

परिक्षेत्रीय योजना

जोन-2

जोनल प्लान दल

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक

श्री एन.आर.वर्मा

सहयुक्त नियोजक

श्री अनूप कुमार श्रीवास्तव

आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा

उपाध्यक्ष

श्री सजेन्द्र सिंह

मुख्य वारदादि नियोजक

श्री जी.पी.सिंह

कार्यकारी दल:-

सांख्यिकीय सहायक श्री जे.पी.शर्मा एवं श्री ओर.एस.कुंदेशिया, मुख्य मानचित्रकार श्री राम प्रसाद, सर्वेक्षण सहायक श्री जोवेश किशोर शर्मा, श्री आदित्य नाथ भारद्वाज, श्री जयप्रकाश, श्रीमती प्रतिमा तिवारी, योग्य मानचित्रकार श्री सुबोध कुमार कुलश्रेष्ठ एवं श्री विनोद कुमार गौड़, अनर्ह मानचित्रकार श्री जे.पी.शर्मा श्री हरिओम, अनुरेखक श्री राम कुमार वर्मा ब्लूप्रिंटर श्री एस.पी.शर्मा, अवर अभियन्ता श्री किशन लाल, श्री नवल किशोर शर्मा एवं श्री नेत्रपाल सिंह, आशुलिपिक श्री सुरेश चन्द्र शर्मा, वरिष्ठ लिपिक श्री गोकुल प्रसाद, कनिष्ठ लिपिक श्री संजय कुमार गुप्ता एवं श्रीमती शशी पागशर, टंकक श्री सतीश दीक्षित।

विषय सूची

	विवरण	पेज नं.
1.	अध्याय 1 (परिचय)	01
2.	आगरा महायोजना 2021 में प्रस्तावित भू-उपयोग सारणी	04
3.	अध्याय 2 (वर्तमान भू-उपयोग अध्ययन)	06
4.	जोन-6 के वर्तमान भू-उपयोग	11
5.	कुल भवनों की संख्या	13
6.	जोन-6 में तालाब गोखर एवं जलाशय की सूची	14
7.	जोन-6 में नालों की सूची	15
8.	जोन-6 में अनाधिकृत कालोनी की सूची	38
9.	अध्याय-3 (प्रस्ताव)	42
10.	जोन-2 के अन्तर्गत औद्योगिक क्षेत्र के प्रस्तावित भू-उपयोग का विवरण	25
11.	जोन-6 के प्रस्तावित भू-उपयोग सारणी	40
12.	जोन-6 का सेक्टरवार वितरण	43
13.	अध्याय-4 (जोनिंग रेगुलेशन)	46

अनुमोदित



(टी. सी. शर्मा)

बाय

सहायक सचिव,
भू-उपयोग विभाग,
अपर प्रदेश शासन

परिक्षेत्रीय योजना जोन-5

आगरा महायोजना-2021

1. परिचय :

आगरा उत्तर प्रदेश में स्थित भारत एवं विश्व का एक महत्वपूर्ण पर्यटन स्थल है, जोकि राज नगरी के नाम से जाना जाता है। यह नगर यमुना नदी पर स्थित है। यह नगर मण्डल मुख्यालय होने के साथ ही पश्चिमी उत्तर प्रदेश के प्रमुख नगरों में से एक है।

आगरा नगर भारत की राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली से दक्षिण पूर्व 198 कि.मी., कानपुर औद्योगिक नगर से पश्चिम की ओर 320 कि.मी., ग्वालियर से उत्तर की ओर 104 कि.मी. एवं जयपुर से पूर्व की ओर लगभग 200 कि.मी. की दूरी पर स्थित है। यह नगर उत्तर में हाथरस व अलीगढ़, दक्षिण में धौलपुर व ग्वालियर, पूरब में फिरोजाबाद व मैनपुरी, पश्चिम में भारतपुर से तथा उत्तर पश्चिम में मथुरा से जुड़ा है। आगरा नगर रेल एवं सड़कमार्ग द्वारा दिल्ली, मुम्बई, चन्ई, जयपुर, कानपुर, मथुरा एवं कोलकाता आदि नगरों से भली भंति सम्बद्ध है।

आगरा नगर विश्व पर्यटन के क्षेत्र में अपना एक विशेष स्थान रखता है। विश्व प्रसिद्ध ताजमहल यहीं का प्रमुख दर्शनीय पर्यटन स्थल है। शिक्षा की दृष्टि से यहीं का विश्वविद्यालय उत्तर प्रदेश में शिक्षा के क्षेत्र में विशेष स्थान रखता है। वर्ष 2001 की जनगणना के प्रारम्भिक अनुमान से नगर निगम से प्राप्त सूचना के अनुसार आगरा नगर समूह का क्षेत्रफल 86.60 वर्ग कि.मी. एवं जनसंख्या 12,75,134 है।

1.1 आगरा महायोजना वर्ष 2021

आगरा विकास प्राधिकरण, आवास विकास परिषद, राजकीय एवं अर्द्ध राजकीय विभाग, निजी एवं सरकारी संस्थाओं द्वारा नगर का विकास एवं निर्माण कार्य शासन द्वारा स्वीकृत आगरा महायोजना के अनुरूप किया जाता है।

आगरा विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 31.05.1991 में वर्ष 2001 से आगे के लिये महायोजना तैयार करने का निर्णय लिया गया जिसके फलस्वरूप आगरा की वर्ष 2021 तक की अनुमानित 22.50 लाख जनसंख्या हेतु विभिन्न प्रकार की नगरीय क्रियाओं हेतु भूमि का समुचित प्राविधान करने के उद्देश्य से विभिन्न भू-उपयोगों को सुव्यवस्थित मार्गों से सम्बद्ध करते हुए नगर के भावी सुनियोजित विकास हेतु महायोजना 2021 तैयार की गई, जिस पर जनता से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित कर सुनवाई के उपरान्त प्राधिकरण बोर्ड की बैठक दिनांक 17.07.2003 में आगरा महायोजना (2021) का अन्तिम रूप दिया गया एवं जिसे शासनवशात् गख्या 2350/9-आ-3-04-6 महा/2003 दिनांक 20.08.2003 द्वारा अनुमोदित किया गया। उपरोक्त महायोजना में आगरा नगर को 7 जोन में विभक्त किया गया जैसा कि (प्राथमिक संख्या 1) में दर्शाया गया है।

1.2 आगरा महायोजना में जोन-2 की स्थिति :

लनकता से रामबाग तक बह रही यमुना नदी के दक्षिण का सम्पूर्ण भाग दिल्ली, आगरा रेलवे लाइन तक तथा रामबाग चौराहे से जोवन मण्डी चौराहे तक का सम्पूर्ण क्षेत्र जोन-2 में पड़ता है जिसमें संजय प्लेस, पालीवाल पार्क, विजय नगर कालोनी, दिल्ली गेट, प्रोफेसर कॉलोनी, आगरा जेल, टॉसपोर्ट नगर, दयालबाग से लगा हुआ क्षेत्र कमलानगर, बल्केश्वर, अकबर का मकबरा, मारियम रोड आदि क्षेत्र पड़ते हैं।

प्रश्नगत जोन से प्रमुख दिल्ली-कानपुर बाईपास (NH₂) मार्ग गुजरता है तथा पुरातात्विक दृष्टिकोण से सिकंदरा मकबरा व मारियम का मकबरा स्थित है जहाँ पर देश-विदेश के पर्यटक आते हैं।

(NH₂) एक प्रमुख मार्ग होने के फलस्वरूप उन्नत मार्ग पर उच्चस्तर के व्यावसायिक भवन, शोरूम, अस्पताल, औद्योगिक, इकाईयाँ विद्यमान हैं और ऐसे उच्च श्रेणी के भवन निरन्तर विकसित हो रहे हैं। यहाँ पर आवास विकास परिषद उ.प्र. द्वारा एक बड़े भू-भाग पर कमला नगर के नाम से आवासीय योजना विकसित की है तथा दयालबाग विनियमित क्षेत्र इस जोन में पड़ता है जिसके समीपवर्ती क्षेत्र पर बहुत तेजी से विकास कार्य हो रहे हैं।

प्रश्नगत क्षेत्र में जोनल स्तर की सुविधाये उपयोगिताये एवं सेवाये व्यवस्थित रूप से नहीं हैं जिन्हें मानकों के अनुसार प्रस्तावित किया जाना होगा।

1.3 जोनल प्लान तैयार करने के उद्देश्य

महायोजना में विकास क्षेत्र के भावी विकास की मोटी रूपरेखा ही प्रदर्शित की जाती है। प्रमुख भू-उपयोगों के अन्तर्गत अनुमन्य अनुषंगिक क्रियाये जिन्हें महायोजना मानचित्र पर अलग से दर्शाया जाना सम्भव नहीं हो पाता की अनुशंसा जॉनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर प्रदान की जाती है। नगरो के परिवर्तनशील भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक परिवेश में विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों का विकास एक सतत् प्रक्रिया है। प्रस्तुत जॉनिंग रेगुलेशन्स में प्रमुख भू-उपयोग जोन्स के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुमन्यता को समय के परिप्रेक्ष्य में अनुक्रियशील बनाने तथा अनुशंसा की प्रक्रिया को सरलीकृत किये जाने के उद्देश्य से समुचित प्राविधान किये जाते हैं। जोनल प्लान तैयार करने के उद्देश्य निम्न प्रकार हैं:-

1. जनसंख्या की सघनता और भवनों की संख्या के मानक निर्धारित किये जाना।
2. परिक्षेत्र (जोन) का प्रत्येक ऐसा क्षेत्र दर्शित हो सकेगा जो प्राधिकरण की राय में विकास या पुनर्विकास के लिए अंधकृत हो या घोषित किया जाय।

3. परिक्षेत्रीय योजना में मूलभूत सुविधाएँ उपयोगिताएँ एवं वेगारों, पार्क एवं अन्य आवश्यक अर्थशास्त्रों को सुव्यवस्थित रूप से प्रस्तावित कर भूमि आवंटित करना।
4. उपरोक्त सभी या उनमें से किसी के बारे में उपलब्ध असाविष्ट हो सकेंगे, अर्थात्
 - (i) भवनों के परिनिर्माण के लिए किसी स्थल का प्लानों में विभाजन।
 - (ii) सड़कों, खुले स्थानों, बगीचों, मनोरंजन स्थलों, स्कूलों, बाजारों और अन्य सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए भूमि का आरक्षण।
 - (iii) किसी क्षेत्र का नगरीय कॉलोनी में विकास तथा निर्बन्धन और शर्तें जिनके अधीन ऐसा विकास कार्य लिया जा सकता है अथवा क्रियान्वित किया जा सकता है।
 - (iv) किसी स्थल के भवनों का संरक्षण।
 - (v) भवनों के परिनिर्माण से भिन्न प्रयोजनों के लिए किसी स्थल के प्रयोग के बारे में निर्बन्धन।
5. सिकन्दर एवं मरियमटोम्ब को संरक्षित करना एवं उसके आसपास के क्षेत्र पर प्रदूषण के दृष्टि से नियोजन करना।
6. क्षेत्र को उचित सम्पर्क मार्गों से सम्बद्ध करना एवं यातायात को सुगम करायया जाना।
7. मा0 उच्चतम न्यायालय के सभी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करायया जाना।
8. क्षेत्र में डेवलपमेंट कन्ट्रोल के माध्यम से नियोजित करना।
9. दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग को रोजगार का अवसर प्रदान करने हेतु उचित व्यवस्था किया जाना।
10. क्षेत्र के पोखर, जलाशय, तलाब एवं नालों को चिन्हित कर संरक्षित किया जाना।
11. ज़ोनिंग रेगुलेशन के माध्यम से विभिन्न भू-उपयोग को नियोजित किया जाना।
12. नगर के अनाधिकृत कालोनियों को चिन्हित कर शासन के दिशा-निर्देशानुसार नियोजित किया जाना।
13. खुले स्थल, पार्क, वन क्षेत्रों को प्रस्तावित किया जाना व संरक्षित रखना।
14. पर्यटन को बढ़ाया दिया जाना।

आगत महायोजना 2021 में प्रस्तावित भू-उपयोग

भू-उपयोग	क्षेत्रफल (हे०)	%
आवासीय		
1. निर्मित क्षेत्र (उच्च घनत्व)	645.52	
2. आवासीय (मध्य घनत्व)	4914.32	
3. आवासीय (निम्न घनत्व)	4365.96	
	9923.80	41.98%
व्यावसायिक		
1. बाजार स्ट्रीट	190.66	
2. जिला व्यापारिक केन्द्र	261.27	
3. थोक व्यापारिक केन्द्र	92.24	
	544.17	2.30%
उद्योग		
1. उद्योग (प्रदूषण रहित)	1390.99	
2. आधुनिक विकास क्षेत्र (यू.पी.एस.आई.डी.सी.)	215.32	
	1606.31	6.80%
कार्यालय		
	508.40	2.15%
पर्यटन		
	178.18	0.75%
सामुदायिक सुविधायें		
	1763.0	7.46%
यातायात एवं परिवहन		
1. यातायात नगर	97.76	
2. बस अड्डा	28.42	
3. रेलवे	284.42	
4. मार्ग	1751.00	
	2161.00	9.14%
मनोरंजन एवं खुले स्थल		
1. सेक्टर पार्क	343.17	
2. क्षेत्रीय पार्क	124.00	
3. जौनल पार्क	89.87	
4. मनोरंजन पार्क	175.00	
5. राष्ट्रीय पार्क	143.36	

भू-उपयोग		क्षेत्रफल (हे०)	%
अन्य कुल स्थल			
1.	हरित पट्टिका	390.86	
2.	बीघाशाला	30.72	
वन आच्छादित		(योग)	20.73%
अन्य			
1.	सीचेज फार्म	257.28	
2.	ट्रेनिजिंग प्रायडूळ	51.20	
3.	निषिद्ध क्षेत्र	1444.34	
4.	अपरिभाषित क्षेत्र	153.60	
5.	संरक्षित क्षेत्र	116.48	
6.	शमशान/कब्रिस्तान क	31.23	
		योग	8.69%
		महायोग	100.00%

2. वर्तमान भू-उपयोग अध्ययन

2.1 जोन-2 की वर्तमान स्थिति

आगरा महायोजना-2021 में प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र को 7 जोन में विभक्त किया गया है, जिसमें जोन-2 एक प्रमुख जोन है क्योंकि पुरातत्वीय महत्व को दो प्रमुख स्मारक क्रमशः सिकन्दरा मकबरा व मरियम टॉब इस क्षेत्र में विद्यमान है तथा दिल्ली कानपुर राष्ट्रीयमार्ग संख्या-2 यहाँ से गुजरता है।

प्ररनगत क्षेत्र रुकता से रामबाग तक बह रही यमुना नदी के दक्षिण में दिल्ली आगरा रेलवे लाइन तक संजय प्लेस एवं रामबाग चौराहे से जीवनी मण्डी चौराहे तक सम्पूर्ण क्षेत्र सम्मिलित है।

प्ररनगत जोन में दयालबाग विनिविमत क्षेत्र व स्वामी बाग टाउन एरिया भी पडता है तथा नगर को सबसे प्रमुख मार्ग NH-2 के क्षेत्र में होने के फलस्वरूप उक्त मार्ग के दोनों तरफ उच्च स्तर की व्यावसायिक औद्योगिक क्रियाये निर्मित है एवं इनमें निरन्तर बढोत्तरी हो रही है। आवास विकास परिषद द्वारा इस क्षेत्र में अपनी एक महत्वाकांक्षी आवासीय योजना कमला नगर के नाम से विकसित की है एवं नगर के प्रमुख क्षेत्र जैसे कि संजय प्लेस, पालोवालपार्क, विजयनगर, कॉलोनी, गांधी नगर कॉलोनी, नेहरू नगर कॉलोनी, दिल्ली गेट, प्रोफेसर कॉलोनी, आगरा जेल व ट्रांसपोर्ट नगर, जज कम्पाउन्ड, दीवानी, सूर्यनगर, शास्त्री नगर, अन्तर्राज्यीय बस अड्डा, यू.पी.आई. डी.सी. द्वारा विकसित औद्योगिक विकास क्षेत्र व अन्य औद्योगिक इकाईयाँ विकसित है।

2.2 वर्ष 2021 तक भागी जनसंख्या का अनुमान

आगरा महायोजना 2021 में वर्ष 2021 तक 22.50 लाख जनसंख्या नगरीय क्षेत्र में होने का अनुमान किया गया है। उपरोक्त विश्लेषण के आधार पर जोन-2 में 5,46,318 जनसंख्या वर्ष 2021 तक समायोजित होने का अनुमान है।

2.3 जनसंख्या वितरण एवं घनत्व

आगरा महायोजना 2021 के अनुसार जोन-2 में 1639.94 हेक्टेयर भूमि मध्य घनत्व आवासीय एवं 271.68 हेक्टेयर भूमि न्यून घनत्व आवासीय भू-उपयोग आरक्षित की गयी है जिसका सकल आवासीय घनत्व क्रमशः 300 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर एवं 200 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर भूमि निर्धारित की गई है। इस प्रकार 491982 व्यक्ति मध्य घनत्व के अन्तर्गत एवं 54336 व्यक्ति न्यून घनत्व आवासीय उपयोग के अन्तर्गत समायोजित होने का अनुमान है।

2.4 श्रमशक्ति

आगरा महायोजना 2021 में श्रम शक्ति का आकलन किया गया, जिसमें नगर में प्रदूषण के रोकथाम के उद्देश्य से घुड़द उद्योगों में लगाये गये प्रतिबन्धों के फलस्वरूप उद्योगों में लगे श्रमिकों का प्रतिशत कम होने की सम्भावना व्यक्त की गई तथा पर्यटन से सम्बन्धित उद्योग में श्रमिकों की संख्या बढ़ने का अनुमान लगाया गया है। सम्बन्धित क्षेत्र में व्यापार एवं वाणिज्य जूता उद्योग एवं अन्य प्रमुख गार्डियां के निर्माताओं के शेरूम आदि में अधिकांश श्रमिक कार्यरत है।

2.5 आवासीय

आगरा महायोजना 2021 में प्रश्नगत जोन में प्रस्तावित 1911.62 हेक्टेयर आवासीय भूमि के विरुद्ध वर्तमान में 1444.96 हेक्टेयर भूमि आवासीय उपयोग में लायी जा रही है, जिसमें से 128.74 हेक्टेयर भूमि ग्रामीण आबदी के रूप में विद्यमान है। आगरा महायोजना 2021 के अनुसार वर्ष 2001 में परिवार का औसत आकार 6.0 तथा कुल परिवार के विरुद्ध 95 प्रतिशत आवासीय इकाई का उपलब्ध होने मानते हुए वर्ष 2001 तथा कुल परिवार एवं कुल उपलब्ध आवासीय इकाई क्रमशः 20997 तथा 199497 को होने का अनुमान किया गया है। उक्त के आधार पर वर्ष 2021 तक प्रक्षेपित जनसंख्या के अनुसार अनुमानित परिवार की संख्या (5 व्यक्ति प्रति परिवार) एवं आवासीय इकाईयों की आवश्यकता 4,50,000 एवं 2,56, 4888 अनुमानित की गई है।

उपरोक्त के अनुसार जोन-2 में वर्ष 2021 तक 109264 परिवार समायोजित होने का अनुमान है इस क्षेत्र में आवास विकास परिषद की कमलानगर आवासीय योजना विकसित है एवं स्थानीय स्तर के कॉलोनाइजर्स भी इस क्षेत्र में तेजगति से विकास कार्य कर रहे हैं प्रश्नगत जोन में अधिकांश आवासीय क्षेत्र विकसित हो चुके हैं जो कि वर्तमान भू-उपयोग से स्पष्ट होता है।

2.6 व्यावसायिक

आगरा महायोजना 2021 में प्रश्नगत जोन में 66.4 हेक्टेयर भूमि बाजार स्ट्रीट व 40.04 हेक्टेयर भूमि जिला व्यापारिक केन्द्र एवं 25.32 हेक्टेयर भूमि थोक व्यापारिक केन्द्र, कुल 130.76 हेक्टेयर भूमि व्यावसायिक भू-उपयोग हेतु आरक्षित की गयी है। इसके विरुद्ध मौके पर 2.41 भूमि पर फुटकर व्यवसाय 33.22 हेक्टेयर भूमि शोरूम/कम्प्लेक्स, 2.91 हेक्टेयर भूमि होटल/रेस्टोरेंट, 3.44 हेक्टेयर भूमि छविगृह/मल्टीप्लेक्स, 2.56 हेक्टेयर भूमि पेट्रोल पम्प, 4.72 हेक्टेयर भूमि शीतग्रह, 14.83 हेक्टेयर भूमि गोदाम, तथा 9.76 हेक्टेयर थोक व्यवसाय पण्डी के रूप में विकसित है। कुल 73.85 हेक्टेयर भूमि व्यावसायिक उपयोग के रूप में विद्यमान है।

इस क्षेत्र में नगर के प्रमुख जिला व्यापारिक केन्द्र के साथ ज्वेस विद्यमान है जहाँ 10 विभिन्न व्यावसायिक क्रियाओं के अतिरिक्त नगर के प्रमुख शासकीय/अर्द्धशासकीय एवं प्राईवेट

कार्यालय विद्यमान है। उपरोक्त के अतिरिक्त NH-2 मार्ग पर कई प्रमुख व्यवसायिक रिटेल आउटलेट व कांप्लेक्स विकसित हो चुके हैं। कई मॉल निर्माणाधीन हैं तथा यहाँ पर कई छोटे स्तर के होटलों के अतिरिक्त एक प्रमुख होटल, "होली डे इन" के नाम से विद्यमान है।

2.7 उद्योग

आगरा महायोजना 2021 के अन्तर्गत प्रश्नगत जोन में यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा 29.68 हेक्टेयर भूमि औद्योगिक विकास क्षेत्र हेतु आरक्षित है तथा 496.24 हेक्टेयर भूमि प्रदूषण रहित उद्योगों हेतु आरक्षित की गई है। इस प्रकार जोन में 525.92 हेक्टेयर भूमि उद्योगों हेतु आरक्षित है। जिसके विरुद्ध वर्तमान में 157.17 हेक्टेयर भूमि पर औद्योगिक इकाईयाँ कार्यरत हैं।

पर्यावरण को दृष्टिगोण से राजमहल को प्रदूषण से सुरक्षित रखने के उद्देश्य से प्रदूषणकारी उद्योगों को आगरा नगर से स्थापित करने पर प्रतिबन्ध लगा हुआ है जिस कारण मात्र प्रदूषण रहित उद्योग ही इस क्षेत्र में विकसित हो सकते हैं।

2.8 कार्यालय

आगरा महायोजना 2021 में प्रश्नगत जोन में 41.48 हेक्टेयर भूमि कार्यालय उपयोग हेतु प्रस्तावित की गयी जिसमें आगरा जेल, एवं आर.टी.ओ. आफिस से सम्बन्धित क्षेत्र प्रमुख है। वर्तमान में 34.67 हेक्टेयर भूमि कार्यालय उपयोग में लायी जा रही है।

2.9 सामुदायिक सुविधाये, सेवाये एवं उपयोगिताये

आगरा महायोजना 2021 के अन्तर्गत 264.20 हेक्टेयर भूमि सामुदायिक सुविधाये एवं उपयोगिताये हेतु प्रस्तावित की गयी है जिसके सापेक्ष 4.48 हेक्टेयर भूमि पर विश्वविद्यालय, 40.80 हेक्टेयर भूमि पर तकनीक/विशिष्ट संस्थाये, 10.24 हेक्टेयर भूमि पर मंडाविद्यालय, 29.75 हेक्टेयर भूमि पर इण्टर कॉलेज, 4.06 हेक्टेयर भूमि हाईस्कूल, 9.10 हेक्टेयर भूमि जूनियर हाईस्कूल, 4.37 हेक्टेयर भूमि पर प्राइमरी स्कूल 01.13 हेक्टेयर भूमि पर पशु चिकित्सालय, 3.06 हेक्टेयर भूमि पर आश्रम/धार्मिक/सत्संग भवन, 0.74 हेक्टेयर भूमि पर पुलिस स्टेशन/चौकी, 26.53 हेक्टेयर भूमि वाटर टर्कर्स/पम्प हाउस, 1.57 हेक्टेयर भूमि पर सौंज ट्रीटमेंट प्लांट, 1.92 हेक्टेयर भूमि पर मन्दिर, 0.56 हेक्टेयर भूमि पर मस्जिद, 14.32 हेक्टेयर पर गुरुद्वारा, 1.6 हेक्टेयर भूमि पर चर्च/गिरजाघर, 8.93 हेक्टेयर भूमि पर ज्ञान/धर्म बैंक हॉल, 9.79 हेक्टेयर भूमि पर नर्सिंग होम एवं अस्पताल, 1.36 हेक्टेयर भूमि पर गेस्ट हाउस, 28.09 हेक्टेयर भूमि पर चिजलोघर, 5.76 हेक्टेयर भूमि पर हॉस्टल, 0.32 हेक्टेयर भूमि पर लाइब्रेरी, 0.90 हेक्टेयर भूमि पर टेलीफोन एक्सचेंज, 0.58 हेक्टेयर भूमि पर हेल्थ क्लब/रूमींग पुल के रूप में विकसित है इस प्रकार कुल 209.94 हेक्टेयर भूमि सामुदायिक सुविधाये एवं सेवाओं के विभिन्न उपयोग के अन्तर्गत विकसित है।

2.12 अन्य

प्रशंगत क्षेत्र में 4.52 हेक्टेयर भूमि पर जलाशय, 1.24 हेक्टेयर भूमि पर नहर/नाला, 7.15 हेक्टेयर भूमि पर कब्रिस्तान/शमशान स्थल 0.64 हेक्टेयर भूमि पर पौधशाला/नर्सरी 22.89 हेक्टेयर भूमि पर बाग/प्लान्टेशन एवं 53.76 हेक्टेयर भूमि संरक्षित स्थल के रूप में विद्यमान है। उपरोक्त के अतिरिक्त लगभग 2573.76 हेक्टेयर भूमि वन क्षेत्र के रूप में है।

यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि 43.46 हेक्टेयर भूमि पर फार्महाउस विकसित है जिनमें से अधिकांश भू-उपयोग के विरुद्ध है।

जोन-2 वर्तमान भू-उपयोग

1.	आवासीय	
1.1	ग्रामोण आवासी	128.74
1.2	आवासीय	1316.22
2.	व्यावसायिक	
2.1	फुटकर व्यावसायिक	2.41
2.2	शोरूम/काम्पलेक्स	33.22
2.3	होटल/रेस्टोरेन्ट	2.91
2.4	छविगृह/मल्टीप्लेक्स	3.44
2.5	पेट्रोलपम्प	2.56
2.6	गोदाम	14.83
2.7	मण्डो	9.76
2.8	प्रेस	1.36
3.	कार्यालय	34.67
4.	उद्योग	
4.1	उद्योग	157.17
4.2	शीतगृह	4.72
5.	सामुदायिक सुविधाएं/उपयोगितायें एवं सेवायें	
5.1	विवश्वविद्यालय	40.48
5.2	तकनीकी/विशिष्ट संस्थायें	4.80
5.3	महाविद्यालय	10.24
5.4	इण्टर कालेज	29.75
5.5	हाईस्कूल	4.06
5.6	जूनियर हाईस्कूल	9.10
5.7	प्राइमरी/प्लेगुप	4.37
5.8	पशु चिकित्सालय	0.13
5.9	आश्रम/धर्मशाला/सत्संग भवन	3.06
5.10	पुलिस स्टेशन/पुलिस चौकी	0.74
5.11	वाटर टर्कर्स/पम्प हाउस	26.53
5.12	सोबेज ट्रीटमेंट प्लांट	1.57
5.13	मन्दिर	1.92
5.14	मस्जिद	0.56
5.15	गुरुद्वारा	14.32

5.16	चर्च	1.08
5.17	चारातभर/बैकट हॉल	8.93
5.18	नर्सिंग होम/अस्पताल	3.79
5.19	गैस्ट हाउस	1.36
5.20	विजलीघर	28.99
5.21	हॉस्टल	5.76
5.22	लाइब्रेरी	0.32
5.23	टेलीफोन एक्सचेंज	0.90
5.34	हैल्थ क्लब/स्वामिंग पुल	0.58
6.	पार्क एवं क्रोडा स्थल	
6.1	वाटर पार्क	5.92
6.2	पार्क	44.23
7.	यातायात एवं परिवहन	
7.1	वर्तमान मार्ग	374.76
7.2	रेलवे लाइन	46.68
7.3	रेलवे सम्पत्ति	2.16
7.4	यातायात नगर/वर्कशाप	23.36
7.5	अन्तर्राज्यीय बस अड्डा	5.6
8.	अन्य	
8.1	जलाशय	4.53
8.2	नहर/नाला	1.24
8.3	कब्रिस्तान/शमशान स्थल	7.15
8.4	वन क्षेत्र	2573.76
8.5	पौधशाला/नर्सरी	0.64
8.6	बाग/प्लान्टेशन	22.88
8.7	फार्म हाउस	43.76
8.8	ऐतिहासिक स्थल/स्मारक	53.76
योग		5132.38

जोन-2 कुल भवनों की संख्या

1.	प्राइमरी पाठशाला	122
2.	जूनियर हाईस्कूल	132
3.	हाईस्कूल	21
4.	इण्टर कॉलेज	45
5.	डिग्री कॉलेज	11
6.	तकनीकी	10
7.	अस्पताल	8
8.	नर्सिंग होम	72
9.	होटल	17
10.	रेस्टोरेन्ट	15
11.	गैस्ट हाउस	7
12.	मैरिज होम	25
13.	इम्पोरियम	6
14.	पुलिस चौको/घाना	15
15.	शापिंग कॉम्प्लेक्स	85
16.	पेट्रोल पम्पों	22
17.	मन्दिर/मस्जिद/गुरुद्वारा/चर्च	387
18.	आश्रम/धर्मशाला	27
19.	फैक्ट्री	350
20.	फार्म हाउस	71
21.	शमशान/कब्रिस्तान	22
22.	कोल्ड स्टोरेज	4
23.	बिजलीघर	7
24.	सिनेमा	11

जोन-2 में तालाब, पोखर एवं जलाशय की सूची

क्र.सं०	स्थिति	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (लगभग)
1.	ग्राम सिकन्दरा	492	4608 वर्गमी०
2.	ग्राम सिकन्दरा	367	1843 वर्गमी०
3.	ग्राम सिकन्दरा	381	345 वर्गमी०
4.	ग्राम सिकन्दरा	468/1	115 वर्गमी०
5.	ग्राम सिकन्दरा	476	576 वर्गमी०
6.	ग्राम सिकन्दरा	479	806 वर्गमी०
7.	ग्राम सिकन्दरा	538	2304 वर्गमी०
8.	ग्राम गैलाना	82	403 वर्गमी०
9.	ग्राम ककरैठा	208	1152 वर्गमी०
10.	ग्राम ककरैठा	517	576 वर्गमी०
11.	ग्राम ककरैठा	631	115 वर्गमी०
12.	ग्राम लश्करपुर	589, 590	5000 वर्गमी०
13.	ग्राम सिकन्दरा बहिस्ताबाद	1190	2000 वर्गमी०
14.	ग्राम अरतौनी	867	2000 वर्गमी०
15.	ग्राम बाईपुर	877	1500 वर्गमी०
16.	ग्राम रूनकता	आबादी	380 वर्गमी०
17.	कोठम झील	झील	20 हेक्टेअर
18.	पालावाल पार्क	बोट क्लब	1 हेक्टेअर

जोन-2 में नालों की सूची

क्र०सं०	नाम	लम्बाई	चौड़ाई	गहराई
1.	सुल्तानगंज बाजार से बाईपास नगलाधनी	500 मी०	2-3 फीट	3 फीट
2.	नाला मूकबधिर, विजय नगर कालोनी	500 मी०	1.25 से 3 फीट	2-4 फीट
3.	नाला गौतम नगर	225 मी०	1.25 फीट	2.25 फीट
4.	शाही कॅनाल, भगला धनी से लंगड़े की चौकी तक	450 मी०	6 फीट	4 फीट
5.	नाला मस्ता की बगौनी	550 मी०	1.75 फीट	2.25 फीट
6.	पालीवाल पार्क से नाला शोला-भोला तक	350 मी०	2-4 फीट	2-4 फीट
7.	पालीवाल पार्क से नाला सुल्तानगंज तक	400 मी०	2 फीट	2.25 फीट
8.	गुलदास बलकेश्वर से आदर्श नगर	800 मी०	1 मीटर	1 मीटर
9.	कमला नगर से पी०एन०बी० तक	1000 मी०	1 मीटर	3 फीट
10.	नाला बीर नगर, कबीर नगर	1000 मी०	1 मीटर	1 मीटर
11.	कौशलपुर नाला	500 मी०	1 मीटर	1 मीटर
12.	डी-ब्लाक न्यू आगरा	200 मी०	2 फीट	3 फीट
13.	लशकरपुर चाल्पिकी बस्ती	200 मी०	2 फीट	2 फीट
14.	कमला नगर मार्ग से विकल जी	100 मी०	2.5 फीट	2 फीट
15.	नाला इन्द्रपुरी	400 मी०	2 फीट	3 फीट
16.	जी-ब्लाक से घाटर वर्क्स धौराहा तक	200 मी०	4 फीट	4 फीट
17.	सेन्ट्रल बैंक, कमला नगर	300 मी०	2.5 फीट	3 फीट
18.	मुख्य बाजार, लंगड़े की चौकी	100 मी०	2 फीट	2 फीट
19.	नाला विद्या नगर	1000 मी०	2.5 फीट	4 फीट
20.	नाला छिद्रा नाला	50 मी०	2 फीट	2 फीट
21.	मुगल रोड नाला	600 मी०	6 फीट	4 फीट
22.	जी-ब्लाक से स्टेट बैंक	200 मी०	2.5 फीट	3 फीट
23.	कमला नगर पेट्रोल पम्प से धानी की चौकी	100 मी०	2.5 फीट	3 फीट

24.	मुगल रोड से लरकर पुर	50 मी०	2.5 फीट	4 फीट
25.	बाला जो नगर, पंचायी बाग	200 मी०	2 फीट	3 फीट
26.	नाला गोगौरी बाग	500 मी०	3 फीट	3 फीट
27.	नाला दुर्गानगर, नाला पदी	500 मी०	2.5 फीट	3 फीट
28.	नाला शाही कैनाल	600 मी०	4 फीट	4 फीट
29.	बजौरपुरा डलान से पानीवाले पार्क शंकर पालीवाल पार्क तक	1000 मी०	3 मी०	3.5 मी०
30.	नाला वतिवाली गली से	2000 मी०	2 मी०	2-4 मी०
31.	नेहरू नगर कालोनी से बाईपास तक	2000 मी०	2.5 मी०	3 मी०
32.	मामा जो की कोठी से गांधी नगर कोकाकोला एजेन्सी तक	350 मी०	2 मी०	3 मी०
33.	नाला मूर्त नगर	500 मी०	2 मी०	4-5 मी०
34.	एम०आई०जी० क्वार्टर से बाईपास तक	250 मी०	2 मी०	2-3 मी०
35.	कैनरा बैंक टोवानी से सूर्य सदन तक	700 मी०	2 मी०	4-5 मी०
36.	मास्टर प्लान रोड भण्डारी क्वार्टर से आर०बी०एस० कालेज तक	350 मी०	2-3 मी०	3-10 मी०
37.	आर०बी०एस० कालेज से डा० नागरथ तक	300 मी०	2-3 मी०	3 मी०
38.	डा० नागरथ से एम०जी० रोड तक	250 मी०	-	-
39.	नाला बापू नगर	500 मी०	2 मी०	3 मी०
40.	शास्त्री नगर से बापू नगर तक	1000 मी०	2 मी०	2-3 मी०
41.	डा० नागरथ से श्रीराम हास्पिटल तक	700 मी०	2.5 मी०	3.5 मी०
42.	श्री राम हास्पिटल से हरिपर्वत ब्रॉसिंग तक	800 मी०	-	-
43.	खन्दारी क्वार्टर से जेल की तरफ	200 मी०	2-3 मी०	3.5 मी०
44.	जेल रोड ब्रॉसिंग से ट्रांसपोर्ट नगर तक	700 मी०	2-3 मी०	3-5 मी०
45.	नाला काले रंग हाल	300 मी०	2 मी०	3.5 मी०
46.	कर्मयोगी नाला	800 मी०	-	-
47.	अनुराग नगर नाला	400 मी०	-	-

48.	राजबाही बाग	1159 मी०	-	-
49.	बलकेश्वर ताला	436 मी०	-	-
50.	दयालबाग भवन डेन	1170 मी०	-	-
51.	रसमन्त नगर डेन	600 मी०	-	-
52.	नगला बूढ़ी डेन	900 मी०	-	-
53.	विद्यानगर डेन	1000 मी०	-	-
54.	वीर नगर डेन ^६	1200 मी०	-	-
55.	बापू नगर डेन	600 मी०	-	-
56.	बाईपुर बाजार डेन	670 मी०	-	-
57.	वाटरवर्क डेन	3900 मी०	-	-
58.	सिकन्दरा से गुरु का ताल	2100 मी०	-	-
59.	अशोपा हॉस्पिटल	900 मी०	-	-
60.	नगला बघेल	800 मी०	-	-

जोन-2 में अनाधिकृत कालोनी की सूची

क्र०सं०	कालोनी का नाम	भूउपयोग (महायोजना 2021)
1.	गोपाल कुंज नगला पदी बाईपास	आवासीय
2.	चन्द्र नगर नगला पदी बाईपास	आवासीय
3.	दयानन्द बाग निकट टैगोर नगर	आवासीय
4.	निराला नगर निकट टैगोर नगर	आवासीय
5.	मैत्री बाग, दयाल बाग	आवासीय
6.	जयसाम बाग-दयाल बाग	आवासीय
7.	गायत्री विहार-दयाल बाग	आवासीय
8.	तक्षशिला शीतला रोड	आवासीय
9.	शील विहार, शीतला रोड	आवासीय
10.	मायापुरी, मऊ रोड	आवासीय
11.	आदेश नगर, शीतला रोड	आवासीय
12.	आनन्दी पुरम्, शीतला रोड	आवासीय
13.	कृष्ण पुरम्, निकट देव नगर	आवासीय
14.	सहूल नगर, मऊ रोड	आवासीय
15.	नसीरुबाद, मऊ रोड	आवासीय
16.	कालिन्दी पुरम्, मऊ रोड	आवासीय
17.	सूर्य लोक कालोनी मऊ रोड	आवासीय
18.	वृज विहार, शीतला रोड	आवासीय
19.	राजीव नगर, शीतला रोड	आवासीय
20.	कृष्णा बाग, निकट हीराबाग कालोनी	आवासीय
21.	गणेश विहार, निकट लायर्स कालोनी	आवासीय
22.	गिरिराज नगर, निकट लायर्स कालोनी	आवासीय
23.	श्रुति नगर, निकट लायर्स कालोनी	आवासीय
24.	अपर विहार, निकट कोको नगर	आवासीय
25.	कचौर इन्क्लेव, दयाल बाग	आवासीय
26.	श्याम जी विहार, निकट सरला बाग एक्स्टेंशन	आवासीय
27.	कन्हैया कालोनी, निकट टैगोर नगर	आवासीय
28.	माता जी नगर, निकट टैगोर नगर	आवासीय
29.	रणधीर नगर, निकट टैगोर नगर	आवासीय
30.	मिडोवुड बैंक कालोनी, पेलाना रोड	आवासीय

31.	बागीची सूर्य भवन, बाईपास रोड	आवासीय
32.	एधुवी कुंज, निकट दीवानी	आवासीय
33.	भाग्य नगर, बाईपास रोड	सेक्टर पार्क
34.	न्यू सरस्वती नगर, बलकेश्वर रोड	आवासीय
35.	न्यू लायर्स कालोनी, निकट कोशल पुर	आवासीय
36.	राधा नगर निकट गऊशाला	आवासीय
37.	मैन का प्लेस, निकट यमनोत्री विहार	आवासीय
38.	गणेश विहार, निकट कर्मयोगी इन्क्लेव	आवासीय
39.	आरूत सहकारी आवास सप्लि निकट यमनोत्री विहार	आवासीय
40.	शिवपुरी, निकट अशांता हास्पिटल	आवासीय
41.	कृष्णा कालोनी, कैलाश रोड	आवासीय
42.	हरिहर विहार, कैलाश रोड	आवासीय
43.	यमुना विहार, कैलाश रोड	आवासीय
44.	सरोज विहार, कैलाश रोड	आवासीय
45.	शिव कुंज कैलाश रोड	आवासीय
46.	नई आवादी सिक्न्दरा	आवासीय
47.	यशस्वी इन्क्लेव, कैलाश रोड	आवासीय
48.	वैष्णव धाम, दयाल बाग	आवासीय
49.	मणि इन्क्लेव, निकट गणेशोत्री कालोनी	आवासीय
50.	आदर्श नगर निकट कमला नगर	आवासीय
51.	न्यू आदर्श नगर, निकट कमला नगर	आवासीय
52.	शुभम इन्क्लेव, बलकेश्वर रोड	आवासीय
53.	यमनोत्री विहार, निकट कर्मयोगी इन्क्लेव	आवासीय
54.	मीनाक्षी पुरम्, निकट कर्मयोगी इन्क्लेव	आवासीय
55.	उत्तमपुरी निकट गुम्फट	आवासीय
56.	उमा कुंज, बलाकेश्वर रोड	आवासीय
57.	शुभम विहार, निकट कर्मयोगी इन्क्लेव फेस-3	आवासीय
58.	यमुना विहार, निकट कर्मयोगी इन्क्लेव	आवासीय
59.	अवधेशपुरी, निकट कर्मयोगी इन्क्लेव	आवासीय
60.	सुधाध नगर, निकट शालोम्बर इन्क्लेव	आवासीय
61.	राधा विहार, निकट राधा विद्या एक्सटेंशन	आवासीय
62.	अन्दैयपुरी, निकट शांति नगर	आवासीय
63.	मीनाक्षी पुरम्, निकट शांति नगर	आवासीय

64.	राधा कुन्ज, निकट गवा विहार	आवासीय
65.	भलका कुन्ज, निकट शालीमार इन्क्लेव	आवासीय
66.	गोपाल कुन्ज, निकट शान्ती नगर	आवासीय
67.	यशोदा इन्क्लेव निकट कावेरी	आवासीय
68.	प्रेमानन्द कुन्ज, निकट वृज विहार	आवासीय
69.	गोविन्द पुरी, निकट वृज विहार	आवासीय
70.	शुभम इन्क्लेव, निकट नटराज पुरम्	आवासीय
71.	नटराजपुरम् एक्सटेंशन	आवासीय
72.	कैलाश इन्क्लेव, शालीमार के पीछे	आवासीय
73.	बालाजी पुरम्, फायरी एक्सटेंशन के पीछे	आवासीय
74.	रश्मि नगर कावेरी फेंस-1 के सामने	आवासीय
75.	त्रिवेणी नगर, निकट शान्ति नगर	आवासीय
76.	राम्भू कुन्ज एक्सटेंशन निकट कावेरी कुन्ज	आवासीय
77.	भगवान नगर, बलकेश्वर रोड कालोनी के पीछे	आवासीय
78.	तेज नगर, कमला नगर के पीछे	आवासीय
79.	किशन नगर/कैलाश नगर बलकेश्वर रोड	आवासीय
80.	लोहिया नगर, आईटीआई के पीछे	आवासीय
81.	कपिल नगर बलकेश्वर रोड	आवासीय
82.	तुलसी बाग फेंस-1, दयाल बाग	आवासीय
83.	तुलसी बाग फेंस-2, दयाल बाग	आवासीय
84.	कबीर नगर, दयाल बाग	आवासीय
85.	रोशन बाग, दयाल बाग	आवासीय
86.	पंजाबी बाग, दयाल बाग	आवासीय
87.	दया नन्द नगर, दयाल बाग	आवासीय
88.	पुरुषोत्तम नगर, दयाल बाग	आवासीय
89.	नियला नगर, दयाल बाग	आवासीय
90.	सुधा बाग, दयाल बाग	आवासीय
91.	सपन बाग, दयाल बाग	आवासीय
92.	अग्रसेन नगर, दयाल बाग	आवासीय
93.	सुन्दर आश्रम, दयाल बाग	आवासीय
94.	वीर नगर, दयाल बाग	आवासीय
95.	चित्राश नगर, दयाल बाग	आवासीय
96.	एश्वरी बाग, दयाल बाग	आवासीय

97.	गंड नगर, दयाल बाग	आवासीय
98.	गंगा इन्क्लेव, दयाल बाग	आवासीय
99.	बसेरा इन्क्लेव, दयाल बाग	आवासीय
100.	सीरम निकुंज, दयाल बाग	आवासीय
101.	आर० के० पुरम, दयाल बाग	आवासीय
102.	एक० चैंड नगर, दयाल बाग	आवासीय
103.	सुराम बाग, दयाल बाग	आवासीय
104.	वैशाली इन्क्लेव, दयाल बाग	आवासीय
105.	अमर बाग, दयाल बाग	आवासीय
106.	मोती बाग, दयाल बाग	आवासीय
107.	स्वर्ण इन्क्लेव, निकट दीवानी	आवासीय
108.	वैक हाउस कालानी, निकट दीवानी	आवासीय
109.	आबाद नगर, निकट ट्रान्सपोर्ट नगर	आवासीय
110.	राक्षी नगर, निकट ट्रान्सपोर्ट नगर	आवासीय
111.	इंजीनियर कालानी, काईवास भाग, नगलापरी	आवासीय
112.	फार्म हाउस, आगरा पब्लिक स्कूल के सामने	सामुदायिक सुविधा एवं वन
113.	फार्म हाउस, क्रिकेट रूनकता रेलवे स्टेशन	उद्योग
114.	फार्म हाउस, अरतानी गांव के सामने, ए०एच०-२	उद्योग

3. प्रस्ताव

3.1 अन्वैतीय

आगरा महायोजना 2021 के प्रस्ताव के अनुसार प्रश्नगत जोन में 1639.94 हेक्टेयर भूमि मध्य घनत्व आवासीय एवं 271.68 भूमि न्यून घनत्व आवासीय उपयोग हेतु सुरक्षित की गई है तथा यह भी प्रतिबंध रखा गया है कि आगरा महायोजना 2001 के भू-उपयोग के विरुद्ध किये गये विकास कार्य/निर्माण कार्य को गुणदोष के आधार पर महायोजना 2021 के प्रस्तावों में इस शर्त के साथ समायोजित किये गये हैं कि ऐसे सभी निर्मित कालोनिश/विकास कार्य/ निर्माणों को नियमित करने से पूर्व ऐसे कालोनिश/भवन मालिकों के भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क प्राधिकरण कोष में जमा कराया जाना होगा जो कि सामान्य रूप से निम्न उपयोग से उच्च उपयोग में परिवर्तन करने के लिए शासन द्वारा निर्धारित किये गये निर्देशों के अनुसार देय होता है।

प्रश्नगत क्षेत्र का जोनल प्लान तैयार करने के उद्देश्य से किये गये सर्वेक्षण कार्य के दौरान पाया गया कि आगरा महायोजना 2021 के प्रस्तावों के विरुद्ध भी कुछ स्थानों पर निर्माण हो गये हैं। इन्हें भी जहां तक सम्भव हो सकता है उपरोक्त वर्णित प्रतिबंधों के साथ समायोजित करने का प्रयास किया गया है।

उपरोक्त विकास कार्य/निर्माण का अभिप्राय हरित परिटका भू-उपयोग क्षेत्र में हुए अनाधिकृत निर्माणों के अपवाद स्वरूप छोड़ते हुए भू-उपयोग के विरुद्ध किये गये निर्माण से हैं क्योंकि रिट याचिका संख्या 14497/1993 मधुवन नगर सहकारी आवास समिति आगरा व अन्य बनाम आगरा विकास प्राधिकरण आगरा व अन्य के दिनांक 17.07.03 का माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा दिये गये निर्णय से आदर्शित हरित परिटका क्षेत्र में हुए अनाधिकृत निर्माणों को ध्वस्त किया जाना है।

उपरोक्त जोन को आवासीय आवश्यकताओं का अनुमान पूर्व में किया गया है जिनके अनुसार वर्ष 2021 तक 5 व्यक्ति प्रति परिवार के औसत से, 109264 परिवार का समायोजन प्रश्नगत जोन में अनुमानित है।

प्रश्नगत जोन एक विकसित जोन है, जहां पर अधिकांश सामुदायिक सुविधायें सेवायें व उपयोगितायें, जैसी क्रियायें व्यवस्थित रूप से विद्यमान हैं फिर भी आवश्यक जोनल रोड, जोनल व्यापारिक केंद्र व अक्षांश सामुदायिक सेवायें सुविधायें व उपयोगितायें प्रस्तावित करने के पश्चात मध्य घनत्व आवासीय उपयोग की नेट डेन्सिटी 450 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर तथा न्यून घनत्व आवासीय की नेट डेन्सिटी 250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर प्रस्तावित है।

प्रश्नगत जोन में प्राधिकरण द्वारा कुछ भू-उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किये गये हैं जिन्हें जोनल प्लान में इस शर्त के साथ सम्मिलित किये गये हैं कि यदि प्राधिकरण द्वारा शासन को सन्दर्भित ऐसे भू-उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्रकरण से शासन सहमत नहीं है तो सम्बन्धित प्रस्ताव निरस्त समझा जायेगा व महायोजना 2021 के मूल प्रस्ताव मान्य होंगे।

उपरोक्त के अतिरिक्त जोन-6 में प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र के अन्तर्गत 125 एकड़ भूमि पर अन्तर्राष्ट्रीय स्तर का स्टेडियम प्रस्तावित किये जाने का शासन द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में उक्त जोन में महायोजना में प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में हुई कटौती के कुछ भाग का समायेजन जोन-2 में अतिरिक्त आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

प्राधिकरण द्वारा शासन को अप्रसारित/सन्दर्भित निम्न प्रकरणों को जोनल प्लान में नियोजन की दृष्टि से उचित आकार देते हुए समावांजित किये गये हैं:-

1. भोजा अक्बर व रूनकता तहसील किरावली जिला आगरा के औद्योगिक क्षेत्रीय पार्क और मनोरंजन पार्क से आवासीय उपयोग में किये जाने सम्बन्धी शासन को सम्बोधित उपाध्यक्ष आगरा विकास प्राधिकरण आगरा के पत्र संख्या 25/डी/सीएपी/006 दिनांक 22.05.06 से सम्बन्धित उद्योग, मनोरंजन पार्क एवं क्षेत्रीय पार्क की भूमि को आवासीय प्रस्तावित किया गया है तथा इस प्रकार मनोरंजन एवं क्षेत्रीय पार्क भूमि में हुयी कमी को अतिरिक्त रूप से प्रस्तावित किया गया है जिससे कि खुले क्षेत्र में वास्तविक कमी न हो सके।

2. भूखण्ड संख्या 18, सेक्टर प्रथम, आफिसर्स कॉर्पोरेटिव हाउसिंग सोसाइटी बाईपास रोड कामायनी हस्पिटल के सामने के आवासीय उपयोग को व्यवसायिक किये जाने के सम्बन्धी प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के रूप में शासन को सम्बोधित उपाध्यक्ष आगरा विकास प्राधिकरण के पत्र सं. 27/डी/सीएपी/006 दिनांक 08.02.06 के अनुक्रम में सम्बन्धित भूमि को व्यवसायिक के रूप में प्रस्तावित किया गया है।

3. 57.52 हेक्टेयर भूमि फार्म हाउस हेतु सुरक्षित की गयी है जो कि न्यूनतम 5000 वर्गमी. भूमि पर अधिकतम 5 प्रतिशत भू-आच्छादन के साथ भवन निर्माण उपविधि 2000 के प्रावधानों के अनुसार अनुमत्य हो सकेंगी। प्रमुख उपभोग के आधार पर प्रश्नगत जोन को 7 सेक्टर में पुनः विभाजित किया गया है जिसे की मानचित्र में दर्शाया गया है।

3.2 व्यवसायिक

जैसे कि पूर्व में उल्लिखित है कि प्रश्नगत जोन में 2.41 हेक्टेयर भूमि पर फुटकर व्यवसाय, 33.72 हेक्टेयर भूमि गारूम/कामप्लेक्स 2.91 हेक्टेयर भूमि होटल/रेस्टोरेन्ट, 3.44 हेक्टेयर भूमि छविगृह/मल्टीप्लेक्स, 2.56 भूमि पेट्रोल पम्प, 4.72 हेक्टेयर भूमि शीतगृह 14.83 हेक्टेयर भूमि गोदाम तथा 9.76 हेक्टेयर भूमि बैंक व्यवसाय पण्डों के रूप में विनियमित है।

उपरोक्त क्रियाएँ अधिकांशतः प्रमुख मार्ग पर स्थित हैं। शासन द्वारा नियोजित किये गये मानकी तथा भवन निर्माण/ विकास उपविधि 2000 में दिये गये मानकों के अनुसार प्रत्येक 4000 व्यक्ति पर एक सुविधाजनक दुकानें एवं प्रत्येक 200 व्यक्ति पर एक सेक्टर शॉपिंग का प्रस्ताव दिये जाने का प्राविधान है जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल कुल योजना के क्षेत्रफल का अधिकतम 5 प्रतिशत कार्यालय उपयोग सहित है।

आगरा महायोजना 2021 में प्ररनगत जोन के अन्तर्गत 66.40 हेक्टेयर भूमि खाजार स्ट्रीट 40.04 हेक्टेयर भूमि जिला व्यापारिक केंद्र 24.32 हेक्टेयर भूमि थोक व्यापारिक केंद्र हेतु प्रस्तावित की गयी है। उपरोक्त के अतिरिक्त जोनल आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए 8.0 हेक्टेयर भूमि सुविधाजनक शॉपिंग सेन्टर एवं 71.04 हेक्टेयर भूमि, सेक्टर व्यापारिक केंद्र हेतु प्रस्तावित किये गये हैं तथा वर्तमान में विद्यमान गोदाम, छविगृह, प्रेस, पेट्रोल पम्प की भूमि को चिह्नित कर आरक्षित किया गया है।

3.3 उद्योग

जैसे कि पूर्व में उल्लिखित किया गया है कि आगरा महायोजना 2021 के अन्तर्गत प्ररनगत जोन में यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा 29.68 हेक्टेयर भूमि औद्योगिक विकास क्षेत्र हेतु आरक्षित है तथा 496.24 हेक्टेयर भूमि प्रदूषण रहित उद्योग हेतु आरक्षित की गई है। इस प्रकार इस जोन में 525.92 हेक्टेयर भूमि उद्योग हेतु आरक्षित है। जिसके विरुद्ध वर्तमान में 157.17 हेक्टेयर भूमि पर औद्योगिक इकाईयां कार्यरत हैं।

सौके पर महायोजना में प्रस्तावित औद्योगिक भूमि के अन्तर्गत औद्योगिक इकाईयों के अतिरिक्त विभिन्न प्रकार के शोरूम, गोदाम, शीतगृह आदि विद्यमान हैं। महायोजना में प्रस्तावित जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार औद्योगिक भू-उपयोग के अन्तर्गत फुटकर दुकानें शोरूम, साप्ताहिक बजार, शीतगृह, भोजनालय, जलपानगृह, रेस्टोरेंट, छविगृह/भाल्टोप्लेन्स, गोदाम, भण्डारण जैसे व्यावसायिक क्रियाएँ तथा बैंक कार्यालय आदि भी अनुमत्य हैं। आगरा महायोजना में प्रस्तावित औद्योगिक भू-उपयोग के अन्तर्गत जोनिंग रेगुलेशन में अनुमत्य क्रियाओं के अनुसार भूमि सुरक्षित करते हुए शुद्ध औद्योगिक क्रियाएँ हेतु 377.52 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। औद्योगिक भूमि को 45 नक्शों में विभिन्न मार्गों द्वारा विभाजित किया गया है जिसका विवरण सूची में प्रस्तुत है।

जोन-2 के अन्तर्गत औद्योगिक क्षेत्र के प्रस्तावित ब्लॉकों
का विवरण एवं उनके क्षेत्रफल

क्र.सं.	औद्योगिक ब्लॉक संख्या	क्षेत्रफल हेक्टेयर में	क्र.सं.	औद्योगिक ब्लॉक संख्या	क्षेत्रफल हेक्टेयर में
1	2	3	1	2	3
1	ब्लॉक-1	12.55	24	ब्लॉक-24	2.00
2	ब्लॉक-2	3.76	25	ब्लॉक-25	5.44
3	ब्लॉक-3	2.10	26	ब्लॉक-26	14.66
4	ब्लॉक-4	9.42	27	ब्लॉक-27	6.70
5	ब्लॉक-5	10.57	28	ब्लॉक-28	10.05
6	ब्लॉक-6	3.35	29	ब्लॉक-29	3.35
7	ब्लॉक-7	13.77	30	ब्लॉक-30	5.86
8	ब्लॉक-8	11.72	31	ब्लॉक-31	3.35
9	ब्लॉक-9	7.61	32	ब्लॉक-32	4.35
10	ब्लॉक-10	10.55	33	ब्लॉक-33	9.04
11	ब्लॉक-11	6.70	34	ब्लॉक-34	5.06
12	ब्लॉक-12	5.90	35	ब्लॉक-35	2.67
13	ब्लॉक-13	9.04	36	ब्लॉक-36	6.78
14	ब्लॉक-14	2.63	37	ब्लॉक-37	3.77
15	ब्लॉक-15	5.06	38	ब्लॉक-38	10.33
16	ब्लॉक-16	7.83	39	ब्लॉक-39	2.72
17	ब्लॉक-17	13.52	40	ब्लॉक-40	4.14
18	ब्लॉक-18	11.30	41	ब्लॉक-41	4.02
19	ब्लॉक-19	3.68	42	ब्लॉक-42	11.30
20	ब्लॉक-20	5.02	43	ब्लॉक-43	3.01
21	ब्लॉक-21	3.01	44	ब्लॉक-44	47.04
22	ब्लॉक-22	2.55	45	ब्लॉक-45	8.12
23	ब्लॉक-23	2.00		योग	337.44
				प्रतिशत	68.5%

व्यवसायिक					
1	सिग्लर व्यवसायिक केंद्र	40.42	2	सुविधाजनक शापिंग सेंटर	1.28
				प्रतिशत	8.24%
पार्क एवं खुले स्थल					
1	पार्क-1	1.65	2	पार्क-2	3.01
3	पार्क-3	3.39	4	पार्क-4	1.88
5	पार्क-5	2.35	6	पार्क-6	6.76
7	वाटर पार्क	6.96			
योग					26.00
प्रतिशत					5.17%
औद्योगिक क्षेत्र में मार्गों के अन्तर्गत क्षेत्र					91.10
प्रतिशत					18.9%

मानक अनुसार सामुदायिक सुविधाओं एवं सेवाओं की आवश्यकता का
आंकलन (जोन-2)

(भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2000 के अनुसार)

क्रियायें	मानक	न्यूनतम क्षेत्र	आवश्यकतायें	वर्तमान	प्रस्तावित
शैक्षणिक आवश्यकतायें					
नर्सरी/ प्राईवरी स्कूल	प्रति 40000 जनसंख्या पर एक	0.05 हे०	137	122	15
हाईस्कूल	प्रति 10000 जनसंख्या पर एक	1.0 हे०	55	21	34
इण्टरमीडिएट कालेज	प्रति 10000 जनसंख्या पर एक	1.0 हे०	55	45	11
महाविद्यालय	प्रति 80000 जनसंख्या पर एक		6	11	0
स्वास्थ्य सुविधायें आवश्यकतायें					
हेल्थ सेंटर	प्रति 16000 जनसंख्या पर एक	0.08 हे०	34	72	0
सामान्य अस्पताल	प्रति 100000 जनसंख्या पर एक	0.04 हे०	5	8	0
डाक्टर एवं संचार सुविधायें					
उप स्थानार	प्रति 10000 जनसंख्या पर एक	100 वर्गमी०	54	20	34
डाक्टर/पेयिपेन एसासि-ज पुलिस थाना/ चौकी	प्रति 100000 जनसंख्या पर एक	0.04 हे०	5	1	4
पुलिस चौकी	प्रति 20000 जनसंख्या पर एक	0.08 हे०	27	13	14
पुलिस थाना	प्रति 50000 जनसंख्या पर एक	0.04 हे०	10	2	8
अग्नि शमन केन्द्र	प्रति 5 कि०मी० के परिधि में एक	0.08 हे०	1	0	1
व्यवसायिक आवश्यकतायें					
सुविधाजनक शॉपिंग सेंटर	प्रति 400 जनसंख्या पर एक	कुल क्षेत्र का अधिकतम 5 प्रतिशत			प्राविधानित है
सेक्टर शॉपिंग सेंटर	प्रति 200 जनसंख्या पर एक	कुल क्षेत्र का अधिकतम 5 प्रतिशत			प्राविधानित है

(कवाल टाउन हेतु निर्धारित मानक के अनुसार)

क्रियायें	मानक	न्यूनतम क्षेत्र	आवश्यकतायें	वर्तमान	प्रस्तावित
धार्मिक भवन	प्रति 15000 जनसंख्या पर एक	0.08 हे०	36	27	9
सामुदायिक हाल/केन्द्र	प्रति 15000 जनसंख्या पर एक	0.08 हे०	36	25	11
सिनेमा/पल्टीप्लेक्स	प्रति 15000 जनसंख्या पर एक	0.08 हे०	22	13	9

3.4 कार्यालय

वर्तमान में प्रस्तावित जोन के अन्तर्गत 34.67 हेक्टेयर भूमि कार्यालय उपयोग में लायी जा रही है। जबकि आगामी महायोजना में 41.48 हेक्टेयर भूमि कार्यालय उपयोग हेतु प्रस्तावित है। जोनल प्लान में 46.56 हेक्टेयर भूमि कार्यालय हेतु प्रस्तावित की गई है।

3.5 सामुदायिक सुविधाएँ, उपयोगिताएँ एवं सेवाएँ

3.5.1 शैक्षणिक

शासन द्वारा स्वीकृति भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2000 में दिये गये मानक के अनुसार प्रत्येक 1000 की जनसंख्या पर 1 नर्सरी स्कूल एवं एक प्राइमरी स्कूल, 10,000 की जनसंख्या पर 1 हाईस्कूल, 1 इण्टर कालेज एवं अस्सी हजार से 1 लाख की जनसंख्या पर एक महाविद्यालय का प्रावधान है जिसके अनुसार वर्ष 2021 तक 137 नर्सरी स्कूल, 137 प्राइमरी स्कूल, 55 हाईस्कूल एवं 55 इण्टर कालेज तथा 6 महाविद्यालयों की आवश्यकता होगी।

वर्तमान में इस क्षेत्र में 11 महाविद्यालय विद्यमान हैं। अतः इस क्षेत्र में महाविद्यालय हेतु अलग से भूमि आरक्षित करने की आवश्यकता नहीं है।

प्रस्तावित जोन में वर्तमान में 122 प्राइमरी स्कूल, 132 जूनियर हाईस्कूल, एवं 45 इण्टर कालेज हैं। अतः वर्ष 2021 तक 20 अतिरिक्त प्राइमरी स्कूल एवं जूनियर हाईस्कूल, 34 हाईस्कूल एवं 10 इण्टर कालेज की आवश्यकता होगी।

इस प्रकार न्यूनतम 50.0 हेक्टेयर भूमि शैक्षिक सुविधाओं हेतु आरक्षित की जानी है जो कि 1 हेक्टेयर प्रति हाईस्कूल/इण्टर कालेज, 0.3 हेक्टेयर प्रति प्राइमरी/जूनियर हाईस्कूल के मानक के अनुत्तर होंगे हैं।

प्राइमरी एवं जूनियर हाईस्कूल की भूमि सेक्टर प्लान ले-आउट प्लान तैयार करते समय सामुदायिक सुविधाएँ एवं आवासीय, उद्योग में आरक्षित किये जाने का प्रस्ताव है तथा 10 इण्टर कॉलेज का प्रस्ताव महायोजना एवं जोनल प्लान में आरक्षित सामुदायिक सुविधाएँ भू-उपयोग में प्रस्तावित किये जाने का प्रस्ताव है।

3.5.2 स्वास्थ्य सेवाएँ

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2000 के अनुसार प्रत्येक 16,000 की जनसंख्या पर एक स्वास्थ्य केंद्र व 1 लाख की जनसंख्या पर एक सामान्य चिकित्सालय 100 से 200 शैयाओं के साथ एनसिलरीज व फार्मसियों के आवास सहित उपलब्ध कराये जाने का प्रावधान है जिसके अनुसार वर्ष 2021 तक 34 स्वास्थ्य केंद्र एवं 5 सामान्य चिकित्सालय की आवश्यकता होगी।

वर्तमान में इस जोन में 8 सामान्य चिकित्सालय विद्यमान हैं एवं 22 नर्सिंग होम स्वास्थ्य सेवाएँ प्रदान कर रहे हैं।

इस प्रकार वह जोन स्वास्थ्य सेवाओं को दृष्टि से अपूर्ण आग में परिपूर्ण है। अतः इसके लिए अलग से भूमि अधिष्ठा करने की कोई आवश्यकता नहीं पायी गयी फिर भी स्वास्थ्य केंद्र महायोजना में प्रस्तावित सामुदायिक भू-उपयोग में प्रस्तावित किये जा सकते हैं।

3.5.3 दूर संचार सुविधायें एवं अन्य आवश्यक सुविधायें

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2000 के मानक के अनुसार प्रत्येक 10,000 की जनसंख्या पर 1 उप डाकघर तथा प्रत्येक 1 लाख की जनसंख्या पर 1 डाक तथा तारघर/टेलीफोन एक्सचेंज की सुविधा उपलब्ध करायें जाने का प्रावधान है जिनके अनुसार 54 उप डाकघर एवं 5 डाक तथा तारघर, टेलीफोन एक्सचेंज इस जोन में प्रस्तावित किये जाने हैं। वर्तमान में 20 उप डाकघर एवं 12 तारघर उपलब्ध है। अतः वर्ष 2021 तक 34 अतिरिक्त उप डाकघर एवं 4 अतिरिक्त डाक तथा तारघर/टेलीफोन एक्सचेंज की आवश्यकता होगी जिसके लिए कुल क्षेत्रफल मानक के अनुसार प्रति उप डाकघर 100 वर्ग मी० एवं प्रति तथा तारघर/टेलीफोन एक्सचेंज हेतु 0.4 हेक्टेयर प्रस्तावित किया जाना है। उपडाकघर हेतु प्रावधान सेक्टर लेआउट तैयार करते समय प्रस्तावित किये जाने का प्रस्ताव है तथा जोनल प्लान में आवश्यक डाक/तार एवं टेलीफोन एक्सचेंज प्रस्तावित किया गया है।

3.5.4 पुलिस स्टेशन/चौकी

भवन निर्माण एवं विकास उप विधि 2000 के मानक के अनुसार प्रत्येक 50,000 की जनसंख्या पर कर्मचारियों के आवास सहित एक पुलिस स्टेशन तथा प्रत्येक 20,000 की जनसंख्या पर कर्मचारी आवास सहित। पुलिस चौकी की सुविधा उपलब्ध करायें जाने का प्रावधान है जिसके अनुसार 10 पुलिस स्टेशन एवं 27 पुलिस चौकी आवश्यकता वर्ष 2021 तक होगी। वर्तमान में इस क्षेत्र में 2 पुलिस स्टेशन व 13 पुलिस चौकी उपलब्ध है। अतः 8 अतिरिक्त पुलिस स्टेशन व 14 पुलिस चौकी की आवश्यकता होगी। जिसका कुल क्षेत्रफल मानक के अनुसार 8 हेक्टेयर प्रति पुलिस स्टेशन तथा 0.4 हेक्टेयर प्रति पुलिस चौकी के अनुसार प्राविधानित किया जाना है। जोनल प्लान के आवश्यकतानुसार पुलिस स्टेशन व पुलिस चौकी के प्रस्ताव दिये गये हैं तथा आवश्यकतानुसार पुलिस स्टेशन व चौकी का प्रस्ताव जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार अनुमन्य उपयोग में दिये जा सकेंगे।

3.5.5 अग्निशमन केंद्र

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2000 के मानक के अनुसार प्रत्येक 5 कि.मी. की परिधि पर न्यूनतम 0.8 हेक्टेयर क्षेत्रफल पर एक अग्निशमन केंद्र कर्मचारी आवास सहित का प्रावधान है। वर्तमान में इस क्षेत्र में कोई भी अग्निशमन केंद्र नहीं है तथा इस क्षेत्र की महत्ता को देखते हुए एक अग्नि शमन केंद्र 0.4 हेक्टेयर भूमि पर का प्रस्तावित किया जाना है जिसे कि जोनल प्लान में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधायें भू-उपयोग में प्रस्तावित किये जाने का प्रस्ताव है।

3.5.6. धार्मिक भवन

कवाल नगरों के लिए तैयार की गई बिल्डिंग (भवन) उपविधि में दिये गये मानक के अनुसार प्रत्येक 15,000 व्यक्ति पर 0.8 हेक्टेयर क्षेत्रफल का धार्मिक भवन प्रस्तावित किये जाने का प्रावधान है जिसके अनुसार 36 धार्मिक भवन की आवश्यकता, वर्ष 2021 तक होगी, वर्तमान में 27 धार्मिक भवन, आश्रम व धर्मशाला के रूप में विद्यमान हैं। अतः 2021 तक 9 अतिरिक्त धार्मिक भवन की आवश्यकता होगी। जिसके लिए 7.2 हेक्टेयर भूमि सुरक्षित किया जाना है। जो कि जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार अनुमन्य भू-उपयोग में प्रस्तावित किया जा सकेगा।

3.5.7 सामुदायिक हॉल/सेन्टर

कवाल नगरों के लिए तैयार की गई भवन उपविधि में दिये गये मानकों के अनुसार प्रत्येक 15,000 व्यक्ति पर एक न्यूनतम 0.8 क्षेत्रफल का सामुदायिक हॉल/सेन्टर प्रस्तावित किये जाने का प्रावधान है जिनके अनुसार 36 सामुदायिक हॉल/सेन्टर की आवश्यकता वर्ष 2021 तक होगी। वर्तमान में 25 सामुदायिक हॉल, बारातघर/बैंकट हॉल के रूप में विद्यमान है। अतः वर्ष 2021 तक 11 अतिरिक्त सामुदायिक हॉल/सेन्टर की आवश्यकता होगी, जिसके लिए न्यूनतम क्षेत्रफल 0.3 हेक्टेयर प्रति सामुदायिक हॉल के मानक निर्धारित है। तदनुसार अतिरिक्त सामुदायिक हॉल/सेन्टर ऐसे उपयोग में अनुमन्य किये जा सकेंगे जो कि जोनिंग रेगुलेशन अनुसार अनुमन्य है परन्तु भूमि का 50 प्रतिशत क्षेत्र पार्किंग हेतु सुरक्षित रखा जाना अनिवार्य होगा।

3.5.8 पुस्तकालय

वर्तमान में जॉस लाइब्रेरी के नाम से एक सार्वजनिक पुस्तकालय इस जोन में स्थित है।

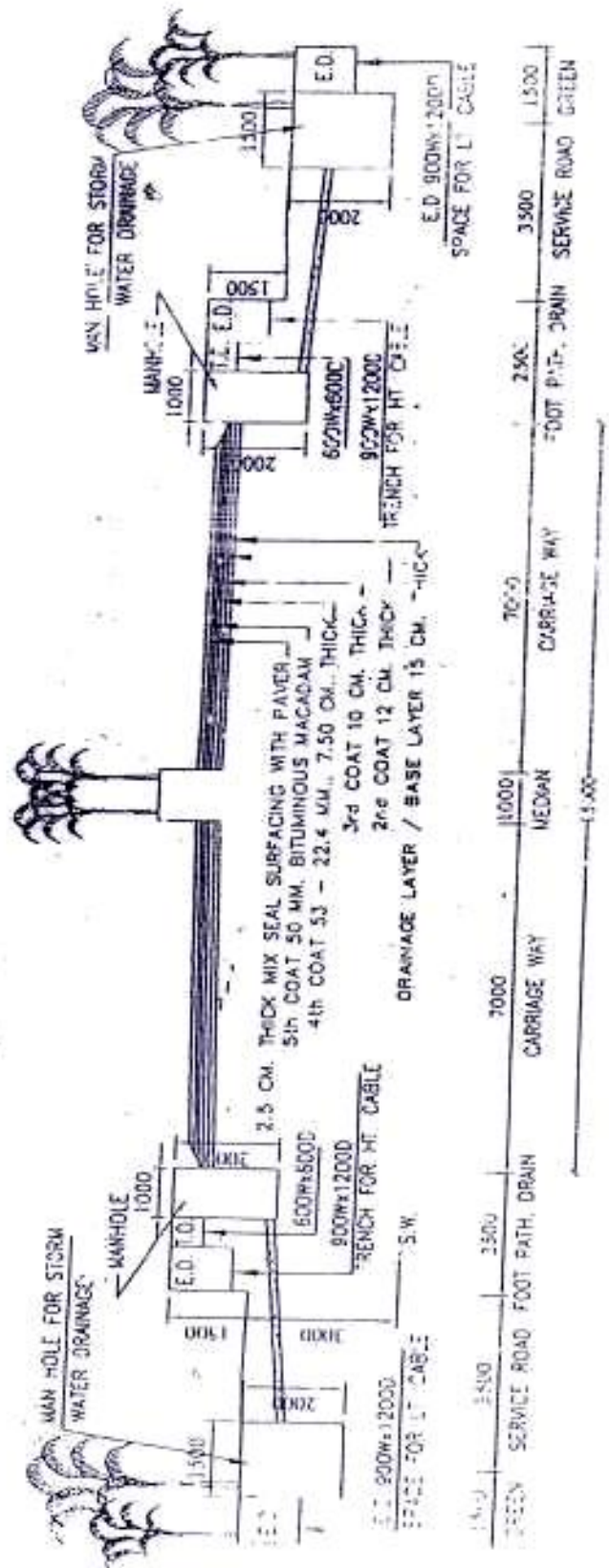
3.5.9 छविगृह/मल्टीप्लेक्स

वर्तमान में इस जोन में 11 छविगृह हैं तथा एक मल्टीप्लेक्स वेडिंग हॉल के नाम से तुलसी टॉकीज के पास निर्माणाधीन है। कवाल नगरों के लिए तैयार की गई भवन उपविधि में दिये गये मानक के अनुसार प्रत्येक 25,000 व्यक्ति पर एक छविगृह का प्रावधान है जिसके अनुसार 22 छविगृह की आवश्यकता होगी। वर्तमान में मल्टीप्लेक्सों का प्रचलन देखते हुए 10 मल्टीप्लेक्स/छविगृह की आवश्यकता होगी। जिन्हें जिला व्यापारिक केंद्र व सेक्टर व्यापारिक केंद्र भू-उपयोग में प्रस्तावित किया जा सकेगा।

3.6 मनोरंजन एवं खुले स्थल

आगरा महायोजना 2021 में 32.62 हेक्टेयर भूमि सेक्टर पार्क 124.0 हेक्टेयर भूमि क्षेत्रीय पार्क व 175.0 हेक्टेयर मनोरंजन पार्क के रूप में प्रस्तावित की गयी है। उपरोक्त के अतिरिक्त 84 क्षेत्र में लगभग 2573.76 हेक्टेयर भूमि वन क्षेत्र के रूप में उपलब्ध है। प्राधिकरण की चार्ट नंबर दिनांक 18.12.2005 की मद संख्या 22 में लिये गये निर्माण क्रम में उपरोक्त आगरा

30.0 मी. चौड़े मार्ग का विपिकम डिजाइन



TYPICAL CROSS SECTION ON 30.0 METER ROAD

ALL DIMENSIONS ARE IN MM.

- LEGEND**
- SEWER LINE
 - TELEPHONE DUCT
 - ELECTRICAL DUCT

विकास प्राधिकरण द्वारा शासन को प्रेषित ए.प्र संख्या 25/डी/सोएपी/006 दिनांक 20.01.06 व 21/डी/टी.पी./2006 दिनांक 22.05.06 के क्रम में 7.8648 हेक्टेयर भूमि क्षणीय पार्क व 61.3768 हेक्टेयर भूमि मनोरंजन पार्क से आवासीय किये जाने हेतु प्रकरण शासन को अप्रसारित/सन्दर्भित किया गया है जिसे लि: जोनल प्लान में समायोजित करते हुए उतनी ही अतिरिक्त भूमि क्षेत्रीय पार्क व मनोरंजन पार्क हेतु प्रस्तावित की गयी है।

प्रश्नगत जोन में पालीवाल पार्क एक प्रमुख खुले सेक्टर पार्क के रूप में विद्यमान है तथा उपरोक्त के अतिरिक्त 75.84 हेक्टेयर भूमि जोनल सेक्टर पार्क हेतु अतिरिक्त रूप से प्रस्तावित की गयी है। इस प्रकार प्रश्नगत जोन में मनोरंजन एवं खुले स्थल के रूप में वन भूमि बाग, हरित पट्टिका, निषिद्ध क्षेत्र, खेन गांव, बगीची को सम्मिलित करते हुए कुल 3136.9 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित है जो कि सम्पूर्ण क्षेत्र का 43.06 प्रतिशत है।

3.7 यातायात एवं परिवहन

उपरोक्त परिक्षेत्र में एम.जी.रोड व आगरा-मथुरा NH-2 प्रमुख मार्ग है जिन पर अधिकांश प्रमुख क्रियायें केन्द्रित हैं। आगरा महायोजना 2021 के अनुसार 49.95 हेक्टेयर भूमि ट्रान्सपोर्ट नगर 4.10 हेक्टेयर भूमि बस अड्डा 267.39 हेक्टेयर भूमि महायोजना मार्ग व रेलवे सम्पत्ति के रूप में प्रस्तावित है, नगर में एक अन्तरराष्ट्रीय बस अड्डा मथुरा मार्ग पर स्थित है एवं एक ट्रान्सपोर्ट नगर विकसित किया जा रहा है। प्राधिकरण द्वारा रुनकता के पास महायोजना में प्रस्तावित ट्रान्सपोर्ट नगर भूमि का अधिग्रहण किया जाने की कार्यवाही प्रारम्भ की गयी है तथा इस क्षेत्र में आवश्यक सम्पर्क मार्ग द्वारा जोड़ने के उद्देश्य से अतिरिक्त जोनल प्लान रोड प्रस्तावित किये गये हैं, जिसके फलस्वरूप मार्ग के अन्तर्गत कुल 540.69 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गयी है।

आगरा महायोजना 2021 के प्रस्तावों में यह भी उल्लेख है कि जोनल प्लान बनाने समय पूर्व में सम्बन्धित क्षेत्र के प्रस्तावित जोनल मार्गों को यथा सम्भव बनाया रखा जाये। कई ऐसे जोनल मार्ग जो पूर्व महायोजनानुसार प्रस्तावित किये गये थे परन्तु वर्तमान में उनका निर्माण किया जाना सम्भव नहीं है को निरस्त किया गया है शेष मार्गों को जहाँ तक सम्भव हो सके को यथावत् सुरक्षित रखा गया है।

3.8 ड्रेनेज प्लान

आगरा विकास प्राधिकरण ने उ.प्र. जल निगम लिमिटेड वर्ल्ड बैंक यूनिट-1,4/4, संजय प्लेस, आगरा द्वारा आगरा नगर के लिए स्ट्राम वाटर ड्रेनेज सिस्टम की महायोजना तैयार करायी गयी जिसके प्रमुख सुझाव निम्न हैं :-

1. 12 मीटर तक की चौड़ी सड़कों पर कोई फार्मल ड्रेन की आवश्यकता नहीं पायी गयी तथा ऐसी सड़कों पर पानी की निकासी सड़क के द्वारा की जाने का प्रस्ताव दिया गया है।

इस सम्बन्ध में अपील प्राप्त हुई तथा यह उचित पाया गया कि 12 मी. से कम चौड़े मार्ग या भी फालि इन की व्यवस्था कराया जाय तथा कम से कम के.सी. इन की व्यवस्था तो हर मार्ग में रखी जाये।

2. 13 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर फार्मल ड्रेनेज सिस्टम प्रस्तावित किया जायेगा तथा पाईप इन साईज्व 1200 एम.एम. रखे जाने का सुझाव दिया गया है तथा जहां तक हो सके रेक्टैंगुलर इन के स्थान पर पाईप के माध्यम से इन का सुझाव दिया गया है।
3. सभी इन्स हू राइट ऑफ वे पर जो भी अनाधिकृत निर्माण हुए है, को हटाया जाना होगा ताकि उनका डीसिल्टिंग किया जाना सम्भव हो सके एवं मरम्मत का कार्य किया जा सके।

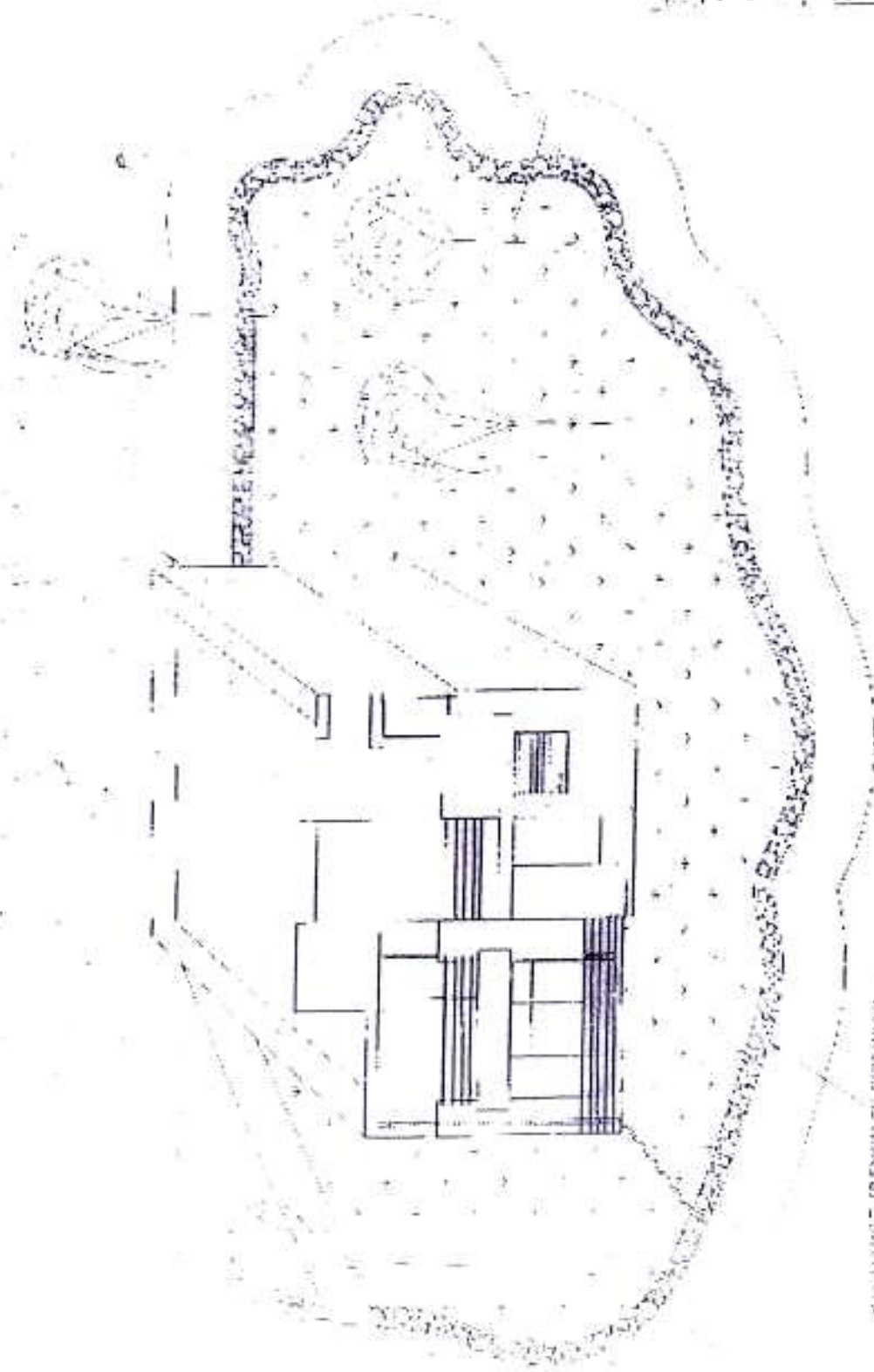
3.9 रेन वाटर हार्वेस्टिंग

आगरा में सालाना वर्षा 611.8 एम.एम. है जबकि बढ़ते हुए मार्गों व भवनों की संख्या के कारण परमियेबिल साइल को धीरे-धीरे कमी होने के फलस्वरूप ग्राउण्ड वाटर का रिचार्ज कम होता जा रहा है। उपरोक्त के अतिरिक्त ग्राउण्ड वाटर स्रोत के अनियोजित ढंग से एवं पनपाने मात्रा में अति दोहन के कारण ग्राउण्ड वाटर स्तर तेजी से नीचे गिर रहा है, परिणामस्वरूप शहरों की बढ़ती आबादी को समुचित जलापूर्ति करने में भविष्य में कठिनाई हो सकती है। ऐसी स्थिति में पेयजल के उपयोग एवं ग्राउण्ड वाटर के स्रोत के संरक्षण में मितव्ययता, जल प्रयोग तथा रिचार्जिंग में समुचित जल प्रबंधन द्वारा संतुलन स्थापित नहीं किया गया तो निकट भविष्य में पेयजल का भारी संकट पैदा हो सकता है। ऐसे में प्राकृतिक डिप्रेशन्स जलाशय, तालाब या पोखर को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु उपयोग में लाया जा सकता है।

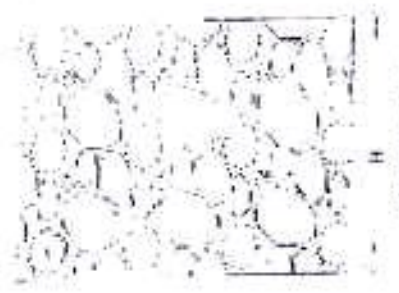
इस ओर शासन द्वारा भी ध्यान आकर्षित किया गया है तथा समुचित व्यवस्था हेतु प्राविधान करने के निर्देश दिये गये हैं जो कि निम्नवत् है :-

1. नगरीय क्षेत्र में पड़ने वाले प्राकृतिक जलाशयो, तालाबो अथवा पोखरो को चिन्हित कर संरक्षित किये जाये जिससे किसी अन्य प्रकार का उपयोग अनुमन्य न किया जाये।
2. जहां तक हो सके ऐसे प्राकृतिक जलाशय एवं तालाब अथवा पोखरा के आस-पास की भूमि को मनोरंजन की दृष्टि से विकसित किया जाये जिससे कि नगर की जनता को दोहरे लाभ प्राप्त हो सकें।
3. 20 एकड़ से अधिक विभिन्न योजनाओं के ले आउट प्लान में पार्क एवं खुले क्षेत्रों के अन्दर्गत कुले योजना क्षेत्र का लगभग 5 प्रतिशत भूमि जलाशय के रूप में विकसित किया जाये। ऐसे जलाशय का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 एकड़ तथा गहराई 6 मीटर रख जाना प्राविधान है।

TYPICAL TRENCH TYPE RECHARGE SYSTEM



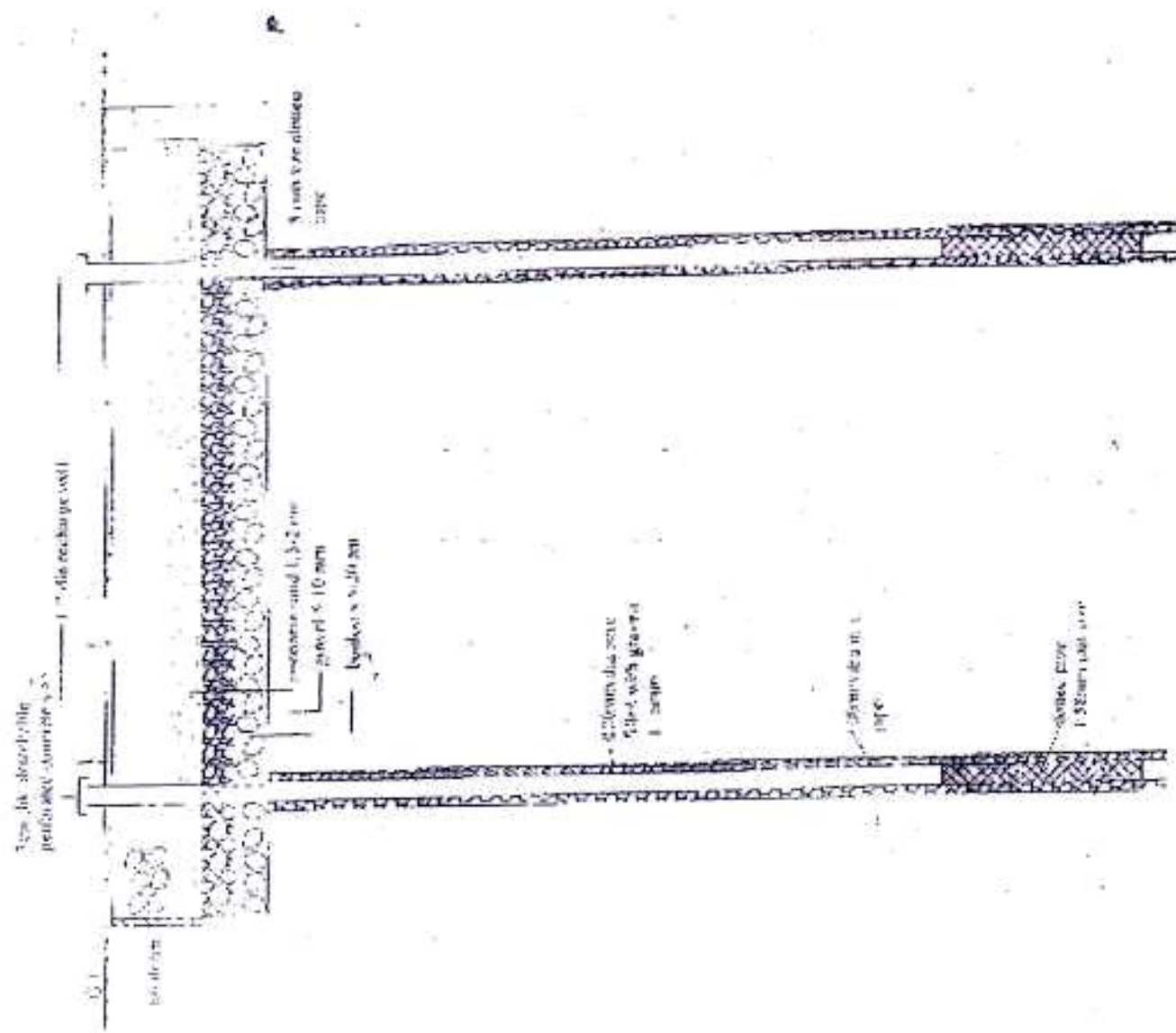
RECHARGE TRENCH WITH
BOUNDARY



SET 000000 00

PROPOSED SCHEMATIC TRENCH WITH BORE

WELL TYPE RECHARGE SYSTEM



4. 20 एकड़ से कम क्षेत्रफल की योजनाओं में उपरोक्तानुसार जलारण अथवा पार्क/ग्रीन बेल्ट के अनुसार निर्धारित मात्रक के अनुरूप एक कोने में डिजाईन/रिचार्जिंग बनाया जाये।
5. नयी योजना बनाने से पूर्व क्षेत्र को जूलॉजिकल/हाइड्रोजूलॉजिकल सर्वेक्षण कराया जाये ताकि ग्राउंड वाटर रिचार्जिंग हेतु स्थानीय आवश्यकतानुसार उपरोक्त पद्धति को अपनाया जा सके।
6. पार्कों में पक्का निर्माण (पवेक पैवमेन्ट सहित) 5 प्रतिशत से अधिक न किया जाये तथा फुटपाथ व ट्रेफ्स यथासम्भव पर्नियेबल एवं सेमीपर्नियेबल परफोरेटेड ब्लॉक के प्रयोग से ही बनाया जाये।
7. सड़कों/ पार्कों तथा खुले स्थानों में वृक्षारोपण हेतु ऐसे पौधे की प्रजातियों का चयन किया जाये जिनको जल की न्यूनतम आवश्यकता हो एवं जिससे वे ग्रीष्म ऋतु में भी हरे भरे रह सकें।
8. जहाँ तक सम्भव हो सके सड़कों के किनारे ब्रिक ओनऐज/लून स्टांन पैवमेन्ट का प्राविधान किया जाये ताकि ग्राउंड वाटर की रिचार्जिंग हो सके।
9. 1000 वर्गमीटर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के पूखण्डों एवं घुप हाउसिंग योजनाओं में छतों एवं खुले स्थानों से प्राप्त होने वाले बरसाती जल को परकोलेशन पिट्स के माध्यम से ग्राउंड वाटर चार्जिंग के लिये अनिवार्य किया जाये। उपरोक्त व्यवस्था को भविष्य में निर्मित होने वाले शासकीय भवनों के लिये भी अनिवार्य किया जाये तथा पूर्व निर्मित शासकीय भवनों में रूप टॉप रेन हार्वेस्टिंग एवं रिचार्ज प्रणाली को अपनाया जाये।

3.10 सीवरेज ट्रीटमेन्ट

नगर में 21 कि.मी. टूक्स सीवर लाइन तथा 120 कि.मी. ब्रांच सीवर लाइन बिछी हुई है तथा नगर में तीन सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लांट धाधुपुरा में तोरा की आबादी के पीछे स्थित है जहाँ पर सम्बन्धित जोन व उससे लगे हुए क्षेत्र के सीवरेज को एकत्रित करके शुद्धीकरण कराते हुए यमुना में अथवा कृषि कार्य के उपयोग में लाया जाता है। प्रस्तुत क्षेत्र एक प्रमुख विकासशील क्षेत्र है। जहाँ पर उचित मात्रा में आवश्यक डिजायन के अनुरूप सीवर लाइन बिछाया जाना अनिवार्य है जिससे कि खुले जाले के माध्यम से सीवरेज को बहाये जाने पर रोक लगायी जा सके।

प्रस्तुत जोन में अधिकांश एरिया विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित किया गया है अथवा विकसित किया जाना प्रस्तावित है तथा इस क्षेत्र में अन्य शहरों के बड़े-बड़े बिल्डिंग भी अपनी योजनाये विकसित कर रहे हैं। अतः इस क्षेत्र के लिए निम्न सुझाव है :-

1. इस क्षेत्र में व्यवस्थित रूप से सीवरेज नेटवर्क बिलगयी जाये तकि सीवरेज का उचित एकत्रीकरण व निस्तारण हो सके।
2. क्षेत्र के नालों के माध्यम से बह रहे सीवरेज का यमुना में गिरने से पूर्व टेप कर ट्रीट करने के पश्चात यमुना नदी के डाउन स्ट्रीम पर गिराया जाय।
3. विशेषज्ञों की गव के अनुसार उचित सीवरेज नेटवर्क एवं आधुनिक सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लांट पर्याप्त संख्या में विकसित किया जाये जिसके लिए जोनल प्लान में फ्लेक्सिबिलिटी रखे जाने के उद्देश्य से कोई निश्चित स्थान निर्धारित नही किया जा रहा है तथा विशेषज्ञों की राय के अनुसार जो स्थान उपर्युक्त होगा उगारे बनाये जाने का प्रावधान है।
4. नगर के प्रमुख खुले बह रहे नाले के दोनों तरफ 3 मी. की गहराई तक भूमि को वृक्षारोपण हेतु सुरक्षित किदे जाने का प्रस्ताव है।

3.11 जलापूर्ति

वर्तमान में नगर में जलापूर्ति हेतु नगर को तीन प्रमुख भागों में विभाजित किया गया है जो कि क्रमशः सूर्य नगर (जोन-1), लोहामण्डो (जोन-2) तथा ताजगंज (जोन-3) है। इन तीनों प्रमुख जोनों को पुनः 26 छोटे जोन्स में बाटा गया है, जिसमें से 15 जोन्स विकसित है तथा शेष अविकसित है। नगर की जलापूर्ति के दृष्टिकोण से विकसित व अविकसित क्षेत्र, वर्तमान में जलापूर्ति का नेटवर्क तथा ग्राउण्ड लेवल जलाशय तथा ओवर हेड-टैंक की स्थिति मानचित्र केंद्रीय प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड द्वारा तैयार किये गये इनवाइरमेन्टल मैनेजमेन्ट प्लान के मानचित्र में दी गयी है।

आगत नगर में जलापूर्ति का एक स्रोत यमुना नदी है तथा महाप्रबन्धक, जल संस्थान आगरा द्वारा प्रस्तुत किये गये आकड़ों के अनुसार नगर में दो जलकल स्थापित है, जिनकी क्षमता निम्नवत है

- | | |
|---------------------------|---------------|
| 1. प्रथम जलकल जीवनी मण्डी | 25 एम.एल.डी. |
| 2. द्वितीय जलकल सिकन्दरा | 144 एम.एल.डी. |

दोनों जलकल संस्थानों से औसत रूप से 225 एम.एल.डी. जलापूर्ति की जा रही है। नगर निगम सौरा के अन्तर्गत अधिकारा मोहल्लों में जलापूर्ति की सुविधा उपलब्ध है, फिर भी वार्डों में जैसे सिकन्दरा-2, बौदला 2 व 3 शाहगंज, ताजगंज 2 व 3, टांस यमुना 2 तथा घटवासन 2 के कुछ भागों में जलापूर्ति हेतु नेटवर्क नहीं है, जहां के निवासी ट्यूबवेल व हैंड पम्पो से पानी की आवश्यकता की पूर्ति करते हैं।

नगर के लिए 11 जोनल पम्पिंग स्टेशनों के माध्यम से जलापूर्ति उपलब्ध कराये जा रहे है। 225 एम.एल.डी जल में से 200 एम.एल.डी. नगर के नागरिकों के लिये तथा शेष एम.एल.डी. जल, एल.डी.एन. ब्लॉक, गवतार्ग तथा केंद्रीय क्षेत्रों में वितरित किया जाता है। जलापूर्ति का रूप में

वितरित किये जा रहे पानी का लगभग 40 प्रतिशत ट्रांसमिशन एवं डिस्ट्रीब्यूशन के दौरान नष्ट हो जाता है, इस प्रकार वास्तव में शहरी जलापूर्ति के रूप में 120 एम.एल.डी. का वितरण होता है।

मानक अनुसार प्रतिदिन प्रति व्यक्ति 150 लीटर की जलापूर्ति होनी चाहिए। इस प्रकार नगरीय जनसंख्या हेतु 337.50 एम.एल.डी. जलापूर्ति की आवश्यकता होगी। जन के ट्रांसमिशन तथा डिस्ट्रीब्यूशन में 30 प्रतिशत का वेस्टेज मानते हुए कुल 482.14 एम.एल.डी. जलापूर्ति की आवश्यकता उपलब्ध करायी जा सके।

महायोजना 2021 के प्रस्ताव में जलापूर्ति को बढ़ाने के दृष्टिकोण से यमुना के अपस्ट्रीम पर बैराज का प्रस्ताव किया गया है तथा जलापूर्ति हेतु अन्य स्रोत जैसे वाटर हार्वेस्टिंग अथवा यमुना किनारा क्षेत्र में रिचार्जिंग के वैकल्पिक स्रोत के रूप में विकसित किये जाने का सुझाव किया है तथा पानी ट्रांसमिशन एवं डिस्ट्रीब्यूशन के दौरान पानी की वेस्टेज को कम करने के लिए पाइपों के जॉइंट्स में सुधार एवं लीकेज जंक लगे पाइपों को चिन्हित कर बदले जाने का सुझाव दिया है।

उचित जलापूर्ति हेतु विशेषज्ञों को यह अनुसार आधुनिक जलापूर्ति व्यवस्था हेतु प्लान तैयार कराया जाना उचित होगा जो कि जोनल प्लान में समायोजित किया जा सके।

3.12 विद्युत केन्द्र

नगर में आवश्यक विद्युत आपूर्ति हेतु विद्युत विशेषज्ञों द्वारा विद्युत महायोजना तैयार किये जाने की आवश्यकता है, जिससे कि न केवल प्ररतगत जोन बल्कि सभी जोनों की विद्युत आपूर्ति बिना किसी कटौती के सुचारू रूप से उपलब्ध हो सके। वैसे आगरा नगर में आवश्यक विद्युत आपूर्ति (1880 एम.बी.ए.) तथा नगर द्वारा (180 एम.बी.ए.) व 80 एम.बी.ए. विद्युत आपूर्ति क्रमशः राजस्थान व ग्रामीण क्षेत्रों को उपलब्ध करायी जा रही है फिर भी पर्याप्त ट्रांसमिशन इन्फ्रस्ट्रक्चर न होने के फलस्वरूप अक्सर पावल ब्रेक डाउन हो जाते हैं जिस पर विचार किया जाना अनिवार्य होगा। वर्तमान में इस क्षेत्र में 220 के.वी.ए. का विद्युत स्टेशन तथा 33 के.वी.ए. के कई विद्युत सबस्टेशन हैं। आगरा नगर में उपर्युक्त ट्रांसफार्मेशन व ट्रांसमिशन के लिए सील एवं उसके मार्ग तथा विद्युत आपूर्ति सभी प्रस्ताव अलग से विशेषज्ञों एवं सम्बन्धित विभाग के सहयोग से नगर के लिये विद्युत महायोजना तैयार कराया जाना आवश्यक है जिससे कि उसे आगरा महायोजना 2021 में समायोजित किया जा सके।

3.13 अन्य प्रमुख रेगुलेशन व प्रस्ताव

(क) प्रमुख मार्गों के दोनों तरफ लाईन में वृक्ष लगाया जाना होगा।

(ख) सभी सरकारी एवं व्यक्तिगत गाँवों का संगठित करना होगा तथा उनमें बिराई भी प्रस्तावित किया जायेगा।

वितरित किये जा रहे पानी का लगभग 40 प्रतिशत ट्रान्समिशन एवं डिस्ट्रीब्यूशन के दौरान नष्ट हो जाता है, इस प्रकार वास्तव में शहरी जलापूर्ति के रूप में 120 एम.एल.डी. का वितरण होता है।

मानक अनुसार प्रतिदिन प्रति व्यक्ति 150 लीटर की जलापूर्ति होनी चाहिए। इस प्रकार नगरीय जनसंख्या हेतु 337.50 एम.एल.डी. जलापूर्ति की आवश्यकता होगी। जल के ट्रान्समिशन तथा डिस्ट्रीब्यूशन में 30 प्रतिशत का वेस्टेज मानते हुए कुल 482.14 एम.एल.डी. जलापूर्ति की आवश्यकता उपलब्ध करायी जा सके।

महायोजना 2021 के प्रस्ताव में जलापूर्ति को बढ़ाने के दृष्टिकोण से यमुना के अपस्ट्रीम पर बैराज का प्रस्ताव दिया गया है तथा जलापूर्ति हेतु अन्य स्रोत जैसे वाटर हार्वेस्टिंग अथवा यमुना किनारे क्षेत्र में रिचार्जिंग के बैकाल्पिक स्रोत के रूप में विकसित किये जाने का सुझाव किया है तथा पानी ट्रान्समिशन एवं डिस्ट्रीब्यूशन के दौरान पानी की वेस्टेज को कम करने के लिए पाइपों के नेटवर्क में सुधार एवं लीकेज. जंक लगे पाइपों को विनष्ट कर बदले जाने का सुझाव दिया है।

उचित जलापूर्ति हेतु विशेषज्ञों की राय अनुसार आधुनिक जलापूर्ति व्यवस्था हेतु प्लान तैयार कराया जाना उचित होगा जो कि जोनल प्लान में समायोजित किया जा सके।

3.12 विद्युत केन्द्र

नगर में आवश्यक विद्युत आपूर्ति हेतु विद्युत विशेषज्ञों द्वारा विद्युत महायोजना तैयार किये जाने की आवश्यकता है, जिससे कि न केवल प्रशमगत जान बल्कि सभी जोनों की विद्युत आपूर्ति बिना किसी कटौती के सुचारु रूप से उपलब्ध हो सके। वैसे आगरा नगर में आवश्यक विद्युत आपूर्ति (1880 एम.बी.ए.) तथा नगर द्वारा (180 एम.बी.ए.) व 80 एम.बी.ए. विद्युत आपूर्ति क्रमशः राजस्थान व ग्रामीण क्षेत्रों को उपलब्ध करायी जा रही है फिर भी पर्याप्त ट्रान्समिशन इन्फ्रास्ट्रक्चर न होने के फलस्वरूप अक्सर पावेल ब्रेक डाउन हो जाते हैं जिस पर विचार किया जाना अनिवार्य होगा। वर्तमान में इस क्षेत्र में 220 के.वी.ए. का विद्युत स्टेशन तथा 33 के.वी.ए. के कई विद्युत सबस्टेशन हैं। आगरा नगर में उपर्युक्त ट्रान्सफार्मेशन व ट्रान्समिशन के लिए सौल एवं उसके मार्ग तथा विद्युत आपूर्ति सभी प्रस्ताव अलग से विशेषज्ञों एवं सम्बन्धित विभाग के सहयोग से नगर के लिये विद्युत महायोजना तैयार कराया जाना आवश्यक है जिससे कि उसे आगरा महायोजना 2021 में समायोजित किया जा सके।

3.13 अन्य प्रमुख रेगुलेशन व प्रस्ताव

(क) प्रमुख पार्कों के दोनों तरफ लाईन में वृक्ष लगाये जाना होगा।

(ख) सभी सम्बन्धीय एवं व्यक्तितगत पोखरों का संरक्षित करना होगा तथा उनके किस्से भी प्रकार को विभाजित करण/व्यवहारी द्वारा पाठ सह मानचित्र में स्थानों को दर्शाये जाने से शुरू हो गये हों।

- (ग) नगर के लिये तैयार इंजि मास्टर प्लान के तर्ज पर विरोपज्जों व सम्बन्धित लिभागों से नगर हेतु डिडुव, जलपुर्ति, सोवेज, सालिड वल्ट आदि का प्रस्तावित भी अलग से तैयार किया जाय जिसे आगरा महायोजना 2021 एवं उसके अनुसार तैयार की जा रही परिक्षेत्रीय योजना में समायोजित किया जा सके।
- (घ) बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग में भूतल पर आगरा महायोजना 2021 में निर्धारित जोडिंग रेगुलेशन के अनुसार व्यवसायिक क्रियाये अनुमन्य होगी, प्रथम तल पर व्यायालय अनुमन्य होगा एवं उसके ऊपर तल पर आवासीय के अतिरिक्त अन्य कर्षी क्रियाये अनुमन्य नहीं होगी।
- (ङ) नान कानफार्पम भू-उपयोग के अन्तर्गत ऐसे भवन/विकास/तलपट मानचित्र जो पूर्व में स्वीकृत हैं एवं नियमानुसार मांके पर बने हुए हैं वो बन रहने का अधिकार रहेगा परन्तु उनमें किसी भी प्रकार का विस्तार अनुमन्य नहीं होगा।

3.14 आवास नीति

आवास नीति के अन्तर्गत महायोजना एवं परिक्षेत्रीय योजनाओं में निम्न अपेक्षाये हैं:-

- रिहायशी एवं कार्य क्षेत्रों में पारस्परिक सामन्जस्य व रिलेशनशिप रखा जाय।
- पर्यावरण की सुरक्षा एवं संरक्षण किया जाय।
- ग्रामोण आवादी को रिहायशी क्षेत्र के साथ इन्टिग्रेट किया जाय।
- अनाधिकृत एवं अविकसित कालोनियो में आवश्यक अवस्थापना सुविधाये उपलब्ध कराये जाय।
- दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के रोजगार की व्यवस्था की जाय।
- आधुनिक तकनीक का प्रयोग करते हुए प्रस्ताव तैयार किया जाय।

तदनुसार परिक्षेत्रीय योजना, जोन-2 में निम्न प्रस्ताव किये गये हैं:-

- परिक्षेत्रीय योजना, जोन 2 में रिहायशी, कार्य क्षेत्र तथा मनोरंजन स्थल में पारस्परिक सामन्जस्य व सम्बद्धता रखी गई है, जिससे कि ऊर्जा का संरक्षण हो सके तथा ट्रेवल डिस्टेन्स व ट्रेवल टाइम में कटौती हो सके, जिससे कि यातायात एवं परिवहन पर अत्यधिक भार न हो। उक्त के अन्तर्गत सम्पूर्ण क्षेत्र को 7 सेक्टरों में विभाजित किया गया है एवं प्रत्येक सेक्टर में व्यवसायिक क्रियाये व सामुदायिक उपयोगिताये एवं सेवाओं को आवासीय उपयोग के साथ सम्बद्ध किया है।

- (ii) पर्यावरण की सुरक्षा एवं संरक्षण पर ध्यान दिया गया है, जिसके अन्तर्गत वन क्षेत्र, तालाब एवं पोखरो, नाला आदि को चिन्हित कर संरक्षित किया गया है तथा अतिरिक्त खुले स्थल अथवा पार्क प्रस्तावित किये गये हैं। इस क्षेत्र में 18 तालाब, पोखर व नलाशय चिन्हित किये गये हैं एवं 45 नालों की सूची भी तैयार की गयी है तथा 3136.9 हेक्टेयर भूमि मनोरंजन एवं खुले स्थल हेतु आरक्षित की गई है, जिसमें 2573.76 हेक्टेयर भूमि वन क्षेत्र के रूप में आरक्षित है। इस प्रकार सम्पूर्ण परिक्षेत्र का 43.06 प्रतिशत भूमि खुले स्थल, पार्क व वन के रूप में सुरक्षित की गई है।
- (iii) प्रस्तावित परिक्षेत्र में आने वाले ग्रामीण आबादियों को उचित सम्पर्क मार्गों से आपस में सम्बद्ध किया गया है, तथा प्रत्येक सेक्टर का विकास कार्य कराते समय उक्त आबादियों हेतु आधारभूत अवस्थापना सम्बन्धी सुविधायें मुहैया कराये जाने की व्यवस्था की जायेगी।
- (iv) नगर की अनाधिकृत एवं अविकसित कालोनियों में भी आधारभूत अवस्थापना सुविधायें उपलब्ध कराने एवं उन्हें उचित व्यवस्थानुसार नियमित किये जाने का सुझाव है। प्रश्नगत परिक्षेत्र में अधिकांशतः कालोनियों विद्यमान हैं। प्राधिकरण द्वारा किये गये सर्वेक्षण के अनुसार लगभग 114 अनाधिकृत कालोनियों इस क्षेत्र में स्थित हैं, जिनको शासन द्वारा जारी अनाधिकृत कालोनियों के नियमितोकरण सम्बन्धी गाइडलाइन्स को व्यवस्थानुसार नियमित कराया जाना होगा। प्रश्नगत परिक्षेत्र में आवास एवं विकास परिपद की महत्वकांक्षी, कमलानगर योजना स्थित है।
- (v) दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग की आबादियों में शासन द्वारा जारी जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर भूतल पर सेवा एवं कुटीर उद्योगों को अनुमत्य किये जाने का प्राविधान है।
- (vi) जॉनल प्लान तैयार करते समय आधुनिक तकनीक का उपयोग किया गया है, जिसके अन्तर्गत टोटल स्टेशन द्वारा क्षेत्र का सर्वेक्षण कार्य किया गया, मानचित्रों का डिजिटाइजेशन कराया जा रहा है तथा कम्प्यूटर के माध्यम से अधिकांश कार्य किये गये हैं।

3.15 हाई-टेक टाउनशिप नीति

आगरा नगर में 2 हाई-टेक टाउनशिप अनुमोदित हैं, जिनमें से 01 टाउनशिप जोन-6 में तथा दूसरा जोन-3 में प्रस्तावित है। इस प्रकार जोन-2 में हाई-टेक टाउनशिप के विकास का प्रस्ताव नहीं है।

3.16 इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति

प्राधिकरण द्वारा जोन-5 में इन्टीग्रेटेड टाउनशिप हेतु भूमि आरक्षित की गयी है। इस प्रकार इस परिक्षेत्र में कोई भूमि इन्टीग्रेटेड टाउनशिप हेतु आरक्षित नहीं की है और न ही इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अनुसार संबंधित कितनी भी संस्था द्वारा इस क्षेत्र में कोई अच्छुक्ता जाहिर की गयी है।

3.17 पर्यटन नीति

प्रदेश सरकार द्वारा वर्ष 1997-98 में पर्यटन को उद्योग का दर्जा किया गया। आगरा में पर्यटन की अपार संभावनाएं हैं तथा सिकन्दरा व मरियम टोम्ब के स्थित होने के फलस्वरूप जोन-2 की विशेष महत्ता है, जहां पर नगर के एक पांच सितारा होटल व अन्य श्रेणी के होटल, उच्च श्रेणी के रेस्टोरेन्ट, लघु एवं कुटीर उद्योग से सम्बन्धित शो-रूम विद्यमान हैं। इसके अतिरिक्त कई आधुनिक व्यवसायिक माल निर्माणाधीन हैं। अतः इस क्षेत्र को समुचित अवस्थापना सुविधा उपलब्ध कराने हेतु जोनल प्लान में प्राविधान किये गये हैं। प्रस्तावों में चौड़े मार्ग व अधिक खुले स्थल प्राविधानित हैं।

आगरा महायोजना, 2021 तथा उसके अनुसार तैयार की गयी परिक्षेत्रीय योजना, जोन-2 में पर्यटन हेतु वर्तमान सुविधाओं के अतिरिक्त पर्यटन से सम्बन्धित अन्य उपयोग, जैसे कि होटल, आदि व्यवसायिक भू-उपयोग में अनुमत्य हो सकेंगे। सिकन्दरा एवं मरियम टोम्ब से लगे हुए क्षेत्र के सौन्दर्यीकरण का प्रस्ताव है, जिससे कि पर्यटकों को आकर्षित कर सके।

3.18 फिल्म नीति

इस जोन में 11 छविगृह विद्यमान हैं एवं 2 मल्टीप्लेक्स निर्माणाधीन हैं। फिल्म नीति के अन्तर्गत निर्मित एवं विद्यमान सिनेमा हलों को संरक्षित किये जाने का प्रस्ताव है। नये छविगृह तथा मल्टीप्लेक्स हेतु भूमि परिक्षेत्रीय योजना में प्रस्तावित व्यवसायिक भू-उपयोग के अन्तर्गत उपलब्ध हो सकेंगे।

3.19 औद्योगिक एवं सेवा क्षेत्र निवेश नीति

प्रस्तावित क्षेत्र में 337.44 हेक्टेयर भूमि प्रदूषण रहित उद्योग हेतु प्रस्तावित है तथा 29.68 हेक्टेयर भूमि पर 3.40 एम.आई.डी.सी. का औद्योगिक क्षेत्र स्थापित है। औद्योगिक एवं

सेवा क्षेत्र निवेश नीति, 2004 के क्रम में शासनदेश संख्या-3352/9-आ-3-04-12 त्तित्तिव/2004, तिदिनंक 23.08.04 के अनुसार नगरीय त्तल तरांक के बजारी को स्थापना हेतु 41.70 हेक्टेयर भूमि सेक्टर व्यवसायिक केन्द्र व सुविधाजनक शापिंग सेन्टर के अन्तर्गत आरक्षित की गई है, जहां पर लघु तथा सेवा एवं कुटरी उद्योग को डिस्प्ले एवं विक्रय किया जा सकेगा तथा औद्योगिक उपयोग से सम्बन्धित अन्य व्यवसायिक क्रियायें विकसित हो सकेंगी। सूचना प्रौद्योगिकी हेतु भूमि महायोजना में जोन-5 के अन्तर्गत सुरक्षित की गई, फिर भी ऐसे उद्योग इस क्षेत्र में आंशिक भू-उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य हो सकेंगे।

3.20 आपदा प्रवन्धन

- (i) देश में समय-समय पर आये भूकम्पों की त्रासदी को दृष्टिगत रखते हुए शासन द्वारा समय-समय पर जारी भूकम्परोधी शासनदेशों एवं सुरक्षात्मक प्राविधानों को शत-प्रतिशत अनुपालन किये जाने का प्रस्ताव है। आगरा 'सौस्मिक जोन-3' के अन्तर्गत से अतः भूकम्प से सुरक्षा हेतु सभी प्राविधानों के अनुपालनोपरान्त ही किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य होगा तथा उसके अनुरूप स्ट्रक्चरल डिजाइन तैयार किये जाने का प्राविधान है।
- (ii) अग्नि-सुरक्षा की अपेक्षाओं से सम्बन्धित शासन द्वारा जारी एवं मा. उच्च न्यायालय के आदेशों के अनुपालन में अपेक्षित प्राविधानों की व्यवस्था सभी भवनों में भवन निर्माण की स्वीकृति के समय सुनिश्चित की जायेगी। इसके अतिरिक्त ऐसे सभी भवन, जो पूर्व में बन चुके हैं, निर्माणाधीन हैं, मानचित्र स्वीकृत हैं परन्तु निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं हुआ है परन्तु वर्तमान में अग्नि सुरक्षा की अपेक्षाओं को पूर्ण नहीं करते हैं, में भी उपयुक्त प्राविधान सुनिश्चित कराये जायेगे।
- (iii) आगरा नगर के मध्य से यमुना नदी गुजरती है। इस क्षेत्र में यमुना नदी के सहारे अधिकांश वन क्षेत्र व खुले क्षेत्र हैं तथा दयालबाग क्षेत्र के पास आने पर आबादी है, जहां पर बाढ़ से सुरक्षा के दृष्टिकोण से उक्त क्षेत्र में बांध का प्रस्ताव किया गया है।

जोन-2 प्रस्तावित भू-उपयोग

		क्षेत्रफल (हे०)	
1.	आवासीय		
1.1	ग्रामीण आवादी	98.16	
1.2	मध्य घनत्व आवासीय	1846.97	
1.3	न्यून घनत्व आवासीय	357.91	
	कुल	2303.04	(31.62%)
2.	व्यवसायिक		
2.1	बाजार स्ट्रीट	66.40	
2.2	जिला व्यापारिक केन्द्र	40.04	
2.3	थोक व्यापारिक केन्द्र	24.32	
2.4	सुविधाजनक शॉपिंग केन्द्र	8.00	
2.5	सेक्टर व्यापारिक केन्द्र	71.04	
2.6	पेट्रोल पम्प	2.72	
2.7	गर्बि गृह	3.44	
2.8	गोदाम	9.68	
2.9	प्रेस	1.73	
	कुल	227.40	(3.12%)
3.	कार्यालय	46.46	(0.6%)
4.	उद्योग		
4.1	उद्योग (प्रदूषण रहित)	337.44	
4.2	औद्योगिक क्षेत्र (यू.पी.एस.आई.डी.सी.)	29.68	
4.3	शीतगृह	10.40	
	कुल	377.52	(5.18%)
5.	सामुदायिक सुविधायें एवं सेवायें		
5.1	विश्वविद्यालय	4.48	
5.2	निशिष्ट संस्थान,	37.52	
5.3	महाविद्यालय	13.44	
5.4	इण्टर कॉलेज	39.08	
5.5	मंदिर	4.32	

5.6	परिसिंग डींग	3.78	
5.7	अस्पताल	2.08	
5.8	भारत घर/बैंक हॉल/अन्तर्राष्ट्रीय कानफ्रेंस हॉल	10.00	
5.9	पुलिस स्टेशन	3.36	
5.10	पुलिस चौकी	2.48	
5.11	जलकल संस्थान	22.48	
5.12	सीवज ट्रीटमेंट प्लान्ट	4.08	
5.13	हॉस्टल	26.24	
5.14	पुस्तकालय	0.32	
5.15	बिजलीघर	44.32	
5.16	डाकघर	2.40	
5.17	टेलीफोन एक्सचेंज	0.90	
5.18	कार्मिक	21.26	
5.19	सामुदायिक सुविधायें	103.52	
	कुल	345.08	(4.74%)
6	पार्क एवं खुले स्थल		
6.1	क्षेत्रीय पार्क	138.73	
6.2	मनोरंजन पार्क	320.55	
6.3	सेक्टर पार्क	48.18	
6.4	वाटर पार्क	5.92	
6.5	जोनल सेक्टर पार्क	25.84	
6.6	वाण	2.88	
6.7	वन क्षेत्र	2573.76	
6.8	हरित पट्टिका	13.94	
6.9	बगीची	3.68	
6.10	खन गाँव	3.52	
	कुल	3136.9	(43.06%)

7. यातायात एवं परिवहन

7.1	अन्तर्राष्ट्रीय बस अड्डा	5.88	
7.2	यातायात नगर	79.76	
7.3	वर्तमान मार्ग	374.76	
7.4	प्रस्तावित मार्ग	165.93	
7.5	रेलवे सम्पत्ति	9.44	
7.6	रेलवे लाइन	46.68	
	कुल	682.25	(9.37%)

8. अन्य

8.1	जलाशय	5.53	
8.2	कब्रिस्तान/समशान घाट	6.96	
8.3	गौशाला	2.08	
8.4	ऐतिहासिक स्थल	64.64	
8.5	फार्म हाउस	57.52	
8.6	नदी, नहर, नाला	1.28	
8.7	निषिद्ध क्षेत्र	28.82	
	कुल	166.83	(2.31%)
	सम्पूर्ण क्षेत्रफल	7285.48	(100%)

जोन-2 का सेक्टरवार वितरण

क्र० सं०	भू-उपयोग / सेक्टर	1	2	3	4	5	6	7	योग
1.	आवासीय								
1.1	ग्रामीण आवासीय	5.12	0	0	11.2	39.7	7.82	34.32	98.16
1.2	मध्य घनत्व आवासीय	58.12	168.97	168.35	66.16	141.37	113.02	7.89	1846.97
1.3	निम्न घनत्व आवासीय	0	0	0	58.84	124.03	0	175.04	357.91
	योग	586.32	168.97	168.35	136.2	305.1	120.84	217.25	2303.04
1.	व्यावसायिक								
2.1	बाजार स्ट्रीट	21.12	23.41	1.13	10.57	0	0	0	66.4
2.2	जिला व्यापारिक केन्द्र	0	40.4	0	0	0	0	0	40.4
2.3	ब्लॉक व्यापारिक केन्द्र	0	0	0	0	13.3	11.02	0	24.32
2.4	सुविधाजनक शॉपिंग सेन्टर	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5	सेक्टर व्यापारिक केन्द्र	0	15	3.3	12.12	16.02	24.6	0	71.04
2.6	पेट्रोल पंप	0	0	2.72	0	0	0	0	2.72
2.7	सिनेमा हॉल	0	1.94	1.5	0	0	0	0	3.44
2.8	गोदाम	1.53	2.3	0	0.64	0	5.21	0	9.68
2.9	प्रेस	0	0.2	0	1.56	0	0	0	1.76
	योग	23.65	83.25	18.82	24.89	29.32	40.83	8	227.4
1.	कार्यालय								
3.1	कार्यालय उद्योग	0.08	4.08	32.30	10	0	0	0	46.46
4.1	उद्योग (प्रदूषण रहित)	0	0	0	0	90.99	130.53	115.92	337.44
4.2	औद्योगिक क्षेत्र (गृही एस.आई.डी.)	0	0	0	0	0	29.68	0	29.68
4.3	शेनगुट	0	0	0	0	0	9.56	0.84	10.4
	योग	0	0	0	0	98.91	177.16	122.69	398.76

क्र० - सं०	भू-उपयोग/सेक्टर	1	2	3	4	5	6	7	योग
5.	सामुदायिक सुविधायें								
5.1	विश्वविद्यालय	0	4.48	0	0	0	0	0	4.48
5.2	विशिवट संस्थान	4.19	0	28.63	4.03	0	0.67	0	37.52
5.3	महाविद्यालय	0	0	8.62	0	4.52	0	0	13.44
5.4	इण्टर कातेज	7.28	4.75	7.81	8.55	0	5.17	10.44	42.4
5.5	हाईस्कूल								
5.6	नर्सिंग होम	0	0.25	1.86	1.2	0	0.46	0	3.78
5.7	अस्पताल	0	0	0	0	0	2.08	0	2.08
5.8	बारात घर/बैंकट हॉल	3.2	2.24	0	0	0	2.56	0	10
5.9	पुलिस थाना	0	0	0	1.6	0.8	0	0.96	3.36
5.10	पुलिस चौकी	0	0	0	0	0.64	1.84	0	2.48
5.11	जलकल संस्थान	0	17.44	0	0	5.04	0	0	22.48
5.12	सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट	0	0	0	4.08	0	0	0	4.08
5.13	होस्टल	0	1.2	0	25.04	0	0	0	26.24
5.14	पुस्तकालय	0	0.32	0	0	0	0	0	0.32
5.15	विद्युत गृह	0	0	0	30.52	0	13.8	0	44.32
5.16	डाकघर/टूरगाय	0	0	0	1.47	1.14	0.69	0	3.3
	टेलीफोन केन्द्र								
5.17	धार्मिक	1.58	0	0	17.61	0.36	1.73	0	21.28
5.18	सामुदायिक सुविधायें	12.8	0	0	12.4	78.32	0	0	103.52
योग		31.05	30.69	47.22	104.5	90.1	29	11.4	345.08



भू-उपयोग / सेक्टर

क्र० सं०	1	2	3	4	5	6	7	योग
6	पार्क एवं खुले स्थल							
6.1	0	0	0	0	0	0	138.73	138.7
6.2	0	0	0	0	0	0	320.55	320.5
6.3	0	26.27	2.42	9.9	2.9	0	48.18	
6.4	0	0	0	0	0	0	5.92	5.9
6.5	4.0	1.0	0	0	4.00	11.84	5.0	25.8
6.6	2.56	0	0	0.32	0	0	0	2.8
6.7	0	0	0	345.56	1103.76	0	1123.44	2573.7
6.8	0	0	13.52	0	0	0.32	0	13.8
6.9	0	0	0	3.68	0	0	0	3.7
6.10	0	0	0	3.52	0	0	0	3.5
योग	5.52	27.11	15.94	363.98	1110.45	11.16	1602.44	3131.1
7	यातायात एवं परिवहन							
7.1	0	0	5.68	0	0	0	0	5.7
7.2	0	0	48.08	0	0	31.68	0	79.7
8	अन्य							
8.1	0.42	0.48	0.42	3.73	0.48	0	0	5.5
8.2	2.6	3.11	0	0.31	0	0.94	0	6.9
8.3	2.08	0	0	0	0	0	0	2.1
8.4	0	0	0	61.76	0	2.88	0	64.6
8.5	0.8	0	0	48.72	0	0	0	49.5
8.6	0	0	0	0	21.53	7.29	0	28.8

जोनिंग रेगुलेशन्स एवं भवन निर्माण उपविधियाँ

परिचय

नगरीय विकास एवं पुनर्विकास को नियंत्रण करने हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स की एक महत्वपूर्ण भूमिका होती है। यह नगर को महायोजना एवं परिक्षेत्रीय योजनाओं को उचित रूप से क्रियान्वयन करने का एक महत्वपूर्ण वैधानिक ढंग है। नगर नियोजन के उचित अधिनियम न होने के कारण उप.प्र. की कोई भी योजना तैयार करने एवं कार्यान्वित करने का कार्य उचित दिशा में नहीं हो पता है। इस स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए जोनिंग रेगुलेशन्स नगर की महायोजना एवं परिक्षेत्रीय विकास योजना को लागू करने हेतु तैयार किये जाते हैं, जिससे महायोजना और परिक्षेत्रीय योजनाओं में प्रस्तावित विभिन्न प्रकार के भू-उपयोगों को नियंत्रित एवं कार्यान्वित किया जा सके। जोनिंग रेगुलेशन्स वर्तमान में उपलब्ध निर्माण उपविधि के अतिरिक्त होंगे, जिसके द्वारा सम्बन्धित विभाग भविष्य में होने वाले समस्त विकासको विभिन्न भू-उपयोगों के अन्तर्गत दिये गये प्राविधानों के अनुसार उचित दिशा निर्धारित कर सकते हैं।

जोनिंग रेगुलेशन्स द्वारा सकारात्मक एवं नकारात्मक दोनों प्रकार की विकास की दिशा को निर्धारित किया जाता है। नकारात्मक इस प्रकार से है कि यह कुछ उपयोगों के विकास की अनुमति नहीं देते हैं जहाँ पर ऐसे उपयोग अनुमत्य नहीं हैं एवं सकारात्मक इस रूप में है कि उन भू-उपयोगों को बढ़ावा देते हैं जहाँ कि वर्तमान में कोई विकास नहीं हुआ है। यह तथ्य भी उचित है कि जोनिंग रेगुलेशन्स के अभाव में परिक्षेत्रीय विकास योजना उचित ढंग से कार्यान्वित नहीं की जा सकती है।

जोनिंग रेगुलेशन्स इसी उद्देश्य हेतु तैयार किये गये हैं कि परिक्षेत्रीय योजना में प्रत्येक उपयोग की स्थिति पूर्व में निर्धारित नहीं की जा सकती, क्योंकि एक प्रकार के भू उपयोग में अनेक प्रकार की सुविधाएँ अनुमत्य होती हैं तथा उसकी उचित स्थिति उस योजना के अन्तर्गत उस उपयोग हेतु विस्तृत तलपट मानचित्र बनाते समय आवश्यकतानुसार निर्धारित की जा सकती है।

भाग-1 जोनिंग रेगुलेशन

(अ) वर्तमान निर्मित/विकसित क्षेत्रों हेतु जोनिंग रेगुलेशन

1.1 परिभाषा

1.1 वर्तमान स्थिति क्षेत्र/विकसित क्षेत्र

परिक्षेत्रीय विकास योजना के मानचित्र में दर्शित/प्रदर्शित सभी प्रकार को ग्रामीण आबादी को वर्तमान निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत माना जायेगा एवं निर्मित क्षेत्र का ही निर्माण उपविधि एवं जोनिंग रेगुलेशन लागू होगा।

1.2 सक्षम प्राधिकारी

विकास क्षेत्र आगत के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी का तात्पर्य आगत विकास प्राधिकरण बोर्ड से है।

2.0 ग्रामीण आबादी/विकसित क्षेत्र हेतु जोनिंग रेगुलेशन

2.1 आवासीय

2.1 ग्रामीण आबादी

अनुमन्य उपयोग

एकल आवासीय फुटकर दुकाने, बेकरी एवं कन्फेक्शनरी, भोजनालय, 10 हार्स पावर तक आटा चक्की, पॉरीऑ, सेल्यूलर मोबाइल सर्विस सेवा, नुतीर उद्योग, अनायालय, सुभासलय, टैन्डीकॉप, चिल्ड्रन हाउस, शिशुगृह एवं देखभाल केंद्र, निजी कार्यालय, एजेंट कार्यालय आदि, वृद्धावस्था देखभाल केंद्र, प्राथमिक शैक्षिक संस्था, डाकघर, तारघर, पुलिस चौकी/स्टेशन, पुस्तकालय, वाचनालय, स्वास्थ्य केंद्र, परिवार कल्याण केंद्र, डिस्पेन्सरी, हेल्थ क्लब, जिम्नेजियम, सिलाई-बुनाई, कढ़ाई, पेंटिंग कम्प्यूटर प्रशिक्षण केंद्र, योग, मनन, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केंद्र, ट्यूबवैल, ओवर हैड रिजर्व वायर, विद्युत केंद्र, सब स्टेशन पार्किंग सेल्यूलर/मोबाइल टावर, बहुउद्देशीय खुले स्थल, बागवानी, पौधशाला, उद्यान, वन, वॉटरफॉल गार्डन।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य

12 मीटर मार्ग पर समूह आवासीय, साप्ताहिक बाजार, कोयला तथा लकड़ी का टाल, होटल व वे-साइड रेस्टा (डाब्बा), भोजनालय, जलपानगृह, रेस्टोरेंट, अस्थाई सिनेमा/सर्कस, मेला स्थल, मो. एन.जी./पेट्रोल/दोबल फिलिंग स्टेशन, लघु उद्योग (प्रदूषण रहित), बैंक, सरकारी, अर्धसरकारी, अर्धसरकारी, स्थानीय निवास, कार्यालय, अतिथिगृह, धर्मशाला, अज्ञातवाग, उच्च प्राथमिक इण्डर फॉर्नेज/पार्लियामेंट, अस्पताल, निर्माण होम, धार्मिक भवन, सामुदायिक केंद्र, सांस्कृतिक केंद्र, क्लबहाउस, बेंकहाउस, पार्क/बनिक, सुविधाएँ एवं जनसंग्रहालय, पंचायत भवन, सर्विस गैरज

वर्कशाप, मनोरंजन गार्ड व स्वीमिंग पुल, हेलीपैड, सुअर/मलय, कुन्डूट, पशुपक्षी पालन, पशु सम्बन्धित व गहन कृषि उपकरण एवं परम्परा वर्कशाप।

2.1.2 मध्य एवं न्यून घनत्व आवासीय भू-उपयोग

अनुमन्य उपयोग

एकल आवासीय, समूह आवासीय सम्बन्धित कर्मचारी संतरी आवास, पॉसीओ/सेल्यूलर मोबाइल सर्पिस, शिशु गृह एवं दिवंगत देखभाल केन्द्र, नृदायस्था देखभाल केन्द्र, स्वास्थ्य केन्द्र परिवार कल्याण केन्द्र, डिस्पेंसरी, हेल्थ क्लब/जिम्नोजियम धार्मिक भवन, ट्यूबवेल, ओवर हेड रिजर्व बायर, विद्युत केन्द्र/सब स्टेशन, पार्किंग, पार्क व खुले स्थल, बागवानी, पौधशाला, उद्यान, वन, वॉटनोकल गार्डन, प्राईमरी/जूनियर हाई स्कूल, उम डाकघर।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य उपयोग

न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर फुटकर दुकान, बेकरी एवं कन्फैक्शनरी तथा 10 हार्स पशु, एक आटा चक्की, तीन स्टार होटल, भोजनालय, जलपान गृह, रेस्टोरेंट, धर्मशाला, रैनबसेरा, छात्रावास, पुलिस स्टेशन/चौकी/अग्निशमन केन्द्र, पुस्तकालय/वाचनालय, नर्सिंग होम (बैस राय्याओ) अतिथि गृह, निरीक्षण गृह, सेल्यूलर मोबाइल टावर, सार्वजनिक सुविधाये एवं उपयोगिताये, क्लब/स्वीमिंग पुल, बहुउद्देशीय खुले स्थल।

2.2 व्यवसायिक

2.2.1 विला व्यवसायिक केन्द्र

उपरोक्त भू-उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य क्रियाये आगरा महायोजना 2021 में प्रस्तावित जोनिंग रेग्यूलेशन के अनुसार क्रियाये अनुमन्य होगी।

2.2.2 बाजार स्ट्रीट

उपरोक्त भू-उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य क्रियाये आगरा महायोजना 2021 में प्रस्तावित जोनिंग रेग्यूलेशन के अनुसार क्रियाये अनुमन्य होगी।

2.2.3 लोक व्यवसायिक केन्द्र

उपरोक्त भू-उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य क्रियाये आगरा महायोजना 2021 में प्रस्तावित जोनिंग रेग्यूलेशन के अनुसार क्रियाये अनुमन्य होगी।

2.2.4 सुविधाजनक शॉपिंग सेन्टर

अनुमन्य उपयोग - रैतिक उपयोग की दुकानों की संलग्न सूची के अनुसार फुटकर दुकानें, बेकरी, कन्फैक्शनरी, उपडाकघर, विद्युत सब स्टेशन।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य उपयोग- उपरोक्त तल पर कार्यालय, बैंक, पुस्तकालय।

2.2.5 पैकटा न्यायार्थिक केन्द्र

अनुमन्य उपयोग- दैनिक उपयोग की दुकानों की सूची के अनुसार फुटकर दुकाने, शौक्ष्म बंकरों, 10 हाईस पावर तक आटा चक्की, भोजनालय, जलपानगृह, रेस्टोरेन्ट, फूड पाल्स, सीएनजी, पेट्रोल, डीजल फिलिंग स्टेशन, कार्यालय, बैंक, अतिथिगृह, निरीक्षणगृह, उपडाकघर, पुस्तकालय, हेल्थ क्लब, मीटिंग हाल, प्रदर्शनी स्थल, विद्युत केन्द्र, ट्यूबवेल, सेल्यूलर मोबाइल टावर, पार्किंग, पार्क, मल्टीप्लेक्स, होटल, शोक्ष्म, मॉल/सिनेमा।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य

ऊपरी तल पर आवासीय सेवा कुटीर उद्योग, प्राथमिक शैक्षिक संस्थाये, वाटर वर्क्स, माइक्रोवेव केन्द्र, सार्वजनिक सुविधाये एवं उपयोगिताये, बारात घर/बैंकट हाल (न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर), अस्पताल, नर्सिंगक्षेप।

2.2.6 गोदाम

अनुमन्य उपयोग

गैस गोदाम/गैस अधिष्ठान तथा भण्डारण, संग्रहण केन्द्र, जोकयार्ड/कबाडखाना, कैंटोन, सम्बन्धित कर्मचारी चौकीदार/संतरी आवास, पार्किंग व स्टोडिंग अक्लोडिंग सुविधाये।

2.2.7 छविगृह

अनुमन्य उपयोग - छविगृह मल्टीप्लेक्स, रेस्टोरेन्ट, कैंटोन, पार्किंग, मण्डोरंजन क्रियाये, पुस्तकालय, फूड ज्वाइंट्स।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य उपयोग- विद्युत सब स्टेशन सिनेमा/मल्टीप्लेक्स के साथ होटल।

2.2.8 प्रेस

अनुमन्य उपयोग - प्रेस व उनके अनुषांगिक उपयोग, कार्यालय, बैंक, कैंटोन, भोजनालय, मीटिंग /कान्फ्रेंस हाल।

2.2.9 पेट्रोल पम्प

अनुमन्य उपयोग -पेट्रोल व डीजल फिलिंग स्टेशन, रेस्टोरेन्ट, फूड पाल्स।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य उपयोग- फुटकर दुकाने व-साइड रेस्टो, होटल, सीसीओ/सेल्यूलर मोबाइल सर्विस।

2.3 कार्यालय

उपरोक्त भू- उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य क्रियाये प्रमाण महायोजना 2021 में प्रस्तावित आनेवा रेग्युलेशन के अनुसार देय होगा।

2.4 उद्योग

2.4.1 उद्योग (प्रदूषण रहित)

उपरोक्त भू-उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य क्रियायें आगरा महायोजना 2021 में प्रस्तावित जोनिंग रेग्यूलेशन में दिये गये अनुमन्य क्रियाओं के अनुसार देय होगा। जोनल प्लान में औद्योगिक क्षेत्र में प्रस्तावित 5.17 प्रतिशत पार्क एवं खुले स्थल के अतिरिक्त शेष ब्लॉक के लेआउट तैयार करते समय 5 प्रतिशत अतिरिक्त खुले स्थल प्रस्तावित करना होगा।

2.4.2 औद्योगिक क्षेत्र (यू.पी.एस.आई.डी.सी.)

औद्योगिक क्षेत्र यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा अनुमन्य क्रियाओं के अनुसार अनुमति देय होगी।

2.4.3 शीतगृह

अनुमन्य उपयोग - शीतगृह, बर्फ की फैक्ट्री, पार्किंग, लोडिंग-अनलोडिंग सम्बन्धित सुविधायें, कैंटीन।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य उपयोग - चौकीदार व संतरी आवास।

2.5 सामुदायिक सुविधायें उपयोगिता एवं सेवायें

2.5.1 विश्वविद्यालय - विरिष्ट संस्थायें / महाविद्यालय

अनुमन्य उपयोग - विश्वविद्यालय से सम्बन्धित अनुषांगिक उपयोग जैसे कि कैंटीन, होस्टल, लाइब्रेरी, क्लबहाउस, डिस्पेन्सरी, पुस्तकालय, वाचनालय, बुक स्टोर, प्रयोगशालायें, खेलकूद के मैदान, पार्किंग, बहुउद्देशीय खुले स्थल, जिम्नेजियम, स्वीमिंग पूल, हॉल क्लब।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य उपयोग - बैंक, स्टाफ क्वार्टर, चौकीदार/संतरी आवास।

2.5.2 इण्टर/हाईस्कूल

अनुमन्य उपयोग - हाई स्कूल व इण्टर कॉलेज के अनुषांगिक उपयोग, कैंटीन, पुस्तकालय, वाचनालय, खेल के मैदान, कक्षा कक्ष, स्टाफ रुम, प्रधानाचार्य का कमरा, शौचालय, पार्किंग, प्रयोगशाला।

विशेष अनुमति से अनुमन्य - स्टाफ क्वार्टर, चौकीदार/संतरी आवास, स्कूल पुस्तकें व शैक्षणिक सामान की दुकानें।

2.5.3 नर्सिंग होम/अस्पताल

अनुमन्य उपयोग - न्यूनतम 100 शैयाओं के साथ एन्सेलरीज उपयोग व कर्मचारियों के आवास सहित चिकित्सालय नर्सिंग होम, कैंटीन, मेडिकल स्टोर, धर्मशाला, रात्रि निवास एवं अनुषांगिक उपयोग, पार्किंग।

विशेष अनुमति से अनुमन्य - प्रोबोजन स्लॉट, बैंक, अतिथिगृह।

2.5.4 भारत घर/बैंकट हॉल

अनुमन्य उपयोग- न्यूनतम 50 प्रतिशत भूतल का क्षेत्र पार्किंग क्षेत्र सुरक्षित करते हुए भारत घर व बैंकट हाल एवं उनके अनुषांगिक उपयोग

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य उपयोग- बैंक एवं कार्यालय, फूड पार्सर।

2.5.5 पुलिस स्टेशन

अनुमन्य उपयोग - कर्मचारियों के आवास सहित पुलिस स्टेशन व उनके अनुषांगिक उपयोग।

2.5.6 पुलिस चौकी

कर्मचारियों के आवास सहित पुलिस चौकी व उसके अनुषांगिक उपयोग।

2.5.7 जलकल संस्थान

अनुमन्य उपयोग - जलापूर्ति से सम्बन्धित समस्त अनुषांगिक उपयोग।

2.5.8 सोबेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट

अनुमन्य उपयोग - सोबेज से सम्बन्धित समस्त अनुषांगिक उपयोग।

2.5.9 हॉस्टल

अनुमन्य उपयोग- हॉस्टल से सम्बन्धित समस्त अनुषांगिक उपयोग।

2.5.10 पुस्तकालय

अनुमन्य उपयोग - पुस्तकालय व उसके अनुषांगिक उपयोग कैंटीन, रेस्टोरेन्ट, किताबों की बिक्री की दुकाने, छाषात्क कार्यालय, बैंक पार्किंग।

विशेष अनुमति से अनुमन्य- अतिथिगृह।

2.5.11 अन्तर्राष्ट्रीय कॉन्फ्रेंस हॉल

अनुमन्य उपयोग - अन्तर्राष्ट्रीय स्तर के कॉन्फ्रेंस हॉल के अनुषांगिक समस्त उपयोग उच्च स्तर के गेस्ट हाउस व रेस्टोरेन्ट, पीसीओ/सेलुलर मोबाइल सर्विस, बैंक, पुस्तकालय, डिस्पेंसरी, हेल्थ क्लब, सांस्कृतिक केन्द्र, ऑडिटोरियम/थेटर, प्रदर्शनी स्थल, विद्युत सब-स्टेशन।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य उपयोग- भारत घर, राजकीय व निजी कार्यालय, रिपोर्ट।

2.5.12 विजलीघर

अनुमन्य उपयोग - विजली उत्पादन से सम्बन्धित समस्त अनुषांगिक उपयोग।

2.5.13 डाकघर/टेलीफोन एक्सचेंज

अनुमत्य उपयोग - डाक व तारघर, टेलीफोन एक्सचेंज व इनके अनुषांगिक उपयोग;

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमत्य - निजी कार्यालय, अतिथिगृह।

2.5.14 धार्मिक

अनुमत्य उपयोग - मन्दिर, मस्जिद, गुरुद्वारा, गिरिजाघर, वृद्धावस्था देखभाल केन्द्र, जलपानगृह, धर्मशाला, ट्रेन चसंरा, लॉजिंग/बोर्डिंग हाउस, शिशुगृह, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमत्य - परिवार कल्याण केन्द्र, समाज कल्याण केन्द्र, डिस्पेन्सरी, सामुदायिक केन्द्र, फुटकर दुकाने, सांस्कृतिक केन्द्र, कान्फ्रेंस/मीटिंग हॉल, प्रदर्शनी स्थल।

2.6 मनोरंजन एवं खुले स्थल

2.6.1 क्षेत्रीय पार्क/मनोरंजन पार्क व सेक्टर पार्क

अनुमत्य उपयोग - आगरा महायोजना 2021 के जोनिंग रेगुलेशन में प्राविधानित अनुमत्य क्रियाओं के अनुसार देय होगा।

2.6.2 जोनल सेक्टर पार्क

अनुमत्य उपयोग - चौकीदार/मंती आरवास पार्क, क्रीडा/ बहुउद्देशीय खुले स्थल, मनोरंजन पार्क, योगशाला, पौधशाला, वन, बोटोनीकल गार्डन।

विशेष अनुमति से अनुमत्य- भोजनालय, जलपानगृह, रेस्टोरेन्ट, कैंटीन, विद्युत केन्द्र/ सब स्टेशन, सेल्यूलर/मोबाइल टावर, हेल्थ क्लब, स्वीमिंग पुल।

2.6.3 वाटर पार्क

अनुमत्य उपयोग - वाटर पार्क में सम्बन्धित मनोरंजनात्मक क्रियाएँ रेस्टोरेन्ट, बहुउद्देशीय खुले स्थल व वाटर पार्क के आनुषांगिक उपयोग/पार्किंग।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमत्य - सोविनियर शॉप, अतिथि भवन।

2.7 यातायात एवं परिवहन

2.7.1 अन्तरराज्यीय बस अड्डा व यातायात नगर

अनुमत्य उपयोग- आगरा महायोजना 2021 में प्रस्तावित जोनिंग रेगुलेशन द्वारा अनुमत्य क्रियाएँ के अनुसार देय होगा।

2.7.2 यातायात मार्ग/प्रस्तावित मार्ग

अनुमत्य उपयोग-मार्ग व रोड माडल ट्राइंग व डिजा. सम्बन्धी लाइसेंस।

2.7.3 रेलवे लाइन व रेलवे परिसर

अनुमत्य उपयोग - रेलवे विभाग द्वारा प्रस्तावित योजनानुसार।

2.7.4 ओवर हैड ब्रिज

अनुमत्य उपयोग - ओवर हैड ब्रिज व पैदल पथ।

2.8 अन्य

2.8.1 जलाशय/बांध

अनुमत्य उपयोग - महायोजना 2021 के प्रस्तावानुसार।

2.8.2 कब्रिस्तान/शमशान स्थल

अनुमत्य उपयोग - कब्रिस्तान व शमशान स्थल व उसके अनुषांगिक उपयोग।

2.8.3 गौशाला

अनुमत्य उपयोग - गौशाला एवं उसके अनुषांगिक उपयोग।

2.8.4 बाग/बगीची

अनुमत्य उपयोग - बागवानी, पौधशाला, वन, बोटोनीकल गार्डन।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमत्य - संतरी/चाकीदार के आवास।

2.8.5 वन क्षेत्र

अनुमत्य उपयोग - वन एवं वन विभाग द्वारा अनुमोदित वन से आनुषांगिक उपयोग ही अनुमत्य हो सकेगा। इसके अतिरिक्त किसी प्रकार का निर्यात अनुमत्य नहीं होगा। मात्र वृक्षारोपण ही हो सकेगा।

2.8.6 निषिद्ध क्षेत्र

किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमत्य नहीं हो सकेगा। मात्र वृक्षारोपण ही सकेगा।

2.8.7 फार्म हाउस

अनुमत्य - न्यूनतम 5000 वर्गमी० भूमि पर अधिकतम 50 प्रतिशत भू-आच्छादन के साथ भवन निर्माण उपविधि के प्रावधान अनुसार फार्महाउस का निर्माण हो सकेगा तथा शेष भूमि पर अनिवार्य रूप से बाग बगीचा फार्मिंग आदि किया जाना होगा। उपरोक्त के अतिरिक्त किसी प्रकार का निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।

2.9.6 कृषि

अनुमत्य उपयोग - साप्ताहिक बाजार, कृषि उत्पत्तियों के विक्रय केंद्र अस्थायी सिनेमा/सर्कस/प्रदर्शनी मेला स्थल, मौसम अनुसंधान केंद्र, वायरलेस/वैधशाला सीबेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, फूडा उष्णकटिबंधीय प्राउन्ड, स्पोर्ट्स क्लब, ओवर हेड, रिजर्ववायर/विद्युत केंद्र/ सब स्टेशन, वाटर वर्क्स, माइक्रोवेव केंद्र, कम्पोस्ट प्लान्ट, परावधशाला, सेल्यूलर/ मोबाइल टावर, पार्क क्लोडा व खुले स्थल पिकनिक स्थल, बागवानी, पौधशाला, उद्योग, वन बायोटेक्नोलॉजी गार्डन, चारागाह, दुग्धशाला, धोबीघाट, सुअर/मत्स्य/कुक्कुट/पशुमक्खी पालन, पशु सम्बन्धन/प्रजनन, कृषि उपकरण मरम्मत/ सर्विस शॉप।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमत्य - थोकपण्डी/ थोक व्यापार, नीलामी बाजार, बेकरी एवं कन्फेक्शनरी, आटा चक्की (10 हार्स पावर तक) कोयला तथा लकड़ी की टाल, शीतगृह, रिसोर्ट, होटल एवं वे-साइड रेस्ट, भोजनालय, जलपानगृह, कैंटीन, पॉसीओ/ सेल्यूलर मोबाइल सर्विस, एमएनजी/ पेट्रोल/ डीजल फिलिंग स्टेशन, गैस गोदाम, गैस अधिष्ठान, भण्डार, गोदाम, पेपर हाउस संग्रहण केंद्र, जंकगार्ड/ कबाड़खाना, तेल डिपो/एलपीजी रिफिलिंग प्लान्ट, गारमराइजिंग प्लान्ट/ वस्त्र संग्रह केंद्र, विद्युत उत्पादन संयंत्र केंद्र, पी.ए.पी./ पुलिस लाइन, अतिथिगृह/ निरीक्षणगृह, अनायालय, मुधायालय, कारागार, ई-डीकेट, सिव्जन हाउस, पृष्ठावरथा देखभाल केंद्र, उच्च माध्यमिक इण्टर/ महाविद्यालय विश्वविद्यालय, पोलॉटेक्निक, इन्वोनियरिंग, मैडिकल/डेन्टल कॉलेज, डाकघर, तारघर, पुलिस स्टेशन/ चौकी, अग्निशमन केंद्र, विद्युत शकंदाह गृह, कब्रिस्तान, शमशान, अजायबघर, टेलीफोन, रेडियो, टेलीविजन, कार्यालय, अनुसंधान एवं शोध केंद्र, पार्किंग स्थल, ट्रान्सपोर्ट नगर, बस डिपो, बस स्टैण्ड, बस टर्मिनल, मोटर गैराज, सर्विस गैराज/ वर्कशाप, मोटर चालन प्रशिक्षण केंद्र, लोडिंग-अनलोडिंग सम्बन्धित सुविधाये, धर्मकांटा, एयरपोर्ट, बहुउद्देशीय खुले स्थल, गोल्फ/ गैस कोर्स, स्टेडियम/ खेलकूद प्रशिक्षण केंद्र, मनोरंजन पार्क, हेल्थ क्लब, स्वीमिंग पूल, चिडियाघर, जलवीथशाला, पक्षीशरण स्थल, फ्लाइंग क्लब, हेलीपैड, सूरिंग रेन्ज।

नोट :-

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमत्य उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित क्रियाये आगरा महायोजना 2021 के जर्नल रेग्यूलेशन में विहित इम्पैक्ट स्टूडी लेकर प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन पर अनुमत्य होगा।

दैनिक उपयोग की दुकानों की सूची

1. जनरल प्रोविजन स्टोर
2. दैनिक उपयोग की वस्तुएं यथा दूध, ब्रेड, मक्खन, अण्डा आदि।
3. सब्जी एवं फल
4. फलों का नूस
5. मिठाई एवं पेय पदार्थ
6. पानी, बोझी तथा सिगरेट
7. मेडिकल स्टोर/क्लिनिक
8. स्टेशनरी
9. टाइपिंग, फोटोस्टेट, फैक्स आदि
10. किताबें/ मैगजिन/ अखबार आदि
11. खेल का सामान
12. टेलीफोन बुक, पोलिस्टीग्राफ
13. रेडिओ/रेडियोकार्ड
14. व्यूटी पार्लर
15. सौन्दर्य प्रसाधन
16. हेयर ड्रेसिंग
17. टेलरिंग
18. घड़ी मरम्मत
19. कढ़ाई-बुनाई एवं पेन्टिंग
20. केबिल टीवी संचालन, वीडियो पार्लर
21. फ्लायर शॉप
22. विद्युत उपकरण
23. हार्डवेयर
24. टायर पंपचर की दुकानें
25. कपड़े सत्रो करना
26. समरूप दैनिक उपयोगिताओं की अन्य दुकानें

सेवा में

डी. सी. लाखा
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष
आगरा विकास प्राधिकरण
आगरा।

आदेश एवं शहरी नियोजन अधुणाग-3 लखनऊ : दिनांक : 04 जनवरी, 2007
विषय : आगरा महार्याोजना-2021 के अंतर्गत तैयार किये गये जॉन-2 एवं
जॉन-6 के जॉनल डेवलपमेंट प्लान की स्वीकृति के संबंध में।

प्रति,

उपर्युक्त विषयक अपने पत्र संख्या 33/डी/सीएपी/06, दिनांक 17.08.06 एवं पत्र संख्या - 34/डी/सीएपी/06, दिनांक 17.08.06 का कृपया संदर्भ ग्रहण करें।

2- इस संबंध में नुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि उपाध्यक्ष, आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा द्वारा प्रस्तावित आगरा जॉनल डेवलपमेंट प्लान (प्रारूप) जॉन-2 एवं 6 के प्लान को तत्पश्चात् नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-10(2) के अधीन शासन द्वारा उचित विचारोपरान्त स्वीकृति प्रदान की जाती है।

3- कृपया उक्त जॉनल डेवलपमेंट प्लान-2 एवं 6 को शासन द्वारा अनुमोदित किये जाने की सूचना किन्हीं दो प्रमुख स्थानीय समाचार-पत्रों में प्रकाशित कराने का कष्ट करें। सूचना में यह स्थान भी उल्लिखित किया जाय, जहाँ पर सर्वसाधारण द्वारा उसका सुगमतापूर्वक निरीक्षण किया जा सके। प्रश्नगत जॉनल प्लान समाचार पत्रों में स्वीकृति की विज्ञप्ति के प्रकाशन के दिनांक से प्रभावी होगी। कृपया समाचार पत्रों में स्वीकृति के प्रकाशन की सूचना एवं पेपर कटिंग भी शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

4- प्रश्नगत जॉनल डेवलपमेंट प्लान, जॉन-2 एवं 6 की पुनरीक्षित प्रतिवेदन, नानविद्य, आपत्तियां एवं सुझाव की एक-एक अनुमोदित प्रति नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही हेतु संलग्न है।

संलग्नक-कुल 06 नग।

भवदीय,

(डी. सी. लाखा)

प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदर्थ।

प्रास्ताविक मुख्य नगर एवं ग्राम निर्माजक, उत्तर प्रदेश लखनऊ का आगरा जॉनल डेवलपमेंट प्लान जॉन-2 एवं 6 की एक-एक अनुमोदित प्रति सहित नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा में

(यू. पी. सिंह)

विशेष सचिव

16/1/07
06/1/07

CDE

आज्ञा में

Handwritten signature

समाचार पत्र
'दैनिक जागरण'
दिनांक 7 जनवरी 2007 (पृष्ठ सं. 11 पर)



समाचार पत्र
'आज'
दिनांक 7 जनवरी 2007 (पृष्ठ सं. 2 पर)

आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा
विज्ञापित

सर्वसाधारण को सूचित किया जाता है कि आगरा महामेजना -2021 के अन्तर्गत जून-6 व जून-2 की परिसंश्लेष विकास योजनाओं की अप्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा 10(2) के अन्तर्गत शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त पत्रांक 94/8-3-07-55-विधि दिनांक 4-1-2007 से स्वीकृति प्रदान कर दी गयी है। तदनुसार प्रमुख सचिव, अप्र0 आगरा एवं शहरी नियोजन के अन्तर्गत से निर्देशानुसार आगरा विकास क्षेत्र के अन्तर्गत जून-6 व जून-2 की परिसंश्लेष विकास योजनाएँ इस विज्ञापित के प्रकाशन के दिनांक से प्रभावी होंगी।

उक्त परिसंश्लेष विकास योजनाओं का अवलोकन मुख्य वास्तुविद् नियोजक के अभिलेखनियोजन कार्यालय में किया जा सकता है।

वेबसाइट : www.ada-agra.com, Email : vcada@rediffmail.com

(राजेश्वर सिंह)
उप-प्रबंधक