

सदा कानूज,  
प्रमुख, सचिव,  
उत्तर प्रदेश सासन।

सेवा में

1. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।
2. आर्युक्त,  
आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ दिनांक: 04 मार्च, 2015

**विषय:-** राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 के क्रम में नए विकास में मिश्रित उपयोग तथा 'ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट' (टी.ओ.डी.) के लिए जोड़िंग रेगुलेशन 'प्लानिंग नॉम्स' एवं भवन उपविधि का निर्धारण किए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

युगे संक्षेप कहने का निदेश हुआ है कि राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 में निर्धारित एवं सुनिश्चित शहरों के विकास हेतु प्राविधानित स्थिति के अन्तर्गत नए विकास में मिश्रित उपयोग की अनुमति तथा 'भूतल रैंगेड ट्रान्जिट सिस्टम' (एन.आर.टी.एस.) कॉरिडोर के साथ 'ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट' (टी.ओ.डी.) के प्रोत्साहित किए जाने की व्यवस्था है। इस सम्बन्ध में उक्त नीति के प्रस्ताव-6.1.2 एवं प्रस्ताव 6.1.3 में निहित प्राविधानों के क्रम में नए विकास में मिश्रित उपयोग तथा 'ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट' (टी.ओ.डी.) के लिए जोड़िंग रेगुलेशन, प्लानिंग नॉम्स एवं भवन उपविधि का निम्नवत् निर्धारण किया जाता है:-

1. नए विकास में मिश्रित उपयोग

1.1 मिश्रित उपयोग की परिभाषा

'मिश्रित उपयोग' का तात्पर्य दो अथवा अधिक भू-उपयोगों का मिश्रण एक ही भवन में (हॉरीजन्टल अथवा 'वर्टिकली') अथवा एक ही स्थल पर विभिन्न उपयोगों के एक से अधिक भवनों में अनुनयन किये जाने से है। 'वर्टिकल' मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत एक भवन में समानाधिक विभिन्न तलों पर अलग-अलग भू-उपयोग अनुनयन होंगे और विशेषकर भूतल पर अधिक सक्रिय उपयोग (यथा व्यापारिक / फूटकर दुकानें) तथा शॉपिंग तलों पर औद्योगिक (प्रदूषणरहित सेवा उद्योग), कार्यालय / संस्थागत, सामुदायिक सुविधाएं एवं मनोरंजन तथा आवासीय उपयोग, इत्यादि, जबकि 'हॉरीजन्टल' मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत एक ही परियोजना स्थल पर आवासीय स्थित भवनों के समूह में प्रत्येक भवन में अलग-अलग भू-उपयोग होंगे।

(ब) 'नार' लिपिड इन्फिट सिस्टम (एन.आर.टी.एस.) कॉपीडोर्स के साथ 'ट्रॉजिट ओरिएन्टेड डेवेलपमेंट (टी.ओ.डी.) प्लान्स' में।

(ग) नर एअरवेम/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं में।

(घ) इडरी पुनर्विकास योजनाओं में।

(ङ) महाद्योजना/जोमल डेवलपमेंट प्लान के अन्तर्गत 'पोटेन्शियल लोकेशन' में विभिन्न क्षेत्रों में।

### 1.3 मिश्रित उपयोग हेतु जोनिंग रेगुलेशन

मिश्रित उपयोग (टर्सीकल अथवा 'डॉरेजन्टल मिक्सिंग') के अन्तर्गत विभिन्न उपयोगों का मिश्रण एक ही अनुशासितता, नगर आर्थिक निर्भरता तथा प्रदूषण एवं पर्यावरण के दृष्टिकोण से अनुकूलता के आधार पर अनुमत्त होगा, जबकि 'नॉन-कम्पैटिबल', संकटकारक, खतरनाक, ज्वलनशील एवं प्रदूषणकारी प्रक्रिया और उत्सर्जन से युक्त क्रियाएँ/उपयोग अनुमत्त नहीं होंगे। मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुमति मिश्रित उपयोग से सम्बन्धित 'जोनिंग रेगुलेशन' मैट्रिक्स (परिशिष्ट-1) के अनुसार देय होगी।

### 1.4 मिश्रित उपयोग हेतु प्लानिंग नॉम्स

नर टाउनशिप/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप, एक्सप्रेसवे/एम्बुड हाइवेज के साथ डिजिटल डेवलपमेंट नोड्स तथा महाद्योजना/जोमल डेवलपमेंट प्लान में टाउनशिप/योजना के अन्तर्गत 20 प्रतिशत क्षेत्रफल पर मिश्रित उपयोग अनुमत्त होगा तथा इस प्रयोजनार्थ विभिन्न क्षेत्रों/स्थलों के अन्तर्गत प्रस्तावित योजनाओं के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर मिश्रित उपयोग अनुमत्त होगा। शहरी पुनर्विकास योजनाओं में भी मिश्रित उपयोग योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर अनुमत्त होगा। महाद्योजना/जोमल डेवलपमेंट प्लान में मिश्रित उपयोग विनियमित न होने की दशा में आवेदक द्वारा मिश्रित उपयोग की अनुमति के लिए नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन कराना आवश्यक होगा। मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत विभिन्न उपयोगों के मिश्रण हेतु गतक निम्नवत होंगे:-

क्र.सं.	पुनर्विकास श्रेणी	प्रतिशत
(1)	आवासीय	40-60
(2)	व्यावसायिक/वाणिज्यिक	10-30
(3)	टाउनशिप	5-10
(4)	औद्योगिक (प्रदूषणमुक्त सेवा उद्योग)	5-10
(5)	सांस्कृतिक/मार्केट/लगाव एवं मनोरंजन	10-15

(ii) 'हॉरिजनल' मिश्रण में 'देभिन्स' उपदोषों/त्रिधाओं का अनुपात/प्रमाण-अवस्थान सम्बन्धित 'सूखांक/स्तर' हेतु अनुमत्त। कुल भू-आच्छादन के अन्तर्गत उपयोगी साक्षिक में दिये गए प्राप्ति के अनुसार होगा तथा प्रत्येक उपयोग के गवम का अधिकतम एक.ए.आर. में सम्बन्धित तादिक में दिये गए प्रतिशत की न्यूनतम एक अधिकतम सीमास्तरित होगी।

(iii) स्थल विभाग की 'मोटेन्सिडिलिटी' के दृष्टिगत विभिन्न उपयोगों हेतु निर्धारित न्यूनतम एवं अधिकतम एक.ए.आर. के उपयोग में इस प्रतिबन्ध के अन्तिम 'फ्लैक्सिबिलिटी' अनुमत्त होगी। के समस्त उपयोगों का कुल प्रतिशत 100 के अन्तर्गत रहे।

#### 4.5 मिश्रित उपयोग हेतु भवन उपविधि

निम्नलिखित उपयोग के लिए एक-प्रेसबेज/अच्छा हार्जेज के साथ चिह्नित डेवल्पमेन्ट ग्राइस, नए/इन्टीग्रेटेड, टाउनशिप, ग्रामीण पुनर्विकास योजनाओं तथा महायोजना/जोन्स डेवल्पमेन्ट एरान के अन्तर्गत चिह्नित क्षेत्रों में मुख्यतः का न्यूनतम क्षेत्रफल, भू-मार्ग की चौड़ाई, भू-विकासन, एक.ए.आर. आर्किटेक्चर भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य प्राक्काण्ड निर्णयित होंगी:-

विकास/निर्माण	निर्मित एवं विकसित क्षेत्र (केवल पुनर्विकास योजना में)	नए/अविकसित क्षेत्र में
सामान्यी अपेक्षाएं	4.0 हेक्टेयर	4.0 हेक्टेयर
मुख्य मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	30 मीटर	30 मीटर
भू-आच्छादन	50 प्रतिशत	40 प्रतिशत
वैदिक एक.ए.आर.	1.5	2.0
अन्य-देव्य सहित एक.ए.आर.	3.0	4.0

• सोड-वैक

• पार्किंग व्यवस्था

• प्रत्येक भवन उपविधि के अनुसार

• प्रत्येक 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 1.0 'समान कार स्थल' (इक्वीवैलेन्ट कार स्पेस)

• 'वर्टिकल' मिश्रित उपयोग में विशेष आवासीय इकाई पर 0.1 'इक्विवैलेंट पार्किंग' हेतु 2.0 वर्गमीटर अतिरिक्त क्षेत्रफल की व्यवस्था

(1) कुछ अध्ययनों के लिए कृषि-योग्य एफ.ए.एल. के सापेक्ष सामाज्युपतिक आधारों पर अभिविक्त केंद्रीयता का अनुमान है। जो महायाज्ञा / जीवन लेख्यमन्त्र राजन/यावन निर्वाध एव विकास उपदेशों में निर्धारित घनत्व के अतिरिक्त है।

॥७॥ निमित्त अपयोगं हेतुं विवक्षतः एते दीर्घाणि सम्बन्धी अन्य अपेक्षाए

(८). वैश्विक एफ.ए.आर. के ऊपर अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्रय-योग्य आधार पर इस्तेमाल के अर्थानुसार होगा कि भौतिक एवं सामाजिक व्यवस्थापना सुविधाओं (जैसे—ट्रेनेज, सीबरेज, जलपूर्ति, विद्युत—आपूर्ति, सालिड वेस्ट मैनेजमेन्ट, गार्ड एवं खुले क्षेत्र, शैक्षिक, चिकित्सा एवं सांस्कृतिक सुविधाओं) का मन्त्रालय द्वारा प्रमाणित अनुमान एफ.ए.आर. के अर्थानुसार प्राप्त होने वाली इन्सिटी / जनसंख्या के आधार पर किया जाएगा।

(ii) आवासीय अपार्टमेंट्स के लिए अनेक की व्यवस्था व्यवस्थित/अन्य उपायों से पृथक् करनी होगी तथा मिश्रित उपयोग का नियोजन एवं अधिकतम दृढ़ प्रकार दिया जाएगा, जिससे बिजनेस/औद्योगिक क्रियाओं से उत्पन्न होने वाली गंध (Odour) व गहरी अपार्टमेंट्स की प्रभावित न करे। इसी प्रकार आवासीय उपयोग को पार्किंग के लिए अन्य उपयोगों/व्यक्तिगत आदिग से पृथक् व्यवस्था करनी होगी।

• (11) प्रस्तावित एक ए.आर. के तहतिल शासनादेश संख्या-1982/आठ-3-14-155 दिनांक 27.10.2014 तथा शासनादेश संख्या-1981/आठ-3-14-155 दिनांक 27.10.2014 के प्राविधान पर रिकॉस में गिशिल उपयुग की अगति के सम्बन्ध में अ.ग. नहीं कीं।

(14) हरस-सोनभ रफर. को अमुमति शसनादेइ संख्या-4823 / 8-3-09... 1  
त्रिदिध / 08, दिनांक 10.11.2009 के अधीन गठित सनेति की संसुति के अमसर  
परमपिकरण द्वारा प्रदान की जाएगी।

(V) प्रदेशीय आदर्श, आंदोलन एवं ए.आर. वी. अनुसूति हेतु विकास अधिकांश राज्य निर्माण एवं विकास अधिविधि में शासनादेश संख्या-4384/आठ-3-11-81 दिनांक 27.3.2011 के अधिन. जारी संशोधनों में निहित प्रसंगिक एवं प्रविष्टि तथ्य गहन निर्माण एवं विकास अधिविधि के अन्तर्गत शासकीय निर्माण/शासनादेशों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।

2. द्वाविंशः अंगिराश्च षडवस्यमेव (टी.ओ.डी.)

2.1 एन्जिट ऑरिएन्टेड डेवलपमेंन्ट (टी.ओ.डी.) की परिभाषा

'ट्रान्जिट गेजिएन्टल रेप्लपमेन्ट' का 'हार्डवैर ट्रान्जिट सुविधा/स्टेशन के आस-पास' ऐसे विकास से है, जो राधा, 'ग्रामवैद्य एवं मिश्रित उपयोग के रूप में है, ट्रान्जिट

भवन शैपिड एन्जिउ सिस्टम (एन.अ.ए.सी.एस.) / इन्जिउ / मेट्रो कॉरिडोर के प्रभाव क्षेत्र को विकास प्राधिकरण द्वारा नह योजना / जेनरल डेवल्पमेन्ट प्लान के अन्तर्गत 'टी.ओ.डी. ज़ोन' के रूप में चिन्हित किया जाएगा। 'टी.ओ.डी. ज़ोन' की लम्बाई सीमा एम.आर.डी.एस. / ट्रांजिट / मेट्रो कॉरिडोर के दोनों ओर लगभग 500 मीटर की धूरी तक होगी, जबकि मेट्रो स्टेशन के नाम स्थानीय परिस्थितियों एवं डेवलपमेंट पोटेन्शियल को दृष्टिगत रखते हुए कमतः दूरी 500 मीटर से अधिक रखी जा सकती है। 'टी.ओ.डी. ज़ोन' की बाह्य रेखा मौलिक फीचर्स जैसे कि सड़क, रेलवे लाइन, नदी / नाला / ड्रेन, इत्यादि से निर्धारित की जाएगी।

## 2.3 ज़ोनिंग रेगुलैशन्स एवं प्लानिंग नॉम्स

'टी.ओ.डी. ज़ोन' के अन्तर्गत मिश्रित उपयोग हेतु ज़ोनिंग रेगुलैशन्स एवं प्लानिंग नॉम्स 'नए विकास' में मिश्रित उपयोग के प्रस्तर क्रमशः 1.3 एवं 1.4 के अनुसार होंगे।

## 2.4 टी.ओ.डी. ज़ोन के लिए भवन उपविधि

(क) मिश्रित उपयोग हेतु भवन उपविधि

'टी.ओ.डी. ज़ोन' के अन्तर्गत 'निर्मित', 'विकसित क्षेत्र' तथा 'नए/अविकसित क्षेत्र' में मिश्रित उपयोग हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल, अधिकतम एफ.ए.आर. एवं मू-आच्छादन तथा अन्य अपेक्षाएं निम्नवत् होंगी:-

विकास/निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं	निर्मित एवं विकसित क्षेत्र	नए/ अविकसित क्षेत्र
• भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	0.5 हेक्टेयर	4.0 हेक्टेयर
• गलियारा की न्यूनतम चौड़ाई	18 मीटर	30 मीटर
• बेसिक एफ.ए.आर.	2.0	2.5
• क्रय-योग्य रहित एफ.ए.आर.	4.0	5.0
• मू-आच्छादन	50 प्रतिशत	40 प्रतिशत
• ज़ोन-बैल	प्रत्येक भवन उपविधि के अनुसार	
• पार्किंग व्यवस्था	<ul style="list-style-type: none"> <li>• प्रत्येक 100 वर्ग मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5 'समान कार स्थल' (इक्विवैलेन्ट कार स्पेस)</li> <li>• यदि आवश्यक मिश्रित उपयोग में प्रत्येक आवासीय इकाई पर 01 'सार्डकल पार्किंग' हेतु 2.0 वर्ग मी. अतिरिक्त क्षेत्रफल की व्यवस्था</li> </ul>	

(ख) मिश्रित उपयोग के अतिरिक्त अन्य मू-उपयोगों हेतु भवन उपविधि

'निर्मित', 'विकसित क्षेत्र' में 'टी.ओ.डी. ज़ोन' के अन्तर्गत आवासीय (डुप हाउसिंग), अवसायिक, औद्योगिक (ब्रूयरी/रहित सेवा उद्योग), कार्यालय /

(i) 'टी.ओ.डी.' के अन्तर्गत विभिन्न भू-उपयोगों हेतु बेशेक एफ.ए.आर. प्रचलित रहना निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार ही रहेगा, जबकि उसके ऊपर अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्रय-योग्य आधार पर अनुमन्य होगा।

(ii) मिश्रित उपयोग के लिए 'क्रय-योग्य पैक्ज' (गुणांक) 0.6 होगा तथा क्रय-योग्य एफ.ए.आर. पैक्ज की गणना अधिसूचना संख्या-3589/8-3-2011-11 विविध/03, दिनांक 04.08.2011 में निर्धारित फार्मूले के अनुसार की जाएगी।

(iii) दुध-हाउसिंग के लिए क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष सानाधुनिक आधार पर अतिरिक्त आवासीय इकाईयां अनुमन्य होंगी, जो महायोजना/जोनाल डेवलपमेंट प्लान/प्लान निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानव के अतिरिक्त होंगी।

2.5 'टी.ओ.डी.' जोन के अन्तर्गत विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं

'टी.ओ.डी.' जोन के अन्तर्गत निम्नित्त सड़कों तथा विभिन्न भू-उपयोगों के लिए विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं निम्नवत् होंगी:-

(i) मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आवासीय अपार्टमेंट्स के लिए प्रवेश की व्यवस्था व्यवसायिक/अन्य उपयोगों से पृथक् करनी होगी तथा मिश्रित उपयोग का नियोजन एवं आधिकारिक रूप प्रकाश किया जाएगा, जिससे बिजनेस/औद्योगिक इकाईयों से संचलन होने वाली गन्त (Odour) आवासीय अपार्टमेंट्स को प्रभावित न करे। इसी प्रकार आवासीय उपयोग को पार्किंग के लिए अन्य उपयोगों/पब्लिक पार्किंग से पृथक् व्यवस्था करनी होगी।

(ii) निर्मित एवं विकसित क्षेत्र में मिश्रित तथा विभिन्न भू-उपयोगों के लिए बेशेक एफ.ए.आर. के ऊपर अतिरिक्त एफ.ए.आर. (अधिकतम 4.0) सम्बन्धित स्थल पर अन्य उपयोगों (पार्क-ड्रेनेज, सैन्टेशन गलान्नी, सीलिंग वेस्ट मैनेजमेंट, आदि) की व्यवस्था/पुनर्गठन को स्वतन्त्रता तथा स्वतन्त्र निर्माण की अन्य अपेक्षाओं (वेस्ट-सेटिंग, पार्किंग, फायर एवं स्ट्रक्चरल सफ्टी, इत्यादि मानकों की पूर्ति सुनिश्चित होने की दशा में अनुमन्य होगी।

(iii) 'नर/अधिकारित क्षेत्र' में क्रय-योग्य सहित अनुमन्य अधिकतम 5.0 एफ.ए.आर. की अनुमति इस प्रतिबन्ध के अधीन देय होगी कि अवस्थापना सुविधाओं (सैन्टेशन, सीवरेंज, गलान्नी, सीलिंग वेस्ट मैनेजमेंट तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं) का मापदण्ड के अनुसार प्रावधान अनुमन्य एफ.ए.आर./ससके सापेक्ष प्राप्त होने वाली डेवेलपमेंट के आधार पर किया जाएगा।

विकासिता क्षेत्र में 24.0 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का अधिकतम 50 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की सीमा का प्रतिबन्ध टी.ओ.डी. जोन में लागू नहीं होगा। उद्योग/व्यवसाय सहित अधिकतम एफ.ए.आर. 1.0 अनुमत्त है। इसी प्रकार शासनदेश संख्या 1981/ए.ड-3/14 155 बिल्डिंग/014 दिनांक 27.10.2014 के अनुसार 'निर्मित/विकासित क्षेत्र' में स्थित एवं भूखण्ड लिज का न्यूनतम क्षेत्रफल 4.0 हेक्टेयर है। और जिन्हें न्यूनतम 30.0 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क से पहुँच की सुविधा उपलब्ध हो, के लिए क्रय-योग्य सहित अधिकतम 3.0 एफ.ए.आर. की अनुमत्तता का प्रतिबन्ध भी टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत लागू नहीं होगा। अर्थात् टी.ओ.डी. जोन में क्रय-योग्य सहित अधिकतम 3.0 एफ.ए.आर. अनुमत्त होगा।

(iv) 'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत विकास/निर्माण की अनुमति के समय स.प्र. नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 के नियम-6 की व्यवस्थानुसार उक्त नियमावली की अनुसूची में विहित विकास शुल्क का 25 प्रतिशत से अन्तिम विकास शुल्क उद्ग्रहीत किया जा सकेगा।

(vi) व्यवसाय एफ.ए.आर. की अनुमति शासनदेश संख्या-4823/8-3-09-11 दिनांक 10.11.2012 के अधीन गठित समिति की संस्तुति के आधार पर प्राधिकरण द्वारा प्रदान की जाएगी।

(vii) 'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत क्रय-योग्य आधार पर अतिरिक्त एफ.ए.आर. की अनुमति हेतु विकास अधिकार भवन निर्माण एवं विकास उपदिशे में शासनदेश संख्या-4824/आ.उ-1-151 विविध/2008, दिनांक 27.9.2011 के अधीन जारी संशोधनों में विहित प्राविधानों एवं प्रक्रिया तथ्य भवन निर्माण एवं विकास उपविधि व अन्य सुसंगत शारकीय नीतियों/संस्तुतियों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।

2.8 टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत सम्पत्तियों के आगेलन हेतु प्रक्रिया

'निर्माण/विकास क्षेत्र' में विद्यमान भूखण्डों का आकार छोटा होने के कारण अनुमन्त्र एफ.ए.आर. के उपयोग में व्यावहारिक कठिनाई हो सकती है, अतः टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत एक से अधिक भूखण्डों/सम्पत्तियों का आगेलन अनुमत्त होगा। ताकि भूखण्ड को बड़े हुए क्षेत्रफल के आधार पर अनुमन्त्र भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अनुमत्त निर्माण होने से मूँमि का समुचित/इष्टतम उपयोग सम्भव हो सके। एक से अधिक भूखण्डों के आगेलन की अनुज्ञा निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन देय होगी:-

(i) आगेलन हेतु प्रस्तावित समस्त भूखण्डों का महाद्योतना/ले-आउ डेवलपमेंट प्लान में एक ही भू-उपयोग होना चाहिए। निम्न प्रकृति के भू-उपयोगों के भूखण्ड

for

(VI) आमोदन हेतु प्रस्तुतित भूखण्ड को न्यूनतम 18 मीटर चौड़ा निर्धारित श्रद्धांश के अनुसार की सुविधा उपलब्ध होगी बाहिर।

(VII) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजना/अ-आउट प्लान के अन्तर्गत आमोदन अनुमति किंदा जाने की रता में विकास प्राधिकरण द्वारा ऐ-आउट प्लान में वर्गीता तक निरालासा संशोधन किया जाएगा।

(VIII) आमोदन की सुविधा हेतु आवेदक द्वारा आमोदित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर उसके वर्तमान सकल रेट के 10 प्रतिशत मूल्य के बराबर अनुशेष विकास प्राधिकरण को दद होगी।

(IX) आमोदन के उपरान्त समोदित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर शेरद गैर, अ-आच्छादन, एफएलोर, पाकिंग, आदि की ओक्षाए इस नीति में निर्धारित मापकों/प्रचलित मबन निर्माण एवं विकास उगविधि के अनुसार होगी।

संलग्नक:-परिशिष्ट-1

(मिश्रित सपरोग हेतु 'जोनिंग रेगुलेशन्स भेट्रिक्स')

राजदीय,

सदा कान्त

प्रमुख पालिका

विषय एवं दिनांक तथैव

कोविद नियमोपस्थित को भूखण्ड एवं आवश्यक कार्यवही हेतु प्रेषित -

1. मुख्य नगर एड मप नियोजक, उडप्रो।
2. मिदेशक, आवाग यन्धु, उडप्रो को हर आशय से प्रेषित कि उक्त शासनोदर आवाग यन्धु को वेबसाइट पर अपलोड करने का कष्ट करें।
3. गार्ड फाइल।



(शिव जनम चौधरी)

सद्वृत्ता सचिव



संकेत

अनुमन्य उपयाग

निषिद्ध उपयाग

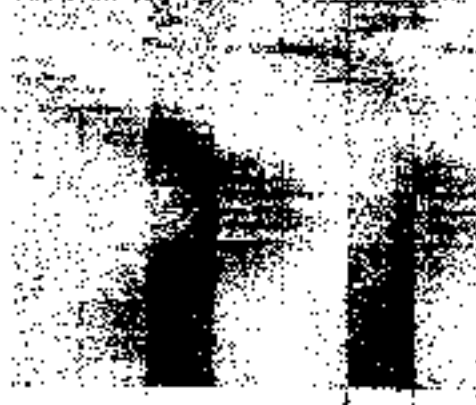
मिश्रित उपयाग  
नैतिकता हानिकारक

क्रियाएं/उपयाग

1. लावलीम
- 1.1 समुद्र आवाज (गुप्त हाजसिंग)
- 1.2 री-हाजसिंग
- 1.3 एकल-आवाज
- 1.4 हॉस्टल
- 1.5 गेस्ट हाऊस
- 1.6 गेस्ट शेल्डर
- 1.7 संगठित कर्मचारी/चौकीदार/संतरी आवास

व्यवसायिक

- 2.1 फुटकर दुकानें (अनुलग्नक-4 के अनुसार)
- 2.2 शॉपिंग (ऑटोमोबाइल/इल/इल अन्य वैन/कम्पैक्टबल उपयोग को छोड़कर)
- 2.3 डिपार्टमेंटल स्टोर
- 2.4 शॉपिंग मॉल
- 2.5 साइकिल बाजार
- 2.6 थोक मण्डी/थोक बाजार
- 2.7 नीलामी बाजार
- 2.8 गकरी एवं कन्फेक्शनरी, आटा दुकानें (10 हार्स पावर तक)
- 2.9 छोटी तथा लकड़ी की दुकान
- 2.10 कृषि उत्पादों के विक्रय केंद्र
- 2.11 शौचगृह
- 2.12 रिसॉर्ट
- 2.13 होटल
- 2.14 गौटल वे-साइड रेस्तरां (हावा)



2.17 सिनेमा मल्टीप्लेक्स

2.18 शॉपिंग मल्टीप्लेक्स

2.19 आर्या समाज, सर्कस, प्रदर्शनी, मेला स्थल

2.20 पी.सी.ओ. / सैल्युलर मोबाइल सर्विस

2.21 साइबर कैफे

2.22 बेन्डिंग जॉन

2.23 एंट्री/डीजल फिलिंग स्टेशन

2.24 गैस गोदाम/गैस अधिष्ठाण

2.25 प्लान्टिंग, गोदाम, वेयरहाउस, संग्रहण केन्द्र, जंकयार्ड, कबाड़खाना

### 3. औद्योगिक

3.1 प्रदूषणरहित सेवा/ऊर्जा उद्योग (खुला तटस्थ के अनुसार)

3.2 भूजल प्रयोगिकी, फ्रैक्चरिंग टेक्नोलॉजी पार्क

3.3 इलेक्ट्रॉनिक्स एण्ड कम्युनिकेशन यूनिट्स

3.4 बायोटेक पार्क

3.5 बिजनेस पार्क

3.6 डेटा प्रोसेसिंग सेन्टर

3.7 काल सेन्टर

3.8 बी.पी.ओ.

3.9 लघु उद्योग

3.10 बृहद उद्योग, शुगर मिल, राइस मिल, फ्लोर मिल

3.11 संकटपूर्ण/खतरनाक/प्रदूषणकारी उद्योग

3.12 मानव ईंधन/घरेलू का भण्डार, क्रेशर

3.13 रीटिंग/एलापी.पी. रिफिलिंग प्लान्ट

3.14 पाश्चात्य प्लान्ट/दुग्ध संग्रहण केन्द्र

3.15 विद्युत उत्पादन संयंत्र केन्द्र

### 4. कार्यालय

4.1 राजकीय, अर्द्ध राजकीय, स्थानीय विभाग कार्यालय

4.2 निजी/कorporate कार्यालय, एजेंट कार्यालय, इत्यादि

4.3 बैंक

4.4 वाणिज्यिक/व्यापारिक कार्यालय

- 5.7 पी.एल. / पुलिज लाइला
- 5.8 बीसम अनुसन्धान केन्द्र / वायरलोरा केन्द्र, पेघशाहला
- 5.9 सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएँ
- 5.10 अतिरिक्ति गृह, निर्दिष्ट गृह, लाजिम / बीरुकि हाउस
- 5.11 धर्मशाला, रैन-बरोश
- 5.12 आवागमन
- 5.13 अस्पताल, सुधारालय
- 5.14 कारागार
- 5.15 हण्टीकैफ़ चिक्केन हाउस
- 5.16 शिशुगृह एवं दिवस देखभाल केन्द्र
- 5.17 बुढ़ावस्था देखभाल केन्द्र
- 5.18 प्राथमिक शैक्षिक संस्थान
- 5.19 उच्च माध्यमिक, इण्टर / महाविद्यालय
- 5.20 विश्वविद्यालय
- 5.21 पॉलीटेक्निक, इंजीनियरिंग, मेडिकल / डेंटल कॉलेज
- 5.22 प्रबन्धन संस्थान / विशिष्ट शैक्षिक संस्थान
- 5.23 विद्यार्थी एवं सेवकमे-त संस्थाएँ
- 5.24 प्रशिक्षण संस्थाएँ
- 5.25 लाकडर, तारधर
- 5.26 पुलिज रेशन / चौकी, अग्निशमन केन्द्र
- 5.27 पुस्तकालय / वाचनालय
- 5.28 स्वास्थ्य केन्द्र, पुलिस क्लबिंग केन्द्र डिस्पेंसरी
- 5.29 क्लीनिक
- 5.30 नगरपालिका
- 5.31 नरिंग हाउस
- 5.32 नैदानिक प्रयोगशाला
- 5.33 रक्त कक्षा / जिन्जीरम / फिटनेस सेन्टर
- 5.34 विश्वत एकादश गृह, समशान, कबिस्तान
- 5.35 लैबील / नृत्य एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, कला केन्द्र
- 5.36 निजार्ई, बुनार्ई, कडार्ई, मेरिग, कम्प्यूटर प्रशिक्षण, इत्यादि

5.31 विनियमन लो एरिया/टेली-ऑडियो

5.31 योग, मनन, अध्ययनिक एवं धार्मिक प्रवचन केंद्र/संस्थान मठ

5.32 धार्मिक भवन

5.33 समुदायिक केंद्र, सांस्कृतिक केंद्र

5.34 क्लब

5.35 ए.टी.एम.

5.36 नारायण, बैकवेट हाल

5.37 क्लब/गैलरी हाल

5.38 अनाथशाला

5.39 आर्ट गैलरी/प्रदर्शनी केंद्र

5.40 टेलीफोन रेडियो व टेलीविजन कार्यालय/केंद्र

5.41 अनुसंधान एवं विकास केंद्र, शोध केंद्र

5.42 समाज कल्याण केंद्र

6. सांख्यिक उपयोगिताएं

6.1 सीकरेंज ट्रेडिंग फ्लॉयड, कृषि उद्योग, इत्यादि

6.2 ट्रेडिंग बैक, ओएस डैड डिजिटल, विद्युत केंद्र/सर्विशन

6.3 डस्ट डिजिट/कृषि एकत्रीकरण केंद्र

6.4 गालर वर्ग

6.5 माइक्रोफोन केंद्र

6.6 कम्प्यूटर फ्लॉयड

6.7 सांख्यिक शोधालय

6.8 पर्यवेक्षण

6.9 सांख्यिक एवं मोबाइल टॉवर

7. सांख्यिक एवं पर्यवेक्षण

7.1 पारिभाषिक

7.2 ट्रेडिंग, ट्रेडिंग, रिक्वा आदि के स्टैंड/बस स्टॉप

7.3 ट्रेडिंग नगर, बस स्टॉप

7.4 बस स्टैंड

7.5 बस टर्मिनल

7.6 मोटर गाड़ी, सर्विस नगर तथा बस स्टॉप

7.9 रेलवे गोदाम, रेलवे स्टॉक/साइडिंग/टर्मिनल

7.10 ऑफिस

7.11 एम्प्लॉय

8. क्रीडा/खुले स्थल

8.1 पार्क, क्रीडा स्थल/खेल का मैदान

8.2 बहुउद्देशीय खुले स्थल

8.3 गोल्फ/रेसकोर्स

8.4 स्टेडियम/खेलकूद प्रशिक्षण केंद्र

8.5 वार्षिक पार्क, धार्मिक स्थल, शिल्प स्थल

8.6 धार्मिक पार्क

8.7 मनोरंजन पार्क

8.8 खेल, स्वीमिंग पूल

8.9 चैडियावर, जल जीवशास्त्र, वैद्य जीव/पक्षी शरण स्थल

8.10 फ्लाईंग मस्जिद/हैलीकॉप्टर

8.11 युनिवर्सिटी

9. कृषि

9.1 आगवानी, पशुशास्त्र, अध्ययन, जल, बांटेनीकल गार्डन

9.2 फार्म हाउस

9.3 वसतिगृह, दुग्धशाला (डेरी फार्म)

9.4 छोटी धातु

9.5 सुअर/मत्तश/बुद्धि/भूमिगत/भूमिगत पालन, पशु संरक्षण एवं प्रजनन केंद्र

9.6 कृषि उपकरणों की मरम्मत/संरक्षण केंद्र

10. क्रीडा/खुले स्थल

10.1 सार्वजनिक सुविधाएं एवं उपयोगिताएं

10.2 ग्राम व्यवसायिक

10.3 ग्रामावास एवं परिवहन

10.4 रेलवे/कृषि/उद्योग

10.5 विशेष प्रयोग (संकल्प/उद्योग/भूधर्म/भूधर्म/भूधर्म)

संलग्नक-अनुसूची-1 एवं 2

## दैनिक उपयोग की अनुषंग्य दुकानों की सूची

1. जनरल प्रोविजन स्टोर
2. दैनिक उपयोग की वस्तुएं रख-रखाव, दूध, द्रव्य, मक्खन, अण्डा, आदि
3. सब्जी एवं फल
4. फलों के जूस
5. गिलाई एवं अन्य प्रदाय
6. पान, बीड़ी, सिगरेट
7. रेडिक्लर स्तोअर/कलीनिक
8. स्टेशनरी
9. टाइपिंग, फोटोस्टेट, फैक्स, आदि
10. किराने / मैगजीन / अखबार, इत्यादि
11. खेल का सामान
12. टेलाफोन बुक, पी.सी.ओ.
13. रेडीमेड फूड/मेनू
14. थ्रूटै फर्नर
15. सौन्दर्य प्रशाला
16. हेयर ड्रेसिंग
17. टेलरिंग
18. धाड़ी मरम्मत
19. कढ़ाई-बुनाई एवं पेन्टिंग
20. जेम्स टो.टी. संचालन, बीडिंग पार्लर
21. ग्लाजर शॉप
22. विद्युत उपकरण
23. लवदेयर
24. तयार पंख की दुकान
25. कपड़े धोई, करना
26. शगुन दैनिक उपयोगिताओं की अन्य दुकानें

## शेरा/कुंज (प्रदूषणरहित) खेतों की सूची

1. जाम्बू, ज़ाई-कलीनिंग
2. टी.बी., रेडियो, आदि की सर्विसिंग तथा मरम्मत
3. पुष्पा उत्पाद, घी, मक्खन बनाया
4. मेरु काट, मोटर-साइकिल, रफ़्टर, साइकिल आदि की सर्विसिंग एवं मरम्मत
5. प्रिन्टिंग प्रेस तथा बुक बाइण्डिंग
6. सोना तथा चाँदी का कार्य
7. कढ़ाई एवं बुनाई
8. जूते का फीता, तैयार करना
9. टैक्सिंग व गुटीला
10. ब्रेडिंग कार्य, कोकर कार्य
11. घड़ी, पेन, चश्मे की मरम्मत
12. साइन बोर्ड बनाना (लिहें के बोर्ड को काटकर)
13. कूटो फ़ैब्रिक
14. जूतों मरम्मत
15. दिवारा उपाकरणों की मरम्मत
16. शकरी, कन्फेक्शनरी
17. आभूषण चकली (10 लाख रुपये तक)
18. फ़र्नीचर
19. संग्रहण सेवा उद्योग