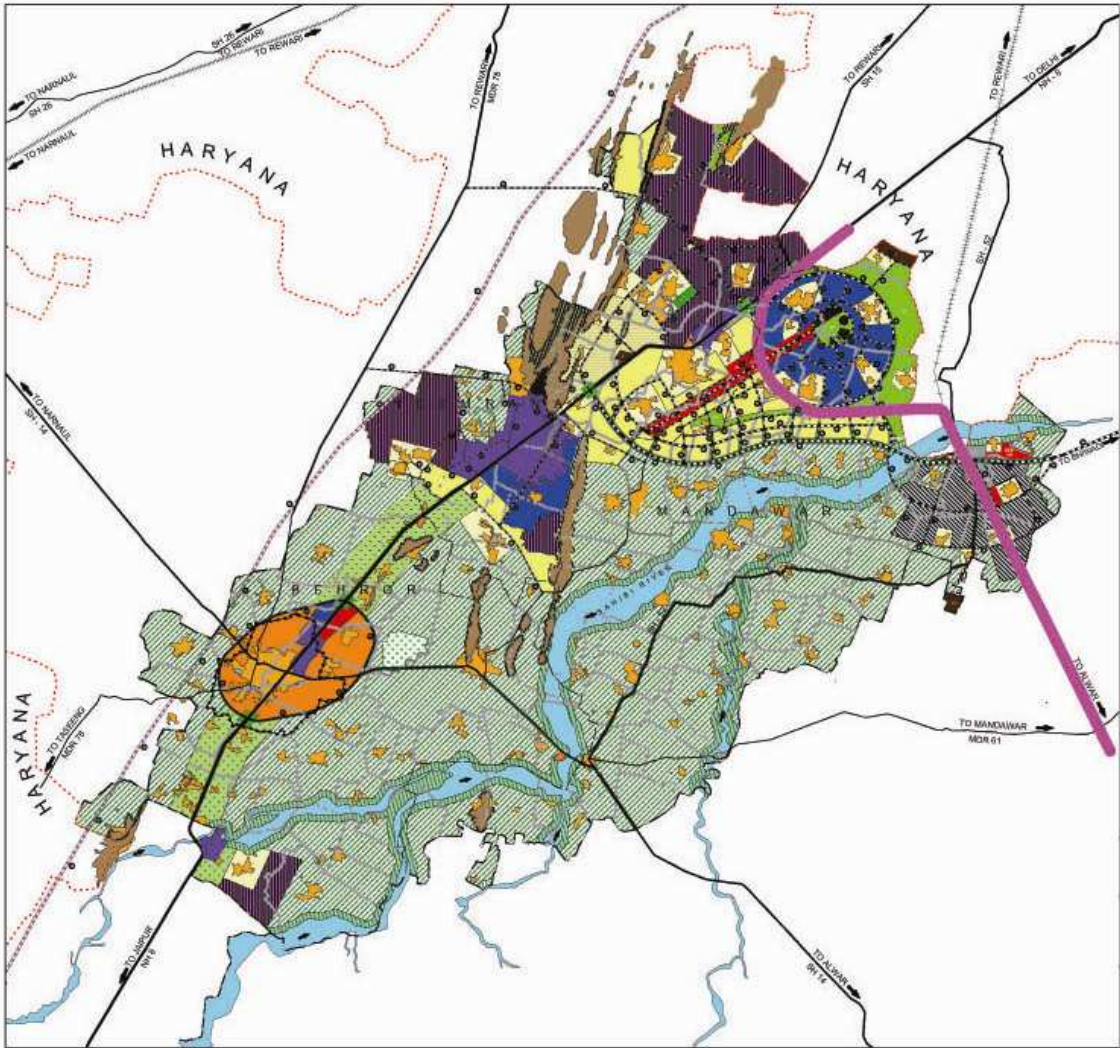




शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह (Shahjahanpur-Neemrana-Behror Urban Complex)

मास्टर प्लान-2041



नगर नियोजन विभाग
राजस्थान, जयपुर।



मंत्री नगरीय विकास, आवासन
एवं स्वायत्त शासन विभाग,
राजस्थान सरकार, जयपुर

संदेश

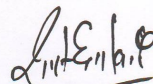
मुझे हर्ष हो रहा है कि नगर नियोजन विभाग द्वारा शाहजहांपुर-नीमराना-बहरोड नगरीय समूह का मास्टर प्लान तैयार कर जारी किया जा रहा है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के राजस्थान उपक्षेत्र में औद्योगिक निवेश एवं ढांचागत विकास की विपुल सम्भावनाएँ हैं। जिसको देखते हुए दिल्ली-मुम्बई इण्डस्ट्रीयल कोरिडोर डवलपमेंट कॉरपोरेशन द्वारा इस क्षेत्र में खुशखेडा-भिवाडी-नीमराना निवेश क्षेत्र (KBNIR) के रूप में एक नई टाउनशिप विकसित करने की परिकल्पना की गई है। इस प्रस्तावित नई टाउनशिप को शामिल करते हुए अन्तर्विभागीय सहयोग व समन्वय के साथ मास्टर प्लान तैयार किया गया है।

यह मास्टर प्लान इस क्षेत्र के वर्तमान स्वरूप को ध्यान में रखते हुए यहां पर होने वाले औद्योगिक, पर्यटन, शैक्षणिक, व्यवसायिक एवं अनुसंधान आदि के विकास को ध्यान में रखते हुए बनाया गया है। यहां हो रहे औद्योगिक व आधारभूत संरचनाओं के विकास को सुनियोजित दिशा प्रदान करने में यह मास्टर प्लान निश्चित रूप से प्रभावकारी भूमिका प्रदान करेगा।

मास्टर प्लान बनाते समय विभिन्न स्तरों पर विचार विमर्श किया गया व उनके सुझावों को ध्यान में रखते हुए इसको अंतिम रूप दिया गया है। मैं दिल्ली-मुम्बई इण्डस्ट्रीयल कोरिडोर डवलपमेंट कॉरपोरेशन व उनके सलाहकार, ब्यूरो ऑफ इण्डस्ट्रीयल प्रमोशन, उद्योग विभाग, रीको, नगर विकास न्यास भिवाडी तथा मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर) एवं उनकी टीम को धन्यवाद देना चाहूँगा जिनके द्वारा इस मास्टर प्लान को तैयार करने में अपना महत्वपूर्ण योगदान दिया गया है।

मैं आशा करता हूँ कि इस क्षेत्र की जनता व निवेशक इस मास्टर प्लान के प्रस्तावों के अनुसार इस नगरीय समूह के विकास हेतु अपना पूर्ण सहयोग प्रदान करेंगे।

22.5.2013.


(शांति धारीवाल)



अतिरिक्त मुख्य सचिव,
नगरीय विकास, आवासन एवं
स्वायत्त शासन विभाग
राजस्थान, जयपुर।

आभार

शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड नगरीय समूह का मास्टर प्लान राज्य सरकार के निवेश संवर्द्धन ब्यूरो, दिल्ली-मुम्बई इन्डस्ट्रियल कॉरिडोर डवलपमेंट कॉरपोरेशन लि., नई दिल्ली एवं उनके तकनीकी सलाहकार मै० क्यूपर कम्पेगैन के कन्सोरशियम के सहयोग से नगर नियोजन विभाग द्वारा तैयार किया गया है। मास्टर प्लान बनाने में मुख्य सचिव के नेतृत्व में दिल्ली-मुम्बई इन्डस्ट्रियल कॉरिडोर के लिये गठित स्टेयरिंग कमेटी का मार्गदर्शन सम्पूर्ण प्रक्रिया में महत्वपूर्ण रहा है।

मैं, मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर) श्री प्रवीण जैन, के नेतृत्व में उनके विभाग की टीम द्वारा अथक प्रयासों की सराहना करता हूँ जिससे इस अन्तर्विभागीय मास्टर प्लान को मूर्त रूप दिया जा सका है। नगरीय विकास विभाग एवं उद्योग विभाग के सामंजस्य से एक पूर्णतया नयी टाउनशिप बनाने के प्रस्ताव को सम्मिलित करते हुए शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड नगरीय समूह का मास्टर प्लान तैयार किया गया है। इस सम्पूर्ण प्रक्रिया में निवेश संवर्द्धन ब्यूरो, राजस्थान सरकार (BIP), दिल्ली-मुम्बई इन्डस्ट्रियल कॉरिडोर डवलपमेंट कॉरपोरेशन लि., नई दिल्ली, क्यूपर कम्पेगैन के नेतृत्व वाले कन्सोरशियम का विशेष आभारी हूँ, जिनके द्वारा वैश्विक निवेश के लिये परिकल्पित नयी टाउनशिप का मास्टर प्लान बनाने में महत्वपूर्ण योगदान दिया गया है। मैं, नगर विकास न्यास भिवाड़ी का भी आभारी हूँ जिनके द्वारा इस मास्टर प्लान को पूर्ण करने में समय समय पर सहयोग प्रदान किया गया।

आशा है इस क्षेत्र की जनता, भावी निवेशक एवं विभिन्न विकास संस्थाएँ इस मास्टर प्लान के प्रस्तावों के अनुसार इस क्षेत्र के विकास हेतु अपना योगदान देगी जिससे इस नगरीय समूह का एकीकृत एवं योजनाबद्ध विकास होगा।

22.05.13

(डा० गुरदयाल सिंह सन्धु),

प्राक्कथन

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के राजस्थान उप-क्षेत्र में विकास की विपुल सम्भावनायें हैं। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के रीजनल प्लान-2021 के अनुमोदन पश्चात् एन.सी.आर. प्लानिंग बोर्ड, नई दिल्ली (NCRPB) द्वारा राजस्थान उप-क्षेत्र (Rajasthan Sub Region) में राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 8 (N.H. 8) पर स्थित शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह में एक नये शहर – “शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ अरबन कॉम्पलेक्स” (SNB Urban Complex) के विकास हेतु एक कार्य योजना तैयार करवाई। जिसका उद्देश्य वैश्विक पूँजी निवेश हेतु आकर्षक वातावरण तैयार करके निवेश को आकर्षक करना था।

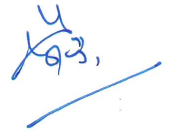
Delhi-Mumbai Industrial Corridor के अन्तर्गत शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह के 42 ग्रामों को खुशखेड़ा-भिवाड़ी-नीमराना निवेश क्षेत्र के रूप में चिन्हित किया गया एवं इसके लिये दिल्ली-मुम्बई इण्डस्ट्रियल कॉरीडोर डवलपमेन्ट कॉरपोरेशन द्वारा एक नई टाउनशिप प्रस्तावित की गयी है। Delhi-Mumbai Industrial Corridor के तहत शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह में चिन्हित खुशखेड़ा-भिवाड़ी-नीमराना के लिये प्रस्तावित नयी टाउनशिप के प्रस्तावों के मध्यनजर राज्य सरकार द्वारा इस क्षेत्र के पूर्व में अनुमोदित मास्टर प्लान को अधिसूचना क्रमांक: प.10(25)नवि/3/08 दिनांक 22.12.2011 द्वारा निरस्त कर नया मास्टर प्लान बनाने का निर्णय लिया गया।

नया मास्टर प्लान बनाने के लिए राज्य सरकार द्वारा नगर सुधार अधिनियम-1959 की धारा 3 की उपधारा (i) के अन्तर्गत जारी अधिसूचना दिनांक 01.10.2012 के तहत मुख्य नगर नियोजक (राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र) को “शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ अरबन कॉम्पलेक्स” के नगरीय समूह के लिये बहरोड़, नीमराना एवं मण्डावर तहसील के 137 राजस्व ग्रामों को सम्मिलित करते हुए मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर) को मास्टर प्लान तैयार करने के लिये अधिकृत किया गया।

तदनुसार Bureau of Investment Promotion , राजस्थान सरकार, Delhi-Mumbai Industrial Corridor Development Corporation, New Delhi एवं उनके तकनीकी सलाहकारों के सहयोग से शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह के मास्टर प्लान का प्रारूप क्षितिज वर्ष-2041 के लिये बनाया गया। यह नगरीय समूह निवेश के लिये विशेष तौर पर चिन्हित किया जाकर नई टाउनशिप के माध्यम से विकसित किया जाना प्रस्तावित है, जिसकी जनसंख्या वर्ष-2041 के लिये लगभग 18.2 लाख निर्धारित की गई है। इसमें से प्रस्तावित नई टाउनशिप की जनसंख्या लगभग 13.8 लाख अनुमानित की गयी हैं।

मास्टर प्लान के प्रारूप को राजस्थान सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 5(1) के प्रावधानों के अन्तर्गत दिनांक 03.10.2012 को प्रकाशित कर दिनांक 05.11.2012 तक आम जनता से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये। उक्त मास्टर प्लान (प्रारूप) की प्रदर्शनी नगर विकास न्यास, भिवाडी तथा उनके शाहजहांपुर केम्प कार्यालय में लगाई गई। मास्टर प्लान (प्रारूप) की प्रतियां सम्बंधित विभागों एवं जनप्रतिनिधियों को भी प्रेषित की गई। इसे नगरीय विकास विभाग एवं नगर विकास न्यास, भिवाडी की वेबसाईट पर भी अपलोड किया गया। मास्टर प्लान के प्रारूप पर प्राप्त आपत्ति/सुझावों का विस्तृत परीक्षण, विश्लेषण एवं आवश्यकतानुसार मौका निरीक्षण किया गया। दिल्ली-मुम्बई इण्डस्ट्रीयल कोरिडोर डवलपमेंट कॉरपोरेशन व उनके सलाहकार, ब्यूरो ऑफ इण्डस्ट्रीयल प्रमोशन, उद्योग विभाग, रीको, नगर विकास न्यास भिवाडी, हाउसिंग बोर्ड व अन्य सम्बंधित विभागों के साथ बैठकों में आपत्ति/सुझावों पर विचार विमर्श किया जाकर इस मास्टर प्लान को अंतिम रूप दिया गया है। साथ ही उक्त बैठकों में लिये गये निर्णयानुसार शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड नगरीय समूह हेतु विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण विनियम (Development Promotion and Control Regulation) भी तैयार कर परिशिष्ट-1 पर संलग्न किये गये हैं।

अतः शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड नगरीय समूह का मास्टर प्लान-2041 राज्य सरकार के समक्ष राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 6 (1) के अन्तर्गत स्वीकृति हेतु प्रेषित है।



(प्रवीण जैन),
मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर),
राजस्थान, जयपुर।

यह मास्टर प्लान राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक: प10(25)नवि/3/2008पार्ट- II दिनांक 22.05.2013 द्वारा अनुमोदित है।

योजना दल

नगर नियोजन विभाग (एनसीआर प्रकोष्ठ), राजस्थान, जयपुर

श्री प्रवीण जैन	मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर)
श्री आर.के.तुलारा	वरिष्ठ नगर नियोजक (एनसीआर)
श्रीमती नीति खन्ना	सहायक नगर नियोजक (एनसीआर)
श्री गोपाल लाल जाखड़	अनुसंधान सहायक
श्री अशोक कुमार अग्रवाल	अनुसंधान सहायक
श्री योगेश माथुर	कनिष्ठ प्रारूपकार
श्री रमेश कुमार शर्मा	वरिष्ठ निजी सहायक
श्री एस.के.विजय	निजी सहायक
श्री पवन कुमार जैन	वरिष्ठ लिपिक
श्री नरेन्द्र कुमार	सहायक कर्मचारी

सलाहकार

निवेश संवर्द्धन ब्यूरो, राजस्थान सरकार (Bureau of Investment Promotion)

सह सलाहकार

दिल्ली-मुम्बई इन्डस्ट्रियल कॉरिडोर डवलपमेंट कॉरपोरेशन लि., नई दिल्ली Delhi-Mumbai
Industrial Corridor Development Corporation Ltd., New Delhi.

तकनीकी सलाहकार

क्यूपर कम्पेगैन (KuiperCompagnons) के नेतृत्व में चार कम्पनियों का समूह जिसमें निम्न सदस्य हैं

डी.एच.वी. समूह (DHV Group)

इकोरिश (Ecorys)

क्यूशमैन एण्ड विकफील्ड (Cushman & Wakefield)

विषय सूची

संदेश	i
आभार	ii
प्राक्कथन	iii
योजना दल	v
1.0 प्रस्तावना	1
1.1 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना 2021 की मुख्य विकास नीतियां	2
1.2 दिल्ली-मुम्बई इन्डस्ट्रियल कॉरिडोर (DMIC) योजना	6
1.3 मास्टर प्लान के मुख्य उद्देश्य	7
2.0 क्षेत्रीय अवस्थिति	9
2.1 शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह	9
2.2 भौगोलिक संरचना	10
2.2.1 मिट्टी	10
2.2.2 जलवायु एवम् मौसम	10
2.2.2 वर्षा ऋतु	11
2.2.2 तापमान	11
2.2.2 आर्द्रता	11
2.2.2 वायु	11
3.0 जनांकिकी	12
3.1 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का राजस्थान उप क्षेत्र	12
3.2 शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय क्षेत्र की जनांकिकी	13
3.2.1 बहरोड़ नगर	13
3.2.2 ग्रामीण क्षेत्र:	14
4.0 विद्यमान भू-उपयोग	15
4.1 नगरीयकृत क्षेत्र	15
4.2 परिसंचरण	16
5.0 नियोजन की संकल्पना	18
5.1 दिल्ली-मुम्बई औद्योगिक गलियारा (DMIC) एवं समर्पित माल भाड़ा गलियारा (DFC)	21
6.0 जनसंख्या एवं योजना क्षेत्र का निर्धारण	23
6.1 एसएनबी मास्टर प्लान की योजना क्षेत्रों का निर्धारण	24

7.0	प्रस्तावित भू-उपयोग	27
7.1.	आवासीय	29
7.2	व्यवसायिक	29
7.3	औद्योगिक	30
7.4	राजकीय कार्यालय	31
7.5	आमोद-प्रमोद	31
7.5.1	पार्क, खुला स्थल एवं खेल मैदान	31
7.5.2	पर्यटन	32
7.6	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	32
7.7	जन उपयोगिताएँ	33
7.7.1	जल	34
7.7.2	ऊर्जा	36
7.7.3	ठोस कचरा प्रबंधन	36
7.8	आपदा प्रबंधन योजना	37
7.9	प्रस्तावित परिसंचरण:	38
7.9.1	प्रस्तावित मुख्य सड़कों का नेटवर्क	39
7.9.2	बस टर्मिनल	41
7.9.3	रेल	41
7.9.4	तीव्र रेल पारगमन प्रणाली (RRTS)	41
7.9.5	ट्रांसपोर्ट नगर	42
7.9.6	एयरपोर्ट	43
7.9.7	चौराहों का विकास	43
7.9.8	विद्यमान सड़कों का मार्गाधिकार	43
7.10	राज मार्ग नियंत्रण क्षेत्र	44
7.11	पर्यावरण (Environment)	44
7.12	कृषि	46
7.13	नगरीय क्षेत्र में पड़ने वाले ग्रामों का विकास	46
8.0	योजना का क्रियान्वयन	47

परिशिष्ट

1. विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण विनियम (Development Promotion and Control Regulation)	A-1
2. (अ) राजस्थान नगर सुधार, 1959 के उद्धरण	A-118
(ब) राजस्थान नगर सुधार (सामान्य) नियम 1962 के उद्धरण	A-120
3. राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 3(1) की अधिसूचना दिनांक 01.10.12	A-122
4. राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 7 की अधिसूचना दिनांक 22.05.2013	A-124

Abbrevation

- | | | |
|-----|--------|--|
| 1. | CNCR | Central National Capital Region |
| 2. | DMIC | Delhi-Mumbai Industrial Corridor |
| 3. | KBNIR | Khushkhera-Bhiwadi-Neemrana Investment Region |
| 4. | SNB | Shahjahanpur-Neemrana-Behror |
| 5. | DFC | Dedicated Freight Corridor |
| 6. | ICD | Inland Container Depot |
| 7. | NCR | National Capital Region |
| 8. | RRTS | Regional Rapid Transit System |
| 9. | JVVNL | Jaipur Vidhut Vitran Nigam Limited |
| 10. | CAGR | Compound Annual Growth Rate |
| 11. | DMICDC | Delhi Mumbai Industrial Corridor Development Corporation |

1.0 प्रस्तावना

वर्ष 1991 में आरम्भ की गई आर्थिक उदारीकरण की नीतियों एवं तत्पश्चात् इनके क्रियान्वयन के अनुभवों के आधार पर यह महसूस किया गया कि देश एवं राज्य के आर्थिक, भौतिक एवं सामाजिक विकास हेतु नगरीय क्षेत्रों की भागीदारी अत्यधिक महत्वपूर्ण है। योजना आयोग द्वारा भी नगरीय क्षेत्र की इस सहभागिता को आर्थिक विकास के इंजिन के रूप में माना है। पूंजी निवेश के लिये यह आवश्यक है कि उद्यमियों को उनकी आवश्यकता एवं प्रतिस्वरूप प्राप्त सामाजिक लाभों के परिपेक्ष्य में भौतिक एवं सामाजिक परिवेश उपलब्ध कराया जावे।

दिल्ली-जयपुर नेशनल हाईवे-8 पूंजी निवेश की संभावनाओं के लिये काफी उपयुक्त क्षेत्र है। रीको द्वारा इस क्षेत्र में विभिन्न औद्योगिक क्षेत्रों का विकास किया गया है, किंतु इनमें से अधिकांश क्षेत्र छोटे-छोटे औद्योगिक क्षेत्रों के रूप में हैं जिनमें विनिवेश हेतु आवश्यक आधारभूत संरचनाएँ, सामाजिक सुविधाएँ, शैक्षणिक, आवासीय एवं मनोरंजन जैसी सुविधाओं का अभाव है।

राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली के सुनियोजित विकास हेतु स्थापित राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा किये जा रहे योजनाबद्ध प्रयासों के अन्तर्गत दिल्ली से विभिन्न आर्थिक गतिविधियों को पड़ोसी राज्यों में स्थानांतरित किया जाना था। साथ ही इस हेतु क्षेत्रीय केन्द्रों में आवश्यक ढांचागत विकास किया जाना प्रस्तावित किया गया था। किन्तु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के तीव्र आर्थिक विकास का लाभ केन्द्रीय राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (CNCR) के बाहर स्थित क्षेत्रीय केन्द्रों तक नहीं पहुँच सका है। इन क्षेत्रों के करबे अभी तक अपेक्षाकृत अविकसित हैं तथा इनका आर्थिक एवं सामाजिक विकास राष्ट्रीय राजधानी की तुलना में अपेक्षाकृत कम है। केन्द्रीय राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के बाहर के सम्पूर्ण क्षेत्र में वर्तमान विकास दर अपेक्षाकृत धीमी है। अतः आवश्यक है कि केन्द्रीय राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के बाहर NCR Plan-2021 में प्रस्तावित क्षेत्रीय केन्द्रों में आधारभूत सुविधाओं का विकास करते

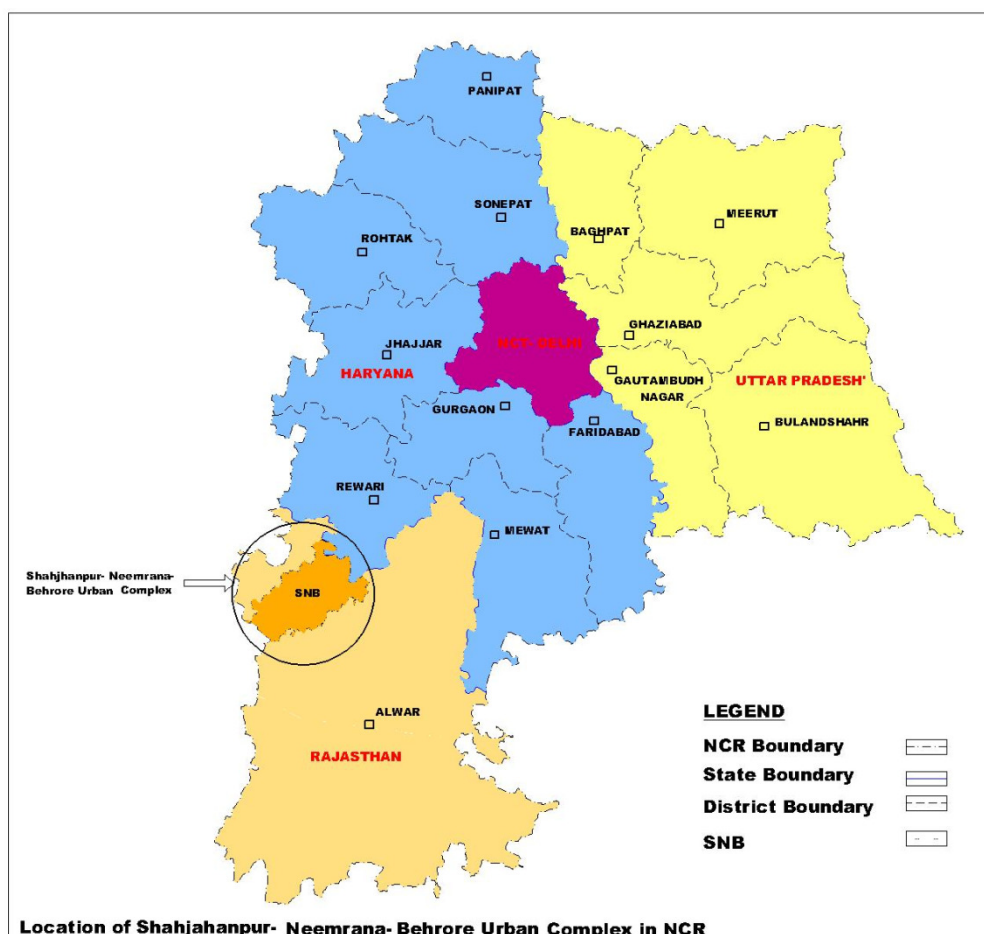
हुए निवेश के लिए आकर्षक वातावरण तैयार किया जाये जिससे विकास राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के विभिन्न क्षेत्रों में विकास स्तर का अन्तर कम किया जा सके।

1.1 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना 2021 की मुख्य विकास नीतियां:

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना 2021 की मुख्य विकास नीतियां निम्न प्रकार से हैं:-

- राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली के आर्थिक विकास की प्रवृत्ति के साथ चलने में सक्षम क्षेत्रीय बस्तियों की पहचान और विकास करके भविष्य में विकास के लिये उपयुक्त आधार का प्रबन्ध करना।
- इस प्रकार की चिन्हित क्षेत्रीय बस्तियों में संतुलित क्षेत्रीय विकास को सहायता देने के लिये भूमि-उपयोग के साथ पूर्ण रूप से समन्वित प्रभावी और किफायती रेल और सड़क परिवहन नेटवर्क (जन परिवहन प्रणालियों सहित) उपलब्ध कराना।
- राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की विकास प्रक्रिया के कारण पर्यावरण पर पड़ने वाले किसी भी प्रतिकूल प्रभाव को कम करने का प्रयास करना। चुनिंदा शहरी बस्तियों में एन.सी.टी.दिल्ली के समकक्ष शहरी आधारभूत सुविधाओं जैसे परिवहन, बिजली, संचार, पेय जल, जल-मल निस्तारण व्यवस्था, जल-निकास व्यवस्था आदि का विकास करना।
- युक्तिसंगत भूमि उपयोग रूपरेखा निर्धारित करना ताकि उपजाऊ कृषि भूमि का बचाव तथा संरक्षण किया जा सके तथा गैर उपजाऊ भूमि को शहरी उपभोग में लिया जा सके।
- जीवन स्तर सुधारने के लिये निरन्तर वहनीय (Sustainable) विकास प्रोत्साहित करना।
- संसाधनों में वृद्धि जुटाने की मौजूदा प्रणालियों की कार्यक्षमता में सुधार करना एवं नई तकनीक अपनाना, निजी निवेश को आसान बनाना, आकर्षित करना तथा उनका दिशा निर्देशन करना।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र हेतु क्षेत्रीय योजना-2021 के अन्तर्गत शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड नगरीय समूह को क्षेत्रीय केन्द्र के रूप में विकसित किया जाकर योजना के उद्देश्य की प्राप्ति हेतु चिन्हित किया गया है।



इसी क्रम में शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड क्षेत्र में निवेश को बढ़ावा देने एवं इसका एक नगरीय संकुल के रूप में विकास कर आवश्यक आधारभूत सुविधाएँ एकीकृत रूप से उपलब्ध करवाने की दृष्टि से राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 3 (1) के तहत अधिसूचना क्रमांक: प 10(50) नविवि/3/2002 दिनांक 30.09.2002 जारी कर मुख्य नगर नियोजक (राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र) जयपुर को शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड के नगरीय क्षेत्र का मास्टर प्लान बनाने हेतु नियुक्त किया गया।

इसी की निरन्तरता में राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा विश्वस्तरीय नई टाउनशिप विकसित किये जाने के लिये एक अध्ययन कराया गया जो कि निम्नलिखित उद्देश्यों (objectives) पर आधारित हो :-

- (अ) विशेषीकृत आर्थिक आधार (Specialized Economic Base)
- (ब) शहरी आधारभूत सुविधायें – जो कि “वैश्विक पूंजी निवेश” को सहज बनाने वाला हो (Urban Infrastructure – a facilitator for global investment)
- (स) पूँजी निवेश हेतु आकर्षक वातावरण। (An attractive environment for investment)
- (द) आधुनिक परिवहन एवं नगरीय सेवाओं की सुविधाओं की पूर्ति करते हुए एक दीर्घकालीन एवम् संतुलित विकास करना।
- (ल) वैश्विक संदर्भ में राजस्थान राज्य की शहरी आर्थिक छवि को उपयुक्त रूप से उन्नत बनाना। (Befitting and Uplifting Urban Economic Image of Rajasthan State in Global Context)

इस अध्ययन के मुख्य अंश निम्नानुसार थे :-

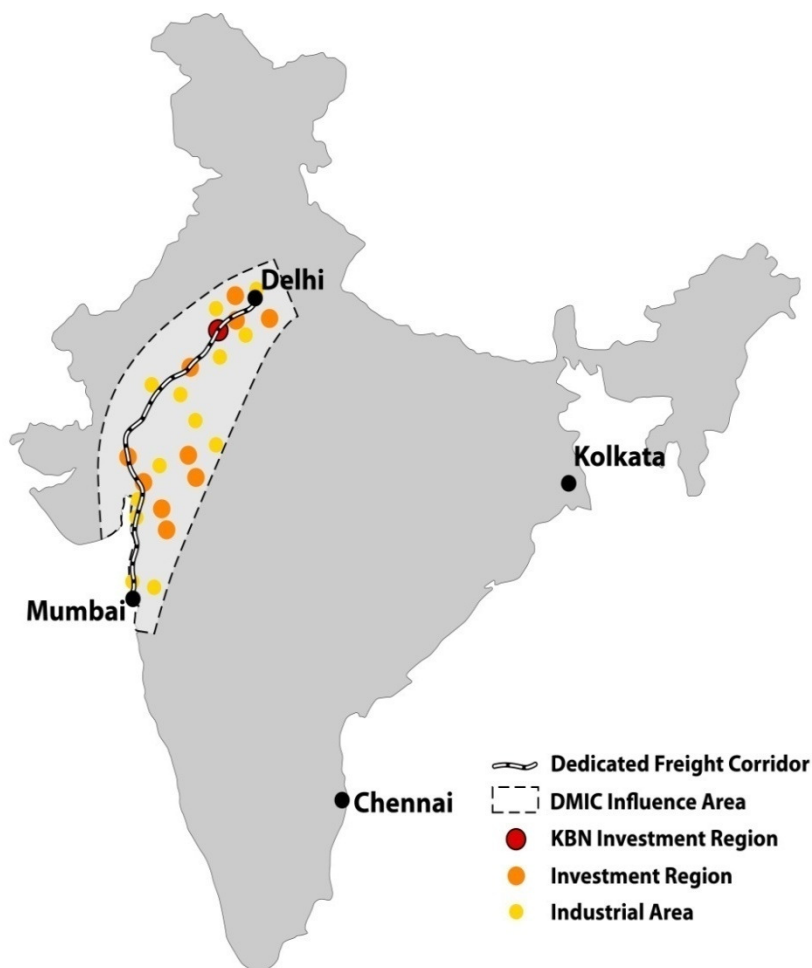
- (अ) प्रस्तावित शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह (SNB Urban Complex) हेतु विकास की नीति एवं कार्य योजना।
- (ब) नये शहर की परिकल्पना की क्रियान्विति हेतु उपयुक्त संस्थागत कार्यप्रणाली (Institutional and Implementation Mechanism) के साथ नियोजन, चरणबद्ध विकास (Phasing) विपणन एवं प्रबन्धन (Marketing and Management)।
- (स) शहरी समूह का नियोजन, वित्तीय प्रावधानों, भौतिक वातावरण, आधारभूत सुविधाओं एवम् क्रियान्विति हेतु कार्यप्रणाली। (Planning of cluster cities with infrastructure, economic base, physical environment, and implementation and operation mechanism)
- (द) शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह (SNB Urban Complex) एवं विभिन्न समूहों (Cluster of Cities) स्तर के लिये चरणबद्ध रूप से योजना।

समुचित आधारभूत सुविधाओं जैसे आवासीय, अन्तर्राज्यीय बस अड्डा, पार्क, मिश्रित भू-उपयोग, हवाई अड्डा, तथा सामाजिक-सांस्कृतिक गतिविधियां क्षेत्र सहित नियोजन की परिकल्पना अध्ययन रिपोर्ट में प्रस्तावित की गयी है।

एन.सी.आर. प्लानिंग बोर्ड द्वारा राजस्थान सरकार को सुझाव दिया गया कि अध्ययन रिपोर्ट के आधार पर नगरीयकरण योग्य क्षेत्र (urbanisable area) को चिन्हित कर समस्त नगरीय समूहों की स्थिति को दर्शाते हुये भू-उपयोग मानचित्र तैयार किया जावे।

उक्त परिपेक्ष्य में राज्य सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा कराये गये अध्ययनों एवं सुझावों के अनुसरण में राज्य सरकार द्वारा शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड नगरीय क्षेत्र का मास्टर प्लान क्षितिज वर्ष 2031 नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 7 के अन्तर्गत क्रमांक: F10(25)UDD/3/08 दिनांक 21.05.2010 को अनुमोदित किया गया। किन्तु दिल्ली-मुम्बई इण्डस्ट्रीयल कॉरिडोर (DMIC) के अन्तर्गत प्रस्तावित खुशखेडा-भिवाडी-नीमराना निवेश क्षेत्र के प्रस्तावों के कारण राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक प10 (25) नविवि/3/08 दिनांक 22.12.2011 द्वारा इसे निरस्त कर नया मास्टर प्लान बनाने का निर्णय लिया गया।

1.2 दिल्ली-मुम्बई इण्डस्ट्रीयल कॉरिडोर (DMIC) योजना:



भारत सरकार द्वारा एक महत्वकांक्षी योजना दिल्ली-मुम्बई इण्डस्ट्रीयल कॉरिडोर (DMIC and DFC) अपने हाथ में ली गई। भारत सरकार की DMIC योजना निवेश की दृष्टि से एक महत्वपूर्ण योजना है, जिसका लगभग 39 प्रतिशत क्षेत्र राजस्थान में पड़ता है। राज्य के 22 जिलों इस योजना के प्रभाव क्षेत्र में आते हैं जो कि क्षेत्रफल की दृष्टि से राज्य का 58 प्रतिशत

हिस्सा है। यह क्षेत्र मुख्यतः दिल्ली से मुम्बई की रेलवे लाईन जो की वाया रेवाड़ी, फुलेरा एवं मारवाड होकर गुजरती है, के दोनों तरफ 150 किमी० चौड़ाई में पड़ता है। इस योजना में खुशखेडा-भिवाड़ी-नीमराना क्षेत्र को पूंजी निवेश हेतु इन्वेस्टमेंट रीजन के रूप में चिन्हित किया गया है।

निवेश को आकर्षित करने के लिये DMIC Development Corporation द्वारा योजना बनाने के लिए एक कंसलटेंट की नियुक्ति की गई, जिसके द्वारा खुशखेडा-भिवाड़ी-नीमराना (KBNIR) क्षेत्र के अध्ययन के पश्चात् 42 राजस्व ग्रामों को नई टाउनशिप के रूप में विकसित किये जाने हेतु चिन्हित किया जाकर इस हेतु एक नए कंसेप्ट मास्टर प्लान का

प्रस्ताव तैयार किया गया। DMICDC प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु मुख्य सचिव, राजस्थान सरकार की अध्यक्षता में बनाई गई स्टेयरिंग कमेटी द्वारा शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड नगरीय समूह के मास्टर प्लान में DMICDC द्वारा बनाये गये खुशखेडा-भिवाडी-नीमराना कन्सेप्ट मास्टर प्लान को समायोजित करने का निर्णय लिया गया। अतः DMICDC द्वारा प्रस्तावित खुशखेडा-भिवाडी-नीमराना निवेश क्षेत्र (KBNIR) प्रस्तावित नई टाउनशिप को समायोजित करने की दृष्टि से पूर्व में अनुमोदित शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड नगरीय समूह के मास्टर प्लान को राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना क्रमांक: प.10(25)नवि/3/08 दिनांक 22.12.2011 द्वारा निरस्त कर दिया गया।

राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना क्रमांक प.10(25)नवि/3/08 पार्ट-II दिनांक 01.10.2012 को जारी कर शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड नगरीय समूह में 137 राजस्व ग्राम शामिल करते हुए मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर) राज0 जयपुर को इसका मास्टर प्लान तैयार करने हेतु अधिकृत किया गया।

इसी के क्रम में शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड नगरीय समूह का मास्टर प्लान, DMIC के अन्तर्गत प्रस्तावित खुशखेडा-भिवाडी-नीमराना निवेश क्षेत्र (KBNIR) क्षेत्र के मास्टर प्लान को नियोजन की दृष्टि से समायोजित करते हुए बनाया गया है।

1.3 मास्टर प्लान के मुख्य उद्देश्य:-

नगरीय क्षेत्रों के विकास हेतु मास्टर प्लान बनाने का उद्देश्य उस शहर का नियोजित विकास करना एवं तदनुसार विकास के लिये आधारभूत ढांचा उपलब्ध करवाना होता है।

शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड नगरीय समूह के मास्टर प्लान का उद्देश्य DMIC के अन्तर्गत प्रस्तावित खुशखेडा-भिवाडी-नीमराना निवेश क्षेत्र (KBNIR) टाउनशिप को बहरोड नगर तथा शाहजहाँपुर, नीमराना एवं राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के साथ-साथ हो रहे विकास को एकीकृत कर नियोजित विकास के लिए एक वृहद ढांचा उपलब्ध करवाना है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र हेतु तैयार क्षेत्रीय योजना-2021 में शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड नगरीय समूह को क्षेत्रीय केन्द्र के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित किया गया है।

इस मास्टर प्लान में वेश्विक पूंजी निवेश को आकर्षित करने के लिये उच्च स्तरीय आधारभूत सुविधाएँ विकसित करने तथा आर्थिक व औद्योगिक गतिविधियों के लिए उपयुक्त वातावरण उपलब्ध करवाकर इसे एक महत्वपूर्ण विकास केन्द्र के रूप में अभिकल्पित किया गया है। खुशखेड़ा-भिवाडी-नीमराना निवेश क्षेत्र (KBNIR) टाउनशिप का प्रस्ताव DMIC द्वारा आगामी 30 वर्षों में ग्रीनफिल्ड टाउनशिप विकसित करने हेतु बनाया गया है। अतः उक्त प्रस्तावों को समायोजित करते हुए शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह का सम्पूर्ण मास्टर प्लान क्षैतिज वर्ष 2041 के लिए बनाया गया है।

2.0 क्षेत्रीय अवस्थिति:

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का संघटक राजस्थान उप क्षेत्र, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के दक्षिण-पूर्वी क्षेत्र में स्थित है तथा इसमें सम्पूर्ण अलवर जिला सम्मिलित है। यह $27^{\circ}03'$ तथा $28^{\circ}13'$ उत्तरी अक्षांश एवम् $76^{\circ}10'$ तथा $77^{\circ}14'$ पूर्वी देशान्तर पर स्थित है। उत्तर-दक्षिण में इसका फैलाव लगभग 160 किमी तथा पूर्व-पश्चिम में लगभग 120 किमी है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के राजस्थान उप-क्षेत्र में अलवर जिला एवं उसकी 14 तहसील यथा बहरोड़, मंडावर, कोटकासिम, तिजारा, किशनगढ़बास, रामगढ़, अलवर, बानसूर, थानागाजी, राजगढ़, रैणी, नीमराना, लक्ष्मणगढ़ तथा कठूमर सम्मिलित है।

2.1 शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह:

शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह, राजस्थान उप क्षेत्र के उत्तर-पश्चिमी भाग में स्थित है। उत्तर-दक्षिण में इसकी लम्बाई लगभग 36 किमी है तथा चौड़ाई लगभग 18 किमी है। बहरोड़ नगरपालिका क्षेत्र के अतिरिक्त यह क्षेत्र मुख्यतः ग्रामीण है। साथ ही इस क्षेत्र में रीको द्वारा नीमराना एवं शाहजहाँपुर में औद्योगिक केन्द्रों का विकास किया गया है। राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा (3) के तहत अधिसूचित शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय क्षेत्र में बहरोड़ नगरपालिका क्षेत्र सहित 137 राजस्व ग्राम सम्मिलित है तथा इस नगरीय क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 550.6 वर्ग किमी. है। जनगणना 2001 के अनुसार इस नगरीय क्षेत्र की जनसंख्या 2,31,953 व्यक्ति है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 जयपुर-दिल्ली मार्ग इस क्षेत्र के मध्य से गुजरता है। राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली से इसकी दूरी लगभग 120 किमी⁰ है तथा यह हरियाणा राज्य की सीमा से लगता हुआ है। हरियाणा राज्य में DMIC द्वारा प्रस्तावित मानेसर बावल इन्वेस्टमेंट रीजन तथा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 पर दिल्ली-गुड़गांव-बावल-बहरोड़ एक सतत् नगरीय क्षेत्र के रूप में विकसित हो रहा है।

2.2 भौगोलिक संरचना

अरावली पर्वत श्रृंखलाएँ इस क्षेत्र के उत्तर-पश्चिम एवं मध्य क्षेत्र में स्थित हैं। इस उप क्षेत्र की सबसे बड़ी नदी साहिबी नदी है। इसका उद्गम “सेवारपहाड़ियों” (जयपुर जिले) से है, तथा यह पश्चिम में अलवर जिले की बानसूर तहसील में प्रवेश करती है। इसका बहाव सामान्यतः उत्तर-पूर्वी दिशा में है, जहाँ यह बानूसर, बहरोड़, मंडावर, किशनगढ़, तिजारा तहसीलों में से होकर बहती है। अरावली पहाड़ की प्रधान श्रृंखला के पश्चिम ढलान का समस्त पानी इसी नदी में आता है। हरियाणा राज्य में प्रवेश के बाद इस नदी का पानी नज़फगढ़ झील में चला जाता है। शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह में कोई भी लगातार बहने वाली नदी नहीं है, केवल साहिबी नदी ही मौसमी नदी है जो कि इस नगरीय समूह में से होकर बहती है।

2.2.1 मिट्टी:

शाहजहाँपुर – नीमराना – बहरोड़ नगरीय समूह में मुख्यतः दो प्रकार की मिट्टी पाई जाती है।

लोमी मिट्टी बहरोड़ तहसील के कुछ भाग में पायी जाती है तथा बालू मिट्टी (sandy soil), बहरोड़ एवं मंडावर तहसील के कुछ भागों में है। यह मिट्टी कम उपजाऊ है।

2.2.2 जलवायु एवं मौसम:

क्षेत्र की जलवायु शुष्क है। जिसमें उष्ण ग्रीष्म ऋतु, सर्द शीत ऋतु एवं लघु वर्षा ऋतु है। सर्दी का मौसम नवम्बर के मध्य से शुरू होकर मार्च के शुरू तक रहता है। इसके पश्चात् ग्रीष्म ऋतु का आगमन होता है जो जुलाई के अन्त तक रहता है। दक्षिणी-पश्चिमी मानसून का आगास जुलाई से सितम्बर के मध्य तक रहता है।

2.2.3 वर्षा ऋतु:

इस उप-क्षेत्र में वर्षा का औसत 61.60 से.मी. प्रतिवर्ष है। वर्ष की 90 प्रतिशत वर्षा दक्षिणी-पश्चिमी मानसून से होती है। औसतन वर्षा में वर्ष दर वर्ष 30 से.मी. से 80 से.मी. तक की भिन्नता है। औसतन एक वर्ष में लगभग 30 वर्षा दिवस है। उप-क्षेत्र की वर्षा राज्य के औसत 53.60 से.मी. से अधिक है।

2.2.4 तापमान:

मार्च से जून के महीनों में तापमान में लगातार वृद्धि होती है तथा मई और जून के महीने सबसे गर्म होते हैं। मई माह में अधिकतम औसतन प्रतिदिन का तापमान 48°C एवम् न्यूनतम 28°C रहता है। जून के मध्य में दक्षिणी पश्चिम मानसून के आने से तापमान में कुछ कमी जरूर आती है परन्तु आद्रता के बढ़ने से गर्मी से राहत महसूस नहीं होती है। नवम्बर के मध्य से दिन व रात के तापमान में गिरावट आ जाती है। जनवरी सबसे ठंडा माह होता है जब अधिकतम एवम् न्यूनतम तापमान औसतन 23° एवम् 8°C पहुंच जाता है।

2.2.5 आर्द्रता:

दक्षिणी-पश्चिमी मानसून कुछ समय के लिए आता है उस समय अपेक्षाकृत आर्द्रता साधारणतः 70 प्रतिशत से ज्यादा रहती है। वर्ष के बाकी दिनों में वायु शुष्क रहती है। ग्रीष्म ऋतु, जो वर्ष की सबसे शुष्क ऋतु होती है, में दोपहर में आर्द्रता काफी कम 20 से 25 प्रतिशत तक रहती है।

2.2.6 वायु:

वर्ष में लगभग पूर्ण समय ज्यादातर दक्षिणी-पूर्वी एवं उत्तरी-पश्चिमी हवायें चलती हैं। ग्रीष्म ऋतु तथा वर्षा ऋतु में वायु का प्रभाव साधारणतः दक्षिण-पश्चिम एवं पश्चिम के बीच होता है। प्रायः पूर्वी हवाओं के साथ बरसात होती है।

3.0 जनांकिकी:

3.1 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का राजस्थान उप क्षेत्र:

राजस्थान उप क्षेत्र (अलवर जिला) की वर्ष 2011 में जनसंख्या 36,71,999 थी। दशक 2001–2011 में राजस्थान उप क्षेत्र की जनसंख्या वृद्धि दर 22.75 प्रतिशत दर्ज की गई थी। अलवर जिले की ग्रामीण जनसंख्या की वृद्धि दर दशक 1971–81 में 23.34 प्रतिशत थी जो दशक 1991–2001 में बढ़कर 29.42 प्रतिशत एवं दशक 2001–2011 में 18.04 प्रतिशत दर्ज की गई। शहरी क्षेत्र की जनसंख्या वृद्धि दर दशक 1971–81 में 54.63 प्रतिशत थी जो दशक 1991–2001 में बढ़कर 35.80 प्रतिशत एवं दशक 2001–2011 में 50.43 प्रतिशत दर्ज की गई।

राजस्थान उप-क्षेत्र की जनसंख्या वृद्धि निम्नलिखित तालिका में दर्शायी गई है।

राजस्थान उप-क्षेत्र में जनसंख्या वृद्धि (सम्पूर्ण अलवर जिला) (1961–2001)

वर्ष	कुल जनसंख्या (व्यक्ति)	वृद्धि दर (%)	ग्रामीण जनसंख्या (व्यक्ति)	वृद्धि दर (%)	शहरी जनसंख्या (व्यक्ति)	वृद्धि दर (%)
1	2	3	4	5	6	7
1961	11,00,372	—	10,12,480	—	87,892	—
1971	14,03,787	27.57	12,76,905	26.12	1,26,882	44.36
1981	17,71,173	26.17	15,74,972	23.34	1,96,201	54.63
1991	22,96,580	29.66	19,76,293	25.48	3,20,287	63.24
2001	29,92,592	30.31	25,57,653	29.42	4,34,939	35.80
2011	36,71,999	22.75	30,17,711	18.04	6,54,288	50.43

स्रोत : जनगणना विभाग

3.2 शाहजहाँपुर—नीमराना—बहरोड़ नगरीय क्षेत्र की जनांकिकी:

शाहजहाँपुर—नीमराना—बहरोड़ नगरीय समूह की विद्यमान जनसंख्या का आंकलन निम्न दो भागों में किया गया है:—

- (अ) बहरोड़ नगर
- (ब) ग्रामीण क्षेत्र

3.2.1 बहरोड़ नगर:

शाहजहाँपुर—नीमराना—बहरोड़ नगरीय समूह में केवल बहरोड़ ही एक नगर है। बहरोड़ नगरपालिका क्षेत्र में 4 राजस्व ग्रामों यथा बहरोड़ तर्फ डूंगरसी, बहरोड़ तर्फ बलराम, बहरोड़ तर्फ गंगाबिशन, बहरोड़ तर्फ नैनसुख शामिल है। वर्ष 1961 से पूर्व इस नगर की वृद्धि दर स्थिर थी। इसके पश्चात् आने वाले वर्षों में हाल में यहाँ हो रहे आर्थिक विकासों के कारण जनसंख्या में वृद्धि हुई। इस नगर में राजकीय एवम् वाणिज्यिक कार्यालयों के स्थापित होने तथा महाविद्यालय, चिकित्सालय एवं अन्य सुविधाएँ विकसित होने पर यहाँ के विकास में भी तेजी आई। सन् 1981-91 के दशक में यहाँ की जनसंख्या वृद्धि दर पूर्व के दशको से सबसे ऊँची स्तर अर्थात् 68.21 प्रतिशत तक पहुँच गई। वर्ष 1991-2001 के दशक में जनसंख्या वृद्धि दर 40.76 प्रतिशत रही।

निम्नलिखित तालिका में वर्ष 1961 से 2001 तक की बहरोड़ की जनसंख्या वृद्धि दर्शाई गई है :—

वर्तमान जनसंख्या — बहरोड़ — 1971-2001

दशक	जनसंख्या	वृद्धि दर (%)
1971	6,868	—
1981	9,653	40.05
1991	16,238	68.21
2001	22,856	40.76

स्रोत : जनगणना — 2001

बहरोड़ की जनसंख्या वर्ष 2001 में 22,856 व्यक्ति थी, जो बढ़कर वर्ष 2011 में 34,000 हो जाने का अनुमान है।

3.2.2 ग्रामीण क्षेत्र:

शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह में 137 राजस्व ग्राम अधिसूचित किये गये हैं जिनमें से 4 राजस्व ग्राम बहरोड़ नगरपालिका क्षेत्र में शामिल हैं। शेष 133 राजस्व ग्रामों की जनसंख्या वर्ष 2001 में 2.09 लाख दर्ज की गई। वर्ष 2011 में इनकी जनसंख्या लगभग 2.66 लाख होने का अनुमान है।

**वर्तमान जनसंख्या: शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह के 133 राजस्व ग्राम
बहरोड़ – 1971-2001**

दशक	जनसंख्या	वृद्धि दर (%)
1971	1.12	—
1981	1.39	24.10
1991	1.70	22.30
2001	2.09	22.94

शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह की जनसंख्या:

शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह की कुल जनसंख्या वर्ष 2001 में 2.32 लाख थी जो वर्ष 2011 में लगभग 3 लाख होने का अनुमान है। इसका विवरण निम्न तालिका में दर्शाया गया है:—

वर्तमान जनसंख्या: शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह की कुल जनसंख्या:

दशक	जनसंख्या	वृद्धि दर (%)
1971	1.19	—
1981	1.49	25.21
1991	1.86	24.83
2001	2.32	24.73

4.0 विद्यमान भू-उपयोग:

4.1 नगरीयकृत क्षेत्र :

शाहजहाँपुर — नीमराना — बहरोड़ नगरीय का मास्टर प्लान तैयार करते हुए राज्य सरकार द्वारा नगर सुधार अधिनियम की धारा 3(1) के तहत अधिसूचना दिनांक — द्वारा अधिसूचित नगरीय क्षेत्र में शामिल 137 राजस्व ग्रामों का कुल क्षेत्रफल 550.60 वर्ग किमी. है। इसके अन्तर्गत बहरोड़ नगरपालिका क्षेत्र ही एक मात्र नगर है शेष क्षेत्र ग्रामीण है। बहरोड़ नगरपालिका क्षेत्र में चार राजस्व ग्राम यथा बहरोड़ तर्फ गंगाबिशन, बहरोड़ तर्फ डूंगरसी, बहरोड़ तर्फ बलराम एवं बहरोड़ तर्फ नयनसुख शामिल है। जिनका कुल क्षेत्रफल लगभग 15.12 वर्ग किमी. है। शेष 133 राजस्व ग्रामों का क्षेत्रफल 535.48 वर्ग किमी. है।

शाहजहाँपुर — नीमराना — बहरोड़ नगरीय समूह के विद्यमान भू-उपयोग का अध्ययन वृहद तौर पर मौजूदा स्वरूप के आधार पर किया गया है। जिसमें विद्यमान बहरोड़ नगर के आबादी क्षेत्र, ग्रामीण बस्तियों, रीको द्वारा विकसित औद्योगिक क्षेत्र एवं अन्य उपयोगों को छितराये हुये मिश्रित उपयोग के रूप में दर्शाया गया है। इनके अन्तर्गत विद्यमान विस्तृत भू-उपयोगों का वर्गीकरण नहीं किया गया है। मानचित्रों में पहाड़ियों, वन क्षेत्र, नदी-नालों आदि का अंकन प्रचलित पद्धति से सेटेलाइट इमेजरी, सर्वे ऑफ इंडिया के मानचित्रों व अन्य उपलब्ध सूचनाओं के आधार पर किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-8 के साथ-साथ विकसित हुई रीको औद्योगिक जन उपयोगितायें व अन्य छितराये उपयोगों को मौटे तौर पर बेस मैप व विद्यमान भू-उपयोग मानचित्र पर अंकित कर दिया गया है। इन समस्त क्षेत्रों का विस्तृत विवरण तथा क्षेत्रफल की गणना मास्टर प्लान बनने के पश्चात इन क्षेत्रों हेतु तैयार किये जाने वाले विस्तृत जोनल/सैक्टर प्लान में किया जावेगा।

शाहजहाँपुर — नीमराना — बहरोड़ नगरीय समूह के अन्तर्गत बहरोड़ नगर के अलावा शाहजहाँपुर व नीमराना में विकसित औद्योगिक क्षेत्र होने के कारण ये नगरीय गतिविधियों

के प्रमुख केन्द्र है। इन नगरीय केन्द्रों के विद्यमान विकसित क्षेत्रों का विवरण निम्न प्रकार से है:—

(अ)	बहरोड़	485 हैक्टर
(ब)	शाहजहाँपुर	256 हैक्टर
(स)	नीमराना	106 हैक्टर

बहरोड़, शाहजहाँपुर व नीमराना में राजस्थान राज्य औद्योगिक विकास एवं विनियोजन निगम लि. संस्था (RIICO) द्वारा विकसित औद्योगिक क्षेत्रों का कुल क्षेत्रफल लगभग 1168 है० है जिनका विवरण निम्नानुसार है:—

SNB क्षेत्र में विद्यमान रीको नियोजित औद्योगिक क्षेत्रों का विवरण—2011:

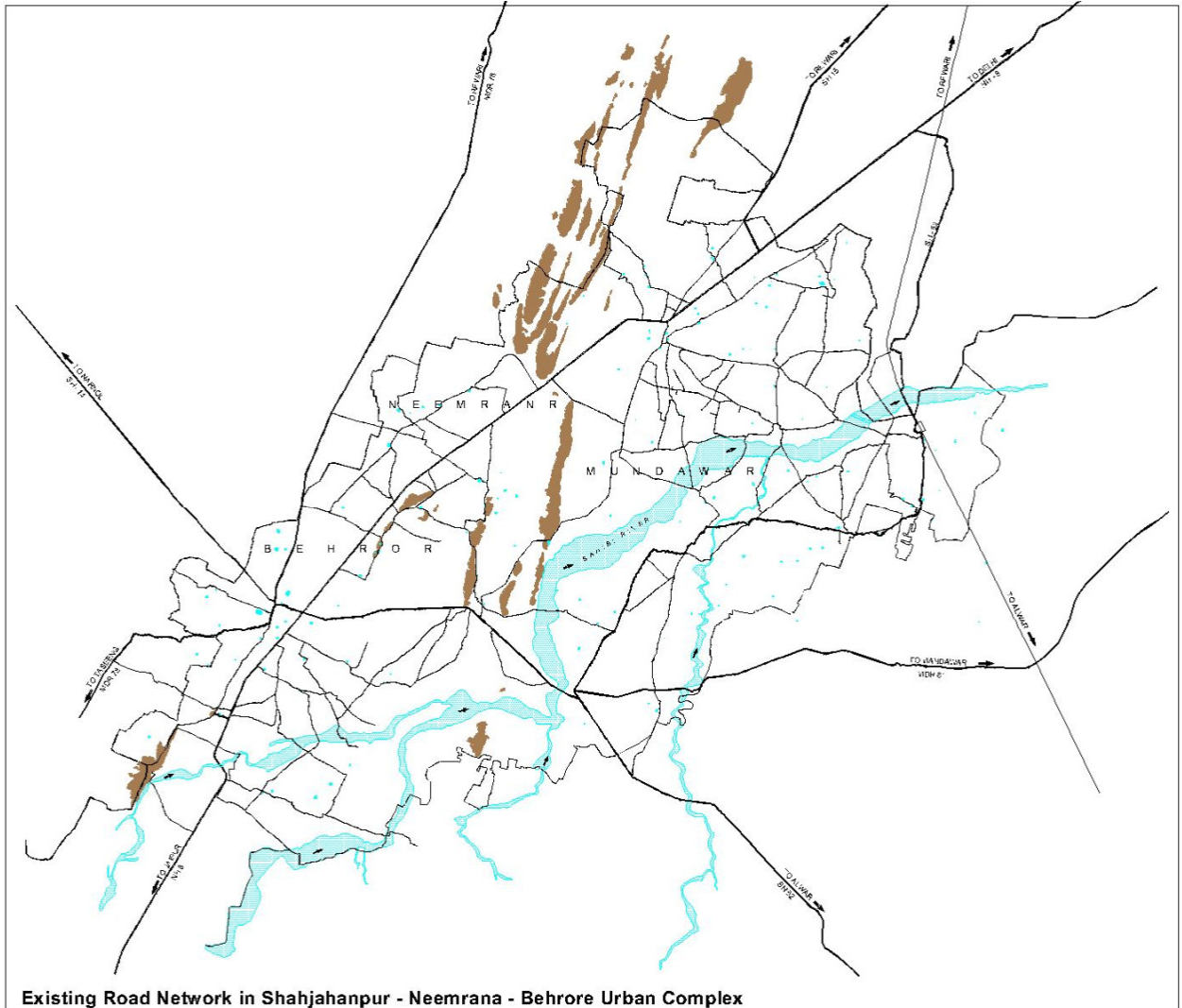
S.No.	Name	Area in Hect.
1.	Shahjahanpur	93.0
2.	Behror	129.0
3.	Neemrana	946.0

4.2 परिसंचरण:

शाहजहाँपुर — नीमराना — बहरोड़ नगरीय समूह देश की राजधानी दिल्ली, राज्य की राजधानी जयपुर, जिला मुख्यालय अलवर तथा हरियाणा राज्य के समीपवर्ती कस्बों व राजस्थान राज्य के कस्बों व ग्रामीण क्षेत्रों से सड़क नेटवर्क द्वारा भली भाँति जुड़ा हुआ है। देश की राजधानी दिल्ली व राज्य की राजधानी जयपुर से यह नगरीय समूह राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या—8 से जुड़ा हुआ है। इस नगरीय समूह से दो राज्य राजमार्ग गुजरते हैं। राज्य राजमार्ग संख्या—14 हरियाणा राज्य के नारनोल कस्बे को बहरोड़ होते हुए अलवर से जोड़ता है। राज्य राजमार्ग संख्या—52 राज्य राजमार्ग संख्या—14 पर स्थित सोडावास से प्रारम्भ होकर पूर्व दिशा में अजरका होते हुए जाता है। मुख्य जिला सड़कों, अन्य जिला सड़कों व ग्रामीण सड़कों द्वारा भी इस नगरीय समूह के कस्बे व ग्रामीण क्षेत्र आस—पास के

क्षेत्रों से जुड़े हुए है। शाहजहाँपुर – नीमराना – बहरोड़ नगरीय समूह के मानचित्रों में इन प्रमुख सड़कों को दर्शाया गया है।

अलवर-रेवाड़ी बड़ी रेल लाइन इस नगरीय समूह के पूर्व से गुजरती है। इस नगरीय समूह



में अजरका ग्राम में एकमात्र रेलवे स्टेशन है। DFC के अन्तर्गत आने वाली दिल्ली-रेवाड़ी-फुलेरा-अहमदाबाद रेलवे लाइन शाहजहाँपुर – नीमराना – बहरोड़ नगरीय समूह के बाहर उत्तर पश्चिम दिशा से गुजरती है। जो कि SNB नगरीय क्षेत्र की सीमा के समीप ही है। इस क्षेत्र में एक इनलेण्ड कंटेनर डिपो (ICD) विकसित किया जा रहा है। राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा दिल्ली-जयपुर 6-लेन एक्सप्रेस-वे भी निर्मित किया जाना प्रस्तावित है। इन सभी महत्वपूर्ण गतिविधियों का इस क्षेत्र के विकास में महत्वपूर्ण योगदान रहेगा।

5.0 नियोजन की संकल्पना:

शाहजहाँपुर – नीमराना – बहरोड़ (एस एन बी) नगरीय समूह की परिकल्पना राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (NCR) के राजस्थान उप-क्षेत्र में मुख्यतः निम्नलिखित उद्देश्यों को ध्यान में रखते हुए की गई है:—

- (अ) राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में स्थित होने का लाभ अन्तर्राष्ट्रीय एवं राष्ट्रीय निवेशकों को प्रदान करते हुए पूँजी निवेश हेतु सुअवसर प्रदान करना।
- (ब) तीव्र गति से बदलती हुई क्षेत्रीय वैश्विक आर्थिक प्रतियोगात्मक गतिविधियों हेतु अन्तर्राष्ट्रीय स्तर का विकास तथा एक स्थान पर निजी निवेशकों को सुनियोजित आधारभूत संरचना एवम् आधुनिक विशेषीकृत सुविधायें तथा प्रतिस्पर्धात्मक (Competitive) आर्थिक क्रियाकलाप प्रदान करना।
- (स) राष्ट्रीय-राजधानी क्षेत्र की क्षेत्रीय योजना – 2021 में प्रतिपादित क्षेत्रीय केन्द्रों का विकास एवम् राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के प्रत्येक उप क्षेत्रों का संतुलित एवं गतिशील विकास करना।
- (द) DMIC योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित खुशखेडा-नीमराना-भिवाडी क्षेत्र का पूँजी निवेश के माध्यम से नई टाउनशिप का विकास करना।

शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह को इस प्रकार नियोजित किया जाये जिससे यह अन्तर्राष्ट्रीय आर्थिक वातावरण में प्रतिस्पर्धा कर सके एवं इस उद्देश्य की पूर्ति हेतु आर्थिक एवं पर्यावरण सम्बन्धी मानदण्डों पर जोर देना आवश्यक है

शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह का प्रस्तावित स्थल राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के राजस्थान उप क्षेत्र के उत्तरी-पश्चिमी भाग में स्थित है। इस स्थल की कई विशेषतायें हैं। यह दिल्ली से राष्ट्रीय राजमार्ग-8 पर 120 किमी की दूरी पर तथा हरियाणा की सीमा के पास स्थित है तथा राष्ट्रीय राजमार्ग -8 (दिल्ली से जयपुर खण्ड) का इस क्षेत्र से गुजरने

के कारण भी यहाँ पूँजी निवेश की विपुल सम्भावनायें हैं। यह नगरीय समूह, अन्य शहरों से भली-भाँति जुड़ा हुआ है।

अन्य मुख्य परिस्थितिक लाभ राजस्थान एवं हरियाणा के वर्तमान औद्योगिक क्षेत्रों के निकट होना है, यद्यपि इस क्षेत्र में सुनियोजित आवासीय एवं अन्य आधारभूत संरचनाएँ विकसित नहीं हुये हैं। राजस्थान में रीको द्वारा विकसित, शाहजहाँपुर, नीमराना एवं बहरोड़ के औद्योगिक क्षेत्र आधुनिक विकसित आधारभूत सुविधाओं से वंचित हैं। इसी प्रकार हरियाणा के आसपास विकसित अन्य औद्योगिक क्षेत्रों में भी इन आधारभूत सुविधाओं की कमी है। अतः सुनियोजित एवं गतिशील विकास हेतु यह आवश्यक है कि आस-पास के क्षेत्रों के लिये यह सुविधायें नियोजित तरीके से विकसित की जाये। शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह इन सुविधाओं को उचित प्रकार से प्रदान करने में सक्षम होगा। शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह एक “आधारभूत संरचना प्रेरित” योजना होगी, जहाँ जन-परिवहन, संचार एवं सूचना प्रौद्योगिकी, जल वितरण, जल-मल निकास एवं पुनःभरण, विद्युत एवं ठोस कचरा निस्तारण प्रबन्धन आदि हेतु उत्कृष्ट स्तर की सुविधायें प्रदान किया जाना प्रस्तावित है।

शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह में विकास की विपुल सम्भावनाओं को देखते हुए खुशखेड़ा-भिवाड़ी-नीमराना निवेश क्षेत्र में, नॉलेज सिटी, औद्योगिक क्षेत्र, एवं आवासीय उपयोगों के बहुउद्देश्यीय आर्थिक समूहों के स्थापना प्रस्तावित की गई है। सम्पूर्ण नियोजन सहज रूप से ज्ञान आधारित एवं एक दूसरे पर आधारित तथा पूरक हो। अतः यह वाछंनीय है कि इस क्षेत्र को इस प्रकार की संरचना प्रदान की जाये जो आपसी तालमेल को बढ़ावा दे, साथ ही अलग-अलग समूहों को पृथक पहचान भी प्रदान कर सके।

राष्ट्रीय राजमार्ग क्षेत्र के राजस्थान उप-क्षेत्र में शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह को नियोजित करने हेतु निम्नलिखित नीतियों को परिकल्पित किया गया है:

- (अ) शाहजहाँपुर – नीमराना – बहरोड़ नगरीय समूह की परिकल्पना अतिआधुनिक (Technology) प्रौद्योगिकी को समाहित करते हुये जहाँ सम्पूर्ण शहरी सरचना का विकास अपने आप में लचीला, प्राकृतिक एवं प्रमाकीय (Modular) हो।
- (ब) शाहजहाँपुर – नीमराना – बहरोड़ नगरीय समूह की सरचना का ढांचा मुख्य शहरी सुविधाओं, जनसमूह हेतु परिवहन, एवम् समस्त शहरी समूह की स्थिति के अनुरूप हो, तथा शहरी समूह की आन्तरिक बनावट लचीली के साथ-साथ आधारभूत सरचना की आधुनिक व्यवस्था के अनुकूल हो।
- (स) नगरीय समूहों का विकास इस उद्देश्य से किया जाना कि वे एक आधुनिक विकास की उत्पत्ति करेंगे, जिसमें प्रमुख लक्ष्य “ज्ञान प्रेरित” सामाजिक विकास पर होगा, जो कि शोध, सूचना एवं प्रौद्योगिक के विकास एवं निवेश में सहयोग कर सके।
- (द) शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह के सम्पूर्ण क्षेत्र में सीमित जल संसाधन है, अतः जल के पुनःभरण एवं पुनःचक्रित करने को प्राथमिकता दिया जाना होगा। वर्षा जल को संग्रहण कर भूमिगत जल को पुनःभरण करना अतिआवश्यक है। खुले स्थल, पार्क, सड़के/सड़कों के आसपास के स्थल इस प्रकार नियोजित किये जाये जिससे कि वे वर्षा जल को संग्रहण हेतु भूमिगत जल की पुनःभरण करने हेतु परिक्षेत्र बने। समस्त आवासीय एवं अन्य उपयोग हेतु भूखण्डों में स्वतंत्र रूप से वर्षा जल संग्रहण हेतु पुनःभरण की प्रणाली व संरचना का निर्माण किया जाना आवश्यक होगा।
- (य) इस क्षेत्र में विशेष तौर पर गैर परम्परागत ऊर्जा स्रोतों यथा सौर ऊर्जा, जैविक ऊर्जा आदि का प्रावधान हो।
- (र) शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह की ग्रामीण आबादी को आर्थिक विकास की मुख्य धारा से इस प्रकार जोड़ा जाना होगा कि यहाँ के निवासियों को प्रस्तावित आधारभूत सुविधाओं का पूरा लाभ मिल सके।
- (ल) इस समूह में स्थित प्राकृतिक क्षेत्र जैसे वन क्षेत्र, नदी एवं उसके आस-पास का क्षेत्र, पहाड़ियों तथा उनके आसपास का स्थल आदि का संरक्षण कर उन्हें इस प्रकार

नियोजित किया जाये जिससे यह नगरीय समूहों हेतु ऑक्सीजन का कार्य कर सके एवम् आमोद-प्रमोद तथा इसी प्रकार के अन्य उपभोगों हेतु उपलब्ध रहे।

- (व) इस क्षेत्र में प्रदूषण रहित उद्योग एवं ऐसे उद्योग जो पानी का कम से कम उपयोग करते हो, का ही विकास किया जाना वांछित होगा।
- (श) आधुनिक विकास के दौर में परिवहन एवं यातायात की आवश्यकताओं को देखते हुए यह आवश्यक होगा कि इस वृहद क्षेत्र के लिये इंटरसिटी एवं इंट्रासिटी यातायात का समुचित प्रावधान किया जावे। जिससे न केवल राज्य के विभिन्न क्षेत्रों से बल्कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में आवागमन सुगमता से किया जा सके।

5.1 दिल्ली-मुम्बई औद्योगिक गलियारा (DMIC) एवं समर्पित माल भाड़ा गलियारा (DFC)

भारत सरकार की राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के तुगलकाबाद व दादरी टर्मिनल एवं जवाहरलाल नेहरू पोर्ट, मुम्बई के मध्य में 1483 किमी लम्बे बहुउद्देशीय एवम् उच्च धूरी (High Axle) का समर्पित माल-भाड़ा गलियारा विकसित करने की परियोजना है तथा दिल्ली-मुम्बई समर्पित गलियारा के साथ-साथ 150 किमी. दोनों और दिल्ली और मुम्बई के मध्य एक औद्योगिक गलियारा स्थापित करने की योजना है। दिल्ली-मुम्बई औद्योगिक गलियारे (DMIC) का मुख्य उद्देश्य वैश्विक स्तर के इन्फ्रास्ट्रक्चर के साथ, वर्तमान में उपलब्ध संसाधनों एवं सामर्थ्य (Potential) का पूर्ण उपयोग करना, पूँजी निवेश को बढ़ावा देना तथा दीर्घगामी सक्षम वातावरण प्रदान कर, क्षेत्र का आर्थिक विकास करना है। उक्त गलियारा देश के छह (6) प्रदेशों यथा – उत्तरप्रदेश, दिल्ली का राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, हरियाणा, राजस्थान, गुजरात एवं महाराष्ट्र में से गुजरेगा तथा अधिकांशतः वर्तमान रेल्वे लाइन के सहारे-सहारे ही बनेगा। इस कोरीडोर में 9 स्थलों पर जंक्शन प्रस्तावित है, जहाँ वर्तमान रेल्वे व प्रस्तावित कोरीडोर के यातायात की अदला-बदली हो सकेगी। जिनमें से राजस्थान क्षेत्र में निम्नलिखित जंक्शन स्थित है:—

- फुलेरा – जयपुर – टूंडला एवं जयपुर – सवाईमाधोपुर के यातायात हेतु के अदला-बदली हेतु।
- मारवाड़ जंक्शन : जोधपुर क्षेत्र (ICD Jodhpur) के यातायात के अदला-बदली हेतु।

इस औद्योगिक गलियारा की कुल लम्बाई 1400 किमी. का लगभग 39 प्रतिशत भाग राजस्थान राज्य से गुजरता है। राजस्थान में इस परियोजना का प्रभाव क्षेत्र 1,98,580 वर्ग किमी है जो राज्य के कुल क्षेत्र का 58 प्रतिशत है।

दिल्ली-मुम्बई औद्योगिक गलियारा एक आदर्श गलियारे के रूप में परिकल्पित है जो एक अन्तर्राष्ट्रीय स्तर का होगा तथा मुख्य ध्येय इसको “वैश्विक उत्पादन एवं व्यापारिक केन्द्र” के रूप में, उत्पादन व सर्विस के आधार को बढ़ाकर, विकसित किया जाना है। DMIC योजना में KBNIR को एक विशेष केन्द्र के रूप में चिन्हित किया जाकर पूर्णतया ग्रीन फील्ड टाउनशिप के रूप में विकसित किये जाने का प्रस्ताव किया गया है। SNB का मास्टर प्लान उक्त प्रस्तावित टाउनशिप की योजना को समायोजित करते हुए बनाया गया है।

6.0 जनसंख्या एवं योजना क्षेत्र का निर्धारण:

सामान्यतः किसी भी नगर के मास्टर प्लान हेतु उस नगर की मौलिक वृद्धि दर को ध्यान में रखते हुए की जाती है। SNB नगरीय समूह बहरोड़ नगर के अलावा नीमराना एवं शाहजहाँपुर के साथ एवं वृहद समूह बनाता है जिसके लिये इन क्षेत्रों की स्वयं की जनसंख्या वृद्धि के अतिरिक्त नई अभिकल्पित टाउनशिप के अन्तर्गत प्रस्तावित की गयी आर्थिक गतिविधियां जनसंख्या निर्धारण के लिए महत्वपूर्ण है।

शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह हेतु प्रस्तावित नगरीयकरण योग्य क्षेत्र -2041 हेतु जनसंख्या का निर्धारण निम्न बिंदुओं को ध्यान में रखकर किया गया है:-

- (अ) इस क्षेत्र की दिल्ली, हरियाणा व जयपुर से निकटता।
- (ब) राष्ट्रीय राजमार्ग 8 को चार लेन से छः लेन चौड़ाई में उच्चीकृत किये जाने से इस क्षेत्र में सुगम यातायात की उपलब्धता, समर्पित मालभाड़ा गलियारा।
- (स) दिल्ली-मुम्बई के मध्य प्रस्तावित औद्योगिक गलियारा व KBNIR प्रस्तावित विशिष्ट निवेश क्षेत्र।
- (द) बावल-रेवाड़ी-धारुहेडा औद्योगिक पट्टी एवं भिवाड़ी-टपूकडा-खुशखेडा कॉम्पलेक्स से समीपता।
- (य) नीमराना, बहरोड़ व शाहजहाँपुर में विद्यमान औद्योगिक विकसित क्षेत्र स्थित होना।
- (र) राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के अन्तर्गत अन्य क्षेत्रों की तुलना में यहां पर भूमि की कम कीमत पर उपलब्धता।
- (व) राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा प्रस्तावित रेपीड रेल ट्रांजिस्ट सिस्टम (RRTS) द्वारा द्रुतगामी रेल यातायात सुविधा का प्रस्ताव।

शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह में शामिल 137 राजस्व ग्रामों (बहरोड़ नगर सहित) की वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार कुल जनसंख्या 2.32 लाख है जो वर्ष 2011 में 3 लाख होने का अनुमान है। KBNIR द्वारा प्रस्तावित क्षेत्र में औद्योगिक एवं अन्य आर्थिक गतिविधियों के प्रस्तावित विकास से इस क्षेत्र में वृहद स्तर पर ज्ञान आधारित,

औद्योगिक व अन्य क्षेत्रों में रोजगार के अवसर उपलब्ध होंगे। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8, प्रस्तावित RRTS, प्रस्तावित भिवाडी लिंक रोड आदि के कारण त्वरित यातायात सुविधा उपलब्ध हो सकेगी। इन सम्भावनाओं को देखते हुए DMICDC द्वारा KBNIR योजना (जिसमें 42 ग्रामों का क्षेत्र शामिल है) में वर्ष 2041 हेतु 13.80 लाख जनसंख्या अनुमानित की गई है। SNB के शेष क्षेत्र हेतु कन्सलटेन्ट द्वारा वर्ष 2041 में जनसंख्या 4.40 लाख अनुमानित की गई है। इस प्रकार वर्ष 2041 में एसएनबी नगरीय समूह की कुल जनसंख्या 18.20 लाख हो जाने का अनुमान है। KBNIR क्षेत्र को छोड़कर शेष एसएनबी क्षेत्र की जनसंख्या का आंकलन अलवर जिले की कम्पाउंड वार्षिक वृद्धि दर (CAGR) 2001-11 में 2.30 प्रतिशत, 2011-21 में 2.35 प्रतिशत, 2021-31 में 2.4 प्रतिशत एवं 2031-41 में 2.5 प्रतिशत के आधार पर अनुमानित किया गया है। SNB नगरीय समूह की जनसंख्या का आंकलन निम्न तालिका में दर्शाया गया है:-

प्रस्तावित जनसंख्या – शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह-2041

क्र. सं.	जनसंख्या
केबीएनआईआर (KBNIR)	13,80,000
बहरोड़	1,10,000
एसएनबी नगरीय समूह का शेष क्षेत्र	3,30,000
कुल जनसंख्या	18,20,000

6.1 एसएनबी मास्टर प्लान की योजना क्षेत्रों का निर्धारण:

SNB नगरीय समूह में KBNIR एक महत्वपूर्ण विकास केन्द्र तथा DMIC द्वारा नई टाउनशिप के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित किया गया है। बहरोड़ कस्बा इस क्षेत्र में एक महत्वपूर्ण नगरीयकृत क्षेत्र है इन दोनों क्षेत्रों के मध्य में नीमराना एवं एनएच 8 के दोनों

ओर विकास हो रहा है। तदानुसार प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र को निम्न योजना क्षेत्रों में बांटा गया है:—

- (अ) बहरोड कस्बा योजना क्षेत्र
- (ब) KBNIR योजना क्षेत्र
- (स) नीमराना—बहरोड एनएच 8 योजना क्षेत्र
- (द) ग्रामीण योजना क्षेत्र

SNB नगरीय क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल लगभग 550.6 वर्ग किमी. है। इसमें से नगरीयकरण योग्य क्षेत्र में शामिल बहरोड कस्बा योजना क्षेत्र का क्षेत्रफल 20.78 वर्ग किमी., KBNIR योजना क्षेत्र में नगरीयकरण योग्य क्षेत्रफल 123.41 वर्ग किमी. तथा नीमराना—बहरोड एन. एच. योजना क्षेत्र में नगरीयकरण योग्य क्षेत्रफल 83.64 वर्ग किमी. है।

बहरोड कस्बा योजना क्षेत्र में बहरोड नगर की विद्यमान आबादी एवं इसके विस्तार हेतु प्रस्तावित रिंग रोड के अंदर का क्षेत्र शामिल किया गया है। KBNIR योजना क्षेत्र में 42 ग्रामों का क्षेत्र शामिल किया गया है। KBNIR योजना क्षेत्र एवं बहरोड योजना क्षेत्र के अतिरिक्त राष्ट्रीय राजमार्ग के दोनों ओर प्रस्तावित नगरीयकरण योग्य क्षेत्र को नीमराना—बहरोड एनएच 8 योजना क्षेत्र में शामिल किया गया है। प्रस्तावित नगरीय योजना क्षेत्र के चारों ओर स्थित क्षेत्र को ग्रामीण योजना क्षेत्र के रूप में चिह्नित किया गया है।

KBNIR योजना क्षेत्र में शामिल 42 राजस्व ग्रामों की सूची निम्नानुसार है:—

क्र.सं.	ग्राम का नाम	क्र.सं.	ग्राम का नाम
1	गुगलकोटा	22	लमचपुर
2	श्रीयानी	23	मिर्जापुर
3	जोनायचाकलां	24	बैरोद
4	सांसेडी	25	गदूवास
5	जोनायचाखुर्द	26	बीजवाड चौहान
6	बनीजोनायचा	27	हुलमाना कलां

7	चोबारा	28	हुलमाना खुर्द
8	शाहजहाँपुर	29	भोजपुरी
9	ढोढाकरी	30	मनेठी
10	बेलनी	31	जालाबास
11	जनकसिंहपुरा	32	मोलावास
12	फौलादपुर	33	बहरोड जाट
13	बावडी	34	सिरोड खुर्द
14	ईश्वरीसिंहपुरा	35	सिरोड कलां
15	काली पहाड़ी	36	नांगल सियां
16	बावद	37	अजरका
17	रामसिंहपुरा	38	भगोला अहीर
18	मानका	39	दरबारपुर
19	दाधिया	40	माजरा
20	गादली	41	भानोथ
21	पलावा	42	सुंदरवाड़ी

7.0 प्रस्तावित भू-उपयोग:

वर्तमान में द्रुत गति से हो रहे तकनीकी, आर्थिक एवं सामाजिक एवं सामाजिक परिवर्तनों के मध्य नजर शहर की भावी आवश्यकताओं को पूर्णतः एवं विशिष्ट रूप में आकलन किया जाना एक अति कठिन कार्य है, ऐसी परिस्थिति में नवीन तौर पर प्रस्तावित KBNIR सिटी सहित सम्पूर्ण एसएनबी नगरीय समूह हेतु भविष्य के लिए एक लम्बी एवं लचीली रूपरेखा बनाया जाना आवश्यक है। इसी परिपेक्ष्य में भू-उपयोग योजना की एक वृहद संरचना प्रस्तावित की जा रही है। इस मास्टर प्लान के अनुसरण में इस प्रस्तावित भू-उपयोग संरचना हेतु विस्तृत सेक्टर प्लान/जोनल प्लान बनाये जाएंगे जो कि उक्त उपयोगों के लिए आवश्यक आवासीय, शैक्षणिक, वाणिज्यिक आदि उपयोगों का समावेश करेंगे। इन वृहद उपयोगों में अनुज्ञेय अन्य उपयोगों हेतु अलग से विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण विनियम बनाये गये हैं। इस नगरीय समूह में बहरोड़ विद्यमान नगर के रूप में एक महत्वपूर्ण विकास केन्द्र है। इसमें अतिरिक्त KBNIR प्रस्तावित नई टाउनशिप एक महत्वपूर्ण नये केन्द्र के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। इन दोनों विकास केन्द्रों के मध्य नीमराना भी एक महत्वपूर्ण औद्योगिक केन्द्र है।

SNB नगरीय समूह में बहरोड़ ही एक मात्र नगरपालिका कस्बा है। बहरोड़ नगरपालिका क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 15.12 वर्ग किमी. है। वर्ष 2001 में बहरोड़ नगर की जनसंख्या 22,856 थी जो वर्ष 2011 में लगभग 34,000 होने का अनुमान है। बहरोड़ कस्बे का विद्यमान विकसित क्षेत्र लगभग 485 हैक्टर है जिसमें से लगभग 130 हैक्टर क्षेत्र रीको औद्योगिक क्षेत्र के अन्तर्गत है। शेष क्षेत्र में मुख्यतः आवासीय, व्यवसायिक, सार्वजनिक व अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएँ, राजकीय कार्यलय व अन्य गतिविधियाँ सम्मिलित हैं। इस आबादी क्षेत्र का घनत्व लगभग 103 व्यक्ति प्रति हैक्टर है। एसएनबी नगरीय समूह हेतु प्रस्तावित भू-उपयोग मानचित्र में बहरोड़ कस्बे के चारों ओर एक रिंग रोड 60 मीटर चौड़ी प्रस्तावित की गई है। इस प्रस्तावित रिंग रोड के बाहर की ओर 30 मीटर चौड़ी वृक्षारोपण पट्टी प्रस्तावित की

गयी है। इस प्रस्तावित रिंग रोड के अंदर का क्षेत्र विद्यमान विकसित क्षेत्र के चारों ओर मिश्रित भू-उपयोग में प्रस्तावित किया गया है। इस मिश्रित भू-उपयोग के अन्तर्गत आवासीय, व्यवसायिक, सार्वजनिक व अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएँ, राजकीय कार्यालय, जन सुविधाएँ व अन्य गैर औद्योगिक गतिविधियाँ आ सकेगी। लेकिन कोई भी ऐसा व्यापार या गतिविधि जिसमें खतरनाक, ज्वलनशील, असंगत तथा प्रदूषणकारी पदार्थ या प्रक्रिया शामिल हो, की इस क्षेत्र में अनुमति नहीं होगी। योजनाबद्ध विकास हेतु मास्टर प्लान के अनुसरण में सेक्टर प्लान, जोनल प्लान आदि बनाया जाना प्रस्तावित है। रीको औद्योगिक क्षेत्र में पूर्व में राष्ट्रीय राजमार्ग-8 के उत्तर में सार्वजनिक व अर्द्धसार्वजनिक तथा राष्ट्रीय राजमार्ग के दक्षिण में व्यवसायिक भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया है।

DMICDC के द्वारा एसएनबी क्षेत्र के उत्तरी छोर पर 42 ग्रामों को शामिल करते हुए एक पूर्णतः उच्च स्तरीय एवं आधुनिक तकनीक के आधार पर, पर्यावरणीय मापदण्डों के अनुरूप एक नए शहर खुशखेड़ा-भिवाड़ी-नीमराना इन्वेस्टमेन्ट रीजन का प्रस्ताव किया गया है जिसमें मुख्य तौर पर निम्नलिखित भू-उपयोग होंगे:-

- नोलेज सिटी
- औद्योगिक
- आवासीय

KBNIR योजना क्षेत्र में शामिल 42 ग्रामों का कुल क्षेत्रफल 161.13 वर्ग किमी. है। इस क्षेत्र में प्रस्तावित औद्योगिक एवं ज्ञान आधारित विकास प्रस्तावों के कारण इस क्षेत्र की जनसंख्या वर्ष 2041 में 13.80 लाख प्रस्तावित की गई है।

मास्टर प्लान में भिवाड़ी और नीमराना दो महत्वपूर्ण औद्योगिक निवेश क्षेत्रों को जोड़ने हेतु 100 मीटर चौड़ी लिंक रोड प्रस्तावित की गई है। भू-उपयोग योजना में साहिबी नदी के पश्चिम क्षेत्र में इस प्रस्तावित सड़क के केवल उत्तर में विकास प्रस्तावित किया गया है। इस प्रस्तावित लिंक रोड के विकास के साथ इस सड़क के दक्षिण की ओर विकास

प्रस्तावित करने के बारे में भी भविष्य में आवश्यकतानुसार सक्षम स्तर पर विचार कर निर्णय लिया जा सकेगा।

7.1 आवासीय :

विभिन्न उपयोगों यथा औद्योगिक, नोलेज सिटी, व्यावसायिक, पर्यटन आदि एवं उनके साथ जुड़े हुए अप्रत्यक्ष उपयोगों में कार्य कर रहे व्यक्तियों की आवासीय आवश्यकताओं को देखते हुए आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। यह आवासीय क्षेत्र उसमें रहने वाले आम जनों की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति भी कर सकेगा। इस हेतु रोजमर्रा की वाणिज्यिक, शैक्षणिक आवश्यकताएँ, खेलकूद, मनोरंजन आदि उपयोग इन क्षेत्रों में प्रस्तावित किये जा सकेंगे। इस आवासीय क्षेत्र को उच्च स्तरीय जन सुविधाओं के साथ विकसित किया जाना प्रस्तावित है। इन आवासीय क्षेत्रों में दैनिक उपभोग हेतु दुकानें, रेस्टोरेंट, बारात घर, सामुदायिक भवन, बैंक, पोस्ट ऑफिस, फायर स्टेशन, इलेक्ट्रिक सब स्टेशन, जल भण्डारण, स्वास्थ्य केन्द्र, अस्पताल, उच्च माध्यमिक स्तरीय विद्यालय, गेस्ट हाउस, होटल, बस स्टोप, सर्विस शॉप, पेट्रोल पम्प, खेल मैदान व पार्क व अन्य सामुदायिक, सामाजिक, धार्मिक सुविधाएँ व गृह उद्योग आदि गतिविधियाँ निर्धारित मापदण्डों के अनुसार अनुज्ञेय होगी।

7.2 व्यावसायिक:

प्रस्तावित नोलेज सिटी, औद्योगिक क्षेत्र एवं आवासीय क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु KBNIR योजना क्षेत्र के मध्य में प्रस्तावित 80 मीटर चौड़ी रोड के दोनों ओर व्यावसायिक भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया है। इस व्यावसायिक भू-उपयोग में विभिन्न व्यावसायिक गतिविधियों के अतिरिक्त एकीकृत रूप से ऑफिस काम्पलेक्स, बैंक, पोस्ट ऑफिस, सर्विस सेन्टर, पेट्रोल पम्प, होटल, आदि विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

वृहद पैमाने पर प्रस्तावित नगरीय करण योग्य क्षेत्रों के निर्माण हेतु भवन निर्माण सामग्री व्यवसाय हेतु तथा कृषि उपज व अन्य सामग्रियों के थोक व्यापार हेतु स्थल भगोला अहीर ग्राम में प्रस्तावित बहरोड— नीमराना रोड लिंक के उत्तर में प्रस्तावित किये गये हैं।

भण्डारण एवं गोदामो हेतु अजरका रेलवे स्टेशन के पास रेल लाइन के दक्षिण में स्थल प्रस्तावित किया गया है। बहरोड़ योजना क्षेत्र में भी राष्ट्रीय राजमार्ग के पूर्व में व्यावसायिक भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया है।

7.3 औद्योगिक :

SNB नगरीय समूह का प्रमुख उद्देश्य प्रदूषण रहित उच्च स्तरीय औद्योगिक वातावरण उपलब्ध कराना है जिससे वृहद स्तर का विश्वस्तरीय पूंजी निवेश आकर्षित किया जा सके। प्रदूषण रहित उच्च तकनीकी आधारित उद्योगों की स्थापना हेतु एकीकृत रूप से आधारभूत सुविधाएँ उपलब्ध कराई जाकर वैश्विक निवेश हेतु आकर्षक वातावरण उपलब्ध कराया जाना प्रस्तावित है। इस क्षेत्र की आवश्यकता की पूर्ति के लिये श्रमिकों हेतु आवास एवं मनोरंजन सम्बंधी सुविधाएँ, दैनिक आपूर्ति हेतु दुकानें, कौशल विकास केन्द्र, पुलिस थाना, टेलीफोन एक्सचेंज, इलेक्ट्रिक सब स्टेशन, जल भण्डारण, बैंक एवं अन्य सामुदायिक सुविधाएँ आदि एवम् इसी प्रकार के अन्य उपयोग भी अनुज्ञेय होंगे ताकि यह क्षेत्र एकीकृत रूप से विकसित हो सके। मास्टर प्लान में निम्न स्थलों पर नये औद्योगिक क्षेत्र प्रस्तावित किये गये हैं:

- i. KBNIR क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के पश्चिम में ग्राम गूगल कोटा, जोनायचकलां क्षेत्र में
- ii. KBNIR क्षेत्र में साहिबी नदी के दक्षिण में अजरका रेलवे स्टेशन क्षेत्र में
- iii. ग्राम कुटीना, कांकर क्षेत्र में
- iv. रीको के नीमराना औद्योगिक क्षेत्र के पश्चिम में ग्राम पीपली, बीचपुरी क्षेत्र में
- v. सोतानाला के दक्षिण में ग्राम जैनपुरवास क्षेत्र में
- vi. ग्राम कोलीलाजोगा क्षेत्र में

उपरोक्त प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्रों का विकास चरणबद्ध रूप से आवश्यकतानुसार सम्बंधित संस्थाओं द्वारा किया जावेगा तथा नियमानुसार आवश्यक पर्यावरण अनुमति सम्बंधित संस्था द्वारा लेनी होगी। अजरका रेलवे स्टेशन क्षेत्र में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र को विकसित करने

के बारे में सक्षम स्तर पर अन्य औद्योगिक क्षेत्र के विकास के पश्चात विचार किया जायेगा। उपरोक्त औद्योगिक क्षेत्रों में प्रदूषण रहित उद्योग एवं ऐसे उद्योग जो पानी का कम से कम उपयोग करते हों, का ही विकास किया जाना प्रस्तावित है।

7.4 राजकीय कार्यालय:

SNB नगरीय समूह भविष्य में एक प्रमुख नगर के रूप में विकसित होगा। जिसका प्रबन्धन किये जाने हेतु क्षेत्रीय व राज्य सरकार की प्रशासनिक इकाइयों, स्थानीय निकाय एवं अन्य विभिन्न विभागों हेतु कार्यालय स्थापित करने के लिए एकीकृत स्थल प्रस्तावित नोलेज सिटी के केन्द्र में राजकीय कार्यालय हेतु प्रस्तावित किया गया है। नीमराना ग्राम आबादी के पश्चिम में भी राजकीय कार्यालय हेतु स्थल प्रस्तावित किया गया है। इन स्थलों को इस प्रकार से नियोजित किया गया है कि यहां रहने वाले जन समुदाय एवं निवेशक/विकासकर्ता आसानी से पहुंच सकें। इस स्थल पर कर्मचारियों के लिए आवास सुविधा, खुदरा व्यवसायिक गतिविधियां व अन्य सामाजिक व सांस्कृतिक सुविधाएं भी विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

7.5 आमोद—प्रमोद:

7.5.1 पार्क, खुला स्थल एवं खेल मैदान:

उद्यान एवं खुले स्थान नागरिकों के स्वस्थ जीवन यापन की एक मूलभूत आवश्यकता है। प्रस्तावित SNB नगरीय समूह में स्थित सभी पहाड़ियों को सघन वृक्षारोपण कर हरे-भरे क्षेत्र के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। KBNIR क्षेत्र में प्रस्तावित नोलेज सिटी एवं आवासीय क्षेत्रों में सिटी लेवल पार्को तथा खेल मैदान व स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स का प्रावधान रखा गया है। नई टाउनशिप के उत्तर पूर्वी छोर पर एक वृहद रीजनल पार्क का प्रस्ताव दिया गया है। इसके अतिरिक्त राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राज्य राजमार्गों के दोनों ओर भी 30 मीटर चौड़ाई की हरित पट्टी में सघन वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है।

7.5.2 पर्यटन :

राजस्थान में अनेक समृद्ध ऐतिहासिक व सांस्कृतिक सम्पदा की पृष्ठभूमि के कारण पर्यटकों की रुचि के अनेको स्थल हैं अतः पर्यटन से सम्बंधित संसाधनों के विकास की विपुल सम्भावनाएँ हैं। शाहजहाँपुर—नीमराना—बहरोड नगरीय समूह राजस्थान राज्य के लिये पर्यटन का प्रवेश द्वार बन सकता है। शाहजहाँपुर—नीमराना—बहरोड नगरीय समूह राष्ट्रीय राजमार्ग 8 द्वारा दिल्ली व जयपुर से भली भाँति जुड़ा हुआ है अतः यह पर्यटकों के लिये बहुत उपयोगी स्थल है। SNB मास्टर प्लान में राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर पश्चिम में स्थित पहाड़ियों की तलहटी में ग्राम बेलनी, दूधाकरी के क्षेत्र में पर्यटन सुविधाओं हेतु स्थल प्रस्तावित किया गया है। इस स्थल पर होटल, मोटल, रिसोर्ट, गोल्फ कोर्स, मल्टीप्लेक्स सिनेमा, एकजीबिशन/थियेटर क्षेत्र, होलीडे होम्स (एकल व इकाइयों के समूह के रूप में) इत्यादि पर्यटन उद्योग को बढ़ावा देने वाली अन्य गतिविधियाँ आ सकेंगी।

7.6 सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक:

KBNIR टाउनशिप में उच्च स्तरीय ज्ञान आधारित क्षेत्र विकसित किया जाना प्रस्तावित है। इस क्षेत्र में आने वाले शैक्षणिक संस्थान, विश्वविद्यालय, तकनीकी शिक्षण संस्थान शाहजहाँपुर — नीमराना — बहरोड नगरीय समूह के लिये उत्कृष्ट स्तर का आर्थिक आधार तैयार करने में सहायक होंगे। जिनका परोक्ष प्रभाव विशेषीकृत शहरों के समूह को विकसित करने एवं उनसे सम्बन्धित नौकरियों हेतु सुअवसर प्रदान कर सकेगा। इस नोलेज सिटी में अन्तर्राष्ट्रीय, राष्ट्रीय या रीजनल स्तर/प्रतिष्ठा के संस्थाओं हेतु एकीकृत रूप से भूमि व अन्य आधारभूत सुविधाएँ उपलब्ध करवाया जाना प्रस्तावित है।

प्रस्तावित नोलेज सिटी में सूचना—प्रौद्योगिकी, कला व डिजाइन, बायो—टेक्नोलोजी, साईबर, स्वास्थ्य, मीडिया, तकनीकी तथा अन्य संबंधित क्षेत्रों हेतु विशिष्ट शिक्षा केन्द्र विकसित किये जावेंगे। इन केन्द्रों के विकसित होने पर विशेषीकृत आर्थिक क्षेत्रों यथा— आई टी, बायो—टेक, मनोरंजन, औद्योगिक आदि हेतु प्रशिक्षित जन—शक्ति उपलब्ध हो सकेंगी।

प्रस्तावित नोलेज सिटी राजस्थान राज्य तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र हेतु कौशल विकास एवं शिक्षण हेतु आवश्यक आधारभूत सुविधाओं को उपलब्ध करवाने में महत्वपूर्ण योगदान देगी।

शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह के भू-उपयोग मानचित्र में नोलेज सिटी की स्थिति इस प्रकार नियोजित की गयी है कि यह एक महत्वपूर्ण स्थल हो जो कि राष्ट्रीय राजमार्ग तथा क्षेत्र में विद्यमान औद्योगिक इकाईयाँ अन्य कार्यक्षेत्र एवं आवासीय क्षेत्रों से सुगम दूरी पर हो।

प्रस्तावित नोलेज सिटी के अतिरिक्त राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के दक्षिण में ग्राम कोलिलाजोगा एवं अन्य समीपवर्ती ग्रामों के क्षेत्र में भी सार्वजनिक व अर्द्धसार्वजनिक उपयोग हेतु स्थल प्रस्तावित किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के उत्तर में बहरोड़ में रीको औद्योगिक क्षेत्र एवं प्रस्तावित रिंग रोड के मध्य में भी सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग हेतु स्थल प्रस्तावित किया गया है।

सार्वजनिक व अर्द्धसार्वजनिक उपयोग में मूल उपयोग को सुविधा प्रदान करने हेतु इस क्षेत्र में बोर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस, हॉस्टल, convenient shopping, स्वास्थ्य केन्द्र, खुले स्थल, जन सुविधायें यथा – पुलिस थाना, टेलीफोन एक्सचेंज, इलेक्ट्रिक सब स्टेशन, जल भण्डारण, बैंक एवं अन्य सामुदायिक सुविधाएँ आदि एवम् इसी प्रकार के अन्य उपयोग भी अनुज्ञेय होंगे ताकि यह क्षेत्र एकीकृत रूप से विकसित हो सके।

7.7 जन उपयोगिताएँ:

SNB नगरीय समूह के लिए विभिन्न प्रकार की जन उपयोगिताएँ यथा जल आपूर्ति, जल-मल निकास, ठोस कचरा प्रबंधन, विद्युत आपूर्ति व सौर ऊर्जा उत्पादन इत्यादि हेतु एकीकृत रूप से नयी टाउनशिप में प्रस्ताव दिये गये हैं। यथा ठोस कचरा प्रबंधन, जल-मल निकास, विद्युत सब स्टेशन आदि हेतु उचित स्थानों पर सामूहिक स्थल प्रस्तावित किये गये हैं।

7.7.1 जल:

जल की उपलब्धता एवं उसका समुचित उपयोग पूरे राज्य में एक गंभीर चिंतन का विषय है। अलवर जिला भी इस परिदृश्य से अलग नहीं है। इस क्षेत्र में कोई भी जल स्रोत बारहमासी नहीं है। भू-जल का स्तर भी निरंतर घटता जा रहा है। ऐसे परिवेश में इस क्षेत्र का साहिबी नदी के तट पर स्थित होना तात्कालिक हल प्रदान करता है। इस हेतु नदी के क्षेत्र में संबंधित विभाग द्वारा नियमानुसार एवं तकनीकी परिक्षण के पश्चात नलकूपों की खुदाई की जा सकती है। किन्तु अधिक समय तक इस प्रकार पानी निकालते रहते से पानी की गुणवत्ता एवम् उसकी मात्रा में भी विपरीत प्रभाव पड़ सकता है। इसी कारण से पानी के विश्वसनीय एवं दीर्घकालिन स्रोत की आवश्यकता है। जिसके लिए जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग द्वारा एक वृहद प्रोजेक्ट बनाया जा सकता है। तथापि इस क्षेत्र की जलापूर्ति के लिए जल के वे साधन जहाँ जल लगातार बहता हो (सतह पर) ही आवश्यकता की पूर्ति कर सकते हैं, निम्न प्रकार हो सकते हैं :-

- यमुना नदी की पश्चिम यमुना नहर में से भिवानी अथवा लुहारू (हरियाणा) में दोहन (tapping) करके।
- गंगा नदी की निचली गंगा नहर में गाजियाबाद में दोहन करने से।
- दिल्ली जल बोर्ड से ट्रीटेड वाटर— औद्योगिक एवं गैर पेयजल उपयोग हेतु।
- धौलपुर से चम्बल जल।

प्रथम तीन विकल्प विभिन्न राज्यों से होने के कारण अन्तर्राज्यीय समस्याओं का सामना करना पड़ सकता है जिसमें जल का दोहन भी रोका जा सकता है। जिससे पानी के स्थाई वितरण में रुकावट आ सकती है। अतः चम्बल नदी का जल लेना ही आवश्यक लगता है।

चम्बल नदी ही राजस्थान में लगातार बहने वाली नदी है। किंतु इस नदी से जल लिये जाने के लिये नदी में स्थित घड़ियाल अभायरण्य होने की वजह से पर्यावरण विभाग की सहमति आवश्यक है। वर्तमान में धौलपुर के एक स्थान से भरतपुर को पानी की आपूर्ति

की जाती है। धौलपुर में राजमार्ग के पुल के पास पानी की आपूर्ति के स्थान से पानी का दोहन कर शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ नगरीय समूह को पानी की आपूर्ति की जा सकती है। बीच में आने वाले अलवर जिले की शेष जनसंख्या को भी पानी की आपूर्ति की जा सकती है। इसका रास्ता धौलपुर-भरतपुर-नगर-अलवर-किशनगढ़-बहरोड़ हो सकता है। यह दूरी 250 किमी की है तथा 170 मीटर का स्थाई लिफ्ट (static lift) है। यह स्रोत अन्य स्रोतों के मुकाबले मात्रा व गुणवत्ता में काफी भरोसेदार है। इनके अतिरिक्त शाहजहाँपुर-नीमराना-बहरोड़ समूह में सख्त उपाय करने होंगे जैसे कि पानी की खपत वाले उद्योगों की स्थापना न होने देने हेतु उपायों की सख्ती से पालना की जाये। इसके अलावा पानी की प्रतिपूर्ति एवम् बरसाती पानी का संग्रह करना तथा वर्षा जल पुनःभरण संरचना का निर्माण कर पानी को पुनः चक्रित कर उपयोग करना कानूनी रूप से समस्त घरेलू/वाणिज्यिक/औद्योगिक क्षेत्र के लिये अनिवार्य करना होगा।

उपरोक्त प्रयासों के अतिरिक्त जल के संरक्षण एवं उपचारित जल (Treated) का पुनः उपयोग करने हेतु विशिष्ट प्रयास करने होंगे। इन प्रयासों के तहत KBNIR सिटी योजना के तहत पुनः चक्रित जल के उपयोग हेतु दिल्ली से निकलने वाले उपचारित जल (Treated) औद्योगिक वेस्ट वॉटर के लिए भी प्रस्ताव विचाराधीन है।

वाटर हार्वेस्टिंग हेतु एवं पुनः चक्रित जल के उपयोग हेतु भवन नियमों एवं उप नियमों में प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा। साथ ही सार्वजनिक स्थलों में बहने वाले वर्षा के पानी आदि के लिए भी विशिष्ट योजना बनाई जानी उपयुक्त होगी। इसके लिए स्थानीय निकाय को पहल करनी होगी। चूंकि यह क्षेत्र प्रारम्भ से ही नवीन रूप में विकसित किया जा रहा है अतः यह भी उचित होगा कि ड्यूल (Dual) वाटर सप्लाई पाईप लाईन विभिन्न भवनों में बिछाई जावे जिससे पीने योग्य पानी को दूसरे अवांछित उपयोगों में लाने से रोका जा सके। इस हेतु सम्बंधित विभाग द्वारा आवश्यकतानुसार फिजिबिलिटी देखते हुए प्रारम्भ से ही कार्य शुरू करना होगा।

जल आपूर्ति व्यवस्था, जल शुद्धिकरण संयंत्र आदि की स्थापना हेतु स्थल सहिबी नदी के दक्षिण में ग्राम नांगलसिया में प्रस्तावित किया गया है।

खुले स्थल, पार्क, सड़के/सड़कों के आसपास के स्थल इस प्रकार नियोजित किये जाये जिससे कि वे वर्षा जल को संग्रहण हेतु भूमिगत जल की पुनःभरण करने हेतु परिक्षेत्र बने। राज्य सरकार की नीति के अनुसार आवासीय एवं अन्य उपयोग हेतु भूखण्डों में स्वतंत्र रूप से वर्षा जल संग्रहण हेतु पुनःभरण की प्रणाली व संरचना का निर्माण किया जाना आवश्यक होगा।

7.7.2 ऊर्जा:

किसी भी विकास के लिए समुचित ऊर्जा का उपलब्ध होना मूल आवश्यकता है। राज्य में विद्युत ऊर्जा का उत्पादन विभिन्न स्रोतों यथा जल, गैस एवं कोयला आधारित संयंत्रों से किया जा रहा है। कुछ क्षेत्रों में सोलर ऊर्जा का भी उत्पादन होने लगा है। वर्तमान में अलवर जिले में विद्युत वितरण जयपुर विद्युत वितरण निगम लि. (JVVNL) के माध्यम से किया जा रहा है। परम्परागत ऊर्जा के स्रोतों के विकास के अतिरिक्त अलवर जिले में गैर पारम्परिक स्रोतों से ऊर्जा के विकास की काफी संभावना है इनमें सोलर एनर्जी एवं बायो एनर्जी प्रमुखता रखते हैं। KBNIR सिटी में ऊर्जा के उत्पादन हेतु सौर ऊर्जा हेतु एक स्थल इस नई टाउनशिप के उत्तरी हिस्से में आरक्षित की गयी है। जिसका उद्देश्य यहां पर स्थापित होने वाली औद्योगिक एवं अन्य उपयोगों हेतु आवश्यक ऊर्जा इसी क्षेत्र से प्रदान करना है। इससे इस क्षेत्र की बाहरी स्रोतों पर निर्भरता कम हो सकेगी।

विद्युत संयंत्र/सब स्टेशन स्थापित करने हेतु भू-उपयोग योजना में स्थल ग्राम रामसिंहपुरा तथा बावद में प्रस्तावित किये गये हैं।

7.7.3 ठोस कचरा प्रबंधन :

दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु किये जाने वाले विभिन्न कार्यकलापों से विभिन्न यथा आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक व शैक्षणिक इत्यादि सभी क्षेत्रों से ठोस कचरों का उत्पन्न

होना एक स्वाभाविक प्रक्रिया है किंतु इसका वैज्ञानिक तरीके से प्रबंधन किया जाकर पुनः उपयोग में लाए जाने का कार्य एक विशिष्ट चुनौती है। चूंकि ठोस कचरा भी कई प्रकार का होता है। अतः उसका स्रोत के उपर ही अथवा प्राथमिक ग्रहण केन्द्र पर छंटाई किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु इस सम्पूर्ण प्रक्रिया के लिए स्थानीय निकाय द्वारा आवश्यक प्रावधान एवं कार्यवाही की जावेगी। चूंकि यह एक नवीन शहर होगा अतः शुरू में ही एक अच्छी व्यवस्था कायम किये जाने से आने वाले भविष्य को सुधारा जा सकेगा।

यहां उल्लेखनीय होगा कि hazardous कचरा जो कि विभिन्न औद्योगिक इकाइयों एवं अस्पतालों द्वारा उत्पादित किया जाता है ऐसे समस्त ठोस कचरे के लिये स्थानीय निकाय विशिष्ट प्रबंध करेगा एवं इनसिनेरेशन प्लांट इत्यादि लगावेगा। KBNIR सिटी में ठोस कचरा प्रबंधन के लिए ग्राम भानोत के दक्षिणी कोने पर एक स्थल का प्रस्ताव दिया गया है। जिसमें सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट भी लगाया जा सकेगा जिससे अपशिष्ट पदार्थ का समुचित निस्तारण वैज्ञानिक तरीके से हो सकेगा। रीको द्वारा उनके विद्यमान व प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्रों के लिए आवश्यकतानुसार पर्यावरण विभाग के मानकों का ध्यान रखते हुए उपयुक्त स्थल ठोस कचरा प्रबंधन हेतु चयनित कर विकसित किये जायेंगे। स्थानीय निकाय/सम्बन्धित संस्थाएं अपने क्षेत्रों में समन्वित रूप से ठोस कचरा प्रबंधन राज्य सरकार की नीतियाँ एवं नियमानुसार प्राथमिकता से करेगी।

7.8 आपदा प्रबंधन योजना:

इस क्षेत्र के लिये प्राकृतिक एवं मानवजनित आपदाओं के लिए राज्य सरकार की आपदा प्रबंधन नीति के अनुसार कार्य किया जाना प्रस्तावित है। जिसके लिए स्थानीय निकाय एवं जिला कलेक्टर द्वारा आवश्यक कार्यवाही की जायेगी। उल्लेखनीय है कि भूकम्प से प्रभावित जिलों में अलवर, भरतपुर, जालौर, बाड़मेर एवं जैसलमेर के कुछ भाग भूकम्प जोन में आते हैं। बाड़मेर, जैसलमेर, आंशिक जालौर तथा अलवर एवं भरतपुर जिलों में जहां भूकम्प की तीव्रता रिक्टर स्केल में 6.0+ हो सकती है, इन क्षेत्रों में भूकम्प से होने वाली हानि की रोकथाम के लिए एक विशेष कार्ययोजना बनाई जायेगी तथा राज्य शासन से अनुमोदन

प्राप्त करके इसका निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन किया जायेगा। भूकम्प संवेदनशील क्षेत्रों में इमारतों के निर्माण में निर्माताओं द्वारा भूकम्प अवरोधी सामग्री व प्रौद्योगिकी का उपयोग किया जायेगा। यह भी उल्लेखनीय है कि इस क्षेत्र के लिये बनाये जाने वाले भवन उपनियमों में भूकम्प रोधी भवनों के बनाये जाने का प्रावधान किया जावेगा जैसा कि राज्य के अन्य शहरी निकायों में किया गया है।

7.9 प्रस्तावित परिसंचरण:

प्रस्तावित नगरीयकरण योग्य क्षेत्र की आवश्यकताओं एवम् इसके तथा इसके आसपास के क्षेत्रों में सड़कों के माध्यम से सम्पर्क (connectivity) प्रदान करने एवं आवागमन को सुलभ बनाने हेतु मुख्य सड़कों का नेटवर्क प्रस्तावित किया गया है। विकास के निम्नलिखित उद्देश्यों को ध्यान में रखते हुए ही सड़कों की संरचना की गई है।

- (i) नगरीय समूह क्षेत्र में तथा इसके बाहर, जन साधारण, मालभाड़ा एवम् अन्य सेवाओं को गतिशीलता प्रदान करना।
- (ii) इस नगरीय समूह के विकास/विकसित होने के साथ बेहतर एवं उच्च कोटी की आवागमन सुविधा प्रदान करना।
- (iii) नगरीय समूह में विभिन्न भू-उपयोगों का एकीकरण कर उन्हें इस नगरीय समूह में विकास की संरचना हेतु सक्षम करना।
- (iv) जनसाधारण एवं अन्य सेवाओं के आवागमन हेतु यात्रा के समस्त साधनों को अवसर प्रदान करना तथा सार्वजनिक के परिवहन के साधनों पर अतिरिक्त ध्यान देना।
- (v) यातायात के साधनों से होने वाले प्रदूषणों को कम से कम कर वातावरण को स्वच्छ बनाना तथा उसमें सुधार करना।
- (vi) विस्तृत एकीकृत भू-उपयोग एवं सड़क नेटवर्क प्लान बनाना।
- (vii) सड़कों का वर्गीकृत नेटवर्क नियोजित करना जिससे स्तरों के यातायात साधनों का सक्षम एवं आर्थिक रूप से उपयोग हो सके।

शहरों के आर्थिक एवं पर्यावरण के स्तर पर सफलता हेतु जन परिवहन का अहम् योगदान है। विश्व के अच्छे एवं बड़े शहरों में शहरी जन परिवहन की व्यवस्था प्रभावशाली, सुरक्षित, साफ—सुथरी तथा पर्यावरण संवदेनशील होती है। शहर के फैलाव, कम होते हुए प्राकृतिक साधनों, समय की बचत आदि बिंदुओं के मध्यनजर इसकी क्रियान्वयन की नीति प्रारम्भ से ही परिकल्पित की जावे तो भविष्य में शहर के नागरिकों को अत्यधिक लाभ मिलने की सम्भावना होती है साथ ही इसके लिए आवश्यक मार्गों के लिये भूमि का निर्धारण हो सकता है। नगर की शहरी संरचना शुरूआती चरण में जन परिवहन हेतु बसों की आवश्यकता के आधार पर होगी। दिल्ली से त्वरित सम्पर्क हेतु आने वाले समय में द्रत परिवहन व्यवस्था (Rapid Transport System) विकसित हो जायेगी। इस नगरीय समूह के लिये भी एक काम्प्रीहेन्सिव मोबिलिटी प्लान बनाये जाने की आवश्यकता होगी। जिसमें पदयात्रियों सहित सभी यातायात के साधनों को उपयोग में लाने के लिये योजना का प्रस्ताव होगा।

SNB नगरीय समूह में प्रस्तावित स्थल पर एक उच्च कोटि का आधुनिक रेल्वे स्टेशन बनाया जाना प्रस्तावित है जो आधारभूत संरचना युक्त हो। शाहजहाँपुर—नीमराना—बहरोड़ नगरीय समूह के विकास हेतु यह आवश्यक है कि दिल्ली एवं जयपुर को जोड़ने वाली उच्च गति वाली जन परिवहन सुविधा का विकास शीघ्र किया जाये।

7.9.1 प्रस्तावित मुख्य सड़कों का नेटवर्क:

- (i) राष्ट्रीय राजमार्ग—8, का (बहरोड़ रिंग रोड को छोड़कर) मार्गाधिकार 90 मीटर प्रस्तावित किया गया है जो 6 से 8 लेन तक की होगी। राष्ट्रीय राजमार्ग के दोनों ओर 30 मीटर चौड़ा वृक्षारोपण पट्टी प्रस्तावित की गई है।
- (ii) राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा 100 मी. चौड़ाई का जयपुर—दिल्ली एक्सप्रेस वे शाहजहाँपुर—नीमराना—बहरोड़ नगरीय समूह के पश्चिम से प्रस्तावित है। इसे भी भू—उपयोग योजना मानचित्र में दर्शाया गया है।
- (iii) शाहजहाँपुर—नीमराना—बहरोड़ नगरीय समूह को भिवाड़ी से जोड़ने हेतु लिंक रोड प्रस्तावित की गई है जो एक्सप्रेस—वे के स्तर की होगी एवं जिसका मार्गाधिकार 100

मीटर प्रस्तावित किया गया है जो 6 से 8 लेन की होगी। इस सड़क के दोनों ओर 60 मीटर चौड़ी वृक्षारोपण पट्टी प्रस्तावित की गई है।

(iv) राज्य राजमार्गों (एसएच -52 एवं एसएच -14) का मार्गाधिकार 60 मीटर प्रस्तावित किया गया है। इन सड़कों के दोनों ओर 30.0 मीटर का वृक्षारोपण पट्टी प्रस्तावित है।

(v) बहरोड़ नगर के चारों ओर 60 मीटर चौड़ी रिंग रोड प्रस्तावित की गई है जिसके बाहरी ओर 30 मीटर का वृक्षारोपण पट्टी प्रस्तावित की गई है।

(vi) मास्टर प्लान में निम्नानुसार सड़क मार्गाधिकार प्रस्तावित किये गये हैं:-

- प्रमुख सड़के - 80 मीटर
- उप प्रमुख सड़के - 60 मीटर
- मुख्य सड़के - 45 मीटर
- उप मुख्य सड़के - 30 मीटर

योजना मानचित्र में KBNIR सिटी में कुछ महत्वपूर्ण सड़कों पर वृक्षारोपण पट्टी भी प्रस्तावित की गई है।

बहरोड़ कस्बा योजना क्षेत्र में केवल प्रस्तावित संस्थागत उपयोग के क्षेत्र के साथ-साथ ही राष्ट्रीय राजमार्ग पर वृक्षारोपण पट्टी प्रस्तावित की गई है, शेष क्षेत्र में विद्यमान सघन आबादी होने के कारण राष्ट्रीय राजमार्ग के साथ वृक्षारोपण पट्टी प्रस्तावित नहीं की गई है। राष्ट्रीय राजमार्ग पर पूर्व में सक्षम अधिकारी द्वारा जारी लीज डीड/आवंटन पत्र/अन्य स्वीकृतियों के अनुसार इस सड़क की चौड़ाई यथावत मान्य होगी। राष्ट्रीय राजमार्ग व अन्य राज्य राजमार्गों पर विद्यमान सघन आबादी क्षेत्रों में वृक्षारोपण पट्टी का प्रावधान रखा गया हो तो वह भी यथावत रहेगा।

7.9.2 बस टर्मिनल:

नेशनल हाईवे 8 पर नई टाउनशिप के मध्य क्षेत्र में एक बस टर्मिनल का प्रावधान किया गया है। जिसमें क्षेत्रीय एवं स्थानीय यातायात हेतु बस स्टेण्ड का प्रावधान रहेगा इस बस टर्मिनल में पार्किंग, टेक्सी स्टेण्ड, आवश्यक जन सुविधाएँ इत्यादि का प्रावधान रहेगा।

7.9.3 रेल:

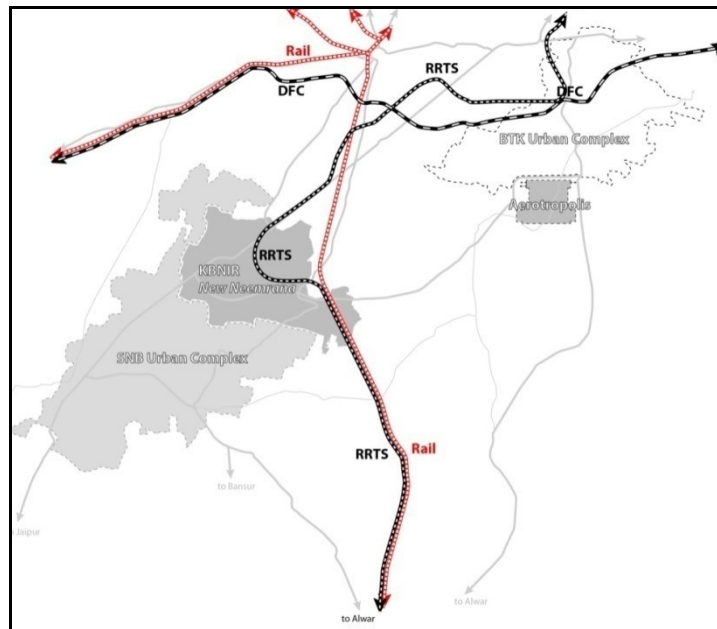
एसएनबी क्षेत्र में एक मात्र रेलवे स्टेशन अजरका ग्राम में स्थित है जो कि दिल्ली-रेवाड़ी-अलवर रेलवे लाइन पर स्थित है। इस रेलवे लाइन के दोनों ओर 30 मीटर चौड़ाई की पट्टी आरक्षित रखी गई है। यह अनुमानित किया जाता है कि एसएनबी नगरीय समूह के विकास के साथ-साथ एवं विशेष तौर पर KBNIR की नई टाउनशिप के विकसित होने पर इस रेलवे स्टेशन पर दिल्ली एवं जयपुर से आने वाले यातायात का दबाव बढ़ेगा। यह भी अपेक्षा की जाती है कि इस क्षेत्र की गतिविधियों को देखते हुए द्रुत गति से चलने वाली रेलों से भी सम्पर्क हो सकेगा। अतः इस रेलवे स्टेशन का आधुनिक सुविधाओं के साथ विस्तार प्रस्तावित है।

यात्री एवं माल परिवहन को देखते हुए यहां पर मल्टी मॉडल हब विकसित करने का प्रस्ताव है। जिसमें सड़क परिवहन एवं रेल परिवहन से आपस में स्थानांतरित होने वाले यात्रियों एवं माल स्थानांतरण की आवश्यकताओं की पूर्ति की जा सकेगी। अजरका रेलवे स्टेशन पर यात्रियों की सुविधाओं एवं माल परिवहन सुविधाओं हेतु रेलवे स्टेशन के विस्तार हेतु 150 मीटर चौड़ी प्रस्तावित की गई है।

7.9.4 तीव्र रेल पारगमन प्रणाली (RRTS):

राष्ट्रीय राजधानी योजना क्षेत्र बोर्ड द्वारा दिल्ली से अलवर हेतु द्रुतगामी रेल यातायात हेतु तीव्र रेल पारगमन प्रणाली (RRTS) प्रस्तावित की गई है इस नई रेल लाइन द्वारा दिल्ली, मानेसर, धारुहेडा, भिवाड़ी, रेवाड़ी, एसएनबी, खेरथल एवं अलवर को द्रुत गामी रेल सेवा से जोड़ा जाएगा। यह प्रणाली राजस्थान में भूतल से ऊपर एलीवेटेड अलाइमेंट पर प्रस्तावित

की गई है। इसे भू-उपयोग मानचित्र पर दर्शाया गया है। इस प्रणाली की आवश्यकताओं हेतु ट्रांजिट ओरियन्टेड डवलपमेंट एवं मल्टी मॉडल हब हेतु भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 8 पर प्रस्तावित की गई है।



तीव्र रेल पारगमन प्रणाली (RRTS)

7.9.5 ट्रांसपोर्ट नगर :

SNB नगरीय समूह में औद्योगिक निवेश विशेष तौर पर प्रस्तावित किया गया है जिससे भारी मात्रा में सड़क परिवहन के माध्यम से माल ढोने की आवश्यकता पड़ेगी। तदनुसार इस क्षेत्र में ट्रकों के आवागमन, उनकी पार्किंग, रख-रखाव आदि के लिये एक विशेष स्तर की सुविधा दिया जाना आवश्यक होगा। ट्रांसपोर्ट नगर हेतु स्थल प्रस्तावित भिवाडी-नीमराना लिंक रोड पर अजरका रेलवे स्टेशन के पास प्रस्तावित किया गया है। यह स्थल प्रस्तावित बिल्डिंग मेटेरियल मार्केट, थोक व्यापार स्थल एवं रेलवे से माल स्थानांतरण की सुविधाओं को देखते हुए इनके समीप ही निर्धारित किया गया है।

7.9.6 एयरपोर्ट:

वर्तमान में निकटतम हवाई अड्डा दिल्ली इन्टरनेशनल एयरपोर्ट है जो SNB नगरीय समूह से लगभग 95 किमी. की दूरी पर स्थित है। इसके अतिरिक्त जयपुर एयरपोर्ट लगभग 150 किमी. की दूरी पर स्थित है। इस नई टाउनशिप की आधुनिक आवश्यकताओं को देखते हुए एवं दिल्ली हवाई अड्डे पर बढ़ते हुए यातायात दबाव की दृष्टि से एक नया ग्रीन फिल्ड एयरपोर्ट कोटकासिम तहसील में ग्रेटर भिवाडी नगरीय क्षेत्र के दक्षिण में बनाये जाने के बारे में प्रस्ताव विचाराधीन है। यह एयरपोर्ट SNB नगरीय समूह, ग्रेटर भिवाडी, अलवर तथा अन्य क्षेत्रीय आवश्यकताओं की पूर्ति कर सकेगा।

7.9.7 चौराहों का विकास:

SNB नगरीय समूह राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के दोनों ओर स्थित है अतः यह आवश्यक है कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के यातायात प्रवाह में किसी प्रकार की कठिनाई नहीं हो एवं सभी महत्वपूर्ण जंक्शन बिना व्यवधान के कार्यरत रहे जिसके लिए क्लॉवर लीफ आदि विकसित किया जाना प्रस्तावित है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 पर इस हेतु महत्वपूर्ण चौराहें भू-उपयोग योजना मानचित्र में दर्शाये अनुसार विकसित किये जावेंगे। जिसके लिए सड़क जंक्शन के चारों ओर 250 मीटर दूरी तक भूमि आरक्षित रखी जावेगी। एसएनबी नगरीय समूह के वर्तमान में विकसित क्षेत्र में आ रहे चौराहों व तिराहों का विकास भी योजनाबद्ध तरीके से किया जावेगा।

7.9.8 विद्यमान सड़कों का मार्गाधिकार :

राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग एवं भू-उपयोग योजना में प्रस्तावित सड़कों का मार्गाधिकार जहां तक सम्भव हो निर्धारित मापदण्डों के अनुसार ही रखा जावेगा। लेकिन विद्यमान सड़क आबादी क्षेत्रों में जहां सड़कों को चौड़ा करना सम्भव नहीं हो, वहां पूर्व स्वीकृतियों के अनुसार अपेक्षाकृत निम्न स्तर के मापदण्ड अपनाये जा सकेंगे। इन विद्यमान सड़कों एवं

प्रस्तावित चौराहों पर पूर्व में दी गई स्वीकृतियां मान्य होगी। सघन आबादी क्षेत्रों में रोड साइड प्लांटेशन बेल्ट रखा जाना आवश्यक नहीं होगा।

7.10 राज मार्ग नियंत्रण क्षेत्र:

राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 शाहजहाँपुर—नीमराना—बहरोड़ नगरीय समूह के मध्य से गुजरता है। इस सड़क के दोनों ओर नगरीय गतिविधियों के छितरे विकास का अत्यधिक दबाव है। राजमार्गों के दोनों ओर अनियोजित छितरे विकास से यातायात प्रभावित होता है तथा एकीकृत विकास की अवधारणा भी प्रभावित होती है। अतः राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना-2021 के प्रस्ताव अनुसार भू-उपयोग योजना में राष्ट्रीय राजमार्ग के मध्य से दोनों ओर 1 किमी. का क्षेत्र राजमार्ग नियंत्रण क्षेत्र उपयोग में प्रस्तावित किया गया है। राजमार्ग नियंत्रण क्षेत्र में अनुज्ञेय गतिविधियों हेतु योजना/गाइड लाइन्स/स्वीकृतियां राज्य सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना-2021 के प्रावधानों के अनुसार दी जावेगी। इस कॉरिडोर में स्थित ग्रामीण बस्तियों के विकास हेतु आबादी विस्तार एवं आवश्यक सामाजिक एवं जन सुविधाओं के लिए भी राज्य सरकार के स्तर से स्वीकृति दी जा सकेगी।

7.11 पर्यावरण (Environment):

विश्व सभ्यता का वर्तमान समय पर्यावरण समय के रूप में देखा जा सकता है। जिसमें सम्पूर्ण विश्व में पर्यावरण की सुरक्षा हेतु न केवल राष्ट्रीय अपितु अन्तर्राष्ट्रीय स्तर पर गहन प्रयास किये जा रहे हैं। प्रस्तावित शाहजहाँपुर—नीमराना—बहरोड़ मास्टर प्लान का भी यह प्रमुख उद्देश्य है कि इस क्षेत्र के पर्यावरण को सुरक्षित रखा जावे। यह इसलिए भी अतिमहत्वपूर्ण है क्योंकि यह क्षेत्र अरावली श्रृंखला के प्रभाव क्षेत्र में पड़ता है जहाँ पर पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार की अधिसूचना संख्या का.आ.319 (अ) दिनांक 07.05.1992 एवं एस.ओ 1189(ई) दिनांक 29.11.1999 के अधीन अलवर जिले के विकास कार्यक्रमों में पर्यावरणीय आवश्यकताओं को समाहित करते हुए पर्यावरण विभाग द्वारा पर्यावरणीय वृहद योजना (पर्यावरणीय मास्टर प्लान) प्रचलित की गई है। इस क्षेत्र में

स्वीकृतियां देते समय सक्षम अधिकारी द्वारा इस पर्यावरण मास्टर प्लान के प्रावधानों की अनुपालना सुनिश्चित की जावेगी।

शाहजहाँपुर – नीमराना – बहरोड़ नगरीय समूह में, संरक्षित वन भूमि, मौसमी नदियाँ तथा अरावली पर्वत श्रृंखलायें हैं, जिन्हें मानचित्र में दर्शाया गया है। प्रस्तावित विकास योजना में यह सभी क्षेत्र पूर्ण रूप से संरक्षित किये जाने हैं तथा भविष्य में इनको पूर्ण रूप से सुरक्षित रखा जाना सुनिश्चित किया जाना होगा। राज्य राज मार्ग संख्या-14 बहरोड़ एवं बर्डोद के मध्य संरक्षित वन क्षेत्र को पूर्ण सुरक्षा प्रदान की जायेगी तथा पहाड़ों एवं नदियों के आसपास के क्षेत्रों को संरक्षित किया जावेगा।

साहिबी नदी तथा सोता नाला के दोनों किनारों के साथ-साथ 250 मीटर चौड़ी पट्टी छोड़ी जानी प्रस्तावित की गयी है जिससे इन जलधाराओं का पर्याप्त संरक्षण हो सके।

इसी प्रकार अरावली पर्वत श्रृंखला के गिरिपीठ (Foot Hill) पर 50 मीटर चौड़ी पट्टी सुरक्षित रखी जानी प्रस्तावित की गयी है जिसमें किसी भी विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी। पर्यावरण संरक्षण अधिनियम 1986 के तहत प्रतिबंधित राजस्व विभाग के अभिलेखों में निम्न श्रेणियों में दर्ज भूमियों पर विकास कार्यों की अनुमति पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्राप्त करने के उपरान्त ही दी जा सकेगी:-

- (क) गैर मुमकिन पहाड़,
- (ख) गैर मुमकिन राड़ा,
- (ग) गैर मुमकिन बछेड़,
- (घ) बंजर बीड़
- (ङ) रूंध

पर्यावरण विभाग द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 07.05.1992 की आवश्यक रूप से पालना की जावेगी।

7.12 कृषि :

SNB नगरीय समूह में प्रस्तावित नगरीयकरण योग्य क्षेत्र के चारों ओर स्थित समस्त भूमि को (ग्रामों की आबादी क्षेत्र को छोड़कर) कृषि उपयोग हेतु दर्शाया गया है। इस कृषि क्षेत्र को हाईटेक एग्रीकल्चर के रूप में प्रोत्साहित किया जायेगा। जहां पर उच्च स्तरीय कृषि आधारित कार्य आधुनिक संसाधनों के साथ किये जा सकेंगे एवं इस नए शहर की कृषि संबंधी उत्पादों की दैनिक आवश्यकता की पूर्ति भी कर सकेंगे। इस का एक यह भी फायदा होगा की यहां के रहने वालों को अपने नजदीकी खेतों/फार्मों से स्वच्छ एवं ताजा कृषि उत्पाद यथा सब्जी, फल इत्यादि दैनिक रूप में प्राप्त हो सकेंगे। कृषि क्षेत्र में होने वाले शोध एवं ज्ञान प्रचार संबंधी कार्य भी किये जाएंगे।

7.13 नगरीय क्षेत्र में पड़ने वाले ग्रामों का विकास:

शाहजहाँपुर—नीमराना—बहरोड नगरीय क्षेत्र में 137 ग्राम सम्मिलित किये गये हैं जिसमें से चार ग्राम बहरोड नगर पालिका के अन्तर्गत आते हैं। इसके अतिरिक्त 42 ग्राम KBNIR सिटी के सघन नगरीय विकास के अन्तर्गत प्रस्तावित हैं। जिनके विकास के लिए भू-उपयोग मानचित्र में समुचित आबादी विस्तार क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। शेष ग्रामों की विद्यमान आबादी का विस्तार उनके चारों ओर 200 मीटर के क्षेत्र में अनुज्ञेय किया जा सकेगा। जिसके अन्तर्गत आवासीय, खुदरा व्यवसायिक, सर्विस सेन्टर, चिकित्सा, शैक्षणिक व अन्य सामाजिक व जन उपयोगी सुविधाएँ अनुज्ञेय होंगी। केन्द्र सरकार व राज्य सरकार द्वारा प्रायोजित नीतियों/योजनाओं के अन्तर्गत प्रस्तावित सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक व जनोपयोगी सुविधाओं हेतु विकास के लिये विशेष अनुमति राज्य सरकार के स्तर पर दी जा सकेगी।

8.0 योजना का क्रियान्वयन

शाहजहाँपुर—नीमराना—बहरोड़ मास्टर प्लान के अन्तर्गत एक नए शहर की योजना क्षितिज वर्ष 2041 के लिये प्रस्तावित की गई है। पूर्व में इस क्षेत्र के लिए जो मास्टर प्लान बनाया गया था वह क्षितिज वर्ष 2031 के लिये था किंतु DMIC के KBNIR प्लान को नए सिरे से SNB के मास्टर प्लान में समायोजित करने के लिए सम्पूर्ण क्षेत्र का मास्टर प्लान भी क्षितिज वर्ष 2041 के लिये बनाया गया है। तीस वर्ष का अंतराल एक बहुत बड़ा समय है एवं जिसके लिये भौतिक विकास की परिकल्पना करना अत्यधिक कठिन है। वर्तमान में हो रहे प्रौद्योगिकी क्रांति, दूरसंचार तकनीकी में आ रहे परिवर्तन, आर्थिक उदारीकरण की नीतियों, सामाजिक परिवेश में हो रहे बदलाव इत्यादि के परिपेक्ष्य में इस योजना में पर्याप्त लचीलापन रखा जाना आवश्यक है। इन्हीं कारणों के मध्यनजर SNB का मास्टर प्लान प्रमुख तौर पर भौतिक विकास की दिशा निर्धारित करते हुए एक वृहद तौर पर एक संरचना प्रदान करता है। यह मास्टर प्लान शाहजहाँपुर—नीमराना—बहरोड़ (SNB) नगरीय समूह में एक नये शहर के विकास सहित अन्य विकसित हो रहे क्षेत्रों हेतु एक अति संवेदनशील, सुन्दर एवं प्रभावशाली योजना होगी तथा इसे क्रियान्वित करने हेतु एक उत्कृष्ट शहरी प्रबन्धन एवं क्रियान्वयन व्यवस्था का विकास करना होगा ताकि इसके उद्देश्य में सम्पूर्ण सफलता मिल सके। पब्लिक/प्राइवेट पार्टनरशिप मॉडल द्वारा विश्वस्तरीय शहर को बनाने की परिकल्पना आधुनिक शहरी प्रबन्धन, द्वारा साकार हो सकेगी।

समय की आवश्यकतानुसार इस वृहद संरचना को अन्य पूरक योजनाओं यथा जोनल प्लान, सेक्टर प्लान इत्यादि के माध्यम से विस्तारित किया जा सकेगा। इसी के क्रम में विकास की गति को देखते हुए सम्बंधित संस्थाओं द्वारा चरणबद्ध विकास का आंकलन समय-समय पर किया जा सकेगा। इस मास्टर प्लान की समय-समय पर समीक्षा आवश्यक होगी। मास्टर प्लान के चरणबद्ध क्रियान्वयन के लिये निपुण सलाहकारों की आवश्यकता होगी जो भौतिक विकास के साथ-साथ प्रबंधन एवं अभियांत्रिक एवं प्रौद्योगिकी क्षेत्रों से होंगे।

मास्टर प्लान के क्रियान्वयन हेतु एवं इस क्षेत्र के सम्पूर्ण विकास के लिये राज्य सरकार द्वारा SNB की नई टाउनशिप एवं SNB के शेष नगरीय क्षेत्र हेतु अलग-अलग संस्थाओं अथवा एक संस्था का गठन किया जा सकेगा। ये संस्थाएँ क्रियान्वयन की नीति, डवलपमेंट कंट्रोल रेगुलेशन्स, बिल्डिंग बायलॉज तथा अन्य सम्बंधित नियम एवं उप नियम बना सकेंगे। इन संस्थाओं का मूलतः निम्न कार्य होगा:

- स्वीकृत शहरी प्रबन्धन/संस्थागत व्यवस्था बनाना।
- भूमि प्राप्त करने हेतु विभिन्न उपाय यथा लेण्ड पूलिंग, पब्लिक-प्राइवेट पार्टनरशिप आदि।
- मुख्य शहर एवम् इसके शहरी समूह में आधारभूत सुविधाओं के विकास हेतु साधन (Mobilization of Resources)।
- सुनियोजित विकास एवं शहरी आधारभूत संरचना की व्यवस्था तथा उनके रख-रखाव, अन्य सेवायें तथा अनुमति हेतु बहु एवं समानान्तर व्यवस्था के स्थान पर “एकल खिड़की” सुविधा विकसित किया जाना।
- सरकार एवं जन भागीदारी हेतु विपणन की उपयुक्त नीति तैयार करना।

उपरोक्त के अतिरिक्त SNB अरबन कॉम्पलेक्स के लिये यह एक महत्वपूर्ण बिंदू है कि इसमें पारम्परिक तरीके से जनसंख्या का आकलन किये जाने के साथ-साथ अतिरिक्त जनसंख्या का निर्धारण किया गया है। यह भी महत्वपूर्ण है कि इस कॉम्पलेक्स में KBNIR जैसी एक पूर्णतः नई ग्रीन फिल्ड टाउनशिप की अवधारणा की गई है। इस तरीके से नई टाउनशिप का विकास किये जाने हेतु यह अतिआवश्यक है कि प्रोत्साहन की नीति अपनाते हुए विभिन्न वर्गों को इस क्षेत्र में आकर्षित किया जावे।

समस्त क्रियान्वयन चरणबद्ध विकास के माध्यम से किया जावेगा। यह चरणबद्ध कार्यक्रम इस नगरीय समूह के भौतिक विस्तार को देखते हुए, प्राकृतिक एवं वित्तीय साधनों की उपलब्धता आदि के परिपेक्ष्य में तैयार किया जावेगा।

“मास्टर प्लान बनाते समय पूर्व में जारी की गई स्वीकृतियां/अनुमोदन को नगरीय क्षेत्र के लिए तैयार की गई भू-उपयोग योजना में समायोजित किये जाने का पूर्ण प्रयास किया गया है। सहवन से सक्षम अधिकारी द्वारा पूर्व में जारी की गई किसी स्वीकृति यथा 90-बी के आदेश, आवंटन, भूमि रूपांतरण व नियमन, भू-उपयोग परिवर्तन, अनुमोदित योजना भवन निर्माण स्वीकृति आदि का समायोजन नहीं हो पाया हो तो उन्हें समायोजित माना जावेगा।” जिन प्रकरणों में 90-बी हेतु नगर विकास न्यास भिवाडी में आवेदन मास्टर प्लान (प्रारूप) 2041 जारी किये जाने से पूर्व कर दिया गया था, उनको भी राज्य सरकार की स्वीकृति से समायोजित किया जा सकेगा। मास्टर प्लान में प्रस्तावित सार्वजनिक व अर्द्धसार्वजनिक, पर्यटन व औद्योगिक आदि भू-उपयोगों में राज्य सरकार द्वारा जारी टाउनशिप नीति में स्पेशल टाउनशिप स्कीमस हेतु निर्धारित प्रावधानों के अनुसार योजनाओं में विभिन्न उपयोग मूल उपयोग के साथ राज्य सरकार द्वारा अनुज्ञेय किये जा सकेंगे। भूमि अवाप्ति कर विकसित करने हेतु प्रस्तावित योजनाओं में इस बाबत पृथक् से मापदण्ड राज्य सरकार की स्वीकृति से रखे जा सकेंगे।

मानचित्रों में नाले, तालाब, जल भराव क्षेत्र, जलाशय, डूब क्षेत्र, जल प्रवाह क्षेत्र आदि की स्थिति का अंकन प्रचलित पद्धति से करने का प्रयास किया गया है, तथापि यदि सहवन से किसी का अंकन नहीं हो पाया हो तो भी उनकी वास्तविक स्थिति राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार ही मान्य होगी। इन नालों, जलाशयों, इत्यादि में किसी भी प्रकार का विकास/निर्माण/नियमन/रूपान्तरण नहीं होगा, चाहे उनमें जल भरा हो या वे सूख गये हों। क्रियान्वयन से पूर्व उक्त कार्यवाही स्थानीय निकाय के प्राधिकृत अधिकारी के स्तर पर सुनिश्चित की जावेगी।

मानचित्रों में नगरपालिका सीमा, राजस्व ग्रामों की सीमाओं आदि का अंकन उपलब्ध रिकार्ड के अनुसार करने का प्रयास किया गया है लेकिन इनकी वास्तविक स्थिति संबंधित विभाग के अनुसार ही मान्य होगी।

Development Promotion and Control Regulations

The entire Shahjahanpur – Neemrana – Behror Urban Complex cannot be regulated by land use only for reading use at premises level. Accordingly, till Zonal Development Plans/ Sector Plans are prepared, these regulations shall be guiding document and shall facilitate development within Shahjahanpur – Neemrana – Behror Urban Complex. The objective of the Development Promotion/ Control Regulations for Master Plan – 2041, is to promote and regulate building(s) within use zones in accordance with the development policies and land use proposals contained in the SNB Master Plan-2041. These regulations shall be effective in entire SNB Master Plan area.

The regulations shall act as a mechanism to grant permissions to (prospective developers/ Builders/ endusers / plot owners etc.) for creation of infrastructure facilities for the city as also to implement the broad land use plan policies of the Master Plan-2041. These regulations will act as promotional as well as control the development to achieve the planned growth. The approval of land use shall be granted by the competent authority as per the provisions of these regulations. The permission of activities within the broad land use categories defined in Master Plan-2041 and regulations thereof shall be as per these Development Promotion/Control Regulations. It is a systematic Development Promotion & Control Regulation to ascertain the use activity at two levels.

1. Conversion of use zones in to use premises.
2. Permission of use activities on use premises. The Development Promotion/Control Regulations differentiates between the use zone and use premises.

1. The Title and Extent

These Regulations may be called the Development Promotion and Control Regulations SNB Master Plan -2041. These Regulations shall apply to the entire SNB Urban Complex.

2. Definitions:

In these Regulations unless the context otherwise requires;

1. 'Land use plan' means the Master Plan 2041 indicating use zones.
2. 'Zonal Development Plan' means a plan for one of the planning zones of the SNB Urban Complex containing detailed information regarding provision of social infrastructure, parks, open spaces, and Circulation System etc.
3. 'Local area / Sector plan' means the plan of a ward/subzone to be prepared and approved by the concerned local body/Authority.

4. 'Layout plan' means a plan indicating configuration and size of all use premises. Each use zone may have one or more than one layout plan depending upon the extensiveness of the area under the specific use zones and vice-versa.
5. 'Permitted use premises' means allowed use premises, without any condition.
6. 'Permissible use premises' means allowed use premises with certain conditions by the competent authority.

Words and expressions used in these regulations but not defined shall have the same meanings as assigned to them under the Rajasthan Urban Improvement Act 1959 and Regulations/byelaws framed by the competent authority and also under Master Plan-2041.

3. Establishment of use zones and use premises

The Shahjahanpur – Neemrana – Behror Urban Complex is divided into broad land use zones as mentioned in clause 8. Each land use zone category which shall be further sub-divided into required number of use premises with or without conditions in layout plans.

4. Broad Land Use zones

- Abadi & Abadi Development Area
- Residential
- Commercial
- Industrial
- Regional Park /Play Ground / Sports Complex / Open Green
- Tourism
- Public and Semi Public
- Government offices
- Transportation
- Highway Control Zone
- Hill & River Conservation Zone
- Road side plantation corridor
- Public Utilities
- Agricultural
- Mixed use

Permitted and permissible use premises in these broad land use zones have been worked out in regulation 10 below.

5. Sanction of Plans

Layout Plans, Site Plans and Building plans shall be approved by the competent authority/ local bodies in their areas of jurisdiction.

6. Location and boundaries of use zones

Any one of the use zones may be located at one or more than one places as shown in the Land Use Plan. The boundaries of various pockets of use zones are defined in land Use Plan.

7. Location and boundaries of use premises

The location and boundaries of each use premises shall conform to as specified in the layout plan with reference to important bench mark like road, drain or other physical features. Any change in the location, boundaries and predominant use of use premises due to any reason and duly approved shall be incorporated in layout plan.

8. Sub-Division of use zones into use premises

The object of these development regulations is to guide the preparation of layout plans for various land use zones, and service plans corresponding to these layout plans for provision of physical infrastructure like water supply, sewerage drainage etc. shall conform to the prescribed norms.

9. Permission of use premises in use zone

Permission may be given as a part of approval of layout plan or where lay out is not available as a case of special permission by the competent authority.

Note:

1. The layout plan already approved by the Authority or any other local authority concerned in accordance with the law shall be deemed to have approved under these Development Promotion & Control Regulations of Master Plan-2041.
2. An area in respect of which there is no approved layout plan shall be governed by the provisions of the Development Plan, or Zonal Development Plan
3. The permission under these regulations shall be granted for the land use only, the Building permission shall have to be obtained by the plot owner/Developer etc. as per provisions and building parameters applicable.
4. The concerned authority shall form detailed rules, procedures, parameters, charges payable etc. for granting permission under these regulations.
5. In case of any doubt, dispute or discrepancy the decision of State Government shall be final.
6. In case of any discrepancy the provisions of Township policy, Affordable policy, Building byelaws and other such policies/orders will prevail.
7. While approving the layout plan for a particular use zone, the competent authority may relax the minimum area and road width requirements for use premises. However, when use premise is permitted in a use zone as a standalone activity, the minimum area and road width requirement shall be adhered.
8. The Development Control Regulations can be amended / modified by the Government at any time. Any circulars /orders /regulations etc. issued by Government from time to time will be deemed to be part of these Development Control Regulations

10.1 (A) Permitted Use Premises in Abadi & Abadi Development Area Use Zones					
Sl. No.	Activity	Minimum Area Required (Ha)	Road Width (in meter)	Definitions	Use Premises
1	A. Banks B. ATM	0.075	A. 18 mt & above B. 12 mt & above	A premises for office to perform banking and financial institutions functions and operations	Bank, Watch, & Ward Residence (upto 30 sq.m), Commercial, Office, and Canteen
2	Adult education centre	0.02	12 mt & above	A premises having the facilities of formal education and training to adult with flexible timings.	Flexible use gives to a Primer school, Community centre or on such community buildings.
3	Anganwari	0.02	9 mt & above	Anganwari as a space provision of residential housing / neighborhood level is a centre for provide service for children of six years age, pregnant woman , Feeding mother etc. under the integrated child development scheme (ICBS)	Kitchen , Toilet and Hall
4	Banquet hall	0.2	18 mt. & Above	A premises to hold small public gathering Community functions, Marriage etc.	Hall for public gatherings, Marriages, Cooking facilities and Other logistics.

5	Bus Stop	as per requirment		Road side shade for passenger awaiting city buses	Bus stop for every 500 to 750 mt. interval 30 to 40 mt. away from road crossing.
6	Community Centre	0.2	18 mt & above	A premise having an enclosed space for various social and cultural activities.	Community hall, Watch and ward residence (upto 30 sq.m), Soft drink and Snack stall.
7	Convenience Shopping Centre	0.1	12 mt. & above	A group of shops not exceeding 50 in number in residential area serving a population of 5000 persons.	Retail, Repair and Personnel service shop, Restaurant, clinic.
8	Cycle rickshaw/cycle/ cart/ Auto/ Taxi stand	as per requirement			
9	Dairy Booth	As per requirement		Premises with basic facility for the supply of daily groceries to the local population.	Booth
10	Day Care & Creche	0.05	12mt & above	A premises having nursery facilities of infants during day time. The centre may be managed by an individual or an institution on commercial or non – commercial basis.	Crèche and day care center Watch & ward residence (up to 30sq.m.)

11	Dharamshala	0.05	18 mt. & above	A premises providing temporary accommodation for short duration on no-profit basis.	Dharamshala, Personnel service shop of barber & Launderer, Soft drink & Snack bar (upto 15 sq.m.).
12	Dispensary	0.02	12 mt & above	A premises having facilities for medical advice and provision of medicines managed by public or charitable institutions.	Dispensary, Soft drink & Snack stall.
13	Farm house/ environment friendly residence	0.3	18 mt & above	A premise with low coverage, low height structure for residential use.	Farm house, Environment Friendly residence, Watch & ward Residence (up to 30 sq.m.). In case of village roads building line to be established at 30mtr. from the centre of the road.
14	Fire Post	as per requirment		A premise with lesser degree of facilities or fire fighting. the post may be attached to specific premises with fire prone activities	Fire Post
15	Group Housing	0.5	18 mt. & Above	A premises comprising of residential flats with basic amenities like Parking, Park, Convenience shops, Public utility etc.	Residential flat, Retail shop of confectionery, Grocery & General merchandise, Books & Stationary, Chemist, Barber, Swimming Pool, Play Area, Laundry, Tailor, Vegetable shop (on Ground floor with an area upto 20 sq.m. each). Crèche and day care centre, on ground floor with an area up to 50 sq.m. & Gymnasium/club house.

16	Guest House	0.05	18 mt. & Above	A guest house is premises for housing the staff of Government, Semi-Government, Public undertaking and private limited company for short duration.	Guest house watch and wad residence (upto 30 sq.m.) personnel service shops of Barber, Launderer, Soft drink & Snack stall (upto 15 sq.m.).
17	Gymnasium	0.05	12 mt & above		
18	Health Centre	0.2	18 mt & above	A premise having facilities for treatment of indoor and outdoor patients having up to 30 beds. The health centre may be managed by a public or a charitable institution on non-commercial basis.	Health Centre watch and ward residence (upto 30 sq.m), Chemist shop (upto 15 sq.m each)
19	Hostel	0.05	18 mt. & above	Premises in which rooms attached to 'institutions' or otherwise are let out on a long term basis;	Hostel watch and ward residence (upto 30 sq.m), Personnel service shops of Barber, Launderer, Soft drink & Snack stall (upto 15 sq.m).
20	Library	0.05	12 mt. & above	A premise having a large collection of books for reading and reference for general public or specific class.	Library, watch & ward Residence (up to 30 sq.m.), Canteen, Allowed in Exhibition and Art gallery, Auditorium, Commerical Complex, Convinent Shopping.

21	Local shopping centre	0.4	12 mt. & above	A group of shops not exceeding 75 numbers in residential area serving a population of 15,000 persons.	Retail , Repair and Personnel service shop, Informal sector unit, Commercial office, Cottage and Service industry, Clinical Laboratory, Clinic & Polyclinic, Restaurant, Soft drink & Snack stall, Post office and Bank extension counter, Nursing home and Guest house.
22	Medical Clinic	0.02	12 mt & above	A premise with facilities for treatment of outdoor patients by a doctor. In Case of a polyclinic, it shall be managed by group of Doctors.	Clinic
23	Night Shelter		12 mt & above	A premises providing night accommodation to individuals without any charges or with token charges it may be run by local government of voluntary agencies	Night Shelter
24	Nursery & kinder garter school	0.1	12 mt. & above	A premise with facilities for training and playing for children preparatory to the school.	Nursery and kindergarten school watch & ward residence (up to 30 sq.m).
25	Nursing Home	0.1	12 mt. & above	A premise having medical facilities for indoor and outdoor patients having up to 30 beds. It shall be managed by a doctor or a group of doctors on commercial basis.	Nursing home, watch & ward Residence (upto 30 sq.m. each), Chemist shop (up to 15 sq.m. each).

26	Old age home / care centre for physically / mentally / challenged/ working woman / men Hostel	0.1	12 mt. & above	A premise with residential and related facilities for old age persons.	Old age home, Residence/flat for Caretaker and watch & ward. Personnel service shop, Dispensary, Club, Community hall.
27	Park	-	-	A premise used for recreational leisure activities. It may have on it related landscaping, Parking Facilities, Public toilet, Fencing etc. it will include synonyms like Lawn, Open space, Green, etc.	Park, Soft drink & Snack stall (on the park with & above 1.0 hectare area).
28	Plant Nursery	0.05	12 mt. & above	It is a premise with facilities for rearing and sale of young plants.	Nursery, watch & ward Residence (upto 30 sq.m.). All structures shall be temporary in nature.
29	Play ground			A premise used for outdoor games. It may have on it Landscaping, Parking facilities, Public toilet, etc	Play ground
30	Plotted Housing	as per township policy	as per township policy	A premises for one or more than one dwelling unit and may have on it one main building block and one accessory block for garage/garages and servant quarters.	Residences, Convinient Shops (5% of saleable area), Park (15% of total scheme), road width not less than 12mt.

31	Police Post	As per requirement	12 mt. & above	A premise having facilities for a local police post of a temporary nature or on smaller scale as compared to a police station.	Police post, Essential staff housing.
32	Primary School	0.2	18 mt. & above	A premise having educational and playing facilities for students up to v standard.	Primary school, Watch & ward residence (upto 30 sq.m.), Books and Stationery shop (up to 15 sq.m.), Soft drink & Snack stall.
33	Professional Offices	0.05	12 mt. & above		

34	Public utilities and building except services and storage yard	As per concerned Dept. norms		(i) Overhead tank- A premises having an overhead tank for storage and supply of water to its neighbouring areas. It may or may not include a pump house. (ii) Underground tank-A premises having an underground tank for storage and supply of water to its neighbouring areas. It may or may not include a pump house. (iii) Oxidation pond- A premises having a tank used for the oxidation process for sewage and other waste. for the oxidation process for sewage and other waste. (iv) Septic tank- A premises having an underground tank for collection of sewage and its consequent disposal. (v) Sewage pumping station-A premises with a pumping station used for pumping sewage on to a higher gradient. (vi) Public toilet and urinal- A premises having latrine and urinals for use of public. It may or may not include drinking water facility. (vii) Electric sub – station – A premises having electrical installation and transformer for distribution of power. (viii) Solid waste collection centre- A premises used for collection of garbage for its onwards transportation to sanitary landfill/disposal.	Public utility premises- Overhead tank, Underground tank, Oxidation pond, Septic tank, Sewerage pumping station, Public toilet urinal, Electric substation, Solid waste collection centre, Dhobi ghat.
----	--	------------------------------	--	--	--

35	Religious Premises	0.05	12mt. & above	A premise dedicated to accommodations and service of god or other objects of religious nature. It may have different nomenclature in different religions like temple (all faiths), Mosque, Church, Gurudwara, Ashram.	(i) Temple, (ii) Mosque, (iii) Church, (iv) Gurudwara, (v) Synagogue, (vi) Ashram, (vii) Bathing tank, (viii) Dargah and (ix) Charitable dispensary and Library.
36	Residence cum work plot (Shop cum Residence)	As per scheme	18 mt. & above	A premises providing residential accommodation for one family (one household) and its workspace restricted to ground floor.	Residence, ground floor area may be used as work- space for Retail shop, Household industry and Personnel service shop.
37	Residential Flat	0.075	12 mt. & above	A residential accommodation for one family (one household) which may occur as a part of group housing or independently.	Residence, Professional activity
38	Retail shop	9 sq.m	12 mt & above	shops like vegetable / fruits / flowers / bakery/ kirana /dairy products /books and stationery / photostat / fax / STD PCO / barber shop / laundry /sweet shops /halwai / chemist /tailoring / photography /garment /cyccke repair etc. which are of necessity to the residents.	Retail shop , Repair shop , Personal service shop.

39	School for Handicapped Children	0.2	12 mt. & above		
40	Secondary School	as per requirement of educational deptt	18 mt. & above	A premise having educational and playing facilities for students up to x standard. It shall include middle schools which are upto viii standard for the purpose of this code.	Secondary, Senior secondary and Integrated school, Watch & ward Residence (upto 30 sq.m.), Books & Stationery and Chemist shop (upto 15 sq.m.), Soft drink & Snack stall, Canteen, Bank extension counter, Auditorium, Indoor games hall, Swimming pool, Post Office Counter Facility.
41	Senior Secondary School	as per requirement of educational deptt.	18 mt. & above	A premise having educational and playing facilities for students up to xii standard.	Secondary, Senior secondary and Integrated school, Watch & ward residence (upto 30 sq.m.), Books & Stationery and Chemist shop (up to 15 sq.m.), Soft drink & Snack stall, Canteen, Bank extension counter, Auditorium, Indoor games hall, Swimming pool, Post office counter facility.
42	Social Welfare centre	0.1	18 mt. & above	A premise with facilities for welfare and promotion of community development.	Social welfare centre, Watch & ward Residence (upto 30 sq.m.), Canteen, Exhibition – cum – sale counter.
43	Taxi and Auto Stand	as per requirment			

44	Township/Mini Township Schemes	as per township policy	as per township policy	Plotted development/Group Housing /Flats with Institutional/ Recreational / Office/ Tourism/ Commercial use as per norms	
45	Vocational training institute	0.1	18 mt. & above	A premises with training facilities for short – term courses for discipline, preparatory to employment in certain profession and trade. It includes training cum work centre.	Vocational training institute, Watch & Ward Residence (up to 30 sq.m.) Hostel, Books, & stationary shop (up to 15 sq. m.) Canteen, Library.
46	Water Pumping	As per PHED Norms			
47	Yoga Centre	0.05	12 mt. & above	A premises having facilities for self attainment, achieving higher quality of mind and body, Spiritual and religious discourse etc.	Yoga centre, Meditation, Spiritual and Religious discourse centre- Yoga centre, Meditation, Spiritual and Religious discourse centre, Watch & ward residence (upto 30 sq.m.), Hostel, Soft drink & stall.

10.1 (B) Permissible Use Premises In Abadi & Abadi Development Use Zones					
Sl. No.	Activity	Minimum Area Required (Ha)	Road Width (in meter)	Definitions	Use Premises
1	Atta Chakki	0.02	12 mtr & above	A premise with facilities for grinding of wheat & other cearles	
2	Bakeries and Confectionaries	30 sq.m	18 mt. & above	A premises having an eclectic own/Bhatti for making Bakeries items & three marketing.	
3	Household Industry	30 sq m and above	12 mt. & above		
4	LPG/ PNG Gas Booking Office	0.03	12 mt. & above		
5	Motor Cycle repairing work shop garages	45 sq.mt	12 mt. & above		
6	Multipurpose shop		12 mt. & above		

7	Orphanage	0.05	12 mt. & above	A premise with facilities for boarding of children who are bereaved of parents. It may or may not have educational facilities.	Boarding house, school, watch and ward (up to 30 sq.m.)
8	Petrol and Diesel pump	as per norms	24 mt. & above	A premise for sale of petroleum products to consumers.	Petrol pump, Soft drink & Snack Stall, Automobile repair shop.
9	Post office	as per requirment	12 mtr & above	A premise with facilities for postal communication for use by the public	Post office, Post & telegraph office, Watch & ward residence (upto 30 sq.m),Canteen
10	Printing Press	0.02	12 mt. & above	A premise with facility of machinery for printing & publishing Books, etc.	Hall for providing press. Watch & ward, Toilet etc.
11	Restaurants	0.05	12 mt. & above	A premises used for serving food items on commercial basis including cooking facilities. It may have covered or open or both for sitting arrangement.	Restaurants
12	Telephone Exchange	as per requirment	18 mt & above	A premise having facilities for central operation of telephone system for a designated area	Telephone Exchange, Watch & ward residence (upto 30 sq.m), Canteen

10.2 (A) Permitted Use Premises in Residential Use Zones					
Sl. No.	Activity	Minimum Area Required (Ha)	Road Width (in meter)	Definitions	Use Premises
1	Banks B. ATMS	0.075 -	A. 24 mt & above B. 12 mt & above	A premises for office to perform banking and financial institutions functions and operations	Bank, Watch, & Ward Residence (upto 30 sq.m), Commercial, Office, and Canteen
2	Adult education centre	0.02	12 mt & above	A premises having the facilities of formal education and training to adult with flexible timings.	Flexible use gives to a Primer school, Community centre or on such community buildings.
3	Anganwari	0.02	12 mt & above	Anganwari as a space provision of residential housing / neighborhood level is a centre for provide service for children of six years age, pregnant woman , Feeding mother etc. under the integrated child development scheme (ICBS)	Kitchen , Toilet and Hall
4	Auditoriums	0.5	24mt. and above	A premises having an enclosed space to seat audience and stage for various performances like Concerts, Play, Recitals, Functions etc.	Museum, Exhibition centre and Art gallery, Auditorium and Open air theatre, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen.

5	Banquet hall	0.2	18 mt. & Above	A premises to hold small public gathering Community functions, Marriage etc.	Hall for public gatherings, Marriages, Cooking facilities and Other logistics.
6	Boarding and Lodging house	0.05	18 mt. & Above	"" Boarding house" is a premises in which rooms are let out on a long term basis as compared to hotels; 'lodging house' is a premises used for lodging of less than 50 persons	Boarding house and lodging house watch and ward residence (upto 30 sq.m) personnel service shops of Barber, Launderer, Soft drink & Snack stall (upto 15 sq.m)
7	Botanical Garden	as per requirment		A premises in the form of a garden with plantation for research and exhibition.	Zoological gardens, Bird sanctuary, watch & ward residence (up to 30sq.m.), Residential flat (for maintenance staff), Retail shop, and Restaurant .
8	Bus Stop	As per requirement		Road side shade for passenger awaiting city buses	Bus stop for every 500 to 750 mt. interval and 100 mt. away from road crossing.
9	Community Centre	0.2	18 mt. & above	A premise having an enclosed space for various social and cultural activities.	Community hall, Watch and ward residence (upto 30 sq.m), Soft drink and Snack stall.
10	Convenience Shopping Centre	0.1	12 mt. & above	A group of shops not exceeding 50 in number in residential area serving a population of 5000 persons.	Retail, Repair and Personnel service shop, Restaurant, clinic.

11	Cycle rickshaw/cycle/ cart stand	As per requirement			
12	Dairy Booth	As per requirement		Premises with basic facility for the supply of daily groceries to the local population.	Booth
13	Day Care & Creche	0.05	12mt & above	A premises having nursery facilities of infants during day time. The centre may be managed by an individual or an institution on commercial or non – commercial basis.	Crèche and day care center Watch & ward residence (up to 30sq.m.)
14	Dharamshala	0.05	18 mt. &above	A premises providing temporary accommodation for short duration on no-profit basis.	Dharamshala, Personnel service shop of barber & Launderer, Soft drink & Snack bar (upto 15 sq.m.).
15	Dispensary	0.02	12 mt & above	A premises having facilities for medical advice and provision of medicines managed by public or charitable institutions.	Dispensary, Soft drink & Snack stall.
16	Exhibition and Art Gallery	0.1	18 mt. & Above	A premises with facilities for exhibition and display of paintings, Sculptures, Murals, Ceramics, handicrafts or products of a specific	Library, watch and ward residence (upto 30 sq.m), Canteen, Exhibition and Art Gallery, Auditorium.

17	Farm house/ environment friendly residence	0.3	18 mt & above	A premise with low coverage, low height structure for residential use.	Farm house, Environment Friendly residence, Watch & ward Residence (up to 30 sq.m.). In case of village roads building line to be established at 30mtr. from the centre of the road.
18	Fire Post	as per requirment		A premise with lesser degree of facilities or fire fighting. the post may be attached to specific premises with fire prone activities	Fire Post
19	Fire Station	as per requirment	18 mt. and above	A premise with facilities for fire fighting for a catchment area assigned to it. It may include residence of essential staff	Fire station, residential flat (for maintenance staff), hostel (for employees), and service workshop
20	Group Housing	0.5	18 mt. & Above	A premises comprising of residential flats with basic amenities like Parking, Park, Convenience shops, Public utility etc.	Residential flat, Retail shop of confectionery, Grocery & General merchandise, Books & Stationary, Chemist, Barber, Swimming Pool, Play Area, Laundry, Tailor, Vegetable shop (on Ground floor with an area upto 20 sq.m. each). Crèche and day care centre, on ground floor with an area up to 50 sq.m. & Gymnasium.

21	Guest House	0.05	18 mt. & Above	A guest house is premises for housing the staff of Government, Semi-Government, Public undertaking and private limited company for short duration.	Guest house watch and wad residence (upto 30 sq.m.) personnel service shops of Barber, Launderer, Soft drink & Snack stall (upto 15 sq.m.).
22	Gymnasium	0.05	12 mt & above		
23	Health Centre	0.2	18 mt & above	A premise having facilities for treatment of indoor and outdoor patients having up to 30 beds. The health centre may be managed by a public or a charitable institution on non-commercial basis.	Health Centre watch and ward residence (upto 30 sq.m), Chemist shop (upto 15 sq.m each)
24	Hostel	0.05	18 mt & above	Premises in which rooms attached to 'institutions' or otherwise are let out on a long term basis;	Hostel watch and ward residence (upto 30 sq.m), Personnel service shops of Barber, Launderer, Soft drink & Snack stall (upto 15 sq.m).
25	I.T unit	0.02	24 mt & above	A Premise in which I.T unit is being run.	I.T unit office watch and ward.
26	Integrated Residential Townships	as per township policy	as per township policy	As per Township Policy	

27	Integrated Senior Secondary school without hostel facility	As per norms of education deptt.	24 mt & above		
28	Library	0.05	12 mt. & above	A premise having a large collection of books for reading and reference for general public or specific class.	Library, watch & ward Residence (up to 30 sq.m.), Canteen, Allowed in Exhibition and Art gallery, Auditorium, Commerical Complex, Convinent Shopping.
29	Local shopping centre	0.4	18 mt. & above	A group of shops not exceeding 75 numbers in residential area serving a population of 15,000 persons.	Retail , Repair and Personnel service shop, Informal sector unit, Commercial office, Cottage and Service industry, Clinical Laboratory, Clinic & Polyclinic, Restaurant, Soft drink & Snack stall, Post office and Bank extension counter, Nursing home and Guest house.
30	Medical Clinic	0.02	12 mt & above	A premise with facilities for treatment of outdoor patients by a doctor. In Case of a polyclinic, it shall be managed by group of Doctors.	Clinic

31	Nursery & kinder garter school	0.1	12 mt. & above	A premise with facilities for training and playing for children preparatory to the school.	Nursery and kindergarten school watch & ward residence (up to 30 sq.m).
32	Nursing Home	0.1	18 mt. & above	A premise having medical facilities for indoor and outdoor patients having up to 30 beds. It shall be managed by a doctor or a group of doctors on commercial basis.	Nursing home, watch & ward Residence (upto 30 sq.m. each), Chemist shop (up to 15 sq.m. each).
33	Old age home / care centre for physically / mentally / challenged/ working woman / men Hostel	0.1	12 mt. & above	A premise with residential and related facilities for old age persons.	Old age home, Residence/flat for Caretaker and watch & ward. Personnel service shop, Dispensary, Club, Community hall.
34	Park	-	-	A premise used for recreational leisure activities. It may have on it related landscaping, Parking Facilities, Public toilet, Fencing etc. it will include synonyms like Lawn, Open space, Green, etc.	Park, Soft drink & Snack stall (on the park with & above 1.0 hectare area).
35	Plant Nursery	0.05	12 mt. & above	It is a premise with facilities for rearing and sale of young plants.	Nursery, watch & ward Residence (upto 30 sq.m.). All structures shall be temporary in nature.

36	Plotted Housing	as per township policy	as per township policy	A premises for one or more than one dwelling unit and may have on it one main building block and one accessory block for garage/garages and servant quarters.	Residences, Convinient Shops (5% of saleable area), Park (15% of total scheme), road width not less than 12mt.
37	Police Post	As per requirement	12 mt. & above	A premise having facilities for a local police post of a temporary nature or on smaller scale as compared to a police station.	Police post, Essential staff housing.
38	Primary School	0.2	18 mt. & above	A premise having educational and playing facilities for students up to v standard.	Primary school, Watch & ward residence (upto 30 sq.m.), Books and Stationery shop (up to 15 sq.m.), Soft drink & Snack stall.
39	Professional Offices	0.05	18 mt. & above		

40	Public utilities and building except services and storage yard	As per concerned Dept. norms		(i) Overhead tank- A premises having an overhead tank for storage and supply of water to its neighbouring areas. It may or may not include a pump house. (ii) Underground tank-A premises having an underground tank for storage and supply of water to its neighbouring areas. It may or may not include a pump house. (iii) Oxidation pond- A premises having a tank used for the oxidation process for sewage and other waste. for the oxidation process for sewage and other waste. (iv) Septic tank- A premises having an underground tank for collection of sewage and its consequent disposal. (v) Sewage pumping station-A premises with a pumping station used for pumping sewage on to a higher gradient. (vi) Public toilet and urinal- A premises having latrine and urinals for use of public. It may or may not include drinking water facility. (vii) Electric sub – station – A premises having electrical installation and transformer for distribution of power. (viii) Solid waste collection centre- A premises used for collection of garbage for its onwards transportation to sanitary landfill/disposal.	Public utility premises- Overhead tank, Underground tank, Oxidation pond, Septic tank, Sewerage pumping station, Public toilet urinal, Electric substation, Solid waste collection centre, Dhobi ghat.
----	--	------------------------------	--	--	--

41	Recreational Clubs	0.2	18 mt. & above	A premises used for gathering of group of persons for social and recreational purpose with all facilities.	Recreational club, Recreational club Watch & ward residence (up to 30sq.m.), Residential flat (for maintenance staff), Swimming pool . Indoor and Outdoor games facilities
42	Religious Premises	0.05	12 mt. & above	A premise dedicated to accommodations and service of god or other objects of religious nature. It may have different nomenclature in different religions like temple (all faiths), Mosque, Church, Gurudwara, Ashram.	(i) Temple, (ii) Mosque, (iii) Church, (iv) Gurudwara, (v) Synagogue, (vi) Ashram, (vii) Bathing tank, (viii) Dargah and (ix) Charitable dispensary and Library.
43	Research and Development Centre	0.1	18 mt. & above	A premise providing facilities for research and development for any specific field.	Research & Development centre, Watch & ward Residence (upto 30 sq.m.), Residential flat (for maintenance staff) Hostel, Canteen, Bank extension counter, Library, Post office extension facility.
44	Residence cum work plot (Shop cum Residence)	As per scheme	18 mt. & above	A premises providing residential accommodation for one family (one household) and its workspace restricted to ground floor.	Residence, ground floor area may be used as work- space for Retail shop, Household industry and Personnel service shop.

45	Residential Flat	0.075	12 mt. & above	A residential accommodation for one family (one household) which may occur as a part of group housing or independently.	Residence, Professional activity
46	School for Handicapped Children	0.2	12 mt. & above		
47	Secondary School	as per requirement of educational deptt	18 mt. & above	A premise having educational and playing facilities for students up to x standard. It shall include middle schools which are upto viii standard for the purpose of this code.	Secondary, Senior secondary and Integrated school, Watch & ward Residence (upto 30 sq.m.), Books & Stationery and Chemist shop (upto 15 sq.m.), Soft drink & Snack stall, Canteen, Bank extension counter, Auditorium, Indoor games hall, Swimming pool, Post Office Counter Facility.
48	Senior Secondary School	as per requirement of educational deptt.	18 mt. & above	A premise having educational and playing facilities for students up to xii standard.	Secondary, Senior secondary and Integrated school, Watch & ward residence (upto 30 sq.m.), Books & Stationery and Chemist shop (up to 15 sq.m.), Soft drink & Snack stall, Canteen, Bank extension counter, Auditorium, Indoor games hall, Swimming pool, Post office counter facility.

49	Social Welfare centre	0.1	18 mt. & above	A premise with facilities for welfare and promotion of community development.	Social welfare centre, Watch & ward Residence (upto 30 sq.m.), Canteen, Exhibition – cum – sale counter.
50	Taxi and Auto Stand	As per requirement	18 mt & above		
51	Township/Mini Township Schemes	as per township policy	as per township policy	Plotted development/Group Housing /Flats with Institutional/ Recreational / Office/ Tourism/ Commercial use as per norms	
52	Traffic and Police control room	As per requirement	-	A premises of temporary structure having facilities for the managing of traffic and law and order related issues.	Temporary traffic and Police control room
53	Water Pumping	As per PHED Norms			
54	Weekly Market	1	24 mt. & above	An area used once in a week by a group of informal establishments in the form of a market. These Markets shift from one area to another on different days of the week. Informal unit: retail/Service unit, stationary or mobile working without roof including small khokhas on road side.	Weekly market, Informal sector trade, Soft drink & Snack stall (all structures will be either temporary or mobile, only for one day in a week).

55	Yoga Centre	0.05	12 mt. & above	A premises having facilities for self attainment, achieving higher quality of mind and body, Spiritual and religious discourse etc.	Yoga centre, Meditation, Spiritual and Religious discourse centre- Yoga centre, Meditation, Spiritual and Religious discourse centre, Watch & ward residence (upto 30 sq.m.), Hostel, Soft drink & stall.
----	-------------	------	----------------	---	---

10.2 (B) Permissible uses in Residential Use Zone					
Sl. No.	Activity	Minimum Area Required (Ha)	Road Width (in meter)	Definitions	Use Premises
1	Atta Chakki	0.02	12 mtr & above	A premise with facilities for grinding of wheat & other cearles	
2	Bakeries and Confectionaries	30 sq.m	18 mt. & above	A premises having an eclectic own/Bhatti for making Bakeries items & three marketing.	
3	Burial Grounds/ Cremation site	The site for Burial grounds/ Cremation site shall be indentified at such locations which are not in proximities to residential areas.9		It is a premise with facilities for burying of dead bodies.	Burial ground, Cremation ground, Cemetery and electric crematorium-burial ground, Cremation ground, Cemetery and electric crematorium, Retail shops of wood, Flowers and related materials, Watch & ward Residence (up to 30 sq.m.)

4	Bus Terminal	As per the requirement	30 mt. & above	A premises used by a public transport agency or any other such agency for parking maintenance and repair of buses. This may or may not include a workshop.	Bus depot, Workshop, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Soft drink & Snack stall, Administrative office.
5	Children Traffic Park	as per requirment	18 mt. & above	A premise in the form of park with facilities for introducing and educating children about traffic and signaling.	Children traffic park, Watch & ward residence (upto 30 sq.m.), Soft drink & Snack stall, Museum, Auditorium.
6	Cinema	0.15	30 mt. & above	A premise with facilities for projection of movies and stills with a covered space to seat audience	Cinema, watch & ward residence (Upto 30 sq.m). Administrative office ,soft drink & snack stall, Museum, Auditorium
7	Clinical laboratory	0.02	18 mt. & above	A premise with facilities for carrying out various tests for confirmation of symptoms of a disease.	Clinical laboratory, Soft drink & Snack stall.
8	Household Industry	30 sq m and above	12 mt. & above		
9	LPG/ PNG Gas Booking Office	0.03	18 mt. & above	In convenient shopping centre.	

10	Motor Cycle repairing work shop garages	45 sq.mt	18 mt & above	In convenient shopping centre.	
11	Multiplex	0.2	30 mt. & above	and stills with a covered space to seat audience.	Administrative office, Soft drink & Snack stall, Museum, Auditorium.
12	Multipurpose shop		12 mt & above	In convenient shopping centre.	
13	Municipal state and central govt. office	As per the requirement	12 mt & above		
14	Museum	0.2	24 mt. & above	A premise with facilities for storage and exhibition of objects illustrating antiques, Natural History, Art, etc.	Museum, Exhibition centre and Art gallery, Auditorium and Open air theatre- Museum, Exhibition centre and Art gallery, Auditorium and open air theatre, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen.
15	Music Dance and Drama Training Centre	0.1	18 mt. & above	A premises having facilities for imparting training and coaching for Music, Dances and Dramatics.	Music, Dance & Drama training centre Watch & ward residence (up to 30sq.m.), Canteen & Auditorium

16	Open air theatre	0.2	24 mt. & above	A premises having facilities for audience seating and a stage for performance and is open to sky.	Open air theatre, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen.
17	Orphange	0.05	12 mt. & above	A premise with facilities for boarding of children who are bereaved of parents. It may or may not have educational facilities.	Boarding house, school, watch and ward (up to 30 sq.m.)
18	Petrol and Diesel pump	as per norms	24 mt. & above	A premise for sale of petroleum products to consumers.	Petrol pump, Soft drink & Snack Stall, Automobile repair shop.
19	Post office	as per requirment	as per requirme nt	A premise with facilities for postal communication for use by the public	Post office, Post & telegraph office, Watch & ward residence (upto 30 sq.m),Canteen
20	Printing Press	0.02	18 mt. & above	A premise with facility of machinery for printing & publishing Books, etc.	Hall for providing press. Watch & ward, Toilet etc.
21	Restaurants	0.05	18 mt. & above	A premises used for serving food items on commercial basis including cooking facilities. It may have covered or open or both for sitting arrangement.	Restaurants

22	Socio-cultural institute	0.1	18 m & above	A premises with facilities for activities of socio – cultural nature run by a public, Voluntary or individual on primary non – commercial basis.	Social and Cultural institute watch & ward residence (up to 30sq.m.) Soft drink & Stall , Restaurant , , Bank extension counter facility, Canteen, Auditorium , Library, Music, drama training centre, Museum, Exhibition and Art gallery.
23	Telephone Exchange	as per requirment		A premise having facilities for central operation of telephone system for a designated area	Telephone Exchange, Watch & ward residence (upto 30 sq.m), Canteen

10.3 (A) Permitted Use Premises in Commercial Use Zone					
Sl. No.	Activity	Minimum Area Required (Ha)	Road Width (in meter)	Definitions	Use Premises
1	Auditoriums	0.5	24 mt. and above	A premises having an enclosed space to seat audience and stage for various performances like Concerts, Play, Recitals, Functions etc.	Museum, Exhibition centre and Art gallery, Auditorium and Open air theatre, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen.)
2	Auto/Thela/Rickshaw stand	as per requirement	18 mt. & above	A premise providing space for parking of Auto/Rickshaw with or without parking fee.	
3	Bakeries & confectionaries	30 sq,m	18 mt. & above	A premises having an eclectic own/Bhatti for making Bakeries items & three marketing.	
4	Bank	0.075	18 mt. & above	A premises for office to perform banking and financial institutions functions and operations	Bank watch & ward residence (up to 30 qm. M.) Commercial office and Canteen.
5	Banquet hall	0.2	18 mt. & above	A premises to hold small public gathering Community functions, Marriage etc.	Hall for public gatherings, Marriages, Cooking facilities and Other logistics.

6	Boarding house & lodging house	0.05	18 mt. & above	Boarding house is a premises in which rooms are let out on a long term basis as compared to hotels: Lodging house is a premises used for lodging of less than 50 persons	Boarding house & lodging house, watch and ward residence (Upto 30sq .m) Personnel service shops of barber, Launderer and soft drink & snack stall (Upto 15 sq.m)
7	Bus Stop	as per requirment		Road side shade for passenger awaiting city buses	Bus stop for every 500 to 750 mt. interval 30 to 40 mt. away from road crossing.
8	Bus Terminal	as per requirment	30 mt. & above	A premises used by public transport agency to park the buses for short duration to serve the population . It may include the related facilities for passengers	Bus depot, workshop, watch & ward Residence (up to 30 sq. m.) soft drink Snack stall Administrative office.
9	Cinema	0.15	30 mt. & above	A premise with facilities for projection of movies and stills with a covered space to seat audience	Cinema, watch & ward residence (Upto 30 sq.m). Administrative office ,soft drink & snack stall, Museum, Auditorium
10	Commercial office	0.05	12 mtr & above	A premises used for offices of profit making organisation	Commercial office, retail & personnel Service shop, Restaurant, bank, Post & Telegraph office
11	Community Centre	0.2	18 mt. & above	A premise having an enclosed space for various social & cultural activities.	Community hall, Watch & Ward Residence (up to 30 sq. m.) soft drink Snack stall.

12	Convention centre	as per requirement	30 mt & above	A premise having all facilities for International / National conferences, Meetings, Symposium etc.	Internal national convention centre watch & ward residence (up to 30 sq. m.), Restaurant, Bank, Post and Telegraph office , Library, Exhibitions centre, Golf course, ATM
13	Dharamshala	0.05	18 mt. & above	A premises providing temporary accommodation for short duration on no-profit basis.	Dharamshala, Personnel service shop of barber & Launderer, Soft drink & Snack bar (upto 15 sq.m.).
14	Fire Post	as per requirment		A premise with lesser degree of facilities or fire fighting. the post may be attached to specific premises with fire prone activities	Fire Post
15	Fire Station	as per requirement	18 mt. and above	A premise with facilities for fire fighting for a catchment area assigned to it. It may include residence of essential staff	Fire station, residential flat (for maintenance staff), hostel (for employees), and service workshop
16	Gas Booking Office	0.03	18 mtr & above		

17	Go downs & ware housing (Non-Inflammable)	0.15	18 mt & above		
18	Govt./ Institutional Office	as per requirement	18 mt & above	A premises used for the office of union /State Government	Central government, State government, local government & Public undertaking office. Watch & ward residence (upto Sq. m). retail shop, Chemist, Books and Stationery, Consumer store (upto to 20 sq.m each on ground floor), canteen, bank Extension Counter , Post office Extension Counter.
19	Group Housing	0.5	18 mt. & Above	A premises comprising of residential flats with basic amenities like Parking, Park, Convenience shops, Public utility etc.	Residential flat, Retail shop of confectionery, Grocery & General merchandise, Books & Stationery, Chemist, Barber, Swimming Pool, Play Area, Laundry, Tailor, Vegetable shop (on Ground floor with an area upto 20 sq.m. each). Crèche and day care centre, on ground floor with an area up to 50 sq.m. & Gymnasium.

20	Guest houses	0.05	18 mt & above	A guest house is premises for housing the staff of Government, Semi Government, Public Under taking and private limited company for short duration; 'Boarding house' is a premises in which rooms are let out on a long term basis as compared to hotels 'Lodging house' is a premises used for lodging of less than 50 persons	Hostel, Guest house, boarding house and Lodging house, watch and ward residence (Upto 30 sq.m). Personnel service shops of barber, launderer , Soft drink & Snack stall (upto 15 sq.m)
21	Health centre	0.2	18 mt & above	A premise having facilities for treatment of indoor and outdoor patients having upto 30 beds . the health centre may be managed by public or a charitable institution on non-commercial basis. It Includes family welfare centre.	Health Centre Watch & ward residence (upto 30 sq.m each), chemist shop (upto 15 sq.m each)
22	Hotels	0.075	24 mt & above	A premises used for lodging of 15 persons or more on payment with or without meals	Hotel, Retail & Personnel service shops & Commercial office restricted to 5 % of the total floor area, Restaurant
23	I.T unit	0.02	24 mt & above	A Premise in which I.T unit is being run.	I.T unit office watch and ward.

24	Library	0.05	12 mt & above	A premise having a large collection of books for reading and reference for general public or specific class.	Library, watch & ward residence (upto 30 sq.m each). Canteen, Exhibition and art gallery, Auditorium
25	Medical Clinic	0.02	12 mt & above	A premise with facilities for treatment of outdoor patients by a doctor. In Case of a polyclinic, it shall be managed by group of Doctors.	Clinic
26	Motor driving school	0.1	18 mt & above	A premise having facilities for training of driving automobiles	Motor Driving Training Centre, Watch & ward residence (upto 30 sq.m), Soft drink & Snack stall
27	Multiplex	0.2	30 mt. & above	A premise with facilities for projection of movies and stills with a covered space to seat audience.	Cinema, Watch & ward residence (upto 30 sq.m.), Administrative office, Soft drink & Snack stall, Museum, Auditorium.
28	Night Shelter		12 mt & above	A premises providing night accommodation to individuals without any charges or with token charges it may be run by local government or voluntary agencies	Night Shelter

29	Nursing Home	0.1	18 mt & above	A premise having facilities for indoor and outdoor patients having upto 30 beds . it shall be managed by a doctor or a group of doctors on commercial basis	Nursing Home, Watch & ward residence (upto 30 sq.m), Chemist shop (upto 15 sq.m each)
30	Park/ Open Space	-	-	A premise used for recreational leisure activities. It may have on it related Landscaping, Parking facilities, public toilet, Fencing etc. It will include synonyms like lawn, open space, green, etc	Park, Soft Drink & Snack Stall (on the park with & above 1.0 hectare area).
31	Parking	as per requirment	As per requirme nt	A premises used for parking of vehicles. The public parking lots may be run on commercial or non-commercial basis	Parking
32	Petrol and Diesel pump	as per norms	24 mtr & above	A premise for sale of petroleum products to consumers	Petrol pump, Soft Drink & Snack Stall, ATM, office for Petrol Pump
33	Police Station/ Police Post	as per requirment	12 mtr & above	A premise having facilities for the offices of local police station.	Police Station, Essential staff housing,. Police post, Essential staff housing

34	Post office	as per requirment	12 mtr & above	A premise with facilities for postal communication for use by the public	Post office, Post & telegraph office, Watch & ward residence (upto 30 sq.m) ,Canteen
----	-------------	----------------------	-------------------	--	--

35	Public utilities and building except services and storage yard	As per concerned Dept. norms		(i) Overhead tank- A premises having an overhead tank for storage and supply of water to its neighbouring areas. It may or may not include a pump house. (ii) Underground tank-A premises having an underground tank for storage and supply of water to its neighbouring areas. It may or may not include a pump house. (iii) Oxidation pond- A premises having a tank used for the oxidation process for sewage and other waste. for the oxidation process for sewage and other waste. (iv) Septic tank- A premises having an underground tank for collection of sewage and its consequent disposal. (v) Sewage pumping station-A premises with a pumping station used for pumping sewage on to a higher gradient. (vi) Public toilet and urinal- A premises having latrine and urinals for use of public. It may or may not include drinking water facility. (vii) Electric sub – station – A premises having electrical installation and transformer for distribution of power. (viii) Solid waste collection centre- A premises used for collection of garbage for its onwards transportation to sanitary landfill/disposal.	Public utility premises- Overhead tank, Underground tank, Oxidation pond, Septic tank, Sewerage pumping station, Public toilet urinal, Electric substation, Solid waste collection centre, Dhobi ghat.
----	--	------------------------------	--	--	--

36	Research and Development	0.1	18 mtr & above	A premise providing facilities for research and development for any specific field	Research and Development, , Watch & ward residence (upto 30 sq.m), Residential flat (for maintenance staff) hostel, canteen, Bank extension counter , Library , Post office extension facility
37	Restaurants	0.05	18 mt & above	A premise used for serving food items on commercial basis including cooking facilities. It may have covered or open or bath for sitting arrangement	Restaurants

38	Retail Shops	9 sq.m	12 mt & above	shops like vegetable / fruits / flowers / bakery/ kirana /dairy products /books and stationery / photostat / fax / STD PCO / barber shop / laundry /sweet shops /halwai / chemist /tailoring / photography /garment /cycke repair etc. which are of necessity to the residents.	Retail shop, Repair shop, Personnel service shop.
39	Road/rail/air / transport booking office	30 sq. mtr per counter	18 mt & above	A premise for ticket booking facilities for Road/rail/air / transportation	Booking office
40	Service Center & Service Industry	0.05	18 mt & above	A premises essentially having repair shops for automobiles ,electrical appliances, building material, etc. to provide essential services to neighboring residential areas	Retail, Repair & personnel service shop, Cottage industry, Gas Godown, commercial office.

41	Stock Exchange / Financial Institution	0.1	18 mt & above	A premise having facilities for stock trading and financial activities	Stock Trading, Foreign exchange & Trassing activities banking facilities, brokers offices etc.
42	Technical Training Institute	0.1	18 mtr & above	A premise with facilities for training in discipline of technical nature. It Includes technical school and industrial training institute ,etc.	Technical training center, residential flat (for maintenance staff), Books & stationary shop, Chemist shop (Upto 15 sq. m each), Canteen, Bank Extension counter, Auditorium, Post Office counter facility
43	Telephone Exchange	as per requirment	18 mt & above	A premise having facilities for central operation of telephone system for a designated area	Telephone Exchange, Watch & ward residence (upto 30 sq.m), Canteen
44	Weekly Market	1	24 mt & above	An area used once in a week by a group of informal establishments in the form of a market. These Markets shift from one area to another on different days of the week. Informal unit: retail/Service unit, stationary or mobile working without roof including small khokhas on road side.	Weekly Market, Informal sector trade, Soft Drink & Snack Stall (all structures will be either temporary or mobile , only for one day in a week)

45	Whole Sale Trade	0.02	18 mt & above	A premise for Whole sale trade is a premise from where goods and commodities are sold and delivered to retailers. Such premises include storage and godown and loading and unloading facilities	Whole sale shop, godown & storage, commercial office (Restricted to 25% of the total floor area). Notes:- (I) Park, Parking, Public Conveniences, Public utility are permitted in all premises wherever needed. II)In case of clubbing of premises , uses of all the premises clubbed are allowed (III) In case of doubt, the permissibility of use premises/use activity shall be decided by the concerned committee of the Jaipur Development Authority constituted under section 10 of the act. (Iv) A structure which can be shifted from one palce to another or removed as eh case may be shall be considered as temporary structure
46	Work place/ Offices	0.1	18 mt & above	A premises used for offices of profit making organisation	Commercial offices, retail & Personnel service shop , Restaurant, Bank, Post & Telegraph office.

10.3 (B) Permissible Use Premises in Commercial Use Zone					
Sl. No.	Activity	Minimum Area Required (Ha)	Road Width (in meter)	Definitions	Use Premises
1	Bus Terminal	As per requirement	30 mt. & above	A premises used by a public transport agency for parking maintenance and repair of Buses. This may or may not include a workshop.	Bus depot, workshop, watch & ward Residence (up to 30 sq. m.) soft drink Snack stall Administrative office.
2	Children's Traffic Park	as per requirement	18 mt. & above	A premises in the form of park with facilities for introducing and educating children about traffic and signaling.	Children Traffic park, watch & ward Residence (up to 30 sq.mt. soft drink Snack stall , Museum, Auditorium.
3	Cold storage / chilling plant	0.1	30 mt. & above	A premises where perishable commodities stored in covered space using mechanical and electrical devices to maintain the required temperature, etc..	Cold storage, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Caretaker office.
4	Coal/Wood/ Timber Yard	0.1	24 mt. & above	Open space for storage & trading of Coal/Wood/Timber.	Trading & facilities for storage of Coal /Wood /Timber watch & ward Flat up to 30sq.m.

5	Community Centre	0.2	18 mt. & above	A premise having an enclosed space for various social & cultural activities.	Community hall, Watch & Ward Residence (up to 30 sq. m.) soft drink Snack stall.
6	Cultural Information Centre	0.25	24 mt. & above	A premises with facilities for cultural and information services for an institution, state and country.	Cultural and Information centre Watch & Ward Residence (up to 30 sq. m.) Hostel, Canteen, Bank extension counter facility. Auditorium (up to 500 v sitting capacity) Library, Exhibition and Art Gallery.
7	Day Care & Creche	0.05	12mt & above	A premises having nursery facilities of infants during day time. The centre may be managed by an individual or an institution on commercial or non – commercial basis. The Centre can be part of Large Office Building Complex or stand alone.	Crèche and day care center Watch & ward residence (up to 30sq.m.)
8	Dispensary	0.02	12 mt & above (	A premises having facilities for medical advice and provision of medicines managed by public or charitable institutions.	Dispensary, Soft drink & Snack stall.

9	Exhibition centre and Art Gallery	0.1	18 mt. & above	A premises with facilities for exhibition and display of paintings, Sculpture, Murals, ceramics, Handicrafts or products of a specific class.	Library, watch and ward residence (upto 30 sq.m), Canteen, Exhibition and Art Gallery, Auditorium.
10	Gas Installation & gas works	0.05	18 mt. & above	A premises with facilities of storage for Gas cylinder and Gas welding work	
11	Health Centre	0.2	18 mt. & above	A premise having facilities for treatment of indoor and outdoor patients having up to 30 beds. The health centre may be managed by a public or a charitable institution on non-commercial basis.	Health Centre watch and ward residence (upto 30 sq.m), Chemist shop (upto 15 sq.m each)
12	Hotel	0.075	24 mt. & above	A premises in which rooms attached to Institutions or otherwise are let out on a long term basis.	Hotel, Commercial office , Retail & Personal service shop , Restricted 5% of the total floor area, Restaurant
13	Junk Yard	0.05	18 mt. & above	A premises for covered and semi- covered or open storage including sale & purchase of waste goods, Commodities and Materials.	Junk Yard, Watch & Ward residence , Sales office

14	Motor garage and workshop	0.05	18 mt. & above	A premises for servicing and repair of automobiles.	Workshop, Watch & Ward residence (up to 30 sq. m.) soft drink Snack stall Administrative office.
15	Open air theatre	0.2	24 mt. & above	A premises having facilities for audience seating and a stage for performance and is open to sky.	Open air theatre, Watch & Ward residence (up to 30 sq. m.)
16	Plant nursery	0.05	12 mt. & above	It is a premises with facilities for rearing and sale of young plants.	Nursery, Watch & Ward residence (up to 30 sq. m.)
17	Religious Building	0.05	12 mt. & above	A premises dedicated to accommodations and service of god or other objects of religious nature. It may have different nomenclature in different religions like temple (all faiths), mosque, church, gurudwara, Ashram.	(i)Temple (ii) Mosque (iii) Church (iv)Gurudwara (v) Synagogue , (vi) Ashram (vii) Bathing tank , (viii) Dargah and (ix) Charitable dispensary and Library
18	Research & Development	0.1	18 mt. & above	A premises providing facilities for research and development for any specific field.	Research & Development centre, Watch & Ward Residence (up to 30 sq.m.) Residence flat (for maintenance staff) Hostel Canteen, Bank extension, counter, Library, Post Office extension facilities.

19	Vocational training institute	0.1	18 mt. & above	A premises with training facilities for short – term courses for discipline, preparatory to employment in certain profession and trade. It includes training cum work centre.	Vocational training institute, Watch & Ward Residence (up to 30 sq.m.) Hostel, Books, & stationary ship (up to 15 sq. m.) Canteen, Library.
20	Voluntary health service	0.05	12 mt & above	A premises having medical facilities for treatment of outdoor patients and other like blood bank, etc. by voluntary institutions. This service may also take the form of temporary camp with charitable motive.	Voluntary health service, Watch & ward residence (up to 30 sq . mt. Administrative office,. Dispensary, Canteen.

21	Ware Housing	0.1	24 mt. & above	A premises for storage godown and ware housing means premises for exclusive use of storage of goods and commodities in a manner as per the requirements of respective commodities. The premises includes the related loading and unloading facilities for the purpose of goods and commodities by road transport or rail transport as the case may be;	Storage, godown & ware housing, Watch & ward Residence (up to 30 sq.m.), Wholesale outlet, administrative & Sales office.
----	--------------	-----	----------------	--	--

10.4 (A) Permitted use premises in Industrial Use Zone					
Sl. No.	Activity	Minimum Area Required (Ha)	Road Width (in meter)	Definitions	Use Premises
1	Auditorium	0.5	24 mt. & above	A premises having an enclosed space to seat audience and stage for various performances like concerts, Play, Recitals, Functions, etc.	Museum, Exhibition centre and Art gallery, Auditorium and Open air theatre, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen.
2	Boarding and Lodging house	0.05	18 mt. & above	Boarding house is a premises in which rooms are let out on a long term basis as compared to hotels; Lodging house is a premises used for lodging of less than 50 persons.	Boarding house and lodging house, watch and ward residence (upto 30 sq.m.) Personnel service shops of Barber, Launderer, Soft drink & Snack stall (up to 15 sq.m.)
3	Bus Depot and Workshop	as per requirement	30 mt. & above	A premises used by a public transport agency or any other such agency for parking maintenance and repair of buses this may or may not include a workshop.	Bus depot, Workshop, Watch & ward Residence (up to 30 sq.m.) Soft drink & Snack stall, Administrative office.

4	Bus Terminal	as per requirement	30 mt. & above	A premises used by public transport agency to park the buses for short duration to serve the population. It may include the related facilities for passengers.	Bus depot, workshop, watch & ward Residence (up to 30 sq. m.) soft drink Snack stall Administrative office.
5	Cinema	0.15	30 mt. & above	A premise with facilities for projection of movies and stills with a covered space to seat audience	Cinema, watch & ward residence (Upto 30 sq.m). Administrative office ,soft drink & snack stall, Museum, Auditorium
6	Coal/ Timber/ Wood Yard	0.1	24 mtr. & above	open space for storage & trading of Coal/Wood/ Timber.	Trading & facilities for storage of Coal/Wood/ Timber watch & ward Flat up to 30 Sq.m
7	Cold Storage and Ice factory	0.1	30 mt. & above	A premises where perishable commodities are stored in covered space using mechanical and electrical devices to maintain the required temperature, etc.	Cold storage, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Caretaker office.
8	Commercial Complex	0.1	18 mt. & above	A premise having training facilities for Stenography, Correspondence, Record keeping, etc.	Commercial and Secretarial training centre, Watch & ward Residence (up to 30 sq.m.), Canteen.

9	Day Care & Creche	0.05	12mt & above	A premises having nursery facilities of infants during day time. The centre may be managed by an individual or an institution on commercial or non – commercial basis.	Crèche and day care center Watch & ward residence (up to 30sq.m.)
10	Dispensary	0.02	12 mt. & above	A premise having facilities for medical advice and provision of medicines managed by public or charitable institutions.	Dispensary, Soft drink & Snack stall.
11	Fire Post	as per requirement		A premise with lesser degree of facilities or fire fighting. the post may be attached to specific premises with fire prone activities	Fire Post
12	Fire Station	as per requirement	18 mt. and above	A premise with facilities for fire fighting for a catchment area assigned to it. It may include residence of essential staff	Fire station, residential flat (for maintenance staff), hostel (for employees), and service workshop
13	Gas godowns	As per petroleum norms	24 mt. & above	A premise where cylinders of cooking gas or other gas are stored.	Gas godown, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Caretaker office.

14	Guest House	0.05	18 mt. & above	A guest house is premises for housing the staff of Government, Semi-government, Public undertaking and Private limited company for short duration.	Guest house, Watch and wad Residence (up to 30 sq.m.) Personnel service shops of Barber, Launderer, Soft drink & Snack stall (up to 15 sq.m.)
15	Hostels	0.05	18 mt. & above	Premises in which rooms attached to Institutions. Or otherwise are let out on a long term basis	Hostels watch and wad residence (up to 30 sq.m.) Personnel service shops of Barber, Launderer and Soft drink & Snack stall (up to 15 sq.m.)
16	Loading-unloading spaces	As per requirement			
17	Nursing Home	0.1	18 mt & above	A premise having facilities for indoor and outdoor patients having upto 30 beds . it shall be managed by a doctor or a group of doctors on commercial basis	Nursing Home, Watch & ward residence (upto 30 sq.m), Chemist shop (upto 15 sq.m each)
18	Park	-		A premise used for recreational leisure activities. It may have on it related landscaping, parking facilities, public toilet, fencing etc. It will include synonyms like Lawn, Open space, Green, etc.	Park, Soft drink & Snack stall (on the park with & above 1.0 hectare area).

19	Parking	As per requirment		A premises used for parking of vehicles. The public parking lots may be run on commercial or noncommercial basis.	Parking
20	Petrol and Diesel pump	as per norms	24 mt & above	A premise for sale of petroleum products to consumers.	Petrol pump, Soft drink & Snack stall, Automobile repair shop.
21	Police Station/ Police Post	as per requirment	12 mtr & above	A premise having facilities for the offices of local police station.	Police Station, Essential staff housing,. Police post, Essential staff housing

22	Public Utilities	As per norms of concerned deptt.		i) Overhead tank- a premises having an overhead tank for storage and supply of water to its neighbouring areas. It may or may not include a pump house. ii) Underground tank- A premises having an underground tank for storage and supply of water to its neighbouring areas. Its may or may not include a pump house. (iii) Oxidation pond- A premises having a tank used for the oxidation process for sewage and other waste. (iv) Septic tank- A premises having an underground tank for collection of sewage and its consequent disposal. (x) Sewage pumping station-A premises with a pumping station used for pumping sewage on to a higher gradient. (xi) Public toilet and urinal-A premises having latrine and urinals for use of public. It may or may not include drinking water facility. (xii) Electric sub-station – A premises having electrical installation and transformer for distribution of power. (xiii) Solid waste collection centre - A premises used for collection of garbage for its onwards transportation to sanitary landfill/disposal.	Underground tank, Overhead tank, Oxidation pond, Septic tank, Sewage pumping station, Public toilet and Win ales electric substation, Solid waste collection centre, Dhobi ghat.
----	------------------	----------------------------------	--	---	--

23	Restaurants	0.05	18 mt & above	A premises used for serving food items on commercial basis including cooking facilities. It may have covered or open or both for sitting arrangement.	Restaurant
24	Storage and depot on non-perishable and non-inflammable commodities and incidental use	0.1	18 mt & above	A premise for storage, Godown and ware housing means a premises for exclusive use of storage of goods and commodities in a manner as per the requirements of respective commodities. The premises include the related loading and unloading facilities for the purpose of carriage of the goods and commodities by road transport or rail transport as the case may be.	Storage, Godown & Warehousing, watch & Ward residence (up to 30 sq.m.), Wholesale outlet, Administrative & Sales office.

25	Ware housing	0.1	24 mt & above	A premises for storage godown and ware housing means premises for exclusive use of storage of goods and commodities in a manner as per the requirements of respective commodities. The premises includes the related loading and unloading facilities for the purpose of goods and commodities by road transport or rail transport as the case may be;	Storage, godown & ware housing, Watch & ward Residence (up to 30 sq.m.), Wholesale outlet, administrative & Sales office.
26	Wholesale business establishment	0.02	18 mt & above	A premise for whole – sale trade is a premise from where goods and commodities are sold and delivered to retailers. Such premises include storage and godown and loading and unloading facilities.	Wholesale shop, Godown & Storage, Commercial office (restricted to 25% of the total floor area)
27	Worker Housing	0.2	18 mt & above	Housing specifically meant for Workers	Residential flats (not exceed 50sqmt area), allied facilities)

10.4 (B) Permissible Use Premises in Industrial Use Zone					
Sl. No.	Activity	Minimum Area Required (Ha)	Road Width (in meter)	Definitions	Use Premises
1	Auto/thela/Rickshaw stand	as per requirment	18 mt & above	Premises for Auto/Thela/Rickshaw for Parking the same during non committing time.	
2	Banks and Financial institutions	0.075	18 mt & above	A premises for office to perform banking and financial institutions functions and operations	Bank, Office, Watch and ward residence up to 30 sq.m.
3	Exhibition Centre and Art Gallery	0.1	18 mt & above	A premises with facilities for exhibition and display of paintings, Sculptures, Murals, Ceramic, Handicrafts or products of a specific class	Library, watch and ward residence (upto 30 sq.m), Canteen, Exhibition and Art Gallery, Auditorium.
4	Flatted group industry	0.1	18 mt & above	A premise having a group of small industrial units having upto 50 workers with non-hazardous performance. These units may even be located in multistoried building.	Cottage and small industries shall be permitted, provided such industries do not have excessive i) Vibrations ii) Solid or liquid water or iii) Movement or raw material/finished products. Watch and ward residence (up to 30 sq.m)

5	Govt./Semi-Govt private business. Establishment	0.1	18 mt & above		
6	Hospitals less than 100 beds	0.5	24 mt & above	A premise providing medical facilities of general or specialised nature for treatment of indoor and outdoor patients.	Hospital, Residential flat (employees and service personnel), Institutional hostel, Medical college, Retail shop (confectionery, Grocery & General merchandise, Books and Stationery, Barber, Launderer, Vegetable).
7	Hotels	0.075	24 mt & above	A premises used for lodging of 15 persons or more on payment with or without meals	Hotel, Retail & Personnel service shops & Commercial office restricted to 5 % of the total floor area, Restaurant
8	Indoor stadium	0.25	24 mt & above	A premises for indoor stadium with play area and spectator seating including related facilities for players.	Stadium, Local Government office (maintenance), Watch & ward residence (up to 30sq.m.), Residential Flat (for maintenance staff) Retail shop , Restaurant.
9	Industry	As per deptt. Of industry norms	18mt & above	A premises for an industrial unit within a group of such units for manufacturing of specific products like electronic goods, etc.	Light industrial unit, Administrative office, Sales outlet, Residential flat to the extent of 5% of the floor space or 80 sq.m whichever is less for watch & ward and Supervision.

10	Junk Yard	0.05	18mt & above	A premise for covered, Semi-covered or Open storage including sale and Purchase of waste goods, Commodities and materials.	Junk yard, Watch & ward residence sales office.
11	Medical Clinic	0.02	12 mt & above	A premise with facilities for treatment of outdoor patients by a doctor. In Case of a polyclinic, it shall be managed by group of Doctors.	clinic
12	Motor garage and workshop	0.05	18 mt & above	A premise for servicing and repair of automobiles	Workshop, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.) Soft drink & Snack stall Administrative office.
13	Night Shelter		12 mt & above	A premises providing night accommodation to individuals without any charges or with token charges. It may be run by local government or voluntary agencies.	Night Shelter
14	Outdoor stadium	2	24 mt & above	A premises for outdoor games with pavilion building and stadium structure to seat spectators including related facilities for players.	Stadium, Local Government office (maintenance), Watch & ward residence (up to 30sq.m.), Residential Flat (for maintenance staff) Retail shop , Restaurant.

15	Religious Buildings	0.05	12 mt. & above	A premise dedicated to accommodations and service of god or other objects of religious nature. It may have different nomenclature in different religions like Temple (all faiths), Mosque, Church, Gurudwara, Ashram.	(i) Temple, (ii) Mosque, (iii) Church, (iv) Gurudwara, (v) synagogue, (vi) Ashram, (vii) Bathing Tank, (viii) Dargah and (ix) Charitable Dispensary and Library
16	Research and development centre	0.1	18 mt & above	A premise providing facilities for research and development for any specific field.	Research and Development centre, With & ward residence (up to 30 sq.m.), Residential flat (for maintenance staff) Hostel, Canteen, Bank extension counter, Library, Post office extension facility.
17	Satellite and telecommunication centre	As per requirement	18 mt. & above	Is a premises with facilities for research and development of satellite and telecommunication technology.	Satellite and telecommunication centre and Observatory & weather office , residential flat (for maintenance staff.), Canteen , Research laboratory.

18	Service Stations	0.1	18 mt. & above	Premises essentially having repair shops for Automobiles, Electrical appliances, Building material, etc. to provide essential services to neighbouring residential areas.	Retail, Repair & Personnel Service shop, Cottage industry, Gas godown, Commercial office.
19	Sewage disposal works	As per the requirement of the concerned deptt.			
20	Telephone Exchange	as per requirment	18 mt. & above	Is a premise having facilities for central operation of telephone system for a designed area.	Telephone Exchange, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen.
21	Transmission tower / wireless station	As per requirement	18 mt. & above	Is a premises used for installation of a tower for communication purpose.	Transmission tower, watch & ward residence (up to 30 sq.mt.)
22	Vocational training institute	0.1	18 mt & above	Premises with training facilities for short – term courses for discipline, preparatory to the employment in certain profession and trade. It includes training-cum-work centre.	Vocational training institute, Watch & Ward Residence (up to 30 sq.m.) Hostel, Books, & stationary ship (up to 15 sq. m.) Canteen, Library.

23	Wholesale business establishment	0.02	18 mt & above	A premise for whole – sale trade is a premise from where goods and commodities are sold and delivered to retailers. Such premises include storage and godown and loading and unloading facilities.	Wholesale shop, Godown & Storage, Commercial office (restricted to 25% of the total floor area)
24	Workshops/garages	0.05	18 mt & above	A premise for servicing and repair of automobiles.	Workshop, Watch & ward Residence (up to 30 sq.m.) Soft drink & Snack stall Administrative office.

10.5 Permitted Use Premises in Recreational use zone (Regional Park /Play Ground / Sports Complex / Open Green)					
Sl. No.	Activity	Minimum Area Required (Ha)	Road Width (in meter)	Definitions	Use Premises
1	Amusement Park	As per requirement			
2	ATM	As per requirement			
3	Bird Sanctuary	as per requirment		A Premises used in form of a large park or forest for preservation and breeding of birds with all related facilities.	Park, Forest, Watch & ward residence (up to 30 sq.m. each) Restaurant.
4	Botanical Garden	As per requirement		A premise in the form of a garden with plantation for research and exhibition.	Zoological gardens, Bird sanctuary, watch & ward residence (up to 30sq.m.), Residential flat (for maintenance staff), Retail shop, and Restaurant .
5	Bus terminal	As per requirement	30 mt. & above	A premises used by a public transport agency for parking maintenance and repair of Buses. This may or may not include a workshop.	Bus depot, workshop, watch & ward Residence (up to 30 sq. m.) soft drink Snack stall Administrative office.

6	Children Traffic Park	as per requirment	18 mt & above	A premises in the form of a park with facilities for introducing and educating children about traffic and signaling.	Children traffic park, watch and ward residence (upto 30 sq.m), soft drink & snack stall, museum, auditorium.
7	City Park				Aqua Park/Water sport park, Arboretum, Botanical Garden, National Memorial (approved by Cabinet/Govt. of India), Amphitheatre, open Playground, Aquarium, other activities same as permitted in District Park.
8	Dairy Booth	as per requirement			

9	District Park				District Park, Theme park, Recreational Club, National Memorial, Open-air food court, Children Park, Orchard, Plant Nursery, Area for water harvesting, Archaeological Park, specialized Park, Amusement Park, Children Traffic Park, Sport activity, Playground, Amenity structures. Restaurant in a District Park having an area above 25 Ha. subject to following: a. Area of the restaurant plot shall not be more than 0.8 Ha. or 1% of the District Park, whichever is less. b. Restaurant plot shall have no physical segregation from the rest of the District Park area. c. The building shall be a single storey structure with max. FAR of 5 and height not more than 4m. without any residential facility and to harmonize with the surroundings. d. In case there is no parking lot in the vicinity, parking should be provided at a reasonable distance from the restaurants. Parking area should not from part of the restaurant complex /greens. 30% of the area shall be developed as dense plantation.
10	Fire Post	as per requirment		A premise with lesser degree of facilities or fire	Fire post

11	Forest	as per requirment		It is a thick natural flora. It shall include city forest which may have part natural flora and part man made flora.	Forest
12	Golf Course	As per requirement			
13	Health centres for players and staff	0.1	12 mt & above		
14	Library	as per requirment	12 mt & above	A premises having a large collection of books for reading and reference for general public or specific class.	Library, watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen
15	Local Govt. office for maintenance	as per requirment			
16	Open air theatre	0.2	24 mt. & above	A premises having facilities for audience seating and a stage for performance and is open to sky.	Open air theatre, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen.
17	Orchard		-	It is a premise with thick growth of fruit trees. It may also include garden with fruit trees.	Orchard, Watch & ward and Maintenance staff Residence (up to 30 sq. m.), all structures shall be temporary in nature.

18	Picnic huts	-	part of Parks	Premises for short duration stay for recreational or leisure purpose of a family, located within a tourist and/or recreational centre.	Picnic hut
19	Plant Nursery	0.05	12 mt. & above	It is a premise with facilities for rearing and sale of young plants.	Nursery, Watch & Ward residence (up to 30 sq. m.)
20	Play Ground			Premises used for outdoor games. It may have on it Landscaping, Parking facilities, Public toilet, etc.	Playground
21	Police post	As per requirement	12 mt. & above	Premises having facilities for a local police post of a temporary nature or on smaller scale as compared to a police station.	Police Post, Essential staff housing.

22	Public Utilities	As per requirement of concerned deptt.		(i) Overhead tank-A premises having a overhead tank for storage and supply of water to its neighbouring areas. It may or may not include a pump house. (ii) Underground Tank-A premises having an underground tank for storage and supply of water to its neighbouring areas. It may or may not include a pump house. (iii) Oxidation pond- A premises having a tank used for the oxidation process for sewage and other waste. (v) Septic tank- A premises having an underground tank from collection of sewage and its consequent disposal. (vi) Sewage pumping station-A premises with a pumping station uses for pumping sewage on to a higher gradient. (vii) Public toilet and Urinal-A premises having latrine and urinals for use of public. It may or may not include drinking water facility. (viii) Electric sub-station-A premises having electrical installation and transformer for distribution of power. (ix) Solid waste collection centre- A premises used for collection of garbage for it's onwards transportation to sanitary landfill/disposal.	Overhead tank, Underground tank, Imitation pond, Septic tank, Sewerage pumping station, Public toilet urinal, Electric substation, Solid waste collection centre, Dhobi ghat.
----	------------------	--	--	---	---

23	Recreational club	0.2	18 mt & above	A premises used for gathering of group of persons for social and recreational purposes with all facilities.	Recreational Club, Recreational Club, watch & ward Residence (upto 30 sq.m.), Residential flat (for maintenance staff), Swimming pool, Indoor and Outdoor games facilities.
24	Regional Park				Ridge, Residential Flat (For watch & ward), Picnic Hut, Park, Shooting Range, Zoological Garden, Bird Sanctuary, Botanical Garden, Local Government office (Maintenance) , Open Air Theatre, Police Post, Fire Post, Orchard, Plant Nursery and Forest.
25	Regional Park				
26	Restaurant/Cafeteria		as a part of park	A premises used for serving food items on commercial basis including cooking facilities. It may have covered or open or both for sitting arrangement.	Restaurant
27	Sectoral Park				Park, Children Park, Open air food court, playground etc.
28	Shooting Range	10	30 mt		

29	Special recreation			A premises having facilities for special recreation and Special education.	
30	Parks			A premises having a park or ground for a designated use like public meeting grounds, fun park, wonder land etc.	Public Meeting Ground, Public Address Podium, soft Drink & snack Stall.
31	Sports Complex	As per requirement	30 mt & above		
32	Sports training centre	As per requirement	30 mt & above	A premises with facilities for welfare and promotion of community development.	Sports Training Centre, Residential Flat (for Maintenance Staff), Retail shop (confectionery, grocery & general merchandise), Hostel, Bank, Post Office, canteen, Indoor and Outdoor Stadium, Swimming Pool, Play Ground.
33	Stadium (indoor)	As per requirement	30 mt & above		
34	Stadium (outdoor)	As per requirement	30 mt & above		
35	Swimming pool		18 mt & above	A premise with related facilities for swimming and spectators seating which shall vary with size, standard and purpose.	Swimming pool, Watch & ward and maintenance staff residence, Restaurant.
36	Trade Fair ground	as per requirement	24 mt & above		

37	Vending booth	as part of park / stadium etc.			
38	Zoological Garden	As per requirement		A premises in the form of a garden or park or aquarium with a collection of animals, species and birds for exhibition and study. It shall include all related facilities.	Zoological garden, Bird sanctuary, Watch & ward Residence (up to 30 sq. m.), Residential flat (for maintenance Staff), Retail shop, Restaurant.

10.6 Permitted Use Premises in Tourism Use Zones					
Sl. No.	Activity	Minimum Area Required (Ha)	Road Width (in meter)	Definitions	Use Premises
1	Auditoriums	0.5	24mt. and above	A premises having an enclosed space to seat audience and stage for various performances like Concerts, Play, Recitals, Functions etc.	Museum, Exhibition centre and Art gallery, Auditorium and Open air theatre, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen.
2	Bakeries and Confectionaries	30 sq.m	18 mt. & above	A premises having an eclectic own/Bhatti for making Bakeries items & three marketing.	
3	Banks ATMS	0.075	A. 18 mt & above B. 12 mt & above	A premises for office to perform banking and financial institutions functions and operations	Bank, Watch, & Ward Residence (upto 30 sq.m), Commercial, Office, and Canteen
4	Bird Sanctuary	as per requirement		A Premises used in form of a large park or forest for preservation and breeding of birds with all related facilities.	Park, Forest, Watch & ward residence (up to 30 sq.m. each) Restaurant.

5	Botanical Garden	as per requirement		A premises in the form of a garden with plantation for research and exhibition.	Zoological gardens, Bird sanctuary, watch & ward residence (up to 30sq.m.), Residential flat (for maintenance staff), Retail shop, and Restaurant .
6	Bus Stop	as per requirement		Road side shade for passenger awaiting city buses	Bus stop for every 500 to 750 mt. interval and 100 mt. away from road crossing.
7	Children Traffic Park	as per requirement	18 mt. & above	A premise in the form of park with facilities for introducing and educating children about traffic and signaling.	Children traffic park, Watch & ward residence (upto 30 sq.m.), Soft drink & Snack stall, Museum, Auditorium.
8	Cinema	0.15	30 mt. & above	A premise with facilities for projection of movies and stills with a covered space to seat audience.	Cinema, Watch & ward residence (upto 30 sq.m.), Administrative office, Soft drink & Snack stall, Museum, Auditorium.
9	Commercial Complex	0.1	18 mt. & above	A premise having training facilities for Stenography, Correspondence, Record keeping, etc.	Commercial and Secretarial training centre, Watch & ward Residence (up to 30 sq.m.), Canteen.
10	Community Centre	0.2	18 mt. & above	A premise having an enclosed space for various social and cultural activities.	Community hall, Watch and ward residence (upto 30 sq.m), Soft drink and Snack stall.

11	Convenience Shopping Centre	0.1	12 mt. & above	A group of shops not exceeding 50 in number in residential area serving a population of 5000 persons.	Retail, Repair and Personnel service shop, Restaurant, clinic.
12	Cycle rickshaw/cycle/ cart / Auto/ Taxi stand	as per requirement			
13	Exhibition and Art Gallery	0.1	18 mt. & Above	A premises with facilities for exhibition and display of paintings, Sculptures, Murals, Ceramics, handicrafts or products of a specific	Library, watch and ward residence (upto 30 sq.m), Canteen, Exhibition and Art Gallery, Auditorium.
14	Farm house/ environment friendly residence	0.3	18 mt & above	A premise with low coverage, low height structure for residential use.	Farm house, Environment Friendly residence, Watch & ward Residence (up to 30 sq.m.). In case of village roads building line to be established at 30mtr. from the centre of the road.
15	Fire Station	as per requirment	18 mt. and above	A premise with facilities for fire fighting for a catchment area assigned to it. It may include residence of essential staff	Fire station, residential flat (for maintenance staff), hostel (for employees), and service workshop

16	Government Offices (Tourism Related)	as per requirement	18 mt & above	A premises used for the office of union /State Government	Central government, State government, local government & Public undertaking office. Watch & ward residence (upto Sq. m). retail shop, Chemist, Books and Stationery, Consumer store (upto to 20 sq.m each on ground floor), canteen, bank Extension Counter , Post office Extension Counter.
17	Group Housing	0.5	18 mt. & Above	A premises comprising of residential flats with basic amenities like Parking, Park, Convenience shops, Public utility etc.	Residential flat, Retail shop of confectionery, Grocery & General merchandise, Books & Stationary, Chemist, Barber, Swimming Pool, Play Area, Laundry, Tailor, Vegetable shop (on Ground floor with an area upto 20 sq.m. each). Crèche and day care centre, on ground floor with an area up ot 50 sq.m. & Gymnasium.
18	Guest House	0.05	18 mt. & Above	A guest house is premises for housing the staff of Government, Semi-Government, Public undertaking and private limited company for short duration.	Guest house watch and wad residence (upto 30 sq.m.) personnel service shops of Barber, Launderer, Soft drink & Snack stall (upto 15 sq.m.).
19	Gymnasium	0.05	12 mt & above		

20	Health Centre	0.2	18 mt & above	A premise having facilities for treatment of indoor and outdoor patients having up to 30 beds. The health centre may be managed by a public or a charitable institution on non-commercial basis.	Health Centre watch and ward residence (upto 30 sq.m), Chemist shop (upto 15 sq.m each)
21	Hotels	0.075	24mt & above	A premises used for lodging of 15 persons or more on payment with or without meals	Hotel, Retail & Personnel service shops & Commercial office restricted to 5 % of the total floor area, Restaurant
22	Local shopping centre	0.4	18 mt. & above	A group of shops not exceeding 75 numbers in residential area serving a population of 15,000 persons.	Retail , Repair and Personnel service shop, Informal sector unit, Commercial office, Cottage and Service industry, Clinical Laboratory, Clinic & Polyclinic, Restaurant, Soft drink & Snack stall, Post office and Bank extension counter, Nursing home and Guest house.
23	Medical Clinic	0.02	12 mt & above	A premise with facilities for treatment of outdoor patients by a doctor. In Case of a polyclinic, it shall be managed by group of Doctors.	Clinic

24	Motel/ Holiday cottage & Resort	0.4	18 mt. & above	A premise designed and operated especially to cater to the boarding, Lodging, rest and recreation and related activities of travellers by road.(With standard FAR only)	Hotels are permitted with ground coverage 20% & standard FSI
25	Multiplex	0.2	30 mt. & above	A premise with facilities for projection of movies and stills with a covered space to seat audience.	Cinema, Watch & ward residence (upto 30 sq.m.), Administrative office, Soft drink & Snack stall, Museum, Auditorium.
26	Museum	0.2	24 mt. & above	A premise with facilities for storage and exhibition of objects illustrating antiques, Natural History, Art, etc.	Museum, Exhibition centre and Art gallery, Auditorium and Open air theatre- Museum, Exhibition centre and Art gallery, Auditorium and open air theatre, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen.
27	Music Dance and Drama Training Centre	0.1	18 mt. & above	A premises having facilities for imparting training and coaching for Music, Dances and Dramatics.	Music, Dance & Drama training centre Watch & ward residence (up to 30sq.m.), Canteen & Auditorium
28	Open air theatre	0.2	24 mt. & above	A premises having facilities for audience seating and a stage for performance and is open to sky.	Open air theatre, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen.

29	Park	-	-	A premise used for recreational leisure activities. It may have on it related landscaping, Parking Facilities, Public toilet, Fencing etc. it will include synonyms like Lawn, Open space, Green, etc.	Park, Soft drink & Snack stall (on the park with & above 1.0 hectare area).
30	Petrol and Diesel pump	as per norms	24 mt. & above	A premise for sale of petroleum products to consumers.	Petrol pump, Soft drink & Snack Stall, Automobile repair shop.
31	Planetarium	0.2	24 mt. & above	A premise with necessary facilities and equipment for studying planets.	Planetarium watch & ward residence (upto 30sq.m.), and Cafeteria.
32	Plant Nursery	0.05	12 mt. & above	It is a premise with facilities for rearing and sale of young plants.	Nursery, watch & ward Residence (upto 30 sq.m.). All structures shall be temporary in nature.
33	Plotted Housing	as per township policy	as per township policy	A premises for one or more than one dwelling unit and may have on it one main building block and one accessory block for garage/garages and servant quarters.	Residences, Convinient Shops (5% of saleable area), Park (15% of total scheme), road width not less than 12mt.

34	Police Post	As per requirement	12 mt. & above	A premise having facilities for a local police post of a temporary nature or on smaller scale as compared to a police station.	Police post, Essential staff housing.
35	Post office	as per requirment	12 mtr & above	A premise with facilities for postal communication for use by the public	Post office, Post & telegraph office, Watch & ward residence (upto 30 sq.m),Canteen
36	Professional Offices	0.05	18 mt. & above		

37	Public utilities and building except services and storage yard	As per concerned Dept. norms		(i) Overhead tank- A premises having an overhead tank for storage and supply of water to its neighbouring areas. It may or may not include a pump house. (ii) Underground tank-A premises having an underground tank for storage and supply of water to its neighbouring areas. It may or may not include a pump house. (iii) Oxidation pond- A premises having a tank used for the oxidation process for sewage and other waste. for the oxidation process for sewage and other waste. (iv) Septic tank- A premises having an underground tank for collection of sewage and its consequent disposal. (v) Sewage pumping station-A premises with a pumping station used for pumping sewage on to a higher gradient. (vi) Public toilet and urinal- A premises having latrine and urinals for use of public. It may or may not include drinking water facility. (vii) Electric sub – station – A premises having electrical installation and transformer for distribution of power. (viii) Solid waste collection centre- A premises used for collection of garbage for its onwards transportation to sanitary landfill/disposal.	Public utility premises- Overhead tank, Underground tank, Oxidation pond, Septic tank, Sewerage pumping station, Public toilet urinal, Electric substation, Solid waste collection centre, Dhobi ghat.
----	--	------------------------------	--	--	--

38	Recreational Clubs	0.2	24 mt. & above	A premises used for gathering of group of persons for social and recreational purpose with all facilities.	
39	Religious Premises	0.05	18 mt. & above	A premise dedicated to accommodations and service of god or other objects of religious nature. It may have different nomenclature in different religions like temple (all faiths), Mosque, Church, Gurudwara, Ashram.	(i) Temple, (ii) Mosque, (iii) Church, (iv) Gurudwara, (v) Synagogue, (vi) Ashram, (vii) Bathing tank, (viii) Dargah and (ix) Charitable dispensary and Library.
40	Restaurants	0.05	18 mt. & above	A premises used for serving food items on commercial basis including cooking facilities. It may have covered or open or both for sitting arrangement.	Restaurants
41	Road/rail/air / transport booking office	30 sq. mtr per counter	18 mt & above	A premise for ticket booking facilities for Road/rail/air / transportation	Booking office
42	Taxi and Auto Stand	as per requirement	18 mt & above		
43	Trade Fair Ground	as per requirement	24 mtr. & above		

44	Traffic and Police control room	As per requirement		A premises of temporary structure having facilities for the managing of traffic and law and order related issues.	Temporary traffic and Police control room
45	Transit visitors camp	0.1	30 mt. & above		Hotel, Retail & Personnel service shops & Commercial office restricted to 5 % of the total floor area, Restaurant
46	Water Pumping	As per Norms			
47	Work place/ Offices (Only for Tourism Related Activities)	0.1	18 mt & above	A premises used for offices of profit making organisation	Commercial offices, retail & Personnel service shop , Restaurant, Bank, Post & Telegraph office.
48	Yoga Centre	0.05	12 mt. & above	A premises having facilities for self attainment, achieving higher quality of mind and body, Spiritual and religious discourse etc.	Yoga centre, Meditation, Spiritual and Religious discourse centre- Yoga centre, Meditation, Spiritual and Religious discourse centre, Watch & ward residence (upto 30 sq.m.), Hostel, Soft drink & stall.

10.7 Permitted Use Premises in Public/ Semi Public Use Zones					
Sl. No.	Activity	Minimum Area Required (Ha)	Road Width (in meter)	Definitions	Use Premises
1	Adult education centre	0.02	12 mt. & above	A premises having the facilities of formal education and training to adult with flexible timings.	Flexible use gives to a Primer school, Community centre or on such community buildings.
2	Anganwari	0.02	12 mt. & above	Anganwari as a space provision of residential housing / neighborhood level is a centre for provide service for children of six years age, pregnant woman , Feeding mother etc. under the integrated child development scheme (ICBS)	Kitchen , Toilet and Hall
3	Auditorium	0.5	24 mt. & above	A premises having an enclosed space to seat audience and stage for various performance like concerts ., play , Recitals, Functions, etc.	Museum, Exhibition centre and Art gallery,Auditorium and Open Air theatre, watch & ward residence (up to 30sq.m.) , Canteen

4	Bank	0.075	18 mt. & above	A premises for office to perform banking and financial institutions functions and operations	Bank , watch & ward residence (up to 30 sq. m.), Commercial office , and Canteen.
5	Banquet hall	0.2	18 mt. & above	A premises to hold small public gathering Community functions, Marriage etc.	Hall for public gatherings, Marriages, Cooking facilities and Other logistics.
6	Botanical Garden	As per requirement		A premises in the form of a garden with plantation for research and exhibition.	Zoological gardens, Bird sanctuary, watch & ward residence (up to 30sq.m.), Residential flat (for maintenance staff), Retail shop, and Restaurant .
7	Bus Stop	As per requirement		Road side shade for passenger awaiting city buses	Bus stop for every 500 to 750 mt. interval and 100 mt. away from road crossing.
8	Cinema	0.15	30 mt. & above	A premise with facilities for projection of movies and stills with a covered space to seat audience	Cinema, watch & ward residence (Upto 30 sq.m). Administrative office ,soft drink & snack stall, Museum, Auditorium
9	Civil defence home ground	As per requirement	24 mt. Above	A premises having facilities for office and other facilities or civilian organization for internal defence.	Civil defence and home guard, Residential flat for maintenance staff), Hostel , Play ground.

10	Clinic	0.02	18 mt. & above	A premises having facilities for treatment of outdoor by a doctor. In case of a polyclinic, it shall be managed by a group of doctors.	Clinic
11	Clinic Laboratory	0.02	18 mt. & above	A premise with facilities for carrying out various tests for confirmation of symptoms of a disease.	Clinic Laboratory, Soft drink & Snack stall.
12	College 1. Medical college 2. Engg. College 3. General college	1. As per norms of medical council of India 2. As per AICTE norms 3. AS UGC norms	30 mt. & above	A premises having educational and playing facilities for students of under graduated and post graduated courses under a university. It includes all professional disciplines	School and College residential flat (for maintenance staff), Institutional hosted , Retail shops of 15 sq. m. each (Confectionery, Grocery, General merchandise, Books & Stationary, Chemist, barber, Launderer, Vegetable), Canteen, Bank extension counter, Auditorium, Indoor games hall, Swimming pool, Play ground, Post office counter facilities.
13	Commercial & Secretarial Training centre	0.1	18 mt. & above	A premises having training facilities for Stenography , Correspondence , Record keeping etc.	Commercial & Secretarial Training centre watch & ward residence (up to 30sq.m.), Canteen.

14	Conference hall / centre	0.2	24 mt. & above	A premises having all facilities for a conference meeting, symposium, etc., where a number of different countries may also be participating.	Conference centre, watch & ward residence (up to 30sq.m.) Residential flat(for maintenance staff) , Restaurant , Bank , Post & Telegraph office , Library , Exhibitions centre ,
15	Convention centre	as per requirement	30 mt. & above	A premises having all facilities for International / National conference ,Meetings , Symposium etc.	Internal National convention centre watch & ward residence (up to 30sq.m.) Restaurant, Bank, Post & Telegraph office, Library, Exhibitions centre , Golf course
16	Crèche and day care center	0.05	12 mt. & above	A premises having nursery facilities of infants during day time. The centre may be managed by an individual or an institution on commercial or non – commercial basis.	Crèche and day care center Watch & ward residence (up to 30sq.m.)
17	Cremation / Burial ground	The site for cremation ground shall be identified in locations which are not in proximities to residential area.		A premise with facilities of performing last rites of dead bookies by burning.	Burial ground, Cremation ground , cemetery a Crematorium , Retail shops , wood, Flowers and related materials. Watch & ward Residence (up to 20 sq. m.)

18	Cultural and Information centre	0.25	18 mt. & above	A premises with facilities for cultural and information services for an institution, State and Country.	Cultural and Information centre watch & ward residence (up to 30sq.m.), Hostel, Canteen, Bank extension counter facility, Auditorium (up to 500 v seating capacity) library, Exhibition and Art gallery.
19	Cycle rickshaw/cycle/ Auto/ Taxi Stand	As per requirement			
20	Dharamshala	0.05	18 mt. & above	A premises providing temporary accommodation for short duration on no- profit basis;	Dharamshala, Personal service shop of barber & Launderer, soft drink & snack bar(up to 15 sq. m.).
21	Disaster management centre	as per requirment	18 mt. & above	A premises having facilities of training for emergency backup hospital facility training centre for disaster preparedness wireless communication etc.	Disaster management training centre, open ground for practice and relief camps communication centre, Hostels, Staff residence fire station. Watch and ward residence (up to 30 sq.mt.) etc.
22	Dispensary	0.02	12 mt. and above	A premises having facilities for medical advice and provision of medicines managed by public or charitable institutions.	Dispensary, Soft drink & Snack stall.

23	District Police office and Battalion	as per requirment	24 mt. & above	A premises having facilities for the offices and paramilitary forces.	District police office and Civil defence & Home guard, Residential flat (for maintenance staff) Hostel, Play ground, Canteen, Bank extension counter.
24	Dobhi ghat, machine laundry public utility premises	Sites which have appropriate arrangement for water and drainage facilities and it shall be ensured that the water bodies are not polluted as a result of such activities.		A premises use for cleaning and drawing of cloths and liner and PU.	Overhead, Underground tank for Oxidation pond , Septic tank, Sewerage, Pumping station , Public toilet and Urinal, Electric substation , Machine laundry.
25	Exhibition centre and Art gallery	0.1	18 mt. & above	A premises with facilities for exhibition and display of paintings, Sculptures, Murals, Ceramic, Handicrafts or products of a specific class.	Library, watch and ward residence (upto 30 sq.m), Canteen, Exhibition and Art Gallery, Auditorium.

26	Fire post	As per requirement		A premises with lesser degree of facilities or fire fighting. The post may be attached to specific premises with fire prone activities.	Fire post
27	Fire station	As per requirement	18 mt. & above	A premises with facilities for fire fighting for a catchment area assigned to it. It may include residence of essential staff	Fire station, residential flat (for maintenance staff), hostel (for employees), and service workshop.
28	Fire training institute	As per requirement	18 mt. & above	A premises having facilities of training for emergency uses in case of fire building collage etc.	Fire training centre hostels staff residence open practice grounds fire stations , watch and ward residence (up to 30 sq.mt.) etc.
29	Forensic science laboratory	As per requirement	12 mt. & above	A premises containing facilities for application of medical knowledge to legal problems.	Forensic science laboratory

30	General and head post office with administrative office with. without delivery office	As per requirement	24 mt. & above	A premises with facilities for postal and telecommunication to and from a no of post offices attached to it.	Head post office, General post office, watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen.
31	Government Offices	as per requirment	18 mt & above	A premises used for the office of union /State Government	Central government, State government, local government & Public undertaking office. Watch & ward residence (upto Sq. m). retail shop, Chemist, Books and Stationery, Consumer store (upto to 20 sq.m each on ground floor), canteen, bank Extension Counter , Post office Extension Counter.
32	Guest House	0.05	18mt. & above	A guest house is premises for housing the staff of Government , semi-Government public undertaking and private limited company for short duration;	Hostel , Guest House , Boarding house and loading house Watch & ward residence (up to 30 sq.m.) personal service shops of Barber, Launderer, Soft drink & Snack stall (up to 15sq.m.)

33	Health Centre)	0.2	18 mt. & above	A premises having facilities for treatment of indoor and outdoor patients having up to 30 beds. The health centre may be managed by a public or a charitable institution on non – commercial basis. It includes family welfare centre.	Health centre, Nursing home, watch & ward residence (up to 30 sq.m. each), Chemist shop (up to 15 sq.m. each).
34	Hospital (i) 500 beds & above (ii) 201 to 500 beds (iii) 101 to 200 beds (iv) up to 100 beds	6.00 4.00 – 6.00 2.50 – 4.00 1.00 - 2.5 (Area requirement s may be relaxed looking to the non availability of Land)	30 mt. & above	A premises providing medical facilities of general or specialized nature for treatment of indoor and outdoor patients.	Hospital, Residential flat (employees and service personal) , institutional hostel , Medical college, Retail Shop (Confectionary , Grocery & general merchandise , Books and Stationary , Barber , Launderer, Vegetable).
35	Hostel	0.05	18 mt. & above	A premises in which rooms attached to ‘ Institutions’ or otherwise are let out on a long term basis;	Hostel , Guest House , Boarding house and Loading house , watch & ward residence(up to 30 sq.m.) personal service shops of Barber Launderer, Soft drink & Snack stall (up to 15 sq. m.)

36	Indoor games stadium	0.25	24 mt. & above	A premises for indoor stadium with play area and spectator seating including related facilities for players.	Stadium, Local Government office (maintenance), Watch & ward residence (up to 30sq.m.), Residential Flat (for maintenance staff) Retail shop , Restaurant.
37	Integrated residential school with hostel facility Integrated residential school with out hostel facility	As per norms of education deptt.	24mt. & above	A premises having educational and playing facilities for student's up to XII standard. It shall have boarding facilities for students and may have residence for faculty members.	School and College Residential flat (for maintenance staff), Institutional hosted , Retail shops of 15 sq. m. each (Confectionery, Grocery, General merchandise , Books & Stationary, Chemist, barber, Launderer, Vegetable), Canteen , Bank extension counter , Auditorium , Indoor games hall , Swimming pool , Play ground,, Post Office counter facility.
38	IT/ ITES Unit (engaged in research & development)	0.02	18 mt & above	A Premise in which I.T unit is being run.	I.T unit office watch and ward.
39	Jail	As per requirement	24 mt. & above	A premises having facilities for detention, confinement and reform of criminals under the law.	Jail

40	Library	0.05	12 mt. & above	A premises having a large collection of books for reading and reference for general public or specific class.	Library, watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen, Exhibition and Art gallery, Auditorium.
41	Local Shopping Centre	0.4	18 mt. & above	A group of shops not exceeding 75 numbers in residential area serving a population of 15,000 persons.	Retail , Repair and Personnel service shop, Informal sector unit, Commercial office, Cottage and Service industry, Clinical Laboratory, Clinic & Polyclinic, Restaurant, Soft drink & Snack stall, Post office and Bank extension counter, Nursing home and Guest house.
42	Motor driving school	0.1	18 mt.& above	A premise having facilities for training of driving automobiles.	Motor driving training centre, Watch & ward residence (up to 30sq.m.) , Soft drink & snack Stall.
43	Motor garage and workshop	0.05	18 mt. & above	A premise for serving and repair of automobiles.	Workshop, Watch & Ward residence (up to 30 sq. m.) soft drink Snack stall Administrative office.
44	Multiplex	0.2	30 mt. & above	A premise with facilities for projection of movies and stills with a covered space to seat audience.	Cinema, Watch & ward residence (upto 30 sq.m.), Administrative office, Soft drink & Snack stall, Museum, Auditorium.

45	Multipurpose community hall	0.2	18 mt. & above	A premises having an enclosed space for various social and cultural activities of a residential area.	Community hall, Watch & ward residence (up to 30sq.m.), Soft drink & snack stall.
46	Museum	0.2	24 mt. & above	A premises with facilities for storage and exhibition of object illustrating antiques, Natural history , art , etc.	Museum, Exhibition centre and Art gallery, Auditorium and Open Air theatre, watch & ward residence (up to 30sq.m.) , Canteen
47	Music, Dance & Drama training centre	0.1	18 mt. & above	A premises having facility for importing training and coaching music dance & dramatics.	Music, Dance & Drama training centre Watch & ward residence (up to 30sq.m.), Canteen & Auditorium
48	Night shelter		12 mt. & above	A premises providing night accommodation to individuals without any charges or with taken charges. It may be run by local government or voluntary agencies.	Night shelter
49	Nursing home /Maternity home / Poly – clinic	0.1	18 mt. & above	A premises having facilities for indoor and outdoor patients having up to 30 beds. It shall be managed by a doctor or a group of doctors.	Health centre, Nursing home , watch & ward residence (up to 30 sq.m. each), Chemist shop (up to 15 sq.m. each).

50	Observatory & Weather office	0.1	18 mt. & above	Is a premise with facilities for research and development of data relating to weather and forecasting thereof.	Observatory & Weather office watch & ward Residence (up to 30sq. m.)
51	Old age home / care centre for physically / mentally / challenged/ working woman / men Hostel	0.1	12 mt. & above	A premise with residential and related facilities for old age persons.	Old age home, Residence/flat for Caretaker and watch & ward. Personnel service shop, Dispensary, Club, Community hall.
52	Open Air Theatre	0.2	24 mt. & above	A premises having facilities for audience seating and a stage for performance and is open to sky.	Open air theatre, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen.
53	Orphanage	0.05	12 mt. & above	A premises with facilities for boarding of children who are bereaved of parents. It may or may not have educational facilities.	Boarding house, school, watch and ward (up to 30 sq.m.)

54	Outdoor games stadium	2	24 mt. & above	A premises for outdoor games with pavilion building and stadium structure to seat spectators including related facilities for players.	Stadium, Local Government office (maintenance), Watch & ward residence (up to 30sq.m.), Residential Flat (for maintenance staff) Retail shop , Restaurant.
55	Planetarium	0.2	24 mt. & above	A premises with necessary facilities and equipment for studying and Country.	Planetariums watch & ward residence (up to 30sq.m.) , and Canteen
56	Play Ground			A premises used for outdoor games. It may have on it landscaping , Parking facilities , Public toilet , etc.	Play Ground
57	Police line	as per requirment	24 mt. & above	An area having facilities for work and residential accommodation of paramilitary forces.	Police line and Related facilities
58	Police post	As per requirement	12 mt. & above	A premises having facilities for a local police post of a temporary nature or on smaller scale as compared to a police station.	Police post, Essential staff housing.

59	Police Station	As per requirement	18 mt. & above	A premises having facilities for the offices of local police station.	Police station, Essential staff housing.
60	Police training institute / College (include central security forces)	As per requirement	30 mt. & above	A premises having facilities for training of paramilitary forces.	Training Institute residential flat (for maintenance staff) Hostel, retail shops of area 20 sq. mt. each Confectionary , Grocery , Books & stationary, Chemist, Barber, Laundry, Vegetable, Canteen , Bank extension counter, Auditorium for Indoor & Outdoor games, Swimming pool, play ground post office, counter facility.
61	Post and telegraph office	As per requirement	12 mt.& above	A premise with facilities for Postal and telecommunication for use by the public	Post office, Post & Tele graph office, Watch & ward residence (up to 30 sq. m.)
62	Post office	As per requirement	12 mt.& above	A premise with facilities for postal communication for use by the public	Post office , Post & Telegraph office , Watch & Ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen

63	Public utility buildings	As per concerned deptt. norms.		(i) Overhead tank – A premises having an overhead tank for storage and supply of water to its neighboring areas. It may or may not include a pump house. (ii) Underground tank – a premises having an underground tank for storage and supply of water to its neighbouring areas. It's may or may not include a pump house. (iii) Oxidation pond – A premises having a tank used for the oxidation process for sewerage and other waste. (iv) septic tank – A premises hshaving having an underground tank for (iv) Sewerage pumping station – A premises with a pumping station used for pumping sewerage on to a higher gradient. (v) Public toilet and urinal – A premises having latrine and urinals for use of public. It may or may not include drinking water facility. (vi) Electric sub – station-A premise premises having electrical installation and transformer for distribution of power. (vii) Solid waste collection centre – A premises used for collection of garbage for its onwards transportation to sanitary landfill / disposal. (viii) Dhobi ghat- A premises used for cleaning and drying of cloths/ linen by washer man.	Public utility premises – overhead tank, Underground tank, oxidation pond , septic tank , Sewerage Pumping station ., Public toilet urinal , Electric substation, Solid waste collection centre, Dhobi ghat.
----	--------------------------	--------------------------------	--	---	--

64	Radio and Television station	As per requirement	24 mt. & above	Is a premise with facilities for recording, broadcast and transmission of news and other programs through the respective medium . It may include some hostel accommodation for guest artists, transmission facilities like towers.	Radio and Television station, watch & ward residence (up to 30sq. mtr), Hostel , Canteen , Library .
65	Recreational club	0.2	18 mt. & above	A premises used for gathering of group of persons for social and recreational purpose with all facilities.	Recreational club, Recreational club Watch & ward residence (up to 30sq.m.), Residential flat (for maintenance staff), Swimming pool . Indoor and Outdoor games facilities.
66	Reformatory	0.05	18 mt. & above	A premises with facilities for behavioral reforms.	Reformatory and orphanage Residential Flat (for maintenance staff). Hostel, Personnel service (up to 20 sq.m.)
67	Religious / premises/building	0.05	12 mt. & above	A premises dedicated to accommodations and service of god or other objects of religious nature. It may have different nomenclature in different religions like temple (all faiths), mosque, church, gurudwara, Ashram.	Temple, mosque, church, gurudwara etc. charitable dispensary, library.

68	Research & Development centre	0.1	18 mt. & above	A premises providing facilities for research and development for any specific field.	Research & Development centre watch & ward residence (up to 30 sq.m.) Residence flats of maintainer's staff, Hostel canteen, bank extension counter, Library, Post office, and Other facility.
69	Residential flat and residential plot – group housing (for staff and employees)	As a part of the campus in public / semi – public use.	24 mt. & above	Residential accommodation for one family (one household) which may occur as a part of group housing or independently .(for the use of staff & employees of the Public & Semi – Public use).	Residence , Professional activity (as given in residential plot (1)
70	Restaurant	0.5	18 mt. & above	Restaurant “Road transport booking office ‘ – A premises used for the offices of a road transport agency.	Restaurant

71	Retail shop	9 sq. mt.	12 mt. & above	shops like vegetable / fruits / flowers / bakery/ kirana /dairy products /books and stationery / photostat / fax / STD PCO / barber shop / laundry /sweet shops /halwai / chemist /tailoring / photography /garment /cyccke repair etc. which are of necessity to the residents.	Retail shop , Repair shop , Personal service shop.
72	Road / Rail / Air ticket Booking & reservation office.	25 sq. mt. per counter	12 mt.& above	A premise used for the offices of a road transport agency.	Railway and road transport Booking office, storage.
73	Satellite and telecommunica tion centre	As per requirement	18 mt. & above	Is a premises with facilities for research and development of satellite and telecommunication technology.	Satellite and telecommunication centre and Observatory & weather office , residential flat (for maintenance staff.), Canteen , Research laboratory.

74	Schools 1. Nursery 2. Primary 3. Secondary 4. Senior Secondary	0.05 (As per norms of education deptt.)	12 mt. 18 mt. 18 mt. 18 mt.	· A premises having nursery facilities for infants during day time. The centre may be managed by an individual or an institution on commercial or non commercial basis. A premises having educational and playing facilities for student's up to V standard. A premises having educational and playing facilities for student's up to VIII standard. A premises having educational and playing facilities for student's up to XII standard	School and College Residential flat (for maintenance staff), Institutional hosted , Retail shops of 15 sq. m. each (Confectionery, Grocery, General merchandise , Books & Stationary, Chemist, barber, Launderer, Vegetable), Canteen , Bank extension counter , Auditorium , Indoor games hall , Swimming pool , Play ground, Post Office counter facility.
75	Social and Cultural institute	0.1	18 mt. & above	A premises with facilities for activities of socio – cultural nature run by a public, Voluntary or individual on primary non – commercial basis.	Social and Cultural institute watch & ward residence (up to 30sq.m.) Soft drink & Stall , Restaurant , , Bank extension counter facility, Canteen, Auditorium , Library, Music, drama training centre, Museum, Exhibition and Art gallery.
76	Social welfare centre	0.1	18 mt. & above	A premise with facilities for welfare and promotion of community development.	Social welfare centre Watch & ward residence (up to 30sq.m.), Canteen, Exhibition – cum – sale counter.

77	Swimming pool		18 mt. & above	A premise with related facilities for swimming and spectators seating which shall vary with size, standard and purpose.	Swimming pool, Watch & ward and maintenance staff residence, Restaurant.
78	Telephone Exchange	As per requirement	18 mt. & above	Is a premise having facilities for central operation of telephone system for a designed area.	Telephone Exchange, Watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen.
79	Trade Fair Ground	as per requirement	24 mtr. & above		
80	Traffic and Police control room	As per requirement		A premises of temporary structure having facilities for the managing of traffic and low and order related issues.	Temporary traffic and Police control room
81	Transmission tower / wireless station	As per requirement	18 mt. & above	Is a premises used for installation of a tower for communication purpose.	Transmission tower, watch & ward residence (up to 30 sq.mt.)

82	University	As per UGC norms	45 mt. & above	A premises having an educational institution designed for instruction examination or both of students in many branches of advanced learning conferring degrees in various faculties , and often embodying colleges and similar institutions	Educational Institution Colleges Residential Flat (for maintenance staff) Institutional Hostel, Retail shops of area 20 sqm each (Confectionery, Grocery , General merchandise , Books & Stationary) Chemist, barber, launderer, vegetable, Residential , Library , Bank extension counter , Auditorium . Post office extension counter facility, Canteen, Indoor games hall.
83	Veterinary hospital for pet animals & birds	As per requirement	30 mt. & above	A premises providing treatment for indoor and outdoor sick animals.	Veterinary hospital , residential flat (for employees and service personal) , institutional hostel, Veterinary college ,Retail shop (Confectionery , Grocery , General merchandise , Books & Stationary , barber , Launderer).
84	Veterinary Institute	as per norms	24 mt. & above	A premises having educational and playing facilities for students of under graduate & post graduate courses along with research facilities under a university.	College , Residential flat (for maintenance staff), Institutional hostel, Retail shops of area 20 sqm. each (Confectionery, Grocery) .

85	Voluntary health service	0.05	12 mt. & above	A premises having medical facilities for treatment of outdoor patients and other like blood bank, etc. by voluntary institutions. This service may also take the form of temporary camp with charitable motive.	Voluntary health service, Watch & ward residence (up to 30 sq . mt. Administrative office,. Dispensary, Canteen.
86	Yoga Centre	0.05	12 mt. & above	A premises having facilities for self attainment, Achieving higher quality of mind and body, Spiritual and religious discourse etc.	Yoga Centre & Meditation, Spiritual and religious discourse centre hall, Watch & ward residence (up to 30sq.m.), Hostel , Soft drink & stall.
87	Zoological garden / Aquarium	as per requirment		A premises in the form of a garden or park or aquarium with a collection of animals , species and birds for exhibition and study. It shall include all related facilities.	Zoological garden Watch & ward residence (up to 30 sq.m.) Residential flat, Retail shop, Restaurant.

10.8 Permitted Use Premises in Government Use Zone					
Sl. No.	Activity	Minimum Area Required (Ha)	Road Width (in meter)	Definitions	Use Premises
1	Auditorium	0.5	24 mt. & above	A premises having an enclosed space to seat audience and stage for various performance like concerts ., play , Recitals, Functions, etc.	Museum, Exhibition centre and Art gallery,Auditorium and Open Air theatre, watch & ward residence (up to 30sq.m.) , Canteen
2	Bank	0.075	18mt. & above	A premises for office to perform banking and financial institutions functions and operations	Bank , watch & ward residence (up to 30 sq. m.), Commercial office , and Canteen.
3	Bus Stop	as per requirement		Road side shade for passenger awaiting city buses	Bus stop for every 500 to 750 mt. interval and 100 mt. away from road crossing.
4	Commercial & Secretarial Training centre	0.1	18 mt. & above	A premises having training facilities for Stenography , Correspondence , Record keeping etc.	Commercial & Secretarial Training centre watch & ward residence (up to 30sq.m.), Canteen.

5	Conference hall / centre	0.2	24 mt. & above	A premises having all facilities for a conference meeting, symposium, etc., where a number of different countries may also be participating.	Conference centre, watch & ward residence (up to 30sq.m.) Residential flat(for maintenance staff) , Restaurant , Bank , Post & Telegraph office , Library , Exhibitions centre ,
6	Convention centre	as per requirement	30mt. & above	A premises having all facilities for International / National conference ,Meetings , Symposium etc.	Internal National convention centre watch & ward residence (up to 30sq.m.) Restaurant, Bank, Post & Telegraph office, Library, Exhibitions centre , Golf course
7	Crèche and day care center	0.05	12 mt. & above	A premises having nursery facilities of infants during day time. The centre may be managed by an individual or an institution on commercial or non – commercial basis.	Crèche and day care center Watch & ward residence (up to 30sq.m.)
8	Cultural and Information centre	0.25	24 mt. & above	A premises with facilities for cultural and information services for an institution, State and Country.	Cultural and Information centre watch & ward residence (up to 30sq.m.), Hostel, Canteen, Bank extension counter facility, Auditorium (up to 500 v seating capacity) library, Exhibition and Art gallery.
9	Disaster management centre	as per requirement	18 mt. & above	A premises having facilities of training for emergency backup hospital facility training centre for disaster preparedness wireless communication etc.	Disaster management training centre, open ground for practice and relief camps communication centre, Hostels, Staff residence fire station. Watch and ward residence (up to 30 sq.mt.) etc.

10	Exhibition centre and Art gallery	0.1	18 mt. & above	A premises with facilities for exhibition and display of paintings, Sculptures, Murals, Ceramic, Handicrafts or products of a specific class.	Library, watch and ward residence (upto 30 sq.m), Canteen, Exhibition and Art Gallery, Auditorium.
11	Fire training institute	as per requirement	18 mt. & above	A premises having facilities of training for emergency uses in case of fire building collage etc.	Fire training centre hostels staff residence open practice grounds fire stations , watch and ward residence (up to 30 sq.mt.) etc.
12	General and head post office/ telephone exchange	as per requirement	24 mt. & above	A premises with facilities for postal and telecommunication to and from a no of post offices attached to it.	Head post office, General post office, watch & ward residence (up to 30 sq.m.), Canteen.
13	Government Offices	as per requirement	18 mt & above	A premises used for the office of union /State Government	Central government, State government, local government & Public undertaking office. Watch & ward residence (upto Sq. m). retail shop, Chemist, Books and Stationery, Consumer store (upto to 20 sq.m each on ground floor), canteen, bank Extension Counter , Post office Extension Counter.

14	Guest House	0.05	18mt. & above	A guest house is premises for housing the staff of Government , semi-Government public undertaking and private limited company for short duration;	Hostel , Guest House , Boarding house and loading house Watch & ward residence (up to 30 sq.m.) personal service shops of Barber, Launderer, Soft drink & Snack stall (up to 15sq.m.)
15	Museum	0.2	24 mt. & above	A premises with facilities for storage and exhibition of object illustrating antiques, Natural history , art , etc.	Museum, Exhibition centre and Art gallery, Auditorium and Open Air theatre, watch & ward residence (up to 30sq.m.) , Canteen
16	Observatory & Weather office	0.1	18 mt. & above	Is a premise with facilities for research and development of data relating to weather and forecasting thereof.	Observatory & Weather office watch & ward Residence (up to 30sq. m.)
17	Police office and Battalion	as per requirement	18 mt. & above	A premises having facilities for the offices and paramilitary forces.	District police office and Civil defence & Home guard, Residential flat (for maintenance staff) Hostel, Play ground, Canteen, Bank extension counter.
18	Police post	As per requirement	12 mt. & above	A premises having facilities for a local police post of a temporary nature or on smaller scale as compared to a police station.	Police post, Essential staff housing.

19	Restaurant	0.5	18 mt. & above	Restaurant “Road transport booking office ‘ – A premises used for the offices of a road transport agency.	Restaurant
20	Satellite and telecommunication centre	As per requirement	18 mt. & above	Is a premises with facilities for research and development of satellite and telecommunication technology.	Satellite and telecommunication centre and Observatory & weather office , residential flat (for maintenance staff.), Canteen , Research laboratory.
21	Trade Fair Ground	as per requirement	24 mtr. & above		

10.9 Permitted Use Premises in Transportation Use Zone

Railway station, Bus terminus, Multi modal transit station & Transport nagar has been proposed in land use plan. While planning for these areas the related activities like godowns, petrol pump, police post, restaurant, retail shops, booking offices, workshops, post and telegraph, motor garage, medical clinics, bank, fire station, hotel, cinema hall, limited housing, guest house etc. can be provided in an integrated manner. However these activities shall not be permissible as individual activity.

10.10 Permitted Use Premises in Highway Control Zone

Highway control zone has been provided in the land use plan as per the provisions of National Capital Region Plan-2021. Activities in this zone can be permitted by Government as per the provisions of NCR Plan-2021.

10.11 Permitted Use Premises in Hill and River Conservation Zone

No urban activities shall be permissible in the Hill and River conservation zone. Only activities which are required for maintenance, protection and conservation of these areas, afforestation, Pisciculture, social forestry, agriculture can however be allowed by the Govt.

10.12 Permitted Use Premises in Road side plantation corridor

In road side plantation corridor following activities are permitted-

- i) Approach/service roads
- ii) Agriculture and horticulture
- iii) Social forestry/plantations including afforestation
- iv) Fuel filling stations with amenities like toilets, STD booths, small repair shop, small tea/soft, drink and snack bar
- v) Toll Plaza, bus queue shelters, police booth, first aid centres and telephone booth

10.13 Permitted Use Premises in Public Utilities

The permission of use premises in the areas marked for public utilities use shall be governed by the specific function of the respective use.

10.14 Permitted Use Premises in Agriculture use zone

- 1) Agricultural, horticultural crops and cash crops
- 2) Dairy and poultry farming including milk chilling station and pasteurization plants
- 3) Social forestry/plantations including afforestation

- 4) Land drainage and irrigation by hydro-electric works and tube well for irrigation
- 5) Sanitary landfill, compost processing plant and other such activity sites with adequate protected belt.
- 6) Bus queue shelter and railway station
- 7) Airports with necessary buildings
- 8) Wireless Station
- 9) Grain godowns, storage spaces at site approved by competent authority
- 10) Weather station
- 11) Telephone and electric transmission lines and poles
- 12) Cremation and burial grounds
- 13) Fuel filling station
- 14) Power plant/sub-station/water works/treatment plants and other utility services
- 15) Storage godowns for inflammable petroleum products such as LPG, petrol, diesel, kerosene, aviation turbine fuel, light diesel oil and other petroleum products and lubricants with the approval of the competent authority
- 16) Farm houses
- 17) Afforestation specially on the wastelands and barren lands
- 18) Regional recreational uses such as, regional parks, wildlife sanctuary etc.
- 19) Cemeteries
- 20) Govt. sponsored social and public facilities.
- 21) Police, defence and paramilitary activities.

10.15 Permitted Use Premises in mixed land use zone

Mixed land use has been shown in Behror Planning zone. Zonal plan for this zone shall be prepared. Till zonal plan is prepared, use premises permitted/permissible in Abadi development/residential/commercial/public and semi public/Government/recreational/public utilities use zones shall be allowed. However any trade or activity which is dangerous inflammable, non compatible and polluting shall not be allowed.

राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 के उद्धरण

अध्याय द्वितीय

मास्टर प्लान

3- राज्य सरकार की मास्टर प्लान तैयार करने के आदेश करने की शक्ति:

(1) राज्य सरकार आदेश द्वारा यह निर्देश दे सकेगी कि राज्य में ऐसे अधिकारी या प्राधिकारी द्वारा जिसे राज्य सरकार इस प्रयोजनार्थ नियुक्त करें, आदेश में विनिर्दिष्ट किसी नगरीय क्षेत्र के सम्बन्ध में तथा उसका नागरिक सर्वेक्षण किया जाएगा तथा मास्टर प्लान तैयार किया जायेगा।

(2) मास्टर प्लान तैयार करने के सम्बन्ध में उपधारा (1) के अधीन नियुक्त अधिकारी या प्राधिकारी को सलाह देने के लिए राज्य सरकार, एक सलाहकार परिषद् का गठन कर सकेगी, जिसमें एक अध्यक्ष और इतने सदस्य होंगे, जितने राज्य सरकार उचित समझे।

4- मास्टर प्लान की अन्तर्वस्तु:

(क) मास्टर प्लान में वे विभिन्न जोन परिनिश्चित किये जाएंगे, जिनमें उस नगरीय क्षेत्र को, जिसके लिए मास्टर प्लान बनाया गया है, सुधार के प्रयोजनार्थ विभाजित किया जाए तथा वह रीति उपदर्शित की जाएगी, जिसमें प्रत्येक जोन की भूमि का उपयोग किये जाने का प्रस्ताव है, और

(ख) उस ढांचे के जिसमें विभिन्न जोनों की सुधार योजनाएं तैयार की जायें और आधारभूत पैटर्न के रूप में काम में आएगा।

5- अनुसरण की जाने वाली प्रक्रिया:

(1) मास्टर प्लान तैयार करने के लिए नियुक्त अधिकारी या प्राधिकारी, शासकीय रूप से कोई मास्टर प्लान तैयार करने से पूर्व मास्टर प्लान का प्रारूप, उसकी एक प्रति निरीक्षण हेतु उपलब्ध कराकर और इस निमित्त बनाये गये नियमों द्वारा विहित प्रारूप में और रीति से एक

नोटिस प्रकाशित करके, जिसमें प्रत्येक व्यक्ति से नोटिस में विनिर्दिष्ट तारीख से पूर्व मास्टर प्लान के प्रारूप के सम्बन्ध में आक्षेप तथा सुझाव आमंत्रित किये जायेंगे, प्रकाशित करेगा।

(2) ऐसा अधिकारी या प्राधिकारी ऐसे प्रत्येक स्थानीय प्राधिकारी को भी, जिसकी स्थानीय सीमाओं के भीतर मास्टर प्लान से प्रभावित भूमि स्थित है, मास्टर प्लान के सम्बन्ध में अभ्यावेदन करने हेतु उचित अवसर प्रदान करेगा।

(3) ऐसे समस्त आक्षेपों, सुझावों तथा अभ्यावेदनों पर जो प्राप्त हुए हों, विचार करने के पश्चात् ऐसा अधिकारी या प्राधिकारी अंतिम रूप से मास्टर प्लान तैयार करेगा।

(4) इस निमित्त बनाए गये नियमों द्वारा किसी मास्टर प्लान के प्रारूप तथा उसकी अन्तर्वस्तु के सम्बन्ध में तथा अनुसरण की जाने वाली प्रक्रिया और मास्टर प्लान तैयार करने से सम्बन्ध किसी अन्य विषय के सम्बन्ध में उपबन्ध किये जा सकेंगे।

6- मास्टर प्लान का सरकार को को प्रस्तुत किया जाना:

(1) प्रत्येक मास्टर प्लान, तैयार किये जाने के पश्चात् यथासम्भव शीघ्र राज्य सरकार को विहित रीति से अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया जायेगा।

(2) राज्य सरकार, मास्टर प्लान तैयार करने के लिए नियुक्त अधिकारी या प्राधिकारी को, ऐसी जानकारी, जिसकी वह इस धारा के अधीन उसको प्रस्तुत मास्टर प्लान का अनुमोदन करने के प्रयोजनार्थ अपेक्षा करें, प्रस्तुत करने का निर्देश दे सकेगी।

(3) राज्य सरकार, या तो मास्टर प्लान को उपान्तरणों के बिना या ऐसे उपान्तरणों के साथ जो वह आवश्यक समझे, अनुमोदित कर सकेगी या कोई नया मास्टर प्लान तैयार करने का निर्देश देते हुए, उसे अस्वीकार कर सकेगी।

7- मास्टर प्लान के प्रवर्तन की तारीख:

राज्य सरकार द्वारा कोई मास्टर प्लान अनुमोदित कर दिये जाने के ठीक पश्चात् राज्य सरकार, यह बतलाते हुए कि मास्टर प्लान का अनुमोदन कर दिया गया है तथा उस स्थान का नाम बतलाते हुए जहां मास्टर प्लान की प्रति का कार्यालय समय के दौरान निरीक्षण किया जा सकेगा, विहित रीति से एक नोटिस प्रकाशित करेगी तथा मास्टर प्लान पूर्वोक्त नोटिस के सर्वप्रथम प्रकाशन की तारीख से प्रवर्तन में आ जायेगा।

राजस्थान नगर सुधार न्यास (सामान्य) नियम, 1962 के उद्घरण

THE RAJASTHAN URBAN IMPROVEMENT TRUST (GENERAL) RULES, 1962

[Notification No. F. 4 (32) LSG/A/59 dated 02.04.1962 published in the Rajasthan Gazette, Part IV-C, Extraordinary dated 08.06.1962 page 118.]

In exercise of the power conferred by sub-section (1) of Section 74 of the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959 (Rajasthan Act 35 of 1959)] the State Government hereby makes the following Rules, namely:-

RULES

1. Short title and Commencement:-

- (1) These may be called "The Rajasthan Urban Improvement Trust (General) Rules 1962".
- (2) These rules shall come into force upon their publication in the official Gazette.

2. Definitions:- In these rules, unless the subject or context otherwise requires:-

- (1) "Act" means The Rajasthan Urban Improvement Act, 1959 (Act No. 35 of 1959).
- (2) "Trust" means a Trust as constituted under the Act,
- (3) "Section" means a Section of the Act,
- (4) Words and expressions used but not defined shall have the meanings assigned to them in the Act.

3. Manner of publication of draft Master Plan and the contents thereof under section 5 (1):-

- ¹["(1) The draft Master Plan prepared by the Officer or the Authority appointed under section 3 of the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959, shall be published by him by making a copy thereof available for inspection at the office of the Trust concerned and publishing a notice in the form 'A' in the official Gazette and in at least two popular daily newspapers having circulation in the area inviting suggestions and objection from every person with respect of the Draft Master Plan within a period of 30 days from the date of the publication of the said notice. If the officer or authority appointed under section under section 3 of the said Act is satisfied that response to the Draft Master Plan has been inadequate, this period may be extended further for a Maximum period of 30 days for enabling more persons to file their objections/suggestions with respect to the draft of the Master Plan]².

:-

1. Substituted by clause 2 of the Notification No. F.3(123)TP/36, date 24.02.1970 vide C.S.R. 96 Pub. In Raj. Gaz. Extra-Ordinary, Part. IV-C, dated 24.02.1970 at Page 329-331.
 2. Amended & Added vide Notification No. F.7(19)TP/11/76 date 21.09.1979 R.G.Pt. IV-C (i) date 27.09.1979 Page 339.
- (2) The notice referred to in sub-rule (i) together with a copy of the Draft Master Plan shall be sent by the Officer or the Authority to each of the Local Body operating the area included in the Master Plan.

- (3) The Draft Master Plan shall ordinarily consist of the following Maps, Plans and Documents, namely:-
- a. Town Map showing General Layout of the roads and streets in the Town.
 - b. Base map showing the General existing land use pattern, such as Residential, Commercial, Industrial, Public and Semi-Public uses etc.
 - c. Draft Master Plan showing broadly the proposed land use pattern in the urban area such as Residential, Commercial, Industrial, Public and Semi-Public uses etc.
 - d. Written analysis and written statement to support the proposals.
 - e. Any other maps, plans or matter which the Officer or the Authority deem fit or the State Government may direct the Officer or the Authority in this regard.

4. Approval of Master Plan by the State Government under section 6:-

- ¹[(1) After considering the objection, suggestions and representations which may be received by the Officer or the Authority appointed under Section 3 to prepare the Master Plan, the Officer or the Authority shall in consultation with the Advisory Council under Section 3 of the Act finalise the Master Plan and submit the same ²[if constituted] to the State Government for approval.
- (2) When the Master Plan has been approved by the State Government it shall publish in the Official Gazette, a notice in Form 'B' stating that the Master Plan has been approved and a copy thereof would be available in the office of the Trust/Municipality concerned which may be inspected during office hours on any working day.”]

_____:-

1. Substituted by clause 2 of the Notification No. F.3(123)TP/36, date 24.02.1970 vide C.S.R. 96 Pub. In Raj. Gaz. Extra-Ordinary, Part. IV-C, dated 24.02.1970 at Page 329-331.
2. Amended & Added vide Notification No. F.7(19)TP/11/76 date 21.09.1979 R.G.Pt. IV-C (i) date 27.09.1979 Page 339.

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक : प.10 (25)नवि/3/2008 पार्ट-II

जयपुर, दिनांक : 01.10.2012

संशोधित अधिसूचना

इस विभाग द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक: प.10 (50)नवि/3/2002 दिनांक 26.09.2002 के अतिक्रमण में राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 (राजस्थान अधिनियम संख्या 35 सन 1959) की धारा 3 की उप-धारा (1) के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर) राजस्थान, जयपुर को शाहजहाँपुर - नीमराना - बहरोड़ अरबन काम्पलैक्स (जिला अलवर) के नगरीय क्षेत्र जिसमें निम्न राजस्व ग्राम आते हैं का सिविक सर्वे करने एवं क्षितिज वर्ष, 2041 तक के लिए मास्टर प्लान बनाने हेतु नियुक्त करती है :-

क्र.सं.	ग्राम का नाम	क्र.सं.	ग्राम का नाम
	तहसील नीमराना		तहसील बहरोड़
1.	नीमराना	32.	बहरोड़ तर्फ गंगाबिशन
2.	दौलतसिंहपुरा	33.	बहरोड़ तर्फ नैनसुख
3.	माधोसिंहपुरा	34.	बहरोड़ तर्फ डूंगरसी
4.	प्रतापसिंहपुरा	35.	बहरोड़ तर्फ बलराम
5.	माजरा काठ	36.	हमीदपुर
6.	काली पहाड़ी	37.	मूडियाखेडा
7.	बिचपुरी	38.	गूती
8.	पीपली	39.	नालोता
9.	फतेहपुरा	40.	कांकरछाजा
10.	कोलीलाजोगा	41.	शेरपुर
11.	कोलीलासांगा	42.	शिमला
12.	कोलीलाराबड	43.	खेडकी
13.	बाटखानी	44.	श्यामपुर
14.	शाहजहाँपुर	45.	गोकलपुर
15.	गुगलकोटा	46.	झारोडा
16.	चोबारा	47.	जयसिंहपुरा
17.	कुतीना	48.	बडोद
18.	कांकर	49.	कारोडा
19.	श्रीयानी	50.	अजमेरीपुर
20.	बटाना	51.	ढिस
21.	सांसेडी	52.	नालपुर
22.	जोनायचाखुर्द	53.	कीरतसिंहपुरा
23.	बनीजोनायचा	54.	गूजरवास
24.	जोनायचाकलां	55.	जलालपुर
25.	ढोढाकरी	56.	ईस्लामपुर
26.	बेलनी	57.	शहजादपुर नांगलिया
27.	जनकसिंहपुरा	58.	जागूवास
28.	फौलादपुर	59.	तलवाड
29.	ईश्वरीसिंहपुरा	60.	मोमनपुर
30.	बावडी	61.	सरबिलन्दपुरा
31.	मोहलडियां	62.	मोहम्मदपुर

63.	मोसमपुर	100.	नांगल सियां
64.	जैनपुरवास	101.	अजरका
65.	पहाडी	102.	भगोला अहीर
66.	कौंकरदोपा	103.	भगोला जाट
67.	कल्याणपुरा	104.	दरबारपुर
68.	नंगलारूध	105.	माजरा
69.	मोंचल	106.	जसाई
70.	दहमी	107.	शहजादपुर
71.	रिवाली	108.	मुन्दनवाडा खुर्द
72.	हमजापुर	109.	भूगडा अहीर
73.	ढुँढारिया	110.	खोहरी
74.	दूधेडा	111.	करनी कोट
	तहसील मुण्डावर	112.	माजरी भांडा
75.	बावद	113.	राजवाडा
76.	रामसिंहपुरा	114.	भीखावास
77.	मानका	115.	शेखावास
78.	दाधिया	116.	जागीवाडा
79.	गादली	117.	चांदपुर
80.	पलावा	118.	मुंडिया खेडा
81.	लामचपुर	119.	स्वरूप सराय
82.	मिर्जापुर	120.	पदमाडा कलां
83.	बीरोद	121.	माजरी खोला
84.	गादूवास	122.	बापडोली
85.	बीजवाड चौहान	123.	छापर
86.	हुलमाना कलां	124.	धोकलनगर
87.	हुलमाना खुर्द	125.	पदमाडा खुर्द
88.	भोजपुरी	126.	भीवाडा
89.	मनेठी	127.	कालूका
90.	जालाबास	128.	हटून्डी
91.	मोलावास	129.	कोकावास
92.	बहरोड जाट	130.	सोडावास
93.	सानोली	131.	तेजपुरा
94.	भूनगडा ठेठर	132.	भजनवास
95.	मुन्दनवाडा कलां	133.	लखीमपुर
96.	नांगल उदिया	134.	भानोथ
97.	सराय कलां	135.	बधीन
98.	सिरोड खुर्द	136.	दूनवास
99.	सिरोड कलां	137.	सुंदरवाडी

राज्यपाल की आज्ञा से
ह0

(प्रकाश चन्द शर्मा)
उप शासन सचिव—प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक : प.10(25)नवि/3/2008पार्ट-II

जयपुर, दिनांक : 22 MAY 2013

अधिसूचना

राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 के अधीन बनाये गये राजस्थान नगर सुधार (सामान्य) नियम, 1962 के नियम 4 के साथ पठित उक्त अधिनियम की धारा 7 के अनुसरण के तहत यह नोटिस दिया जाता है कि राज्य सरकार ने इस विभाग की समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 01.10.2012 के द्वारा यथा अधिसूचित "शाहजहांपुर-नीमराना-बहरोड़ के नगरीय क्षेत्र" के लिए तैयार किये गये मास्टर प्लान-2041 का अनुमोदन कर दिया है।

उक्त मास्टर प्लान, 2041 की प्रति का अवलोकन नगर विकास न्यास, भिवाड़ी के कार्यालय में किसी भी कार्यदिवस में कार्यालय समय में किया जा सकता है।

राज्यपाल की आज्ञा से

(प्रकाश चन्द्र शर्मा)
संयुक्त शासन सचिव-द्वितीय

प्रतिलिपि:- निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:-

1. अधीक्षक, केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर को मय सी.डी. भेजकर लेख है कि अधिसूचना का प्रकाशन राजपत्र के असाधारण अंक में करवाकर एक प्रति इस विभाग को भिजवाने का श्रम करे।
2. अतिरिक्त मुख्य सचिव, उद्योग विभाग, राजस्थान, जयपुर।
3. प्रमुख शासन सचिव, राजस्व विभाग, राजस्थान, जयपुर।
4. आयुक्त, ब्यूरो ऑफ इण्डस्ट्रीयल प्रमोशन, जयपुर।
5. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
6. मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), नगर नियोजन विभाग, जयपुर।
7. जिला कलेक्टर, अलवर।
8. सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर/भिवाड़ी।
9. अधिशासी अधिकारी, नगरपालिका, बहरोड़।
10. रक्षित पत्रावली।


(प्रदीप कपूर)
वरिष्ठ नगर नियोजक