

परिक्षेत्रीय योजना

जीन-6

जीनल प्लान दल

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक

श्री एन.आर.जमा

सहयुक्त नियोजक

श्री अनूप कुमार श्रीवास्तव

आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा

उपाध्यक्ष

श्री राजेन्द्र सिंह

मुख्य वास्तुविद् नियोजक

श्री जी.बी.सिंह

कार्यकारी दल:-

सांख्यिकीय सहायक श्री जे.पी.शर्मा एवं श्री आर.एस.कुर्देशिया, मुख्य मानचित्रकार श्री राम प्रसाद, सर्वेक्षण सहायक श्री जीवेश 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 जमा ब्लूप्रिटर श्री एस.पी.शर्मा, अचर 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 पासाशर, टंकक श्री सतीश दीक्षित।

विषय सूची

विवरण	पेज नं.
1. अध्याय 1 (परिचय)	01
2. आगरी महायोजना 2021 में प्रस्तावित भू-उपयोग सारणी	04
3. अध्याय 2 (वर्तमान भू उपयोग अध्ययन)	06
4. जॉन-6 के वर्तमान भू-उपयोग	10
5. कुल भवनों की संख्या	11
6. जॉन-6 में तालाब पोखर एवं जलाशय की सूची	12
7. जॉन-6 में तालों की सूची	13
8. जॉन-6 में अनाधिकृत कालोनों की सूची	14
9. अध्याय-3 (प्रस्ताव)	15
10. जॉन-6 के प्रस्तावित भू-उपयोग सारणी	32
11. जॉन-6 का संक्टरवार वितरण	34
12. अध्याय-4 (जॉन-6 के प्रमुख प्रस्ताव)	36
13. अध्याय-5 (जॉनिंग रगुलेशन)	38

अनुमोदित

(जी. सी. साखा)

डिप्टी कमिश्नर,

आवासीय एवं नगर विकास विभाग,

बलर प्रदेस कानपुर

परिक्षेत्रीय योजना जोन-6

आगरा महायोजना-2021

1. परिचय :

आगरा उत्तर प्रदेश में स्थित भारत एवं विश्व का एक महत्वपूर्ण पर्यटन स्थल है, जोकि ताज 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 घांलपुर व ग्वालियर, पूरव में फिरोजाबाद व मैनपुरी, पश्चिम में भरतपुर से तथा उत्तर पश्चिम में मथुरा से जुड़ा है। आगरा नगर रेल एवं सड़कमार्ग द्वारा दिल्ली, मुम्बई, चेन्नई, जयपुर, कानपुर, मथुरा एवं कोलकाता आदि नगरों से बली भांति सम्बद्ध है।

आगरा नगर विश्व पर्यटन के क्षेत्र में अपना एक विशेष स्थान रखता है। विश्व प्रसिद्ध ताजमहल यहीं का प्रमुख 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 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 सुव्यवस्थित विकास हेतु महायोजना 2021 तैयार की गई, जिस पर जनता से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित कर सुझावों के उपरान्त प्राधिकरण बोर्ड की बैठक दिनांक 17.07.2003 में आगरा महायोजना (2021) को अंतिम रूप दिया गया एवं जिसे शासनादेश संख्या 2350/9-आ-3-04 6 दिनांक 08.08.2003 द्वारा अनुमोदित किया गया। उपरोक्त महायोजना में आगरा नगर समूह में विद्यमान क्रियाएं तथा नई योजनाएं म. ट. ध्यान में रखी गई।

1.2 आगरा महायोजना में जोन-6 की स्थिति :

जोन-6 में राजमहल के सपोपवर्ती तथा शमशाबाद व फतेहाबाद मार्ग के मध्य का नगरीय क्षेत्र सम्मिलित है, इसके अतिरिक्त यमुना किनारा एवं फतेहाबाद मार्ग के मध्य तथा शमशाबाद व फतेहाबाद मार्ग के मध्य का ग्रामीण क्षेत्र भी इसी क्षेत्र के अन्तर्गत आता है। उक्त जोन में राजमहल के स्थित होने से इसकी महत्ता अधिक है जहाँ पर शहर के अधिकांश पाँच सितारा होटल व कई मल्टीप्लेक्स आदि विकसित हैं और हो रहे हैं। नगर में अधिकांश विकासकार्य भी इस क्षेत्र में हुआ है तथा निरन्तर होता जा रहा है एवं विभिन्न राष्ट्रीय स्तर के कालोनाईजर वहाँ पर अपनी-अपनी कॉलोनियाँ एवं भव्य भवन भी विकसित कर रहे हैं।

प्रसंगत परिक्षेत्र में आगरा विकास प्राधिकरण द्वारा राजनगरी फंस 1 एवं फंस 2 की योजनाएँ पहले से ही विकसित की जा चुकी हैं तथा फंस 3 हेतु भूमि को अधिग्रहण की कार्यवाही चल रही है।

उपरोक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा इस क्षेत्र के बहुत ही बड़े भू-भाग पर अलग-अलग लें आउट प्लान पूर्व में ही स्वीकृत किये जा चुके हैं जो कि विभिन्न आकार के व छोटे-छोटे हिस्सों में प्रस्तावित होने के फलस्वरूप इस सम्पूर्ण क्षेत्र में आवश्यक जोनल स्तर की सुविधाएँ, उपयोगिताएँ एवं सेवाएँ आदि की व्यवस्था नहीं हो सकी है।

उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए सम्पूर्ण परिक्षेत्र में आवश्यक सामुदायिक सुविधाएँ, उपयोगिताएँ एवं सेवाएँ, पार्क का आदि मौकों पर रिक्त स्थानों पर दिया जाना प्रस्तावित है जिससे कि मूलभूत सुविधाएँ उपलब्ध हो सकें।

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 क्रियाएँ जिन्हें महायोजना मानचित्र पर अलग से दर्शाया जाना सम्भव नहीं हो पाता की अनुशंसा जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर प्रदान की जाती है। नगरीय के परिवर्तनशील भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक परिवेश में विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों का विकास एक सतत् प्रक्रिया है। प्रस्तुत जोनिंग रेगुलेशन्स में प्रमुख भू-उपयोग जोन्स के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों को अनुमन्यता को समय के परिप्रेक्ष्य में अनुक्रियाशील बनाने तथा अनुशंसा की प्रक्रिया को सरलकृत किये जाने के उद्देश्य से समुचित प्राविधान किये जाते हैं। जोनल प्लान तैयार करने के उद्देश्य निम्न प्रकार हैं:-

1. जनसंख्या का घनत्व और भवनों की सघनता के मानक विनिर्दिष्ट किया जाना।

2. परिक्षेत्र (100) में प्रत्येक एका क्षेत्र दर्शाते जा सकना जो प्राधिकरण को राय में विकसित या परिवर्तित कर लिए अर्पित हो या मांगित किया गया।

3. पारदर्शीय योजना में मूलभूत सुविधायें उपयोगितायें एवं संवायें, पार्क एवं अन्य आवश्यक अपेक्षाओं को सुव्यवस्थित रूप से प्रस्तावित कर भूमि आरक्षित करना।
4. उल्लिखित सभी या उनमें से किसी के बारे में उपलब्ध अन्तर्विष्ट हो सकेंगे, अर्थात्
 - (i) भवनों के परिनिर्माण के लिए किसी स्थल का प्लानों में विभाजन।
 - (ii) सड़कों, खुले स्थानों, बगीचों, मनोरंजन स्थलों, स्कूलों, बाजासों 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. ताज महल 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 कराया जाना।
7. मा0 उच्चतम न्यायालय के सभी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित कराया जाना।
8. क्षेत्र में डेवलपमेंट कंट्रोल के माध्यम से नियंत्रित 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. जॉनिंग 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 बढ़ावा दिया जाना।

आगरा 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)	4363.96	
	9923.80	41.98%
व्यावसायिक		
1. बाजार स्ट्रीट	190.66	
2. जिला व्यापारिक केंद्र	261.27	
3. थोक व्यापारिक केंद्र	92.24	
	544.17	2.30%
उद्योग		
1. उद्योग (प्रदूषण रहित)	1390.99	
2. आद्योगिक 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%
सौंदर्य एवं खुले स्थल		
1. मकान पार्क	343.17	
2. शहरीय पार्क	124.00	
3. जैवन पार्क	89.87	
4. सौंदर्य पार्क	175.00	
5. शहरीय पार्क	143.36	
पार्क स्थल (कुल)		

भू-उपयोग		क्षेत्रफल (हे०)	%
1.	इरित परिटका	390.86	
2.	पौधाराता	30.72	
वन आच्छादित (योग)		4901.23	20.73%
अन्य			
1.	राजिज फार्म	257.28	
2.	हुनिफिम ग्राउन्ड	51.20	
3.	निर्मित क्षेत्र	1444.34	
4.	अपरमोपित क्षेत्र	153.60	
5.	संरक्षित क्षेत्र	116.48	
6.	शमलान कनिष्ठान क	37.23	
		योग 2054.13	8.69%
		महायोग 29641.22	100.00%

2. वर्तमान भू-उपयोग अध्ययन

2.1 जॉन-6 की वर्तमान स्थिति

आगरा महायोजना-2021 में प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र को 7 जॉन में विभक्त किया गया है, जिसमें सबसे महत्वपूर्ण जॉन-6 का जॉनल प्लान प्राथमिकता के आधार पर तैयार किया गया है क्योंकि इस क्षेत्र में विश्व प्रसिद्ध ताजमहल स्थित है तथा इस क्षेत्र में विकास कार्य बड़ी तेजी से हो रहे हैं।

प्रश्नगत परिक्षेत्र, रामशाबाद-फतेहाबाद मार्गों के मध्य एवं नदी तक के प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र को सम्मिलित करता है तथा यहाँ पर पर्यटन के दृष्टिकोण से प्रमुख पाँच सितारा होटल, भोजनालय, आर्ट व क्राफ्ट सेंटर आदि स्थित है।

प्रश्नगत परिक्षेत्र, में आगरा विकास प्राधिकरण द्वारा ताजनगरी फंस I एवं II योजनाये पूर्व में हो विकसित को गयो है तथा फंस III योजना हेतु भूमि को अधिग्रहण की कार्यवाही चल रही है। प्राधिकरण द्वारा इस परिक्षेत्र में एक बहुत बड़े भू-भाग पर अलग-अलग कालोनाईजर्स द्वारा प्रस्तुत छोटे व बड़े तनपट मानिचत्रों को स्वीकृत प्रदान को गयो है जिसके फलस्वरूप क्षेत्र में आवश्यक सुविधाये, उपयामिताये एवं सेवाये आदि की पूर्ति नहीं हो सकी जो कि यदि उक्त क्षेत्र को एक साथ स्वीकृत किया गया होता तो उनके लिये भूमि आरक्षित किया जाना अनिवार्य हो जाता। ऐसे में प्रश्नगत जॉनल प्लान क्षेत्र में आवश्यक मूलभूत सुविधाओं, आवश्यकताओं एवं सेवाओं हेतु भूमि वर्तमान में रिक्त स्थलों पर प्रस्तावित किया गया है जिसमें कि मूलभूत सुविधाये उपलब्ध हो सके।

उपरोक्त के अतिरिक्त इस क्षेत्र में नहयाोजना 2021 में पर्यटन भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया जहाँ पर पर्यटकों हेतु सुविधाये जैसे कि फूड माल्स, पर्यटक व्यावसायिक माल्स, होटल, मल्टीप्लेक्स, अन्तर्राष्ट्रीय स्तर के सेमिनार हेतु कम्यूनिटी सेंटर आदि प्रस्तावित किये जा सकेंगे।

2.2 वर्ष 2021 तक भावी जनसंख्या का अनुमान

आगरा महायोजना 2021 में वर्ष 2021 तक नगरीय क्षेत्र में लगभग 22.50 लाख जनसंख्या हान का अनुमान किया गया है। उपरोक्त विश्लेषण के आधार पर जॉन-6 में वर्ष 2021 तक 3,64,260 जनसंख्या प्रस्तावित हान का अनुमान है।

2.3 जनसंख्या वितरण एवं घनत्व

आगरा महायोजना 2021 के अनुसार जॉन-6 में 679.16 हेक्टेयर भूमि मध्य घनत्व विकास के लिए आरक्षित है। इस भूमि को मध्य घनत्व विकास भू-उपयोग प्रस्तावित की गयी है।

जिसका सकल आवासीय घनत्व क्रमशः 300 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर एवं 200 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर भूमि निर्धारित की गई है। इस प्रकार 203748 व्यक्ति मध्य घनत्व के अन्तर्गत एवं 160512 व्यक्ति न्यून घनत्व आवासीय उपयोग के अन्तर्गत समायोजित होने का अनुमान है।

2.4 श्रमशक्ति

आगरा महायोजना 2021 में श्रमिक शक्ति का अंशिकतः किया गया, जिसमें नगर में प्रदूषण के रोकथाम के उद्देश्य से वृहद् उद्योगों में लापाये गये प्रतिबन्धों के फलस्वरूप उद्योगों में लगने वाले श्रमिकों का प्रतिशत कम होने की सम्भावना व्यक्त की गई तथा पर्यटन से सम्बन्धित उद्योगों में श्रमिकों की संख्या बढ़ाने का अनुमान लगाया गया है। सम्बन्धित क्षेत्र में होटल व्यवसाय, व्यापार एवं वाणिज्य, हस्तकला उद्योग आदि में अधिकांश श्रमिक कार्यरत है।

2.5 आवासीय

आगरा महायोजना 2021 में प्रस्तावित जमीन में प्रस्तावित 1481.72 हेक्टेयर आवासीय भूमि के विस्तृत वर्तमान में 451.47 हेक्टेयर भूमि आवासीय उपयोग में लायी जा रही है, जिसमें से 112.86 हेक्टेयर भूमि ग्रामीण आन्दोलन के रूप में विद्यमान है। आगरा महायोजना 2021 के अनुसार वर्ष 2001 में परिवार का औसत आकार 6.0 तथा कुल परिवार के विस्तृत 95 प्रतिशत आवासीय इकाई का उपलब्ध होने मानते हुए वर्ष 2001 तथा कुल परिवार एवं कुल उपलब्ध आवासीय इकाई क्रमशः 20997 तथा 199497 को हानि 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-6 में वर्ष 2021 तक 72852 परिवार समायोजित होने का अनुमान है। इस क्षेत्र में विकास गतिशीलता की तेज नगरीय फेस-1 एवं फेस-2 योजनायें विकसित हैं तथा ताजनगरी फेस-3 हेतु भूमि का अधिग्रहण की कार्यवाही चल रही है। उक्त के अतिरिक्त राष्ट्रीय स्तर के व स्थानीय कॉलोनाइजर्स भी इस क्षेत्र में तेज गति से विकास कार्य कर रहे हैं तथा इसी क्षेत्र में एक हाईटेक सिटी भी प्रस्तावित है। प्रमुख राष्ट्रीय स्तर की कंपनियों में से पारसनाथ, यूनीटेक, टी.डी.आई. आदि हैं।

इस क्षेत्र में अधिकांश भाग में कई तलपट मानचित्र स्वीकृत किये गये हैं परन्तु ऐसे स्वीकृत अधिकांश कालानियों का विकास कार्य प्रारम्भ नहीं हुआ है अथवा जो विकसित हुए हैं में भवन निर्माण प्रारम्भ नहीं हुआ है जिन कारणों पर भूमि खाली दिखती है।

2.6 व्यावसायिक

आगरा महायोजना 2021 में प्रस्तावित जमीन हेतु 40 हेक्टेयर भूमि व्यापार स्ट्रीट व 70.91 हेक्टेयर भूमि जिला व्यावसायिक क्षेत्र के रूप में आरक्षित की गयी है, जिसका विस्तृत 66.21

हेक्टेयर भूमि होटल के रूप में, 8.91 हेक्टेयर भूमि शां रूम तथा काम्पलेक्स के रूप में विकसित है। फुटकर व्यवसाय के रूप में 1.78 हेक्टेयर भूमि उपयोग में लायी जा रही है।

इस क्षेत्र में नगर के प्रमुख होटल विद्यमान हैं जिनमें जे.पी.पैलेस, मुगत शॉर्टन, अमर विलास, ताज व्यू, टाइडेन्ट होटल हावर्ड प्लाजा, मान सिंह, अमर होटल आदि प्रमुख हैं तथा गर के उत्कृष्ट श्रेणी के रेस्टोरेंट व भोजनालय भी विद्यमान हैं। यह क्षेत्र पर्यटन के दृष्टिकोण से महत्वपूर्ण होने के फलस्वरूप बड़ी तेजी से विकसित हो रहा है तथा कई मल्टीप्लेक्स एवं कामर्शियल काम्पलेक्स निर्माणाधीन हैं।

प्रमुख मार्गों पर व्यावसायिक क्रियाएँ विकसित होने की प्रथा को दृष्टिगत रखते हुए यह अनिवार्य हो गया है कि पार्किंग व यातायात का सुगम बनाये जाने के दृष्टिकोण से 30 मी. व उससे अधिक चौड़े मार्गों को वाजार स्ट्रीट/मिक्स लैण्डयूज घोषित कर दिया जाये तथा भवनों की निकासी मुख्य मार्ग पर न होकर सर्वित लैन द्वारा प्रदान की जाये एवं सेट बैक आदि व्यावसायिक अपवांग अनुसार सुनिश्चित कराया जाये जिससे कि पर्याप्त पार्किंग व न्यूनतम भू-आच्छादन आरक्षित हो सके। वर्तमान में आवासीय भवनों में व्यावसायिक गतिविधियाँ हो रही हैं जिससे न केवल पार्किंग हेतु पर्याप्त व्यवस्था हो पाती वरन् व्यावसायिक मापदण्ड के अनुसार मानक सुनिश्चित नहीं हाती जिसके फलस्वरूप यातायात पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है।

2.7 उद्योग

ताजमहल के समाप्त होने के कारण आगरा महायोजना 2021 में प्रश्नगत जोन में कोई औद्योगिक प्रस्ताव नहीं दिया गया है तथा वर्तमान में 4.29 हेक्टेयर भूमि जो औद्योगिक उपयोग में लाई जा रही है को क्षेत्र से बाहर करना आवश्यक होगा। मात्र पर्यटन उद्योग को बढ़ावा दिया जाना प्रस्तावित है।

2.8 कार्यालय

आगरा महायोजना 2021 में प्रश्नगत जोन में 28.16 हेक्टेयर भूमि कार्यालय उपयोग हेतु प्रस्तावित की गयी है जिसका अधिकांश भाग वर्तमान में विद्यमान पी.ए.सी. परिसर सर्किट हाउस आदि है।

2.9 सामुदायिक सुविधायें सेवायें एवं उपयोगितायें

आगरा महायोजना 2021 में अन्तर्गत 65.28 हेक्टेयर भूमि सामुदायिक सुविधाएँ हेतु प्रस्तावित की गयी है जिसमें मापक 5.54 हेक्टेयर भूमि इण्टर कालेज, 2.03 हेक्टेयर हाईस्कूल, 4.48 हेक्टेयर भूमि जूनियर हाईस्कूल, 4.82 प्राइमरी स्कूल, 28.43 हेक्टेयर भूमि चिकित्सालय, 1.84 हेक्टेयर भूमि जाग्रम अभयारण्य व सेवा सदन, 0.02 हेक्टेयर भूमि पुलिस स्टेशन/चौकी, 5.34 हेक्टेयर भूमि/परिंदर/मोटे जल/नगरपालिका, 0.45 हेक्टेयर भूमि नगरा पार/वेक हाउस, 2.77 हेक्टेयर

भूमि नर्सिंग होम, 0.88 हेक्टेयर भूमि गेस्ट हाउस, 7.44 हेक्टेयर भूमि विजली घर, 20.28 हेक्टेयर भूमि सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट के रूप में विकसित है जो कि कुल 63.37 हेक्टेयर भूमि होती है।

इस क्षेत्र में नर्सिंग होम के रूप में शान्ति मांगलिक अस्पताल, उपाध्याय हॉस्पिटल, रामतेज हॉस्पिटल, शर्मा हॉस्पिटल, दीक्षित नर्सिंग होम, ईश्वरी देवी मेमोरियल हॉस्पिटल प्रमुख हैं। अस्पताल के रूप में जालियाँ कुष्ठ रोग संस्थान, नगर निगम हॉस्पिटल, कर्मचारी राज्य बीमा अस्पताल प्रमुख हैं। वन्दना पैलेस व कैलाश टॉकीज 2 छविगृह इस क्षेत्र में प्रसिद्ध हैं। भवन निर्माण व विकास उपबन्धि 2000 में प्रस्तावित मानकों के अनुसार आवासीय क्षेत्र में आवश्यक सामुदायिक सुविधाओं का अंकीकृत आगे किया गया है जिसे प्रस्ताव में दर्शाया गया है।

2.10 खुले स्थल

आगरा महायोजना 2021 में 89.60 हेक्टेयर भूमि जोनल पार्क व 38.40 हेक्टेयर भूमि सेंटर पार्क के रूप में प्रस्तावित की गयी है।

उपरोक्त के अतिरिक्त आवास विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित ताज नगरी फेस-1 एवं ताजमहल फेस-2 तथा अन्य कालोनिअइजरी द्वारा अपनी भूमि पर खुले स्थल व टाटलाइस छोड़े गये हैं। प्राधिकरण द्वारा मंगला मेवाती के समीप भी एक बड़े भू-खण्ड पर नियोजित पार्क विकसित किया है। ताजमहल के समीप शाहजहाँ गार्डन एवं गोल्फ कोर्स पार्क तथा ताजमहल के पूरुब में वन क्षेत्र की भूमि पर ताज नेचर वाक भी विकसित है। वर्तमान में इस क्षेत्र में कुल 295.79 हेक्टेयर भूमि पार्क, खुले स्थल व वन के रूप में विद्यमान है।

2.11 यातायात एवं परिवहन

आगरा महायोजना 2021 तथा उसके अनुसार पूर्व में बनाये गये परिक्षेत्रीय योजना में प्रस्तावित महायोजना व जोनल प्लान मार्गों के जो भी मार्ग विकसित हुए हैं के अधिकांश मार्गों का विकास इस क्षेत्र में हुआ है। वर्तमान में 101.01 हेक्टेयर भूमि वर्तमान मार्ग के रूप में तथा 2.32 हेक्टेयर भूमि पार्किंग के रूप में विकसित है। इस क्षेत्र में प्रमुख मार्ग फतेहाबाद मार्ग, शमशाबाद मार्ग, द्वाइडेंट तिराहा से ताजमहल पूर्वी गेट तक का मार्ग, जे.पी. होटल के सामने से शमशाबाद रोड तक मार्ग प्रमुख है। इस क्षेत्र में प्रमुख पार्किंग ताजमहल के पश्चिमी गेट एवं पूर्वी गेट पर शिल्पग्राम से लग हुए क्षेत्र पर स्थित है। पर्यटन के दृष्टिकोण से ये क्षेत्र अति महत्वपूर्ण हान के फलस्वरूप यह आवश्यक हो गया है कि प्रमुख मार्गों से लग हुए भवनों की विकासों, सर्विस रोड द्वारा किया जाय।

जोन-6 वर्तमान भू-उपयोग

1. आवासीय	338.91 हेक्टेयर
2. ग्रामीण आवादी	112.56 हेक्टेयर
3. फुटकर व्यवसाय	1.78 हेक्टेयर
4. शॉपिंग, काम्प्लेक्स	8.91 हेक्टेयर
5. हॉटेल	66.21 हेक्टेयर
6. रेस्टोरन्ट	0.75 हेक्टेयर
7. ज्वेलरि	1.28 हेक्टेयर
8. पेट्रोल पम्प	1.6 हेक्टेयर
9. शीट गृह	2.43 हेक्टेयर
10. गोदाम	5.74 हेक्टेयर
11. कार्यालय	28.16 हेक्टेयर
12. उद्यान	4.29 हेक्टेयर
13. इण्टर कालेज	5.54 हेक्टेयर
14. हाईस्कूल	2.03 हेक्टेयर
15. जूनियर हाईस्कूल	4.48 हेक्टेयर
16. प्राइमरी स्कूल	4.82 हेक्टेयर
17. चिकित्सालय	28.43 हेक्टेयर
18. आश्रम, धर्मशाला, सेवा सदन	1.84 हेक्टेयर
19. पुलिस स्टेशन/चौकी	0.02 हेक्टेयर
20. सौवेंज ट्रीटनन्ट प्लान्ट	20.28 हेक्टेयर
21. मन्दिर/मस्जिद/चर्च/गुरुद्वारा	5.34 हेक्टेयर
22. बारात घर/बैकट हाल	0.48 हेक्टेयर
23. नर्सिंग होम	2.77 हेक्टेयर
24. गेस्ट हाउस	0.88 हेक्टेयर
25. विजली घर	7.44 हेक्टेयर
26. पार्क 115.2 हेक्टेयर	
27. जलाशय	5.11 हेक्टेयर
28. नहर 5.11 हेक्टेयर	
29. कब्रिस्तान/शमशा-घाट	7.04 हेक्टेयर
30. वर्तमान मार्ग	101.01 हेक्टेयर
31. पार्किंग	2.32 हेक्टेयर
32. रेल क्षेत्र	180.59 हेक्टेयर
33. पौधशाला	3.07 हेक्टेयर
34. प्लान्टेशन/उद्यान	6.99 हेक्टेयर
योग	1079.72 हेक्टेयर

जोन-6 कुल प्रमुख भवनों की संख्या

1.	हाटल	50
2.	नियोजित रेस्टोरन्ट	8
3.	छविगृह	2
4.	पेट्रोल पम्प	5
5.	शमीर गृह	2
6.	गायाम	17
7.	कारखाना	18
8.	उद्योग	27
9.	इण्डर क्वॉल्टी	14
10.	हाईस्कूल	15
11.	जूनियर हाईस्कूल	44
12.	प्राइमरी स्कूल	77
13.	विश्वविद्यालय	6
14.	अड्डा, धर्मशाला, सेवा राक्ष	71
15.	पुलिस स्टेशन	1
16.	सोनी टोटमैन्ट प्लान्ट	2
17.	मॉडर	61
18.	पब्लिक	18
19.	वाइक घर/वेकट हाल	5
20.	नेशनल होम	12
21.	फेस्ट हाउस	5
22.	विजली घर	3
23.	पार्क 96	
24.	उलाशव	22
25.	कब्रिस्तान	28
26.	पार्किंग	2
27.	पीथशाला	3
28.	प्लान्टेशन	6
29.	उपहाकघर	2
30.	तापघर	2
31.	पुलिस चौकी	4
32.	मल्टीप्लेक्स (निर्माणाधीन)	6

जोन-6 में तालाब, पोखर एवं जलाशय की सूची

क्र०सं०	स्थिति	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (लगभग)
1.	ग्राम बसई	371, 372, 375, 415	1533 वर्गमी०
2.	ग्राम भावापुर	255	1600 वर्गमी०
3.	ग्राम चमरोली	140 (भाग 139 एवं 138)	1550 वर्गमी०
4.	ग्राम चमरोली	145	880 वर्गमी०
5.	ग्राम बगदा	141, 142	1.12 हेक्टेअर
6.	ग्राम बगदा	174	4800 वर्गमी०
7.	ग्राम बगदा	193	3200 वर्गमी०
8.	ग्राम बगदा	221	3200 वर्गमी०
9.	ग्राम लकावली	663	1600 वर्गमी०
10.	ग्राम लकावली	364	800 वर्गमी०
11.	ग्राम लकावली	673	800 वर्गमी०
12.	ग्राम लकावली	758	8000 वर्गमी०
13.	ग्राम बसई	56	2400 वर्गमी०
14.	ग्राम तोरा	25	800 वर्गमी०
15.	ग्राम तोरा	-	400 वर्गमी०
16.	ग्राम तोरा	-	400 वर्गमी०
17.	ग्राम कुआखडा	-	1000 वर्गमी०
18.	ग्राम कुआखडा	-	1000 वर्गमी०
19.	ग्राम कुआखडा	-	2900 वर्गमी०
20.	ग्राम कुआखडा	-	500 वर्गमी०
21.	ग्राम कलालखडिया	-	1000 वर्गमी०
22.	ग्राम कलाल खडिया	-	1000 वर्गमी०
23.	ग्राम धांधूपा	769	806 वर्गमी०
24.	ग्राम धांधूपा	607	345 वर्गमी०

जोन-6 में नालों की सूची

क्र०सं०	नाम	लम्बाई	चौड़ाई	गहराई
1.	नगला प्यारे लाल	100 मी०	1 मी०	1 मी०
2.	गली अस्सद से पूर्वो गट तक	100 मी०	1 मी०	1 मी०
3.	पुरानी मंडी	100 मी०	1 मी०	1 मी०
4.	डा० श्याम लाल पाग	250 मी०	1 मी०	1.5 मी०
5.	हज्जपुरा रोड	300 मी०	1 मी०	1.5 मी०
6.	पाकडांवा	200 मी०	1.5 मी०	2 मी०
7.	शंख बुलाकीदास	300 मी०	2 मी०	2.5 मी०
8.	तेलीघास से गली अस्सद तक	600 मी०	3 मी०	2.5 मी०
9.	नई आबादी कोल्हाड	400 मी०	1.5 मी०	2.5 मी०
10.	बिल्लीचपुरा	250 मी०	1.5 मी०	2 मी०
11.	नाहरगंज	400 मी०	1 मी०	2 मी०
12.	नगला पेधाती	300 मी०	1.5 मी०	2 मी०
13.	नाला गोबर चौकी से बामराजपुर तक	1000 मी०	1.5 मी०	1.5 मी०
14.	सिद्धार्थ नगर	250 मी०	1 मी०	1 मी०
15.	नई आबादी पक्की सराय	400 मी०	1 मी०	1 मी०
16.	शहीद नगर	500 मी०	1.5 मी०	1.5 मी०
17.	कवि विहार से कोल्हाड तक	1000 मी०	2 मी०	-
18.	लच्छापुरा	400 मी०	1 मी०	1 मी०
19.	राजपुरखुंगी डेन	2500 मी०	-	-
20.	ताज ईस्ट डेन	4888 मी०	-	-
21.	ताज पश्चिमी दरवाजा डेन	190 मी०	-	-
22.	ताज नगरी फस-2 डेन	5300 मी०	-	-

जोन-6 में अनाधिकृत कालोनी की सूची

क्र०सं०	कालोनी का नाम	भूउपयोग(महायोजना 2021)
1.	ज्यांति नगर, निकट शहीद नगर	आवासीय
2.	अनन्तपुरम् निकट नेहरू इन्क्लेव	आवासीय
3.	परशुराम नगर, शम्साबाद रोड	आवासीय
4.	रश्मि विहार, शम्साबाद रोड	आवासीय
5.	राजनगर, निकट नेहरू इन्क्लेव	आवासीय
6.	त्रिभुवन नगर, निकट रोहित इन्क्लेव	आवासीय
7.	राजेश्वर नगर, शम्साबाद रोड	आवासीय
8.	मधुवन नगर, शम्साबाद रोड	आवासीय
9.	दशरथकुंज, राजेश्वर मंदिर के पीछे, शम्साबाद रोड	आवासीय
10.	ग्रोन पार्क, फतेहाबाद रोड	आवासीय
11.	मायापुर गांव के सामने, फतेहाबाद रोड	पर्यटन
12.	रोहित इन्क्लेव, शम्साबाद रोड	आवासीय
13.	कैलाशकुंज, फतेहाबाद रोड	आवासीय
14.	ओम गणपति इन्क्लेव, फतेहाबाद रोड	आवासीय
15.	वृज बिहार कालोनी, बरौली अहोर के पास	आवासीय
16.	पवन धाम कालोनी, शम्साबाद रोड, शिवानी इन्क्लेव	आवासीय
17.	शिवानी इन्क्लेव, निकट चमरौली ग्राम, फतेहाबाद रोड	आवासीय
18.	वसन्त बिहार कालोनी, निकट चमरौली, फतेहाबाद रोड	आवासीय
19.	अवन्तीपुर कालोनी, जे०पी० हॉटल के सामने 100 फिट रोड पर	आवासीय
20.	टारिकापुरी, जे०पी० हॉटल के सामने, 100 फिट रोड पर	आवासीय

3. प्रस्ताव

3.1 आवासीय

आगरा महायोजना-2021 के प्रस्ताव के अनुसार इस जोन में 679.16 हेक्टेयर भूमि मध्य घनत्व एवं 802.56 हेक्टेयर भूमि न्यून घनत्व आवासीय हेतु सुरक्षित रखी गयी है तथा यह प्रतिबन्ध भी रखा गया है कि आगरा महायोजना 2001 के भू-उपयोग के विरुद्ध किये गये विकास कार्य/निर्माण गुण व दाय के आधार पर महायोजना 2021 के प्रस्तावों में इस शर्त के साथ समायोजित किये गये हैं कि ऐसे सभी निर्मित कॉलोनीयों विकास कार्य/निर्माणों को नियमित करने से पूर्व ऐसे कोलोनाइजर्स/भक्तन के मालिक से भू-उपयोग परिवर्तन सुल्क प्राधिकरण कोष में जमा कराया जाय जो कि सामान्य रूप में निम्न उपयोग से उच्च उपयोग में परिवर्तन करने के लिए शासन द्वारा निर्धारित किये गये निर्देश के अनुसार देय होगा।

आगरा महायोजना 2021 में इस क्षेत्र के सर्वे के दौरान पाया गया कि कुछ आवासीय विकास प्रस्तावित पर्यटन भू-उपयोग के विरुद्ध हो गये हैं। ऐसे में ऊपर दिये गये प्रतिबन्ध के साथ जहाँ तक सम्भव हो सके, इन्हें भी समायोजित करने का प्रयास किया गया है।

उपरोक्त विकास कार्य/निर्माण का अधिप्राय हरित पट्टिका भू-उपयोग क्षेत्र में हुए अनाधिकृत निर्माणों को अपवाद स्वरूप छोड़ते भू-उपयोग के विरुद्ध लिये गये निर्माण से है क्योंकि स्ट्रिट याचिका संख्या 13397/1993 मधुवन नगर सहाकारी आवास समिति आगरा व अन्य वनम आगरा विकास प्राधिकरण आगरा व अन्य में दिनांक 17.03.03 को माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा दिये गये निर्णय से आन्वयित हरित पट्टिका क्षेत्र में हुए अनाधिकृत निर्माणों को ध्वस्त किया जाना है।

उपरोक्त जोन की आवासीय आवश्यकताओं का अनुमान पूर्व में किया गया है जिनके अनुसार वर्ष 2021 तक 5 व्यक्ति प्रति परिवार के औसत से जोन 6 में 72852 परिवार समायोजित होने का अनुमान है। इस जान में प्रस्तावित आवासीय उपयोग के अन्तर्गत अन्तर्राष्ट्रीय स्तर का स्टेडियम 125 एकड़ भू-भाग में प्रस्तावित किये जाने का निर्णय शासन स्तर पर लिया गया है एवं लगभग 64.25 एकड़ भूमि को धारा 6/17 की अधिसूचना भी जारी की जा चुकी है। अतः उक्त स्टेडियम के अतिरिक्त, आवश्यक जानल रोड, जानल व्यापारिक कन्द्र एवं अन्य सामुदायिक सुविधाएँ, सवाचे एवं उपयोगिताचे जैसी क्रियाएँ व्यवस्थित रूप में प्रस्तावित करने के परवाना सफल घनत्व आवासीय उपयोग की नट डनमिटी 500 तथा न्यून घनत्व आवासीय की नट डनमिटी 350 व्यक्ति प्रति एकड़ पर प्रस्तावित किया गया है। इस क्षेत्र में मध्य घनत्व को नट

डेनसिटी अधिक होने का प्रमुख कारण उक्त क्षेत्र में अन्तर्राष्ट्रीय स्तर का स्टेडियम प्रस्तावित होना है।

प्रश्नगत परिक्षेत्र का 11 सेक्टरों में विभाजित किया गया है जिसका मानचित्र संलग्न है जिसका प्रत्येक सेक्टर में पढ़ने वाले उपयोगों को अलग से दर्शाया गया है।

2. व्यावसायिक

जैसा कि पूर्व में वर्णित किया गया है, इस जोन में 1.78 हेक्टेयर भूमि पर फुटकर व्यवसाय, 8.91 हेक्टेयर भूमि पर शॉरूम, काम्पलेक्स, 66.21 हेक्टेयर भूमि पर होटल, 0.75 हेक्टेयर भूमि पर रेस्टोरेन्ट (भोजनालय) जैसी क्रियाएँ हो रही हैं। उपरोक्त क्रियाएँ अधिकांशतः प्रमुख मार्गों पर स्थित हैं। शासन द्वारा निर्धारित किये गये मानकों तथा भवन निर्माण/विकास उपविधि 2000 में दिये गये मानकों के अनुसार प्रत्येक 400 व्यक्ति पर एक सुविधाजनक दुकानें एवं प्रत्येक 200 व्यक्ति पर एक सेक्टर शॉपिंग का प्रस्ताव दिये जाने का प्रावधान है, जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल कुल योजना के क्षेत्रफल का अधिकतम 5 प्रतिशत (कार्यालय उपयोग सहित) है।

प्रमुख यातायात मार्गों पर व्यावसायिक प्रवृत्ति के विकास कार्य स्थापित होने को दृष्टिगत रखते हुये यह भी आवश्यक है कि इन मार्गों से लगे भवनों पर व्यावसायिक प्राविधानुसार प्रतिबन्ध लगाये जायें तथा बाजार स्ट्रीट के रूप में नियमित रूप से विकसित होने दिया जाए अन्यथा आवासीय मानक के अनुसार स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप बनाये भवनों में हो रहे व्यावसायिक क्रियाओं हेतु पर्याप्त पार्किंग एवं खुले स्थल उपलब्ध नहीं पाते एवं यातायात पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है। अतः जोन 6 में महायोजनानुसार 46.21 हेक्टेयर भूमि पर जिला व्यापारिक केंद्र 53.45 हेक्टेयर भूमि पर जोनल आवश्यकतानुसार सेक्टर व्यापारिक केंद्र 2.72 हेक्टेयर पर सुविधाजनक शॉपिंग सेंटर तथा 151.0 हे. बाजार स्ट्रीट ऐसे मार्गों पर जो कि 30 मीटर व उससे अधिक प्रस्तावित हैं पर दोनों तरफ 50 मीटर गहराई तक प्रस्तावित किये गये हैं तथा साथ में प्रतिबन्ध यह भी रखा गया कि ऐसे मार्गों पर स्थापित भवनों की निकासी आवश्यक पार्किंग आदि को व्यवस्था करते हुए प्रमुख मार्ग पर सीधे न हांकर सर्विस लेने द्वारा प्रदान की जाये। इस क्षेत्र में महायोजना स्तर के व्यावसायिक उपयोग के अतिरिक्त 3.93 प्रतिशत क्षेत्रफल जोनल स्तर के व्यावसायिक क्रियाएँ हेतु आरक्षित की गयी हैं।

मानक अनुसार सामुदायिक सुविधाओं एवं सेवाओं की आवश्यकता का
आंकलन (जोन-6)

(भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2000 के अनुसार)

क्रियाये	मानक	न्यूनतम क्षेत्र	आवश्यकताये	वर्तमान	प्रस्तावित
शैक्षणिक आवश्यकताये					
नर्सरी/ प्राइमरी स्कूल	प्रति 4000 जनसंख्या पर एक	0.05 हे०	91	77	14
हाईस्कूल	प्रति 10000 जनसंख्या पर एक	1.0 हे०	36	15	21
इण्टरमीडिएट कालेज	प्रति 10000 जनसंख्या पर एक	1.0 हे०	36	14	22
महाविद्यालय	प्रति 80000 जनसंख्या पर एक	महाविद्यालय में भूमि अलग से प्राविधानित है।			
स्वास्थ्य सुविधाये आवश्यकताये					
हेल्थ सेंटर	प्रति 16000 जनसंख्या पर एक	0.08 हे०	23	12	11
सामान्य अस्पताल	प्रति 160000 जनसंख्या पर एक	0.04 हे०	4	1	3
डाकघर एवं संचार सुविधाये					
उप डाकघर	प्रति 10000 जनसंख्या पर एक	100वर्गमी०	6	2	34
डाकघर/ टेलीफोन एक्सचेंज	प्रति 100000 जनसंख्या पर एक	0.04 हे०	4	2	2
पुलिस थाना/ चौकी					
पुलिस चौकी	प्रति 20000 जनसंख्या पर एक	0.08 हे०	18	4	14
पुलिस थाना	प्रति 50000 जनसंख्या पर एक	0.04 हे०	7	1	6
अग्नि शमन केन्द्र	प्रति 5 कि०मी० के परिधि में एक	0.08 हे०	1	0	1
व्यवसायिक आवश्यकताये					
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)

क्रियाये	मानक	न्यूनतम क्षेत्र	आवश्यकताये	वर्तमान	प्रस्तावित
प्राथमिक भवन	प्रति 15000 जनसंख्या पर एक	0.08 हे०	24	10	14
सामुदायिक क्लब/ केंद्र	प्रति 15000 जनसंख्या पर एक	0.08 हे०	24	5	19
शिक्षण केंद्र/ केंद्र	प्रति 15000 जनसंख्या पर एक	0.08 हे०	15	8	7

3.3 कार्यालय

प्ररगत जोन में महायोजनानुसार 28.16 हे. भूमि कार्यालय हेतु सुरक्षित की गयी है जिनमें प्रमुखतः पी.ए.सी. ग्राउण्ड, सर्किट हाउस है। जोनल प्लान में उपरोक्त यथावत रखे गये हैं।

3.4 सामुदायिक सुविधायें, उपयोगितायें एवं सेवायें

3.4.1 शैक्षणिक

शासन द्वारा स्वीकृत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2000 में दिये गये मानक के अनुसार प्रत्येक 4000 की जनसंख्या पर 1 नर्सरी स्कूल एवं 1 प्राइमरी स्कूल, 10,000 की जनसंख्या पर एक हाईस्कूल, 1 इंटर कॉलेज एवं 80,000 से 1,00,000 की जनसंख्या पर एक महाविद्यालय का प्रावधान है जिसके अनुसार वर्ष 2001 तक 91 नर्सरी स्कूल एवं 91 प्राइमरी स्कूल एवं 36 इंटर कॉलेज तथा 5 महाविद्यालय की आवश्यकता होगी।

महाविद्यालय हेतु व्यवस्था महायोजना 2021 में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधायें, उपयोगितायें एवं सेवायें भू-उपयोग के अन्तर्गत रखी गयी है। ऐसे में इस क्षेत्र में महाविद्यालय हेतु कोई जमीन अलग से आरक्षित नहीं की जा रही है। इस जोन में वर्तमान में 77 प्राइमरी स्कूल 44 जूनियर हाईस्कूल, 15 हाईस्कूल एवं 14 इंटर कॉलेज विद्यमान हैं। अतः वर्ष 2021 तक 22 अतिरिक्त इंटर कॉलेज, 21 हाईस्कूल, 47 प्राइमरी स्कूल एवं जूनियर हाईस्कूल की आवश्यकता होगी। इस प्रकार न्यूनतम 57.1 हेक्टेयर भूमि शैक्षिक सुविधायें हेतु आरक्षित की जानी है, जो कि एक हेक्टेयर प्रति हाईस्कूल/इंटर कॉलेज 0.3 हेक्टेयर प्रति प्राइमरी/जूनियर हाईस्कूल के मानक अनुसार होनी है।

ताज नगरी फेस-1 व फेस-2 में आगरा विकास प्राधिकरण द्वारा शैक्षणिक विद्यालय हेतु भूमि पहले से ही आरक्षित कर रखे है। ऐसे में जोनल प्लान में प्रस्तावों के अन्तर्गत 22 अतिरिक्त इण्टरमीडिएट/हाईस्कूल के प्रस्ताव 36.48 हेक्टेयर भूमि पर प्रस्तावित हैं तथा आवासीय क्षेत्र में आवश्यक प्राइमरी/जूनियर हाईस्कूल, प्राधिकरण/अन्य संस्थाओं द्वारा विकसित कॉलोनी में प्रस्तावित किये जाने का प्रस्ताव है।

3.4.2 स्वास्थ्य सेवायें

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 शय्याओं के साथ एनामलराज व कर्मचारियों के आवास सहित उपलब्ध कराये जाने का प्रावधान है जिसके अनुसार वर्ष 2021 तक 23 स्वास्थ्य केंद्र एवं 4 सामान्य चिकित्सालय की आवश्यकता होगी। वर्तमान में अलग-अलग स्थानों पर संस्थानों का अंतर्गत हुए कुल 6 चिकित्सालय विद्यमान हैं एवं 10 नए नए चिकित्सालय स्तर पर स्वास्थ्य सेवाएं पूर्णतया करा रहे हैं।

मानक के अनुरूप 100 से 200 शैय्या के साथ सामान्य चिकित्सालय के लिए वर्तमान की उपलब्धि को दृष्टिगत रखते हुए 3 अतिरिक्त सामान्य चिकित्सालय की आवश्यकता है जिसे 4 हेक्टेयर प्रति चिकित्सालय के मानक के अनुसार न्यूनतम 12 हेक्टेयर भूमि की आवश्यकता होगी तथा स्वास्थ्य केन्द्र के रूप में 11 स्वास्थ्य केन्द्र न्यूनतम क्षेत्रफल 0.8 हेक्टेयर के मानक के अनुरूप न्यूनतम 9 हेक्टेयर भूमि स्वास्थ्य केन्द्र हेतु आरक्षित किया जाना है। परिक्षेत्रीय योजना में 15.03 हेक्टेयर भूमि पर सामान्य चिकित्सालय 31.20 हेक्टेयर भूमि पर विशिष्ट चिकित्सालय व नर्सिंग होम विद्यमान है तथा 12.40 भूमि पर 11 स्वास्थ्य केन्द्र प्रस्तावित किये गये।

3.4.3 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 कराये जाने का प्रावधान है जिनके अनुसार 36 उप डाकघर एवं 4 डाक तथा तारघर, टेलीफोन एक्सचेंज इस जोन में प्रस्तावित किये जाने हैं। वर्तमान में 2 उप डाकघर एवं 2 तारघर उपलब्ध हैं। अतः वर्ष 2021 तक 34 अतिरिक्त उप डाकघर एवं 2 अतिरिक्त डाक तथा तारघर/टेलीफोन एक्सचेंज की आवश्यकता होगी जिसके लिए कुल क्षेत्रफल मानक के अनुसार प्रति उप डाकघर 100 वर्ग मी० एवं प्रति डाक तथा तारघर/टेलीफोन एक्सचेंज हेतु 0.4 हेक्टेयर के अनुसार कुल 1.14 हेक्टेयर भूमि उपरोक्त सुविधा हेतु आरक्षित किया जाना है।

परिक्षेत्रीय योजना में दो डाकघर/तारघर/टेलीफोन एक्सचेंज का प्रस्ताव 2.00 हेक्टेयर भूमि पर प्रस्तावित गया है तथा उप डाकघरों की पूर्ति जिसके लिए मात्र 100 वर्गमीटर प्रति उप डाकघर की आवश्यकता है, की व्यवस्था सेक्टर प्लान/प्ले आउट प्लान बनाये जाते समय किया जाना होगा।

3.4.4. 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 एक पुलिस चौकी की सुविधा उपलब्ध कराये जाने का प्रावधान है जिसके अनुसार 7 पुलिस स्टेशन एवं 18 पुलिस चौकी आवश्यकता वर्ष 2021 तक होगी। वर्तमान में इस क्षेत्र में 1 पुलिस स्टेशन व 4 पुलिस चौकी उपलब्ध हैं। अतः 6 अतिरिक्त पुलिस स्टेशन व 14 अतिरिक्त पुलिस चौकी की आवश्यकता होगी। जिसका कुल क्षेत्रफल मानक के अनुसार न्यूनतम 0.8 हेक्टेयर प्रति पुलिस स्टेशन तथा न्यूनतम 0.4 हेक्टेयर प्रति पुलिस चौकी प्रावधान है। परिक्षेत्रीय योजना में 7.04 हेक्टेयर भूमि पुलिस स्टेशनों एवं 7.68 हे. भूमि पुलिस चौकी को प्रस्तावित किया गया है।

3.4.5. अग्निशामन केन्द्र

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2000 के मानक के अनुसार प्रत्येक 5 कि.मी. की परिधि पर न्यूनतम 0.8 हेक्टेयर क्षेत्रफल पर एक अग्निशामन केन्द्र कर्मचारी आवास सहित का प्रावधान है। वर्तमान में इस क्षेत्र में कोई भी अग्निशामन केन्द्र नहीं है तथा इस क्षेत्र की महत्ता को देखते हुए एक अग्नि शामन केन्द्र 1.48 हेक्टेयर भूमि पर प्रस्तावित किया गया है।

3.4.6. धार्मिक भवन

कवाल नगरों के लिए तैयार की गई विविध (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 24 धार्मिक भवन की आवश्यकता वर्ष 2021 तक होगी, वर्तमान में 10 धार्मिक भवन आश्रम व धर्मशाला के रूप में विद्यमान है। अतः 2021 तक 14 अतिरिक्त धार्मिक भवन की आवश्यकता होगी। जिसके लिए 10.74 हेक्टेयर भूमि सुरक्षित की गई है।

3.4.7 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 जिसके अनुसार 24 सामुदायिक हॉल/सेन्टर की आवश्यकता वर्ष 2021 तक होगी। वर्तमान में 5 सामुदायिक हॉल, चाराघर/कैम्प हॉल के रूप में विद्यमान है। अतः वर्ष 2021 तक 19 अतिरिक्त सामुदायिक हॉल/सेन्टर की आवश्यकता होगी, जिसके लिए न्यूनतम क्षेत्रफल 0.3 हेक्टेयर प्रति सामुदायिक हॉल के मानक निर्धारित है। प्रस्तावों में 14.08 हे० भूमि उक्त उपयोग हेतु सुरक्षित रखी गयी है।

उपरोक्त क्षेत्र पर्यटन के दृष्टिकोण से महत्वपूर्ण होने के फलस्वरूप राष्ट्रीय/अन्तराष्ट्रीय स्तर के कान्फ्रेंस हेतु सामुदायिक सभागार की आवश्यकता महसूस की गयी है जिसके लिए 7.28 हेक्टेयर भूमि अतिरिक्त रूप से प्रस्तावित है।

3.4.8 छविगृह/मल्टीप्लेक्स

वर्तमान में इस क्षेत्र में 2 छविगृह व 6 मल्टीप्लेक्स 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 15 छविगृह की आवश्यकता होगी। वर्तमान में मल्टीप्लेक्स का प्रवृत्ति देखते हुए 7 अतिरिक्त मल्टीप्लेक्स/छविगृह की आवश्यकता होगी। वर्तमान में 30.59 हे० भूमि छविगृह/मल्टीप्लेक्स हेतु आरक्षित का गया है।

3.5 पर्यटन

आगरा महायोजना 2021 में प्रश्नगत ज़ोन में 178.18 हेक्टेयर भूमि पर्यटन उपयोग के लिए विशेष तौर से सुरक्षित रखी गयी है। जिसमें कि रिसॉर्ट होटल, मोटल, वे साइड रेस्टा, सिनेमा, मल्टीप्लेक्स, भोजनालय, जलपानगृह, बैंक, धर्मशाला, छात्रावास, पुलिस स्टेशन, चौकी, अग्निशमन केंद्र, स्वास्थ्य केंद्र, अन्तर्राष्ट्रीय सेमिनार हेतु कन्वेंशन सेंटर, ट्रेवल एजेंट आफिस, सोवियर शापा, फूड प्लाजा बहुउद्देशीय खुले स्थल म्यूजिकल फाउंटन, लेजर शो, आधुनिकीकरण आदि का प्रावधान किये जाने का प्रस्ताव है, जिससे कि पर्यटकों को मूलरूप से समस्त सुविधाये पुहैय्या करायी जा सकें।

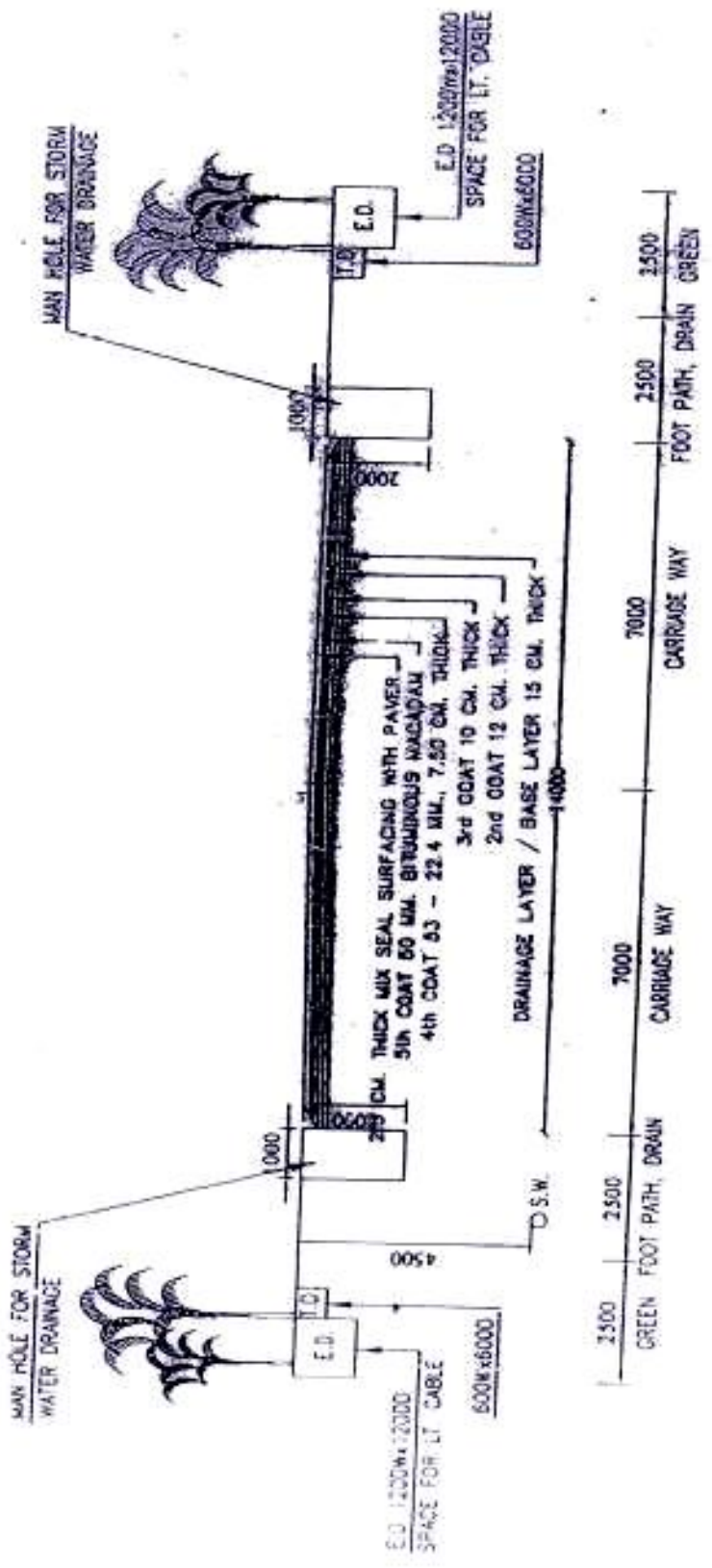
परिक्षेत्रीय योजना के प्रस्ताव में उपर्युक्त पर्यटन भू-उपयोग के अन्तर्गत आवश्यक पर्यटन सुविधाओं को प्रावधानित किया गया है जिन्हें उपयुक्त मार्गों से सम्बद्ध किया गया है। भारत सरकार पर्यटन मंत्रालय द्वारा पर्यटन के दृष्टिकोण से ताज खेमा में सुविधाओं का उच्चोकरण तथा शिल्पग्राम का पुनरोद्धार एवं नया शॉपिंग सुविधा तथा अन्य सुधार स्वीकृत किये गये हैं।

पर्यटन भू-उपयोग के अन्तर्गत 127.28 हे. भूमि को पर्यटन व्यापारिक माल के रूप में, 1.12 हे. भूमि नृत्य एवं नाट्य प्रशिक्षण केंद्र, 11.28 हे. भूमि उच्चस्तरीय हेल्थ क्लब के रूप में, 7.28 हे. अन्तर्राष्ट्रीय कान्फ्रेंस हाल हेतु, वर्तमान में निर्मित प्रमुख होटलों को सम्मिलित करते हुये कुल 71.34 हे. भूमि होटल हेतु तथा 30.59 हेक्टेयर भूमि सिनेमा/मल्टीप्लेक्स हेतु प्रस्तावित की गयी है।

3.6 यातायात एवं परिवहन

उपरोक्त परिक्षेत्र में रामशाबाद व फतेहाबाद मार्ग दो प्रमुख मार्ग हैं तथा ताजमहल के पूर्वी द्वार से ट्राइडेन्ट हिल्टन होटल तक का मार्ग भी ताजमहल तक पहुंचने के उद्देश्य अपनी एहमियत रखता है। महायोजना में रामशाबाद मार्ग को अमर होटल से जे.पी. होटल के सामन से निकलने वाले मार्ग जो रामशाबाद मार्ग को छू रही है तक को 30 मीटर प्रस्तावित किया गया है एवं उसके पश्चात् 100 मीटर बाईपास मार्ग तक 45 मीटर प्रस्तावित है। इसी प्रकार फतेहाबाद, मार्ग अमर होटल से जे.पी. होटल तक 36.6 मीटर तक उसके पश्चात् 100 मीटर बाईपास मार्ग तक 45 मी. चौड़ा प्रस्तावित किया गया है। उपरोक्त के अतिरिक्त इस क्षेत्र में ट्राइडेन्ट हिल्टन से ताज के पूर्वी द्वार के मार्ग को 24 मीटर प्रस्तावित किया गया है तथा आवासीय क्षेत्र को 30 मी. व 38 मी. व 45 मी. मार्गों से सम्बद्ध किया गया है।

आगरा महायोजना 2021 के प्रस्ताव में यह भी उल्लेख है कि जॉनल प्लान बनाये जाते समय पूर्व में सम्बन्धित क्षेत्र में जॉनल मार्गों को यथा सम्भव बनाये रखा जाये। उक्त के क्रम में गेज 6 के जॉनल प्लान राह पुराने नाम राजविजय जॉनल प्लान मार्गों के अनुरूप यथा सम्भव

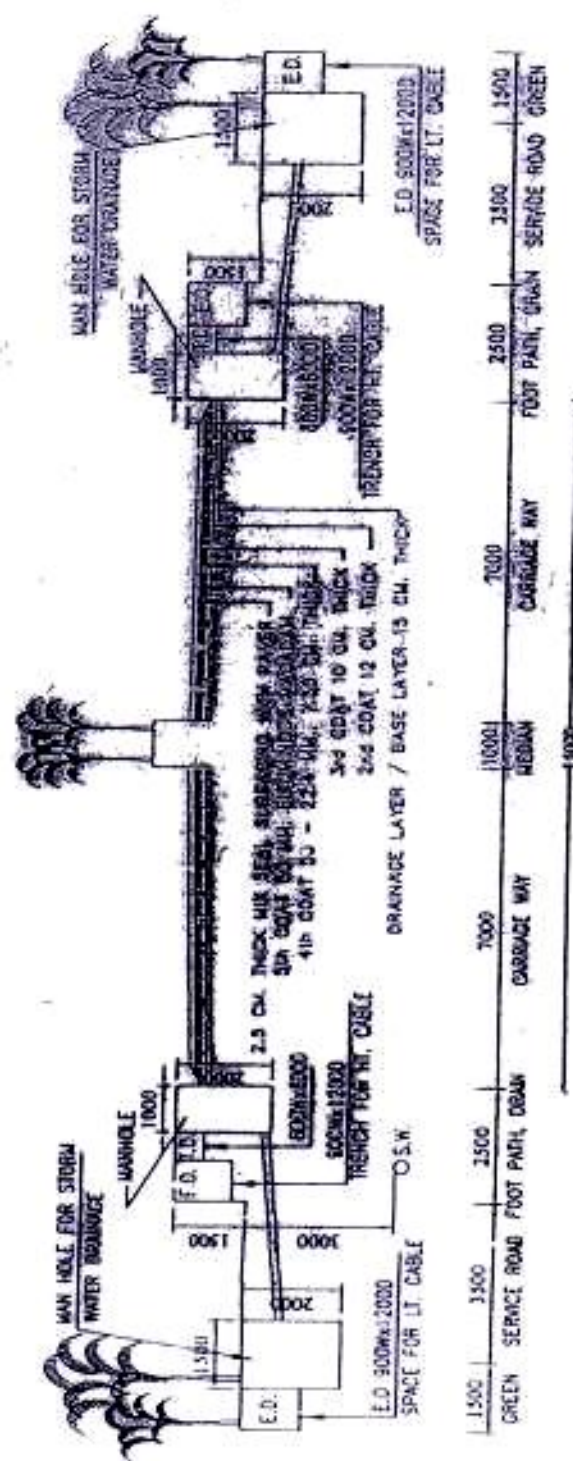


TYPICAL CROSS SECTION ON 24.0 METER ROAD
 ALL DIMENSIONS IN METERS

LEGEND

- SEWER LINE S.W.
- TELEPHONE DUCT T.D.
- ELECTRICAL DUCT E.D.

30.0 मी. चौड़े मार्ग का विधिकल डिजाइन

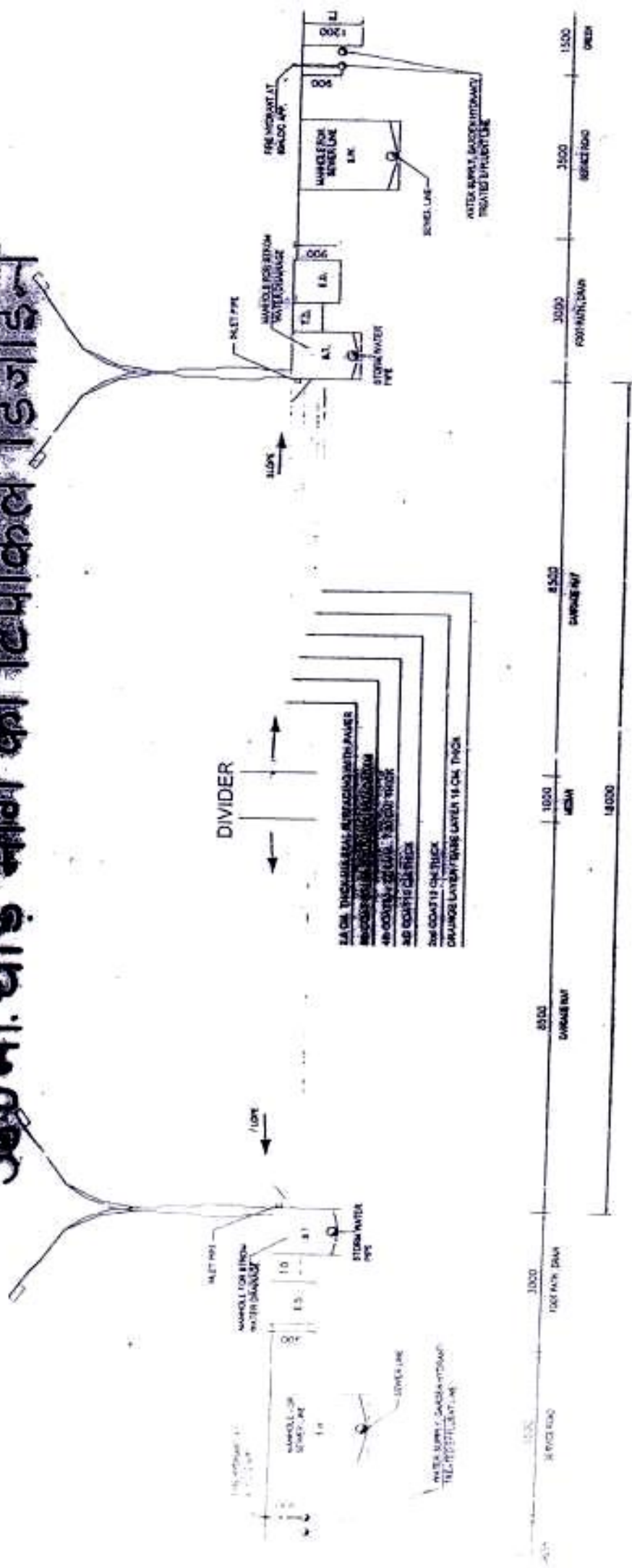


TYPICAL CROSS SECTION ON 30.0 METER ROAD

LEGEND

- SEWER LINE S.W.
- TELEPHONE DUCT T.D.
- ELECTRICAL DUCT E.D.

36.0 मी. चौड़े मार्ग का विधिक्रम डिजाइन



DIVIDER

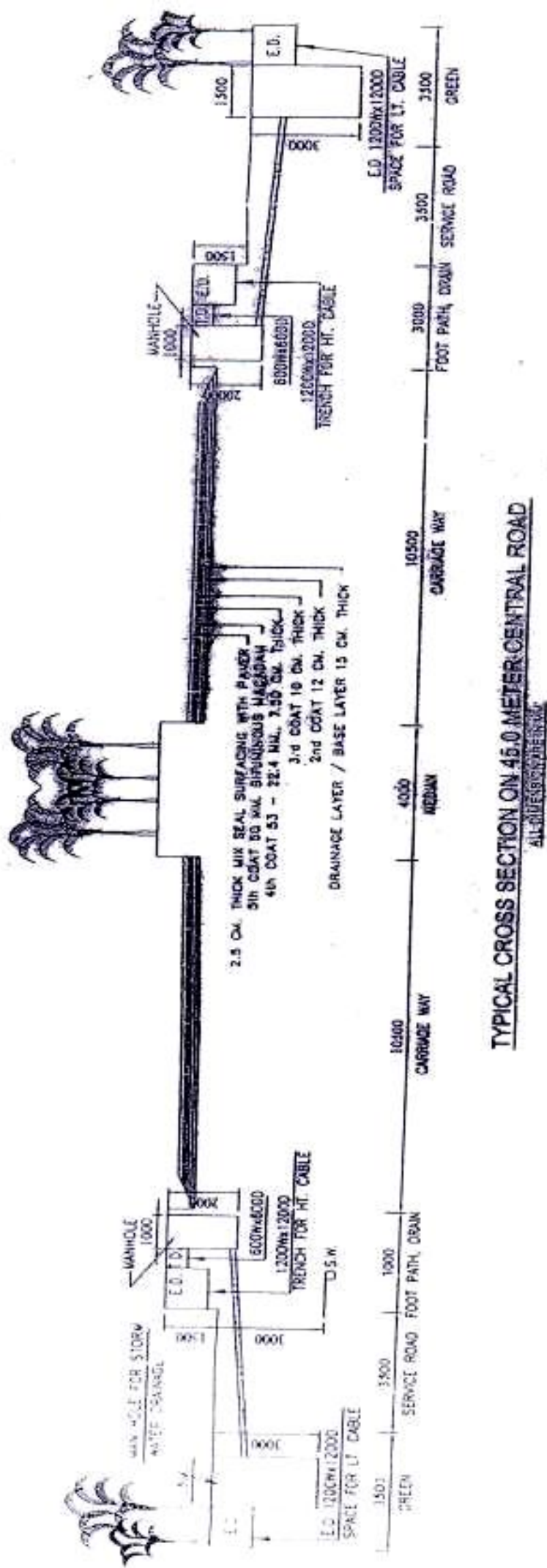
24 CM THICKNESS SEAL, BRICKWORK WITH PAVER
 BRICKS 20 CM X 10 CM X 10 CM
 40 COURSE OF LAY, 75 CM THICK
 50 COURSE OF LAY

200 MM X 10 CM THICK
 COURSE LAYERS WITH LAYERS 15 CM THICK

- LEGEND**
- SEWER LINE S.W.
 - STORM WATER LINE S.T.
 - TELEPHONE DUCT T.D.
 - ELECTRICAL DUCT E.D.

TYPICAL CROSS SECTION ON 36.0 METER ROAD
 ALL DIMENSIONS ARE IN METRE

45.0 मी. चौड़े मार्ग का विषीकल डिजाइन



TYPICAL CROSS SECTION ON 45.0 METER CENTRAL ROAD

ALLEN ENGINEERING

2-450

LEGEND

- TRUNK SEWER LINE S.W.
- TELEPHONE DUCT T.D.
- ELECTRICAL DUCT E.D.

रखा गया है तथा जो नये नगरीयकरण में शामिल हो रहे हैं के लिए अलग से जोनल सम्पर्क मार्ग प्रस्तावित किया गया है जो किसी भी दशा में 18 मी. कम नहीं है।

इस क्षेत्र में प्राधिकरण द्वारा महायोजना में प्रस्तावित अधिकतम महायोजना मार्गों का निर्माण किया गया है जिसे मानचित्र में फर्म लाइन से दर्शाया गया है।

भारत सरकार पर्यटन मंत्रालय द्वारा यातायात एवं परिवहन के सम्बन्ध में कुछ परियोजनायें स्वीकृत की गई हैं जो कि निम्नवत् हैं:-

1. होटल ट्राइडेन्ट तिरहा से शिल्प ग्राम तक मार्ग सुधार।
2. शिल्प ग्राम से ताजमहल के पूर्वी द्वार तक मार्ग का उच्चोकरण।
3. ताजमहल से ताज नेचर वॉक तक पैदल पथ का उच्चोकरण।
4. ताजमहल के पूर्वी द्वार पर पर्यटकों के सम्पर्क मार्ग का सुधार।
5. नया नयी सौ.एन.जी. बसों का क्रय किया जाना।

जोनल प्लान में कुल 277.52 हे. भूमि मार्गों हेतु सुरक्षित रखी गयी है जिसमें 101.01 हे. भूमि महायोजना 2001 एवं उसके अनुसार तैयार की गयी परिस्रोतीय योजना के अनुसार निर्मित मार्ग भी शामिल है। 2.0 हेक्टेयर भूमि पार्किंग के उपयोग में लायी जा रही है।

3.7 मनोरंजन एवं खुले स्थान

आगरा महायोजना 2021 में 39.6 हेक्टेयर भूमि जोनल पार्क व 38.40 हेक्टेयर भूमि सेक्टर पार्क के रूप में प्रस्तावित की गयी है तथा 28.80 हेक्टेयर भूमि हरित पट्टिका के रूप में सुरक्षित है। उपरोक्त के अतिरिक्त भवन निर्माण व विकास उपविधि 2000 में दिये गये मानक के अनुसार प्रति हजार व्यक्ति की जनसंख्या पर 0.3 हेक्टेयर की दर से खुले स्थानों को प्रावधान किये जाने की व्यवस्था है। जिसके अनुसार 109 हेक्टेयर अतिरिक्त भूमि खुले स्थान के रूप में सुरक्षित किया जाना है।

वर्तमान में 156.8 हेक्टेयर भूमि, सेक्टर पार्क, जोनल पार्क व हरित पट्टिका के रूप में महायोजना अनुसार प्रस्तावित है।

उपरोक्त के अतिरिक्त 28 हे. भूमि अलग से जोनल पार्क के रूप में कुल 152.82 हे. भूमि जोनल सेक्टर पार्क के रूप में प्रस्तावित की गयी तथा 17.89 हे. अतिरिक्त भूमि हरित पट्टिका हेतु प्रस्तावित है। इस प्रकार 117.6 हे. भूमि जोनल पार्क, 152.82 हे. भूमि जोनल सेक्टर पार्क, 46.69 हे. भूमि हरित पट्टिका तथा 180.59 हे. भूमि वन के रूप में सुरक्षित है जो कुल प्रस्ताव का 17.7 प्रतिशत है।

3.8 ड्रेनेज प्लान

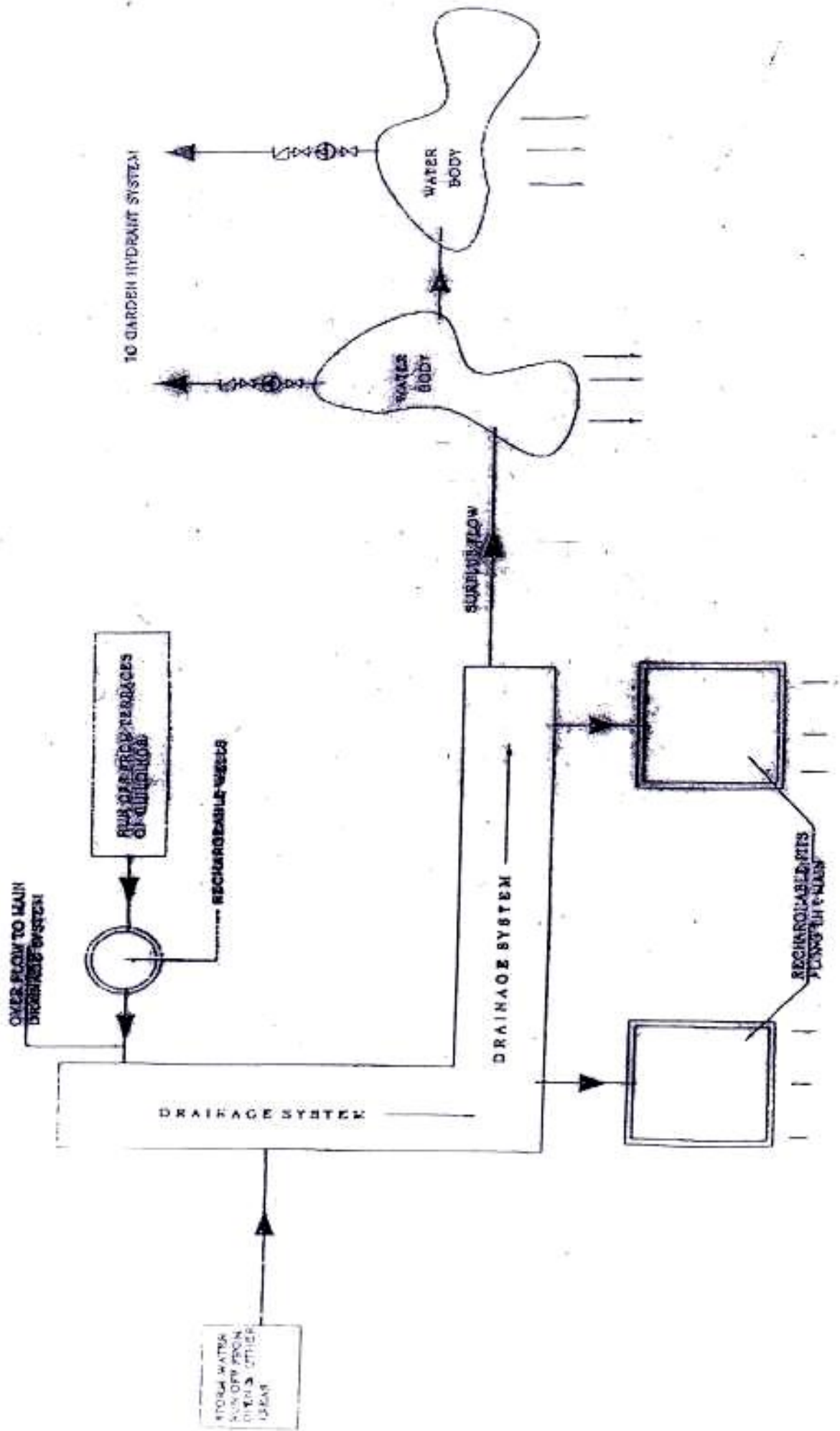
आगरा विकास प्राधिकरण ने उ.प्र. जल निगम लिमिटेड वर्ल्ड बैंक यूनिट-1,4/4, संजय प्लेस, आगरा द्वारा आगरा नगर के लिए स्ट्राम वाटर ड्रेनेज सिस्टम की महायोजना तैयार करायी गयी जिसके प्रमुख सुझाव निम्न है :-

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 परन्तु ऐसे मार्गों पर मौजूदा टोपोग्राफी के अनुसार पर्याप्त ढलान उपलब्ध कराये जायेंगे। इस सम्बन्ध में अपील प्राप्त हुई तथा यह उचित पाया गया कि 12 मी. से कम चौड़े मार्ग पर भी फार्मल ड्रेन की व्यवस्था कराया जाय तथा कम से कम के.सी. ड्रेन की व्यवस्था जो हर मार्ग में रखी जाये।
2. 13 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर फार्मल ड्रेनेज सिस्टम प्रस्तावित किया जायेगा तथा पाईप ड्रेन साईज 1200 एम.एम. रखे जाने का सुझाव दिया गया है तथा जहां तक हो सके रेक्टैंगुलर ड्रेन के स्थान पर पाईप के माध्यम से ड्रेन का सुझाव दिया गया है।
3. सभी ड्रेन्स के 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।
4. उक्त संस्था द्वारा यह भी पाया गया कि प्रश्नगत जोन में ताज नगरी फेस-2 व आस-पास की कॉलोनियों की वर्तमान के ड्रेन से कनेक्ट किया जाना सम्भव नहीं है; ऐसे में इस क्षेत्र के लिए एक नया ड्रेन शमशाबाद रोड़ पर इन्द्रापुरम् व अन्य कॉलोनी से जे.पी. होटल के पीछे के तालाब तक प्रस्तावित किया जाय तथा उक्त तालाब से वाटर हार्वेस्टिंग के रूप में भी उपयोगी रहेगा। उक्त तालाब से एक नया ड्रेन यमुना नदी तक के लिए भी प्रस्तावित किये जाने का सुझाव है।
5. उपरोक्त के अतिरिक्त भारत सरकार के पर्यटन मंत्रालय द्वारा स्वीकार की गई परियोजना के अन्तर्गत ताजमहल के पूर्वो द्वार के निकट ताजगंज नाले को ढका जाना प्रस्तावित है।

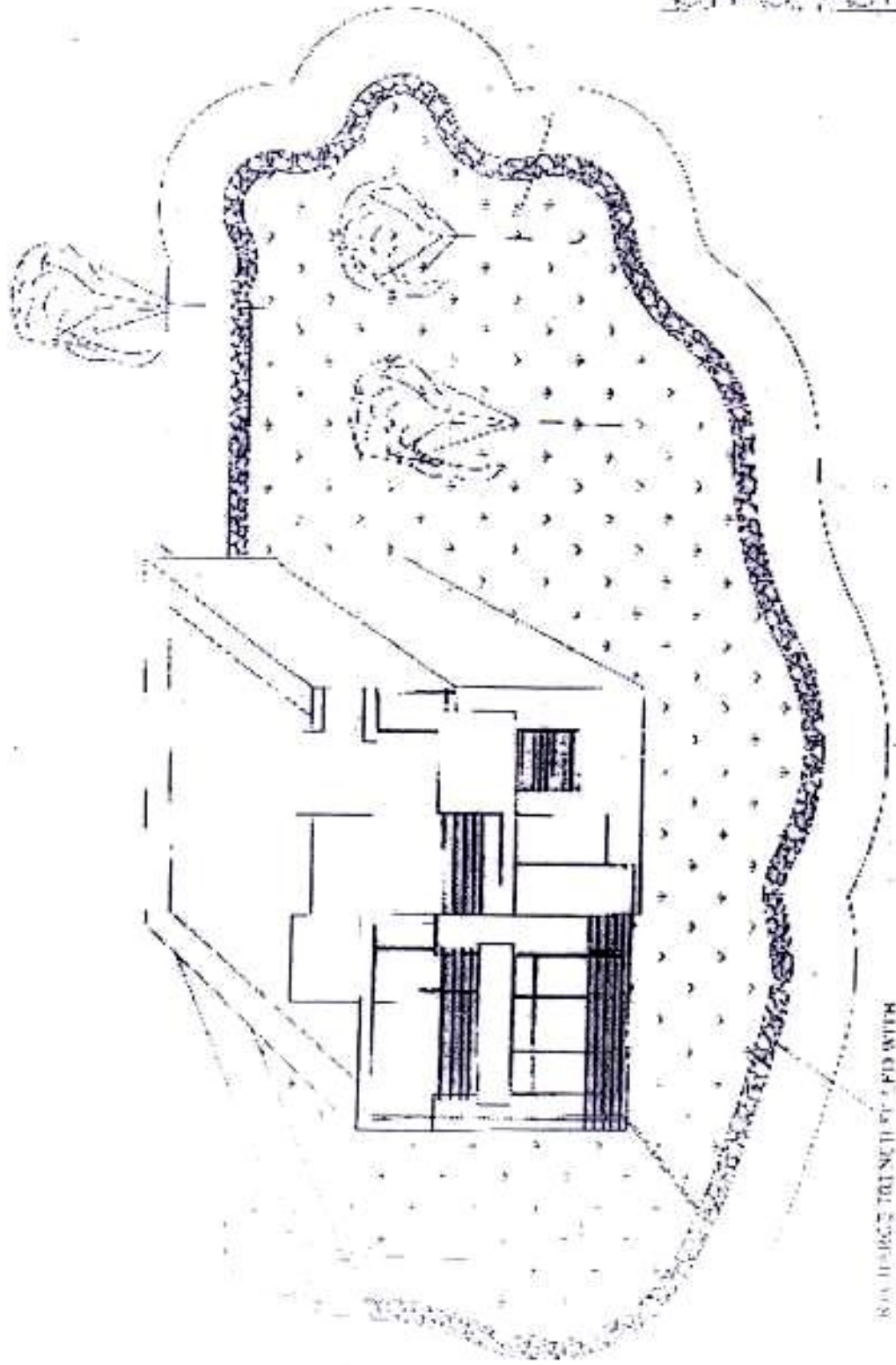
3.9 रेन वाटर हार्वेस्टिंग

आगरा में सालाना वर्षा 611.8 एम.एम. है जबकि बढ़ते हुए मार्गों व भवनों की संख्या के कारण पर्यावरणीय सोडल की धीरे-धीरे कमी होने के फलस्वरूप गाउण्ड वाटर का रिचार्ज कम होता जा रहा है। उपरोक्त के अतिरिक्त गाउण्ड वाटर प्राप्त के अनियोजित ढंग से एवं मजबूती मात्र में प्रति दाहन के कारण गाउण्ड वाटर स्तर तेजी से नीचे गिर रहा है, परिणामस्वरूप शहरों को बढ़ती संख्या का समुचित जलापूर्ति करने में बाधक्य में कठिनाई हो सकती है। ऐसी स्थिति में एकजल के

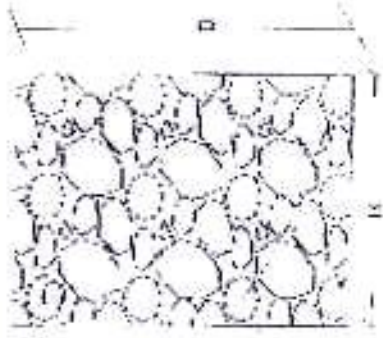
SCHEMATIC DIAGRAM OF RAINWATER HARVESTING



TYPICAL TRENCH TYPE RECHARGE SYSTEM

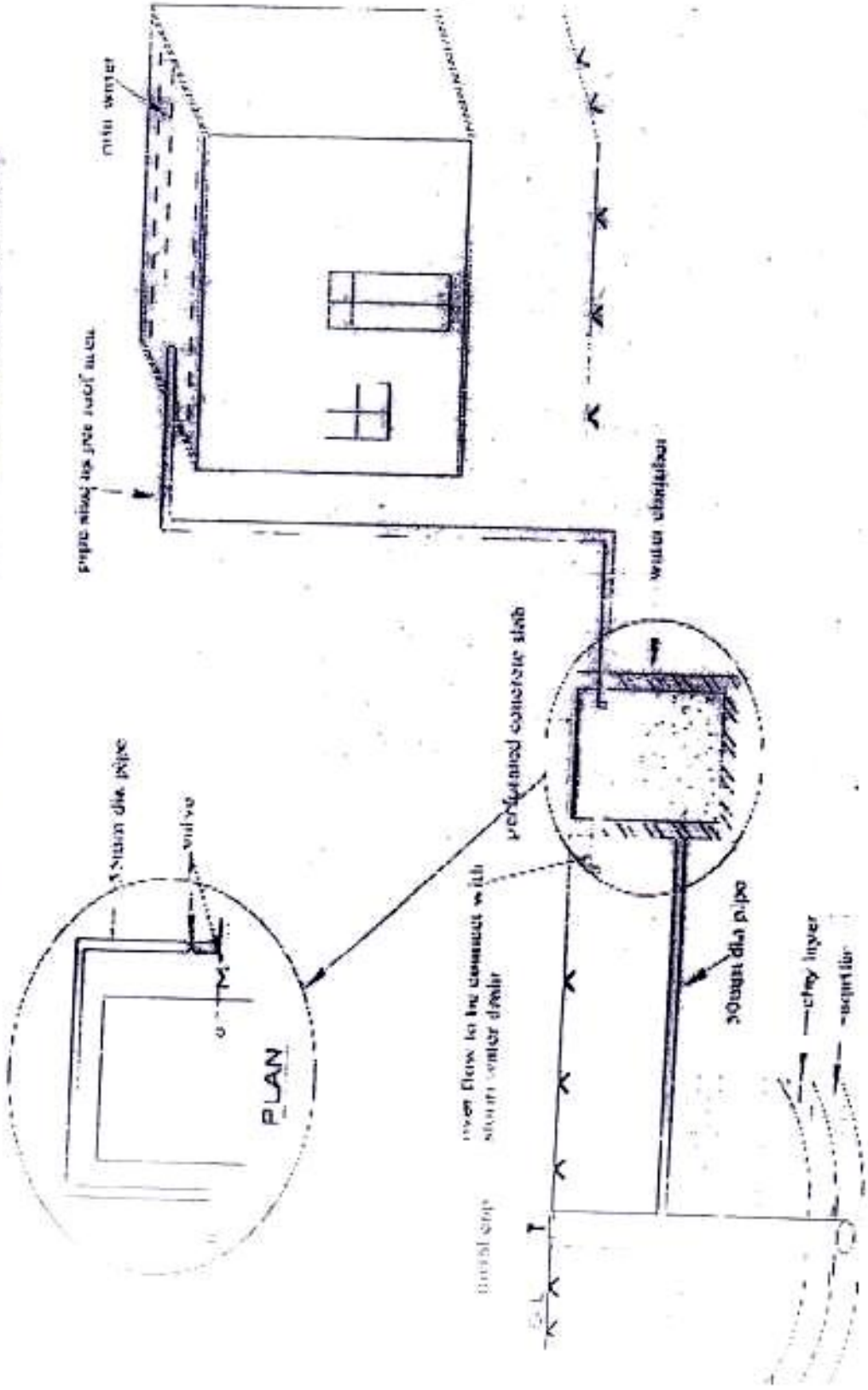


SEE TRENCH TYPE WITH
100' DIAM



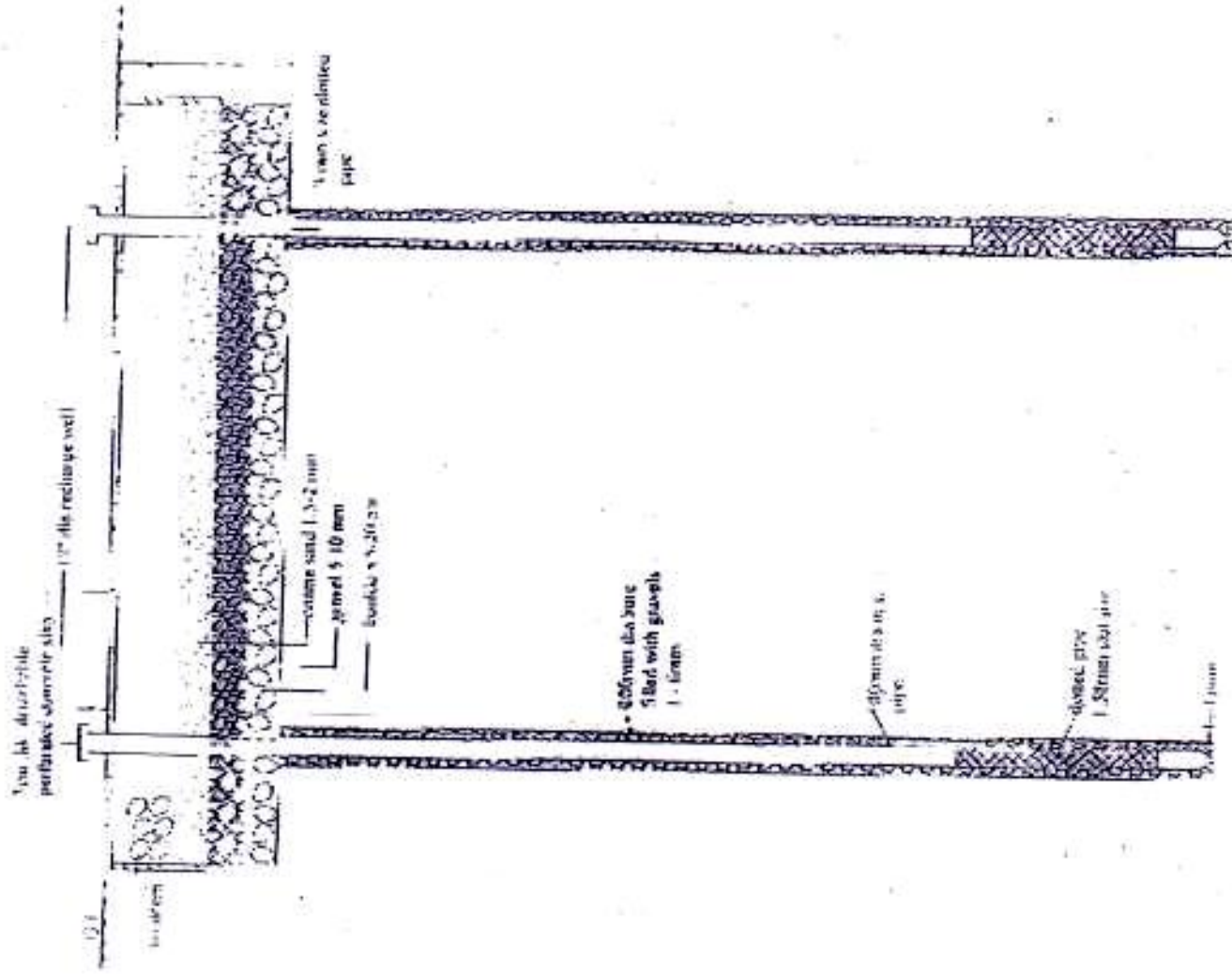
SEE TRENCH TYPE WITH
100' DIAM

A SCHEMATIC PROPOSAL FOR A SHAFT TYPE RECHARGE STRUCTURE FOR RESIDENTIAL BUILDINGS



SCHEMATIC DIAGRAM

PROPOSED SCHEMATIC TRENCH WITH BORE WELL TYPE RECHARGE SYSTEM



उपयोग एवं ग्राउंड वाटर के स्रोत के संरक्षण में मितव्यता, जल प्रयोग तथा रिचार्जिंग में समुचित जल प्रचन्धन द्वारा संतुलन स्थापित नहीं किया गया तो निकट भविष्य में पेयजल का भारी संकट पैदा हो सकता है। ऐसे में प्राकृतिक डिप्रेशन जलाशय, तालाब या पोखर को री वाटर रिचार्जिंग हेतु उपयोग में लाया जा सकता है।

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

1. नगरीय क्षेत्र में पड़ने वाले प्राकृतिक जलाशयों, तालाबों अथवा पोखरों को विकसित कर संरक्षित किये जाये जिससे किसी अन्य प्रकार का उपयोग अनुमत्त न किया जाये।
2. जहाँ तक हो सके ऐसे प्राकृतिक जलाशय एवं तालाब अथवा पोखरों के आस-पास की भूमि को ग्राउंड वाटर की दृष्टि से विकसित किया जाये जिससे कि नगर की जनता को दोहरे लाभ प्राप्त हो सके।
3. 20 एकड़ से अधिक विभिन्न योजनाओं के ले आउट प्लान में पार्क एवं खेल क्षेत्रों के अन्तर्गत कुल योजना क्षेत्र का लगभग 5 प्रतिशत भूमि जलाशय के रूप में विकसित किया जाये। ऐसे जलाशयों का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 एकड़ तथा गहराई 6 फीट हो जाने का प्रावधान है।
4. 20 एकड़ से कम क्षेत्रफल की योजनाओं में उपरोक्तानुसार जलाशय अथवा पार्क/खेल क्षेत्र के अनुसार निर्धारित मात्रा के अतिरिक्त एक कोने में रिचार्जिंग/रिचार्जिंग योजना बनायी जाये।
5. नयी योजना बनाने से पूर्व क्षेत्र को जूलोजिकल/हाइड्रोजूलोजिकल सर्वेक्षण कराया जाये ताकि ग्राउंड वाटर रिचार्जिंग हेतु स्थानीय आवश्यकतानुसार उपरोक्त पद्धति का अपनाया जा सके।
6. पार्कों में पक्का निर्माण (पब्लिक पैवमेन्ट सहित) 5 प्रतिशत से अधिक न किया जाये तथा फुटपाथ व टेक्स यथासंभव पर्माबिल एवं सेमीपर्माबिल परफॉरेटेड ब्लाक के प्रयोग से ही बनाया जाये।
7. सड़कों/ पार्कों तथा खुले स्थानों में वृक्षावृषण हेतु ऐसे पौधों की प्रजातियों का चयन किया जाये जिनसे जल को न्यूनतम आवश्यकता हो एवं जिससे वे ग्रीष्म ऋतु में भी हरे धरे रह सकें।
8. जहाँ तक संभव हो सके सड़कों के किनारे ब्रिक आनण्ड/लूज स्टोन पैवमेन्ट का प्राविधान किया जाये ताकि ग्राउंड वाटर को रिचार्जिंग हो सके।

9. 1000 वर्गमीटर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भूखण्डों एवं ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में छतों एवं खुले स्थानों से प्राप्त होने वाले बरसाती जल को परकोलेशन पिट्स के माध्यम से ग्राउण्ड 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 रन हार्नवेस्टिंग एवं रिचार्ज प्रणाली को अपनाया जाये।

3.10 सौचरेज ट्रीटमेन्ट

नगर में 21 कि.मी. टक्स सोवर लाइन तथा 120 कि.मी. ब्रांच सोवर लाइन बिछी हुई है तथा नगर में तीन सौचरेज ट्रीटमेन्ट प्लांट पाधुपुय में तोरा की आबादी के पीछे स्थित है जहां पर सम्बन्धित जोन व उससे लगे हुए क्षेत्र के सौचरेज को एकत्रित करके शुद्धीकरण करते हुए यमुना में अथवा कृषि कार्य के उपयोग में लाया जाता है; प्रश्नगत क्षेत्र एक प्रमुख विकासशील क्षेत्र है। जहां पर उचित मात्रा में आवश्यक डिजायन के अनुरूप सोवर लाइन बिछाया जाना अनिवार्य है जिससे कि खुले नालों के माध्यम से सौचरेज को बहाये जाने पर रोक लगाये जा सके।

प्रश्नगत 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 बिल्डर्स भी अपनी योजनायें विकसित कर रहे हैं तथा नगर का एक हाईटेक सिटी भी इस क्षेत्र में प्रस्तावित है। अतः इस क्षेत्र के लिए निम्न सुझाव है :-

1. इस क्षेत्र में व्यवस्थित रूप से सौचरेज नेटवर्क बिछाया जाये ताकि सौचरेज का उचित एकत्रीकरण व निस्तारण हो सके।
2. क्षेत्र के नालों के माध्यम से बह रहे सौचरेज को यमुना में गिरने से पूर्व टेप कर ट्रीट करने के पश्चात यमुना नदी के डाउन स्ट्रीम पर गिराया जाय।
3. विरांपत्तों की राय के अनुसार उचित सौचरेज नेटवर्क एवं आधुनिक सौचरेज ट्रीटमेन्ट प्लांट गणान संख्या में विकसित किया जाय जिसके लिए जोनल प्लान में फ्लेक्सिबिलिटी रखे जाने के उद्देश्य से कोई निश्चित स्थान निर्धारित नहीं किया जा रहा है तथा विरांपत्तों की राय के अनुसार जो स्थान उपयुक्त होगा उसमें बनाये जाने का प्रावधान है।
4. नगर के प्रमुख खुले बह रहे नाल के दाना तरफ 3 मी. की गहराई तक भूमि का सुरक्षात्मक हत सुरक्षित किया जाने का प्रावधान 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) लोहामण्डी (जोन-2) तथा ताजगंज (जोन-3) है। इन तीनों प्रमुख जनों को पुनः 26 छोटे जोन्स में बांटा गया है, जिसमें से 15 जोन्स विकसित हैं तथा शेष अविकसित हैं। 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 नियोजन बोर्ड द्वारा तैयार किये गये इन्फ्रास्ट्रक्चर मैनेजमेंट प्लान में दी गयी है।

आगरा नगर में जलापूर्ति का एक स्रोत यमुना नदी है तथा महाप्रबन्धक, जल संस्थान आगरा द्वारा प्रस्तुत किये गये आँकड़ों के अनुसार नगर में दो जलकैल स्थापित हैं, जिनकी क्षमता निम्नवत् 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 सीमा के अन्तर्गत अधिकांश मोहल्लों में जलापूर्ति की सुविधा उपलब्ध है, फिर भी बाँडों में जैसे सिकन्दरा-2, बौदला 2 व 3 शाहगंज, ताजगंज 2 व 3, ट्रान्स यमुना 2 तथा षट्ठासन 2 के कुछ भागों में जलापूर्ति हेतु नेटवर्क नहीं है, जहाँ के निवासी ट्यूबवेल व हैंड पम्पो से पानी की आवश्यकता को पूर्ति करते हैं।

नगर के लिए 11 जैविक पम्पिंग स्टेशनों के माध्यम से जलापूर्ति उपलब्ध कराये जा रहे हैं। 225 एम.एल.डी. जल में से 200 एम.एल.डी. नगर के नागरिकों के लिये तथा शेष 25 एम.एल.डी. जल, एम.ई.एस. रेलवे, एयरफोर्स तथा केंद्रोन्मेन्ट क्षेत्रों में वितरित किया जाता है। जलापूर्ति के रूप में वितरित किये जा रहे पानी का लगभग 40 प्रतिशत ट्रान्समोरान एवं डिस्ट्रीशन एवं डिस्ट्रीब्यूशन के दौरान नष्ट हो जाता है, इस प्रकार वास्तव में राहरी जलापूर्ति के रूप में 120 एम.एल.डी. का वितरण होता है।

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

महायाजत्रा 2021 के प्रस्ताव में जलापूर्ति को बढ़ाने के दृष्टिकोण से यमुना के अपस्ट्रीम पर बाँड का प्रस्ताव किया गया है तथा जलापूर्ति हेतु अन्य स्रोत जैसे नागर हार्वेस्टिंग अथवा यमुना में बाँड का प्रस्ताव किया गया है। रिचार्जिंग के तकटिक सोलूशन के रूप में विकसित किये जाने का सुझाव दिया है तथा

पानी ट्रांसमोशन एवं डिस्ट्रीब्यूशन के दौरान पानी को वेस्टेज को कम करने के लिए पाईपों के नेटवर्क में सुधार एवं लीकेंज जंक लग पाईपों को चिन्हित 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 केंद्र

नगर में आवश्यक विद्युत आपूर्ति हेतु विद्युत विशेषज्ञों द्वारा विद्युत महायोजना तैयार किये जाने की आवश्यकता है, जिससे कि न केवल प्रशस्त जोन बल्कि सभी जनों 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 (89 एम.बी.ए.) विद्युत आपूर्ति क्रमशः राजस्थान व ग्रामीण क्षेत्रों को उपलब्ध करायी जा रही है फिर भी पर्याप्त ट्रांसमोशन इन्फ्रास्ट्रक्चर न होने के फलस्वरूप अकामा फव्वर ब्रेक डाउन हो जाते हैं जिस पर विचार किया जाना अनिवार्य होगा। वर्तमान में इस क्षेत्र में लगभग 4.0 हे. भूमि पर विद्युत केंद्र स्थापित है। आगरा नगर में उपर्युक्त ट्रांसफार्मेशन व ट्रांसमिशन के लिये सोल एवं उसके मार्ग तथा विद्युत आपूर्ति सम्बन्धी 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) ताजमहल से 500 मी. के परिधि में किसी भी प्रकार का निर्माण, पुनर्निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। 500 मी. से 750 मी. की परिधि में एक मंजिला भवन (जिसका अधिकतम ऊंचाई 3.75 मी.) तथा 750 मी. से 1000 मी. की परिधि में केवल दो मंजिला भवन (जिसका अधिकतम ऊंचाई 7.50 मी.) अनुमन्य हो सकेगा।
- (ख) प्रमुख मार्गों के दोनों तरफ लाइन में वृक्ष लगाया जाना होगा।
- (ग) सभी सरकारी एवं व्यक्तिगत पोखरों को संरक्षित करना होगा तथा उनमें किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा चाहे वह मानचित्र में दर्शाये जाने से छूट भी गये हों।
- (घ) नगर के लिये तैयार इनजि मास्टर प्लान के तर्ज पर विशेषज्ञों व सम्बन्धित विभागों से नगर हेतु विद्युत, जलापूर्ति, जीवेज, साल्टिड वेस्ट 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।
- (ङ) बाजार स्मॉल भू उपयोग में शूलत पर आगरा महायोजना 2021 में निर्धारित जॉनिंग रेगुलेशन के अनुसार व्यवसायिक क्रियाएं अनुमन्य होंगी, प्रथम तल पर कार्यालय अनुमन्य

होगा एवं उसके ऊपरी तल पर आवासीय के अतिरिक्त अन्य कोई क्रियाये अनुमन्य नहीं होगी।

- (च) नान कानफार्मिड भू-उपयोग के अन्तर्गत ऐसे भवन/विकास/तलपट मानचित्र जो पूर्व में स्वीकृत है एवं नियमानुसार मौके पर बने हुए है को बने रहने का आधिकार 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 है:-

- (i) रिहायशी एवं कार्य क्षेत्रों में पारस्परिक सामन्जस्य व रिलेशनशिप रखा जाय।
- (ii) पर्यावरण की सुरक्षा एवं संरक्षण किया जाय।
- (iii) ग्रामीण आवादी को रिहायशी क्षेत्र के साथ इन्टीग्रेट किया जाय।
- (iv) अनाधिकृत एवं अविकसित कालोनियो में आवश्यक अवस्थापना सुविधायें उपलब्ध करायी जाय।
- (v) दुबल एवं अल्प आय वर्ग के रोजगार को व्यवस्था की जाय।
- (vi) आधुनिक तकनीक का प्रयोग करते हुए प्रस्ताव तैयार किया जाय।

तदनुसार परिक्षेत्रीय योजना, जोन-6 में निम्न प्रस्ताव किये गये हैं:-

- (i) परिक्षेत्रीय योजना, जोन-6 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 वास्तव्यात एवं परिवहन पर अत्यधिक भार न हो। उक्त के अन्तर्गत सम्पूर्ण क्षेत्र को 11 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 पाखरों, नाला आदि को चिन्हित कर संरक्षित किया गया है तथा अतिरिक्त खुले स्थल अथवा पार्क प्रस्तावित किये गये हैं। इस क्षेत्र में 24 तालाब प्रणाल व नालाशय चिन्हित किये गये हैं एवं 22 नालों की सूची भी तैयार की गयी है तथा 197.70 हेक्टेयर भूमि मनोरंजन एवं खुले स्थल हेतु आरक्षित कर गये हैं, जो कि सम्पूर्ण परिक्षेत्र को 16 प्रतिशत है।

- (iii) प्रस्तावित परिक्षेत्र में आने वाले ग्रामोण आवासियों को उचित सम्पर्क मार्गों से आपस में सम्बद्ध किया गया है, तथा प्रत्येक सेक्टर का विकास कार्य करते समय उक्त आवासियों हेतु आधारभूत अवस्थापना सम्बन्धी सुविधाये मुहैया कराये जाने की व्यवस्था की जायेगी।
- (iv) नगर की अनाधिकृत एवं अविकसित कालोनियों में भी आधारभूत अवस्थापना सुविधाये उपलब्ध कराने एवं उन्हें उचित व्यवस्थानुसार नियमित किये जाने का सझाव है। प्रश्नगत परिक्षेत्र अधिकांशतः नियोजित व विकसित है, फिर भी इस क्षेत्र में 20 अनाधिकृत कालोनी विद्यमान है, जिनका शासन द्वारा जारी अनाधिकृत कालोनियों के नियमितकरण सम्बन्धी गाइडलाइन्स की व्यवस्थानुसार नियमित कराया जाना होगा। प्रश्नगत परिक्षेत्र में प्राधिकरण की 4 आवासीय योजनाये विकसित है तथा 01 योजना हेतु भूमि अधिगृहीत की जा रही है तथा नगर के व अन्य शहरों के बड़े कालोनीजरो द्वारा तलपट मानचित्र स्विकृत कराये गये है।
- (v) दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग की आवासियों में शासन द्वारा जारी जॉनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर भूतल पर सेवा एवं कुटीर उद्योगों का अनुमन्य किये जाने का प्राविधान है।
- (vi) जेनरल 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 है।

3.15 हाई-टेक टाउनशिप नीति

आगरा नगर में 2 हाई-टेक टाउनशिप अनुमदित है, जिसमें से "यूनोटक" द्वारा प्रस्तावित टाउनशिप का स्थल (लगभग 1500 एकड़) इस परिक्षेत्र में स्थित है, जिसे कि मानचित्र में चिन्हित किया गया है। इस स्थल पर शासन द्वारा जारी हाई-टेक टाउनशिप नीति के प्राविधानों/व्यवस्थाये के अनुसार टाउनशिप का विकास अनुमन्य होगा।

3.16 इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति

प्राधिकरण द्वारा इस परिक्षेत्र में इन्टीग्रेटेड टाउनशिप हेतु कोई भूमि आरक्षित नहीं की है और न ही इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत पंजीकृत किसी भी संस्था द्वारा इस क्षेत्र में कोई इच्छुकता 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 संभावनाएँ हैं तथा ताजमहल के फलस्वरूप जोन-6 को विशेष महत्ता है, जहाँ पर नगर के अधिकांश पांच सितारा होटल, उच्च श्रेणी के रेस्टोरेंट, लघु एवं कुटीर उद्योग से सम्बन्धित शॉ-रूम एवं गैलरी विद्यमान हैं। इसके अतिरिक्त कई आधुनिक व्यावसायिक माल निर्माणधर्म 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 परिदृश्यीय योजना, जोन-6 में सर्वोत्तम हेतु वर्तमान सुविधाओं के अतिरिक्त अलग से अतिरिक्त भूमि आरक्षित की गई है, जहाँ पर रिजॉर्ट, होटल, सिनेमा, मल्टीप्लेक्स, जल-पान गृह, बैंक, पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केंद्र, स्वास्थ्य केंद्र, अन्तर्राष्ट्रीय सेमिनार हेतु कम्युनिटी सेंटर, सोवियर शाप, फूड प्लाजा, बहु-उद्देशीय खुले स्थल, आदि हेतु भूमि आरक्षित की गयी है तथा नगर में पर्यटन उद्योग को बढ़ावा देने का प्रस्ताव दिया गया है।

3.18 क्लिस् नोति

इस जोन में दो छविगृह विद्यमान हैं एवं 6 मल्टीप्लेक्स निर्माणधर्म हैं। क्लिस् नोति को आरक्षित स्थिति एवं विद्यमान सिनेमा हॉलों को संरक्षित किये जाने का प्रस्ताव है तथा नये छविगृह तथा मल्टीप्लेक्स हेतु भूमि अलग से आरक्षित की गयी है।

3.19 औद्योगिक एवं सेवा क्षेत्र निवेश नीति

ताजमहल के स्थित होने के फलस्वरूप आगरा महायोजना, 2021 में प्रस्तावित क्षेत्र में कोई औद्योगिक उपकरण हेतु भूमि आरक्षित नहीं की गयी है तथा इस क्षेत्र में पर्यटन उद्योग को ही बढ़ावा दिये जाने पर ही महत्व दिया गया है, फिर भी औद्योगिक एवं सेवा क्षेत्र निवेश नीति, 2004 के क्रम में रासनदेश संख्या 3352/9-आ-04-12 विविध/2004, दिनांक 23.08.04 के अनुसार नगरीय हाट तरोके के बाजारों की स्थापना हेतु पर्यटन व्यापारिक माल हेतु भूमि आरक्षित की गई, जहाँ पर रिजॉर्ट, होटल, सिनेमा, मल्टीप्लेक्स, भोजनालय, जल-पान गृह बैंक, पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केंद्र, स्वास्थ्य केंद्र, अन्तर्राष्ट्रीय सेमिनार हेतु कम्युनिटी सेंटर, सोवियर शाप, फूड प्लाजा, बहु-उद्देशीय खुले स्थल के अतिरिक्त लघु तथा कुटीर उद्योग को डिस्पले एवं विक्रय किया जा सकता है। पर्यटन विभाग द्वारा विकसित "शॉ-प ग्राम" एक नियोजित रूप से विकसित स्थल है, जहाँ पर हर वर्ष ताज महल का आयोजन होता है, जिसमें आगरा मण्डल विभिन्न नगरों एवं दूर-दराज में शिल्प अथवा मकान एवं कपड़े उद्योगों में सम्बन्धित शिल्पियों एवं वस्तुयें प्रदर्शित करते एवं उनका विक्रय भी करते हैं।

3.20 आपदा प्रबन्धन

- (i) देश में समय-समय पर आये भूकम्पों की आसदी को दृष्टिगत रखते हुए शासन द्वारा समय-समय पर जारी भूकम्परोधी शासनादेशों एवं सुरक्षात्मक प्राविधानों को शत-प्रतिशत अनुपालन किये जाने का प्रस्ताव है। आगरा 'सौस्मिक जोन-3' के अन्तर्गत है अतः भूकम्प से सुरक्षा हेतु सभी प्राविधानों के अनुपालनोपरान्त ही किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमत्य 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 जायेंगे।
- (iii) आगरा नगर के मध्य से यमुना नदी गुजरती है। इस क्षेत्र में यमुना नदी ताजमहल के समीप से होते हुए निकलती है तथा इसके अधिकांश क्षेत्र में कोई नगरीय विका का प्रस्ताव नहीं है। ऐसे रिहायशी क्षेत्र जो बाढ़ से प्रभावित हो सकते हैं, में नदी के किनारे बांध का प्रस्ताव दिया गया है।

जोन-6 प्रस्तावित भू-उपयोग

1.	आवासीय	क्षेत्रफल (है०)	
1.1	ग्रामीण आवासीय	61.52	
1.2	माध्य घनत्व आवासीय	634.19	
1.3	न्यून घनत्व आवासीय	560.32	
	कुल	1256.03	(40.27%)
2.	व्यवसायिक		
2.1	जिला व्यापारिक केंद्र	46.21	
2.2	सेक्टर व्यापारिक केंद्र	53.45	
2.3	सुविधाजनक शॉपिंग सेन्टर	2.72	
2.4	बाजार स्ट्रीट	151.00	
	योग	253.38	(8.12%)
3.	कार्यालय	28.16	
	कुल	28.16	(0.90%)
4.	पर्यटन		
4.1	पर्यटन व्यापारिक भवन	127.28	
4.2	नृत्य एवं नाट्य प्रशिक्षण केंद्र	1.12	
4.3	होटल	71.34	
4.4	सिनेमा/मल्टीप्लेक्स	30.59	
4.5	अन्तरराष्ट्रीय कॉन्फ्रेंस हॉल	7.28	
4.6	हेल्थ क्लब	11.28	
	कुल	248.89	(7.98%)
5.	सामुदायिक कुल सुविधायें एवं सेवायें		
5.1	इण्टर कॉलेज	56.48	
5.2	सामान्य चिकित्सालय	15.04	
5.3	विशेष चिकित्सालय	28.43	
5.4	संसर्ग हास	2.77	
5.5	स्वास्थ्य केंद्र	12.40	
5.6	बैंक	2.11	
5.7	मिशन	5.1	

5.8	डाकतार, टेलीफोन एक्सचेंज	2.0	
5.9	पुलिस स्टेशन	7.04	
5.10	पुलिस चौकी	7.68	
5.11	सामुदायिक हॉल/संन्टर	14.08	
5.12	अग्नि शमन केन्द्र	1.44	
5.13	धार्मिक भवन	10.74	
5.14	सॉनिंग टॉयमेन्ट प्लान्ट	19.71	
5.15	अन्तर्राष्ट्रीय स्टेडियम	42.66	
	कुल	206.59	(6.62%)
6	मनोरंजन एवं खुले स्थल		
6.1	जानल पार्क	117.6	
6.2	जानल संन्टर पार्क	152.82	
6.3	इरिग पट्टिका	46.69	
6.4	वन	180.59	
	कुल	497.70	(16.02%)
7.	यातायात एवं परिवहन		
7.1	वर्तमान मार्ग	176.01	
7.2	प्रस्तावित मार्ग	301.51	
	कुल	477.52	(15.31%)
8.	अन्य		
8.1	पार्किंग	2.00	
8.2	निषिद्ध क्षेत्र	116.56	
8.3	नदी/ जलाशय	7.8	
8.4	शमशानघाट/कब्रिस्तान	3.80	
8.5	संस्थित स्थल	2.16	
	कुल	150.32	(4.8%)
		3118.59	(100%)

जोन-6 का सेक्टरवार वितरण

भूउपयोग / सेक्टर	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	योग
आवासीय												
1.1 ग्रामीण आवादी	0	0	9.38	8.18	0	8.00	2.68	23.12	4.68	5.28	0.2	61.52
1.2 मध्य घनत्व आवासीय	202.4	126.5	130.8	118.8	0	0	0	0	0	17.78	37.8	634.19
1.3 न्यून घनत्व आवासीय	0	0	0	0	76.8	158.2	94.84	123.4	104.1	3.03	0	560.32
योग	202.4	126.5	140.2	127.0	76.8	166.2	97.52	146.5	108.8	26.09	38.0	1256.03
व्यवसायिक												
2.1 जिला व्यापारिक केन्द्र	32.8	0.64	13.29	0	0	0	0	0	0	0	0	46.21
2.2 सेक्टर व्यापारिक केन्द्र	0	9.76	6.65	2.88	11.28	6.08	16.8	0	0	0	0	53.45
2.3 सुविधा जनक शॉपिंग सेक्टर	0	0	0	0	0	0	0.96	0.88	0	0.88	0	2.72
2.4 गण्डार स्ट्रीट	16	8.8	28	20	13.6	23.5	10.8	19.7	10.6	0	0	151.00
योग	48.28	19.2	47.94	22.88	24.88	29.58	28.56	20.58	10.6	0.88	0	253.38
कार्यालय												
3.1 कार्यालय	26.68	0	0	0	0	0	0	0	0	0.53	0.95	28.16
पर्यटन												
4.1 पर्यटन व्यापारिक माल	0	5.36	0	0	0	0	0	0	0	121.9	0	127.28
4.2 नृत्य एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.12	0	1.12
4.3 होटल	4	32.7	0	0	0	0	0	0	0	35.64	0	71.34
4.4 सिनेमा / मल्टीप्लेक्स	0	0	0	0.4	4.53	0	0	0	8.62	17.04	0	30.59
4.5 अन्तर्राष्ट्रीय काफेन्स हाल	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.28	0	7.28
4.6 हेल्थ क्लब	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.28	0	11.28
योग	4	38.06	0	0.4	4.53	0	0	0	8.62	194.3	0	248.89
सामुदायिक सुविधाएं एवं सेवाएं												
5.1 इण्टीग्रेटेड कालेज	0.39	0.5	2.27	2.77	5.04	7.43	7.25	3.53	5.04	1.51	0.75	36.48
5.2 सामान्य चिकित्सालय	0	0.64	0	0	1.76	2.32	5.12	0	15.2	0	0	15.04
5.3 विशिष्ट चिकित्सालय	0.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27.2	28.43
5.4 नर्सिंग होम	0	0	2.77	0	0	0	0	0	0	0	0	2.77
5.5 स्वास्थ्य केन्द्र	0	0	2.4	1.04	1.92	0	0.72	0.88	0.56	4.88	0	12.4
5.6 जल-कल	0	0	0	0	0	0	0.96	0	1.15	0	0	2.11
5.7 विद्युत केन्द्र	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4
5.8 डाक तार एवं टेलीफोन एक्सचेंज	0	0	0	0	0	1.12	0	0	0	0.88	0	2.0
5.9 पुलिस थाना	0	0	2.56	0	0	0	0.96	0	1.92	1.6	0	7.04
5.10 पुलिस चौकी	0	0	0	0.8	0.86	1.56	1.96	0.16	0.4	1.34	0	7.68
5.11 सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र	0	0	0.56	0.8	1.04	1.60	2.24	0.74	0.92	1.54	0	14.00

5.12 अग्निशमन केंद्र	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.44	0	1.44
5.13 प्राथमिक भवन	0	0	1.02	0	1.08	1.08	3.43	0	0.81	3.35	0	10.74
5.14 सीवेंज ट्रीटमेंट प्लांट	0	0	0.76	0	0	0	0	0	0	0	19	19.71
5.15 अन्तर्राष्ट्रीय स्टेडियम	0	0	0	0	37.88	0	0	4.71	0	0	0	42.66
योग	0.99	1.14	9.94	5.41	48.58	17.2	21.72	10.09	16.07	20.54	46.9	206.59
मनोरंजन एवं खुले स्थल												
6.1 जोनल पार्क	0	0	28	0	0	0	0	0	0	0	89.6	117.6
6.2 जोनल सेक्टर पार्क	43.47	35.69	0	6.94	15.78	6.82	7.06	9.36	5.16	22.54	0	152.02
6.3 हरित पट्टिका	0	0	0	0	0	0	6.84	7.92	10.96	20.92	0	46.69
6.4 वन	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180.59	180.59
योग	43.47	35.59	28.00	6.94	15.78	6.82	13.92	17.28	16.12	43.46	270.00	497.70
अन्य												
7.1 पार्किंग	0	2.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.0
7.2 निषिद्ध क्षेत्र	0	116.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	116.6
7.3 जलाशय	0.22	0.79	0.06	0.28	1.58	1.24	0.02	2.7	0.45	0.42	0	7.8
7.4 शमशान घाट/कब्रिस्तान	0.64	1.57	0.72	0.12	0	0	2.29	0	0	0	0	3.8
7.5 सांस्कृतिक सल	0	20.16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.16
योग	0.86	139.1	0.78	0.4	1.58	1.24	0.31	2.7	0.45	0.42	0	150.32

4.जोन-6 के प्रमुख प्रस्ताव

1. प्रश्नगत जोन में आगरा पहायोजना 2021 के प्रस्तावनुसार, 3,64,260/- व्यक्तियों के सामयोजित होने का अनुमान है तथा कुल नगरीय क्षेत्र लगभग 2819.38 हेक्टेयर प्रस्तावित किया गया है। जिसमें से 17.7 प्रतिशत मनोरंजन एवं खुले स्थल, 44.6 प्रतिशत आवासीय, 8.9 प्रतिशत व्यावसायिक, 8.8 प्रतिशत पर्यटन, 7.3 प्रतिशत सामुदायिक सुविधाये, 9.9 प्रतिशत मार्ग 1.00 प्रतिशत कार्यालय व शेष अन्य भू-उपयोग के रूप में प्रस्तावित है।
2. सिटी याचिका संख्या 13381/84 के अन्तर्गत माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पास्ति आदेशों के अनुपालन में ताज परिसर से 500 मीटर की परिधि के अन्तर्गत पेट्रोल/डीजल चालित वाहनों का परिचालन प्रतिबन्धित किया गया है।
3. माननीय सर्वोच्च न्यायालय के आदेश अनुसार ताजमहल से 500 मीटर के क्षेत्र में निर्माण कार्य प्रतिबन्धित रहेंगे।
4. संदर्भित क्षेत्र पर्यावरण की दृष्टि से संवेदनशील ताज ट्रेपेजियस क्षेत्र में स्थित है। इस क्षेत्र में प्रदूषणकारी नवीन औद्योगिक इकाई की स्थापना एवं पुरानी इकाई के विस्तार प्रतिबन्ध लागू है। अतः सभी विद्यमान औद्योगिक इकाईयों को क्षेत्र से समुपवृद्ध रूप से बाहर किये जाने का प्रस्ताव है।
5. संदर्भित क्षेत्र में आवासीय/व्यावसायिक निर्माण हो रहे हैं। अतः क्षेत्र में सीवरेंज एवं ड्रेनेज की उचित व्यवस्था विशेषज्ञों की राय के अनुसार कराया जाने का प्रस्ताव है जिससे कि हो रहे विकास से पर्यावरण पर प्रभाव न पड़े।
6. उत्तर प्रदेश जल निगम लि. वर्ल्ड बैंक युनिट 1,4/4 संजय प्लेस आगरा द्वारा नगर के लिए तैयार किये गये ड्रेनेज मास्टर प्लान को इस क्षेत्र में प्रभावी बनाये जाने का प्रस्ताव है।
7. रेन वाटर हार्बेस्टिंग पर जोर दिया जाय तथा इस क्षेत्र में पड़ने वाले जलाशय, तालाबों व पाखरो को संरक्षित किया जाय तथा बड़ी योजनाओं में 5 प्रतिशत भूमि जलाशय के रूप में विकसित की जाये तथा रिचार्ज टैंक/रिचार्ज वेल बनाये जाये।
8. सालिड वेस्ट का उचित एवं नियमित एकत्रित कारण एवं निस्तारण हेतु व्यवस्था की जाय जिसके लिए एक मुनियोजित योजना तयार किये जाये।
9. जलापूर्ति हेतु पानी के टुन्समोशन एवं डिस्ट्रीब्यूशन के दौरान पानी को वस्टेज का कम करने के लिए पाइपों के जंक्चर में सुधार लाया जान तथा जलापूर्ति को बढ़ाने के दृष्टिकोण से यमुना नदी का स्ट्रेम पर जल का प्रस्ताव पर विचार किये जाने का प्रस्ताव रखा गया है।

10. विद्युत आपूर्ति हेतु आवश्यकतानुसार विद्युत सब स्टेशन का निर्माण किये जाने का सुझाव दिया गया है। सब स्टेशनों के लिए जोनल प्लान में प्रस्तावित सभी भू-उपयोगों में उक्त सब स्टेशन निर्मित किये जाने का प्रस्ताव है, जिससे कि सब स्टेशनों के स्थान आवश्यकतानुसार फ्लेक्सिबिल रखा जा सके।
11. पर्यटन के दृष्टिकोण से प्रशस्त क्षेत्र अति महत्वपूर्ण होने के फलस्वरूप यहां पर होटल्स, मल्टीप्लेक्स, फूड पलाजा, रेस्टोरेंट्स, सेविन्स शॉप के निर्माणों को बढ़ावा दिया जायेगा जो प्रमुखता, महायोजना में प्रस्तावित पर्यटन भू- उपयोग में प्रस्तावित किये गये है।
- उपरोक्त के अतिरिक्त भारत सरकार पर्यटन मंत्रालय की परियोजना के अनुसार शिल्प ग्राम का पुनसंरचना एवं नाईट शॉपिंग सुविधा व अन्य सुधार कार्य, ताज खेमा में सुविधाओं का उच्चोकरण, अन्डर ग्राउन्ड केबल द्वारा ताजमहल के आस-पास विद्युत आपूर्ति एवं स्ट्रीट लाइन ताज महल के पूर्वी द्वार के निकट ताजगज नाले का ढका जाना, ट्राइडेन्ट लिफ्टहा से शिल्प ग्राम से ताजमहल के पूर्वी द्वार पर मार्ग का उच्चोकरण साइनेज की व्यवस्था, ताजमहल से ताज नेचर वाक तक पैदल पथ का उच्चोकरण आदि प्रस्ताव स्वीकृत किये गये है, जो कि प्रस्ताव में यथावत् प्रस्तावित है।
12. परिक्षेत्र में सुगम यातायात व्यवस्था बनाये जाने के उद्देश्य से प्रशस्त जोन में प्रस्तावित महायोजना मार्गों के अतिरिक्त विभिन्न आकार के जोनल मार्गों को प्रस्तावित किया गया है एवं पुणे मार्गों के उच्चोकरण का प्रस्ताव है। उपरोक्त के अतिरिक्त 30 मीटर से अधिक प्रमुख मार्गों से लगभग हुए भवनों की निकासी सर्विस लेन पर की जाने का प्रस्ताव है।
13. प्रमुख मार्गों पर मार्केट फोर्सिस के अनुसार व्यावसायिक प्रकृति की क्रियाये विकसित होने को दृष्टिगत रखते हुए ऐसे सभी मार्गों जहाँ 30 मीटर व उससे अधिक है पर 50 मीटर गहराई तक दोनों तरफ वाजार स्ट्रीट प्रस्तावित किया गया है जिससे कि उचित व्यावसायिक सेटबैक पार्किंग एनफार्स किया जा सके तथा ऐसे सभी भवन की निकासी सर्विस रोड के द्वारा होगी।
14. भवन निर्माण व विकास उपविधि 2000 एवं कवाल टाउन हेतु तैयार की गई वायलॉज के मानक के अनुसार आवश्यक सामुदायिक सुविधाये, सेवाये एवं उपयोगिताये प्रस्तावित की गई है, जैसे कि शैक्षणिक स्कूल/स्वास्थ्य केंद्र, सामान्य चिकित्सालय, पुलिस स्टेशन, पुलिस चौकी, डाकतार/ टेलीफोन, एक्सचेंज, धार्मिक भवन, लाइब्रेरी, कम्यूनिटी सेंटर आदि।
15. भवन निर्माण व विकास उपविधि 2000 में दिय गये मानक के अनुसार क्षेत्र में खुले स्थानों/एरों की व्यवस्था की गई है।
16. मानव संसाधन विद्यालय व मानव संसाधन विद्यालय द्वारा समय समय पर दिय गये निर्देशों का अनुपालन किया जाना होगा।
17. ताजगज क्षेत्र की सार्वजनिक किया जायेगा तथा अन्दरूनी मार्गों का बहा तक सम्पन्न हो सकेगा।

जोनिंग रेगुलेशन एवं भवन निर्माण उपविधियां

परिचय

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

जोनिंग रेगुलेशन 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 देता है जहां पर ऐसे उपयोग अनुमत्य नहीं है एवं सकारात्मक इस रूप में कि उन भू-उपयोगों को बढ़ावा देता है जहां कि वर्तमान में कोई विकास नहीं हुआ है। यह तथ्य भी उचित है कि जोनिंग रेगुलेशन के अभाव में परिक्षेत्रीय विकास योजना उचित ढंग से कार्यान्वित नहीं की जा सकती है।

जोनिंग रेगुलेशन इसे 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 सुविधाएं 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 वर्तमान निर्मित क्षेत्र/विकसित क्षेत्र

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

1.2 सक्षम प्राधिकारी

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

2.0 ग्रामीण आवासीय/विकसित क्षेत्र हेतु जोनिंग रेगुलेशन

2.1 आवासीय

2.1.1 ग्रामीण आवासीय

अनुमन्य उपयोग -

एकल आवासीय फ्लूटकर दुकानें, बेकरी एवं कान्फेक्शनरी, भोजनालय, 10 हार्श पावर तक आउटफेक्की, पी.सी.ओ., सेल्यूलर मोबाइल सर्विस सेवा, कुटीर उद्योग, अनायालय, सुघासालय, हेन्डोकेप्ट चिल्ड्रन हाउस, शिशुगृह एवं देखभाल केन्द्र, निजी कार्यालय, एजेन्ट कार्यालय आदि, वृद्धावस्था देखभाल केन्द्र, प्राथमिक शैक्षिक संस्थान, डाकघर, तारघर, पुलिस चौकी/स्टेशन, पुस्तकालय वाचनालय, स्वास्थ्य केन्द्र, परिवार कल्याण केन्द्र, डिस्पेन्सरी, हेल्थ क्लब, जिमिनियम, सिलाई बुवाई, कढ़ाई, पेन्टिंग कम्प्यूटर प्रशिक्षण केन्द्र, योग, मन्त्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र, ट्यूबवेल और हैड, रिजर्वेवायर, विद्युत केन्द्र, सब स्टेशन माकिंग सेल्यूलर/मोबाइल टावर, बहुउद्देशीय खुले स्थान, बागवानी पौधशाला, प्रधानमन्त्र, वीडीओकल गार्डन।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य

12 मोटर मार्ग पर समूह आवासीय, साप्ताहिक बाजार, कोयला तथा लकड़ी का टाल होटल वे साइट रेस्ट (डाबा) भोजनालय, जलपानगृह, रेस्टोरेन्ट, अस्थायी सिनेमा/सर्कस, मेला स्थल, सी.एन.जी./पेट्रोल/डीजल फिलिंग, लघु उद्योग (प्रदूषण रहित) बैंक, राजकोष, अर्धराजकीय, स्थानीय निकाय, कार्यालय, अतिथिगृह, धर्मशाला, भ्रमणवास, उच्च माध्यमिक इण्टर कॉलेज/महाविद्यालय अस्पताल, नर्सिंग होम, धार्मिक भवन, सामुदायिक केन्द्र, सांस्कृतिक केन्द्र, बारातघर, बैंकटहाल, सार्वजनिक सुविधाये एवं उपयोगिताये, मोटर गैराज, सर्विस गैराज व वर्कशाप, मनोरंजन पार्क व स्वीमिंग पूल, हेल्थपैड, मूअर/मत्स्य कुक्कुट, मधुमक्खी पालन, पशु सवर्धन/ व प्रजनन केन्द्र, कृषि उपकरण एवं परम्पत वर्कशाप।

2.12 मध्य एवं न्यून घनत्व आवासीय भू-उपयोग

अनुमन्य उपयोग

एकल आवासीय, समूह आवासीय, सम्बन्धित कर्मचारी मकान आवास, पी.सी.ओ./सेल्यूलर मोबाइल सर्विस शिशु गृह एवं देखभाल केन्द्र, वृद्धावस्था देखभाल केन्द्र, स्वास्थ्य केन्द्र परिवार कल्याण केन्द्र डिस्पेन्सरी क्लब/जिमिनियम धार्मिक भवन, ट्यूबवेल, और हैड रिजर्वे वायर, विद्युत

केंद्र/सब स्टेशन पार्किंग, पार्क व खुले स्थल, बागवानी, पौधशाला, उद्यान, वन बोटनीकल गार्डन, प्राइमरी/जूनियर हाई स्कूल, उप-डाकघर।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य उपयोग

न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर फुटकर दुकान, ब्रेकरी एवं कन्फेक्शनरी तथा 10 हास पावर तक आटा चक्की, तीन स्टार होटल, भोजनालय, जलपान गृह, रेस्टोरेन्ट, धर्मशाला रैनबसेरा, छात्रवास, पुलिस स्टेशन/चौकी/अग्निशमन केंद्र, पुस्तकालय/वाचनालय, नर्सिंग होम (बोस शैथ्याओं तक) अतिथिगृह, निरीक्षण गृह, सैल्यूलर मोबाइल टावर, सार्वजनिक सुविधाये एवं उपयोगिताये, क्लब/स्वोिंग पुल, बहुउद्देशशाय खुले स्थल।

2.2 व्यापसायिक

2.2.1 जिला व्यापारिक केन्द्र

उपरोक्त भू-उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य क्रियाये आगरा महायोजना 2021 में प्रस्तावित जॉनिंग रेग्यूलेशन के अनुसार देव होगा।

2.2.2 सेक्टर व्यापारिक केन्द्र

अनुमन्य उपयोग- दैनिक उपयोग की दुकानों की सूची के अनुसार फुटकर दुकाने, शोरूम ब्रेकरी, 10 हासपावर तक आटा चक्की, भोजनालय, जलपानगृह, रेस्टोरेन्ट, फूड माल्स, सीएनजी/पेट्रोल/डीजल फिलिंग, स्टेशन, कार्यालय, बैंक अतिथि गृह, निरीक्षण गृह, उपडाकघर, पुस्तकालय, हेल्थक्लब, मीटिंग हाल, प्रदर्शनी स्थल विद्युत केंद्र, ट्यूबवेल, सैल्यूलर मोबाइल टावर पार्किंग, पार्क, मल्टीप्लैक्स होटल, शोरूम, माल, सिनेमा।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य- ऊपरी तल पर आवासोय, सेवा कुटीर उद्योग, प्राथमिक शैक्षिक संस्थाएं, वाटर टक्स, पाइलाक्व केंद्र, सार्वजनिक सुविधाये एवं उपयोगिताये, बारात घर/ नैकट हाल (न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर) अस्पताल, नर्सिंग होम।

2.2.3 सुविधाजनक शापिंग सेन्टर

अनुमन्य उपयोग- दैनिक उपयोग की दुकानों की संलग्न सूची के अनुसार फुटकर दुकाने, ब्रेकरी एवं कन्फेक्शनरी, उपडाकघर, विद्युत सब स्टेशन।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य- ऊपरी तल पर कार्यालय, बैंक, पुस्तकालय।

2.2.4 बाजार स्टीट

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

2.3 कार्यालय

प्रश्नगत जोन के अन्तर्गत नये कार्यालय हेतु कोई अतिरिक्त भूमि प्रस्तावित नहीं की गई है। मात्र वर्तमान में उपयोग में लाये जा रहे कार्यालयों को यथावत् रखा गया है, जिन पर जोनिंग रेगुलेशन आगरा महायोजना 2021 में प्रस्तावित जोनल रेगुलेशन्स के अनुरूप ही रहेगा।

2.4 पर्यटन

2.4.1 पर्यटन व्यापारिक मॉल

अनुमन्य उपयोग - फूडर दुकानें, शोरूम, दैनिक उपयोगों का दुकानों की सूची के अनुरूप दुकानें, रिस्टॉर्ट, होटल, भोजनालय, जलपायगृह, रेस्टोरेंट, पीसीओ/सेलुलर मोबाइल सर्विस, पेट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन, बैंक, वाणिज्यिक कार्यालय, अतिथि गृह, पुस्तकालय, कम्प्यूटरी हॉल, सोलिनियम शाप, ट्रेवल एजेंट आफिस, फूड प्वाइंट्स, बहुउद्देशीय, एग्ले स्थल, हेल्थ क्लब, आडिटोरियम, थियेटर, प्रदर्शनी स्थल, कान्फेन्स हॉल, पार्किंग, सेलुलर मोबाइल टावर, नासिंगहोम/अस्पताल, सांस्कृतिक केंद्र, विद्युत केंद्र।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य - सिनेमा/मल्टीप्लेक्स, हस्पिटल/नासिंग हॉम, वायलघर, बैंक हॉल, ऊपरी तल पर आवासीय, प्राथमिक शैक्षिक संस्था।

2.4.2 नृत्य एवं नाट्य प्रशिक्षण केंद्र

अनुमन्य उपयोग - संगीत, नाट्य एवं कला केंद्र के अनुषांगिक उपयोग, नृत्यशाला, थियेटर, आडिटोरियम एवं उनके आनुषांगिक उपयोग, विद्युत केंद्र।

2.4.3 होटल

अनुमन्य उपयोग - सोलिनियम शाप, रेस्टोरेंट, सेमिनार हॉल, हेल्थ क्लब, स्वीमिंग पुल कैसिनो तथा अन्य अनुषांगिक उपयोग जो कि होटल व्यवसाय से जुड़े हुए विद्युत केंद्र।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य - होटल कॉम्प्लेक्स के साथ सिनेमाघर/मल्टीप्लेक्स।

2.4.4 सिनेमा/मल्टीप्लेक्स

अनुमन्य उपयोग - लिविंग, मल्टीप्लेक्स, रेस्टोरेंट, कैंटीन, मनोरंजन क्रियाओं पुस्तकालय, फूड प्वाइंट्स, विद्युत केंद्र।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य - सिनेमा/मल्टीप्लेक्स के साथ होटल।

2.4.5 अन्तर्राष्ट्रीय कान्फेन्स हॉल

अनुमन्य उपयोग - अन्तर्राष्ट्रीय स्तर के कान्फेन्स हॉल के अनुषांगिक समस्त उच्चतम उच्चतम के मल्टी हॉल न केवल, पीसीओ/सेलुलर मोबाइल सर्विस, बैंक, पुस्तकालय, थियेटर, हेल्थ क्लब, सांस्कृतिक केंद्र, आडिटोरियम/घर, प्रदर्शनी स्थल, विद्युत केंद्र।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य उपयोग - बारातघर, राजकीय व निजी कार्यालय, रिसोर्ट।

2.4.6 हेल्थ क्लब

अनुमन्य उपयोग - हेल्थ क्लब से सम्बन्धित समस्त अनुषांगिक उपयोग, स्वीमिंग पूल, जलपान गृह, रेस्टोरेंट, कैंटीन, पो.सो.ओ./सेलुलर मॉबाइल सर्विस।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य - गेस्ट हाउस, रिसोर्ट।

2.5 सामुदायिक सुविधायें उपयोगितायें एवं सेवायें

2.5.1 हाई स्कूल/इण्टरमीडिएट कॉलेज

अनुमन्य उपयोग - हाईस्कूल व इण्टर कॉलेज के आनुषांगिक उपयोग कैंटीन, पुस्तकालय, वाचनालय, खेल के मैदान, कक्षा कमरे, स्टाफ रूप, प्रधानाचार्य के कमरे, शौचालय पार्किंग, प्रयोगशाला।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य - स्टाफ क्वार्टर, वॉन्कीदार संतरी आवास, स्कूल पुस्तकें व शैक्षणिक सामान को दुकाने।

2.5.2 सामान्य चिकित्सालय

अनुमन्य उपयोग - 100 से 200 शैयाओं के साथ एनसेलरीज व कर्मचारियों के आवास सहित चिकित्सालय, नर्सिंगहोम, कैंटीन, मेडिकल शॉप तथा अन्य अनुषांगिक उपयोग, धर्मशाला, रात्रि आवास, पार्किंग।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य - प्रोविजनल स्टोर्स को दुकाने, बैंक, अतिथिगृह।

2.5.3 विशिष्ट चिकित्सालय

चरण में एक विशिष्ट चिकित्सालय जालमा, कुष्ठ रोग संस्थान उपलब्ध है। जिसमें अनुमन्य क्रियायें उक्त चिकित्सालय के अनुषांगिक उपयोग के अनुसार अनुमन्य हो सकेंगी।

2.5.4 नर्सिंग होम

अनुमन्य उपयोग - चिकित्सा से सम्बन्धित अनुषांगिक उपयोग कैंटीन, पार्किंग, मेडीकल स्टोर, डिस्पेंसरी।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य - ऊपरी तल पर आवासोप्य व गेस्ट हाउस।

2.5.5 स्वास्थ्य केंद्र

अनुमन्य उपयोग - स्वास्थ्य केंद्र सम्बन्धित समस्त अनुषांगिक उपयोग डिस्पेंसरी।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य - अतिथिगृह/वधवागृह।

2.5.6 डाक तार/रेलवे/एकसर्वेज

अनुमन्य उपयोग - डाक तार/रेलवे/एकसर्वेज एवं अनुषांगिक उपयोग।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य - अतिथिगृह/वधवागृह।

2.5.7 पुलिस स्टेशन

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

2.5.8 पुलिस चौकी

अनुमन्य उपयोग - कर्मचारियों के आवास सहित पुलिस चौकी व उसके अनुषांगिक उपयोग।

2.5.9 धार्मिक भवन

अनुमन्य उपयोग - भोजनालय, जलपानगृह, धर्मशाला, रैन बसेरा, लॉजिंग, बोर्डिंग हाउस, मन्दिर, मस्जिद, गुरुद्वारा, गिरिजाधर, वृद्धावस्था देखभाल केंद्र, शिशुगृह/ आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केंद्र।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य - फुटकर दुकाने, सांस्कृतिक केंद्र, काफ़े/मोटिंग हॉल, प्रदर्शनी स्थल, परिवार कल्याण केंद्र, समाज कल्याण केंद्र, डिस्पेन्सरी, सामुदायिक केंद्र।

2.5.10 अग्निशमन केंद्र

अनुमन्य उपयोग - अग्निशमन केंद्र व स्टाफ क्वार्टर।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य - पुलिस चौकी।

2.6 मनोरंजन एवं खुले स्थल

2.6.1 जॉनल पार्क

अनुमन्य उपयोग - सम्बन्धित कर्मचारी चौकीदारों संतरी आवास हेतु योजना के उद्देश्य का 5 प्रतिशत अथवा कुल क्षेत्रफल 0.4 हेक्टेयर क्षेत्रों में जो कम हों, खुले व अस्थायी रूप में आडोरीवम, नाट्यशाला, थियेटर, योग मठ आध्यात्मिक व धार्मिक प्रवचन केंद्र/सलॉंग भवन, पार्किंग, पार्क, बागवानों, पौधशाला, उद्यान, वन वोटोनीकल गार्डन तथा माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा जारी निर्देशों के अनुसार क्रियाओं। अधिकतम भू-उपचादन 10 प्रतिशत एवं अधिक ऊंचाई 7.5 मी० अनुमन्य हो सकेगी।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य - भोजनालय, जलपानगृह, रेस्टोरेन्ट, कैन्टोन, विद्युत केंद्र सब स्टेशन, ट्यूबवेल, ओवर हैड, रिजर्व वायर, सेल्यूलर माबाइल टावर, क्लब, स्वीमिंग पूल, मनोरंजन पार्क।

2.6.2 जॉनल सेक्टर पार्क

अनुमन्य उपयोग - चौकीदार/संतरी आवास, पार्क, क्रोडा/बहुउद्देशीय खुले स्थल, मनोरंजन पार्क, बागवानों, पौधशाला, वन, वोटोनीकल गार्डन।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमन्य - भोजनालय, जलपानगृह, रेस्टोरेन्ट, कैन्टोन, विद्युत केंद्र सब स्टेशन, ट्यूबवेल, पाबाइल टावर, क्लब, स्वीमिंग पूल अधिकतम भू-उपचादन 10 प्रतिशत एवं अधिकतम ऊंचाई 7.5 मीटर अनुमन्य हो सकेगी।

2.7 कृषि

अनुमन्य उपयोग - सांस्कृतिक बाजार कृषि उपजों के विक्रय केंद्र अस्थायी निवास कर्मचारी आवास स्थल मास्टर अनुमन्य केंद्र बागवत/संतरी/सोवेंज टोटमन्ट प्लांट क्लब उपयोग के लिए उपयुक्त आकार हेतु निवेश/सहकार केंद्र/पुल स्टेशन वाटर वकन

माइक्रोवैव्य केंद्र, कम्पोस्ट प्लान, पशुवधशाला, सेल्यूलर/मोबाइल टावर, पार्क क्रोड व खुले स्थल, पिकनिक स्थल, चागवानी, पौधशाला, उद्योग, वन बायोनीकल गार्डन, चारागाह, दुग्धशाला, धोबीघाट, मूत्र/मल/कुक्कुट/मधु/मधुमक्खी पालन पशु संवर्धन/प्रजनन कृषि उपकरण मरम्मत/सर्विस शाखा।

सक्षम प्राधिकारी से अनुमत्य - थोकमण्डो/थोक व्यापार नीलामी बाजार, बेकरी एवं कन्फैक्शनरी, आटा चक्को (10 हार्स पावर तक) कोयला तथा लकड़ी को ढल, शीतगृह, रिजार्ड, मोटर एवं वे साइड स्ट्रीट, भोजनालय, जलपानगृह, कैंटोन, पोसोआ/सेल्यूलर मोबाइल सर्विस, सीएनजे/ पेट्रोल/ डीजल फिलिंग स्टेशन, गैस गोदाम, गैस अधिष्ठान, भण्डारण, गोदाम, बंधर हाउस, संग्रहण केंद्र, जंकवाइ/ कवाइखाना, तेल डिपो/ एलपीजी रिफिलिंग प्लान्ट, पार्श्वराइजिंग प्लान्ट/ दुग्ध संग्रह केंद्र, विद्युत उत्पादन संयंत्र केंद्र, पीएस/पुलिस लाइन, अतिथि गृह/ निरीक्षण गृह, अनाथालय, सुधारालय, कारागार इं-डोर्कपड चिल्ड्रन हाउस, वृद्धावस्था देखभाल केंद्र, उच्च माध्यमिक इण्टर/महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, पोलिटेक्निक इंजिनियरिंग मैडीकल/डेंटल कॉलेज, डाकघर, तारघर, पुलिस स्टेशन/चौकी, अग्निशमन केंद्र, विद्युत गवदाहगृह, कब्रिस्तान, शमसान, अजायबघर, टेलीफोन रेडियो टेलीविजन कार्यालय/ केंद्र, अनुसंधान व शोध केंद्र, पार्किंग स्थल, ट्रांसपोर्ट नगर, बस डिपो, बस स्टैण्ड, बस टर्मिनल, मोटर गैराज, सर्विस गैराज/वर्कशाप, मोटर वाहन प्रशिक्षण केंद्र, लॉडिंग अनलॉडिंग सम्बन्धित सुविधायें, धर्मकांटा एयरपोर्ट, बहुउद्देशीय खुले स्थल, गोल्फ/रस कोर्स, स्टेडियम/ खेलकूद प्रशिक्षण केंद्र मनोरंजन पार्क, क्लब, स्वीमिंग पूल, चिडियाघर, जलजीव शाला पक्षीशरण स्थल, फ्लाइंग क्लब, हेलीपैड/ सूरिंग रेज।

2.8 वन क्षेत्र

वन एवं वन विभाग द्वारा अनुमोदित वन के अनुषांगिक उपयोग ही अनुमत्य हो सकेगा। किसी प्रकार का अन्य कोई निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।

2.9 हरित पट्टिका

किसी प्रकार का निर्माण अनुमत्य नहीं हो सकेगा। मात्र वृक्षारोपण किया जा सकेगा।

2.10 निषिद्ध क्षेत्र

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

नोट :-

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमत्य उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित क्रियायें आगरा महायोजना 2021 के जोरिंग रंगूलेशन में निर्दिष्ट इम्पेक्ट शूल्क लेकर प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन पर अनुमत्य होगा।

दैनिक उपयोग की दुकानों की सूची

1. जनरल प्रोवीजन स्टोर
2. दैनिक उपयोग की वस्तुयें यथा दूध, ब्रेड, मक्खन, अण्डा आदि।
3. सब्जी एवं फल
4. फलों का जूस
5. पिठाई एवं पेय पदार्थ
6. पानी, बोझी तथा सिरादे
7. मेडिकल स्टोर/क्लॉथिंग
8. स्टेशनरी
9. टॉयिंग, फ्लोरोस्ट, फौजरा आदि
10. क्लॉथिंग/ मैकेनिंग/ अल्ट्रावाय आदि
11. खेलों की सामान
12. रेलीफोन बुक, पोस्टीऑफ
13. स्ट्रॉंगर गार्मेन्ट
14. ब्यूटी पार्लर
15. सैन्डल प्रोवाइडर
16. हबल बुकिंग
17. टेलरिंग
18. घड़ी मरम्मत
19. कढ़ाई-बुनाई एवं पेन्टिंग
20. कंफर्ट टोनी संचालन, वीडियो पार्लर
21. फ्लवरा शॉप
22. विद्युत उपकरण
23. हाइवेयर
24. टायर पम्पर की दुकानें
25. रंग एवं कला
26. मरम्मत दैनिक उपयोगिताओं की अन्य दुकानें

प्रेषक,

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

सेवा में,

उपाध्यक्ष
आगरा विकास प्राधिकरण
आगरा।

आचार्य एवं सहप्री नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ : दिनांक : 04 जनवरी, 2007
विषय : आगरा महार्योजना-2021 के अंतर्गत तैयार किये गये जोन-2 एवं जोन-6 के जोनल डेवलपमेंट प्लान की स्वीकृति के संबंध में।

प्रतिवेदन,

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 नूत्रे यह कहने का निदेश हुआ है कि उपाध्यक्ष, आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा द्वारा प्रस्तावित आगरा जोनल डेवलपमेंट प्लान (प्रारूप) जोन-2 एवं 6 के प्रस्ताव पर लघु नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-10(2) के अधीन शासन द्वारा उचित विचारोपरान्त स्वीकृति प्रदान की जाती है।

3- कृपया उक्त जोनल 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 वह स्थान भी इंगित किया जाय, जहाँ पर सर्वसाधारण द्वारा उसका सुगमतापूर्वक निरीक्षण किया जा सके। प्रश्नगत जोनल 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 जोनल डेवलपमेंट प्लान, जोन-2 एवं 6 की पुनरीक्षित प्रतिवेदन, नानचित्र, आपत्तियाँ एवं सुझाव की एक-एक अनुमोदित प्रति नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही हेतु संलग्न है।

संलग्नक-कुल 06 नग।

भवदीय,

(डी. सी. लाखा)

प्रमुख सचिव

दिनांक एवं दिनांक तारीख:

प्रस्तावना मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक लघु लखनऊ का आगरा जोनल डेवलपमेंट प्लान जोन-2 एवं 6 की एक-एक अनुमोदित प्रति सहित नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही हेतु संलग्न है।

आज्ञा से

(यू. पी. सिंह)

विशेष सचिव

31/01/07
06/11/07
100

20/1/07

6/1
20/1/07

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
विकासपुस्त

सर्वसाधारण को सूचित किया जाता है कि आगरा महानगरपालिका - 2021 के अन्तर्गत जॉन-6 व जॉन-2 की परिसेरीय विकास योजनाओं की 3000 मगर नियोजन एक विकास अधिनियम, 1973 की धारा 10(2) के अन्तर्गत शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त पत्रक 94/3-3-07-55-विधि दिनांक 4-1-2007 को स्वीकृति प्रदान कर दी गयी है। उक्त पत्रक में प्रमुख सचिव, उद्योग आवास एवं शहरी नियोजन के उक्त पत्रक से निर्गत निर्देशानुसार आगरा विकास क्षेत्र के अन्तर्गत जॉन-6 व जॉन-2 की परिसेरीय विकास योजनाएं इस विज्ञापन के प्रकाशन के दिनांक से प्रभुवी होगी।

उक्त परिसेरीय विकास योजनाओं का अवलोकन मुख्य वास्तुविद् नियोजक के अधीन नियोजन कार्यालय में किया जा सकता है।

Website : www.ada-agra.com, Email : vcada@nxtinfomat.com

(सहस्रक विधि)
उपस्थित