तावित~~ किया गया है।

4- मुड़िया पिस्तौर के खेत नं0 259/1 से 259/3 तक एवं खेत नं0 260/1, 260/2, 261/2, 266 तथा 273 से 276 तक जो महायोजना प्रारूप मे आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित किया गयाथा। आपत्ति/सुझावों के सुनवाई के उपरान्त सर्व सम्मति से ~~मात्र~~ खसरा सं0 260, 261, 262, 275 एवं 276 जो आवासो क्षेत्र ~~मानचित्र में~~ प्र... है तथा जो सड़क के किनारे है को महायोजना मे व्यवसायिक भू-उपयोग मे परिवर्तित ~~प्रस्तावित~~ किया गया है।

5- मुडिया कला के खेत नं0 79(घ) को महायोजना(प्रारूप) मे ग्रीन बेल्ट हेतु प्रस्तावित किया गया था। आपत्ति/सुझाव की सुनवाई से यह तथ्य प्रकाश मे आया कि इस प्लाट में आवासीय भवन बने है। अतः सर्व सम्मति ~~से यह निर्णय किया गया कि~~ निर्णयानुसार महायोजना मे उक्त प्लाट को आवासीय न्यून धनत्व मे परिवर्तित ~~प्रस्तावित~~ किया गया है।

6- बाबा बतख सिंह अस्पताल से चकरपुर जाने वाले मार्ग के साथ आवासीय क्षेत्र महायोजना (प्रारूप) में प्रस्तावित किया गया था। आपत्ति/सुझाव की सुनवाई के उपरान्त इस क्षेत्र को व्यवसायिक पट्टी के रूप मे महायोजना मे परिवर्तित ~~प्रस्तावित~~ किया गया है।

7- ग्राम मौना इस्लाम नगर के खसरा नं0 168/5 को महायोजना मे व्यवसायिक क्षेत्र मे परिवर्तन करने का सुझाव दिया गया जिसे सर्व सम्मति से स्वीकार किया गया तथा कि उक्त उक्त खसरा नं0 को महायोजना मे व्यवसायिक भू-उपयोग हेतु ~~प्रस्तावित~~ परिवर्तित किया गया है।

दिनांक ~~12-7-91~~ 26-12-92 को नियंत्रक प्राधिकारी की अध्यक्षता मे हुई बैठक मे मद सं0 3(1) के अन्तर्गत पूर्व बैठक मे आपत्ति/सुझाव पर लिए गये निर्णय को परिप्रेक्ष्य में अंकित महायोजना मानचित्र पर अंकित करके उसे बैठक मे प्रस्तुत किया गया। सभी सदस्यो ~~को~~ ने मानचित्र अवलोकन के पश्चात मानचित्र अनुमोदित कर दिया गया है। तथा शासनादेश के स्वीकृत हेतु प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि वाराणसी ~~वांछित संशोधनोपरान्त अन्तिम रूप से तैयार की गई वाराणसी महायोजना प्रस्तुत है।~~ महायोजना का पुनरीक्षण का कार्य इसकी शैशव काल से ही प्रारम्भ हो चुका था। इस लिये यह महायोजना एक परिमार्जित संशोधित [illegible] हो कर वास्तविक रूप से क्रियान्वयन महायोजना बनी, इसको विकास के उद्देश्यों, नीति निर्धारणों के अनुसार भावी आर्थिक, सामाजिक, भौतिक विकास की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए बनाया गया है

विषय सूची

अध्याय	पृष्ठ संख्या
1- परिचय	1 - 5
2- महायोजना इतिहास तथा पुनरीक्षण	6 - 9
3- जनसंख्या	10 - 15
4- आर्थिक आधार	16 - 20
5- वाणिज्य एवं व्यापार	21 - 24
6- उद्योग	25 - 27
7- कार्यालय	28 - 30
8- आवासीय	31 - 34
9- मूलभूत सुविधायें	35 - 42
10- यातायात	43 - 47
11- भू-उपयोग	48 - 60
12- जोनिंग रेगुलेशन	61 - 74
13- उप विभाजन विनियमन एवं स्टैण्डर्ड	75 - 97
14- परिशिष्ट	1 - 12

-x-x-x-

अध्याय - 1

परिचय

1·1 भूमिका

1·2 भौतिक स्वरूप

1·3 जलवायु

1·4 उद्भव एवं विकास

1·5 विनियमित क्षेत्र

1·6 नगर का महत्व

1·7 क्षेत्रीय स्थिति

अध्याय- 1

परिचय

1·1 भूमिका

बाजपुर नगर उत्तर प्रदेश में कुमायूँ मण्डल के जनपद नैनीताल के अन्तर्गत काशीपुर तहसील का एक महत्वपूर्ण उप तहसील मुख्यालय है। यह नगर नैनीताल जनपद के दक्षिण पश्चिम तराई क्षेत्र की तलहटी में 29°·9′ उत्तरी अक्षांश व 79°·70′ पूर्वी देशान्तर के मध्य में स्थित है। यहाँ से शिवालिक हिमालय पर्वत की श्रृंखलाओं को देखा जा सकता है। यह नगर जिला मुख्यालय एवं मंडल मुख्यालय नैनीताल से 60 कि0मी0 दक्षिण पश्चिम में, मुरादाबाद नगर से 48 कि0मी0 उत्तर पूरब में, हल्द्वानी काठगोदाम से 58 कि0मी0 दक्षिण पश्चिम में एवं जनपद के मुख्य औद्योगिक नगर काशीपुर के पूरब में 23 कि0मी0 की दूरी पर, स्थित है। प्रादेशिक राजमार्ग सं0 12 नगर से 3 कि0मी0 दूर होकर से गुजरता है जो परोक्ष रूप से इस नगर को प्रदेश के अन्य नगरो से सम्बद्ध करता है। जबकि अन्य मार्गों द्वारा यह नगर मण्डल एवं जनपद के विभिन्न नगरों से सम्बद्ध है। बाजपुर रेल मार्ग द्वारा भी देश एवं प्रदेश के प्रमुख नगरों से जुड़ा हुआ है। इसके सन्निकट पन्तनगर, यहाँ से लगभग 55 कि0 मी0 दूरी पर स्थित है। जहाँ पर हवाई पट्टी, वायुदूत सेवा सप्ताह में दो बार दिल्ली के लिए है। सप्ताह में दो बार दिल्ली के लिए उपलब्ध है।

1·2 भौतिक स्वरूप

बाजपुर नगर तराई क्षेत्र मे स्थित होने के कारण इसका भौगोलिक स्वरूप मैदानी क्षेत्रों की भाँति है। इस नगर के पूरब एवं पश्चिम मे क्रमशः गोधी एवं लेवा नदियाँ उत्तर

से दक्षिण की ओर बहती है। जो इस क्षेत्र के जल निकास एवं ढाल को इंगित करती है। नगर के निकटवर्ती क्षेत्रों के छोटे बड़े नाले इन नदियों मे मिलते हैं। नगर के चारो ओर उपजाऊ कृषि भूमि है।

1·3 जलवायु

यह नगर भाबर तराई क्षेत्र मे स्थित होने के फलस्वरूप यहाँ की जलवायु उष्णशीतोष्ण है। यहाँ का अधिकतम तापमान 36·00 डिग्री सेन्टीग्रेट न्यूनतम तापमान 3·40 डिग्री सेन्टीग्रेट है। यहाँ गर्मियों में कड़ी गर्मी तथा जाड़ों में कड़ी ठण्ड पड़ती है। यहाँ औसतन वार्षिक वर्षा 2583·3 मि0मी0 आँकी गई है। वर्षा यहाँ पर मुख्यत: मानसूनी वर्षा होती है। वर्षा ऋतु के अतिरिक्त यहाँ पर सर्दियों मे भी वर्षा होती है ऋतु परिवर्तन के साथ-साथ हवाओं की दिशा मे भी परिवर्तन होना स्वाभाविक है। अप्रैल से जून तक हवाये पश्चिम उत्तर से दक्षिण पूरब की ओर एवं जुलाई से सितम्बर तक पूरब उत्तर तथा दक्षिण पूरब की ओर तथा अक्टूबर से दिसम्बर तक हवायें उत्तर पूरब की ओर चलती हैं।

1·4 उद्भव एवं विकास

बाजपुर नगर के सम्बन्ध मे बद्रीदत्त पाण्डे द्वारा लिखित "कुमायूँ के इतिहास" मे जो प्रमाण उपलब्ध है उनके अनुसार बाजपुर नगर को कुमायूँ के राजा बाजबहादुर चन्द्र द्वारा अपने नाम से सन 1554-55 मे बसाया गयाथा। जिसका प्रमाण बाजपुर मे स्थित है वह तहसील का पुराना भवन था। राजा बाज बहादुर चन्द्र जाड़ों में बाजपुर और रूद्रपुर आया करते थे और जाड़ों में यहीं निवास करते थे। राजा बाजबहादुर के मृत्यु के साथ ही

इस नगर का विकासभी अवरूद्ध हुआ। देशकाल की परिस्थितियों के अनुरूप इसने धीरे-धीरे वर्तमान नगरीय स्वरूप धारण किया । सन् 1947 में भारत के विभाजन से पूर्व नगर के विकास में कोई उल्लेखनीय परिवर्तन नहीं हुआ। विभाजन के बाद पाकिस्तान से आये शरणार्थियों को बसाने हेतु उत्तर प्रदेश सरकार ने केन्द्र सरकार की सहयोग से बाजपुर में शरणार्थियों को बसाने की योजना बनाई जिसके फलस्वरूप 1941-51 के दशक की तुलना में 1951-61 के दशक में यहाँ की जनसंख्या में तीन गुनी से भी अधिक की वृद्धि हुई। जनसंख्या वृद्धि के साथ-साथ यहाँ पर आर्थिक क्रिया कलापों में भी गति आयी जिसके परिणामस्वरूप यहाँ पर उद्योग धन्धों की भी स्थापना होने लगी, सहकारी चीनी मिल एवं वोमा पेपर मिल के स्थापना से लोगो को रोजगार तो मिला ही साथ ही नगर के विकास में इन उद्योगो ने महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है, जिससे नगर की आवासीय एवं वाणिज्यक गतिविधि में भी फैलाव आया। ~~रूमरात मार्ग पर वोमा पेपर मिल तथा इसी तरफ कन्या इन्टर कालेज और सरकारी चिकित्सालय का भी निर्माण हो रहा है। अतः~~ नगर का मुख्यतः विकास कालाढूंगी -मुरादाबाद मार्ग (के) पर दोनों तरफ एक पट्टी के रूप में अनियोजित रूप से हो रहा है। इसी तरह चकरपुर जाने वाले मार्गपर एवं गुलरभोज डाम को जाने वाले मार्ग पर चावल मिल के स्थापना के फलस्वरूप इन स्थानों में भी नगर का भौतिकविकास ~~अनियोजित रूप से~~ हो रहा है।

इस अनियोजित विकास के परिणामस्वरूप यातायात एवं अनियोजित विकास की समस्यायें उत्पन्न हो गयी हैं।

1·5 विनियमित क्षेत्र

नगर के अनियोजित एवं अव्यवस्थित विकास पर नियंत्रण करने हेतु शासन ने अपनी विज्ञप्ति संख्या 1379-एच/10/37-50-एच-57 अप्रैल 8, 1959 के अनुसार बाजपुर विनियमित क्षेत्र घोषित किया है इस विनियमित क्षेत्र में बाजपुर नगर पालिका क्षेत्र के अतिरिक्त छमरिया, मुडिया पिस्तौर, मुडिया कलाँ एवं मौना इस्लाम नगर ग्राम भी आते हैं। इस क्षेत्र के भावी विकास को सुनियोजित दिशा प्रदान करने हेतु इस नगर की महायोजना वर्ष 1967 में तैयार की गई थी। यह योजना 20 वर्ष के लिए बनाई गयी थी। अब बदली हुई परिस्थितियों को ध्यान मे रखते हुए शासन द्वारा बाजपुर की महायोजना को पुनरीक्षित करने का निर्णय लिया है। इस अनुपालन में नगर के भौतिक विकास को नियंत्रित करने हेतु नगर की पुनरीक्षित महायोजना वर्ष 1991-2011 तक के लिएतैयार की गई है। पुनरीक्षित महायोजना वर्तमान में घोषित विनियमित क्षेत्र के अतिरिक्त ग्राम नरका टोपा को लेकर तैयार की गई है। क्यों कि प्रस्तावित बाई पास ग्राम नरका टोपा से होकर गुजरता है। अतः नियंत्रक प्राधिकारी की बैठक दिनांक 12-7-91 मे इसको विनियमित क्षेत्र मे लेने का निर्णय लिया गया है।

1·6 नगर का महत्व

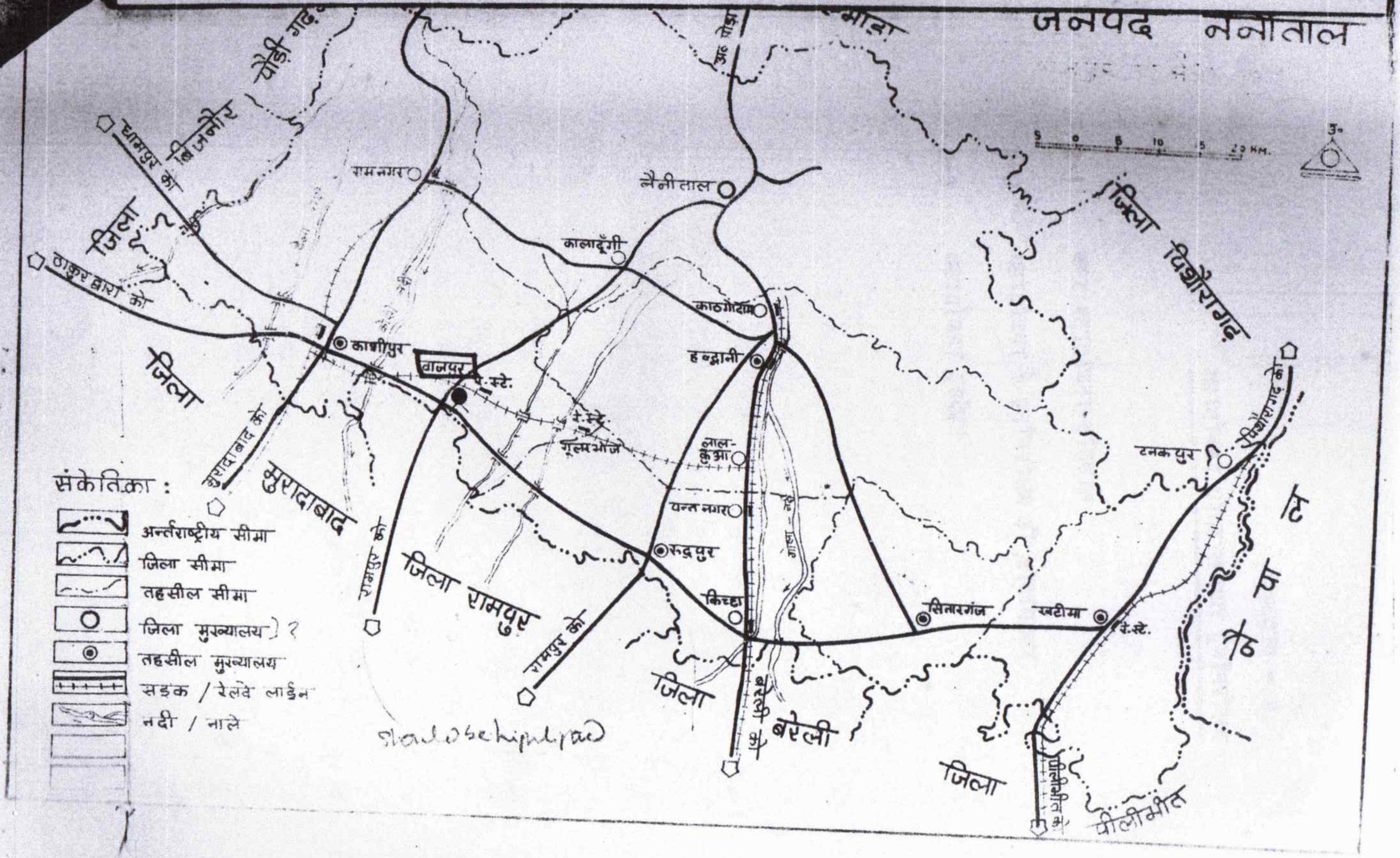
बाजपुर नगर तराई क्षेत्र के एक उपजाऊ भू-भाग मे स्थित होने के कारण यह कुमायूँ मण्डल के एक महत्वपूर्ण अनाज

मंडी के रूप में विकसित हो रहा है। ~~इस नगर के पृष्ठ क्षेत्र में कृषि योग्य उपजाऊ भूमि के परिणाम स्वरूप तथा इस नगर की केन्द्रीय स्थिति होने के कारण~~ समीपवर्ती क्षेत्रों के ग्रामीण लोग मुख्यतः धान, गेहूँ, गन्ना आदि कृषि उपजों को यहाँ मण्डी में विक्रय हेतु लाते हैं। गन्ना भी यहाँ के प्रमुख कृषि पैदावारों में से एक है जिसकी खपत यहाँ की सहकारी चीनी मिल में होती है। यहाँ से चावल एवं चीनी प्रान्त से बाहर भेजा जाता है।

1·7 <u>क्षेत्रीय स्थिति</u>

किसी भी नगर की क्षेत्रीय स्थिति उसके विकास का एक महत्वपूर्ण कारक होता है, बाजपुर नगर की क्षेत्रीय स्थिति महत्वपूर्ण है। यह नगर एक व्यापारिक मण्डी के रूप में विकसित हो रहा है। व्यापार के लिए ~~आवागमन~~ उन्नत यातायात के साधन पहली आवश्यकता है। बाजपुर नगर, यातायात एवं संचार साधनों के अन्तर्गत रेल एवं सड़क यातायात से प्रदेश एवं देश के महत्वपूर्ण नगरों से जुड़ा हुआ है। इसके साथ ही निकट पन्त नगर में हवाई पट्टी है जहाँ से वायु दूत सेवा सप्ताह में दो बार दिल्ली के लिए उपलब्ध होती है। अतः सघन कृषि उपजाऊ क्षेत्र, कृषि उपज पर आधारित उद्योग धन्धों की स्थापना समुचित परिवहन सुविधा इस नगर के भावी विकास के लिए बहुत ही लाभदायक सिद्ध होगी।

जनपद नैनीताल



जनपद नैनीताल
संकेतिका :
अन्तर्राष्ट्रीय सीमा
जिला सीमा
तहसील सीमा
जिला मुख्यालय
तहसील मुख्यालय
सड़क / रेलवे लाईन
नदी / नाले
नैनीताल
कालाढूँगी
काठगोदाम
हल्द्वानी
रामनगर
काशीपुर
बाजपुर
गूलरभोज
लाल-कुआँ
पन्त नगर
रुद्रपुर
किच्छा
सितारगंज
खटीमा
टनकपुर
जिला मुरादाबाद
जिला रामपुर
जिला बरेली
जिला पीलीभीत
जिला पिथौरागढ़
नेपाल
पौड़ी गढ़
धामपुर को
बिजनौर
ठाकुर द्वारा को
मुरादाबाद को
रामपुर को
बरेली को
पीलीभीत को
पिथौरागढ़ को
अल्मोड़ा
उ
KM.

अध्याय - 10

यातायात

10·1 यातायात एवं परिवहन

10·2 परिवहन संरचना

10·2·1 रेल यातायात

10·2;2 सड़क यातायात

10·3 वर्तमान मार्ग संरचना

10·3·1 प्रादेशिक मार्ग

10·3·2 नगरीय स्थानीय मार्ग

10·4 प्रस्ताव

अध्याय - 10

यातायात

10·1 यातायात एवं परिवहन

यातायात एवं परिवहन प्रणाली नगर के भौतिक विकास में अपना महत्वपूर्ण स्थान रखती है। इससे नगर की आर्थिक एवं सामाजिक क्रियायें प्रभावित होती हैं। अत: भू-उपयोग में सामंजस्य बनाये रखने हेतु नगर की वर्तमान यातायात प्रणाली की समीक्षा करना आवश्यक होगा ।

10·2 परिवहन संरचना

बाजपुर नगर रेल मार्ग ~~अस्त~~ तथा सड़क मार्ग द्वारा देश एवं प्रदेश के सभी प्रमुख नगरो से सम्बद्ध है इसके निकट पन्त-नगर में हवाई पट्टी ~~(वायुदूत सेवा)~~ है जहाँ से सप्ताह में दो बार दिल्ली के लिए हवाईसेवा (वायुदूत) उपलब्ध है।

10·2·1 रेल यातायात

पूर्वोत्तर रेलवे की लाल कुँआ काशीपुर ब्रांच लाइन नगर से होकर गुजरती है जिससे काशीपुर एवं लालकुँआ होकर आगरा, लखनऊ, देहरादून आदि नगरो के लिए यात्रा की जाती है। इस नगर मे गेहूँ, चावल की मण्डी है तथा यहाँ से कृषि उत्पादित खाद्यान्नो को देश एवं प्रदेश के अन्य भागों में भेजा जाता है ।

10·2·2 सड़क यातायात

बाजपुर नगर देश एवं प्रदेश के भिन्न नगरो से सड़क याता-यात द्वारा जुड़ा है।यद्यपि यहाँ पर उत्तर प्रदेश परिवहन

निगम का कोई बस अड्डा नहीहै यहाँ से हल्द्वानी, रामपुर व काशीपुर आदि के लिए आधे-आधे घन्टे के अन्तराल से प्राइवेट बस सेवा उपलब्ध है। नगर से 3 कि0मी0 की दूरी पर दोराहा है जहाँ से सभी प्रमुख नगरो के लिए रोडवेज की बसे उपलब्ध होती है।

10·3 वर्तमान मार्ग संरचना

किसी भी नगर के भौतिक एवं आर्थिक विकास में सड़क यातायात का अपना विशिष्ट महत्व है। नगर में मार्गों की संरचना ही उसके विकास के स्वरूप को प्रभावित करती हैं। अतः बाजपुर नगर में वर्तमान मार्ग संरचना का अध्ययन निम्नवत है :-

10·3·1 प्रादेशिक मार्ग

बाजपुर नगर के 3 कि0मी0 दक्षिण मे प्रादेशिक मार्ग संख्या 12 (खटीमा-पानीपत) गुजरता है। दूसरा मुख्य मार्ग हल्द्वानी-रामपुर एवं मुरादाबाद मार्ग है जो नगर के मध्य से गुजरता है। इस मार्ग की चौड़ाई 7 मीटर से 12 मीटर तक है।

10·3·2 नगरीय एवं स्थानीय मार्ग

मुरादाबाद मार्ग से रेलवे फाटक पार मुडिया पिस्तौर होता हुआ काशीपुर उप मार्ग जाता है इसी मार्ग से पूरब की ओर मुडिया मनी मार्ग तथा चकरपुर मार्ग निकले हैं जो ग्रामीण आबादी को नगर से सम्बद्ध करते हैं। एक अन्य मार्ग जो नगर के निर्मित क्षेत्रों से होता हुआ जाता है इस मार्ग को रामराज मार्ग के नाम से जाना जाता है। बाजपुर से पूरब की ओर दूसरा मार्ग गूलरभोज ग्राम एवं कृषि फार्म होता हुआ नदी के बैराज तक जाता है इन मार्गों की चौडाई निम्नवत है-

§1§ रामराज मार्ग नगर के मध्य 6 मीटर चौड़ा क्षेत्र में 4 मीटर ।

§2§ मौना विरहा मार्ग 3·5 मीटर ।

§3§ चकरपुर मार्ग 3 मीटर ।

§4§ मुडिया मनी मार्ग 4 मीटर ।

§5§ काशीपुर उप मार्ग 4 मीटर चौड़ा है।

10·4 प्रस्ताव

बाजपुर नगर में वर्तमान मार्ग एवं यातायात के सुगम प्रवाह बनाने रखने के उद्देश्य से एक नियोजित यातायात परिवहन प्रणाली का प्रस्ताव आवश्यक है। यातायात सम्बन्धी प्रस्तावों को तैयार करते समय नगर के वर्तमान एवं प्रस्तावित भू-उपयोगो मे समुचित सन्तुलन बनाये रखने का पूरा पूरा ध्यान रखा गया है।

10·4·1 प्रस्तावित मार्ग

बाजपुर महायोजना के अन्तर्गत वर्ष 2011 के लिए मार्ग प्रस्ताव तैयार किये गये है। यातायात को सुगम बनाने के लिए न्यूनतम मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। ~~इसका उद्देश्य~~ मार्गों पर अतिक्रमण हटाने के साथ-साथ वाहनो को मार्गों पर खड़ा करने पर प्रतिबन्ध लगाया जाना है जिससे यातायात प्रवाह के अनुरूप पर्याप्त स्थान मार्गों के विकास हेतु उपलब्ध हो सकेगा ।

~~10·4·2~~ प्रान्तीय मार्ग

बाजपुर महायोजना के अन्तर्गत प्रादेशिक मार्ग संख्या 12 (खटीमा-पानीपत) गुजरता है तथा दूसरा मार्ग हल्द्वानी रामपुर, मुरादाबाद है। ~~खटीमा-पानीपत मार्ग मुख्य बाजार से 3 कि०मी० की दूरी पर है~~ | ~~उपरोक्त दोनो~~

मार्गों को महायोजना मे 45 मीटर चौड़ा रखने का प्रस्ताव किया गयाहै। यह प्रस्ताव इसलिए किया गया है कि मार्गों के दोनो तरफ अतिक्रमण को रोका जा सकेगा एवं खाली परती भूमिपर पर्यावरण सन्तुलन हेतु वृक्षारोपण भी किया जा सकेगा।

10·4·3 नगरीय एवं स्थानीय मार्ग

महायोजना प्रस्ताव में भू-उपयोगों का सीमांकन एवं सम्बद्धता अधिकांशतः 18 मीटर चौड़े मार्गों द्वारा किये जाने का प्रस्ताव है। नगर के मध्य भाग में कुछ आन्तरिक मार्गों को 24 मीटर से 30 मीटर तक चौड़ा करने का प्रस्ताव है इसके अतिरिक्त गूलरभोज मार्गको जो नगर के मध्य से प्रारम्भ होता है 18 मीटर चौड़ा एवं मुनियामनी मार्ग को 30मीटर चौड़ा करने का प्रस्ताव महायोजना मे किया गया है। अन्य कोई छोटे एवं स्थानीय मार्ग है जिनका प्रस्ताव महायोजना में निहित मानको के आधार पर ही किया गया है।

10·4·4 बस अड्डा एवं ट्रक अड्डा

वर्तमान समय में नगर में कोई बस एवं ट्रक अड्डा नही है, अपितु महायोजना में बस अड्डा हेतु मीना इस्लाम नगर की काशीपुर मार्ग के बाये तरफ एवं लेवरा नदी के बाये तट पर बस अड्डा हेतु 1·00 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। तथा ट्रक अड्डा हेतु 3·50 हेक्टेयर भूमि का प्राविधान महायोजना मे मुरादाबाद मार्गसे मुनियामनी को जाने वाले मार्ग के सन्निकट किया गया है।

अध्याय - 11

भू- उपयोग

11·1 भू - उपयोग

11·2 वर्तमान भू-उपयोग

11·3 प्रस्तावित भू-उपयोग

अध्याय-11

भू- उपयोग

11·1 भू-उपयोग

बाजपुर नगर के भौतिक विकास को सुव्यवस्थित एवं नियोजित दिशा देने के उद्देश्य से ~~यह आवश्यक है कि~~ नगर के वर्तमान भू-उपयोग का व्यापक अध्ययन करना जरूरी है। ताकि उसके निष्कर्षों के आधार पर ही उपलब्ध सीमित भू-भाग में विभिन्न भू-उपयोगो का प्रस्ताव इस तरह किया जाये कि वर्तमान में अनियंत्रित भौतिक विकास के फैलाव पर रोक लगने के साथ-साथ महायोजना में नियोजन के मानदण्डो के अनुरूप भूमि का प्राविधान किया जा सके। नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत कार्यालय, आवास, मनोरंजन आदि क्षेत्रो का समय व दूरी का सामंजस्य बना रहे साथ ही पर्यावरण का भी संरक्षण हो सके ।

11·2 वर्तमान भू-उपयोग

बाजपुर नगर का भौतिक विकास मुख्यत: कालाढूंगी- से मुरादाबाद मार्ग के किनारे पट्टिका के रूप में तथा राम राज मार्ग, चकरपुर मार्ग, काशीपुर बाईपास मार्ग के दोनो तरफ ~~भौतिक विकास~~ तीव्र गति से हो रहा है। बाजपुर महायोजना के अन्तर्गत 2219·13 हेक्टेयर भू-भाग है जिसमें नगरीय क्षेत्र बाजपुर का 262 हेक्टेयर क्षेत्र है। वर्तमान भू-उपयोग का विश्लेषण निम्न बिन्दुओं के आधार पर किया जाना उपयुक्त होगा ।

11·2·1 आवासीय

बाजपुर विनियमित क्षेत्र के कुल भू-भाग का 2·29 प्रतिशत

भाग आवासीय क्षेत्र के अन्तर्गत आता है जबकि नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत 1.92 प्रतिशत भूमि आवासीय उपयोग मे लायी जा रही है। इस प्रकार नगर में प्रमुख सघन आवासीय क्षेत्र कालाढूँगी-मुरादाबाद मार्ग के ~~दोनों तरफ,सघन आवासीय पट्टिका~~ रामराज मार्ग, चकरपुर मार्गएवं काशीपुर बाईपास मार्ग के दोनो तरफ सघन आवासीय क्षेत्र निर्मित है।

11.2.2. वाणिज्य

बाजपुर नगर में आवासीय क्षेत्रों के अन्तर्गत भूतल क्षेत्र में धीरे-धीरे व्यापारिक कार्यकलापों की स्थापना के फल-स्वरूप मिश्रित भू-उपयोग भी देखने को मिलता है। वर्तमान भू-उपयोग के अन्तर्गत ~~14.62~~ 17.45 हेक्टेयर भूमि वाणिज्य एवं मण्डी क्षेत्र के उपयोग मे हैजो कुल भू-उपयोग का ~~0.75~~ 0.80 प्रति-शत है। नगर का व्यापारिक क्षेत्र भी मुख्य रूप से कालाढूँगी मुरादाबाद मार्ग, रामराज मार्ग, चकरपुर मार्ग एवं काशीपुर बाइपास मार्ग के दोनो तरफ पट्टिका के रूप मे विकसित हो रहा है।

11.2.3. उद्योग

नगर के उद्योग धन्धों के अन्तर्गत मुख्य रूप से सहकारी चीनी मिल, चीमा पेपर मिल, पेपर बोर्ड उद्योग एवं चावल मिल आदि प्रमुख है इसके अलावा नगर मे छोटे और कुटीर उद्योग भी है। वर्तमान भू-उपयोग के अनुसार उद्योगो के अन्तर्गत 35.10 हेक्टेयर क्षेत्र है। जो कुल क्षेत्रफल का ~~1.77~~ 1.58 प्रतिशत है।

11.2.4 कार्यालय

बाजपुर नगर मे वर्तमान समय में उप तहसील कार्यालय, ब्लाक कार्यालय, जनजाति विकास परियोजना कार्यालय, जो राज्य

सरकार के अन्तर्गत है। अर्द्ध राज्य सरकार के अन्तर्गत आने वाले कार्यालय जैसे जल संस्थान कार्यालय, नगर पालिका कार्यालय, मण्डी समिति कार्यालय आदि है केन्द्र सरकार के अन्तर्गत यहाँ पर डाक तार कार्यालय है इन कार्यालयों के प्रयोग मे वर्तमान समय में 3·74 हेक्टेयर भूमि है जो कुल भू-उपयोग का ~~0·19~~ 0.10 प्रतिशत है।

11·2·5 सामुदायिक सुविधायें

सामुदायिक सुविधायें या भौतिक सुविधाओं का अभिप्राय: उन सुविधाओं से हैजो नागरिक जीवन के लिए परम आवश्यक हैं। नगर के आर्थिक सामाजिक एवं सांस्कृति विकास के साथ-साथ इन सुविधाओं एवं सेवाओं का विकास भी आवश्यक है। इन सुविधाओ के अन्तर्गत मुख्य रूप से शिक्षा, स्वास्थय, मनोरंजन सार्वजनिक सेवाये आदि सम्मिलित है। बाजपुर नगर में वर्तमान समय में इन सुविधाओं के अन्तर्गत 19·13 हेक्टेयर भू-भाग है जो कुल भू-भाग का ~~0·96~~ 0.86 प्रतिशत है।

11·2·6 यातायात एवं परिवहन

यातायात एवं परिवहन सुविधाओं के अन्तर्गत नगर में रेलवे स्टेशन उपलब्ध है लेकिन यहाँ पर उ0प्र0 परिवहन निगम का कोई बस अड्डा नही है। प्राइवेट ~~सेवाओं के भी यहाँ पर~~ बस अड्डा भी नही है। प्राइवेट बसें सड़क के किनारे खड़ी होती है। सड़क परिवहन मार्गों मे मुख्य रूप से रामपुर- मुरादाबाद मार्ग सुल्तिया पिस्तौर मार्ग, सुल्तिया मनी मार्ग तथा चकरपुर मार्ग आदि प्रमुख है इन मार्गों के अन्तर्गत वर्तमान समय में 72·67 हेक्टेयर क्षेत्र हैजो कुल भू-उपयोग का ~~3·66~~ 3.28 प्रतिशत है ।

11·2·7 विविध

बाजपुर नगर मे विविध भू-उपयोगो के अन्तर्गत पार्क, क्रीड़ा स्थल, बाग एवं उद्यान, जलाशय, श्मशान घाट, कब्रिस्तान तथा कृषि क्षेत्र सम्मिलित है। वर्तमान भू-उपयोग के अन्तर्गत कुल भू-उपयोग का 0·12 प्रतिशत भाग पार्क एवं क्रीड़ा स्थल में 0·36 प्रतिशत भाग बाग एवं उद्यान में 0·16 प्रतिशत भाग श्मशान घाट कब्रिस्तान में, 2·29 प्रतिशत भाग जलाशय/ नदी/नहर/नाला में एवं 87·95 प्रतिशतभाग कृषि क्षेत्र के अन्तर्गत उपयोग में है। बाजपुर विनियमित क्षेत्र का वर्तमान भू-उपयोग का विवरण निम्न तालिका में दिया गया है।

तालिका सं0 11·2·7

बाजपुर विनियमित क्षेत्र का वर्तमान भू-उपयोग का विवरण

क्र0सं0	भू-उपयोग	क्षेत्रफल हेक्टेयर में	प्रतिशत विनियमितक्षेत्र
1-	आवासीय	50·89	2·29
2-	व्यापारिक	5·21	0·24
3-	थोक मण्डी/गोदाम	12·24	0·56
4-	उद्योग	35·10	1·58
5-	सामुदायिक सुविधायें	19·13	0·86
6-	राजकीय/अर्द्ध राजकीय कार्यालय	3·74	0·16
7-	यातायात एवं परिवहन	72·67	3·28
8-	श्मशान/कब्रिस्तान	3·12	0·14
9-	पार्क एवं क्रीड़ा स्थल	2·27	0·10
10-	बाग एवं उद्यान	7·08	0·31

11-	जलाशय/नदी/नहर/नाले	45·40	2·05
12-	कृषि भूमि	1962·28	88·43
	योग	2219·13	100·00

11·3 प्रस्तावित भू-उपयोग

बाजपुर महायोजना वर्ष 2011 तक के लिए बनाई गयी है। भावी जनसंख्या की आवश्यकतानुसार विभिन्न भू-उपयोग, आवासीय, वाणिज्य, उद्योग, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाओं एवं उपयोगिताओं, मनोरंजन स्थल तथा यातायात आदि का प्राविधान महायोजना के प्रस्तावों मे किया गया है। जिससे स्थानीय, नगरीय तथा ग्रामीण जनसंख्या की विविध आवश्यकताओं को उचित महत्व दिया गया है। नगर के भौतिक विकास की आवश्यकताओं को देखते हुए नन्दपुर करकाटोपा ग्राम जिसका क्षेत्रफल 230·01 हेक्टेयर है को महायोजना मे सम्मिलित कियागयाऔर बाजपुर विनियमित क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 2218·46 (2219·13) हेक्टेयर हो गया है। महायोजना मे 2011 तक के लिए भू-उपयोग को निम्नवत प्रस्तावित कियागया है:-

11·3·1 आवासीय

बाजपुर महायोजना मे प्रस्तावित क्षेत्र में वर्ष 1981 के जनगणनानुसार 2642 आवासीय भवन थे जिसमें 2782 परिवार निवास करते थे। मात्रात्मक ढंग से आवासीय भवनो की कमी केवल 140 थी। प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र मे कुल जनसंख्या वर्ष 2011 तक 42000 होने का अनुमान है यदि 5 व्यक्ति प्रति परिवार का औसत मानकर गणना करे तो वर्ष 2011 में 8400 आवासीयभवनो की आवश्यकता होगी और इस

बढ़ती हुई आवासीय आवश्यकता के लिए महायोजना में 304.13 हेक्टेयर कुल आवासीय भूमि का प्राविधान किया गया है। निम्न तालिका मे जनसंख्या घनत्व के अनुसार भूमि की आवश्यकता का विवरण दिया गया है।

<u>तालिका सं0 11.3.1</u>

बाजपुर में जनसंख्या घनत्व के अनुसार प्रस्तावित आवासीय भूमि का विवरण वर्ष 2011 तक

प्रस्तावित जनसंख्या घनत्व ~~क्रम~~ (व्यक्ति प्रति ~~किलोमीटर~~ हे0)	औसत घनत्व	अनुमानित जनसंख्या	प्रस्तावित क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
1- ग्रामीण क्षेत्र (100-200)	150	4000	26.60
2- सर्वोच्च निर्मित क्षेत्र (300-400)	350	8400	24.02
3- उच्च घनत्व (200-300)	250	7000	28.01
4- मध्यम घनत्व (100-200)	150	17000	113.30
5- निम्न घनत्व 100 से कम	50	5600	112.20
योग		42000	304.13

Scanned with CamScanner

11·3·2· व्यापारिक

नगर की केन्द्रीय क्रियाओं में व्यवसायिक कार्यकलाप प्रमुख स्थान रखते हैं, बाजपुर नगर अपने पृष्ठ क्षेत्र का एक प्रमुख व्यापारिक केन्द्र है अत: इन आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए वर्ष 2011 तक के लिए वाणिज्य क्षेत्र के अन्तर्गत 29·07 हेक्टेयर भूमि का प्राविधान किया गया है। इसमें 11·87 हेक्टेयर मण्डी एवं भण्डार गृह, 2·34 हेक्टेयर केन्द्रीय व्यापारिक क्षेत्र 9·28 हेक्टेयर जिला व्यापारिक क्षेत्र एवं 5·58 हेक्टेयर भूमि फुटकर व्यापारिक क्षेत्र के अन्तर्गत प्रस्तावित की गई है।

11·3·3 उद्योग

बाजपुर नगर के भौतिक विकास में उद्योग धन्धों का महत्वपूर्ण स्थान है वर्ष 2011 की बढती हुई जनसंख्या की आवश्यकताओं को ध्यान में रखकर उद्योग धन्धों के अन्तर्गत 72·31 हेक्टेयर भूमि का प्राविधान महायोजना मे किया गया है। औद्योगिक भूमि का प्रस्ताव करते समय इस बात का पूरा ध्यान रखा गया कि पर्यावरण की दृष्टि से आवासीय क्षेत्र पर इसका दुष्प्रभाव न पड़े। महायोजना में वृहत उद्योगो हेतु 57·05 हेक्टेयर भूमि का प्रस्ताव रामराज रोड एवं काशीपुर जाने वाले रेल मार्ग के मध्य स्थल में किया गयाहै इसी प्रकार लघु उद्योगो हेतु 15·26 हेक्टेयर भूमि का प्रस्ताव कालाढूंगी मार्ग पर किया गया है।

11·3·4 कार्यालय

बाजपुर नगर में विभिन्न कार्यालय भवनो सम्बन्धी आपूर्ति को पूरा करने के लिए एवं भावी वर्षों में स्थापित होने

Scanned with CamScanner

वाले कार्यालयों जिसमें राजकीय एवं अर्द्ध राजकीय कार्यालय सम्मिलित है के लिए महायोजना प्रस्ताव में 3·28 हेक्टेयर भूमि का प्राविधान किया गया है।

11·3·5 सामुदायिक सुविधायें

महायोजना में प्रस्तावित भू-उपयोग के अन्तर्गत 67·85 हेक्टेयर भूमि सामुदायिक सुविधाओं हेतु आरक्षित की गई है। जिसमें शैक्षिक, चिकित्सा, खुले स्थल हरित पट्टिका आदि सम्मिलित है।

11·3·5·1 शैक्षिक

नागपुर महायोजना के अन्तर्गत शैक्षिक सुविधाओं हेतु 2011 तक के लिए 26·97 हेक्टेयर भूमि का प्राविधान किया गया है। जिसमें उच्च शिक्षा [महाविद्यालय] हेतु 6·62 हेक्टेयर भूमि, पूर्व माध्यमिक एवं माध्यमिक विद्यालयों हेतु 17·86 हेक्टेयर भूमि एवं तकनीकी प्रशिक्षण संस्थान हेतु 2·49 हेक्टेयर भूमि का प्रस्ताव किया गया है।

11·3·5·2 चिकित्सा

स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु महायोजना में 7·62 हेक्टेयर भूमि का प्राविधान किया गया है इसमें सेक्टर स्तर के चिकित्सालयों के अतिरिक्त एक नगर स्तर का केन्द्रीय चिकित्सालय का भी प्राविधान किया गया है।

11·3·6 यातायात एवं परिवहन

नागपुर महायोजना में यातायात एवं परिवहन सुविधाओं के अन्तर्गत 124·07 हेक्टेयर भूमि परिवहन उपयोग हेतु प्रस्तावित की है नगर में 2011 तक के यातायात प्रवाह को

सुगम करने हेतु बाईपास मार्गों, ट्रक मार्ग के किनारे खड़े न हो इसके लिए ट्रान्सपोर्ट नगर का भी प्राविधान किया गया है। यातायात एवं परिवहन हेतु प्रस्तावित भू-उपयोग मे से 24•00 हेक्टेयर भूमि रेलवे, 1•00 हेक्टेयर भूमि बस अड्डा 3•50 हेक्टेयर ट्रक अड्डा एवं 95•57 हेक्टेयर भूमि मार्गों के अन्तर्गत प्रस्तावित की गई है। मार्गों की चौड़ाई के अन्तर्गत रामपुर-मुरादाबाद मार्ग 45 मीटर, काशीपुर-हल्द्वानी मार्ग 45, मीटर ग्राम मुडिया मनी मार्ग 30 मीटर, बरहैनी-महुआडाबरा ~~बाजपुर पर-गदिया मार्ग~~ 36 मीटर, तथा अन्य मार्ग 18 मीटर चौड़े प्रस्तावित है।

11•3•7 अन्य

अन्य भू-उपयोगो के अन्तर्गत बाजपुर महायोजना में 12•48 हेक्टेयर भूमि का प्रस्ताव किया गया है। इसमें 9•59 हेक्टेयर भूमि नदी/नाले/नहरे एवं 2•89 हेक्टेयर भूमि का प्राविधान श्मशान घाट तथा कब्रिस्तान हेतु किया गया है।

11•3•8 कृषि क्षेत्र

बाजपुर नगर कृषि प्रधान क्षेत्र में स्थित है अतः महायोजना में प्रस्तावित भू उपयोग के अन्तर्गत 1605•95 हेक्टेयर क्षेत्र कृषि के अन्तर्गत है। जिसमें 144•53 हेक्टेयर भूमि नगरीय सीमा क्षेत्र के अन्दर एवं 1461•41 हेक्टेयर भूमि सीमा के बाहर है।

तालिका संख्या -11.3

बाजपुर महायोजना प्रस्तावित भू-उपयोग 2011

भू-उपयोग	क्षेत्रफल हे0	कुल क्षेत्रफल हे0 में	प्रतिशत नगरीय क्षेत्र का	प्रतिशत वि0क्षे0 का
1- आवासीय				
1- ग्रामीण क्षेत्र	25.26			
2- नगरीय क्षेत्र	23.95			
3- उच्च घनत्व	28.06	304.13	40.13	13.70
4- मध्यम घनत्व	112.80			
5- न्यून घनत्व	114.06			
2- व्यापारिक				
1- थोक मण्डी/ भण्डार गृह	11.87			
2- केन्द्रीय व्यापारिक क्षेत्र	2.34	29.07	3.83	1.30
3- जिला व्यापारिक क्षेत्र	9.28			
4- फुटकर व्यापारिक क्षेत्र	5.58			
3- उद्योग				
1- वृहत उद्योग	57.05			
2- लघु उद्योग	15.26	72.31	9.55	3.26

Scanned with CamScanner

4- **कार्यालय**				
1- राजकीय/ अर्धराजकीय	3·28	3·28	0·43	0·15
5- **सामुदायिक सुविधायें**				
1- उच्च शिक्षा	6·62			
2- माध्यमिक विद्यालय	17·86			
3- आई0टी0आई	2·49			
4- केन्द्र/ नगर चिकित्सालय	7·62	67·85	8·96	3·05
5- जिला सामुदायिक केन्द्र	8·91			
6- जिला खुले स्थान एवं हरित पटिटका	19·96			
7- केन्द्रीय खुले स्थल	4·39			
6- **यातायात**				
1- रेलवे	24·00			
2- बस अड्डा	1·00	124·07	16·37	5·59
3- ट्रक अड्डा	3·50			
4- मार्ग	95·57			
7- **अन्य**				
1- शमशान घाट/ कब्रिस्तान	2·89			
2- नदी/नाले/नहर	9·59	12·48	1·65	0·57

Scanned with CamScanner

8- कृषि

1- नगरीय सीमा के अन्दर 141.53

योग	--	757.72	100	—

2- नगरीय सीमा क्षेत्र के बाहर 1461.41 1461.41 -- 65.86

कुल योग नियमित क्षेत्र का	2219.13	--	100.00

Scanned with CamScanner

अध्याय-12

जोनिंग रेगुलेशन

(भू- उपयोग परिक्षेत्रीय विनियमन)

12·1 आवश्यकता एवं महत्व

12·2 यूज जोन की स्थापना

12·2·1(अ) वर्तमान आबादी-(निर्मित क्षेत्र)-

(ब) ग्रामीण आबादी

12·2·2 आवासीय

12·3 व्यवसायिक

12·4 औद्योगिक

12·5 सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी कार्यालय

12·6 सामुदायिक सुविधाये एवं [illegible]

12·7 यातायात

12·8 अन्य

अध्याय - 12

जोनिंग रेगुलेशन

§ भू-उपयोग परिक्षेत्रीय विनियमन§

12.1 आवश्यकता एवं महत्व

किसी भी नगर की महायोजना बनाने के उपरान्त यह आवश्यक हो जाता है कि जिस नगर के लिए महायोजना बनाई गयी है। उसका विकास बनाई गई महायोजना के सिद्धान्तो के अनुसार हो, जिससे नियोजन उद्देश्यों की प्राप्ति हो सके और नगर का स्वस्थ विकास योजना अवधि तक होता रहे। अतः यह आवश्यक है कि भूमि एवं भवनो के प्रयोग पर प्रभावी एवं युक्ति संगत नियंत्रण रखा जा सके। जिससे भवनो के पहुँच मार्ग एवं एक दूसरे भवन की दूरी में तारतम्य बना रहे। महायोजना में प्रस्तावित भू-उपयोग से सम्बन्धित उपयोग वाले भवनो का निर्माण, एवं विकास उनके तकनीकी मानको के अन्तर्गत रहे। इसके साथ यह भी आवश्यक है कि इन प्रासंगिक क्षेत्रों मे मुख्य उपयोग से सम्बन्धित सुविधाओं को भी सम्मिलित किया जा सके। यह भी ध्यान रखना होगा कि कोई भी ऐसा प्रतिकूल उपयोग उस प्रस्तावित भू-खण्ड मे विकसित न हो जो वहाँ पर रहने वाले समुदाय के जीवन पर प्रतिकूल प्रभाव डाले। अतः महायोजना के प्रस्तावित भू-उपयोग क्षेत्र मे रखे जाने वाले उपयोग के सम्बन्ध मे उपखण्ड नियम, उप नियम तैयार किये गये हैं जिन्हे जोनिंग रेगुलेशन §भू उपयोग परिक्षेत्रीय विनियमन§ कहा जाता है। यह महायोजना का अति आवश्यक अंग

Scanned with CamScanner

होता है। जिसके द्वारा महायोजना का सफल क्रियान्वयन किया जाता है।

जोनिंग रेगुलेशन, आर०बी०ओ० एक्ट के प्राविधानो के अन्तर्गत साथ साथ कार्य करेगे जहाँ जोनिंग रेगुलेशन और आर०बी०ओ० एक्ट के प्राविधानो में भिन्नता होगी वहाँ जोनिंग रेगुलेशन मे निहित प्राविधानो को लागू माना जायेगा। जोनिंग रेगुलेशन किसीभी प्रकार के मानवीय भेदभाव को प्रदर्शित नही करता। जोनिंग रेगुलेशन भूमि उपयोग को नियमित करते है। खुले स्थलो का संरक्षण करते हैं। जिससे पर्याप्त वायु एवं प्रकाश भवनो को मिल सके एवं प्रदूषण से बचाव हो सके। यह महायोजना के प्रस्तावो को संरक्षण प्रदान करता है। जोनिंग रेगुलेशन प्रस्तावित भू-उपयोग क्षेत्र मे विनियमन लागू होने से पूर्व निर्माण आदि पर उसके स्वतः विध्वंसहोने तक असर नही करता, ऐसा निर्माण को नान-कन्फर्मिंग यूज के अर्न्तगत रखा जाता है। इस प्रकार एक ज़ोन मे पहले से स्थित प्रतिकूल निर्माण पर भी भू-स्वामी को अस्वाभाविक परेशानी नही उठानी पडती है।

12·2 यूज जोन की स्थापना

हाजपुर नगर के सुनियोजित एवं व्यवस्थित विकास हेतु महायोजना क्षेत्र को निम्न यूज क्षेत्रो मे दर्शाया गया है।

12·2·1 (अ) ~~वर्तमान आबादी~~ ग्रामीण निर्मित क्षेत्र ... बी-1
(ब) ~~ग्रामीण आबादी विकसित क्षेत्र आबादी~~ नगरीय निर्मित क्षेत्र - बी-2

12·2·2 आवासीय ~~बी-2~~

आर- 1 आवासीय उच्च घनत्व
आर- 2 आवासीय मध्यमघनत्व
आर- 3 आवासीय निम्न घनत्व

12·3·3 व्यवसायिक	सी-1 केन्द्रीय व्यापारिक सी-2 थोक व्यापारिक/भण्डारागार सी-3 जिला व्यापारिक केन्द्र सी-4 फुटकर व्यापारिक केन्द्र
12·4·4 औद्योगिक	एम-1 वृहद् उद्योग एम-2 लघु उद्योग (प्रदूषण रहित)
12·5·5 सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी कार्यालय	जी-1 राजकीय/अर्द्ध राजकीय कार्यालय
12·6·6 सामुदायिक सुविधायें-	एफ-1 उच्च शिक्षा केन्द्र एफ-2 माध्यमिक विद्यालय एफ-3 धार्मिक संस्थायें एफ-4 केन्द्रीय नगर चिकित्सालय एफ-5 जिला सामुदायिक केन्द्र एफ-6 केन्द्रीय खुले स्थल एफ-7 जिला खुले स्थल/हरित पट्टिका
12·7·7 यातायात	टी-1 रेलवे स्टेशन एवं सम्पत्ति टी-2 बस अड्डा टी-3 ट्रक अड्डा
12·8·8 अन्य	ए-1 कब्रिस्तान / श्मशान घाट ए-2 कृषि क्षेत्र

डी- [illegible] क्षेत्र

बाजपुर नगर का वह भाग जो कि 75 प्रतिशत अधिक विकसित हो चुका है। और नियंत्रक प्राधिकारी विनियमित

Scanned with CamScanner

क्षेत्र बाजपुर द्वारा निर्मित क्षेत्र घोषित किया जा चुका है। इन क्षेत्रो के अन्तर्गत यदि कोई भू-भाग जिसका क्षेत्रफल 0·40 हेक्टेयर या इससे अधिक हो और वर्तमान निर्मित क्षेत्र में खुले रूप मे स्थित हो तो वह क्षेत्र अविकसित क्षेत्र के रूप में माना जायेगा । इन क्षेत्रों में ऐसे भू-प्रयोग जिनकी निकटवर्ती क्षेत्र में पहले से ही प्रधानता है परन्तु हानिकारक प्रवृत्ति के ना हो अनुमन्य होंगे। यदि चारो स्थित भू-प्रयोग मिश्रित प्रकृति का न हो तो इन भू - प्रयोगो गुणों दोषों के आधार पर निश्चित किया जायेगा। भवन निर्माण हेतु अन्य प्राविधान युत जोन आर-1 आर-2 एवं आर-3 के अनुसार अनुमन्य होंगे ।

बी-1 ग्रामीण ~~आबादी~~ निर्मित क्षेत्र

ऐसी ग्रामीण आबादी जो (1951 में) राजस्व अभिलेख में वर्तमान आबादी के रूप मे दर्ज हो और प्रस्तावित नगरीय सीमा के बाहर परन्तु विनियमित क्षेत्र की सीमा के अन्तर्गत आती हैं । इन क्षेत्रो के आवासीय भवन निर्माण बिना औपचारिक स्वीकृति के होंगे। ~~ऐसे ग्रामीण क्षेत्रों मे जोनिंग प्राविधान आवासीय यूज जोन मे दर्शाये गये भू-प्रयोगो के अनुरूप होंगे।~~

बी-2 नगरीय निर्मित क्षेत्र

बाजपुर महायोजना में प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत जो ग्राम आते है और जिसकी आबादी वर्तमान भू-प्रयोग मानचित्र एवं राजस्व अभिलेख मे दर्ज है। इसमे जोनिंग प्राविधान आवासीय जोन मे वर्णित अनुमन्य एवं निषिद्ध ~~भू-प्रयोगों~~ उपयोगों के अनुरूप होंगे ।

नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा विशेष अपील पर स्वीकृत उपयोग-

ऐसे सर्विस एवं लघु उद्योग जो कृषि पर आधारित हो एवं स्थानीय आवश्यकताओ की पूर्ति करते है तथा ऐसी संस्थायें जो ग्रामीण एवं कृषि विकास में सहायक हो ।

Scanned with CamScanner

निषिद्ध उपयोग — उपरोक्त उपयोगो के अतिरिक्त अन्य सभी उपयोग ।

आर — आवासीय

आर-1	आर-2	आर-3
उच्च	मध्यम	न्यून
घनत्व	घनत्व	घनत्व

अनुमन्य उपयोग

महायोजना में प्रस्तावित आवासीय घनत्व के अनुसार आवासीय भवन, नर्सरी, प्राथमिक एवं जूनियर हाईस्कूल, औषधालय, क्लीनिक, होस्टल एवं भोजनालय, धर्मशाला अतिथि भवन, सांस्कृतिक संस्थाये, एवं सामुदायिक भवन, लाइब्रेरी, वाचनालय, जल प्रदाय एवं विद्युत आपूर्ति के भवन, मनोरंजन स्थल, क्लब, ग्रीन, हाउसेस, क्रयविक्रय केन्द्र, घरेलू एवं सहायक आवासीय उपयोग, जिनसे पर्यावरण दूषित न हो ।

नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा विशेष अपील पर अनुमन्य उपयोग:

पेशागत कार्यालय, दैनिक आवश्यकता की पूर्ति हेतु फुटकर दुकाने एवं छोटे होटल, धार्मिक स्थल, विद्यालय, अस्पताल जिनमें संक्रामक एवं मानसिक रोग का उपचार न होता हो टैक्सी, रिक्शा, तांगा स्टैण्ड, 24 मीटर के मार्ग पर पेट्रोल पम्प, ईंधन गैस का भण्डारण इस शर्त के साथ कि सेट बैक गैस आयोग द्वारा निर्धारित नियमो के अन्तर्गत हो ।

निषिद्ध भू-उपयोग: उन सभी उपयोग जिनका उल्लेख नही किया गया है।

सी — व्यावसायिक

सी—1 केन्द्रीय व्यापारिक — नगरीय केन्द्र

अनुमन्य उपयोग

वाणिज्य तथा पेशागत कार्यालय, रेस्टोरेन्ट, होटल सेवा उपयोग जैसे- नाई, दर्जी, लाउण्ड्री, ड्राइक्लीनर्स आदि की दुकानें, सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक संस्थायें, मांस मछली तथा फलों, सब्जी का बाजार, सिनेमा, थियेटर पुस्तकालय, भण्डारागार तथा संग्रह केन्द्र, सर्विस गैराज, पेट्रोल भरने का स्थान, पार्किंग स्थल, फुटकर दुकानें ।

नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा विशेष अपील पर स्वीकृत भू-उपयोग

कार्यशाला, लकड़ी कोयला आदि स्टोरेज, 5 व्यक्तियों से अधिक रोजगार न रखने वाले निर्माण कार्य, जिनका माल फुटकर रूप से बिकता हो, टेक्सी व स्कूटर व बस अड्डे; स्थानीय कार्यालय आदि ।

निषिद्ध भू-प्रयोग -

उपरोक्त के अतिरिक्त सभी प्रकार के भू-उपयोग निषिद्ध समझे जायेंगे ।

सी-3 ~~थोक व्यापार के/भण्डारगार~~ जिला व्यापार केन्द्र

अनुमन्य उपयोग

मुख्य जोन सी-1 में अनुमन्य सभी भू-प्रयोग (सिनेमा को छोड़कर) होस्टल बोर्डिंग हाउस, मन्दिर, मस्जिद, चर्च तथा अन्य धार्मिक संस्थान, क्लीनिक, छोटे गोदाम, पेट्रोल फिलिंग स्टेशन, 24 मीटर चौड़े मार्ग पर सभी भू-प्रयोगों हेतु वांछित पार्किंग स्थल आवश्यक है।

नियंत्रक प्राधिकारी की विशेष अपील पर स्वीकृत भू-प्रयोग

सामाजिक एवं कल्याणकारी संस्थाये, स्कूल शोध संस्थान,

Scanned with CamScanner

निषिद्ध भू-प्रयोग

ज्वलनशील वस्तुओं का संग्रह, जैसे गैस, तेल पेट्रोल आदि इसके अतिरिक्त अन्य सभी भू प्रयोग जो उपरोक्त में वर्णित नहीं है ।

सी-3 जिला व्यापारिक केन्द्र

अनुमन्य उपयोग-

यूज जोन सी-1 में अनुमन्य सभी भू-प्रयोग (सिनेमा को छोड़कर) होस्टल बोर्डिंग हाउस, मन्दिर, मस्जिद, चर्च तथा अन्य धार्मिक संस्थान, क्लीनिक, छोटे गोदाम, पेट्रोल फिलिंग स्टेशन, 24 मीटर चौड़े मार्ग पर सभी भू-प्रयोगों हेतु वांछित पार्किंग स्थल आवश्यक है ।

नियंत्रक प्राधिकारी की विशेष अपील पर स्वीकृत भू-प्रयोग

सामाजिक एवं कल्याणकारी संस्थायें, स्कूल शोध संस्थान, लकड़ी एवं कोयला के डिपो, सर्विस गैराज, सेवा उद्योग (प्रदूषण रहित) स्कूटर, टैक्सी स्टैण्ड, बस स्टैण्ड ।

निषिद्ध भू-प्रयोग

उपरोक्त वर्णित सभी भू-उपयोगों के अतिरिक्त सभी भू-उपयोग

सी-4 फुटकर व्यापारिक केन्द्र

अनुमन्य भू-प्रयोग

वाणिज्य तथा पेशागत कार्यालय, रेस्टोरेन्ट, सेवा उपयोग की दुकानें, साम्प्रदायिक संस्थायें, फल सब्जी की दुकानें, जनरल मर्चेन्ट की दुकानें आदि ।

नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा विशेष अपील पर स्वीकृत भू-उपयोग

माँस, मछली की दुकानें, आटा चक्की, लकड़ी/कोयला डिपो, सर्विस गैराज, सेवा उद्योग, (प्रदूषण रहित), टैक्सी स्टैण्ड, बस स्टैण्ड ।

निषिद्ध भू-उपयोग

उपरोक्त वर्णित भू-उपयोगों के अतिरिक्त सभी भू-प्रयोग ।

Scanned with CamScanner

लकड़ी एवं कोयला के डिपो, सर्विस गैराज, सेवा उद्योग (प्रदूषण रहित), रद्दर, टैक्सी स्टैण्ड, बस स्टैण्ड ~~पर्याप्त पार्किंग स्थल के साथ~~

निषिद्ध भू-प्रयोग

उपरोक्त वर्णित सभी भू-उपयोगों के अतिरिक्त सभी भू-उपयोग ~~क्षेत्र~~ ।

(E) सी-2 थोक व्यापारिक ~~क्षेत्र/एवं~~ भण्डारागार ~~सी-3~~

अनुमन्य भू-प्रयोग

फल, सब्जी तथा अनाज का थोक व्यापार, व्यवसायिक तथा स्थानीय कार्यालय, वस्तुओं के भण्डारगृह, सामुदायिक सेवाओं के भवन, पुलिस चौकी, उप डाकघर, ट्रक स्टैण्ड, माल चढ़ाने व उतारने की सुविधा, चौकीदार व सन्तरी के आवास, धर्मकांटा, शीतगृह आदि ।

नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा विशेष अपील पर स्वीकृत भू-प्रयोग

मनोरंजन क्लब, मांस मछली बाजार, तथा उससे सम्बन्धित भण्डार गृह कम्यूनिटी हाल, जंकयार्ड, गैस का भण्डारण तथा वितरण ।

निषिद्ध भू-प्रयोग

ज्वलनशील वस्तुओं का संग्रह, जैसे गैस, तेल, पेट्रोल आदि इसके अतिरिक्त अन्य सभी भू प्रयोग जो उपरोक्त में वर्णित नही है।

सी-4 ~~अंतिम फुटकर दुकाने~~ फुटकर व्यापारिक केन्द्र

सभी प्रकार की फुटकर दुकाने ।

सी-1 एवं सी-2 के अनुमन्य उपयोग ... [illegible]

एम औद्योगिक

एम-1 वृहद

~~औद्योगिक - सघन~~ ~~विस्तृत~~ उद्योग

वे सभी उद्योग जो कि शक्ति चालित हो। जिसमे 100 से अधिक श्रमिक कार्यरत है तथा राजकीय नियमो के अन्तर्गत इस श्रेणी मे आने वाली इकाइयाँ तथा वह सभी उद्योग जो विशेष औद्योगिक क्षेत्र के अन्तर्गत स्वीकृत हो। भण्डारागार, ~~तथा संग्रहालय~~, सार्वजनिक भवन, पार्किंग सुविधा सहित ।

नियंत्रक प्राधिकारी विशेष आदेश पर अनुमन्य उपयोग

कर्मचारियो के आवास गृह, चौकीदार एवं रक्षक कर्मचारियो के आवास गृह, भोजनालय, मनोरंजन सम्बन्धी सुविधाये, मुख्य उपयोग हेतु प्रासंगिक फुटकर दुकाने, कबाड़ी स्थल पेट्रोल पम्प, पार्किंग स्थल की सुविधा सहित ।

निषिद्ध भू-उपयोग

उपरोक्त के अतिरिक्त सभी उपयोग

~~प्रदूषण रहित सेवा उद्योग - एम- 2~~

एम.2 लघु उद्योग (प्रदूषण रहित)

अनुमन्य भू-प्रयोग

ऐसे सभी उद्योग जिनमे 50 श्रमिक कार्य करते हो और बिना शक्ति चालित हो तथा शक्ति चालित जिसमे 20 श्रमिक कार्यरत हो, दैनिक उपयोग की वस्तुओ का निर्माण करने वाले सभी उद्योग, जो हानिकारक न हो धुँआ, गन्ध तथा धूल पैदा न करने वाले हो ।

नियंत्रक प्राधिकारी की संस्तुति से अनुमन्य

वेयर हाउसिंग, सुरक्षा एवं चौकीदारो के आवास गृह, श्रम कल्याण केन्द्र, स्वास्थ्य केन्द्र आदि ।

Scanned with CamScanner

निषिद्ध उपयोग

उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य सभी उपयोग ।

डी – सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी कार्यालय

डी-1 राजकीय/अर्द्धराजकीय कार्यालय

अनुमन्य भू-उपयोग

केन्द्रीय, प्रादेशिक, एवं स्थानीय, जनसंख्यानुसार प्रशिक्षण केन्द्र तथा उससे सम्बन्धित क्षेत्र, पुलिस, पी० ए०सी०, पुलिस लाइन, जिला कारागार तथा उससे सम्बन्धित क्षेत्र तथा उसमें प्रासंगिक उपयोग विश्राम गृह सरकिट हाउस आदि ।

नियंत्रक प्राधिकारी की विशेष अपील पर अनुमन्य भू-प्रयोग

कार्यालय में कार्यरत कर्मचारियों के आवासीय भवन, स्थानीय दुकान, जलपान गृह तथा स्कूल ।

निषिद्ध भू-उपयोग

उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य सभी उपयोग निषिद्ध समझे जायेंगे ।

एफ – सामुदायिक सुविधायें ~~सक~~

उच्च शिक्षा केन्द्र ~~एफ-1 एवं एफ-2~~ एफ-3

एफ1, एफ2, एफ3 माध्यमिक विद्यालय ~~हाई स्कूल एवं प्राइमरी स्कूल~~

प्राविधिक/व्यावसायिक

अनुमन्य भू-प्रयोग

स्नातकोत्तर, स्नातक, उच्चतर माध्यमिक, प्राइमरी स्कूल एवं प्राविधिक शिक्षण कार्य हेतु भवन, पुस्तकालय, महाविद्यालयों के प्रयोग मनोरंजन के भवन तथा कार्यशाला, ओडोटोरियम, स्वीमिंग पूल, क्रीडा स्थल, जलपान गृह, बुक स्टाल, पार्किंग एरिया, संतरी आवास।

Scanned with CamScanner

नियंत्रक प्राधिकारी की संस्तुति के अनुमन्य

बोर्डिंग हाउस, स्टाफ क्वार्टर्स, पोस्ट आफिस, बैंक डिस्पैन्सरी, क्लब ।

निषिद्ध भू- प्रयोग

उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य सभी भू-प्रयोग ।

एफ - 4 केन्द्रीय/नगर चिकित्सालय अस्पताल / ~~एफ -3~~ ~~(सि...-1)~~

अनुमन्य भू-प्रयोग

सामान्य चिकित्सालय, स्वास्थ्य केन्द्र विशिष्ट एवं संक्रामक रोग चिकित्सालय, स्वास्थ्य सुविधाये के प्रासंगिक उपयोग परिवार कल्याण केन्द्र, सार्वजनिक उपयोगिताओं एवं सेवाओं से सम्बन्धित भवन, पार्क एवं नर्सरी आवास ।

नियंत्रक प्राधिकारी की संस्तुति से अनुमन्य

नर्सेज होस्टल एवं बोर्डिंग हाउस, (प्राइवेट चिकित्सालय) टैक्सी, स्कूटर एवं रिक्शा स्टैण्ड ।

निषिद्ध भू-प्रयोग

उपरोक्त अतिरिक्त सभी उपयोग ।

एफ -5 ~~क्षेत्रीय~~ जिला सामुदायिक ~~सुविधायें~~ केन्द्र ~~(सि... 5)~~

सामुदायिक भवन ओडीटोरियम, स्वास्थ्य केन्द्र पार्क, पुलिस प्रशासन क्षेत्र, अग्निशमन केन्द्र, डाकतार विभाग, विद्युत गृह एवं उप केन्द्र, जलपूर्ति के सभी उपयोग, जलोत्सारण से सम्बन्धित कार्य, सीवरेज ट्रीटमेन्ट से सम्बन्धित उपयोग।

Scanned with CamScanner

नियंत्रक प्राधिकारी की संस्तुति से अनुमन्य

चौकीदार व संतरी के आवास तथा मुख्य उपयोगों से सम्बन्धित भवनों का निर्माण ।

निषिद्ध भू-उपयोग

उपरोक्त के अतिरिक्त सभी उपयोग ।

एफ-6, एफ-7. केन्द्रीय खुले स्थल, ~~प्रखंडीय~~ जिला खुले ~~एफ-6 एवं (एफ-7)~~

स्थल एवं हरित पट्टिका ~~एफ-6~~

अनुमन्य भू-प्रयोग

पार्क, क्रीडा स्थल, स्टेडियम, विशेष मनोरंजन के क्षेत्र, बाटनीकल उद्यान, क्षेत्रीय पार्क, रामलीला एवं अन्य धार्मिक स्थलों से सम्बन्धित उपयोग ।

नियंत्रक प्राधिकारी की संस्तुति से अनुमन्य

ओपन एयर रेस्टोरेन्ट, मनोरंजन से सम्बन्धित सामुदायिक उपयोगितायें, पूजा स्थल, सांस्कृति भवन, सिनेमा, कार, स्कूटर, टैक्सी खड़े करने के स्थान, पानी की टंकी, विद्युत सब स्टेशन, चौकीदार के आवास ।

निषिद्ध भू-प्रयोग

उपरोक्त के अतिरिक्त सभी उपयोग ।

टी - यातायात एवं परिवहन

टी-1, टी-2, टी-3 रेलवे स्टेशन, एवं सम्पति ~~रेलवे भूमि;~~ टी-1 ~~टी-2~~

बस ~~स्टेशनों~~ अड्डा एवं ट्रक ~~स्टैण्ड~~ अड्डा टी-3 ~~टी-4, टी-5~~

अनुमन्य भू-प्रयोग

रेलवे तथा इसके अनुसांगिक उपयोग, बस स्टेशन, ट्रक अड्डा, यात्री विश्राम गृह व टिकट कार्यालय, पेट्रोल स्टेशन, टेक्सी स्कूटर तथा रिक्शा खड़े होने के स्थान, बुकिंग एजेन्सी माल उतारने-चढ़ाने का स्थान, टी-स्टाल, जलपान गृह एवं रिपेयर शॉप

निर्धारक प्राधिकारी की संस्तुति से अनुमन्य

मुख्य प्रयोग से सम्बन्धित प्रसांगिक उपयोगि सिनेमा, अन्य सरकारी कार्यालय, बस स्टेशन से सम्बन्धित उपयोगितायें एवं सम्बन्धित प्रसांगिक भवन ।

निषिद्ध भू-प्रयोग

उपरोक्त भू-प्रयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग निषिद्ध है।

ए - अन्य उपयोग

कब्रिस्तान शमशान घाट, बगीचे तथा कृषि क्षेत्र

ए-1, ए-2 ~~ए-1, ए-2, एवं ए-3~~

अनुमन्य भू-प्रयोग

शमशान घाट, कब्रिस्तान, कृषि, पौधालय, बाग-बगीचे, कृषि फार्म, दुग्ध तथा मुर्गी पालन उपयोग, वर्तमान जंगल, चारागाह तथा उससे सम्बन्धित भवन ईंट के भट्टे, ~~7 फुट गहरी गड्ढे प्रस्तावित नगरीय~~ सीमा ~~से 9 किलोमीटर~~ बाहर है, ग्रामीण आबादी के अन्तर्गत फुटकर दुकाने तथा आवासीय भवन, गैस के गोदाम ।

नियंत्रक प्राधिकारी की संस्वीत से अनुमन्य

पूजा स्थल, स्कूल पुस्तकालय, अन्य सांस्कृतिक भवन, दुग्ध उत्पादक एवं भण्डारण केन्द्र, प्रोसेसिंग करके विक्रय स्थल, कृषि से सम्बन्धित मशीनों की मरम्मत एवं सेवा स्थल, कृषि उपकरणों का क्रय-विक्रय, सामाजिक, उपयोगिताओं हेतु भवन, मौसम कार्यालय, कृषि पर आधारित ग्रामीण उपयोग हेतु लघु एवं वृह उद्योग वैज्ञानिक एवं औद्योगिक अनुसंधान केन्द्र, बीज उत्पादन केन्द्र ।

निषिद्ध भू-प्रयोग

उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य सभी भू-प्रयोग निषिद्ध है।

Scanned with CamScanner

अध्याय- 13

उप विभाजन, विनियमन एवं स्टैण्डर्ड

13·1 उप विभाजन/ विनियमन एवं स्टैण्डर्ड,

13·2 जोनल विकास योजना

13·3 सामुदायिक संरचना

13·3·1 शिक्षा सम्बन्धी सुविधाये

13·3·2 चिकित्सा सम्बन्धी सुविधायें

13·3·3 वाणिज्य सुविधाये

13·3·4 सामुदायिक सुविधाये एवं सेवाये

13·4 औद्योगिक क्षेत्र हेतु सुविधाये

13·4·1 औद्योगिक क्षेत्र के अन्तर्गत पार्क आदि के रूप मे खुले क्षेत्र का प्राविधान ।

13·5 यातायात स्वरूप

13·6 विभिन्न जोनो मे निमार्ण नियंत्रण विनियमन

Scanned with CamScanner

अध्याय- 13

उप विभाजन, विनियमन एवं स्टैन्डर्ड

13.1 उप विभाजन विनियमन, एवं स्टैण्डर्ड

ऐसे विनियमन, अविकसित क्षेत्र में विकास की दिशा प्रदान करते हैं, इन विनियमन के अभाव में नये विकसित क्षेत्र में निम्न स्तर के विकास की संभावनायें बनी रहती है। तथा ऐसे क्षेत्रों का पुनः विकास करना आर्थिक दृष्टि से समस्या बन जाती है। प्रस्तावित विनियमन मुख्य रूप से मार्ग, गली पार्क, खुले क्षेत्र, सामुदायिक सुविधायें आदि प्रयुक्त करने हेतु न्यूनतम स्तर निर्धारित करती है। इसके अतिरिक्त दूसरे तरह के आवश्यक प्राविधान जैसे जलापूर्ति, मल एवं जलोत्सारण, विद्युतीकरणआदि अलग से उपनियम के रूप में सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित करने एवं उन्हें लागू करने को प्रेरित करती है।

13.2 जोनल विकास योजना

महायोजना के अन्तर्गत निर्धारित प्राविधानों को दृष्टिगत रखते हुए ही नगर का विकास जोनल विकास योजना के अनुरूप कियाजायेगा। इस तरह के जोनल विकास योजना में निम्नलिखित तथ्य विस्तृत रूप से समायोजित किये जाते हैं:-

क- आवासीय क्षेत्र की चौहद्दी एवं आवासीय जनसंख्या का कुल [ग्रास] घनत्व।

ख- मुख्य आन्तरिक मार्ग।

ग- महायोजना के अनुसार सामुदायिक एवं बड़ी दुकानों के केन्द्र जिसमें सिनेमा स्थल भी हो सकते हैं।

घ- उच्चतर माध्यमिक हाईस्कूल तथा प्राइमरी स्कूल के स्थान।

ङ- पड़ोस स्तर [नेबरहुड] के पार्क एवं खुले स्थान।

च- आवश्यक उपयोगितायें एवं सेवायें।

Scanned with CamScanner

13.3 सामुदायिक संरचना

स्वतः ही अपने क्षेत्र की जनसंख्या को सभी सुविधाये प्रदान कराते हुए ही किसी प्रभाग का आन्तरिक एवं वाह्य विकास प्रस्तावित किया जाता है। इस विकास श्रृंखला की सबसे छोटी कड़ी के रूप मे आवासीय इकाई (रेजीडेंशियल यूनिट) जिसमें 3200-4000 जनसंख्या का समावेश रहता है, माना जाता है। इसके विकास केन्द्र के रूप मे प्राथमिक स्कूल एवं सुगम पहुँच मार्ग, फुटकर दुकाने एवं छोटे स्तर के पार्क आदि के प्राविधान करके किया जाता है। इसके बाद आवासीय खण्ड (रेजीडेंशियल जोनल) जिसमे 12000-16000 जनसंख्या का समावेश करते हुए नियोजन इकाई के रूप मे विकसित किया जाता है। यहाँ कुछ बडे स्तर के सामुदायिक सुविधाओं जैसे हाईस्कूल, कम्यूनिटी हाल दिन प्रतिदिन की पूर्ति वाली स्थानीय दुकाने, मध्यम स्तर के पार्क एवं निजी व्यवसाय केन्द्र आदि का प्राविधान किया जाता है। इसके बाद आवासीय खण्ड (रेजीडेंसियल सेक्टर) जिसमें 32000 से 48000 जनसंख्या का समावेश किया जाता है और यहाँ उनके अनुरूप और बडे स्तर की सुविधाये जैसे पुस्तकालय, सिनेमा उच्च स्तर के व्यवसायिक केन्द्र, मनोरंजन केन्द्र, शैक्षिक एवं स्वास्थ्य संस्थाये आदि का प्राविधान किया जाता है। महायोजना के अन्तर्गत सबसे बडे खण्ड के रूप में प्रखण्ड होते है जिसमे आवश्यकतानुसार उच्च स्तर की सुविधाये आदि का प्राविधान किया जाता है। उपरोक्त प्रखण्डो एवं उप खण्डो का विभाजन महायोजना मे प्रस्तावित घनत्व के स्तर निर्धारित करते हुये किया जाता है। उपरोक्त सभी तरह के नियोजन इकाइयो मे प्रयुक्त होने वाली सभी प्रकार की सामुदायिक सुविधाओ, उपयोगिताओ एवं सेवाओ का विवरण निम्न प्रकार होगा -

Scanned with CamScanner

13·3·1 शिक्षा सम्बन्धी सुविधायें

विभिन्न स्तर के विकास क्षेत्रों में सुविधाओं के मानक

प्राविधान का विवरण—

आवश्यक सुविधाये	प्राविधान के स्तर जनसंख्या	आवश्यकता	आवश्यक भूमि हेक्टेयर में	टिप्पणी
1- शिक्षा संबंधी				
(अ) नर्सरी स्कूल 3से 5 वर्ष आयु वर्ग	1000	1	0·10	
(ब) प्राइमरी स्कूल 3से 11 वर्ष आयुवर्ग	4000	1	0·6	250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर जनसंख्या घनत्व तक
(स) हाईस्कूल 11से 17 वर्ष आयुवर्ग	16000	1	2·00	250 प्रति हेक्टेयर जनसंख्या से ऊपर घनत्व तक
			1·6-1·8	250 व्यक्ति सेकम प्रति हेक्टेयर जनसंख्या घनत्वपर।
(द) स्नातक विद्यालय	80000 से1लाखतक	1	4 से6	भूमि प्राविधान छात्र संख्या के प्रकृति प्रकारएवं विशिष्टता के अनुसार परिवर्तन युक्त है।
(य) तकनीकी संस्था	100000	1		

13·3·2 चिकित्सा संबंधी सुविधाये

(अ) परिवार नियोजन एवं कल्याण केन्द्र	4000	1	0·10	
(ब) स्वास्थ्य केन्द्र	16000	1	1·00	स्टाफ क्वाटर के साथ।

Scanned with CamScanner

1	2	3	4	5
(स) सामान्य चिकित्सालय	50,000 80000 से 100000 तक	1	4.00	दो सौ शैय्या के साथ सभी प्रासंगिक प्रयोग एवं आवश्यक स्टाफ क्वाटर के साथ आवश्यकतानुसार ।

13.3.3 वाणिज्यिक सुविधायें

(अ) पेट्रोल पम्प या जनवितरण दुकान	4000	10 दुकान	0.05 से 0.1	
(ब) स्थानीय वाणिज्य केन्द्र	16000	20 दुकान	0.4	
(स) जोनल व्यवसायिक केन्द्र	80000 से 100000 तक	125 दुकान	2.5 से 4 हे0	
(द) नगर केन्द्र (सी0बी0डी0)	100000 से 250000 तक	125 से 200 दुकान	4 हेक्टेयर से 10 हे0 या आवश्यकतानुसार	

13.3.4 सामुदायिक सुविधायें एवं सेवायें

1- सब पोस्ट आफिस	4000	1	40 वर्ग मी0	
2- ब्रांच पोस्ट आफिस (पब्लिक काल आफिस के साथ)	16000	1	0.25 हे0	रेजीडेन्शियल यूनिट के साथ
3- पोस्ट एण्ड टेलीग्राफ (क्वाटर के साथ)	50,000 100000	1	1.00 हेक्टे0	वाणिज्य क्षेत्र में
4- टेलीफोन एक्सचेंज	50,000 80000 से 100000 तक	1	1.00 हे0	वाणिज्य क्षेत्र में
5- विद्युत उपकेन्द्र	—	1	12x12 मी0	सभी वाणिज्यिक एवं आवासीय क्षेत्र में।
6- पुलिस स्टेशन (स्टाफ क्वाटर के साथ)	30,000 48000	1	0.80 हे0	~~प्रबन्धीय सेक्टर~~ में [illegible]

1	2	3	4	5
7- पुलिस पोस्ट (स्टाफ क्वाटर के साथ	16000	1	0·30से 0·40 हे0	
8- सिनेमा	32000	1	0·30से 0·35 हे0	~~प्रखण्डीय सेक्टर में तथा~~ वाणिज्य क्षेत्र में उपयुक्त पार्किंग के साथ
9- अग्निशमन स्टेशन (स्टाफ क्वाटर के साथ	प्रत्येक 5 कि0 मी0 के रेडियस में	1	0·80 हे0	
10- धार्मिक भवन	16000	1	0·80 हेक्टे0	आवासीय जोनल क्षेत्र में
11- कम्यूनिटी हालएवं पुस्तकालय	16000	1	0·30 हे0	आवासीय क्षेत्र में
12- पेट्रोल पम्प सेवा स्टेशन तथा सेवा गैराज	प्रत्येक 200 हे0 क्षेत्रमें	‡	30×45मी0	—
13- [illegible]	नगर स्तर पर	-	2·5 हे0	—
1.4.6 औद्योगिक क्षेत्र हेतु सुविधायें				
1 ~~4~~- लेबर वेलफेयर सेंटर	प्रत्येक 100 एकड़ (40 हे0 क्षेत्र पर	--	0·20 हे0 प्रति 10 वर्गमी0के कदरपर।	—
2- कनविनियन्स दुकाने	—	5 दुकाने	—	—
3- बस स्टेशन	--	--	0·20 हे0	—
4- स्वास्थ्य केन्द्र	प्रति 200 हेक्टेयर पर	—	0·60 हे0	—
5- पोस्ट आफिस	--	--	0·04 हे0	—
6- टेलीफोन एक्सचेंज	--	--	0·04 हे0	—
7 ~~20~~- बैंक	--	--	200 वर्गमी0	—
8 ~~21~~- पेट्रोल पम्प कम सर्विस स्टेशन	--	--	30×85 मी0	—
9 ~~22~~- पुलिस स्टेशन स्टाफ क्वाटर के साथ	--	--	0·41 हे0	—
10 ~~23~~- अग्निशमन केन्द्र स्टाफ क्वाटर के साथ	--	--	0·80 हे0	--

1	2	3	4	5
7- पुलिस पोस्ट(स्टाफ क्वाटर के साथ	16000	1	0•30से 0•40 हे0	
8- सिनेमा	32000	1	0•30से 0•35 हे0	~~प्रखण्डीय सेक्टर में तथा~~ वाणिज्य क्षेत्र में उपयुक्त पार्किंग के साथ
9- अग्निशमन स्टेशन(स्टाफ क्वाटर के साथ	प्रत्येक 5कि0 मी0 के रेडियस में	1	0•80 हे0	
10- धार्मिक भवन	16000	1	0•80 हेक्टे0	आवासीय जोनल क्षेत्र में
11- कम्यूनिटी हालएवं पुस्तकालय	16000	1	0•30 हे0	आवासीय क्षेत्र में
12- पेट्रोल पम्प सेवा स्टेशन तथा सेवा गैराज	प्रत्येक 200 हे0 क्षेत्रमें	‡	30×45मी0	—
13- [illegible]	नगर स्तर पर	-	2•5 हे0	—

1.4.6 औद्योगिक क्षेत्र हेतु सुविधायें

1 (14)- लेबर वेलफेयर सेंटर	प्रत्येक 100 एकड़ (40 हे0 क्षेत्र पर	--	0•20 हे0 प्रति 10 वर्गमी0के कदरपर।	—
2 (15)- कनविनियन्स दुकाने	—	5 दुकाने	—	—
3 (16)- बस स्टेशन	--	--	0•20 हे0	—
4 (17)- स्वास्थ्य केन्द्र	प्रति 200 हेक्टेयर पर	—	0•60 हे0	—
5 (18)- पोस्ट आफिस	—	--	0•04 हे0	—
6 (19)- टेलीफोन एक्सचेंज	—	—	0•04 हे0	—
7 (20)- बैंक	--	—	200 वर्गमी0	—
8 (21)- पेट्रोल पम्प कम सर्विस स्टेशन	--	--	30×85 मी0	—
9 22- पुलिस स्टेशन स्टाफ क्वाटर के साथ	--	--	0•41 हे0	—
10 23- अग्निशमन केन्द्र स्टाफ क्वाटर के साथ	--	--	0•80 हे0	--

Scanned with CamScanner

13·4·1 औद्योगिक क्षेत्र के अन्तर्गत पार्क आदि के रूप में खुले क्षेत्र का प्राविधान

औद्योगिक क्षेत्र में प्लाटो के उप विभाजन एवं उक्त क्षेत्र का पर्यावरण संतुलन, खुले क्षेत्र का आरक्षण करना आवश्यक होता है, जिसे निम्नलिखित प्राविधान के अनुसार करने की आवश्यकता है।

औद्योगिक क्षेत्र के अन्तर्गत पार्कआदि के रूप में खुले क्षेत्र का प्राविधान

क्रसं० ले आउट के प्लाट साइज	खुले क्षेत्र का प्रतिशत	टिप्पणी
1- 550 वर्ग मीटर तक	5	बड़े भारी एवं विस्तृत उद्योग जहाँ खुले क्षेत्र के रूप मे बड़े पैमाने पर बफर जोन को अनुरक्षित करना पड़ता है वहाँ सक्षम प्राधिकारी मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश के परामर्श से अंतिम निर्णय लिया जायेगा।
2- 550 वर्ग मीटर से 0·2 हेक्टेयर	4	
3- 0·2 हेक्टेयर से 0·8 हेक्टेयर	3	
4- 0·8 हेक्टेयर से उपर	2	

13·5 यातायात स्वरूप

	स्ट्रीट	लंबाई
	9 मीटर चौडा	120 मीटर तक
	7·5 मीटर चौडा	120 मीटर तक यदि एक तरफ पार्क या खुला क्षेत्र हो।
	12 मीटर चौडा	120 मी0 से उपर 200 मी0 तक या दूसरे क्षेत्र को जोडता हो।
(क)	18 मीटर चौडा	200 से 500 610 मीटर तक
	24 मीटर चौडा	610 मीटर से उपर

(ख) वर्तमान निर्मित क्षेत्र के लिये मार्ग की वर्तमान स्थित चौडाई किसी भी दशा मे 3·6 मीटर से कम की चौडाई नही होगी।

Scanned with CamScanner

(ग) बन्द गली (डेड एण्ड स्ट्रीट)

बन्द गली की व्यवस्था मोड के लिये न्यूनतम 9 मीटर अर्द्ध व्यास के घुमाव (टर्निंग) स्थान की व्यवस्था के साथ की जानी चाहिए। ~~इस वस्तु~~ ऐसी गली की लम्बाई 90 मीटर से ज्यादा नहीं होनी चाहिए।

(घ) चौराहों की गोलाई एवं वर्गीकरण (राउन्डेड ~~स्माउन्ट-एण्ड~~ इंटर सेक्शन)

1- साधारण गली एक दूसरे से समकोण के निकट मिलनी चाहिए, किसी भी दशा में 30 अंश के कोण से कम पर मिलने की स्वीकृति नहीं दी जा सकती।

2- चौराहे पर बनने वाले इन्टर सेक्शन का राउन्डिंग कम से कम 3 मीटर अर्द्ध व्यास का होना चाहिए।

13·6 विभिन्न जोनों में निर्माण नियंत्रण विनियमन

भवन निर्माण महायोजना के प्रतिपादित जोनिंग प्राविधानों से [illegible] प्रतिबन्धित है। प्रस्तुत इस विनियमन के अन्तर्गत प्रयुक्त होने वाले कुछ महत्वपूर्ण शब्दों की परिभाषा इस प्रकार है -

13·6·1 भवन प्रकार - [illegible]

1·1 आवासीय

ऐसे भवन जिसमें सामान्य दशा में सोने की व्यवस्था, खाने बनाने, खाना खाने की सुविधायुक्त या सुविधारहित हो, इसके अन्तर्गत एक, दो या बहुमंजिले पारिवारिक इकाई के लाजिंग या कमरे के ब्लाक रूप में /आवास/डोरमेट्रीज/एपार्टमेन्ट/फ्लैटस आदि आते हैं।

1·2 **शैक्षिक भवन**

इसके अन्तर्गत विद्यालय कालेज, या अन्य तरह के शिक्षा प्रदान करने के स्थान जहाँ प्रति सप्ताह कम से कम आठ घन्टे शिक्षा या प्रशिक्षण के लिए लोग एकत्रित होते हो ।

1·3 **संस्था भवन**

इसके अन्तर्गत वे सभी भवन जो पूर्ण रूप से या आंशिक रूप से ऐसे उद्देश्यों के लिये प्रयुक्त होते है जिसके अन्तर्गत सामान्यतया उनमें रहने वालो के लिए सोने की व्यवस्था रहती है। इसमें चिकित्सालय, सेनीटोरियम, पेनल संस्था, जैसे जेल, मानसिक चिकित्सालय या सुधार गृह भी सम्मिलित हैं।

1·4 **सभा भवन**

इसके अन्तर्गत वह सभी भवन, जो पूर्ण रूप से या आंशिक रूप से जन-समुदाय के लिए मनोरंजन सांस्कृति, धार्मिक आदि कार्यों के लिए प्रयोग मे लाये जाते है। उदाहरणं स्वरूप थियेटर, सिनेमा, सामुदायिक भवन, प्रदर्शनी भवन, संग्रहालय, क्लब, यात्री स्टेशन, पूजा स्थल , नृत्यगृह आदि ।

1·5 **वाणिज्य/व्यापार/व्यवसायिक भवन**

इसके अन्तर्गत वे सभी भवन जो पूर्ण रूप से या आंशिक रूप से माल के क्रय विक्रय, माल के आदान या प्रदान के रोकडी व्यवस्था के लिए प्रयुक्त होते है। जैसे डाक्टरी सेवा, सैलून, सिटी हाल या टाउन हाल, कोर्ट हाउस, पुस्तकालय तथा थोक या फुटकर भवन जिसमें ऐसा भवन जिसमे पूर्ण या आंशिक रूप में दुकान, संग्रहागार, बाजार सेवाये यदि उस भवन एक साथ ही हो तो उसे भी क्रय-विक्रय भवन में सम्मिलित समझा जायेगा ।

1·6 औद्योगिक भवन

ऐसे भवन जिनमे पूर्ण या आंशिक रूप में सामानो के उत्पादन के कार्य तथा उत्पादित वस्तु को जमा करने एवं वितरण व्यवस्था करने के लिए प्रयुक्त किये जाते है। इसमें सभी प्रकार के औद्योगिक भवन आते है। जिसमे प्रयोगशाला, शक्ति उत्पादन केन्द्र, चिमनी और मिल इत्यादि रहता है।

1·7 औद्योगिक भवन/संग्रहागार

ऐसे भवन जो पूर्ण या आंशिक रूप से माल संग्रह/ भण्डारण एवं वितरण कार्य किये जाने के रूप मे प्रयुक्त होते हैं। जैसे वेयर हाउस, शीतगृह इत्यादि ।

1·8 खतरनाक/प्रदूषण भवन

ऐसे भवन जो पूर्ण या आंशिक रूप से खतरनाक वस्तुओ के संग्रह उत्पादन एवं वितरण का कार्य करते हैं ।

1·9 घनत्व

घनत्व का अर्थ जैसे महायोजना मे प्रस्तावित जनसंख्या घनत्व से है।

1·10 क्षेत्र अच्छादन

भवन निर्माण के द्वारा भवन के कुर्सी से ऊपर लिया गया कुल अच्छादित भाग आता है। इसमें चबूतरा, चाहारदीवारी, गेट पोर्च, पोर्टिको, खुला जीना, छज्जा के भाग की गिनती नही की जायेगी।

1·11 प्रथकृत भवन (डिटेच्ड बिल्डिंग)

ऐसे भवन जिनकी दीवार एवं छत चारो तरफ से स्वतन्त्र रूप से दूसरे भवन या छत से अलग हो ।

1·12 अर्द्धप्रथकृत भवन (सेमी डिटेच्ड भवन)

ऐसे भवन जिनकी दीवार एवं छत एक तरफ से दूसरे भवन या छत से जुड़े हो तथा तीन तरफ से अलग हो ।

Scanned with CamScanner

1·13 **पंक्ति बद्ध गृह [रो हाउसिंग]**

ऐसे भवन जो पंक्ति बद्ध हो एवं उनके लिये अग्र एवं पृष्ठ भाग मे खुले क्षेत्र उपलब्ध हों ।

1·14 **तल [फ्लोर]**

निर्माण के वे अंश जो भूमि सतह से ऊपर बने फर्शों पर के भूतल एवं अन्य तलों के अन्दर का क्षेत्र हो ।

1·15 **तल क्षेत्र [फ्लोर एरिया]**

पूर्ण निर्मित भवन के भू सतह या किसी भी मंजिल के सतह पर नापे गये क्षेत्र ।

1·16 **पार्किंग क्षेत्र**

ऐसे घिरे या बिनाघिरे क्षेत्र जहाँ वाहनो के खड़े होने तथा वाहन के इनग्रेस और इग्रेस आदि के लिए प्रयुक्त होते हों। इसमे सामान के लिये उतार एवं चढाव के स्थान सम्मिलित नही होते है। इसके लिये क्रमशः 20, 8, 1.4 वर्गमीटर कार, स्कूटर/मोटर साइकिल एवं साइकिल के स्तर का होनाचाहिए यदि वहाँ व्यवसायिक, औद्योगिक भवनो एवंभण्डारागार के लिये उतार चढाव की व्यवस्था हो तो उपरोक्त के अतिरिक्त 800 वर्गमीटर से ज्यादा पर प्रति 200 वर्गमीटर की दर पर एक स्थल का प्राविधान होना चाहिए।

1·17 **सेट बैक**

ऐसी लाइन जो प्लाट एवं सम्मुख मार्ग के समानान्तर भवन के आगे, बगल एवं पीछे खुले क्षेत्र के रूप मे रखनी आवश्यक है। इसमें किसी प्रकार का निर्माण स्वीकार्य नही होगा।

1·18 **तल क्षेत्र**

भवन के सभी तलों के आच्छादित भाग का कुल योग ।

Scanned with CamScanner

1·17 तल क्षेत्र अनुपात

किसी भवन के कुल तल क्षेत्र (सभी तलों के) तथा प्लाट क्षेत्र के अनुपात।

2 आवासीय प्रयोग

आवासीय प्रयोग के लिए निम्न प्रमुख तथ्यों पर ध्यान दिया गया है। इन क्षेत्रों के घनत्व आंगणन हेतु प्रत्येक परिवार 5 व्यक्तियों के अनुमान का स्तर माना गयाहै। प्रत्येक क्षेत्र के लिए निर्धारित घनत्व उस सम्बन्धित क्षेत्र से सम्बन्धित ले-आउट के लिए पूर्ण रूप से प्रतिबन्ध करेगा। परन्तु यह भी अनुमानित है कि उसमें 15% विचलन हो सकता है। जो मान्य होगा। इन क्षेत्रों में सामुदायिक सुविधाओं का प्राविधान घनत्व एवं अन्य तथ्यों को ध्यान मे रखते हुए निर्धारित स्तर पर ही किया जाएगा। कुल घनत्व गणना के लिए उस प्रखण्ड में प्रयुक्त होने वाले सभी खुले क्षेत्रों, मार्गों (18 मीटर मार्ग विस्तार तक) सामुदायिक सुविधाये जैसे स्थानीय शापिंग काम्पलेक्स, पड़ोस स्तर के पार्क या खेल के मैदान, टाट लादस, प्राइमरी स्कूल तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं आदि के लिए भूमि को एक साथ रखकर लिया जायेगा। 18मीटर मार्ग अधिकार से ज्यादा घिरे क्षेत्र के लिए इसकी गणना में मार्ग के आधे भाग को जोड लिया जाता है। कुल आवासीय क्षेत्र को वास्तविक रूप से उपयुक्त प्राविधानों को लागू करने हेतु निम्न प्रमुख तीन भागों में बांटा गया है- (1) खुले क्षेत्र (2) वर्तमान निर्मित क्षेत्र (3) आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग एवं मलिन बस्ती सुधार योजना ।

1 - खुले क्षेत्र-

(क) प्लाट क्षेत्रफल

(1) कम से कम 125 वर्गमीटर होना आवश्यक है।

Scanned with CamScanner

(ग) भूमि आच्छादन

§1§ प्लाट का अधिकतम क्षेत्र

210 वर्गमीटर तक		66%
210 वर्गमीटर से 419 वर्गमीटर तक	पहले 210 वर्गमीटर तक	66%
	उसके बाद 419 वर्गमीटर तक	50%
419 से 836 वर्गमीटर तक	पहले 210 वर्गमीटर तक	66%
	उसके बाद 419 वर्गमीटर तक	50%
	उसके बाद	40%
836 वर्गमीटर से ऊपर	पहले 210 वर्गमीटर तक	66%
	उसके बाद में 419 वर्गमीटर तक	50%
	उसके बाद 836 वर्गमीटर तक	40%
	उसके बाद	33%

§2§ आवासीय प्रयोग जोन के लिये एफ0ए0आर0

आवासीय तल क्षेत्र अनुपात§एफ0ए0आर0§

क्र0सं0	घनत्व प्रति §हेक्टेयर§	तल क्षेत्र अनुपात
1-	100	0-50 1.00
2-	100 से 250	~~0-70-1-00~~ 1.75 2.00
3-	250 से ऊपर	1-33-2-50

नोट-

उपरोक्त तल क्षेत्र अनुपात प्लाटेड डवलपमेंट के लिये है। किसी समन्वित आवासीय विकास, वाणिज्यिक सेवा, उद्योग कार्यक्रम के लिये अधियोग §आक्यूपेन्सी§ के अनुसार विकास प्राधिकरण, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक से परामर्श करके निर्धारित करेगा ।

Scanned with CamScanner

(२१) भवन की ऊँचाई

भवन के सामने स्थित मार्ग के विपरीत दिशा से 45 अंश के कोण का मार्ग के चौडाई से । अनुपात 1.5 के अनुपात से अधिक न हो। इसमे आगे के सैट बैक की गणना नही की जायेगी ।

सैट बैक

क्र0सं0	क्षेत्रफल वर्गमीटर	अग्र	बगल	पृष्ठ
1-	200 तक			
	अ- रो हाउसिंग	3.0 मीटर	--	3.0 मीटर
	ब- सेमी डिटैच्ड	3.0 मीटर	1.5 मीटर	3.0 मीटर
2-	201 से 350	3.6 मीटर	2.0 मीटर	3.6 मीटर
3-	351 से 500	4.5 मीटर	2.5 मीटर	4.5 मीटर
4-	501 और उससे ज्यादा	6.0 मीटर	3.0 मीटर	6.0 मीटर

नोट

1- कार्नर प्लाट के लिये बगल का सेट बैक अग्र सेट बैक के बराबर होगा।

2- पृष्ठ सेट बैक मे भू तल पर केवल आवासीय प्रयोग के प्रासंगिक प्रयोग के रूप मे उसके लंबाई के अधिकतम 40 प्रतिशत भाग तक आच्छादन किया जा सकता है।

(द) वर्तमान निर्मित क्षेत्र

1- क्षेत्रफल - न्यूनतम क्षेत्र 55 वर्गमीटर या विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित सीमा ।

2- भूमि आच्छादन- अधिकतम आच्छादन खुले क्षेत्र के अनुरूप ।

3- मार्ग- कम से कम 3.6 मीटर

4- सेट बैक- 1.2 मीटर

Scanned with CamScanner

५- भवन की ऊँचाई - भवन की ऊँचाई सामने स्थित मार्ग के विपरीत दिशा मे 45 अंश के कोण से एवं मार्ग की चौडाई से 1.5 गुना से अधिक न हो। सामने से सैट बैक की गणना की नही की जायेगी।

मलिन बस्ती, आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, अल्प आय वर्ग, औद्योगिक मजदूर आदि हेतु भवन निर्माण संबंधीत उप नियम उपाध्यक्ष ~~विकास प्राधि-आधिकारी~~ से विचारोपरान्त समाविष्ट किया जायेगा।

13.6.3 वाणिज्यिक प्रयोग: इसमें भवन के भाग व्यावसायिक होते जो व्यक्तिगत कार्यालय, दुकानें, बैंक, रेस्टोरेंट, निजी कार्यालय आदि।
इसके लिए निम्न प्राविधान लागू होंगे। —

1-- फुटकर दुकाने

(अ) न्यूनतम क्षेत्रफल

खुले क्षेत्र मे 15 वर्गमीटर तथा निर्मित क्षेत्र में 9 वर्गमीटर।

ब- सैट बैक

क्षेत्रफल वर्गमीटर	अग्र (मीटर)	पृष्ठ (मीटर)	बगल (मीटर)
210	3	3	-
210-419	3	4.5	-
419-836	4.5	6	-
836 से ऊपर	4.5	7.5	-

स- अधिकतम भू आच्छादन - 75 प्रतिशत

टिप्पणी

अग्रभाग का सैट बैक तोरण पंक्ति (आरकेड) के रूप मे प्रयोग हो सकता है। परन्तु शर्त यह है कि ऊपर ~~उपरोक्त~~ तल पर किसी भी तरह का निर्माण न हो

द- तल क्षेत्र का अनुपात

क्रमांक	तल क्षेत्र का अनुपात	क्षेत्र
1-	1·00	पड़ोसीय या आवासीय वाणिज्यिक केन्द्र
2-	1·25	उप मंडलीय व्यवसायिक क्षेत्र
3-	1·50	प्रखण्डीय व्यवसायिक क्षेत्र
4-	2·0	केन्द्रीय व्यवसायिक क्षेत्र एवं कार्यालय क्षेत्र

वर्तमान वाणिज्यिक निर्मित क्षेत्र मे यदि भवन बने हुए हो और उनसे ऊपर निर्माण आदि के प्रस्ताव है तो इससे महायोजना के प्रस्ताव एवं अन्य अगल-बगल की स्थिति को देखते हुए सैट बैक आच्छादन आदि निर्धारित किया जायेगा ।

य- पार्किंग व्यवस्था

प्रति 100 वर्गमीटर कारपेट क्षेत्र या इसके भाग के लिए क्रमशः 20 वर्गमीटर, 3 वर्गमीटर ।

1.4 वर्गमीटर कार, स्कूटर एवं साइकिल पार्क की व्यवस्था आवश्यक है। 100 वर्गमीटर से कमके प्लाट मे पार्किंग के लिये भूमि संरक्षण से छूट दी जा सकती है। इसके अतिरिक्त वाणिज्यिक /व्यापारिक भवनो के प्रत्येक 1000 वर्गमीटर तल क्षेत्र पर या इसके भाग पर 200 वर्गमीटर के दर पर माल के उतार चढाव हेतु पार्किंग स्थल की व्यवस्था करनी आवश्यक होगी ।

नोट

1- खुले पार्किंग क्षेत्र को भवन तल क्षेत्र अनुपात गणना मे सम्मिलित नही किया जायेगा ।

2- बन्द पार्किंग या लाकप गैराज तल क्षेत्र अनुपात की गणना मे सम्मिलित किया जायेगा ।

3- निर्माण की ऊँचाई आवासीय क्षेत्र के अनुसार प्रतिबंधित होगी।

२ भण्डारागार

अ- अधिकतम भू आच्छादन 60 प्रतिशत

ब- तल क्षेत्र अनुपात 1·00

स- न्यूनतम सेट बैक, अग्र-9मी0, पृष्ठ-6मी0, बगल-6मी0

द- बन्द पार्किंग की गणना तल क्षेत्र मे की जायेगी।

य- निर्माण की ऊँचाई आधारीय क्षेत्र में निर्धारित प्राविधान एवं अन्य प्राविधान के अनुसार प्रतिबंधित होगी ।

ठी सिनेमा थियेटर

	खुले क्षेत्र में	निर्मित क्षेत्र में
अ- न्यूनतम क्षेत्र	0·35 हैक्टेयर	0·25 हैक्टेयर
ब- तल क्षेत्र अनुपात	1 अ अधि. भवन भू आच्छादन 50%.	
२ स- न्यूनतम सेट बैक	अग्र-9मी, पृष्ठ-6मी0, बगल-6मी0	

द- सिनेमा थियेटर एवं पब्लिक एसेम्बली के लिये पार्किंग क्षेत्र की आवश्यकता निम्नलिखित दर पर होगी -

क्र0सं0	वाहन का प्रकार	आने वाले दर्शको मे विभिन्न प्रकार के वाहनो का कुल प्रतिशत	पार्किंग की आवश्यकता
1-	कार	3·3 प्रतिशत	30 सीट पर 20 वर्गमीटर का एक पार्किंग क्षेत्र ।
2-	स्कूटर	10·0 प्रतिशत	30 सीट पर 3 वर्गमीटर (×3 = 9) का एक पार्किंग क्षेत्र
3-	साइकिल	25·0 प्रतिशत	30 सीट पर 1·4 वर्गमीटर (×6 = 8.4) का एक पार्किंग क्षेत्र

नोट- ﴾1﴿ वाहन खड़े करने का स्थान, तल क्षेत्र अनुपात में सम्मिलित नही होगा।

Scanned with CamScanner

2- वर्तमान निर्मित क्षेत्र में सिनेमा या अन्य सभी भवन के लिये किसी भी दशा मे प्लाट की चौडाई 30 मीटर एवं खुले क्षेत्र में प्लाट की चौडाई 45 मी0 से कम नही होनी चाहिए तथा इन्हें क्रमशः 8 9 मी0 तथा 30 18 मीटर से कम चौडे मार्ग पर खुलना नही चाहिए ।

3- जहॉ पृथक सिनेमा गृह (सेमी डिटेच्ड) भारतीय सिनेमाटोग्राफी अधिनियम 1951 के या उनसे संबंधित अन्य प्राविधान यदि हो तो लागू माना जायेगा ।

व पेट्रोल पम्प

क- बिना गैराज के	न्यूनतम क्षेत्रफल	30·25×16·50 मी0
ख- गैराज के साथ	—	36·75×30·25 मी0

नोट

1- प्रत्येक पेट्रोल पम्प के पास कम से कम 8 कर्मचारियो पर दो पार्किंग क्षेत्र का होना आवश्यक है।
2- पेट्रोल पम्प किसी दशा मे मार्ग के चौराहे के बीच नही होगा।
3- मार्ग पर स्थित चौराहे से 25 मीटर की दूरी के अन्दर किसी भी दशा मे पेट्रोल पम्प की स्वीकृति नही होगी ।

प्रवेश एवं निकास

न्यूनतम आ स्थल इग्रेस और इनग्रेस इस प्रकार होनी चाहिए-

1- न्यूनतम ड्राइव वे चौडाई	3·5 मीटर
2- ड्राइव वे के न्यूनतम कोण	10 मीटर
3- ड्राइव व भूमि सीमा के बीच की दूरी	6 मीटर
4- ड्राइव वे एवं अन्दर स्थित प्लाट की लाइन की दूरी	3·05 मीटर
5- क्रम क्रास के बीच की न्यूनतम दूरी	9·5 मीटर

अग्निशमन प्राविधान होना आवश्यक है। अन्य प्राविधान जो भारतीय पेट्रोलियम तथा कार्बाइड अधिनियम के द्वारा वांछित हो, लागू माना जायेगा ।

Scanned with CamScanner

13.6.4 शैक्षिक, सभा भवन, होटल, अतिथि भवन एवं धर्मशाला

अ- न्यूनतम क्षेत्र 0.1 हेक्टेयर

ब- अधिकतम भूतल आच्छादन 40 प्रतिशत

स- तल क्षेत्र अनुपात शैक्षिक 1.0
अन्य 1.50

द- न्यूनतम सेट बैक अग्र-9मी0 पृ0-6मी0 बगल-6मी0

यदि उपरोक्त के लिए अन्य प्राविधान हो और वे इससे अधिक हो तो वे ही लागू होंगे। वाहन खड़ा करने के स्थान का प्राविधान वाणिज्यिक प्रयोग के अनुसार होगा। विशेषकर, होटल, अतिथि गृह आदि व्यवसायिक कार्यों के लिए 6 कमरों पर एक कार पार्किंग का प्राविधान करना होगा। सभा भवन के लिए सिनेमा जैसा प्राविधान लागू होगा।

13.6.5 औद्योगिक भवन -

प्रस्तुत प्राविधान नगर के पूर्व स्थित ~~का~~ स्वीकृत ले आउट के अनुसार विकसित क्षेत्र मे लागू नही होगा। यह प्राविधान विभिन्न प्रकार के औद्योगिक पैमाने (अर्थात, सेवा, लघु, मध्य एवं बड़े पैमाने) के लिए विशेष प्राविधान निम्न प्रकार होगा-

~~अ- औद्योगिक कार्य केन्द्र/फ्लाटेस फैक्ट्रीज न्यूनतम क्षेत्र-155वर्गमी0~~
~~न्यूनतम अग्रभाग की चौड़ाई 9वर्गमी0~~

अ ~~ब~~- सेवा उद्योग- न्यूनतम क्षेत्र 155वर्गमी0
न्यूनतम अग्रभाग की चौड़ाई 9वर्गमी0
अधिकतम क्षेत्र- 5000वर्गमी0
अधिकतम भू-तल आच्छादन 50 प्रतिशत

स- लघु उद्योग	न्यूनतम क्षेत्र	150 वर्गमीटर
	प्लाट के न्यूनतम अग्रभाग की चौडाई	9 वर्गमीटर
	अधिकतम क्षेत्रफल	8000 वर्ग मीटर
	अधिकतम भू-तल आच्छादन	50 प्रतिशत
द- विस्तृत एवं वृहद उद्योग-	न्यूनतम क्षेत्र	550 वर्ग मीटर
	न्यूनतम अग्रभाग	9 मीटर
	अधिकतम क्षेत्र	28000 वर्ग मीटर
	अधिकतम भू-तल आच्छादन	40 प्रतिशत
य- विशेष उद्योग-	न्यूनतम क्षेत्र	550 वर्गमीटर
	न्यूनतम अग्रभाग	9 मीटर
	अधिकतम आच्छादन	30 प्रतिशत

Scanned with CamScanner

सेट बैक तथा तल क्षेत्र अनुपात का विवरण

क्रमांक प्लाट का क्षेत्रफल वर्गमीटर	अग्र (मीटर)	पृष्ठ (मीटर)	पार्श्वछाया (मीटर)	पार्श्वछाया (मीटर)	तल क्षेत्र अनुपात
1- 150 से कम	3	1·5	—	1·5	0·60
2- 150 से 200	3	2·0	—	2·0	0·60
3- 200 से 250	3·5	2·0	—	2·0	0·60
4- 250 से 300	3·5	2·5	1·5	2·5	0·55
5- 300 से 350	4·0	2·5	2·0	2·5	0·55
6- 350 से 400	5·0	3·0	2·5	2·5	0·55
7- 400 से 450	5·0	3·0	2·5	3·0	0·55
8- 450 से 500	5·0	3·0	2·5	3·0	0·50
9- 500 से 550	5·5	3·0	2·5	3·0	0·50
10- 550 से 1000	6·0	4·5	4·5	4·5	0·50
11- 1000 से 2000	9·0	4·5	4·5	4·5	0·50
12- 2000 से 5000	9·0	4·5	4·5	4·5	0·45
13- 5000 से 12000	9·0	4·5	4·5	4·5	0·45
14- 12000 से 30000	9·0	9·0	4·5	4·5	0·40
15- 30000 से ऊपर	15·0	15·0	15·0	15·0	0·30

इसके अतिरिक्त 200 वर्ग मीटर कारपेट क्षेत्र पर एक कार के लिए पार्किंग का प्राविधान करना होगा ।

13.6.6 सरकारी भवन

(अ) अधिकतम भू-तल आच्छादन — 50 प्रतिशत

(ब) पार्किंग के लिए अतिरिक्त आच्छादन — 5 प्रतिशत

(स) तल क्षेत्र अनुपात — 200 प्रतिशत

(द) न्यूनतम सेट बैक — 6·0 मी0 अग्र, 4·5 मी0 पृष्ठ, 4·5 मी0 बगल मे दोनो तरफ।

Scanned with CamScanner

यदि भू-तल आच्छादन न्यूनतम सीमा से कम हो तो बेसमेन्ट पार्किंग, गाडी मरम्मत एवं सर्विस हेतु अतिरिक्त भूमि का प्रयोग अनुमेय होगा। यह तल क्षेत्र अनुपात की गणना में शामिल नही होगा। पार्किंग क्षेत्र का प्राविधान पूर्व में प्रस्तावित स्तर के अनुसार ही किया जायेगा ।

कृषि फार्म हेतु भवन

प्लाट का न्यूनतम क्षेत्र	200 वर्गमीटर ~~विकास प्राधिकरण~~ के निर्णयानुसार ।
अधिकतम भवन ऊँचाई	8 मीटर

न्यूनतम क्षेत्र की सीमा मे छूट सक्षम प्राधिकारी/ ~~विकास~~ प्राधिकरण द्वारा की जा सकती है। ईंट भट्टे, चूने भट्टे व मिट्टी के बर्तन बनाने का स्थान

1- वर्तमान या प्रस्तावित अकृषिगत भू-प्रयोग से उपयुक्त दूरी पर हो। जिससे धुँआ आदि का प्रभाव अकृषिगत प्रयोग पर न पडे ।

2- स्थल सभी ऋतुओ मे मोटर जाने वाले मार्ग पर स्थित हो।

3- इस तरह के स्थल जो समुचित रेखांकन न हो। जिससे खुदाई स्थल भट्टे की स्थिति तैयार माल के भण्डारण स्पष्ट रूप से प्रदर्शित किये गये हो।

4- यदि चिमनी हो तो चिमनी की न्यूनतम ऊँचाई 17.10मी0 से कम न हो ।

5- वायु दिशा वर्तमान व प्रस्तावित भू-प्रयोग के विपरीत हो।

Scanned with CamScanner

6- खुदाई की अधिकतम सीमा 2.2 मीटर से अधिक न हो ।

7- प्रार्थी कार्य समाप्ति के बाद उस स्थल को बराबर करने हेतु प्रबन्ध करता हो ।

नोट

इसके अतिरिक्त यदि अन्य दूसरे तरह से प्राविधान किये कि उत्तर प्रदेश भू-राजस्व अधिनियम या उत्तर प्रदेश द्वारा निर्मित कानून के अन्तर्गत आते हों उसे भी लागू माना जायेगा ।

Scanned with CamScanner

पुनरीक्षित बाजपुर महायोजना पर प्राप्त आपत्ति एवं सुझाव का विवरण

क्र0 सं0	आपत्ति एवं सुझाव क्रादिनांक	आपत्ति एवं सुझावकर्ता का नाम व पता	आपत्ति एवं सुझाव का विवरण	नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग की तकनीकी राय	उपसमिति की संस्तुति
1	2	3	4	5	6
1-	--	संतोषरानी पत्नी स्व0 श्री मुरारी लाल मो0 अलापुर, बाजपुर जिला- नैनीताल ।	प्रार्थिनी का एक प्लाट संभवतः खसरा नं0 411 {प्रेषित खतौनी के आधार पर} जो रामराय रोड पर स्थित है उक्त भूमि मे 20×60 फुट का क्षेत्र स्व0 पति की अंतिम इच्छा अनुसार मंदिर निर्माण हेतु छोड़ा गया है तथा इस भूमि में मंदिर भी बना हुआ है। उक्त प्लाट मे महायोजना मे प्रस्तावित 60 फुट चौडी रोड दर्शायी गयी है। अतः इस प्रस्तावित रोड को मेरे प्लाट से हटा दिया जाये	खसरा नं0 411 में महायोजना का कोई भी मार्ग प्रस्तावित नही है। अतः आपत्ति निराधार है। उक्त प्लाट "होलसेल मार्केट एवं वेयर हाउसिंग" भू-उपयोग के अन्तर्गत स्थित है। जिसमे तदानुसार उसको उपयोग किया जा सकता है। उक्त स्थल पर जो मंदिर बना हुआ है उसकी स्पाट जोनिंग कर यथावत रहने दिया जायेगा किन्तु उसके विस्तार की अनुमति देय न होगी ।	यह निर्णय लिया गया कि वर्तमान में जो मंदिर बना हुआ है यथावत बना रहेगा परन्तु इसके विस्तार की अनुमति देय न होगी।
2-	15-12-88	श्री चांद करन, केदार नाथ, हेतराम, वगैरा निवासी वार्ड नं0-9 बाजपुर ।	वार्ड नं0 9 के {मण्डी तार लाइन के नगर तक बस्ती के} निवासियो ने सामूहिक रूप से प्रार्थना-पत्र दिया है कि इस क्षेत्र को महायोजना में औद्योगिक क्षेत्र दर्शाया	स्थल की वर्तमान स्थिति को दृष्टिगत करते हुए प्रश्नगत औद्योगिक क्षेत्र को संलग्न स्केच मानचित्र के अनुसार 18 मी0 प्रस्तावित मार्ग के संरेखन को	नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के प्रस्तावित भू-उपयोग परिवर्तन हेतु सहमति व्यक्त की गई।

1	2	3	4
			गया है। जबकि इस क्षेत्र में ग एवं मध्यम वर्ग के लोग बसे हु वर्तमान समय में नगर पालिक ओर से खडन्जा नाली, विजल पानी की सुविधा प्रदान की अत: इन निवासियों का सु कि क्षेत्र में रोड साइड पर व विक तथा पीछे की साइड में सीय भू-प्रयोग प्रस्तावित कि
3-	23-12-88	श्री वीरेन्द्र प्रसाद श्री बच्चन प्रसाद एवं श्री सत्येन्द्र प्रसाद शुक्ला पुत्रगण श्री वैद्यनाथ निवासी वार्ड नं0 3 आलापुर, बाजपुर नैनीताल ।	प्रार्थीगणों द्वारा यह आपत्ति गई है कि भूखण्ड संख्या 76 महायोजना में स्कूल के लिए क्षित किया गया तथा भूखण्ड 64/1 महायोजना में ग्रीनबे दर्शाया गया है को परिवर्ति कर खेत नं0 64/1 व 76 व साइड के किनारे-किनारे व तथा पीछे की ओर आवास जाये ।

Scanned with CamScanner

1	2	3	4	5	6
4-	--	श्री अमर दीप सिंह श्री त्रिलोक सिंह श्री जसवंत सिंह श्री इंदरजीत सिंह वगैरा ।	वार्ड नं० 6 मुडिया पिस्तौर में फकरपुर-रामपुर रोड रिंग रोड के उत्तर व दक्षिण तरफ दोनो ओर आवासीय क्षेत्र महायोजना मे प्रस्तावित किया गया है। जबकि इसी रोड के दूसरी ओर रोड के साथ-साथ रिटेल शॉपिंग (कार्मिशियल) पट्टी महायोजना मे दर्शायी गयी है। अतः इनका सुझाव है कि फकरपुर को जाने वाली रोड के उत्तर दक्षिण मेन रोड के साथ-साथ व्यवसायिक क्षेत्र दर्शाया जाये जैसा कि दूसरी ओर प्रस्तावित कियागया है।	स्थल की स्थिति को दृष्टिगत करते हुए रामपुर कालाढूँगी मार्ग के दक्षिण पूर्व मे फकरपुर और उसकी प्रस्तावित चौड़ाई के पश्चात 20 मीटर चौड़ी पट्टिका का यह क्षेत्र जो रामपुर फकरपुर रोड के दोनो ओर प्रस्तावित 24 मीटर एवं 18मी० मार्ग के मध्य मे स्थित है। व्यवसायिक भू-उपयोग मे परिवर्तित किया जा सकता है।	नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग की राय से सहमति व्यक्त की गई।
5-	26-12-88	श्री अमृत लाल सूद, सूद कालोनी, बाजपुर, नैनीताल ।	ग्राम मोना इस्लाम नगर के खेत नं० 299 मे विराहामोना मार्ग पर महायोजना मे कम्यूनिटी सेन्टर प्रस्तावित कियागया है। आपत्ति कर्ता का कथन है कि यह क्षेत्र बाजपुर नगर से जुड़ा हुआ है और उसमे क्षेत्र की आवश्यकता हेतु की उपर का क्षेत्र लाइट इन्डस्ट्री के लिए प्रस्तावित किया जाये क्योकि इसके आगे इन्डस्ट्री लगी हुई है	आपत्तिकर्ता द्वारा कम्यूनिटी सेन्टर के स्थान पर आवासीय उपयोग किये जाने का सुझाव है यह क्षेत्र आवासीय उपयोग हेतु ही रखा गया है तथा आवासीय कम्यूनिटी सेन्टर का स्थान आरक्षित किया गया है जो कि नियोजन सिद्धान्तो के	बैठक मे आपत्तिकर्ता द्वारा यह मत व्यक्त करने पर कि प्रस्तावित कम्यूनिटी सेन्टर स्थल के पास आवासीयगर्ल्स इंटर कालेज निर्मित हो जाने के कारण उसके वातावरण को प्रदूषित होने से बचाने के दृष्टिकोण से प्रस्तावित कम्यूनिटी सेन्टर का स्थल

Scanned with CamScanner

1	2	3	4	5	6
				अनुरूप ही है। प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र मे लाइट इन्डस्ट्री प्रस्तावित किया जाना उचित नही होगा। क्योंकि मार्ग के दूसरी ओर सटे क्षेत्र मे हास्पिटल राजकीय कार्यालय तथा केन्द्रीय पार्क का प्राविधान किया गया है। जो लघु औद्योगिक इकाइयाँ इस क्षेत्र मे आगे स्थित है उनको स्पष्ट जोनिंग कर दी जायेगी	मौना विरहा मार्ग पर सूद सीडस फैक्ट्री के आस पास प्रस्तावित कर लियाजाये इस हेतु आपत्तिकर्ताओ द्वारा भूमि उपलब्ध कराने को कहा गया जो कि उनके स्वामित्व मे है। इस पर यह निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत स्थल का पुनः निरीक्षण कर यह सुनिश्चित कर लिया जाये कि निर्मित गर्ल्स कालेज के वातावरण पर प्रस्तावित कम्यूनिटीसेन्टर के निर्माण से कोई बुरा प्रभाव तो नही पडेगा। यदि ऐसा पाया जाये तो प्रश्नगत स्थल को अन्यत्र प्रस्तावित कियाजाये । यह भी निर्णय लिया गया कि प्रस्तावित कम्यूनिटी सेन्टर के क्षेत्रफल की जांच मानक के आधार पर पुनः कर ली जाये एवं आवश्यकता से अधिक क्षेत्रफल प्रस्तावित न किया जाये । तदानुसार सहयुक्त नियोजक द्वारा स्थल निरीक्षण कियागया एवं प्रस्तावित कम्यूनिटी सेन्टर को नव निर्मित गर्ल्स स्कूल के पश्चिमो-

Scanned with CamScanner

	6
	त्तर में परिवर्तित तथापरि-वर्तित किये गये प्रारूप में गर्ल्स स्कूल एवं कॅम्यूनिटीसेंटर को आवश्यक भू-उपयोग किये जाने की संस्तुति कीगई।
टरमिनल भू- यक्तिगत जाभ पयोग में जा जाना गा ।	नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग की राय से सहमति व्यक्त की
जनहित मे -उपयोग में प्रस्ता- ने से महायोजना कोई प्रतिकूल संभावना नही क्षेम को व्यवसा- हेतु प्रस्तावित ा है।	नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के प्रस्तावित पर सहमति व्यक्त की गई।

Sangam
Associates
Bazpur