

अध्याय - 4

विकास नियमन

4.1 प्रवृत्तशीलता :

इन नियमनों का उद्देश्य जगदलपुर नगरवासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है। यह नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे :-

1. निवेश क्षेत्र के अंदर समस्त विकास।
2. भूमि के स्वरूप में परिवर्तन, जिसमें भूमि के उपविभाजन शामिल है तथा भूमि के व्यावसायिक उपयोग के परिपेक्ष्य में भूमि उपयोग।
3. समुह आवासीय परियोजनाओं का सम्मिलित संस्थागत विकास।
4. किसी भी प्रकार के भवन, जिसमें भवन की ऊँचाई सम्मिलित हो।
5. ऐसे क्षेत्र में, जो नगर पालिका सीमा से बाहर, किन्तु निवेश क्षेत्र के अंदर है, भूमि का विकास/भवनों का निर्माण/परिवर्तन एवं तोड़ना।

4.2 क्षेत्राधिकार:

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23-सन् 1973) की धारा 13 के अंतर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं है, वे छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम-1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जाएगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी तकनीकी मानको आवश्यकता के परिपेक्ष्य में संशोधित करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा, जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जायेगा।
3. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के है। तथा उक्त प्रस्ताव छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किए गए है। उदाहरणार्थ-आवासीय परिक्षेत्र, जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिये आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाएं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि, वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि, आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित है। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाए गए है।
4. विकास योजना मानचित्र में निर्धारित किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में समक्ष प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत वर्तमान भवन, वर्तमान अवस्था में तथा वर्तमान उपयोग हेतु यथावत रहेंगे।

5. झुग्गियों में रहने वाले निवासी नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं। यदि झुग्गी-झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है, तो उस दशा में सिर्फ तालाबों का जलग्रहण क्षेत्र, आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी-झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राहा होगा।
6. विकास योजना मानचित्र, जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, यह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है, इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लम्बाई-चौड़ाई नापी जाएं, न ही इस मानचित्र से क्षेत्रफल को नापा जावे। लम्बाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र, जो 1:4000 के माप पर हो, आधार पर किया जाए।
7. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है। विकास के स्वरूप के अनुरूप अलग-अलग विकास नियमन/परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है। किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जावेगी।
8. प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमाएं स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/गाड़ी एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जावेगा।
9. जिन अभिन्यासों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है, अर्थात् छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत अथवा छत्तीसगढ़-राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत संबंधित अधिकारी द्वारा स्वीकृत की गई है, एवं उनकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जाएगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।
10. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन, नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर की गतिविधियों हेतु विकास पर विचार कर सकती है।
11. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता, अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि, जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजन एवं रूपांकन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होंगे।
12. कुछ विशिष्ट क्षेत्र जहां सुरक्षा की दृष्टि से भवन निर्माण पर प्रतिबंध है, राज्य शासन गृह विभाग से परामर्श करने के पश्चात् ऐसे प्रकरणों में आदेश पारित करने हेतु सक्षम रहेगा। भवनों की उँचाई तथा खिड़की एवं दरवाजे की स्थिति पर प्रतिबंध लगाया जा सकेगा।

4.3 परिभाषाएं

उपयोग-परिक्षेत्र	उपयोग परिक्षेत्र से तात्पर्य प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्यकलापो में किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।
उपयोग-परिसर	उपयोग-परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उपविभाजन का एक भाग एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधियों के लिए किया गया हो।
अभिन्यास	अभिन्यास से तात्पर्य उप विभाजन योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हो।

परिक्षेत्रिक योजना	निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना, जिसमें सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुल क्षेत्र यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधानित हो।
नगरीय ग्राम	भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाए एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत आने वाली ग्राम आबादी, नगरीय ग्राम कहलाएंगे।
नगरीय विरासत	नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा नगर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।
एकल/संयुक्त	अपने सभी समानांतर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखण्डीय विकास से तात्पर्य।
परिवार हेतु भूखण्डीय विकास	एक भूमि के टुकड़े (अभिन्यास) का भूखण्डों में उप-विभाजन, जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार के आवास हेतु किया जाता हो। ऐसे परिसर में गैरेज/गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लॉक का प्रावधान हो।
भूखंड	भूखण्ड से अभिप्राय है कि निश्चित सीमाओं से घिरी भूमि का भाग जहां सड़क मार्ग द्वारा पहुंचा जा सकता है, तथा उक्त भाग विकसित क्षेत्र अथवा अधिनियम/नियम के अंतर्गत अनुमोदित कॉलोनी का भाग हो।
बहु-इकाई	नवीन क्षेत्रों में भूखण्डीय विकास विशेषतः छत्तीसगढ़ भूमि विकास।
भूखण्डीय विकास	नियम 84 के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किए जावेंगे। सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के पश्चात् क्रियान्वित किए जाने वाले इस विकास में आवश्यक सेवाएं एवं सुविधाएं प्रावधानित की जाएं। ऐसे विकास हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 288 वर्ग मीटर से कम नहीं होना चाहिए।
ऊँचे अपार्टमेंट का विकास	ऊँचे अपार्टमेंट के विकास से तात्पर्य ऐसा बहु-इकाई अथवा समूह गृह निर्माण आवासीय विकास, जिसमें बहुविध इकाई अपार्टमेंट की उँचाई का प्रतिबंध 30 मीटर तक शिथिल हो। इस प्रकार के विकास हेतु छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम-1984 के बहुमंजिले भवन निर्माण हेतु किए गए प्रावधानों के अनुरूप आकल्पन एवं निर्माण अनिवार्य होगा।

जगदलपुर : ऊंचे अपार्टमेंट के विकास मापदण्ड

(4-सा-1)

क.	मू-खण्ड का क्षेत्रफल	मू-खण्ड पर निर्मित क्षेत्र(प्रतिशत में)	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)				मुख्य मार्ग की चौड़ाई	फर्शी क्षेत्र
			अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू		
1.	1000 से 1500 वर्ग मीटर तक	30%	9	6	6	6	12 मीटर से अधिक	1.5
2.	1500 से 2000 वर्ग मीटर तक	30%	12	6	6	6	18 मीटर से अधिक	1.75
3.	2000 से 5000 वर्ग मीटर तक	30%	15	6	6	6	24 मीटर से अधिक	2.00
4.	5000 वर्ग मीटर से अधिक	25%	20	6	6	6	30 मीटर से अधिक	2.00

नोट:- छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधान लागू होंगे।

निर्माण योग्य क्षेत्र :- अपनी विभिन्न आकृतियों के साथ निर्माण योग्य क्षेत्र से तात्पर्य है यह कि एक भूमि के टुकड़े पर सभी तलों पर कुल निर्मित योग्य ऐसा क्षेत्र, जिसमें दीवारों की मोटाई कारीडोर शौचालय भूतल पर सीढ़ी द्वारा व्याप्त क्षेत्र सम्मिलित होगा। निर्मित योग्य क्षेत्र में डक्ट्स, कट-आउट्स, रैलिंग के साथ या चारों ओर पैरापिट, लिफ्टवेल की गणना नहीं की जावेगी। निर्मित योग्य क्षेत्र में वाहनों के आवागमन हेतु तथा आवश्यक ढलानयुक्त रैम्प का निर्माण पार्किंग हेतु यदि बेसमेंट में किया गया हो, तो इसकी गणना न की जावे। उक्त स्थल में पार्किंग के ज्यामितिय से अंतर संबंध स्थापित करते हुए खंभों के मध्य दूरी रहनी चाहिए। पार्किंग आवश्यकताओं के रूपांकन के विपरीत निर्मित बेसमेंट को अन्य उपयोग हेतु बनाया गया मानकर इसकी गणना निर्मित योग्य क्षेत्र में की जावेगी। ऐसा मेजनाईन तल, जोकि एक तृतीयांश तक हो, को निर्माण योग्य क्षेत्र की गणना में सम्मिलित नहीं किया जाएगा। ऐसा मेजनाईन जो कि निचले तल की एक तृतीय तल क्षेत्र से अधिक हो एवं/या पार्टीशन द्वारा विभक्त हो, एवं/या सभी ओर से बंद हो, को एक स्वतंत्र तल मानकर निर्माण योग्य क्षेत्र में सम्मिलित किया जावेगा। आकाश की ओर खुला टैरेस के साथ सर्वोच्च तल पर निर्मित मशीन रूम एवं सीढ़ियों की मम्पटी को निर्माण योग्य क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किया जायेगा।

मंजिल:-

मंजिल से अभिप्राय है किसी भवन के किसी फर्श की सतह अन्तरछत और उसके अंतराल ऊपर के फर्श तल के बीच का भाग आवासीय भवनों हेतु अंतरछत की उचाई 2.6 मी. से 3.0 मी. से कम नहीं होगी। वाणिज्यिक तथा सार्वजनिक अर्ध सार्वजनिक भवनों जहां वातानुकूलित कक्ष प्रस्तावित है। अंतरछत की उचाई 3.6 मी. होगी तथा दिखावटी अंतरछत (सीलिंग) से फर्शी की न्यूनतम उचाई 2.4 मी. से कम नहीं होगी। शैक्षणिक तथा औद्योगिक भवनों हेतु अंतरछत की न्यूनतम उचाई 3.6 मी. होगी।

भवन की ऊंचाई :- भवन की ऊंचाई से अभिप्राय है, भवन की शिखर संबंधी दूरी, जिसे प्रदेश/सड़क जिससे कि भवन में प्रवेश किया जा रहा हो, के बीच के संदर्भ स्तर से नापा जाएगा या पहुँच मार्ग के मध्य से अथवा भू-खण्ड की औसत ऊंचाई से जो भी अधिक हो, होगी। यह स्तर भू-स्तर समझा जाएगा और संरचना की शिखर संबंधी/लम्बी रूप दूरी की संगणना ऐसे स्तर से उद्यतम छत के स्लेब की उचाई तक की जाएगी। इस तरह (संदर्भ स्तर) से नीचे का स्तर बैसमेंट माना जाएगा। ढाल वाली छत की दशा में छत के रिज (कूट) और ओरी के मध्य बिन्दु की ऊँचाई को आधार बिन्दु मानते हुए जमीनी सतह से नापा जाएगा। विद्यमान भू-रचना का लाभ लेते हुए यदि सड़क के स्तर के नीचे बने निर्माण का उपयोग निवास योग्य स्थल के रूप में किया जाता है, तो ऐसे क्षेत्र को निवास योग्य क्षेत्र के रूप में अनुज्ञापित किया जाएगा और ऐसे फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) में संगणित किया जाएगा। उच्चतम तल पर निर्मित सीढ़ियाँ, लिफ्ट वातानुकूलित मशीन कक्ष से संबंधित निर्माण और पानी संग्रहण करने की टंकी को शिखर संबंधी (लम्बरूप) दूरी गणना करने की छूट दी जाएगी।

आवृत्त क्षेत्र/आच्छादित क्षेत्र:- आवृत्त क्षेत्र से अभिप्रेत है, भू-तल की नींव द्वारा आवृत्त क्षेत्र और इसकी गणना भू-आवृत्त क्षेत्र के रूप में की जाएगी। इसमें स्लैब के स्तर पर बाहर की ओर निकले भाग से आवृत्त क्षेत्र और नींव का वह क्षेत्र जिस पर छत नहीं है, शामिल नहीं किया जाएगा। वाहन पदयात्रियों के आवागमन की सुगमता हेतु सुस्पष्ट ऊँचाई पर उपरी स्लेब स्तर पर सेटबेक के एक तृतीयांश (1/3) तक कैटिलीवर के बाहर की ओर निकले भाग (प्रोजेक्शन) स्वीकार्य होंगे। वे बाहर की ओर निकले भाग (प्राजेक्शन) भू स्तर से 2.5 मीटर नीचे निर्मित नहीं किए जा सकेंगे। ऐसा बाहर की ओर निकला भाग आवृत्त क्षेत्र नहीं कहलाएगा। समूह आवास में द्वितीय तथा तृतीय तल स्तर पर आवागमन हेतु (छत) नीचे कम से कम 5.5 मीटर छोड़े गए सुस्पष्ट आवृत्त क्षेत्र जो सेटबेक/मार्जिनल ओपन स्पेस में समाहित न हो, की गणना आवृत्त क्षेत्र जो सेटबेक/सर्विस डक्ट एवं लिफ्ट वेल्स को छोड़कर भवन में शेष सभी क्षेत्रों की गणना आवृत्त क्षेत्र में की जाएगी।

तल/फर्शी क्षेत्रानुपात:- तल/कुर्सी क्षेत्र अनुपात से अभिप्रेत है, प्रश्नाधीन भूमि के भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के अनुपात में किसी भवन के सभी तलों पर अनुज्ञेय कुल निर्मित क्षेत्र का अनुपात (ऐसे अनुपात में निर्मित मात्रा की अधिकतम सीमा निहित है तथा केवल विशिष्ट तथा उपबंधित के अलावा किसी प्रकार के परिवर्तन या छूट मान्य नहीं किए जाएंगे) निर्मित क्षेत्रों में सभी तलों का निर्मित क्षेत्र सम्मिलित होगा। सिवाय लिफ्ट वेल, सर्विस डक्ट्स मशीन रूम, लिफ्ट के लिए निर्मित क्षेत्र, पानी की टंकी, कवर्ड पार्किंग क्षेत्र अन्य सेवा क्षेत्र जो कि वहाँ के निवासियों के स्वास्थ्य संबंधित जो किन्तु सभी कारीडोर ओर्केड्स लाबी मम्टी, स्टेयर केस और कवर्ड प्रोजेक्शन नियम 58 के विहित किए अनुसार होंगे।

समूह गृह निर्माण:- "समूह गृह निर्माण" से अभिप्राय है कि किसी अविभाजित भूखण्ड पर किसी संख्या में संयुक्त और संपूर्णतः निर्मित इकाइयों का निर्माण करना जिनमें भूमि, भवन और सेवाएं एक संयुक्त विधि अधिकार के अधीन धारण की जाती हैं, भवन और सेवाएं संयुक्त रूप से संधारित की जाती हैं और निर्माण कार्य एक ही अभिकरण/प्राधिकरण/व्यक्ति द्वारा किया जाता है।

4.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र एवं उपयोग परिसर का गठन :-

विकास योजना में जो भूमि आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक प्रयोजन हेतु निर्धारित की गई है, वह उसी प्रयोजन हेतु उपलब्ध हो सकेगी। वर्तमान उपयोग को विकास योजना में निर्धारित किए गये उपयोगों में तत्काल परिवर्तन करना अपेक्षित नहीं है। वर्तमान उपयोग अभी जारी रह सकता है। वर्तमान उपयोग को केवल निर्धारित उपयोगों में ही परिवर्तित किया जा सकता है। जैसे- वर्तमान में कोई भूमि कृषि के अंतर्गत हो और उसका विकास योजना में निर्धारित उपयोग वाणिज्यिक हो तो ऐसी भूमि का भू-उपयोग छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अंतर्गत बनाए गए नियमों के अधीन अनुज्ञा प्राप्त करने पर ही वाणिज्यिक उपयोग हेतु किया जा सकेगा। निवेश क्षेत्र में स्थित भूमि के लिए विकास योजना में मुख्य भूमि उपयोग श्रेणियों के अनुरूप 9 निम्न उपयोग परिक्षेत्र प्रस्तावित है :-

1. आवासीय 2. वाणिज्यिक 3. औद्योगिक 4. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक 5. सार्वजनिक उपयोगिता 6. आमोद-प्रमोद 7. यातायात एवं परिवहन 8. कृषि (ग्रामीण परिक्षेत्र सहित) 9. जलाशय

4.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन :-

1. इन नियमनों का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने में मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं। ऐसे अभिन्यास से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे-भौतिक संरचनाएं, जल प्रदाय, जल-मल निकास आदि नगर पालिका उप-नियमनों के अनुरूप होंगे।
2. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात 1:1.5 या 1:2 होना चाहिए।
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार फर्शी क्षेत्रानुपात, भूतल आच्छादन, भवन की उचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 4 सा-2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन एवं सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है। सारणी में दर्शाए भू-खण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है, तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिए।
4. एक भूखंड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किए गए अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगी जब आवश्यकता प्रावधान, जैसे-मल निकास तथा पार्किंग सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवाएं प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिए।
5. निम्न घनत्विय क्षेत्र को छोड़कर वर्तमान विकसित क्षेत्र में पूर्णतः या आंशिक रूप से विकसित एकल/संयुक्त परिवार इकाई को आवश्यक सेवा तथा सुविधाओं के भौतिक सत्यापन के पश्चात् बहु-इकाई भूखंडीय विकास में परिवर्तित करने की अनुमति दी जा सकती है।
6. राज्य शासन द्वारा समय-समय पर जारी किए गए निर्देशों के अनुरूप प्रत्येक अभिन्यास का भाग अनौपचारिक वर्ग के आवासीय क्षेत्र हेतु आरक्षित किया जावेगा।
7. छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम 1984 के परिशिष्ट एम.(नियम94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिए।

4.5.1 आवासीय भूखंड विकास :-

भवन निर्माता को अभिन्यास तैयार करने एवं भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखंड आकार, भूखंड प्रकार, फर्शी क्षेत्र अनुपात, भूतल आच्छादन से संबंधित मानकों की आवश्यकता होती हैं। उक्त के मापदंड निम्न सारणी में दिए गए हैं:-

जगदलपुर : आवासीय भूखंडों के विकास मापदंड

(4- सा- 2)

कं	भूखण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्रफल वर्ग (मीटर में)	सम्मुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर में)	विकास का प्रकार	अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र %	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)			
						अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	4.0X8.0	32	6	पंक्ति	70	2.0	0.0	0.0	0.0
2.	4.0X12.0	48	6	पंक्ति	70	2.0	1.5	0.0	0.0
3.	5.0X15.0	75	6	पंक्ति	70	3.0	1.5	0.0	0.0
4.	7.0X15.0	105	6-9	पंक्ति	65	3.0	1.5	0.0	0.0
5.	9.0X15.0	135	9-12	अर्द्ध पृथक्कृत	60	3.0	1.5	2.0	0.0
6.	11.10X18.0	200	9-12	अर्द्ध पृथक्कृत	55	3.0	2.0	2.5	0.0
7.	12.0X18.0	216	12-15	पृथक्कृत	48	3.0	2.0	2.5	0.0
8.	15.0X18.0	270	12-15	पृथक्कृत	45	3.0	2.0	3.0	1.5
9.	12.0X24.0	288	12-18	पृथक्कृत	45	4.5	2.0	3.0	1.5
10.	15.0X24.0	360	15-18	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.5	2.5
11.	15.0X27.0	405	15-18	पृथक्कृत	38	5.0	3.0	3.5	2.5
12.	18.0X30.0	540	18-24	पृथक्कृत	38	6.0	3.0	4.5	3.0
13.	20.0X30.0	600	18-24	पृथक्कृत	35	8.0	3.0	4.5	3.0
14.	25.0X30.0	750	18-24	पृथक्कृत	35	10	4.0	4.5	4.0

टीप :- उपरोक्त सारणी एकल परिवार, संयुक्त परिवार हेतु भूखंडीय विकास हेतु प्रस्तावित है।

उपरोक्त सारणी के अनुक्रमांक-1 से 4 के भूखंड 6मी. चौड़े मार्ग पर स्थित होने की दशा में इन पर दो मंजिल आवास निर्माण अनुज्ञेय होंगे। सारणी के अनुक्रमांक 9 से 14 में दर्शाए भूखंड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में बहुइकाई भूखंडीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है। ऐसे भूखंडों पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 द्वारा अधिशासित होंगे। वर्तमान आवासीय क्षेत्र में अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 1.25 तक अनुज्ञेय होंगे।

ऐसे भूखंड जिनका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हो, को इसके पूर्व के श्रेणी के सीमांत खुला क्षेत्र, आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ अथवा निवेश अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृत दी जानी चाहिए।

- समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गई हो तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जावे।
- भवन की अधिकतम उंचाई 12 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए, किन्तु भूतल पर आच्छादित पार्किंग के लिए उपयोग में लाया गया हो तो भवन की अधिकतम उंचाई 14.8 मीटर तक हो सकेगी।
- एकल/संयुक्त परिवार के भू-खंड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।
- भूतल के नीचे बेसमेंट स्वीकार्य होगा जो कि अधिकतम स्वीकार्य भूतल आच्छादन के समतुल्य होगा एवं इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी।
- निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात के अतिरिक्त 250 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्ग मीटर तक के भूखंडों के अधिकतम एक कर्मचारी आवास तथा 500 वर्ग मीटर से अधिक के भूखंडों में दो कर्मचारी आवास स्वीकृति योग्य होंगे।
- एक कर्मचारी आवास का अधिकतम आकार 20 वर्ग मी. होगा, जिसमें एक रहवासी कमरा 11 वर्ग मी. फर्शी क्षेत्र का होगा इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय इकाई में जिसमें कुकिंग, बरांडा तथा बाथरूम-सह-शौचालय होना आवश्यक होगा।
- घनत्विय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5.0 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में 2.4 का रहवासी माना जावेगा।
- 288 वर्ग मी. से अधिक के भूखंडों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्ग मी. पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधित होना चाहिए।
- झुगियों की पुनर्स्थापना की दशा में 32 मी. से कम क्षेत्रफल के भूखंड स्वीकार्य होंगे।

4.5.2 समूह आवास

- अ. समूह आवास परियोजना हेतु छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम 1984 के प्रचलित प्रावधान अनुसार मापदंड लागू होंगे।
- ब. झूला घर, समूह आवास एवं बहुमंजिले भवनों के लिये 100 ईकाइयों के लिये 40 वर्गमीटर आकार का झूलाघर आरक्षित किया जायेगा।
- स. लेटर बॉक्स-समूह आवास एवं बहुमंजिली भवनों में लेटर बॉक्स सह कार्यालय के लिये 3.0 x 3.6 वर्गमीटर भूतल पर ही स्थान आरक्षित होंगे। 20 से अधिक ईकाई के लिए 20 वर्गमीटर क्षेत्र आरक्षित होगा।
- उ. दैनिक सुविधा/आवश्यकता की दुकानें, डेलीनिड्स- आकार 20 वर्गमीटर क्षेत्र।

4.5.3 बहुविध बहुमंजिली इकाई निर्माण:—

- छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम 1984 के प्रचलित मापदंड अनुसार नियंत्रित होंगे।
- बिल्डर अथवा अन्य व्यक्ति द्वारा संरचना अभियंता (स्ट्रक्चर इंजीनियर) के परिवेक्षण देखरेख में ही बहुमंजिले भवन के निर्माण हेतु स्ट्रक्चर इंजीनियर का सहमति पत्र देना होगा।
- ठोस अपशिष्ट का निस्तारण—पर रहवासी ईकाई के आधार पर 10 लीटर की दर से गणना कर अधिकतम 80 लीटर का एक कन्टेनर उपलब्ध करना होगा। कन्टेनरों की संख्या रहवासी ईकाई के आधार पर की जायेगी। कन्टेनर बाहरी दीवार से लगा होगा। 18 मीटर से उंचे भवनों के लिये 1.5x0.75 आकार कन्टेनर रखे जायेंगे।

4.5.4 भूकम्प रोधी प्रावधान :—

छ.ग. भूमि विकास निगम 1984 के प्रावधानुसार करना होगा।

4.5.5 रेन वाटर हार्वेस्टिंग :—

छ.ग. भूमि विकास निगम 1984 के प्रावधानुसार करना होगा।

4.6 फार्म हाउस (वन आवास)

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र में कृषक के निजी रहवास हेतु निर्मित क्षेत्र एवं कृषि फार्म संबंधी अन्य गतिविधियों आच्छादित क्षेत्र आदि फार्महाउस के अर्न्तगत निम्नानुसार प्रस्तावित किया जाता है। इसके मापदंड निम्नानुसार होंगे।

1. भूखण्ड का न्यूनतम आकार 4045 वर्ग मी. होगा।
2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र 0.10 अनुज्ञेय होगा।
3. ढलुआ छत सहित संरचना (निर्माण) की अधिकतम उंचाई 6.5 मीटर होगी।
4. फार्म हाउस के भूखंड में न्यूनतम 200 जीवित वृक्ष प्रति 4045 वर्गमीटर, प्राधिकारी को भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन करने के पूर्व आवेदक द्वारा वृक्षारोपण करना होगा, जिसका विकास एवं संरक्षण का दायित्व आवेदक का होगा।
5. फार्म हाउस केवल उसी भूमि पर अनुज्ञेय होगा जिसके लिये सार्वजनिक मार्ग द्वारा पहुंच उपलब्ध हो अथवा क्षेत्र का अभिन्यास संचालक द्वारा अनुमोदित हो।
6. फार्म हाउस में सभी ओर से न्यूनतम 10 मीटर खुला क्षेत्र होगा।

अन्य शर्त निम्नानुसार है :

- आवासीय/आच्छादित भवन के अग्र भाग का, फार्म हाउस बाड़ से कम से कम सेटबेक 15 मीटर रहेगा।
- यदि फार्म हाउस पक्की सड़क पर स्थित हो तो ऐसी दशा में बाड़ से 22 मीटर का सेटबेक रखा जाएगा तथा ग्रामीण सड़क पर यदि फार्म हाउस हो तो ऐसी दशा में 30 मीटर जगह खुली रखी जावे।
- फार्म हाउस यदि राष्ट्रीय मार्ग पर स्थित हो तो राष्ट्रीय मार्ग की सीमांत रेखा से 90 मीटर तक कोई निर्माण नहीं होगा।

- द. जिन क्षेत्रों में ढलान जलाशय, नदी पेयजल, स्रोत, जल-संग्रहण एवं जल-वितरण की ओर हो, वहां उक्त से किलोगीटर तक फार्म हाउस प्रतिबंधित रहेंगे। यही शर्त प्राकृतिक ढलानों पर स्थित भूमि के लिए भी लागू मानी जावेगी।
- इ. फार्म हाउस के लिए पहुंच मार्ग कम से कम 13 मीटर का होगा किन्तु जहां एक ही पहुंच मार्ग, एक से अधिक फार्महाउस के लिए उपयोग में हो तो पहुंच मार्ग की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होगी। पहुंच मार्ग का निर्माण संयुक्त प्रयासीय हो सकता है।
- ई. फार्म हाउस में भवन/अच्छादित क्षेत्र/मार्ग आदि की संरचना तथा आवश्यकतानुसार समन्वित योजना नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा तैयार/अनुमोदित की जावेगी।
- फ. किसी भी कृषि भूमि का भू-स्वामी उक्त मानदंडों के अनुरूप फार्म हाउस के रूप में विकसित करने के पूर्व नगर तथा ग्राम निवेश से अनुज्ञा प्राप्त करेगा।

फार्म हाउस हेतु भूतल आच्छादित क्षेत्र के मापदण्ड

(4- सा- 3)

क्रमांक	फार्म हाउस का क्षेत्रफल	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र (वर्गमीटर)
1	2	3
1.	0.4045 हेक्टेयर तक	200
2.	0.4046 से 1.0 हेक्टेयर	250
3.	1 हेक्टेयर से 2.0 हेक्टेयर	300
4.	2 हेक्टेयर से 5 हेक्टेयर एवं उससे अधिक	400

4.6.1 निम्न घनत्व के आवासीय भवनों हेतु फर्शी अनुपात :-

1. निम्न घनत्व के आवासीय उपयोग में प्रति हेक्टेयर 10 इकाईयों का निर्माण किया जा सकेगा।
2. भू-खण्ड का न्यूनतम आकार 1000 वर्ग मीटर होगा।
3. भू-खण्ड का फर्शी क्षेत्र 20 प्रतिशत अधिकतम होगा।

4.7 वाणिज्यिक क्षेत्र :-

4.7.1 वाणिज्यिक क्षेत्र के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका :-

- नगर/वृत्त खंड केन्द्र में निम्न घटक होंगे।
- खेरची दुकानें।
- वाणिज्यिक कार्यालय।
- सेवा सुविधाएं।
- सांस्कृतिक परिसर।
- होटल।
- भू-दृश्यीकरण।
- थोक व्यापार (जहां उपलब्ध कराया गया हो)।

वाणिज्यिक क्षेत्रों हेतु निर्मित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात सारणी-4 सा-4 में दर्शाया गया है

जगदलपुर : वाणिज्यिक भूखण्डों के विकास मानक (दूरी मीटर में)

(4-सा-4)

क्रं.	भूखण्ड की चौड़ाई x लम्बाई (मीटर में)	न्यूनतम मार्ग चौड़ाई	चरण	अधिकतम निर्मित क्षेत्र	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र				अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात
					अग्र	आजू	बाजू	पीछे	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	4 x 9	9 मीटर+पार्किंग	पंक्ति	80	1.5	—	—	1.5	1.5
2	6 x 12	12मी.+4.5पार्किंग	पंक्ति	80	2.0	—	—	1.5	1.5
3	6 x 15	12मी.+4.5पार्किंग	पंक्ति	60	3.0	—	—	1.5	1.5
4	9 x 15	15मी.+6मी. पार्किंग	पंक्ति	50	4.5	—	—	1.5	1.5
5	15 x 30	15मी.+6मी. पार्किंग	पंक्ति	50	6.0	3.0	3.0	2.5	1.75
6	18 मीटर से अधिक x 30 मीटर से अधिक	18 या अधिक+9मीटर पार्किंग	पंक्ति	45	9.0	4.5	4.5	4.5	2.0

जगदलपुर :-वाणिज्यिक विकास हेतु मापदंड

(4-सा-5)

क्रं.	वर्ग	स्थिति	भूखंड का निर्मित क्षेत्र (भूखंडीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निर्गमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1.	नगर केन्द्र	मध्य क्षेत्र	80%	50%	2.00
2.	निवेश इकाई केंद्र	सभी निवेश इकाई केंद्र	80%	50%	1.75
3.	खंड स्तरीय केंद्र	परिक्षेत्रिक योजना प्रस्ताव अनुसार	80%	50%	1.50
4.	स्थानीय केंद्र	तदैव	80%	50%	1.25
5.	सुविधाजनक दुकानें	अभिन्यास प्रस्ताव अनुसार	80%	50%	1.00

- परिसरों का प्रतिशत भूमि उप विभाजन से असंबद्ध होगा।
- उपरोक्त इकाईयों के अभिन्यास में 50 प्रतिशत भूखंड एवं 50 प्रतिशत पार्किंग, खुला क्षेत्र एवं पहुंच मार्ग का प्रावधान किया जावेगा ,तथा जो भूखंड बनेंगे उनके लिए उपरोक्त नियमन लागू होंगे।

3. आवासीय क्षेत्रों में वाणिज्यिक विकास हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात उस क्षेत्र के आवासीय विकास के लिए निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात अनुरूप रहेगा। अन्य मापदंड छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम 1984 के अनुसार होंगे।
4. संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शिता वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जायेगी।

4.7.2 वाणिज्यिक मार्गों हेतु मापदण्ड:-

वाणिज्यिक मार्गों में फर्शी क्षेत्र अनुपात निम्नानुसार स्वीकार्य-

- (1) मार्ग चौड़ाई 18 मीटर से कम - 1.5
- (2) मार्ग चौड़ाई 18 मीटर से अधिक - 2.0
18 मीटर से कम चौड़े मार्गों पर 3 मीटर तथा 18 मीटर से अधिक चौड़े मार्गों पर 6.0 मीटर सामने उपान्तीय खुला क्षेत्र अस्थाई पार्किंग हेतु रखा जावेगा। भूतल आच्छादित क्षेत्र तथा उपान्तीय खुला क्षेत्र 4-सा-4 के अनुसार रहेंगे।
- (3) उपरोक्त इकाईयों के अभिन्यास में 50 प्रतिशत भूखण्ड एवं 50 प्रतिशत पार्किंग, खुले क्षेत्र एवं आंतरिक पहुंच मार्ग (न्यूनतम 7.5 मीटर की लैन) का प्रावधान किया जावेगा तथा जो भूखण्ड बनेंगे उनके लिये उपरोक्त नियम लागू रहेंगे।
- (4) आवासीय क्षेत्रों में वाणिज्यिक विकास हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात उस क्षेत्रों के आवासीय विकास के लिये निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात अनुरूप रहेगा। अन्य मापदण्ड छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के अनुसार होंगे।
- (5) संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जावेगी।

जगदलपुर :- थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

(4 -सा- 6)

क्रमांक	वर्ग	कुल क्षेत्रों का प्रतिशत
1.	भू-खंडो का क्षेत्र	अधिकतम 50 प्रतिशत
2.	परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	अधिकतम 40 प्रतिशत
3.	खुले स्थानों को सम्मिलित कर सुविधाओं का क्षेत्र	न्यूनतम 10 प्रतिशत
4.	मार्गों की चौड़ाई • बाजार में गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई • दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने के लिए न्यूनतम चौड़ाई • दुकानों के सामने पादचारी की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर 18 मीटर 3 मीटर
5.	दुकानों के आकार • दुकानों के आकार • नीलामी चबूतरा • भू-खण्ड लंबाई	मांग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर 10-30 मीटर(उपयुक्त) 100 से 200 मीटर के मध्य
6.	विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

4.7.3 ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र :-

पेट्रोल / डीजल / सी.एन.जी. / सेवा केन्द्रों के लिए निम्न नियमन अनुशंसित है :-

(1) ईंधन भराव केन्द्र:-

- (I) मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी ।
 - (अ) 24 मीटर एवं 24 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्ग 80 मीटर ।
 - (ब) 30 मीटर अथवा इससे अधिक मार्गाधिकार वाले मार्ग 100 मीटर ।
- (II) न्यूनतम भूखंड आकार ।
 - (अ) 32 X 17 मीटर (हल्के वाहनों के लिए सर्विस स्टेशन सहित) ।
 - (ब) भूखंड का लम्बा भाग अग्र भाग होगा जो 30 मीटर से कम न हो ।
- (III) न्यूनतम मार्ग चौड़ाई - 24 मीटर ।

(2) ईंधन भराव सह सेवा केन्द्र:-

- (I) मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी ।
 - (अ) 24 मीटर से अधिक एवं 30 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्ग 150 मीटर ।
 - (ब) 30 मीटर अथवा इससे अधिक मार्गाधिकार वाले मार्ग 250 मीटर ।
- (II) न्यूनतम भूखंड आकार ।
 - (अ) 30 X 30 मीटर ।
 - (ब) भूखंड का लम्बा भाग अग्रभाग होगा जो 30 मीटर से कम नहीं होना चाहिए ।
- (III) न्यूनतम मार्ग चौड़ाई - 30 मीटर ।

टीप -

- (1) वर्तमान स्कूल कॉलेज, चिकित्सालय एवं धार्मिक स्थल से न्यूनतम 200 मीटर की दूरी तक ईंधन भराव एवं ईंधन भराव-सह-सेवा केन्द्र अनुज्ञेय नहीं होंगे ।
- (2) मार्गों के मध्य से ईंधन भराव पेडस्फचल की दूरी भारतीय सड़क कांग्रेस के मापदण्डों के अनुसार होना आवश्यक है ।

(3) कम्प्रेस्ड नेचुरल गैस / फिलिंग सेन्टर

- (1) यह उपयोग सभी उपयोग में मान्य है, (विकसित मनोरंजन क्षेत्र को छोड़कर) ।
- (2) यह 18 मीटर से कम चौड़े प्रस्तावित / विकसित मार्गों पर ही यह उपयोग मान्य नहीं होगा ।
- (3) विस्फोटक / अग्निशमन विभाग से अनुमोदन आवश्यक है ।
- (4) क्षेत्रफल / आकार-शमन स्टेशन (भवन - कंट्रोल रूम / कार्यालय / डिस्पले रूम / स्टोर, पेन्ट्री एवं डब्लू.सी.)
36 X 30 मीटर (1080.0 वर्गमीटर)

(4) एल.पी.जी. गोदाम एवं गैस गोदाम

आवासीय क्षेत्रों से भिन्न क्षेत्रों में विस्फोटक विभाग के नियमानुसार 500 सिलेंडर या 8000 किलो ग्राम क्षमता के गोदाम स्वीकार्य होंगे, जिसका क्षेत्रफल चौकीदार निवास को मिलाकर 520.0 वर्गमीटर (26x20मीटर) होना आवश्यक है। आवासीय क्षेत्रों में एल.पी.जी. गैस बुकिंग कार्यालय स्वीकार्य होंगे। बुकिंग कार्यालय में 20 एल.पी.जी. गैस सेलेण्डर रखा जा सकता है। तथा गैस चूल्हों की मरम्मत की जा सकती है।

(5) शहर के मुख्य मार्गों जिनकी चौड़ाई 45 मीटर या उससे अधिक हो, राष्ट्रीय राजमार्ग, राजमार्गों एवं रिंग रोड में आवासीय से भिन्न उपयोगों में, पेट्रोल पम्प में निम्न गतिविधियां की जा सकती है :-

- (1) एक टॉयलेट प्रति सह सेवा केन्द्र एवं पीने के पानी की सुविधा(वाटर कूलर)।
- (2) आटोमोबाईल रिपेयरिंग शॉप (टायर/ट्यूब में हवा भरने हेतु मशीन)।
- (3) जूस सेन्टर एवं स्नेक्स स्टाल (15 वर्गमीटर)।
- (4) पेट्रोकार्ड हेतु कार्यालय (8' x 8')।
- (5) जनरल स्टोर (डेली नीड्स)।
- (6) वर्कर्स क्वार्टर।
- (7) ए.टी.एम, 10'x10'।
- (8) रेस्टोरेंट/फास्ट फूड सेन्टर (100 वर्गमीटर)।

विस्फोटक/अग्निशमन विभाग से अनुमोदित होना आवश्यक है एवं निम्न गतिविधियां भी विकसित की जा सकती है।

- टीप :-
1. वर्तमान स्कूल/कॉलेज, चिकित्सालय एवं धार्मिक स्थल से न्यूनतम 200 मीटर की दूरी तक ईंधन भराव एवं ईंधन भराव-सह-सेवा केन्द्र अनुज्ञेय नहीं होंगे।
 2. मार्गों के मध्य से ईंधन भराव पेडस्ट्राल की दूरी भारतीय सड़क कांग्रेस के मापदण्डों के अनुसार होना आवश्यक है।
 3. मार्ग संगम से तात्पर्य है 24 मीटर एवं उससे अधिक चौड़े वर्तमान मार्गों पर निर्मित संगम।

4.7.4 छबिगृहो के लिए मापदंड :-

मार्ग चौड़ाई	छबिगृह का भूखंड जिस मार्ग पर स्थित होगा, उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी।
विराम स्थल (पार्किंग)	सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र का 1.67 ई.सी.एस. प्रति 100 वर्गमीटर अथवा एक ई.सी.एस. प्रति 150 कुर्सियों के लिए, इनमें जो भी कम हो।
आवश्यक क्षेत्र	2.3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी की दर से आवश्यक क्षेत्र की गणना की जावे।
भूखंड का निर्मित क्षेत्र	बैठक क्षमता 800 सीट तक के लिए अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत स्वीकार्य होगा एवं उससे अधिक क्षमता के छबिगृहों के लिए अधिकतम 33 प्रतिशत।
सीमान्त खुला क्षेत्र	न्यूनतम 15 मीटर
आजू/बाजू	न्यूनतम 4.5मीटर/4.5मीटर
पीछे	न्यूनतम 4.5 मीटर

4.8 मल्टीप्लेक्स के लिए मापदण्ड एवं विकास नियमन :-

(अ) मल्टीप्लेक्स हेतु मापदण्ड एवं परिसर में स्वीकार्य गतिविधियां :-

- (1) न्यूनतम 2 सिनेमा हॉल एवं एकीकृत कुल न्यूनतम क्षमता 400 दर्शक होंगे।
- (2) विडियो गेम आर्केड।
- (3) फास्ट फूड केन्द्र।
- (4) बच्चों के खेलने एवं मनोरंजन हेतु स्थान एवं सुविधा।
- (5) वाहन पार्किंग हेतु स्थान।
- (6) म्यूजिक स्टोर।
- (7) विडियो थियेटर।
- (8) थ्री डायमेंशन सिनेमा हॉल।
- (9) ऑडिटोरियम।
- (10) डिस्कोथेक।
- (11) साइबर कैफे।
- (12) रेस्टोरेंट।
- (13) आइसक्रीम।
- (14) कॉफी शॉप।
- (15) बेकरी।
- (16) बाउलिंग ऐली।
- (17) कॉटेज/सूट।
- (18) शॉपिंग आर्केड।
- (19) अन्य वाणिज्यिक गतिविधियां जो शासनादेश अनुज्ञेय हो।

टीप - बिन्दु क्रमांक (1) अनिवार्य है शेष गतिविधियां स्वीकार्य।

(ब) मल्टीप्लेक्स के लिए मापदण्ड एवं विकास नियमन

(4-सा-7)

कं	भू-उपयोग	वणिज्यिक	आवासीय	कृषि
1	2	3	4	5
1	एफ.ए.आर	विकास योजना में उपयोग परिक्षेत्र में प्रस्तावित एफ.ए.आर	विकास योजना में उपयोग परिक्षेत्र में प्रस्तावित एफ.ए.आर	1.0
2	भूतल आच्छादन	40 प्रतिशत	30 प्रतिशत	30 प्रतिशत
3	ऊँचाई	भूमि विकास नियम एवं विकास योजना के अनुरूप	भूमि विकास नियम एवं विकास योजना के अनुरूप	भूमि विकास नियम के अनुसार

4	एम.ओ.एस	भूमि विकास नियम 1984 के नियम 56 (6) के अनुसार भूखण्ड के तीनों ओर तथा सामने की ओर न्यूनतम 12 मीटर	भूमि विकास नियम 1984 के नियम 56 (6) के अनुसार भूखण्ड के तीनों ओर तथा सामने की ओर न्यूनतम 12 मीटर	न्यूनतम सामने 15 मीटर तथा अन्य तीन तरफ 9 मीटर
5	पार्किंग	1 ई.सी.एस. 50 वर्गमीटर के निर्मित क्षेत्र पर तलघर में पार्किंग अनिवार्य है।	1 ई.सी.एस. 50 वर्गमीटर के निर्मित क्षेत्र पर तलघर में पार्किंग अनिवार्य है।	1 ई.सी.एस. 50 वर्गमीटर के निर्मित क्षेत्र पर तलघर में पार्किंग अनिवार्य है।
6	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	4000 वर्गमीटर	8000 वर्गमीटर	16000 वर्गमीटर
7	सम्मुख मार्ग	24 मीटर चौड़ाई	24 मीटर	30मीटर अथवा 30 मीटर चौड़े मार्ग से 24 मीटर पहुंच मार्ग पर जो 500 मीटर से ज्यादा न हो।

अन्य प्रावधान :-

- अग्नि शमन की व्यवस्था के लिए भूमि विकास नियम 1984 के नियम 17 (6) के समस्त प्रावधान लागू होंगे तथा एन.बी. सी.पार्ट IV के प्रावधान भी लागू होंगे।
- भूकम्प रोधी संरचना के प्रावधान लागू होंगे।

4.8.1 सितारा होटल के लिए मापदण्ड एवं विकास नियमन :-

(अ) सितारा होटल के लिए न्यूनतम मापदण्ड :-

(4-सा-8)

100 कमरे स्वीमिंग पुल रेस्टोरेंट हेल्थ क्लब	लान 2 कांफ्रेंस हाल इंटरनेट सुविधा जिमखाना
--	---

(ब) सितारा होटल हेतु विकास नियमन :

(4-सा-9)

कं	भू-उपयोग	कृषि	आवासीय	कृषि
1	2	3	4	5
1	एफ.ए.आर	2.5	1.75	1.00
2	भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत	30 प्रतिशत	25 प्रतिशत
3	ऊँचाई	भूमि विकास नियम एवं विकास योजना के अनुरूप	भूमि विकास नियम एवं विकास योजना के अनुरूप	भूमि विकास नियम के अनुसार
4	एम.ओ.एस	भूमि विकास नियम 1984 के नियम 56 (6) के अनुसार भूखण्ड के तीनों ओर तथा सामने की ओर न्यूनतम 12 मीटर	भूमि विकास नियम 1984 के नियम 56 (6) के अनुसार भूखण्ड के तीनों ओर तथा सामने की ओर न्यूनतम 12 मीटर	न्यूनतम सामने 15 मीटर तथा अन्य तीन तरफ 9 मीटर
5	पार्किंग	1 ई.सी.एस. 50 वर्गमीटर के निर्मित क्षेत्र पर तलघर एवं पार्किंग अनिवार्य है।	1 ई.सी.एस. 50 वर्गमीटर के निर्मित क्षेत्र पर तलघर में पार्किंग अनिवार्य है।	1 ई.सी.एस. 50 वर्गमीटर के निर्मित क्षेत्र पर तलघर में पार्किंग अनिवार्य है।
6	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	6000 वर्गमीटर	10000 वर्गमीटर	20000 वर्गमीटर
7	सम्मुख मार्ग	30 मीटर चौड़ाई	30 मीटर	30मीटर अथवा 30 मीटर चौड़े मार्ग से 24 मीटर पहुंच मार्ग पर जो 500 मीटर से ज्यादा न हो।

अन्य प्रावधान :-

- अग्नि शमन की व्यवस्था के लिए भूमि विकास नियम 1984 के नियम 17 (6) के समस्त प्रावधान लागू होंगे। तथा एन.बी.सी.पार्ट के प्रावधान भी लागू होंगे।
- भूकम्प रोधी संरचना के प्रावधान लागू होंगे।

4.8.2 मल्टीप्लेक्स एवं सितारा होटल :-

(क) सामुदायिक सुविधाएं एवं अन्य मानक

(4-सा-10)

कं	अधिभोग	व्यवस्था का नाम	आवश्यक क्षेत्र
1	2	3	4
वाणिज्यिक	मल्टीप्लेक्स	प्रत्येक 1 लाख की जनसंख्या पर 1	(क) वाणिज्यिक भू उपयोग के अंतर्गत न्यूनतम भूखण्ड आकार 4000 वर्गमीटर (ख) आवासीय उपयोग के अंतर्गत न्यूनतम भूखण्ड आकार 8000 वर्गमीटर (ग) कृषि उपयोग के अंतर्गत न्यूनतम भूखण्ड आकार 16000 वर्गमीटर
	सितारा होटल	प्रत्येक 2 लाख की जनसंख्या पर 1	क) वाणिज्यिक भू उपयोग के अंतर्गत न्यूनतम भूखण्ड आकार 6000 वर्गमीटर (ख) आवासीय उपयोग के अंतर्गत न्यूनतम भूखण्ड आकार 10000 वर्गमीटर (ग) कृषि उपयोग के अंतर्गत न्यूनतम भूखण्ड आकार 20000 वर्गमीटर

(ख) वाहन विराम स्थल के मानक :-

(4-सा-11)

अधिभोग	200000 से 1000000 जनसंख्या के लिए	50000 से 20000 जनसंख्या के लिए	500000 से कम जनसंख्या के लिए
मल्टीप्लेक्स	50 वर्गमीटर फर्शी	50 वर्गमीटर फर्शी	50 वर्गमीटर फर्शी
सितारा होटल	क्षेत्र या उसका भाग	क्षेत्र या उसका भाग	क्षेत्र या उसका भाग

मल्टीप्लेक्स भवन की ऊँचाई अधिकतम 18 मीटर होगी।

4.8.3 अन्य होटल हेतु निम्न मानदण्ड :-

1	भूखण्ड का आकार	न्यूनतम 1000 व.मी.
2	भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	30 प्रतिशत
3	अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.25
4	अधिकतम ऊँचाई	12 मीटर

- फर्शी क्षेत्र अनुपात का 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोगों में लाया जा सकेगा।
- अधिकतम तलधर का क्षेत्र भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा यदि इसका वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं के लिए किया जाता है तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ नहीं की जाएगी।
- वाहन विराम स्थल के अनुसार होंगे।

4.8.3 सेलूलर टॉवर की परिभाषा :-

सेलूलर टॉवर से अभिप्रेत है बी.टी.एस. एवं जी.टी.एस. का भाग हो, ऐसी संरचना जो कांक्रीट के आधार पर ट्यूब के रूप में अथवा ऐंगिल से निर्मित हो, जिसमें ट्रांसमिशन के लिए डिस्क लगी हो, जो फायबर, स्टील अथवा दूरसंचार प्रणाली के लिए उपयुक्त है।

जी.टी.एस. (भूतल पर) एवं बी.टी.एस. (भवन के उपर) टॉवर स्थापना संबंधी मानक निम्नानुसार होंगे :

- 1 यदि सेलूलर टॉवर भवन पर लगाया जाना प्रस्तावित हो तो प्रश्नाधीन भवन का मानचित्र स्थानीय प्राधिकारी से अनुज्ञापित होना आवश्यक है। (B.T.S.)
- 2 यदि सेलूलर टॉवर भूतल पर खड़ा हो तो उसके लिए नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से विकास अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक होगा। (G.T.S.) तथा भूखण्ड का क्षेत्रफल 250 वर्गमीटर से कम नहीं होगा।
- 3 यदि भवन पर सेलूलर टॉवर लगाया जाना प्रस्तावित है तो भवन कालम आधारित निर्माण हो तथा स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा टॉवर का भार सहन करने संबंधी प्रमाण पत्र आवेदन के साथ प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।
- 4 सेलूलर टॉवर के निर्माण संबंधी विवरण प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।
- 5 सेलूलर टॉवर B.T.S. एवं G.T.S. सहित विकास योजना में निर्दिष्ट समस्त उपयोग प्रक्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकार्य होंगे।

4.8.4 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान :-

नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों के नियोजन के समय फुटपाथ दुकानें, टेला एवं इसी तरह की अन्य गतिविधियों के सारणी 4 सा -12 में दिए मानकों के अनुसार अनौपचारिक वर्ग हेतु प्रावधान निर्धारित किए गए हैं।

जगदलपुर : अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान

(4 -सा -12)

कं	विवरण	मानक
1	2	3
1	फुटकर व्यापार	
	—	वृत्त खंड केन्द्र 3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकाने
	—	उपवृत्त खंड केन्द्र
	—	सुलभ
2	शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय	5 से 6 इकाई प्रति एक हजार कर्मकार
3	थोक व्यापार एवं मालभाड़ा काम्प्लेक्स	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
4	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर
5	विद्यालय	
	—	प्राथमिक 3 से 4 इकाई
	—	माध्यमिक/उच्चतर माध्यमिक 5 से 6 इकाई
6	उद्यान	
	—	नगर उद्यान 8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार
	—	पासवर्ती उद्यान 2 से 3 इकाई
7	आवासीय	1 इकाई प्रति 1000 जनसंख्या
8	औद्योगिक	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार
9	बस स्थानक	परियोजना तैयार करते समय किए गए सर्वेक्षण पर निर्भर होगा

टीप :-प्रत्येक इकाई 2.5 से 5 वर्गमीटर के आकार की नियत होगी।

4.8.6 यातायात नगर/ मैकेनिक नगर हेतु मापदण्ड :-

यातायात नगर/ मैकेनिक नगर अभिन्यास हेतु निम्नलिखित सेवा सुविधाएँ/ मानक मापदण्ड निम्नानुसार रहेंगे।

यातायात सुविधाएं :-

यातायात के अंतर्गत निम्न सुविधाएं :-

1. यातायात एजेंसी
2. यातायात संरचना
3. वाहन विराम स्थल (पार्किंग)

4. खुला स्थान
5. पेट्रोल पम्प
6. सर्विस सेन्टर
7. शौचालय
8. पुलिस स्टेशन
9. स्वल्पाहार
10. दुकान
11. माल गोदाम
12. धरम काँटा
13. बुक स्टाल
14. प्रशासनिक कार्यालय
15. अग्नि शमन केंद्र, डाकघर, प्राथमिक चिकित्सालय
16. बैंक, बस स्टेशन, विद्युत उपकेंद्र
17. शीतगृह
18. कलपुर्जे की दुकानें
19. व्यायाम शाला
20. छवि गृह

यातायात नगर मुख्य भू-आवंटन

यातायात नगर हेतु मुख्य भू-आवंटन सारणी अनुसार है :-

(4-सा -13)

कं	भू- उपयोग	क्षेत्रफल (प्रतिशत)
1	यातायात परिचालन (कार्यालय, गोदाम, लोडिंग-अनलोडिंग)	30%
2	सेवा उद्योग (पेट्रोलपम्प, सेवा क्षेत्र, धरम कांटा इत्यादि)	06%
3	सेवा एवं सुविधा (पुलिस चौकी, डाकघर, दूरभाष, प्राथमिक चिकित्सा केंद्र इत्यादि)	03% 03% 18%
4	वाणिज्यिक	
5	पार्किंग (सामान्य, अस्थायी एवं अन्य वाहन)	10% 28%
6	खुला क्षेत्र	02%
7	यातायात संरचना	
8	अन्य	
	कुल योग	100%

4.8.7 यातायात नगर /मैकेनिक नगर के मानक :-

यातायात नगर मैकेनिक नगर अभिन्यास हेतु निम्नलिखित मानक रहेंगे-

(4-सा-14)

क्र	कार्य का प्रकार	इकाईयां प्रति 100 ट्रक	अनुशंसित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्गमीटर
1	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30-40	29-450
2	कलपुर्जों की दुकानें	10-15	9-72
3	यांत्रिक एवं विद्युत वर्कशाप	15-25	7.5-135
4	टायर-ट्यूब बिक्री दुकानें	12-20	7.5-90
5	ढाबा	5-7	30-90
6	चाय-नाश्ता दुकान	8-19	9-14
7	पान-सिगरेट दुकान	10-14	2-5
8	नाई,सिलाई दुकान	1	10-15

नोट - सकल क्षेत्र 1.1 से 1.5 हेक्टर के लगभग प्रति 100 ट्रक की आवश्यकता होती है ।

यातायात/मैकेनिक नगर में सेवा सुविधाओं के मापदंड निम्नानुसार है :-

जगदलपुर :- यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड

(4-सा-15)

क्र.	सुविधा	क्षेत्रफल प्रति इकाई (वर्गमीटर)	टिप्पणी
1	2	3	4
1.	बैंक	100	200 ट्रक पर कम से कम
2.	डाकघर	100	प्रत्येक अवसान बिन्दु पर एक
3.	पेट्रोल पम्प	800	निर्गम/आगमन बिन्दु पर
4.	होटल,लांज	600	ऊपरी मंजिल पर
5.	चौकी	200	सामरिक स्थानों पर
6.	उपचार गृह	200	-
7.	अग्निशमन केन्द्र	200	-
8.	धर्मकांटा	300	निर्गम /आगमन बिन्दु पर

टीप :- 1. सकल क्षेत्र 0.25 हेक्टर प्रति 100 ट्रक (व्यस्ततम समय) अथवा अभिन्यास लगभग 67 प्रतिशत क्षेत्र ।

2. परिभ्रमण तंत्र :-

अभिन्यास में प्रमुख मार्ग	-	18 मीटर चौड़े
द्वितीयक मार्ग	-	1-12 मीटर चौड़े
खुले क्षेत्रों की ओर के मार्ग	-	12-18मीटर चौड़े

3. पार्किंग एवं खुले स्थल :-

36 वर्गमीटर प्रति ट्रक जो मार्ग के समानान्तर पार्किंग व या खुले यार्ड के रूप में।

4.9 औद्योगिक विकास मानक :-

अभिन्यास के मानक

औद्योगिक क्षेत्र के अभिन्यास के निम्नानुसार होंगे :-

1 भूखंड का क्षेत्र	-	अधिकतम 65 प्रतिशत
2 मार्गों,वाहन विराम एवं खुले क्षेत्र	-	अधिकतम 25 प्रतिशत
3 दुकानें एवं सेवा सुविधाएं	-	अधिकतम 10 प्रतिशत

जगदलपुर :- औद्योगिक क्षेत्र विकास नियमन

(4 सा-16)

क्र.	भूखंड का आकार	निर्मित क्षेत्र	अधिकृत न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र अधिकतम			
			अग्र (मीटर)	आजू / बाजू (मीटर)	पार्श्व (मीटर)	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4	5	6	7
1	0.05 हेक्टर तक	60	3	3/2.5	2.5	1.0
2	0.05 से अधिक 0.1 हेक्टर तक	55	5	4/2.5	2.5	0.8
3	0.1 हेक्टर से अधिक 0.2 हेक्टर तक	50	9	3/4.5	3.0	0.75
4	0.2 हेक्टर से अधिक 1.0 हेक्टर तक	45	10	4.5/6	3.0	0.75
5	1.0 हेक्टर से अधिक 2.0 हेक्टर तक	45	12	6/6	4.5	0.75
6	2.00 हेक्टर से अधिक	33	15	6/6	4.5	0.75
7	फ्लैटेड फेक्ट्रियां - न्यूनतम भूखंड आकार निर्मित क्षेत्र फर्शी क्षेत्र अनुपात सीमान्त खुला क्षेत्र		1000 वर्गमीटर (0.10 हेक्टेयर) 50 प्रतिशत अधिकतम 15 अधिकतम स्थल स्थिति/वाहन विराम सुविधा सहित अभिन्यास के मानक अनुसार।			

कृषि सेवा उद्योग

औद्योगिक क्षेत्र के उप विभाजन में न्यूनतम 2.05 वर्गमीटर प्रति कामगार की दर से सुविधाओं हेतु क्षेत्र आरक्षित किया जावेगा। औद्योगिक संस्थान के कामगारों का आकलन 300 कामगार प्रति हेक्टेयर (कुल क्षेत्रफल के लिए) की दर से किया जावेगा।

4.10 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक :-

सामाजिक अधोसंरचना के मानक निम्नानुसार है :-

जगदलपुर :- सेवा सुविधाओं हेतु नियमन

(4-सा -17)

कं	प्रकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्रअनुपात अधिकतम
1	2	3	4
1	शैक्षणिक		
	0 पूर्व प्राथमिक शाला	40%	1.00
	1 प्राथमिक शाला	33%	1.00
	2 उच्च माध्यमिक शाला	30%	1.00
	3 महाविद्यालय	25%	1.00
	4 शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र	20%	0.80
2	स्वास्थ्य		
	1 स्वास्थ्य केन्द्र / नर्सिंग होम	33%	1.00
	2 प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	33%	1.00
	3 अस्पताल	33%	1.00
3	सेवा एवं सुविधाएं		
	1 आरक्षी चौकी	35%	0.70
	2 आरक्षी केन्द्र आवास सुविधा सहित	25%	1.00
	3 सामुदायिक कक्ष	30%	1.00
	4 उप अग्निशमन केन्द्र	25%	0.75
	5 अग्निशमन केन्द्र	25%	0.75
	6 डाक व तार	30%	1.00
	7 विद्युत भवन	30%	0.75
4	धार्मिक भवन	30%	1.00
5	शासकीय / अर्धशासकीय भवन	25%	1.00

टीप :- उपरोक्त सारणी में जो सुविधाएं सम्मिलित नहीं हैं, उनका आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा फर्शी हेतु अनुपात 1.00 से अधिक नहीं होगा।

जगदलपुर :- सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदंड

(4सा-18)

सेवा सुविधाएं	जनसंख्या अनुशासित क्षेत्र (हेक्टेयर)	प्रति सुविधा के लिए
1	2	3
शैक्षणिक		
नर्सरी, पूर्व प्राथमिक केन्द्र	2500-3000	0.08-0.1
प्राथमिक शाला	3000-4000	0.40-0.60
उच्चतर माध्यमिक शाला	7500-10000	1.60-2.0
उच्चतर माध्यमिक शाला (हॉस्टल सुविधा)	7500-10000	2.50-3.50
महाविद्यालय	1 लाख	4.0
यांत्रिकीय महाविद्यालय	1 लाख	10 / 15
चिकित्सा महाविद्यालय	1 लाख	7.5 / 10
तकनीकी शिक्षा व्यवसायिक महाविद्यालय	1 लाख	20
विश्व विद्यालय परिसर	जिला स्तर पर	30
स्वास्थ्य		
स्वास्थ्य केन्द्र		
नर्सिंग होम	15000	0.08 से 0.2
इंटरमीडिएट चिकित्सालय	5000	0.4 से 0.5
सामान्य चिकित्सालय	1 लाख	1.0 से 3.0
	1 लाख	6.0 से 10.0
सामाजिक एवं सांस्कृतिक		
विविध शिल्प कला मंदिर	1 लाख	0.2 से 0.5
कला वीथिका एवं संग्रहालय	नगर स्तर पर	0.5 से 1.0
आडीटोरियम (नाट्य गृह)	1 लाख	0.5 से 1.0
केन्द्रीय पुस्तकालय	नगर स्तर पर	0.5 से 1.0
क्लब	0.25 लाख	0.5 से 1.0
सामुदायिक कक्ष एवं पुस्तकालय	15000	0.2 से 0.4
धार्मिक भवन	5000	0.04

सुरक्षा		
आरक्षी चौकी	4000 से 5000	0.16
आरक्षी केन्द्र	0.75 से 0.90	1.15 से 1.50
जिला पुलिस कार्यालय	जिला स्तर पर	4.0 से 5.0
आरक्षी क्षेत्र	1 लाख	4.0 से 6.0
जिला जेल	जिला स्तर पर	10.0
	नगर स्तर पर	2.00
अन्य		
दुग्ध वितरण	5000	0.002
दूरभाष केंद्र	25000	0.8 से 1.0
तार कार्यालय	20000	0.2 से 0.5
मुख्य डाकघर	1लाख	0.06 से 0.1
तरल पेट्रोलियम गैस गोदाम	15000	0.5 से 0.6
टैक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थल	15000	0.05
कब्रिस्थान / श्मशान घाट	25000	2.0
विद्युत उपकेन्द्र 66 कि.वा.	1लाख	1.0
विद्युत उपकेन्द्र 99 कि.वा.	7500-10000	0.5

टीप :- निम्न मूल्यों के लिए उच्च मूल्यों के स्थल एवं उच्च मूल्यों के लिए निम्न मूल्य प्रभावशील होंगे।
यांत्रिकी / तकनीकी शिक्षा महाविद्यालय AICTE / चिकित्सा महाविद्यालय IMC के मानक के अनुसार मान्य होंगे।

4.10.1 शैक्षणिक एवं अनुसंधान केंद्र (8 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्र के बड़े परिसर) :-

इन नियमों के अन्तर्गत विश्वविद्यालय, चिकित्सा, यांत्रिकी महाविद्यालयों एवं अन्य अनुसंधान संस्था के बड़े परिसर शामिल किये गए हैं। परिसर को तीन भागों में विभक्त किया गया है तथा नियमन निम्नानुसार होंगे।

1. शिक्षा संबंधी प्रशासन सहित (कुल भूमि का 45 प्रतिशत मार्गों सहित)
अधिकतम आच्छादित क्षेत्र अकादमी एवं प्रशासकीय क्षेत्र का 20 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 0.80

अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर एवं ठीक नीचे तलघर स्वीकार्य होगा। यदि तलघर का उपयोग वाहन विराम एवं सेवाओं के अन्तर्गत किया जाएगा, तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ नहीं की जावेगी।

2. आवासीय (कुल भूमि का 25 प्रतिशत मार्गों सहित)
यह क्षेत्र 400 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर का कुल सघनता के साथ विकसित किया जाएगा। आवासीय से संबंधित सुविधाओं हेतु 9.2 वर्गमीटर प्रति व्यक्ति की दर से भूमि आरक्षित की जाएगी समूह आवास हेतु उप विभाजन नियमन लागू होंगे।

- 3 खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियां (कुल क्षेत्र का 15 प्रतिशत)
अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियां के क्षेत्र का 10 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 0.15
- 4 उद्यान एवं भू- दृश्यीकरण (कुल क्षेत्र का 15 प्रतिशत)
क्षेत्र के लिए उपयुक्त- दृश्यीकरण योजना तैयार की जावेगी।
जहां विशेष नियमन नहीं दिए हों, वहां सार्वजनिक अर्द्धसार्वजनिक गतिविधि परिसरों के लिए निम्न मानदंड लागू होंगे।
अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र 25 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 1.00

4.10.2 अन्य नियन्त्रण :-

जगदलपुर : खुले स्थलों एवं आमोद प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड

(4 सा 19)

सुविधाएँ	निम्नतम भूमि क्षेत्र (हेक्टेयर)	निम्नतम प्रति इकाई (हेक्टेयर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम प्रति इकाई की	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या चौड़ाई	सेवा क्षेत्र की अधिकृत त्रिज्या (कि.मी.)
1	2	3	4	5	6
टाटलाट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30
क्रीड़ा मैदान	0.10	1.50	138	15000	0.50
नेवरहुड पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्तखंड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
जिला क्रीड़ा मैदान	0.04	4.00	175	1 से 3 लाख	नगर स्तरीय
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 3 लाख	नगर स्तरीय
क्षेत्रीय उद्यान	0.20	20.00	300	1 से 3 लाख	5.00
अन्य	0.10	20.00	300	2.5	5.00

टीप :- टॉटलेट क्रीड़ा क्षेत्र, क्रीड़ांगन तथा दो स्तरों के स्थानीय उद्यानों को छोड़कर शेष क्षेत्रों में परिभ्रमण एवं वाहन की आवश्यकता शामिल है।

अन्य सुविधाओं के अन्तर्गत परेड मैदान, वनस्पति उद्यान, प्रदर्शनी क्षेत्र आदि शामिल हैं।

4.11 यातायात :-

(अ) मार्गों / गलियों की अनुशंसित चौड़ाई :-

किसी भी मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई (मार्गधिकार) की उच्चतम सीमा 75 मीटर से अधिक नहीं होना चाहिए। ऐसे मार्गों में एक क्षेत्रीय यातायात के चलने का पथ, 5 मीटर चौड़ी साइकिल पथ (दोनों ओर) एक 7 मीटर चौड़ी सेवा मार्ग, जल निकास तथा मार्ग दोनों ओर हरित पट्टी रहेंगे। नगर मार्ग तन्त्र के विभिन्न स्तरों के मार्ग की चौड़ाई अध्याय -2 में दी गई है।

आवासीय क्षेत्रों के कलडीसेक या लूप गलियों की चौड़ाई 7 से 9 मीटर अनुशंसित है उच्च आय समुह के आवासीय क्षेत्र, जहां निजी वाहनो की संख्या अधिक होती है में मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर रखी जा सकती है।

(ब) परिभ्रमण तन्त्र में वाहनो का अलगाव :-

5 मीटर चौड़े मार्गों (एकांगी) तथा 9 मीटर चौड़े (दोनों दिशा में), पर तीव्रगामी एवं मंदगति यातायात का निर्धारण करना उचित होगा। 5 मीटर से कम चौड़े मार्गों का उपयोग केवल मंदगति वाहनो तथा दुपहिया वाहनो के विराम के लिए किया जाना चाहिए।

जब कभी भी अन्यत्र मोटर मार्ग उपलब्ध होगा, तब 5 मीटर से कम चौड़े मार्गों का पदचारी मार्ग के रूप में उपयोग किया जाएगा। जिस पर केवल मंदगति वाहनो एवं हाथ डेलो को प्रवेश की अनुमति होगी। मध्य क्षेत्र में 7 मीटर से कम चौड़े वाणिज्यिक मार्गों, जिन पर अधिकतम प्रहर में 4000 से अधिक पैदल यात्री निकलते हैं, का उपयोग प्रहर में केवल पदचारी मार्ग के रूप में होना चाहिए।

(स) मार्ग संगम पर वक्रता अर्द्धव्यास (चौक के केन्द्र से) चौक की गोलाई :-

तीन या तीन से अधिक मार्गों का संगम की वक्रता अर्द्धव्यास अथवा गोलाई निम्नानुसार निर्धारित होगी :-

- 1 मार्ग चौड़ाई 7.5 मीटर या कम हो तो मार्ग वक्रता 3.0 मीटर।
- 2 मार्ग चौड़ाई 7.5 मीटर से अधिक एवं 18 मीटर से कम हो तो मार्ग वक्रता 4.5 मीटर।
- 3 मार्ग चौड़ाई 18 मीटर से अधिक हो तो मार्ग वक्रता 6.0 मीटर।

टीप :- (अ) मार्ग संगम के चौड़े मार्ग की चौड़ाई को ध्यान में रखकर वक्रता अर्द्धव्यास की गणना होगी।

(ब) यदि 7.5 मीटर चौड़े मार्ग की लम्बाई 110 मीटर से कम होने की दशा में वक्रता अर्द्धव्यास की आवश्यकता से छूट होगी।

जगदलपुर : निकास मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई

(4-सा-20)

मार्ग वर्गीकरण	अनुशंसित मार्ग चौड़ाई (मार्गाधिकार) मीटर में	अभियुक्ति
1	2	3
लूप मार्ग	9.0	अधिकतम लम्बाई 500 मीटर
कल-डी सेक	7.5	अधिकतम लम्बाई 150 मीटर घूर्णन वृत्त की त्रिज्या 9 मीटर
गली सामान्य (आवासीय क्षेत्रों में)	6	अधिकतम लम्बाई 9 मीटर
निम्न वर्ग आवासीय क्षेत्र	3.0	अधिकतम लम्बाई 100 मीटर
गंदी बस्तियों में पादचारी मार्ग	0.9 से 1.5	अधिकतम लम्बाई 5 मीटर से 20 मीटर
साइकिल पथ	2 से 5	
पादचारी मार्ग	1.5 से 4.5	

(द) मंदगति वाहनो हेतु मानक :-

साइकिल पथ का निर्माण इन मार्गों के साथ किया जाना चाहिए जहां मोटर वाहनो की संख्या 200 प्रतिघंटे से अधिक हो । प्रत्येक साइकिल पथ की चौड़ाई 2 मीटर होना चाहिए तथा प्रत्येक अतिरिक्त लेन की चौड़ाई 1 मीटर होना चाहिए इन साइकिल पथों का रुपांकन ऐसा हो, जिससे अन्य वाहनो से यह सुरक्षित रहें। इन दृष्टिकोण से मार्ग संगम स्थलो पर इसके रुपांकन पर ध्यान दिया जाना चाहिए। साइकिल पथो की चौड़ाई भारतीय सड़क कांग्रेस के मानकों के अनुरूप होगी।

(ई) कार एवं बसों के सड़कों पर पार्किंग हेतु मानक बस स्थानक का आकार :-

मार्ग संगम से निम्नतम दूरी	75 मीटर
प्रत्येक बस स्टाप विश्राम स्थल की दूरी	15 मीटर
टेपर वांछनीय	1.8 मीटर
न्यूनतम	1.6 मीटर

विश्राम स्थल की गहराई

एक बस स्थानक	4.5 मीटर
दोहरा बस स्थानक	7.0 मीटर

जनसुविधाओं के निकट बस के मापदंड (IRC) निम्नानुसार होंगे, इन्हे मार्ग संगम से दूर स्थापित किया जाएगा।

चौड़ाई	3 मीटर
लंबाई	30 मीटर
अंतिम टेपर	15 मीटर

सड़को के किनारे कार पार्किंग :-

कोणीय विराम का क्रियान्वयन तभी किया जाना चाहिए जबकि मार्ग की चौड़ाई कम से कम 20 मीटर हो तथा यातायात का आयतन बहुत अधिक न हो। कार विराम के लिए सामान्यतः 2.5 मीटर से 5 मीटर तथा ट्रक के लिए 3.75 मीटर से 7.5 मीटर का स्थल सामान्य आकार के रूप में रखा जा सकता है।

जगदलपुर :- सड़को के किनारे कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार

(4 -सा- 21)

विराम का प्रकार	कर्व से वास्तविक चौड़ाई	कर्व लाइन से समानान्तर नापी गई प्रत्येक कार के लिए लंबाई की आवश्यकता (मीटर में)
1	2	3
समानान्तर	2.50	5.90
30°	4.66	5.0
45°	5.31	3.54
60°	5.58	2.89
90°	5.00	2.50

जगदलपुर :-पार्किंग मानक

(4 -सा -22)

उपयोग / अधिवास	मानक
1	2
बहु पारिवारिक आवासीय व्यवसायिक	एक कार पार्किंग स्थल 4 आवासीय इकाइयां जिनका प्रत्येक का क्षेत्रफल 60 वर्गमीटर हो 1 - एक कार पार्किंग स्थल प्रति :- 50 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र जब दुकानों का आकार 20 वर्गमीटर से अधिक हो या उच्च आय वर्ग में हो। 2 - 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र अन्य स्थानों में 3 - 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र (10 वर्गमीटर से कम आकार की दुकानों वाले क्षेत्र)
होटल एवं लॉज	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 75 वर्गमीटर भोज्य क्षेत्र पर 3 सितारे या अधिक वर्ग के होटलो में 200 वर्गमीटर डायनिंग क्षेत्र पर(अन्य होटलों में)
उपहार गृह (रेस्टोरेंट)	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 50 (अन्य होटलो में) 100 वर्गमीटर भोज्य क्षेत्र पर
शासकीय, अर्द्धशासकीय एवं निजी कार्यालय तथा व्यापार गृह	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
छविगृह	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 1- 150 सीट्स पर 2- स्कूटर : एक प्रति 20 सीट्स पर 3- सायकल - एक प्रति 12 सीट्स
शैक्षणिक	एक कार पार्किंग स्थल 1- प्रति 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर प्रथम 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र तक 2- 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र से अधिक के भवनो के लिए
उपचार गृह, चिकित्सालय	एक कार पार्किंग क्षेत्र प्रति 1- 75 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र निजी इकाइयों में 2- 150 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र शासकीय इकाइयों में एक एंबुलेंस क्षेत्र 10X4 मीटर , का प्रावधान 100 से अधिक बिस्तरो वाले चिकित्सालय/उपचार गृहों में होना चाहिए।

4.12 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन :

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित है—

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियों का नियंत्रण निम्न नियमन के आधार पर किया जाएगा। नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा:—

- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जाएगा।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्रोतों के केचमेंट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जाएगा। जिससे कि तालाबों में जलीय घासफूस एवं अन्य एसी गतिविधियां जो भूमि कटाव करती है, को रोका जा सके। संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए।
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष आमोद-प्रमोद, प्रोत्साहन दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे। नियंत्रित क्षेत्रों के बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण में अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे।
- तालाबों के किनारों के क्षेत्रों में अपने भवनो को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रिडल मल लाइन, जब उसका निर्माण हो जाए, जोड़ना होगा।
- नियंत्रित क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनो में आच्छादित क्षेत्रों में यह फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार नहीं होगी, बशर्ते कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दी गई हो।
- तालाबों की सुरक्षा एवं श्रेणी के रख रखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे।
- संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रख रखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे।
- ऐतिहासिक महत्व
- नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन
- प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी आधिपत्य में हो, तो भी
- समय-समय पर उत्खनित/खोजे गए विरासतीय भवन

4.13 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन :—

सक्षम प्राधिकारी द्वारा शीघ्रता से विरासत महत्व के स्मृति चिन्हों के संरक्षण एवं सुधार हेतु विस्तृत अध्ययन प्रस्ताव तैयार किए जाना चाहिए। जब तक इस प्रकार का अध्ययन एवं प्रस्ताव क्रियान्वयन हेतु तैयार नहीं होते हैं, तब तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवन निम्नानुसार नियमनों द्वारा प्रतिबंधित होंगे।

- प्रत्येक विरासत भवन का प्रतिबंधित क्षेत्र उसके समीपवर्ती क्षेत्र से 100 मीटर क्षेत्र में व्याप्त होगा। निजी या किसी संस्था के माध्यम से स्वीकार्य होगा।
- शासन द्वारा स्वीकृत निजी या अन्य किसी संस्था के माध्यम से स्वीकार्य होगा।
- चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवनो को गिराने की अनुमति नहीं होगी चाहे वह निजी अधिपत्य में ही क्यों न हो।
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदंड से संचालित नहीं होंगे।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊँचाई एवं रूपांकन विरासत के वास्तुकला के समान होना चाहिए।

- मार्ग नगरीय स्थल, चौराहें, आंगन जो कि नगर के प्रमुख तत्व है, को संरक्षित रखा जाना चाहिए एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथास्थिति दिए जाने का प्रयास किया जाना चाहिए।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण विकास स्वीकार्य होगा। जिसमें परिवेश से मिला- जुला वृक्षारोपण, पहुंच परिभ्रमण एवं भवन के चारो ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रुपांकन अनुसार स्वीकृती की जाएगी।

4.14 नगरीय रुपांकन एवं वास्तु कला के नियंत्रण हेतु नियमन :

उन सभी अंकित नगरीय रुपांकन एवं वास्तुकला नियंत्रण क्षेत्रों का नियमन शासन द्वारा गठित तकनीकी समिति द्वारा निर्धारित किया जाएगा। नियमन में नगरीय रुपांकन के बिन्दु सम्मिलित होंगे। इस अभ्यास का उद्देश्य नगर की पहचान एवं इसकी स्थानीय विशेषता को उभारना है।

4.15 मिश्रित उपयोग हेतु नियमन :

आवासीय परिसर में स्वीकार अन्य उपयोग एवं गतिविधियां :

- अ) मिश्रित उपयोग से तात्पर्य आवासीय उपयोग के अतिरिक्त अन्य गतिविधि जो आवासीय भूखंड या आवासीय भवन में होंगी।
- ब) परिक्षेत्रिय योजना बनाते समय पुराने शहर एवं अन्य नगरीय नवीनीकृत क्षेत्र के अलावा मिश्रित उपयोग गतिविधि मार्गों का चयन निम्न द्वारा किया जाना चाहिए –
 - 1 प्रत्येक व्यक्तिगत प्रकरण में यातायात अध्ययन किया जाए। ताकि ज्ञात हो सके कि क्या मिश्रित उपयोग अनुमति के पश्चात निर्मित अतिरिक्त यातायात का समायोजन हो सकेगा।
 - 2 उक्त परिणाम का नगरपालिका सेवाओं एवं उस क्षेत्र की पर्यावरणीय आवश्यकता के परिक्षेप्य में विश्लेषण किया जाएगा।
- स) यातायात/पार्किंग समस्या के निराकरण हेतु यातायात अध्ययन के भाग के रूप में यातायात से मुक्त पदयात्री/क्षेत्र एवं एकल मार्गीय यातायात व्यवस्था पर विचार किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में जब किसी क्षेत्र/ मार्ग पर मिश्रित उपयोग की ग्राह्यता के परिक्षेप्य में स्वीकृत की जाती है तो यह स्वीकृति निम्न बिन्दुओं द्वारा नियमित होगी।
- द) ऐसी स्थिति में जब किसी क्षेत्र/ मार्ग पर मिश्रित उपयोग की ग्राह्यता के परिक्षेप्य में स्वीकृति दी जाती है तो यह स्वीकृति निम्न बिन्दुओं द्वारा नियमित होगी।

- 1 स्वीकृत वाणिज्यिक गतिविधि केवल भूतल पर स्वीकार्य कुर्सी क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर जो भी कम हो, तक ही सीमित होगी।
- 2 निम्न गतिविधियां वर्जित होगी –
 - (क) फुटकर दुकानें भवन निर्माण सामग्री गतिविधि (लकड़ी, लकड़ी उत्पाद, संगमरमर, लोहा, स्टील और रेत, जलाऊ और कोयला)
 - (ख) मरम्मत की दुकानें, ऑटोमोबाइल, रिपेयर एवं कार्यशाला
 - (ग) सेवा दुकाने
 - (घ) उपचार गृह
 - (ङ) गोदाम, भंडार गृह
 - (च) निर्माण इकाईयां (गृह उद्योग को छोड़कर)
 - (छ) कबाड़खाना

ऐसे प्रकरणों में जहां मिश्रित भू-उपयोग विचारणीय होगा आवेदक को सामने से सेट बैक को बिना शर्त स्थानीय संस्था के मार्गाधिकार एवं पार्किंग व्यवस्था के एक भाग के रूप में उपयोग हेतु देना होगा। ऐसे क्षेत्र का अभिन्यास निम्न बिन्दुओं के साथ सक्षम अधिकारी की स्वीकृति हेतु तैयार करना चाहिए –

- अ- मानक के अनुरूप पार्किंग
- ब- सेवा सुविधाएं
- स- भू-दृश्यीकरण
- द- निर्धारित सड़क राइट ऑफ वे।

उपयोग गतिविधि के परिवर्तन हेतु हितग्राही से निम्न पर आधारित शुल्क लिया जाएगा :-

- 1 पार्किंग, भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना की प्रस्तावना लागत।
- 2 आवासीय तथा गैर आवासीय गतिविधि/उपयोग क्षेत्रों का अंतर मुख्य उद्देशित मिश्रित भू-उपयोग आवासीय क्षेत्र में यथोचित स्थल पर भूखंड समूह प्रावधानित किए जावे जिनमें भूतल पर उद्देशित दुकाने एवं गृह उद्योग तथा प्रथम तल पर आवास प्रस्तावित हो।

4.15.1 मिश्रित उपयोग के मानदण्ड :

नगर के क्षेत्रीय मार्गों एवं वृत्तमार्गों पर मिश्रित उपयोग का प्रावधान किया गया है। मिश्रित उपयोग में वाणिज्यिक आवासीय एवं सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक तीनों उपयोगों में से किसी भी उपयोग को विकसित किए जाने की स्वतंत्र भूखंड धारक को होगी। भूखंड के आकार के आधार पर आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात का वर्णन सारणी क्रमांक 7-सा-23 में दिया गया है। मिश्रित उपयोग की गहराई मानचित्र में (भूखंड उपयोग मानचित्र) दर्शायी गई है जोकि लगभग 150 मी. सड़क को दोनों ओर होगी।

मिश्रित भूमि उपयोग के मानक

(4.-सा -23)

भूमि का आकार वर्गमीटर में	आवासीय				व्यवसायिक		पी.एस.पी		सामने का सेट बैक
	भूखंडीय विकास		बहुमंजिला भवन		भूतल कवरेज %	एफ. ए. आर	भूतल कवरेज %	एफ. ए. आर	
	भूतल कवरेज %	एफ. ए. आर	भूतल कवरेज %	एफ. ए. आर					मीटर में
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
240 से कम	60	1.25	—	—	—	—	—	—	3.50
240 से अधिक 500 तक	50	1.25	—	—	—	—	—	—	3.50
500 से अधिक 1000 तक	40	1.25	35	1.5	60	1.5	40	1.25	6.0
1000 से अधिक 2000 तक	—	—	35	1.5	50	1.75	30	1.5	9.0
2000 से अधिक 4000 तक	—	—	35	1.5	50	2.0	30	1.5	9.0
4000 से अधिक 6000 तक	—	—	30	1.75	45	2.0	30	1.6	9.0
6000 से अधिक 10000 तक	—	—	30	1.8	40	2.0	30	1.7	12.0
10000 से अधिक	—	—	30	2.0	40	2.50	30	1.75	15.0

टीप :-

- 1 मिश्रित भूमि उपयोग में उपरोक्त तीनो उपयोग दिए गए मानक के अनुरूप मान्य होंगे ।
- 2 मिश्रित भूमि उपयोग में बड़े भूखंडो का विकास प्रोत्साहित किया जाएगा जिसे रूपांकन में एकरूपता बनी रहें ।
- 3 मिश्रित भूमि उपयोग का क्षेत्र मानचित्र में दर्शाया गया है ।
- 4 भवन की उँचाई छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 प्रावधानों के अनुसार की जाएगी ।
- 5 जिन मार्गों में मिश्रित भू उपयोग के प्रस्ताव विकास योजना में दिए गए है । परन्तु वर्तमान विकास के कारण मानचित्र में मिश्रित उपयोग उप मार्ग खंड में नही दर्शाया गया है । उन शेष के मार्ग खंड पर मार्ग की चौड़ाई के समतुल्य गहराई गुण दोष के आधार पर सक्षम अधिकारी द्वारा वाणिज्यिक विकास की स्वीकृति ही जा सकेगी । ऐसे उपयोग में फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.5 से अधिक मान्य नही होगा ।
6. जगदलपुर विकास योजना में वन भूमि के अंतर्गत ग्रामीण बसाहट कृषि भूमि उपयोग आदि का उपयोग हो रहा है । राजस्व विभाग के अभिलेख अनुसार ही वर्तमान भू उपयोग मान्य होगा

अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन :-

● छात्रावास

निर्मित क्षेत्र	33.33	प्रतिशत	अधिकतम
फर्शी क्षेत्र अनुपात		1.00	अधिकतम
उंचाई		12 मीटर	अधिकतम
अन्य नियंत्रण			

- (1) सामने न्यूनतम मार्गाधिकार - 20 मीटर।
- (2) तलघर अधिकतम भूतल निर्मित के नीचे मान्य किया जायेगा एवं यदि इसका उपयोग पार्किंग एवं सेवाओं में किया जाता हो तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात में नहीं की जायेगी।

● अतिथि गृह, बोर्डिंग गृह लॉजिंग गृह

न्यूनतम भूखंड आकार	500 वर्ग मीटर.
अधिकतम भू-आच्छादन	33.33 प्रतिशत
अधिकतम उंचाई	12 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00
अन्य नियंत्रण	
(1) सामने की सड़क चौड़ाई	12 मीटर

● धर्मशाला , मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

न्यूनतम भूखंड आकार	800 वर्गमीटर
अधिकतम भू-आच्छादन	33.33 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00
अधिकतम उंचाई	12 मीटर

अन्य नियंत्रण

- (1) सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) 16 मीटर।
- (2) भूतल के नीचे तल घर अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर मान्य किया जाए एवं यदि इसका पार्किंग में किया जाता हो तो इसकी फर्शी क्षेत्र अनुपात में गणना की जाएगी।

4.16 सघन क्षेत्र हेतु परिक्षेत्रिक नियमन :-**(अ) आवासीय क्षेत्र :-**

नगर के अधिक घनत्व वाले निर्मित क्षेत्र के लिए भूखंड का नियमित आकार निर्धारित कर पाना संभव नहीं है। निर्मित क्षेत्र में वर्तमान आवास सबसे ज्यादा अनियमित आकार एवं माप के हैं लेकिन आवश्यक घनत्व प्राप्ति तथा जन स्वास्थ्य की दृष्टि से फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर) तथा भूखंड आच्छादन प्रस्तावित किए गए हैं।

आच्छादन (निर्मित क्षेत्र) तथा फर्शी अनुपात (अधिकतम) :

1	भूखंड का क्षेत्रफल	—	100 वर्गमीटर तक
	निर्मित क्षेत्र	—	75 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्रानुपात	—	1.75
2	भूखंड का क्षेत्रफल	—	101 वर्गमीटर से अधिक तथा 200 वर्गमीटर तक
	निर्मित क्षेत्र	—	66 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्रानुपात	—	1.50
3.	भूखंड का क्षेत्रफल	—	201 वर्गमीटर से अधिक तथा 500 वर्गमीटर तक
	निर्मित क्षेत्र	—	60 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्रानुपात	—	1.25
4	भूखंड का क्षेत्रफल	—	500 वर्गमीटर से अधिक तथा 500 वर्गमीटर तक
	निर्मित क्षेत्र	—	40 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्रानुपात	—	1.25

(ब) वाणिज्यिक क्षेत्र :-

नगर के वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्रों के अंतर्गत वाणिज्यिक मार्ग ही प्रमुखतः वाणिज्यिक गतिविधि के केंद्र हैं। अतः इनके संबंध में फर्शी क्षेत्र अनुपात , पार्किंग इत्यादि के मापदंडों का निर्धारण एवं विस्तृत विवरण अध्याय 2 में किया गया है।

टीप :-

- 1 जिन स्थानों पर मार्गों की वर्तमान प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक है, वहां पर वर्तमान चौड़ाई ही यथावत रहेगी।
- 2 वाणिज्यिक मार्गों पर तलधर का उपयोग पार्किंग के रूप में होने पर उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जाएगी।
- 3 वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक सह आवासीय मार्गों पर वाणिज्यिक उपयोग, प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से 1.5 गुना स्वीकार्य होगा।

निर्मित क्षेत्र :- वाणिज्यिक उपयोग हेतु भूतल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र की गणना निम्नानुसार की जाएगी

400 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखंड	—	80 % प्रतिशत
400 वर्गमीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंड	—	50%प्रतिशत

(स) वाणिज्यिक मार्ग :-

निम्न मार्गों को वाणिज्यिक अथवा वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग घोषित किया गया है –
अध्याय 2 में विस्तृत विवरण किया गया है।

(द) सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक :-

इस उपयोग के अंतर्गत स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात वर्तमान सघन क्षेत्र के लिये निम्न सारणी में दर्शाया गया है :-

जगदलपुर :- सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक हेतु विकास नियमन

(4- सा-24)

कं.	विवरण	आच्छादित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4
1	महाविद्यालय / विश्वविद्यालय	40 प्रतिशत	1.5
2	उच्चतर माध्यमिक शाला	40 प्रतिशत	1.5
3	प्राथमिकशाला	50 प्रतिशत	1.5
4	नर्सरी स्कूल	50 प्रतिशत	1.5
5	अस्पताल	40 प्रतिशत	1.5
6	स्वास्थ्य केन्द्र	50 प्रतिशत	1.5
7	पुलिस थाना	50 प्रतिशत	1.5
8	अग्निशमन स्थल	50 प्रतिशत	1.5
9	समुदायिक भवन	40 प्रतिशत	1.0
10	शासकीय एवं अर्द्धशासकीय कार्यालय	40 प्रतिशत	1.5

टीप :- गैरेज तथा सायकिल स्टैण्ड के लिए 5 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन अनिवार्य होगा।

4.17 समन्वित नगरीय विकास के मानक :-

जगदलपुर निवेश क्षेत्र के अंतर्गत उपलब्ध आवासीय तथा कृषि भूमि उपयोग के क्षेत्र में समन्वित नगरीय विकास को प्रोत्साहन किया जाना स्वास्थ्य एवं पर्यावरणीय दृष्टि से आवश्यक है। विकास योजना के कृषि भूमि उपयोग में निम्नलिखित मानदंडों के अधीन टाउनशिप निर्मित किया जा सकता है।

भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल 100 एकड़ :-

ऐसे विकासकर्ता जो 100 एकड़ भूमि के वैध स्वामी हैं उन्हें को ऐसी योजना में शामिल किया जाए। न्यूनतम भूमि के आकार के लिए किसी भी दशा में अनुबंध एवं मुख्तयार नामा को मान्य नहीं किया जाएगा। इस योजना में अभिन्यास में निम्नानुसार भूमि उपयोग विवरण रखा जाना आवश्यक है।

इंटीग्रेटेड टाउनशिप के अभिन्यास मानक

(4-सा -25)

कं	उपयोग	भूमि आबंटन (प्रतिशत में)	विवरण
1	1 (अ) आवासीय (ब) ई.डब्लू.एस	40-50 15	प्लॉटेड एवं अपार्टमेंट हाउसेस 15 प्रतिशत भूमि को आरक्षित किया जाना आवश्यक है।
	2 वाणिज्यिक	5	
	3 संस्थागत	10-15	
	4 खुला भाग	10	
	5 सुविधाएं	35	10 प्रतिशत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त मार्ग इत्यादि।

नोट :- मार्ग की चौड़ाई 100'— 60' एवं किसी भी दशा में 40' से कम नहीं होगी ।

जनसंख्या का घनत्व 250 प्रति हेक्टेयर से अधिक नहीं होगा FAR 1.0 से किसी भी दशा में अधिक नहीं हो। मिल्क बूथ पुलिस चौकी एवं सब स्टेशन के लिये मानको के आधार पर स्थान बिना किसी गुजर के विकासकर्ता द्वारा किया जाएगा।

अन्य सुविधाएं निम्नानुसार रखा जाना आवश्यक है :-

- 1 शैक्षणिक सुविधाएं — नर्सरी/प्राथमरी एवं हायर सेकेण्डरी स्कूल।
- 2 स्वास्थ्य सुविधाएं — हेल्थ सेंटर।
- 3 व्यवसायिक सुविधाएं — 1 सुविधाजनक व्यवसायिक केन्द्र ।
2 स्थानीय व्यवसायिक केन्द्र ।
- 4 संचार सुविधाएं — उपडाकघर ।
पुलिस चौकी।
विद्युत सब स्टेशन।
फायर स्टेशन।
- 5 सामाजिक एवं सांस्कृतिक — सामाजिक भवन, धार्मिक भवन/परिसर।

4.18 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति :-

वे उपयोग जो 7 प्रमुख परिक्षेत्रों के अंतर्गत हैं तथा जो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित किये जाने पर स्वीकार्य हैं वे निम्नानुसार हैं :-

(4-सा-26)

क.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1.	आवासीय	समूह आवास, आवास गृह, छात्रावास, रात्रि विश्राम, धर्मशाला, बारातघर, सामुदायिक हॉल, आश्रयगृह, बालक यातायात पार्क, शिशु सदन, झूलाघर, बालबिहार, धार्मिक स्थान, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं आरक्षी केन्द्र, डिस्पेन्सरी स्वास्थ्य क्लिनिक, शैक्षणिक भवन (नर्सरी, प्राथमरी, हाईस्कूल) पुस्तकालय, व्यायाम, शाला पार्क/खेल के मैदान, पौधशाला, पुलिस स्टेशन, टेक्सी स्टैंड, बस स्टॉप, विद्युत वितरण केन्द्र, जल सुविधा एवं सेवा केन्द्र, रैन बसेरा, डाकघर, माल गोदाम, प्रदर्शनी स्थल एवं कला केन्द्र, क्लब, बैंक, तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, साप्ताहिक बाजार, फोरीन मशीन ।	व्यावसायिक कार्यालय, आवासीय सहकार्य स्थल, एटीएम, इंटरनेट कैफे, प्रयोगशालाएं, नर्सिंगहोम, एवं स्वास्थ्य केंद्र(20बिस्तर), महाविद्यालय, शोधकेन्द्र, शासकीय कार्यालय, स्वसुविधायुक्त दुकानें, स्थानीय व्यवसायिक केन्द्र, आटाचक्की, पेट्रोल पम्प एवं गैस रिफिलिंग स्टेशन, हल्के वाहनों के रिपेयर्स से संबंधित दूकानें, ओपन एयर थियेटर, संग्रहालय, योग प्रदर्शनी एवं कला केन्द्र, हल्के मोटर वाहन सुधार कर्मशाला/ गैरेज, आवासीय उद्योग, बैकरी एवं कन्फेशनरीज, गैस एजेंसी कार्यालय, रेस्टोरेन्ट एवं हॉटल सभागार, सिनेमा हॉल, मल्टीप्लेक्स, जिम एवं हेल्थ, क्लब, बैंक, बारातघर, गृह उद्योग, गैस गोडाउन, श्मशान घाट, प्रिंटींग प्रेस, अनाज भण्डारगृह, ऑटोटेरियम, बस डिपो (बिना कर्मशाला), मिश्रित दुकानें, रेडियो स्टेशन, निगम एवं शासकीय कार्यालय, आटा चक्की ।

क.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
2.	वाणिज्यिक	समस्त व्यवसायिक गतिविधियां जिसके अंतर्गत सुविधाजनक दुकानें, नेबरहूड, शॉपिंग सेन्टर, स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र, छबिगृह, वाणिज्यिक कार्यालय, हॉटल, नर्सिंग होम, हेल्थ क्लिनिक, धार्मिक स्थल, सार्वजनिक सेवाएँ एवं सुविधाएँ पेट्रोल/गैस रिफिलिंग एवं सर्विसिंग सेन्टर डिपार्टमेंट स्टोर, बैंक साप्ताहिक बाजार, पार्क एवं खेल के मैदान, पुलिस स्टेशन पार्किंग स्थल, बस स्टॉप, पोस्ट ऑफिस, हॉटल, टेलिफोन एक्सचेंज, थोक व्यापार, गोडाउन, सेवा केन्द्र, अनौपचारिक बाजार, टेक्सी एवं ट्रक स्टैण्ड, वाहन विश्राम स्थल, राज्य/संस्थागत कार्यालय, संग्रहालय, बारातघर, रात्रिविश्राम गृह, पुस्तकालय, ऑटो स्टैण्ड, शासकीय एवं औद्योगिक कार्यालय, अनाज भण्डार।	धर्मशाला, बारातघर, एक कमरे में लगने वाले प्रशिक्षण संस्थान, सामूदायिक हॉल, धर्मकांटा, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, लाईब्रेरी, प्रयोगशाला, वाणिज्यिक उपयोग से संबंध आवासीय भवन/बहुमंजली इमारतें, वित्तीय संस्थान, व्यावसायिक हॉस्टल, बस टर्मिनल, वाणिज्यिक जॉन आर 2 में वर्णित सेवा उद्योग, शीतगृह, प्रेस कॉम्प्लेक्स, प्रदूषण मुक्त हल्के उद्योग, कोयला एवं लकड़ी का डिपो, बस डिपो, गैस गोदाम, ट्रेनिंग इंस्टीट्यूट, पॉलीटेक्नीक एवं अन्य उच्च तकनीकी संस्थाएँ ट्रेचिंग ग्राउण्ड, जल शोधन संस्थान, रेलवे स्टेशन एवं बस/ ट्रक स्थानक, खेल मैदान, जनसुविधाएँ, सितारा हॉटल, मल्टीप्लेक्स, अतिथिघर, अस्पताल एवं नर्सिंग होम।
3.	औद्योगिक	सामान्य हल्के भारी एवं मध्यम उद्योग, गैस गोडाउन, कोल्ड स्टोरेज, एलपीजी एवं रिफिलिंग प्लांट, कर्मशाला, सेवा केंद्र, सार्वजनिक सुविधाएँ, वाहन/ट्रक विराम स्थल, माल लादने एवं उतारने के स्थान, शीत गृह, पार्क एवं खेल के मैदान, पेट्रोल पम्प तथा सर्विस केंद्र, अनाज भंडार, बर्फ फेक्ट्री, सिनेमा, बस डिपो एवं कर्मशाला, थोक उपभोक्ता केंद्र, स्वास्थ्य केंद्र, जलपान गृह।	ट्रेचिंग ग्राउण्ड, परिवहन संस्थान, धर्मकांटा, शोरूम, दूकाने, उपहार गृह, माल गोदाम, अग्रेषण अभिकरण, बस डिपो, बस टर्मिनल, रात्रि आश्रम गृह, कन्टेनर डिपो, ट्रक/टेक्सी स्टैण्ड, बस डिपो एवं वर्कशाप, सेवाएँ एवं सुविधाएँ प्रदूषणकारी एवं हानिकारक उद्योग जंक यार्ड, उद्योग से संबंधित कर्मचारीयो के आवास, छविगृह, होटल, स्टेडियम, मल निस्तरण कार्य, विद्युत पावर प्लांट, सेवा संस्थाएँ, निजी वाणिज्यिक कार्यालय, बैंक एवं वित्तीय संस्थान, हेलीपेड, चिकित्सा केन्द्र, धार्मिक भवन, पुलिस स्टेशन, थोक वाणिज्यिक संस्थान, गैस गोडाउन, दुग्ध शीतलन संयंत्र।
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, अर्द्धशासकीय एवं अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, शासकीय कार्यालय के संबंध उपयोग, औषधालय चिकित्सालय, स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, क्लीनिक, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोग शालाएँ, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस पोस्ट, सामाजिक धार्मिक, सांस्कृतिक भवन प्रदर्शनी केन्द्र, आर्टगेलरी, शिक्षण संस्थाएँ, जैसे विश्वविद्यालय महाविद्यालय एवं विशिष्ट संस्थान, शैक्षणिक शिशु विद्यालय, प्रायमरी	धर्मशाला, आश्रम गृह, क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकाने, पेट्रोल पम्प, विरामाश्रय, आवासगृह, मोटर गैरेज एवं कार्यशाला, उपहारगृह, एवं खेल के मैदान, कल्याण केन्द्र, ओपन एयर थियेटर, बैंक, हॉस्टल, जल प्रदाय एवं मलनिस्तरण केन्द्र, सेवा केन्द्र, बस एवं ट्रक विराम स्थल, हेलीपेड, फुटकर एवं मरम्मत की दुकाने, प्रशिक्षण केन्द्र, विद्युत शवदाह केन्द्र, मल्टीप्लेक्स, सिनेमा रेडियो प्रसारण, वायरलेस केन्द्र, दूरसंचार केन्द्र, टेलीफोन एक्चेंज, जेल, अस्पताल, स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, स्वास्थ्य चिकित्सालय, आवासीय भवन, कर्मचारी सामुहिक आवासीय गृह, विश्वविद्यालय एवं विशेष शिक्षा।

क.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
		उच्च विद्यालय, कला मंदिर, तकनीकी संस्थाएं, शोध प्रयोग शालाएं, अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, सामाजिक एवं कल्याणकारी केन्द्र, अग्निशमन केन्द्र, आरक्षी केन्द्र, डाक व तार कार्यालय, पुस्तकालय, सम्मेलन हाल, सामुदायिक हाल, बारात घर, सभागार, पुलिस लाईन, सार्वजनिक सुविधाएं एवं सेवाएं।	केन्द्र, महाविद्यालय, नर्सरी एवं बच्चों के खेल स्थान, आडोटोरियम, विश्राम गृह, संग्रहालय, अग्निशमन केंद्र, पुलिस चौकी, तारघर, छात्रावास, सुविधा केन्द्र, पॉलिटेकनिक, सांस्कृतिक एवं धार्मिक भवन, सामुदायिक भवन, श्मशान घाट एवं कब्रिस्तान, अनाज भंडार, सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक से संबंधित वाणिज्यिक केन्द्र एवं अन्य सुविधाएं।
5.	आमोद - प्रमोद	समस्त आमोद प्रमोद स्थल जैसे- क्रीड़ा स्थल, क्रीडांगन, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, ओपन एयर थियेटर, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण्य। क्षेत्रीय उद्यान, जिला उद्यान, खेल मैदान, बाल ट्रेफिक उद्यान, वनस्पति / प्राणी उद्यान, पक्षी बिहार, क्रीडांगन (अंतर्क्षेत्र) स्टेडियम (बाह्य क्षेत्र) खेल प्रशिक्षण के बहुउद्देशीय विशेषीकृत उद्यान, तरण ताल, विशेष मनोरंजन क्षेत्र।	अग्निशमन केन्द्र, नर्सरी, स्टड फार्म रख रखाव हेतु पेट्रोल पम्प एवं गैस रिफिलिंग केन्द्र, उपहार गृह, भोजनालय, मनोरंजन से संबंधित सुविधाएं एवं सेवाएं, मनोरंजन उपयोग से संबंधित भवन एवं सरचना जैसे वाहन, विश्राम स्थल बस विश्राम स्थल, सार्वजनिक उपयोगिताएं, जैसे - पुलिस यात्री, अग्निशमनकेन्द्र, डाक व तार घर, मल्टीप्लेक्स, किआस्क, मोटल क्लब, पिकनिक स्पाट, हॉलीडे रिसोर्ट।
6.	यातायात एवं परिवहन	बस एवं ट्रक टर्मिनल, माल टर्मिनल, बस आगार, कर्मशाला। वाहन विराम स्थल, मार्ग, अधोसरचना, मोटर गेरेज, सेवा सुविधाएं, बुकिंग कार्यालय, धर्मकांटा, रात्रि विश्राम गृह।	अग्रेषण कार्यक्रम, माल गोदाम, शीत गृह, पेट्रोल पंप एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत एवं सुविधा जनक दुकाने, उपहार गृह, मोटल, भोजनालय, धर्मकांटा, यातायात एवं परिवहन से प्रासंगिक अन्य उपयोग जैसे - चौकीदार एवं आवश्यक कर्मचारियों के निवास, बोर्डिंग हाउस, बैंक, जलपान गृह, वायर लेंस केन्द्र आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केन्द्र, मौसम विज्ञान कार्यशाला एवं वैधशाला।
7.	कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि छ.ग. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अंतर्गत कृषि की परिभाषा में आते हैं। कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि फार्म, कृषि उद्यानिकी एवं वनरोपण, चारागाह एवं वृक्षारोपण, मुर्गीपालन एवं डेयरी, सार्वजनिक उपयोगिता एवं सुविधाएं।	पेट्रोल पंप एवं गैस रिफिलिंग केन्द्र, कब्रिस्तान, श्मशान, मल शोधन केन्द्र, खन्तीस्थान, ईट भट्टे, कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दुग्ध एवं कुक्कुट पालन, कृषि उपज से संबंधित माल गोदाम एवं गोदाम, एल.पी.जी. गोदाम, मोटल ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतलन केन्द्र, सेवाएं, पेट्रोल डीजल व विस्फोटक पदार्थों का संग्रहण केन्द्र। ग्रामीण आबादी से 500 मीटर तक सार्वजनिक सेवा सुविधाएं साप्ताहिक बाजार, खाद एवं बीज संग्रहण केन्द्र, कृषि यांत्रिकी, सुधार प्रतिष्ठान, प्रशिक्षण केन्द्र, फार्म हाउस, ईट निर्माण, मलनिस्तारण, विद्युत उर्जा, प्लांट कंकड़ पत्थर, रेत क्ले अथवा पत्थर की खदानें, मंदिर, चर्च, मस्जिद, अन्य धार्मिक भवन, दुग्ध शीतलन प्लांट, पलाईऐश से संबंधित उत्पाद, हेलीपेड, विद्युत / दूरदर्शन / रेडियो केन्द्र, खुले डिपो, बायोडीजल उत्पादन, मौसम विज्ञान कार्यालय एवं वैधशाला, धर्मकांटा, पॉली हाउस, प्राणी उद्यान, वनस्पति उद्यान, मत्स्य एवं सुअर पालन, कुक्कुट पालन, बंदख पालन,।