

3. प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में सशर्त अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध

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

कोड सं. अनुमन्यता की अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध

- 1 भूतल पर चौकीदार/संतरी आवास
- 2 भूतल छोड़कर ऊपरी तलों पर आवास
- 3 योजना के कुल क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत तक
- 4 योजना के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 0.4 हेक्टेयर अथवा कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत, दोनों में जो भी कम हो।
- 5 भूतल को छोड़कर अनुवर्ती तलों के तल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा भू-विन्यास मानचित्र का 10 प्रतिशत केवल सम्बन्धित कर्मचारियों हेतु।
- 6 न्यूनतम 12 मीटर चौड़ाई मार्ग पर
- 7 न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर
- 8 न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर
- 9 न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 20 शैय्याओं तक
- 10 न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 50 शैय्याओं तक
- 11 केवल महायोजा में चिन्हित थोक वाणिज्यिक केन्द्र/स्थलों के अन्तर्गत
- 12 केवल दुर्बल/अल्प आय वर्ग की योजनाओं में (अनुलग्नक-2 के अनुसार)
- 13 ज्वलनशील, नाशवान एवं आपात वस्तुओं को छोड़कर अन्य वस्तुओं का भण्डारण
- 14 केवल शहर की विकसित आबादी के बाहर
- 15 5 हार्स पावर तक (अनुलग्नक-2 के अनुसार)
- 16 राईट-ऑफ-वे के बाहर
- 17 न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 5 हार्स पावर तक
- 18 ग्रामीण आबादी के अन्तर्गत
- 19 अनुमन्य एफ.ए.आर. का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग मीटर दोनों में जो भी कम हो
- 20 केवल अनुषागिक उपयोग हेतु
- 21 केवल खुले रूप में एवं अस्थायी
- 22 केवल संक्रामक रोगों से सम्बन्धित
- 23 न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर केवल तीन स्टार तक
- 24 न्यूनतम 30 मीटर चौड़े मार्ग पर
- 25 10 हार्स पावर तक (अनुलग्नक-3 के अनुसार)
- 26 न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 10 हार्स पावर तक।
- 27 नवीन टाउनशिप/योजना के भाग के रूप में।
- 28 अनुमन्य एफ.ए.आर. का 10 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग मीटर दोनों में जो भी कम केवल औद्योगिक इकाई के उत्पाद के प्रदर्शन एवं विक्रय हेतु।

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

प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं (Activities)/उपयोगों की अनुमति सक्षम प्राधिकारी द्वारा निम्न परिस्थितियों तथा शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन दी जाएगी।

(1) विकास क्षेत्र के अन्तर्गत किसी भी प्रमुख भू-उपयोग जोन में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष परिस्थितियों में अन्य क्रियाओं की अनुमति दिये जाने से पूर्व ऐसे प्रत्येक मामले में निम्न समिति द्वारा परीक्षण किया जाएगा। जिसकी संस्तुति प्राधिकारण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जाएगी और बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त ही अनुज्ञा प्रदान की जाएगी।

- विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी,
- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश अथवा उनके प्रतिनिधि,
- अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर-सरकारी सदस्य।

विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु प्रत्येक प्रकरण में गुण-अवगुण के आधार पर उपरोक्त समिति द्वारा निम्न व्यवस्थाएं सुनिश्चित की जाएंगी।

- (i) प्रमुख भू-उपयोग जोन की आधारभूत अवस्थापनाओं यथा जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, खुले स्थल तथा यातायात, पार्किंग इत्यादि पर प्रतिकूल प्रभाव न पड़े।
- (ii) प्रस्तावित क्रिया के कारण अलग-बगल के भूखण्डों/भवनों के निजी परिसरों में प्रकाश एवं संवातन तथा प्राईवेसरी भंग न हो।
- (iii) प्रस्तावित क्रिया के कारण प्रमुख भू-उपयोग जोन में किसी प्रकार की ध्वनि/धुआं/दुर्गन्ध इत्यादि के प्रदूषण की सम्भावना न हो।
- (iv) प्रस्तावित क्रिया यथासम्भव मुख्य भू-उपयोग के बाहरी क्षेत्र/ किनारों पर मुख्य मार्ग पर अथवा पृथकीकृत रूप में स्थित हो।
- (v) प्रस्तावित क्रिया की स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की जाएगी कि भवन का अधिकतम एफ.ए. आर. एवं ऊंचाई प्रमुख भू-उपयोग के प्राविधानों के अन्तर्गत है।

(2) किसी भी प्रमुख भू-उपयोग जोन में विशेष अनुमति से किसी क्रिया को अनुमन्य किये जाने की दशा में पार्किंग/सेट बैंक इत्यादि में दर्शायी गई भूमि भविष्य में मार्ग विस्तार/सार्वजनिक पार्किंग इत्यादि हेतु आवश्यकता पड़ने पर आवेदक द्वारा प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तान्तरित करनी होगी।

(3) महायोजना में अथवा प्राधिकरण द्वारा चिन्हित हैरिटेज जोन में खान-पान से सम्बन्धित दुकानें, रेस्टोरेन्ट्स, फोटोग्राफर, रेल/वायु/टैक्सी इत्यादि के बुकिंग ऑफिस, गाईड कार्यालय पर्यटन से सम्बन्धित कार्यालय तथा अन्य आवश्यक क्रियाएं यथा अस्थायी मेला/प्रदर्शनी स्थल इत्यादि की अनुमति सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रभावी भवन उपविधियों के अधीन प्रदान की जायेगी।

(4) जोनिंग रेगुलेशन्स में दर्शायी गई क्रियाओं के अतिरिक्त प्रमुख भू-उपयोग के अनुषांगिक (Compatible) अन्य क्रियाएं जिनका उल्लेख नहीं है, भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष अनुमति से गुण-अवगुण के आधार पर अनुमन्य की जा सकेंगी।

टिप्पणी :

- (i) जोनिंग रेगुलेशन्स में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य किए जाने की दशा में समस्त क्रियाओं/उपयोगों क मानचित्र, प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार ही स्वीकृत किये जायेंगे। जिन क्रियाओं/उपयोगों हेतु भवन उपविधि में भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., सेट-बैंग पार्किंग आदि के बारे में प्राविधान नहीं है, के सम्बन्ध में क्रिया विशेष की प्रकृति को दृष्टिगत रखते हुए उक्त समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड को संस्तुति प्रस्तुत की जाएगी।
- (ii) विशेष अनुमति से किसी उपयोग/क्रिया की अनुमन्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी बाध्य नहीं होंगे तथा आवेदक अधिकार के रूप में इसकी मांग नहीं कर सकेगा।

6. भू-उपयोग जोन्स का निम्न से उच्च क्रम एवं प्रभाव शुल्क (Impact Fee) का निर्धारण

प्रभाव शुल्क से छूट		संकेत					
गैर-व्यवसायिक एवं चैरिटेबल क्रियाएं/उपयोग	1	प्रभाव शुल्क लागू नहीं	7				
सेवा एवं कुटीर उद्योग	2	प्रभाव शुल्क देय नहीं	6				
सम्बन्धित उपयोग के प्रयोजनार्थ समूह आवास	3	प्रभाव शुल्क देय	5				
भू-उपयोग जोन्स							
विकासशील/अविकसित क्षेत्र (निम्न से उच्च क्रम में) →							
निमित्त क्षेत्र	कृषि ह.पट्टी पार्क, क्रीडास्थल	सार्वजनिक सुविधाएं	यातायात एवं परिवहन	औद्योगिक	आवासीय ग्रामीण आवादी सहित	कार्यालय	व्यवसायिक
1. कृषि, हरित पट्टी (ग्रीन बर्ज) पार्क, क्रीडास्थल	1	2	3	4	5	6	7
2. सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	0.25 ①	0.10	0.25 ②	0.40 ③	0.25 ①		
3. यातायात एवं परिवहन	0.30	0.25 ②	0.40	0.75			
4. औद्योगिक	0.40 ②	0.40	0.75	1.00			
5. आवासीय	0.50	0.75	1.25				
6. कार्यालय	1.00	1.25					
7. व्यवसायिक	1.50					0.50	

टिप्पणी: 1. विभिन्न भू-उपयोग जोन्स में अनुमत्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु निर्धारित 'प्रभाव शुल्क गुणांक' की वैल्यू उन प्रकोष्ठों में दी गई है जहां प्रभाव शुल्क देय है।

2. सामान्यतः अनुमत्य एवं सशर्त अनुमत्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु प्रभाव शुल्क 25 प्रतिशत तथा विशेष अनुमति से अनुमत्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु 50 प्रतिशत देय होगा तथा प्रभाव शुल्क का आंकलन सम्बन्धित भू-उपयोग जोन हेतु निर्धारित 'प्रभाव शुल्क गुणांक' की वैल्यू के आधार पर निम्न फार्मूला के अनुसार किया जाएगा।

2.1 सामान्यतः अनुमत्य एवं सशर्त अनुमत्य क्रियाओं हेतु- $\text{भूखण्ड का क्षेत्रफल सर्किल रेट X 'प्रभाव शुल्क गुणांक' X 0.25}$

2.2 विशेष अनुमति से अनुमत्य क्रियाओं हेतु :- $\text{भूखण्ड का क्षेत्रफल सर्किल 'X' प्रभाव शुल्क गुणांक' X 0.25}$

2.3 प्रभाव शुल्क का आंकलन विकास प्राधिकरण/की वर्तमान सेक्टर (आवासीय) दर एवं प्राधिकरण/की दर न होने की दशा में भूमि के विद्यमान भू-उपयोग के लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर किया जाएगा।

प्रभाव शुल्क के आगणन हेतु उदाहरण

उदाहरण:-

कृषि भू-उपयोग जोन में विशेष अनुमति से पेट्रोल पम्प की अनुज्ञा हेतु:

भूखण्ड का क्षेत्रफल = 500 वर्गमीटर

कृषि भूमि का सर्किल रेट = ₹ 200 प्रति वर्ग मीटर

देय प्रभाव शुल्क = $500 \times 200 \times 1.5 \times 0.5 = ₹. 75000/-$

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
7.8.	लोटिंग अनलोटिंग सम्बन्धित सुविधायें																						
7.9.	रेलवे गोदाम/रेलवे यार्ड/साइडिंग टर्मिनल																						
7.10.	धर्मकाँटा	7							11	7													
7.11.	एयरपोर्ट																						
8.	पार्क एवं क्रीड़ा स्थल																						
8.1.	पार्क, क्रीड़ा स्थल/खेल का मैदान																						
8.2.	बहुउद्देशीय खुले स्थल	7	7	7																			
8.3.	गोल्फ, रेस कोर्स,																						
8.4.	स्टेडियम/खेलकूद प्रशिक्षण केन्द्र																						
8.5.	कारवाँ पार्क, पिकनिक स्थल शिविर स्थल																			21			
8.6.	ट्रेफिक पार्क																						
8.7.	मनोरंजन पार्क	6																		21			
8.8.	क्लब स्विमिंग पूल	6		6																			
8.9.	चिड़ियाघर जल जीवशाला, वन्य जीवन, पक्षी शरण स्थल																						
8.10.	फ्लाइंग क्लब/हैलीपैड																						
8.11.	शूटिंग रेंज																						
8.12.	वाटर स्पोर्ट्स, नौका विहार																						
9.	कृषि																						
9.1.	बागबानी पौधशाला उद्यान वन बौटनिकल गार्डन																						
9.2.	फार्म हाउस																						
9.3.	चारागाह दुग्धशाला (डेरीफार्म)																						
9.4.	धोबीघाट																						
9.5.	सुअर/मत्स्य/कुक्कुट/मधुमक्खी पालन/पशु सेक्स एवं प्रजनन केन्द्र																						
9.6.	कृषि उपकरणों की मरम्मत/सर्विसिंग वर्कशॉप																						
10.	फ्लोटिंग उपयोग																						
10.1.	सार्वजनिक सुविधायें एवं उपयोगितायें																						
10.2.	व्यवसायिक																						
10.3.	यातायात एवं परिवहन																						
10.4.	उद्योग																						

संकेताक्षर

वर्त.नि.- वर्तमान निर्मित क्षेत्र	भण्डा.- भण्डारागार	शा.उ.- शासकीय उपयोग	सी.फा.- सीवेज फार्म	कृ.-कृषि	अनुमन्य उपयोग
ग्रा.आ.- ग्रामीण आबादी	बा.स्ट्री.- बाजार स्ट्रीट	शि.सं.- शिक्षण संस्थायें/ चिकित्सालय	ब.ट्र.अ./ट्रान.-बस/ट्रक अड्डा तथा ट्रान्सपोर्ट नगर	बा.-बाग	सशर्त अनुमन्य उपयोग
आवा.- आवासीय क्षेत्र	के.क्रि.- केन्द्रीय क्रियायें	सामु.सु.- सामुदायिक सुविधायें एवं संस्थायें	पा./क्री.स्थ.- पार्क/क्रीड़ा स्थल	पहा.-पहाड़ी	विशेष अनुमति के अनुमन्य उपयोग
फुट.दु.- फुटकर दुकानें	उ.- उद्योग	वि.उ.के.- विद्युत शक्ति उप केन्द्र	प्र.पा.- प्रखण्डीय पार्क	जला.-जलाशय	निषिद्ध उपयोग
			ह.प.- हरित पट्टी	श्म/कब्रि.-श्मशान/कब्रिस्तान	

संकेत

तालिका संख्या -9

बाँदा महायोजना- 2001 व बाँदा पुनरीक्षित महायोजना-2021
में प्रस्तावित मार्गों का विवरण

क्र. सं.	मार्गों का विवरण	2001 में प्रस्तावित मार्गों की चौ. मी. में	2021 के लिये प्रस्तावित मार्गों की चौ. मी. में
1	2	3	4
क.	राष्ट्रीय राजमार्ग :		
1.	झांसी-बांदा मिर्जापुर राष्ट्रीय मार्ग संख्या-76		
1.1	महोबा से आने वाला मार्ग कन नदी तक	45	45
1.2	केन नदी से कचहरी चौराहे तक, फिर डिग्गी चौराहे तक, ओवर ब्रिज तक, विद्युत विभाग कार्यालय तक तथा सैलटेक्स आफिस तक।	30 / 24 / 14 / 18 / 14	30 / 24 / 14 / 18 / 14
1.3	सैलटेक्स आफिस के तिराहे से मण्डल दूर संचार सामग्री भण्डार तक।	45	45
1.4	मण्डल दूर संचार सामग्री भण्डार से इलाहाबाद की ओर जाने वाला मार्ग	45	60
2.	बांदा-चिल्ला-फतेहपुर-बहराईच राजमार्ग सं०-13		
2.1	महोबा-बांदा मार्ग से चिल्ला की ओर जाने वाला मार्ग कचहरी से विद्युत गृह के पास नव प्रस्तावित 36 मीटर बाई पास मार्ग तक।	30	30
2.2	विद्युत गृह के पास नव प्रस्तावित 36 मीटर बाई पास से चिल्ला की ओर ग्राम बुजुर्ग के पास नव प्रस्तावित 60 मीटर बाईपास तक।	45	45
2.3	ग्राम मवई बुजुर्ग के पास नव प्रस्तावित 60 मीटर मार्ग से चिल्ला मार्ग के आगे तक।	45	45

1	2	3	4
ख.	क्षेत्रीय मार्ग :		
1.1	महोबा-बांदा मार्ग पर जेल तिराहे से हरदौली ग्राम के पास नव प्रस्तावित 36 मीटर बाई पास तक।	30	30
1.2	हरदौली ग्राम से नव प्रस्तावित 60 मीटर बाई पास तक	30	45
1.3	नव प्रस्तावित 60 मीटर बाई पास से हमीरपुर मार्ग के आगे तक।	30	60
1.4	शहर के मध्य रेलवे ओवरब्रिज से प्रारम्भ होकर तिन्दवारी मार्ग पर नव प्रस्तावित 36 मीटर बाई पास तक।	30	30
1.5	तिन्दवारी मार्ग पर नव प्रस्तावित 36 मीटर बाई पास मार्ग से नव प्रस्तावित 60 मीटर बाई पास तक।	45	45
1.6	नव प्रस्तावित 60 मीटर बाई पास से तिन्दवारी मार्ग।	45	60
1.7	बांदा-तिन्दवारी मार्ग पर कालूकुआं चौराहा से बिसण्डा मार्ग तक नव प्रस्तावित 36 मीटर बाई पास तक।	30	30
1.8	बांदा-बिसण्डा मार्ग पर नव प्रस्तावित 36 मीटर बाई पास से नव प्रस्तावित 60 मीटर बाई पास तक।	45	45
1.9	बांदा-बिसण्डा मार्ग से नव प्रस्तावित 60 मीटर बाई पास मार्ग से बिसण्डा मार्ग	45	60
1.10	बाँदा-इलाहाबाद मार्ग पर सेलटैक्स आफिस तिराहे से प्रारम्भ होकर नव प्रस्तावित 60 मीटर बाई पास तक।	45	45
1.11	बाँदा-नरैनी मार्ग पर इंजीनियरिंग कालेज के समीप तक।	45	60
1.12	बबेरू रोड प्रस्तावित 60 मीटर मार्ग से बबेरू जाने वाले मार्ग से बिसण्डा जाने वाला मार्ग	45	60
ग.	नव प्रस्तावित बाई पास मार्ग :		
1.	नव प्रस्तावित बाई पास चक्कर मार्ग 18.00 मी० से 36 मी० किया गया है जिसका चौड़ीकरण दिशा तुलसी नगर आवासीय योजना के तलपट मानचित्र पर उत्तर पूरब होगी।	18 45	36 36
2.	बांदा-हमीरपुर मार्ग से प्रारम्भ होकर बांदा-इलाहाबाद मार्ग सम्बद्ध करने वाला नव प्रस्तावित बाईपास मार्ग।	—	60

घ	अन्य प्रस्तावित मार्ग		
1.	कालूकुआँ चौराहा से महाराणा प्रताप चौराहा को जाने वाले मार्ग पर डिग्री कालेज के समीप से नव प्रस्तावित 36 मीटर एवं 60 मीटर बाई पास मार्ग को सम्बद्ध करने वाला मार्ग।	24	24
2.	चिल्ला मार्ग पर पावर हाउस के सामने से होकर प्रस्तावित 24 मीटर प्रस्तावित मार्ग को कब्रिस्तान के समीप सम्बद्ध करने वाला मार्ग।	18	24
3.	कालूकुआँ चौराहा से महाराणा प्रताप चौराहा को सम्बद्ध करने वाले मार्ग पर मण्डी के पीछे से होकर नव प्रस्तावित 36 मीटर एवं 60 मीटर मार्ग को सम्बद्ध करने वाला प्रस्तावित मार्ग।	24	24
4.	डिग्री कालेज के समीप से एवं मण्डी समिति के पीछे से जाने वाले प्रस्तावित 24 मीटर चौड़े मार्गों को नव प्रस्तावित 36 मीटर एवं 60 मीटर बाई पास के मध्य जुड़ने वाला प्रस्तावित मार्ग।	—	18
5.	कालूकुआँ चौराहा से अम्बेडकर चौराहा के मध्य प्रस्तावित बाजार स्ट्रीट से सामने से प्रारम्भ होकर नव प्रस्तावित 36 मीटर बाई पास तक।	24	24
6.	मण्डी समिति के सामने से प्रारम्भ होकर रेलवे लाइन पार करते हुये सेलटैक्स आफिसर तक प्रस्तावित मार्ग।	24	24
7.	अम्बेडकर चौराहा से प्रस्तावित 24 मीटर मार्ग को जोड़ने वाला मार्ग प्रस्तावित नगर पार्क तक, एवं सामुदायिक सुविधाओं को घेरते हुए।	—	24
8.	अम्बेडकर चौराहा से नगर पार्क को जोड़ने वाले 24 मीटर मार्ग से प्रारम्भ होकर नव प्रस्तावित 36 मीटर बाईपास को जोड़ने वाला प्रस्तावित मार्ग	—	24
9.	बाबूलाल चौराहा से अम्बेडकर चौराहा को जोड़ने वाले मार्ग पर अन्डर पास से प्रारम्भ होकर रेलवे लाइन के किनारे-किनारे प्रस्तावित 24 मीटर मार्ग को जोड़ने वाला मार्ग	18	18
10.	बांदा-इलाहाबाद एवं बांदा-नरैनी मार्ग को सम्बद्ध करने वाला बड़ोखर खुर्द ब्लॉक के पूर्व की ओर प्रस्तावित मार्ग।	—	30
11.	बांदा-मानिकपुर रेलवे लाइन के उत्तर से 36 मीटर प्रस्तावित बाई पास से प्रारम्भ होकर 60 मीटर प्रस्तावित बाई पास मार्ग को जोड़ने वाला नव प्रस्तावित है।	—	24

1	2	3	4
य.	वर्तमान मार्ग :		
1	बांदा-महोबा मार्ग (केन नदी से जजी चौराहा तक)	30	30
2.	जजी चौराहा से जल विद्युत उपकेन्द्र के समीप प्रस्तावित उपमार्ग तक (चिल्ला मार्ग तक)	30	30
3.	जजी कचहरी चौराहा से श्री बजरंग विद्यालय के समीप पेट्रोल पम्प तक।	18	18
4.	केवटरा चुंगी के पास से पुलिस लाइन के समीप तक।	30	30
5.	कालूकुआँ चुंगी चौकी से कृषि उत्पादन मण्डी समिति तक (तिन्दवारी मार्ग)	30	30
6.	चर्च मार्ग कालूकुआँ चुंगी से गिरजा चुंगी चौकी होते हुये पुलिस लाइन के पास हमीरपुर मार्ग तक	24	24
7.	बबेरू मार्ग (लोको शेड से उपमार्ग तक)	30	30
8.	कचेहरी चौराहे से डिग्गी चौराहा तक।	24	24
9.	डिग्गी चौराहा से बजरंग विद्यालय के समीप पेट्रोल पम्प तक।	14	14
10.	डिग्गी चौराहा से पदमाकर चौराहा होते हुये खिन्नी चौराहा तक।	9	9
11.	खिन्नी नाका चौराहा से महिला डिग्री कालेज तक।	12	12
12.	महिला डिग्री कालेज से बाबूलाल चौराहा होकर रेलवे ओवर हैड ब्रिज तक	12	12
13.	रेलवे ओवर हैड ब्रिज से बबेरू मार्ग तक।	18	18
14.	महिला डिग्री कालेज से खूटी तिराहा तक।	12	12
15.	षदमाकर चौराहा से जामा मस्जिद तक।	12	12
16.	केवरा चुंगी से बलखण्डी नाका चौक होकर अमर टांकीज के समीप चौराहे तक।	9	9
17.	बलखण्डी नाका से शंकरगुरु चौराहा होकर गूलरनाका चौराहा तक।	9	9
18.	झण्डा चौराहा से (गुरहा दुआ चौराहा तक) कोतवाली चौराहा तक।	9-12	9-12
19.	कोतवाली चौराहा से चौक, डी0ए0वी0 इण्टर कालेज होकर टेलीफोन एक्सचेंज के समीप चौराहा तक।	9-12	9-12
20.	शंकरगुरु चौराहा से छावनी चौराहा होकर पीली कोठी तिराहा तक।	9-12	9-12
21.	श्री बजरंग विद्यालय के समीप पेट्रोल पम्प चौराहे से पुराना बिजली घर तक	14	14
22.	पुराना बिजलीघर से आम्र बाग चुंगी चौकी तक।	14-18-14	14-18-14
23.	स्टेशन रामलीला मैदान से महेश्वरी देवी मन्दिर तक।	यथास्थिति	यथास्थिति
24.	डिग्री कालेज के सामने से प्रारम्भ होकर जिलाधिकारी आवास होकर जी0आई0सी0 कालेज के किनारे होकर कलेक्ट्रेट को जोड़ने वाला प्रस्तावित मार्ग 18 मीटर तथा जी0आई0सी0 से बस स्टैण्ड की ओर आने वाला मार्ग यथावत।	—	18

बाँदा महायोजना – 2021 हेतु बाजार स्ट्रीट की उपविधि

1.1 अवधारणा:

बाजार स्ट्रीट हेतु अवधारणा इस सिद्धांत पर आधारित है कि नगर के विकसित क्षेत्र में प्रधानतया आवासीय भू-उपयोग (Pre-dominantly residential land use) वाले क्षेत्रों की विस्तृत परिक्षेत्रीय विकास योजनायें (Zonal Development Plans) अभी नहीं बन पायी है। जिससे दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु नियोजन की दृष्टि से छोटे स्तर अर्थात् नेबरहुड लेबल (Neighbourhood level) की व्यावसायिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु भू-उपयोग प्रस्ताव महायोजना के नियोजन में चिन्हित कर समायोजन नहीं किये जा सकते हैं तथा कालान्तर में इस प्रकार मुख्य मार्गों पर छोटे स्तर के बन चुके व्यावसायिक उपयोगों को समायोजित किया जा सके। वस्तुतः ऐसे भू-प्रयोग मूल रूप से आवासीय भू-खण्ड में सड़क की ओर पढ़ने वाले भाग में व्यावसायिक उपयोग के रूप में ही पाये जाते हैं जिसमें अर्धिकांशतया सामने के सेट बैंक, सड़क की प्रस्तावित चौड़ाई एवं आवश्यक पार्किंग स्थल का अभाव होता है जिससे पार्किंग से सम्बन्धित समस्यायें उत्पन्न होती हैं। बाजार स्ट्रीट हेतु नियोजन की दृष्टि से सामान्य भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के सापेक्ष विशेष प्राविधान किया जाना आवश्यक है।

चूंकि बाजार स्ट्रीट की अवधारणा में प्रधानतया आवासीय विकसित क्षेत्र में (pre-dominant developed residential area) निम्न स्तर की व्यावसायिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु मिश्रित भू-उपयोग (Mixed land use) अनुमन्य किये जाने के सिद्धांत पर आधारित है अतः इस हेतु क्रियात्मक स्तर (Activity Performance level) तथा यातायात सम्बन्धी नियोजन के दृष्टिकोण से सड़क की चौड़ाई का निर्धारण भी किया जाना आवश्यक है।

1.2 अनुमन्यता :

महायोजना अथवा परिक्षेत्रीय योजना में आवासीय क्षेत्र में निर्धारित स्थान पर दर्शाये गये बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग पर इस हेतु बनायी गयी उपविधि के आधार पर अनुमन्य होगी। इस उपविधि की अनुमति/स्वीकृति हेतु प्रभाव अग्रशासी (Perspective effect) होगा।

1.3 अनुमन्य भू-उपयोग :

(अ) जोनिंग रेगुलेशन में बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग के अन्तर्गत (activities Land use) ही भू-तल पर अनुमन्य होंगे।

(ब) प्रथम व द्वितीय तल पर आवासीय उपयोग ही अनुमन्य होगा।

(स) 12.0 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर बाजार स्ट्रीट अनुमन्य नहीं होगा।

(द) मार्गाधिकार के उपरांत बाजार स्ट्रीट की अधिकतम गहराई 30.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।

1.4 मार्ग की चौड़ाई :

(अ) बाजार स्ट्रीट के उपयोग हेतु मार्गों की चौड़ाई महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना की निर्धारित चौड़ाई के अनुसार होगी। यदि किसी स्थान पर मार्ग की निर्धारित चौड़ाई से कम चौड़ा स्थान उपलब्ध होता है वहाँ पर मार्ग के मध्य से मार्ग विस्तार हेतु स्थान छोड़ना होगा तथा इसी प्रकार अधिक चौड़ा स्थान उपलब्ध होने पर अतिरिक्त स्थान का उपयोग जनउपयोगी सुविधाओं व सार्वजनिक/सामुदायिक पार्किंग स्थल के रूप में किया जायेगा।

बाजार स्ट्रीट में प्रस्तावित सामने का सेट बैक

तालिका संख्या- 1

क्र. सं.	मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई मीटर में	मार्ग के मध्य बिन्दु से अनुमन्य गहराई मी. में	मार्गाधिकार आर/डब्ल्यू के उपरांत बाजार स्ट्रीट की वास्तविक गहराई मी. में	प्रस्तावित सामने का सेट बैक
1	2	3	4	5
1.	12.00	21.00	15.00	1.5
2.	18.00	29.00	20.00	2.5
3.	24.00	37.00	25.00	3.5
4.	30.00	45.00	30.00	4.5
5.	45.00	52.00	30.00	6.0
6.	60.00	60.00	30.00	6.0
7.	75.00	67.50	30.00	6.0

नोट - उपरोक्त के अतिरिक्त साइड एवं पीछे के सेट बैक छोड़ा जाना ऐच्छिक होगा तथा अवशेष भू-खण्ड पर मूल सेट बैक यथावत रखने होंगे।

- 1.5 भू-आच्छादन : अधिकतम अनुमन्य भू-आच्छादन 40 प्रतिशत होगा। इसकी गणना सम्पूर्ण निर्माण पर की जायेगी।
- 1.6 एफ0ए0आर0 : अधिकतम तल क्षेत्रानुपात (F.A.R.) 1.20 होगा। इसकी गणना सम्पूर्ण भू-खण्ड पर की जायेगी।
- 1.7 भवन की ऊँचाई: अधिकतम अनुमन्य भवन की ऊँचाई 12.0 मी० अथवा 3 मंजिल (भू-तल सहित) होगी।
- 1.8 बेस मेंट : भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों/प्रतिबंधों के अन्तर्गत बेस मेंट अनुमन्य होगा।
- 1.9 पार्किंग स्थल: भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों/प्रतिबंधों के अन्तर्गत पार्किंग स्थल उपलब्ध कराना होगा परन्तु इस हेतु समान कार स्थल (Equivalent car space) 1.25 हागा तथा चढ़ाने उतारने (Loading-Unloading) का स्थान आवश्यक नहीं होगा।
- 1.10 महायोजना अथवा परिक्षेत्रीय योजना में आवासीय क्षेत्र में निर्धारित स्थान पर दर्शाये गये बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग पर शासनादेश संख्या-3712/9-आ-3-2000-26-एल0यू0सी/19 दिनांक 21 अगस्त, 2001 के अनुसार निम्न भू-उपयोग से उच्च भू-उपयोग में निर्धारित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क 100 प्रतिशत देय होगा। यह शुल्क बाजार स्ट्रीट हेतु निर्धारित गहरायी के क्षेत्रफल पर देय होगा।
- 1.11 बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग की अनुमन्य गहराई :
- (अ) मार्गों की चौड़ाई के आधार पर मार्ग की ओर भू-खण्ड में निर्धारित बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग हेतु निर्धारित गहराई निम्नानुसार होगी।

महायोजना में प्रस्तावित बाजार स्ट्रीट के मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई एवं मार्गाधिकार के उपरांत गहरायी का विस्तृत विवरण

क्रं. सं.	बाजार स्ट्रीट की सड़क	दूरी मीटर मे	सड़क के एक ओर/दोनों ओर	महायोजना 2021 में मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई मीटर में	मार्गाधिकार के उपरांत बाजार स्ट्रीट की गहराई
1	2	3	4	5	
1.	बांदा-हमीरपुर रोड पर सिविल कोर्ट के उत्तर पश्चिमी बाउण्ड्री से स्टेडियम तक	480	सड़क के एक ओर	30 मीटर	30 मीटर
2.	पुलिस लाइन की पूरबी बाउण्ड्री से जिला चिकित्सालय चौराहा तक	136	सड़क के एक ओर	24 मीटर	25 मीटर
3.	बांदा-चिलला रोड पर जिला चिकित्सालय से सेन्ट जार्ज स्कूल तक	120+ 272	सड़क के दोनों ओर	30 मीटर	30 मीटर
4.	बांदा-चिल्ला रोड पर जिला चिकित्सालय से सिविल कोर्ट की बाउण्ड्री तक	400	सड़क के एक ओर	30 मीटर	30 मीटर
5.	सिविल कोर्ट के पूरब में कार्यालय लोक निर्माण विभाग से राजकीय बस अड्डा के सामने होकर बी0एड0 कालेज के सामने तक	360	सड़क के एक ओर	18 मीटर	20 मीटर
6.	तिंदवारी रोड पर मण्डी समिति के दक्षिण की ओर नाले के आगे गोदाम तक	160+ 175	सड़क के दोनों ओर	30 मीटर	30 मीटर
7.	तिन्दवारी मार्ग से बिसण्डा मार्ग पर मदन भाई की मूर्ति के आगे बगीचा से अम्बेडकर मूर्ति से पहले आरा मशीन के बाद तक	320	सड़क के एक ओर	30 मीटर	30 मीटर
8.	अम्बेडकर मूर्ति के आगे से बिसण्डा रोड पर आरा मशीन तक	400	सड़क के एक ओर	30 मीटर	30 मीटर
9.	रेलवे ओवरब्रिज से तिंदवारी मार्ग पर कब्रिस्तान से तिराहा के पहले तक	200	सड़क के एक ओर	30 मीटर	30 मीटर

बाँदा महायोजना— 2021 जोनिंग रेगुलेशन्स

1. परिचय

1.1 जोनिंग के उद्देश्य:

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

1.2 बाँदा महायोजना— 2021 जोनिंग रेगुलेशन्स की मुख्य विशेषताएं :

नगरों के परिवर्तनशील भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक परिवेश में विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों का विकास एक सतत प्रक्रिया है। प्रस्तुत जोनिंग रेगुलेशन्स में प्रमुख भू-उपयोग जोन्स के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुमन्यता को समय के परिप्रेक्ष्य में अनुक्रियाशील (Responsive) बनाने तथा अनुज्ञा की प्रक्रिया को सरलीकृत किए जाने के उद्देश्य से समुचित प्राविधान किए गए हैं। जोनिंग रेगुलेशन्स की मुख्य विशेषताएं (Salient Features) निम्न प्रकार हैं।

- (i) परम्परागत जोनिंग रेगुलेशन्स में व्याप्त जटिलताओं को समाप्त कर सरल बनाया गया है। इस हेतु प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता को ग्राफिक प्रस्तुतीकरण (Matrix) के माध्यम से सर्वग्राही एवं User-friendly बनाया गया है।
- (ii) विद्यमान महायोजनाओं में अपनाई गई परम्परागत "Regimented" भू-उपयोग पद्धति के स्थान पर केन्द्रीय क्रियायें भू-उपयोग कान्सेप्ट को अपनाया गया है जो नगरों के गतिशील विकास में प्रोत्साहन स्वरूप होगा।
- (iii) केन्द्रीय क्रियायें भू-उपयोगों की अनुमन्यता उनकी अनुषांगिकता तथा कार्यपूर्ति मापदण्डों पर आधारित की गई है। ताकि परस्पर आश्रित भू-उपयोगों की आपरेशनल एवं आर्थिक कार्य क्षमता में वृद्धि हो ओर किसी भी प्रमुख भू-उपयोग जोन का मूल स्वरूप विकृत न होने पाए।
- (iv) जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर अनुमन्य क्रियाओं हेतु प्रभाव शुल्क लिए जाने की व्यवस्था की गई है जिसके फलस्वरूप प्राधिकरण को अवस्थापना विकास कार्य हेतु अतिरिक्त संसाधन प्राप्त होंगे।
- (v) जोनिंग रेगुलेशन्स में "फ्लोटिंग" भू-उपयोग कान्सेप्ट अपनाया गया है जिसके अनुसार ऐसी क्रियाएं जो महायोजना/जोनल प्लान में परिकल्पित नहीं हैं, को भविष्य में गुण-अवगुण के आधार पर सम्बन्धित भू-उपयोग जोन में अनुमन्य किया जा सकेगा।

- (v) प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा प्रदान करने हेतु पारदर्शी प्रक्रिया निर्धारित की गई है तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य किए जाने वाले उपयोगों के परीक्षण एवं विकास प्राधिकरण बोर्ड को संस्तुति करने के लिए एक समिति के गठन की व्यवस्था की गई है।

1.3 विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा श्रेणियाँ :

महायोजना में प्रस्तावित प्रमुख भू-उपयोग जोन्स के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की निम्न अनुज्ञा श्रेणियाँ होंगी।

(क) अनुमन्य उपयोग :

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

(ख) सशर्त अनुमन्य उपयोग :

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

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

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

(घ) निषिद्ध उपयोग :

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

1.4 फ्लोटिंग उपयोग :

महायोजना लागू होने के उपरान्त प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में कतिपय क्रियाएं/उपयोग नगरों के परिवर्तनशील भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक तथा राजनैतिक परिवेश में आवश्यकतानुसार प्रस्तावित किए जाते हैं। जो समय की मांग के अनुसार व्यवहारिक होते हैं, परन्तु महायोजना अथवा जोनिंग रेगुलेशन में परिकल्पित नहीं हैं। इस प्रकार के उपयोगों में बस/ट्रक/रेल/हवाई टर्मिनल, थोक मार्केट काम्पलेक्स, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं यथा विद्युत सब स्टेशन, ट्रीटमेंट प्लान्ट्स, इत्यादि शामिल हो सकते हैं। ऐसी क्रियाओं को अनुमन्य किए जाने हेतु कई बार अधिनियम के अन्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया अपनाया जाना अपरिहार्य हो जाता है जो अन्यथा प्रत्येक मामले में औचित्यपूर्ण न हो। अतः आवश्यकतानुसार ऐसी क्रियाओं/उपयोगों की अनुमन्यता हेतु "फ्लोटिंग उपयोग" (Floating) कान्सेप्ट अपनाया गया है।

“फ्लोटिंग उपयोग”/क्रियाओं की जानकारी विकासकर्ता/निर्माणकर्ता द्वारा अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत करने पर ही हो सकेगी और उस उपयोग की प्रकृति तथा उसके कार्यपूर्ति मापदण्ड (Performance standard) से ही तय हो सकेगा कि उसे किस भू-उपयोग जोन में अनुमन्य किया जाए। “फ्लोटिंग उपयोग” कान्सेप्ट अपनाए जाने के फलस्वरूप जोनिंग प्रणाली में Flexibility रहेगी। इसका यह भी लाभ होगा कि किसी एक भू-उपयोग जोन में नॉन-कान्फार्मिंग उपयोगों का केन्द्रीयकरण नहीं हो सकेगा। इसके अतिरिक्त “फ्लोटिंग उपयोग” के फलस्वरूप किसी भू-उपयोग जोन की प्रधान प्रकृति (Dominant Character) पर पड़ने वाले कु-प्रभाव अथवा होने वाले ह्रास पर अंकुश लगाने तथा सम्बन्धित क्षेत्र में अवस्थापनाओं पर अनावश्यक दबाव को नियन्त्रित रखने हेतु यह प्राविधान किया गया है कि फ्लोटिंग उपयोग यदि उस जोन में सामान्यतः अनुमन्य नहीं है, तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष अनुमति से गुण-अवगुण के आधार पर अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

1.5 विशिष्ट क्षेत्र/हेरिटेज जोन :

जोनिंग रेगुलेशन्स के अन्तर्गत सूचीबद्ध विभिन्न भू-उपयोग जोन्स के अतिरिक्त नगर विशेष की स्थानीय परिस्थितियों के दृष्टिगत सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशिष्ट क्षेत्र/हेरिटेज जोन निर्धारित किए गये हैं। इनके अन्तर्गत ऐतिहासिक एवं पुरातात्विक महत्व की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्मारक एवं वास्तुकलात्मक दृष्टि से महत्वपूर्ण इमारतें शामिल किये गये हैं। इसके अतिरिक्त प्राकृतिक सौन्दर्य, सांस्कृतिक एवं धार्मिक दृष्टि से संरक्षित किए जाने वाले क्षेत्र तथा पर्यावरण की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र भी शामिल हैं उक्त के विकास के सम्बन्ध में विवरण नीति निर्धारण में दिया गया है।

1.6 रेन वाटर हार्वेस्टिंग

ग्राउण्ड वाटर के संरक्षण तथा रिचार्जिंग हेतु नगरीय क्षेत्रों की महायोजनाओं/जोनल डेवलपमेंट प्लान्स में प्रस्तावित किसी भू-उपयोग जोन के अन्तर्गत एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के प्राकृतिक जलाशय, तालाब व झील आदि का वर्तमान वास्तविक उपयोग यथावत अथवा उसके अनुषांगिक रहेगा। भले ही महायोजना में उन स्थलों का प्रमुख भू-उपयोग अन्यथा दर्शाया गया हो। ऐसे समस्त जलाशयों, तालाबों, झीलों आदि को उनकी स्थिति एवं क्षेत्रफल के विवरण सहित सूचीबद्ध पर महायोजना में उनके संरक्षण हेतु समुचित प्राविधान किए गये हैं।

1.7 प्रभाव शुल्क (Impact Fee)

बांदा विकास प्राधिकरण अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजनाओं/नियोजित रूप से विकसित क्षेत्रों में जहां नियोजन मानकों के अनुसार अनुषांगिक क्रियाओं का प्राविधान किया जा चुका है। के अन्तर्गत वर्तमान अथवा भविष्य में कतिपय अन्य क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा हेतु आवेदन प्राप्त हो सकते हैं/होंगे। ऐसे आवेदनों पर जोनिंग रेगुलेशन्स में निहित प्राविधानों के अधीन ही विचार किया जाएगा। यदि निम्न भू-उपयोग जोन में उच्च उपयोग की अनुज्ञा प्रदान की जाती है तो इसके फलस्वरूप सम्बन्धित क्षेत्र में यातायात, अवस्थापनाओं तथा पर्यावरण पर प्रभाव पड़ेगा, अतः ऐसी अनुज्ञा के समय आवेदक द्वारा “प्रभाव शुल्क” (Impact fee) देय होगा, जिसका 90 प्रतिशत अंश विकास प्राधिकरण के अवस्थापना विकास फण्ड में जमा किया जाएगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि जिन प्रकरणों में उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 के अधीन भू-उपयोग परिवर्तन निहित हो, में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा, जबकि जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु केवल प्रभाव शुल्क देय होगा।

प्रभाव शुल्क महायोजना में निम्न भू-उपयोग से उच्च भू-उपयोग में परिवर्तन शुल्क से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 3712/9-आ-3-2000-26 एल.यू.सी./91 दिनांक 21.8.2001 एवं तत्सम्बन्धित प्रभावी अन्य शासनादेशों में निहित व्यवस्था को आधार मानकर वसूल किया जाएगा। प्रभाव शुल्क की राशि "सामान्यतः अनुमन्य" एवं "सशर्त अनुमन्य क्रियाओं" हेतु उक्त शासनादेश में निर्धारित शुल्क की 25 प्रतिशत तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु 50 प्रतिशत होगी। प्रभाव शुल्क का आंकलन विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर आवासीय दर, प्राधिकरण की दर न हाने की दशा में भूमि के विद्यमान भू-उपयोग के लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर किया जाएगा। विभिन्न भू-उपयोग जोन्स का निम्न से उच्च क्रम एवं प्रभाव शुल्क के निर्धारण की पद्धति जोनिंग रेगुलेशन्स के भाग-6 में दी गई है।

प्रभाव शुल्क निम्न परिस्थितियों में देय नहीं होगा :

1. निर्मित क्षेत्र में सामान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य अथवा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु।
2. आवासीय/अर्धनिर्मित भू-उपयोग जोन में शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय अभिकरणों तथा चैरिटेबल संस्थाओं द्वारा विकसित की जाने वाली सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं/क्रियाओं हेतु।
3. विभिन्न प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में अस्थायी रूप से अनुमन्य की जाने वाली क्रियाओं/उपयोगों हेतु।
4. राज्य सरकार द्वारा घोषित विभिन्न नीतियों-पर्यटन नीति, सूचना प्रौद्योगिकी नीति, फिल्म नीति आदि के अधीन जिन क्रियाओं/उपयोगों को शासकीय आदेशों के अनुसार कतिपय भू-उपयोग जोन्स में अनुमन्य किया गया है, हेतु प्रभाव शुल्क देय नहीं होगा तथा आवासीय क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स, तीन स्टार तक के होटल तथा पांच के.वी.ए. क्षमता तक की सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क।

1.8 अनुज्ञा की प्रक्रिया :

- 1.8.1 प्रमुख भू-उपयोग जोन के अन्तर्गत पूर्व विकसित योजनाओं/क्षेत्रों में मूल उपयोग से इतर क्रिया/उपयोग (भले ही जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार ऐसी क्रिया/उपयोग सामान्यतः अनुमन्य/सशर्त अनुमन्य/ विशेष अनुमति से अनुमन्य हो) अनुमन्य किए जाने हेतु न्यूनतम एक माह की समयावधि प्रदान करते हुए जनता से आपत्ति/सुझावों के निस्तारण के उपरान्त ही स्वीकृति/अस्वीकृति की कार्यवाही की जायेगी। अनुज्ञा से सम्बन्धित आवेदन पत्र का निस्तारण प्राप्ति के दिनांक से अधिकतम 60 दिन में सुनिश्चित किया जाएगा।
- 1.8.2 विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र के अन्तर्गत किसी भी प्रमुख भू-उपयोग जोन में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अन्य क्रियाओं की विशेष अनुमति दिये जाने से पूर्व ऐसे प्रत्येक मामले में एक समिति द्वारा परीक्षण किया जाएगा तथा समिति की संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जाएगी। उक्त समिति में निम्न सदस्य होंगे।
 1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश अथवा उनके प्रतिनिधि।
 2. विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी
 3. अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर-सरकारी सदस्य।

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

1.9 अन्य अपेक्षाएं :

- 1.9.1 महायोजना में चिन्हित प्रमुख भू-उपयोग जोनस के अन्तर्गत किसी क्रिया या विशिष्ट उपयोग हेतु प्रस्तावित स्थल पर विकास/निर्माण, उस क्रिया या विशिष्ट उपयोग की अनुषांगिकता के अनुसार ही अनुमन्य होगा। उदाहरणार्थ, सामुदायिक सुविधाओं में अस्पताल उपयोग के अन्तर्गत केवल अस्पताल तथा उसकी अनुषांगिक क्रियाएं ही अनुमन्य होंगी।
- 1.9.2 महायोजना में प्रस्तावित किसी भू-उपयोग जोन के अन्तर्गत वर्तमान वन क्षेत्र या सार्वजनिक सुविधाओं एवं उपयोगिताओं से सम्बन्धित स्थल, जैसे पार्क, क्रीड़ा-स्थल तथा सड़क आदि का वर्तमान वास्तविक उपयोग वही रहेगा भले ही महायोजना में उन स्थलों का प्रमुख भू-उपयोग अन्यथा दर्शाया गया हो।
- 1.9.3 यदि अधिनियम के अन्तर्गत किसी परिक्षेत्र (जोन) की परिक्षेत्रीय विकास योजना या किसी स्थल का ले-आउट प्लान सक्षम स्तर से अनुमोदित है तो ऐसी स्थिति में उक्त स्थल/भूखण्ड का अनुमन्य भू-उपयोग परिक्षेत्रीय विकास योजना या विन्यास मानचित्र में निर्दिष्ट उपयोग के अनुसार ही रहेगा।
- 1.9.4 प्रस्तावित जोनिंग रेगुलेशन्स के अन्तर्गत सभी भू-उपयोग श्रेणियों (अनुमन्य, सशर्त अनुमन्य, विशेष अनुमति से अनुमन्य) में विकास एवं निर्माण कार्य भवन उपविधि के अनुसार ही स्वीकृत किया जाना अपेक्षित है।

1.10 परिभाषाएं :

- 1.10.1 इन रेगुलेशन्स हेतु "सक्षम प्राधिकारी" का तात्पर्य उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 के अन्तर्गत घोषित बांदा प्राधिकरण बोर्ड, बांदा से हैं।
- 1.10.2 निर्मित क्षेत्र का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जो बांदा महायोजना 2021 में इस रूप में परिभाषित किया गया है।
- 1.10.3 विकासशील/अविकसित क्षेत्र का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जो निर्मित क्षेत्र के बाहर परन्तु विकास क्षेत्र के अंतर्गत हैं।