

हिमाचल प्रदेश सरकार

नगर एवं ग्राम योजना विभाग



धर्मशाला योजना क्षेत्र □□ विकास □□□□□

का हिन्दी अनुबाद

भूमिका

धर्मशाला शहर देवदार से ढके वैभवशाली शिवालिक की पहाड़ियों पर स्थित है। यहां का मौसम साल भर सुहावना रहता है। महामहिम दलाईलामा की निर्वासित तिब्बती सरकार का मुख्यालय व भागसूनाथ मंदिर के लिए जाना जाने वाला यह शहर कांगड़ा, चामुण्डा, चिन्तपुरणी, ज्वालामुखी आदि ऐतिहासिक मंदिरों को जाने वाले पर्यटकों के लिए आधार शिविर का काम करता है। मण्डलीय मुख्यालय तथा क्षेत्रीय शिक्षा व व्यावसायिक केन्द्र होने के कारण शहर का तेजी से विकास हो रहा है।

उपयोगी भूमि व ००००० ००००००

सुविधाओं की कमी के कारण शहर राज्य उच्च मार्ग- 21 व ००००००००० - ०००

- सड़क ०० ००० - ०००० ०००००० ००० ० ००००००० ००००००० ००००००

ने धर्मशाला योजना क्षेत्र की अधिसूचना संख्या:पी०बी०डब्ल्यू०(बी०एण्ड

आर०)(बी०)(11) – 5/84 दिनांक 27-2-1986 जारी कर हिमाचल प्रदेश नगर एवं ग्राम

योजना अधिनियम, 1977(1977 का बारहवां अधिनियम) को इस क्षेत्र में ००००

किया। तदोपरान्त इस योजना क्षेत्र का वर्तमान भूमि उपयोग को अपनाए जाने

की प्रक्रिया सूचना संख्या: हिम/ टीपी- ०००० - ००००००००० - 9998-10148/87

दिनांक 31.3.1988 द्वारा पूर्ण हुई। तदोपरान्त, प्रारूप विकास योजना बनाई गई

और उसके प्रकाशित करने की सूचना, सूचना संख्या:हिम/टीपी/डीपी/धर्मशाला /87-

10753-913 दिनांक 31.3.1988 द्वारा जारी की गई जो दिनांक 11/6/88 को सरकारी

राजपत्र में प्रकाशित हुई। प्रारूप विकास योजना पर प्राप्त जन साधारण की

आपत्तियों व ०००००००० ०० ०००००० ०००० ०० ०००००००० ००००००००

विकास योजना को पत्र संख्या:हिम/टीपी- ०००० - ००००००००/87-7536-37
दिनांक 9.12.1988 द्वारा सरकार को विचारार्थ भेजा जिसे सरकार के पत्र संख्या: पी0
बी0 डब्ल्यू0(बी0एण्ड आर 0)(बी0) (153)87 दिनांक 4.1.1989 द्वारा भूमि उपयोग
प्रस्तावों को राजस्व ०००००० पर स्थान्तरित करने के आदेश सहित लौटाया
गया ।अब धर्मशाला योजना क्षेत्र के विकास योजना ०००००००००० ००
राजस्व ०००००० ०० ००००००००००० ०० ०००० ०० ००० ००००
अनुसार रजिस्टर तैयार कर लिया है ।

यह विकास योजना वर्ष 1981 की 22,161 जनसंख्या जो बढ़ कर वर्ष 2001 में 37,500 हो
जाएगी को आधार मान कर बनाई गई है । प्रस्तावित कुल जनसंख्या में से
31,000 लोग शहरी क्षेत्र में 1,500 लोग शहरी क्षेत्र से बाहर लेकिन योजना क्षेत्र के
भीतर व 5000 पर्यटक जनसंख्या होगी । आवासीय, व्यावसायिक , औद्योगिक
,सुविधाएं,पर्यटन ,कार्यालय ,खुला क्षेत्र व ०००००० , यातायात, परिवहन व ०००००००
क्षेत्र की आवश्यकताओं के दृष्टिगत कम से कम 120 हैक्टर अतिरिक्त , भूमि चाहिए,
जोकि वर्तमान में शहरी क्षेत्र की 128 हैक्टेयर से बढ़ कर वर्ष 2001 में 248 हैक्टेयर ००
जाएगी । विकास योजना की चरण वृद्धता , लागत व ००००००० वयन को बढ़ती
जनसंख्या की आवश्यकताओं के अनुकूल उनकी विकास प्राथमिकताओं का ध्यान
रखते हुए पंचवर्षीय योजना का अभिन्न भाग माना गया है । शहरी योजना क्षेत्र
जिसमें वनस्पति पार्क के क्षेत्र को छोड़कर जिसका विकास वन विभाग कर सकता
है की शेष उपयोगी , भूमि की कुल अनुमानित लागत 6,012 लाख रू० बनती है ।
योजनाबद्ध व ०००००० ००००० ०००००० ०० उद्देश्य को पूरा करने के लिए
क्षेत्रीय व उपविभाजन विनियम भी बनाये गये है ।

जे० आर० कैन्थ

निदेशक,

नगर एवं ग्राम

विभाग, हि० प्र० शिमला-९

अध्याय- 1

धर्मशाला शहर के लिए विकास योजना

1.1 सामान्य रूप रेखा:

धर्मशाला , सम्मोहक वर्फ से लदी धौलाधार की प्रक्षेपित व वदार के पेड़ों से ढकी पहाडियों एक महत्वपूर्ण क्षेत्रीय ऐसा लगता है कि शहर का नाम धर्मशाला शब्द से उत्पन्न हुआ है । जिसका अर्थ सराय होता है । जो वर्तमान शहर यह शहर वर्ष 1849 में कांगड़ा में स्थित सेना की छावनी के लिए अस्तित्व आया । वर्ष 1855 में धर्मशाला को कांगड़ा जिला का मुख्यालय घोषित किया गया था । तत्पश्चात , कार्यालयों के विकास के अतिरिक्त व्यापार व वाणिज्य , सार्वजनिक संस्थान, पर्यटन सुविधाएं व वहन गतिविधियों में उन्नति हुई। वर्ष 1905 व 1986 के भूकम्पों से शहर का बहुत नुकसान हुआ । 1960 से महामहिम दलाई लामा का मुख्यालय धर्मशाला में स्थित है । वर्तमान शहर राज्य उच्च मार्ग -21 पर विकसित हुआ है । तथा प्रशासनिक एवं क्षेत्रीय बनाए हुए हैं।

- 1.2. समुद्र तल से 1400 मी० की ऊंचाई पर उत्तरी अक्षांश $23^{\circ} - 13' - 00''$ और पूर्व देशान्तर $76^{\circ} - 19' - 00''$ पर धर्मशाला शहर स्थित है। राजस्व दस्तावेजों के अनुसार शहर 851 हैक्टेयर क्षेत्र में फैला हुआ है तथा वर्ष 1981 की जनगणना के अनुसार इसकी जनसंख्या 14,522 व्यक्ति है। यह सड़क मार्ग से चण्डीगढ़, शिमला, पठानकोट, हमीरपुर, ऊना, मण्डी, कुल्लू, चम्बा, जालन्धर अमृतसर व दिल्ली से अच्छी तरह जुड़ा है।
- 1.3 धौलाधार के उभरे हुए खण्ड पर स्थित शहर जहां से सम्पूर्ण कांगडा घाटी नज़र आती है का उत्तरी भाग हरे जंगलों से घिरा हुआ है, पश्चिम में ढलानदार कृषि के खेत हैं तथा पूर्व व दक्षिण में धौलाधार की सम्मोहक घाटियों के शीर्ष पर विकास हुआ है। शहर मुख्य जीवनदायिनी सड़को के साथ-साथ तेजी से फैल रहा है। पहाड़ की तरफ भौतिक भौगोलिक रूकावटों के कारण सामान्यतः विकास घाटी की तरफ हो रहा है। भूगर्भ शास्त्रानुसार यह शहर भूकम्प सम्बन्धी पट्टिका संख्या -4 की दोषपूर्ण रेखा के निकट पड़ता है जो भूकम्प प्रवृत्तियुक्त क्षेत्र है। हिमालय के बीच में धौलाधार पर्वत श्रृंखला के धरातल पर स्थित सामान्यतः इसकी तलछटी चट्टानें हैं। ऊपरी तह संगठित रेत, बाढ़ की जमी हुई मिट्टी व गोल चिकने कंकरो का मिश्रण है जो चट्टानों के आधार पर टिकी है। शहर विलक्षण भौगोलिक पृष्ठभूमि के साथ औसत समुद्रतल से 1400 मी० की ऊंचाई पर स्थित है जिसकी उप-उष्ण कटिबंधीय जलवायु है। गर्मियों में गर्म व सर्दियों में ठण्डे चरित्रयुक्त जलवायु जिसका तपमान 1° सै० से 35° सै० रहता है, जनवरी माह जून माह क्रमशः सबसे ठण्डा व सबसे गर्म माह रहता है। सर्दियों में शहर प्रयासधूप का आन्नद लेता है। ज्यादातर वर्षा जुलाई - सितम्बर माह में होती है, वार्षिक औसत वर्षा 1800 मि० मि० होती है। हालांकि, सर्दियों में भी पर्याप्त वर्षा होती है। वर्ष कभी-कभी गिरती है स्थानीय पहाड़ और घाटी की हवाओं से

शहर के मौसम पर थोड़ा प्रभाव पड़ता है। बर्फ की ढकी धौलाधार, हरे-भरे जंगलों से परिपूर्ण इसका पर्यावरण, सुहावना मौसम तथा घाटी का विस्तृत एवं विहंगम दृश्य इसे जादुई दृष्यावलि का केन्द्र बना देता है। शहर के साल भर बदलते प्राकृतिक भू-दृश्य बहुत ही मनमोहक होते हैं। इसलिए यह शहर घने वनों व पहाड़ी स्थलों की रानी के रूप में लोकप्रिय है।

अध्याय - 2

क्षेत्रीय

2.1.

शहर की भौतिक बढौतरी की प्रवृत्ति व आवश्यकता का ध्यान रखते हुए हिमाचल प्रदेश सरकार ने धर्मशाला योजना अधिसूचना संख्या:पी0 डब्ल्यू0डी0(बी0 एण्ड आर0)(बी0)-4(11)-5/84 दिनांक 27-2-1986 द्वारा हिमाचल प्रदेश नगर एवं, 1977(1977 का बारहवां अधिनियम) लागू किया था जिसके प्रभावी क्षेत्र की भौगोलिक विस्तार व्याख्य -

उत्तर में - धर्मशाला हदवस्त संख्या -363 की उत्तरी सीमा तक।

पूर्व में - धर्मशाला हदवस्त संख्या-363 की सीमा, उपरली वडोल हदस्तसंख्या - 366,

उपरली हदवस्त - 374, गवली दाड़ी हदवस्तसंख्या -384, व

झिकली

दाड़ी हदवस्त संख्या 385 की पूर्वी सीमा तक।

दक्षिण में - ०००००००००० हदवस्त संख्या -360,चेलियां हदवस्त संख्या -361 व धर्मशाला हदवस्त संख्या -363 की दक्षिण सीमा तक ।

पश्चिम में - ०००००० ००० हदवस्त संख्या -344 ,लोहारकाड़ संख्या -343 व कजलोट हदवस्त संख्या -340 की पश्चिमी सीमा तक।

योजना क्षेत्र जैसा उपरोक्त दर्शाया ००० ०० ०० लगभग 1815 हैक्टेयर क्षेत्र है व ०००००० 13 राजस्व ००० व शामिल हैं जिनका व्यौरा नीचे दिया गया है:-

तालिका -1

योजना क्षेत्र में सम्मिलित राजस्व ००००० ०० ०००००००००० व जनसंख्या

क्रमांक संख्या	राजस्व ००० व ०० नाम	हदवस्त संख्या	क्षेत्रफल(हैक्टेयर में 1981 अनुसार)	जनसंख्या (1981 अनुसार)
1	2	3	4	5
1	धर्मशाला नगरपालिका क्षेत्र	363	851	14,522
2	रिजर्व ०००००००० बनोई	338	154	-
3	कजलोट	340	115	662
4	लोहारकाड़	343	15	138
5	सुधेड़ खास	344	43	108

6	चेलियां	361	34	374
7	गुलेरियां	360	44	100
8	मन्त खास	364	99	2,761
9	झिकली वडोल	365	63	224
10	उपरली वडोल	366	120	885
11	उपरली दाडी	374	106	363
12	गवली दाडी	384	89	1350
13	झिकली दाडी	385	83	774
	कुल		1,816	22,161

मध्यम: (ए) जिला जनसंख्या हस्तपुस्तिका -1981

(वी) व

2.2 धर्मशाला शहर जिसे सेना छावनी एवं प्रशासनिक केन्द्र के रूप में स्थापित किया गया था ने अब एक क्षेत्रीय केन्द्र, व्यापार एवं पर्यटन, शिक्षा, स्वास्थ्य तथा वहुयामी स्वरूप धारण कर लिया । धर्मशाला शहर विकास की सामर्थ्य के मध्य नज़र इस क्षेत्र का अति महत्वपूर्ण क्षेत्रीय विकास केन्द्र बनने की दिशा में प्रगति करता रहेगा ।

2.3 धर्मशाला शहर के आश्रित क्षेत्र में जिला कांगड़ा सम्मिलित है जिसकी जनसंख्या 1981 की जनगणना अनुसार 9,90,758 व्यक्ति है । जो राज्य की जनसंख्या का 23.14 % बनता है तथा इसकी वृद्धि 1971-81 के दशक में 23.71 % अनुभव गई है जोकि प्रदेश के दर के बराबर है । इस क्षेत्र की आवादी दो लाख प्रति दशक बढ़ने का अनुमान है जिसका एक भाग रोजगार के अवसर प्राप्त करने हेतु को प्रवास करने को बाध्य होगी ।

धर्मशाला शहर उत्तरी क्षेत्र का अति महत्वपूर्ण केन्द्र होने के कारण इसे समायोजित कर सकता है।

2.4 क्षेत्र की ज्यादातर जनसंख्या प्राथमिक रूप से कृषि पर निर्भर है जो कि कुल कामगारों का 61.63% है जबकि प्रदेश में वर्ष 1981 की जनसंख्या के अनुसार इस क्षेत्र में 70.80% कामगार कार्यरत है। गेहूं, चावल, मक्की जौ व दालें इस क्षेत्र की मुख्य फसलें होती हैं। इस क्षेत्र की उप-जलवायु स्थिति खट्टे फलों व चाय की पैदावार के लिए अनुकूल है। खट्टे फलों के अधीन क्षेत्र का तेजी से विस्तार हो रहा है। कांगड़ा जिला में चूने का पत्थर खानें हैं। कांगड़ा क्षेत्र का राज्य के खट्टे फलों की पैदावार में मुख्य योगदान है। यह अनुमान किया जाता है कि धर्मशाला शहर लगातार तेजी से प्रभावी क्षेत्र में बढ़ रही कृषि व वितरण केन्द्र बना रहेगा। थोक मण्डी के रूप लेने के अलावा यह कुछ फल संधायन व औद्योगिक

2.5 धर्मशाला तिब्बती शरणार्थियों का निवास-स्थान है। यह ऐतिहासिक डल झील, खनियारा व कंजार महादेव मेले के लिए जाना जाता है। भागसूनाग, कुणाल पत्थरी व चिन्मन्या जैसे हिन्दुओं के मन्दिर यहां या शहर के निकट स्थित हैं। चामुण्डा देवी कांगड़ा का व्रजेशवरी, ज्वालामुखी व चिन्तपुरणी मंदिर भी शहर के पड़ोस में स्थित हैं। यह उपरोक्त धार्मिक स्थलों तथा पालमपुर, शोभा सिंह आर्ट गैलरी, अन्दरेटा व वैजनाथ के पर्यटन स्थलों के लिए आधार शिविर का कार्य करता है। कांगड़ा घाटी हैण्ड ग्लाइडिंग की ढेर सारी क्षमताओं के लिए पहचाना गया है व घाटी में हर वर्ष हैण्ड ग्लाइडिंग प्रतियोगिता का दृश्य देखने को मिलता है।

अध्याय-3

जनसंख्या विवरण व ००००००० ००००

- 3.1 धर्मशाला शहर की जनसंख्या वर्ष 1901 में 4,755 से बढ़कर वर्ष 1981 में 14,522 व्यक्ति हो गई तथा पिछले 80 वर्षों में जनसंख्या में 205% की वृद्धि दर्ज की गई है । वृद्धि दर 1901-11, 1911-21 व 1941-51 के दशकों में समान नहीं रही है तथा शहर

की जनसंख्या में क्रमशः(-)68%,(-)29% व 2.27% की कमी दर्ज की गई, 1905 के भूकम्प, 1921-30 के दशक के शुरुआत में पड़े आकाल व 1947 में देश के विभाजन आदि इस कमी के संभव कारण हैं। 1931-41 के दशक में सबसे ज्यादा 51% की वृद्धि दर्ज की गई। पिछले दो दशकों में 1961-71 व 1971-81 में जनसंख्या में क्रमशः 6% व 32.73% की वृद्धि दर दर्ज की गई। शहरी जनसंख्या वृद्धि दर 1971-81 के दशक में औसत 34.76% दर्ज की गई जो धर्मशाला की वृद्धि दर के लगभग सम है। यह अनुमान किया जाता है कि आने वाले दशकों में वृद्धि दर काफी अधिक होगी।

3.2 धर्मशाला शहर व इसके आसपास के गाँवों को योजना क्षेत्र में गठित करते हैं की जनसंख्या वर्ष 1987 में 27,700 के मुकाबले वर्ष 1981 में 22,161 व्यक्ति थी तथा 1981-87 के दौरान 25% की वृद्धि दर्ज की गई।

तालिका - 2

धर्मशाला योजना क्षेत्र में जनसंख्या वृद्धि 1961-1987

वर्ष	जनसंख्या	दशक में बदलाव	दशक में प्रतिशत बदलाव
1	2	3	4

1971	16,600	-	-
1981	22,161	5,661	32.35
1987	27,700	5,539	25.00

□□□□□□□ (ए) जिला जनसंख्या हस्तपुस्तिका -1981

(बी) नगर एवं □□□□□ □□□□□ □□□□□ □□ □□□□□□□□ - □□□□□□□
सर्वेक्षण,1987

3.3 योजना क्षेत्र में शहरी व ग्रामीण क्षेत्र की संरचना नीचे दी गई है।

तालिका - 3

धर्मशाला योजना क्षेत्र में शहरी व □□□□□□□□ □□□□□□□□

वर्ष	योजना क्षेत्र	शहरी		ग्रामीण	
		जनसंख्या	कुल जनसंख्या का %	जनसंख्या	कुल जनसंख्या का%
1	2	3	4	5	6
1971	16,600	10,560	64.00	6,000	36.00
1981	22,161	14,522	65.50	7,639	34.50
1987	27,700	18,559	67.00	9,141	33.00

माध्यमः(ए) जिला जनसंख्या हस्तपुस्तिका -1981

(बी) नगर एवं ग्राम योजना विभाग का सामाजिक-□□□□□□□□□□□□□□, 1987

3.4 नगर एवं ग्राम योजना विभाग ने वर्ष 1987 में जो सामाजिक-□□□□□□□
सर्वेक्षण किया था उसके अनुसार धर्मशाला शहर में 1,000 पुरुषों के पीछे 798 महिलाएं हैं जबकि जिला कांगडा व हिमाचल □□□ देश के लिए यह संख्या क्रमशः 917 व 973 महिलाएं है । शहर में लिंग अनुपात जिला व □□□□□□□□ □□

मुकाबले काफी कम है, जो दर्शाता है कि रोजगार के अवसरों 00 0000 प्रदेश के दूसरे हिस्सों से पुरुष शहर में प्रवासन पर आए हैं। जनसंख्या की लिंग संरचना नीचे दी गई है।

तालिका - 4

शहर की जनसंख्याकी लिंग संरचना

वर्ष	पुरुष	महिलाएं	महिलाएं प्रति हजार पुरुष
1	2	3	4
1961	6,115	4,104	671
1971	6,193	4,746	766
1981	8,141	6,381	783
1987	15,389	12,311	798

मध्यामः(ए) टाऊन डायरेक्टरी सीरीज -7 000 प्र०, भारत की जनसंख्या, 1981

(वी) नगर ए वं ग्राम योजना विभाग का सामाजिक- 000000 0000000000, 1987

3.5 00000000 शहर की साक्षरता दर वर्ष 1971 की 50.98% से बढ़कर वर्ष 1987 में 73% तक हो गई। साक्षरता की प्रतिशतता वर्ष 1981 की जनसंख्यानुसार प्रदेश की शहरी क्षेत्र की औसत दर 67.44% से काफी अधिक 00 0 00000 00000 शहर में बहुत सारे शिक्षण संस्थानों के खुलने को जाता 000

तालिका - 5

धर्मशाला योजना क्षेत्र के लिए जनसंख्या अनुमान 1987-2001

वर्ष	जनसंख्या
1987	27,700
1991	28,800
1996	33,100
2001	37,500

3.6. धर्मशाला शहर में बढ़ती प्रशासनिक गतिविधियां , ग्रामीण क्षेत्र से शहर को प्रवास , पर्यटन विकास के लिए बेहतर सुविधाएं, इसका आश्रित क्षेत्र व वसायिक गतिविधियों के कारण भविष्य में भी उच्च जनसंख्या वृद्धि दर दर्ज की जाएगी । फल व वनों पर आधारित औद्योगिक गतिविधियां व लघु उद्योगों की वृद्धि दर को बढ़ाएंगे । उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत यह अनुमान किया जाता है कि धर्मशाला क्षेत्र में वार्षिक जनसंख्या वृद्धि दर 1997-2001 के दौरान 3% तक हो जाएगी ।

3.7. धर्मशाला शहर सेवा क्षेत्र में कार्यरत वर्ग से प्रभावित है चूंकि वर्ष 1987 के सर्वेक्षण अनुसार कुल 75% कामगारों में से केवल 26% ही उच्च शिक्षण की इसमें भागीदारी अनुपात 34.60% है । कम भागीदारी अनुपात का श्रेय शिक्षण संस्थानों को जाता है जहां छात्र शिक्षा को पास करते हैं , लेकिन रोजगार के अवसर कम है । यह अनुमान लगाया जाता है कि वर्ष 2001 में शहर के सेवा क्षेत्र में भागीदारी 35% हो जाएगी ।

तालिका- 6

कार्य शक्ति का आंकलन(1987-2001)

वर्ष	कुल जनसंख्या	कुल कामगार	कुल जनसंख्या में कामगारों का %
1	2	3	4
1987	27,700	9,584	34.98
1991	28,800	9,979	34.65
1996	33,100	11,519	34.80
2001	37,500	13,125	35.00

माध्यम: नगर एवं ँव ँ ँ ँ ँ ँ ँ ँ ँ ँ ँ ँ ँ ँ ँ -आर्थिक सर्वेक्षण, 1987

3.8. योजना क्षेत्र के व्यावसायिक ढांचे और अर्थ प्रबन्धन पर सेवा क्षेत्र प्रभावी है। सेवा क्षेत्र वर्ग शहरी क्षेत्रों पर लगातार प्रभावी रहेगा। विभिन्न खण्डों में कामगारों का अनुमान नीचे दर्शाया है।

ँ ँ ँ ँ ँ ँ - 7

धर्मशाला योजना क्षेत्र में कार्य क्षेत्र अनुसार कामगारों का आंकलन

कार्यक्षेत्र	1987 में कामगार	प्रतिशतता	1991 में कामगार	प्रतिशतता	1996 में कामगार	प्रतिशतता	2001 में कामगार	प्रतिशतता
1	2	3	4	5	6	7	8	9
प्राथमिक क्षेत्र	958	10.00	898	9.00	806	7.00	656	5.00
माध्यमिक क्षेत्र	1,438	15.00	1,597	16.00	2074	18.00	2,625	20.00
सेवा क्षेत्र	7,188	75.00	7,484	75.00	8639	75.00	9,844	75.00
कुल:	9,584	100	9,979	100.00	11,519	100	13,125	100

माध्यम: नगर एवं ँव ँ ँ ँ ँ ँ विभाग का सामाजिक -आर्थिक सर्वेक्षण,1987

3.9. सेवा क्षेत्र वर्ग कुल संख्या में तो बढ़ेगा लेकिन प्रतिशतता में उतना ही बना रहेगा । स्थानीय कृषि , फल वनों से उपलब्ध कच्चे माल के आधार पर शहर में उद्योग ,स्थापित हो सकते हैं । स्थानीय ०००००००००० ०० ०००००००००००० किया जाना चाहिए ताकि रोजगार के अधिक अवसर उत्पन्न हो सकें । प्रदूषण मुक्त गृह उद्योग व ००००रे ०००० ०००० ०० ०००००००० ०००० ०००० इकाईयां भी स्थापित की जा सकती है । चूंकि धर्मशाला योजना क्षेत्र में अत्याधिक कृषि योग्य भूमि है जिसमें कुछ कामगारों को जो कृषि , बागवानी , दुग्ध उत्पादन, मुर्गी पालन , फल , मधुमक्खी ०००० , रेशम उत्पादन आदि आर्थिक क्रियाकलापों आदि से सम्बंधित हों को समायोजित किये जाने की संभावना है ।

अध्याय - 4

विकास का नमूना व मांग

4.1 धर्मशाला के विकास का नमूना विचित्र भूतल मानचित्रण , धौलाधार पहाड़ से निकले पर्वत स्कंध , वन ,नाले ,नदियाँ व 00000 0000 00000 00 परिचलित होता है । शहर की वृद्धि सामान्य तौर पर लम्बाई में पर्वत स्कन्धों व मुख्य सड़कों 00 000 000 हैं 0 000 00 00 00000 000 वन गए हैं जैसे मैकलोड गंज , फारसिथ गंज , कोतवाली बाजार , चीलगाड़ी, सिवल स्टेशन , रामनगर व वडोल - दाडी क्षेत्र जिन में तेजी से विकास हो रहा है। वर्तमान विकास का नमूना व वर्ष 2001 तक आवास , व्यावसाय व 00000000 , उद्योग , सामुदायिक सेवा व सुविधाएं , सरकारी कार्यालय ,पार्क एवम् 0000 00000 ,यातायात व 000 वहन हेतु भूमि की मांग का नीचे के अनुच्छेदों में विवेचन किया गया है।

4.2 आवास

4.2.1 धर्मशाला शहर 18 वीं सदी के दौरान स्थापित हुआ है , घर आमतौर पर ज्यादा पुराने नहीं हैं,1981 की जनगणना के अनुसार शहर में 4,200 मकान हैं। विकसित भूमि की कमी के कारण ज्यादातर घर नगर पालिका क्षेत्र की तंग गलियों / रास्तों के साथ स्थित है। वर्ष 1987 में नगर एवं ग्राम योजना विभाग द्वारा किये गए सर्वेक्षण के अनुसार पाया गया कि 20% मकान दयनीय अवस्था में हैं , 30% साधारण व शेष 50% अच्छी अवस्था में हैं । 60% मकान पत्थर व इमारती लकड़ी से बने है और 40% ईंटों की

चिनाई व आर० सी० सी० युक्त ढाचे से , तथा 60% मकान दो मंजिले हैं। मकान मालिक व किरायेदारों का अनुपात 3:1 है।

4.2.2 धर्मशाला शहर में आकड़ों से पता चलता है कि पिछले वर्षों में नए सरकारी कार्यालय खुलने से शहर की जनसंख्या में तो वृद्धि हुई लेकिन आवासीय गतिविधियों में आवश्यकतानुसार वृद्धि नहीं हो पाई क्योंकि सुविधायुक्त भूमि बढती हुई जनसंख्या के दबाव से उपलब्ध नहीं कराई जा सकी। जिसके फलस्वरूप शहर की आवासीय स्थिति भीड़-भाड़ नुमा हो गई है तथा आन्तरिक वृद्धि के कारण शहर की आवासीय स्थिति भीड़-भाड़ नुमा हो गई है तथा आन्तरिक वृद्धि के कारण शहर की आवासीय स्थिति भीड़-भाड़ नुमा हो गई है।

4.2.3 यह अनुमान लगाया गया है कि वर्ष 2001 तक धर्मशाला योजना क्षेत्र की जनसंख्या 37,500 तक बढने की संभावना है, जिसमें से 31,000 जनसंख्या शहरी क्षेत्र में रहेगी 5,000 पर्यटकों की जनसंख्या होगी व 1,500 व्यक्ति योजना क्षेत्र के गांवों में रहेंगे। वर्तमान में एक परिवार 4 व्यक्ति होने के आधार पर 7,750 परिवार शहरी क्षेत्र में रहेंगे। यह अनुमान किया जाता है कि एक हैक्टेयर क्षेत्र में 300 व्यक्तियों की जनसंख्या घनत्व पर वर्ष 2001 तक 31,000 व्यक्तियों को बसाने के लिए 103 हैक्टेयर क्षेत्र की आवश्यकता होगी।

4.3 व्यापार और वाणिज्य

4.3.1 स्थाई प्रवासी व चलायमान / अस्थायी जनसंख्या की वृद्धि के दृष्टिगत बढ रही मांग हेतु विद्यमान व्यावसायिक क्षेत्र कार्य सम्पादन के लिए उचित नहीं है। यह क्षेत्र शहर के भीतरी भाग में केन्द्रित घनीभूत क्षेत्र है तथा अधिक भीड़ बाले क्षेत्र

के रूप में चिन्हित है क्योंकि ज्यादातर बाजारों की चौड़ाई बहुत कम है। वर्ष 1987 में नगर एवं ग्राम योजना विभाग द्वारा किये गये सर्वेक्षण अनुसार शहर में 836 दुकानें हैं जिनमें से 70% दुकानें मध्य क्षेत्र में स्थित हैं। मुख्य व्यावसायिक केन्द्र, कोतवाली बाजार, डिपो बाजार, सिवल बाजार, कच्चैहरी बाजार, मैकलोडगंज, फोरसिट गंज व वसायिक क्षेत्र, आवासीय व अलग से थोक व्यवसाय के लिए कोई क्षेत्र नहीं है तथा यह गतिविधियां परचून व्यवसाय के साथ मिश्रित है जिससे भीड़ बाले क्षेत्र के रूप में समस्याएं हैं। मुख्य व्यावसायिक क्षेत्र शहर के भीतरी भाग में लम्बाई नुमा रूप में विकसित हुआ है। सामान उतारने चढ़ाने व स्थान की कमी होने के कारण राज्य उच्च मार्ग -21 में यातायात की अति भीड़ हो जाती है। भण्डार व कार्य सम्पादन हेतु लोगों की सड़कों पर पहले ही कम है।

4.3.2 अनुमान किया जाता है कि जनसंख्या बढ़ती के साथ व्यावसायिक आवश्यकताएं भी लगातार बढ़ेगी, व्यावसायिक गतिविधियां शहर के बीचों बीच केन्द्रित होने के कारण यह बाहरी क्षेत्र को सुविधाजनक रूप से पूर्ति यह पूर्ति

करता रहेगा । प्रस्तावित शहरीकरण योग्य क्षेत्र सात खण्डों में बांटा गया है और प्रत्येक खण्ड के लगभग तीन उपखण्ड प्रस्तावित हैं। प्रत्येक खण्ड व उप-खण्ड के क्षेत्र और दुकानों की जरूरतें नीचे दी गई तालिकानुसार हैं ।

तालिका - 8

धर्मशाला योजना क्षेत्र में वर्ष 2001 के लिए दुकानों की आवश्यकता

दुकानों का स्तर	अनुमानित जनसंख्या	दुकानों की संख्या	क्षेत्र (हैक्टेयर)
खण्ड स्तरीय दुकानें	4000-5000	45-50	0.70
सुविधाजनक दुकानें	1000-1500	10-15	0.10

कोतवाली बाज़ार खण्ड को शहर का वर्तमान केन्द्रीय बाजार आपूर्ति करेगा । उपरोक्त मानकों के अनुसार शेष बचे सात खण्डों व 21 क्लस्टरों के लिए कुल 6.30 हैक्टेयर भूमि की आवश्यकता है । थोक व्यापार व भंडारण सुविधा के लिए 3 हैक्टेयर भूमि की आवश्यकता है । अतः व्यापार एवं वाणिज्य उद्देश्यों के लिए कुल 9.30 हैक्टेयर भूमि की आवश्यकता होगी ।

4.4 उद्योग

शहर में छोटे स्तर के 70 औद्योगिक केन्द्र हैं। इनमें उधान, कृषि, दुग्ध उद्योग व वनों पर आधारित उद्योग विकसित करने की क्षमता, सस्ते मजदूरों की उपलब्धता की सुविधाजनक स्थिति, आसान पहुंच के कारण है। वर्ष 2001 में अनुमानित 2,625 औद्योगिक कामगारों के लिए 25 वर्ग भूमि प्रति कामगार के हिसाब से 13.13 हैक्टेयर भूमि की औद्योगिक गतिविधियों हेतु आवश्यकता है।

4.5 सुविधाएं, सेवाएं और धार्मिक गतिविधियां

4.5.1 धर्मशाला में स्नातकोत्तर डिग्री कालेज, बी० एड० कालेज एवं जे० बी० टी० स्कूल, एक औद्योगिक महिला प्रशिक्षण केन्द्र, तीन उच्चतर/बरिष्ठ माध्यमिक स्कूल, चार राजकीय उच्च माध्यमिक स्कूल (तीन लड़कों के तथा एक लड़कियों का) एक मिडल स्कूल तथा छः प्राथमिक व तीन नर्सरी स्कूल हैं।

4.5.2 शहर में 210 विस्तरों का एक जिला चिकित्सालय विद्यमान है, इसके अतिरिक्त 30 विस्तरों का एक तिब्बतियन चिकित्सालय, एक आर्युर्वेदिक चिकित्सालय दो स्वास्थ्य उप केन्द्र, दो औषधालय व एक पशु चिकित्सालय शहर में उपलब्ध है। चिकित्सालयों को आधुनिक विशेष सुविधाएं उपलब्ध कराए जाने की आवश्यकता है। शहर में 210 विस्तरों का एक जिला चिकित्सालय विद्यमान है, इसके अतिरिक्त 30 विस्तरों का एक तिब्बतियन, एक आर्युर्वेदिक चिकित्सालय दो उप केन्द्र, दो औषधालय व एक पशु चिकित्सालय शहर में उपलब्ध है।

चिकित्सालयों को आधुनिक विशेष सुविधाएं उपलब्ध कराए जाने की आवश्यकता है ।

4.5.3 एक डाकघर व तार कार्यालय , एक दूरभाष केन्द्र, उप- डाकघर ,एक पुलिस थाना एक संग्रहालय, एक अग्निशमक केन्द्र, नौ बैंक ,दो जीवन बीमा निगम के क्षेत्रीय कार्यालय, दो गैस एजेंसीयां , एक जिला परिषद हाल ,एक परिधि गृह , आठ विश्राम गृह ,एक क्लव ,एक समारोह पार्क ,एक दूरदर्शन केन्द्र व शहर में विद्यमान घर , एक रेडियो स्टेशन व जरूरतों के दृष्टिगत एक पुलिस चौकी प्रत्येक खण्ड में उपलब्ध कराए जाने की आवश्यकता है । शहर के स्तर पर एक आडिटोरियम भी अति आवश्यकता है ।

4.5.4 विभिन्न सामुदायिक सुविधाओं के लिए प्रस्तावित मानको के आधार पर नीचे दिये गये क्षेत्र की आवश्यकता है ।

तालिका -9

धर्मशाला योजना क्षेत्र में वर्ष 2001 में सुविधाओं के लिए भूमि की आवश्यकता

क्र० सं०	सुविधा	जनसंख्या मानक/ईकाई	भविष्य की आवश्यकता संख्या में	प्रति ईकाई क्षेत्रफल हैक्ट०	कुल क्षेत्रफल हैक्ट०	विद्यमान क्षेत्र हैक्ट०	अतिरिक्त क्षेत्र हैक्ट०
1	2	3	4	5	6	7	8
1	स्नातकोत्तर कालेज	क्षेत्रीय स्तर	1	3	3	0.75	2.25

2	बी एड कालेज	क्षेत्रीय स्तर	1	1	1	0.07	0.63
3	बहुतकनीकी कालेज	क्षेत्रीय स्तर	1	2	2	-	2.00
4	जे.वी.टी.स्कूल	क्षेत्रीय स्तर	1	1.75	0.75	0.40	0.35
5	आई.टी.आई	क्षेत्रीय स्तर	1	1.00	1.00	0.20	0.80
6	वरिष्ठ माध्यमिक स्कूल	10,000-15,000	5	1.50	4.50	2.50	0.50
7	उच्च स्कूल	5,000-6,000	6	1.00	6.00	3.00	3.00
8	प्राथमिक स्कूल	2000-2500	15	0.40	6.00	2.00	4.00
9	नर्सरी स्कूल	प्रत्येक खण्ड में 2	14	0.10	1.40	0.50	0.90
10	एलोपैथिक अस्पताल	क्षेत्रीय स्तर	1	2.50	2.5	1.80	0.70
11	आर्युर्वेदिक अस्पताल	क्षेत्रीय स्तर	1	1.50	1.50	0.20	1.30
12	प्राथमिक चि० केन्द्र	5,000-6,000	6	0.40	2.40	0.20	2.20
13	पशु चिकित्सालय	क्षेत्रीय स्तर	1	1.00	1.00	0.08	0.92
14	सैक्टरल पार्क	खण्ड स्तर	7	0.40	2.80	0.40	2.40
15	स्थानीय पार्क	क्लस्टर पार्क	21	0.10	0.21	0.08	0.13
16	चलचित्र	8000-10000	3	0.20	0.60	0.20	0.40
17	पुस्तकालय	क्षेत्रीय स्तर	1	0.40	0.40	0.40	-
18	रीडिंग रूम	खण्ड स्तर	7	0.01	0.07	-	0.07
19	सामुदायिक हाल	खण्ड स्तर	7	0.10	0.70	0.10	0.60

20	आडिटोरियम	शहर स्तर	1	0.30	0.30	-	0.30
21	स्टेडियम	शहर स्तर	1	1.50	1.50	1.50	-
22	क्लब	2 खण्डों में 1	4	0.04	0.16	0.04	0.12
23	संग्रहालय	क्षेत्रीय स्तर	1	1.00	1.00	0.60	0.40
24	तरन ताल	शहर स्तर	1	0.40	0.40	-	0.40
25	डाक व तार घर	शहर स्तर	1	0.10	0.10	0.10	-
26	उप डाक घर	खण्ड स्तर	7	0.01	0.07	0.03	0.04
27	तार केन्द्र	शहर स्तर	1	0.10	0.10	0.07	0.03
28	विद्युत उप केन्द्र	2 खण्ड में 1	4	0.10	0.40	0.14	0.26
29	पुलिस स्टेशन	शहर स्तर	1	0.40	0.40	0.10	0.30
30	पुलिस चौकी	खण्ड स्तर	7	0.20	1.40	0.05	1.35
31	अग्नि शमन केन्द्र	शहर स्तर	1	0.40	0.40	0.07	0.33
32	पैट्रोल पम्प	2 खण्ड में 1	3	0.40	1.20	0.05	1.15
33	जेल	क्षेत्रीय स्तर	1	2.00	2.00	1.00	1.00
	कुल:	-	-	-	47.62	16.63	30.63

4.6 पर्यटन

4.6.1 बौध मंदिर , तिब्बतियन कला केन्द्र जिसमें बहुत सारे संगीत सुरक्षित है , तिब्बती परम्परा का नृत्य , अप्रैल माह में 10 दिवसीय बार्षिक लोक नृत्य व तिब्बती बाजार आदि के लिए मैकलोडगंज जाना जाता है । भागसूनाथ के पुराने मंदिर , ताजे पानी के झरने , चारों तरफ सुन्दरता के बीच युद्ध स्मारक , देवदार के पौधों से घिरे मन्त्रमुग्ध करने वाले स्थानों मे स्थित डल झील , धर्मकोट जहां से कागड़ा घाटी व आसमान को छूता हुआ जादुई धौलाधार का नजारा दिखता है , त्रियुन्द का बर्फ में सांस लेने का नजारा , करेड़ी की हरी चरागाह से घिरी सुन्दर

झील व कुणाल पत्थरी का स्थानीय देवी का चट्टनों का मन्दिर आदि पर्यटकों के आर्कषण के मुख्य स्थान है। इन स्थानों के पर्यावरण का संरक्षण किया जाना चाहिए ।

4.6.2 पर्यटकों के लिए हरियाली से भरपूर मन्त्रमुग्ध करने वाले नज़ारे में परिधिगृह , मैकलोडगंज व कोतवाली बाजार में होटल बनाए गए हैं । लोक निर्माण विभाग का विश्राम गृह जहां से घाटी के लगातार बदलते नज़ारे नज़र आते हैं व चांदी की तरह सफेद धौलाधर पर्यटकों की चाह को पूरा करते हैं । यात्री विकास निगम में पर्यटकों के लिए 77 विस्तर उपलब्ध करवाए हैं। निजी होटलों में लगभग 200 विस्तर उपलब्ध हैं । सरकार द्वारा पर्यटन को उद्योग घोषित करने के बाद मिलने वाले प्रोत्साहनों से शहर में होटल निर्माण गतिविधियों में तेजी आ गई है ।

4.6.3 आवास की समस्या के अलावा पार्किंग सुविधा की कमी, रूचि के स्थानों में घूमने के लिए वाहनों का उपलब्ध न होना, मनोरंजनात्मक सुविधाओं का न होना आदि कमियाँ विशेष हैं । अपर्याप्त जल आपूर्ति व मल निकास प्रणाली, घटिया जल निकासी, तंग गलियां / सड़कें आदि भी पर्यटकों को असुविधा प्रदान करती हैं ।

4.6.4 धर्मशाला शहर सभी क्षेत्र के पर्यटकों को आकर्षित करता है अर्थात् प्रकृति को चाहने वाले, जो आराम व शान्ति के इच्छुक हों तथा जो महानगरीय जीवन शैली से तंग आकर परिवर्तन चाहते हों । घरेलू पर्यटकों के अलावा धर्मशाला शहर विदेशी पर्यटकों को भी आकर्षित करता है । वर्तमान में सामान्य तौर पर पर्यटक धर्मशाला में 2-3 दिन ठहरते हैं । यह अनुमान किया जाता है कि वर्ष 2001 तक पर्यटकों की ठहराव अवधि इस शहर में दो गुणा बढ़ जायेगी ।

4.6.5 यह अनुमान किया जाता है कि वर्ष 2001 तक प्रवासी पर्यटकों की जनसंख्या किसी एक दिन में अधिकतम 5,000 तक हो सकती है । एक हैक्टेयर में 400 पर्यटकों के माप से 12.5 हैक्टेयर भूमि शहरी क्षेत्र में पर्यटकों के आवास के लिए बांछित है ।

4.7. सरकारी व अर्धसरकारी कार्यालय

4.7.1 वर्ष 1987 में इस विभाग द्वारा किये गये सर्वेक्षण के अनुसार सेवा क्षेत्र में व्यस्त कुल 7,181 कामगारों में से 2,875 कामगार सरकारी व अर्धसरकारी कार्यालयों में कार्यरत हैं , 120 कार्यालयों में से 5 % कार्यालय 700 कर्मचारियों के साथ किराये के निजी भवनों में कार्यरत हैं । 3% वृद्धि दर के अनुमान से वर्ष 2001 तक शहर में सरकारी व अर्धसरकारी कार्यालयों में 4,200 कर्मचारी कार्यरत होंगे । अतः अतिरिक्त कर्मचारी व जो कर्मचारी निजी कार्यालय भवनों में काम कर रहे हैं को

18 वर्ग मीटर प्रति कर्मचारी के हिसाब से वर्ष 2001 में 7.6 हैक्टेयर क्षेत्र की आवश्यकता होगी ।

4.8 परिवहन एवं यातायात

4.8.1 धर्मशाला शहर राज्य उच्च मार्ग -21 के समापन बिन्दु पर स्थित है इस राज्य मार्ग से बाहर को उत्कृष्ट पहुंच उपलब्ध है । योल – पालमपुर, चडी –रैत व शीला –चैतड़ सड़कें भी शहर से निकलती है ।

4.8.2 राज्य उच्च मार्ग जो मैकलोड-गंज में समाप्त होता है जो शहर को दो हिस्सों में बांटता है । क्योंकि सारा विकास इस जीवन रूपी सड़क के साथ होने से पट्टिका के रूप में हुआ है जिस से इस उच्चमार्ग की प्रभावी चौड़ाई काफी कम हो गई है । लगभग 200 बसें शहर से विभिन्न स्थानों को प्रतिदिन आती जाती है ।

4.8.3 3 हैक्टेयर क्षेत्रफल का एक परिवहन नगर व एक हैक्टेयर क्षेत्रफल के दो ट्रक स्टैंड मुख्य सड़कों पर उपलब्ध कराए जाने अति आवश्यक हैं । यद्यपि नये निर्मित बस स्टैंड के पास बसें खड़ी करने हेतु पर्याप्त स्थान है तथा यह भविष्य की आवश्यकताओं की भी पूर्ति करता रहेगा । हिमाचल पथ परिवहन निगम कार्यशाला व परिवहन नगर / ट्रक स्टैंड देर तक ठहरने वाली बसों की पार्किंग की पूर्ति करता रहेगा । हिमाचल पथ परिवहन निगम कार्यशाला व परिवहन नगर / ट्रक स्टैंड देर तक ठहरने वाली बसों की पार्किंग की पूर्ति करेगा ।

4.9 पानी की आपूर्ति

धर्मशाला को पानी की आपूर्ति भिटेड़ खडड, चूरण खडड व भागसूनाथ झरने से की जाती है जोकि 27 गैलन प्रति व्यक्ति प्रति दिन से 20,000 की कुल जनसंख्या की पूर्ति करेगा । शहर में पांच पानी के टैंको की कुल भण्डारन क्षमता 2.14 लाख गैलन है । पानी की आपूर्ति प्रति दिन 6 घण्टे की जाती है । 40 गैलन प्रति व्यक्ति प्रति दिन के हिसाब से वर्ष 2001 तक शहरी योजना क्षेत्र की संभावित जनसंख्या को जल आपूर्ति के लिए 14 लाख गैलन की आवश्यकता है ।

4.10 मल व जल निकासी

शहर में मल निकास प्रणाली नहीं है । 36 सीटों के साथ 18 सार्वजनिक शौचालय व 25 कूड़ा कर्कट एकत्रित करने के स्थान शहर में विद्यमान है । जल निकासी सामान्यतः खुली सतह नालीयों द्वारा होती है । शहर की प्रस्तावित जनसंख्या को मल निकासी प्रणाली उपलब्ध कराये जाने की आवश्यकता है ।

4.11 बिजली

शहर में 11 के0 वी0 के दो विद्युत सब स्टेशन हैं । नगरपालिका क्षेत्र में कुल 7,120 विद्युत कनेक्शनों में से 5,314 घरेलू ,1,252 व्यावसायिक व 54 औद्योगिक कनेक्शन हैं । विद्युत आपूर्ति कांगड़ा बिजली घर से उपलब्ध कराई जाती है ।

4.12 वर्तमान भूमि उपयोग

धर्मशाला योजना क्षेत्र का वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र व रजिस्टर बनाया गया है व धारा -15 की उप- धारा -1 के प्रावधानों के अन्तर्गत अधिसूचना संख्या – हिम/टीपी- धर्मशाला -88-9031-9081 दिनांक 26.2.1988 द्वारा जनसाधारण की आपत्तियों एवं सुझावों हेतु प्रकाशित किया गया । कोई भी आपत्ति व सुझाव प्राप्त न होने पर वर्तमान भूमि उपयोग को अधिसूचना संख्या – हिम/ टीपी-धर्मशाला- 88-9998-10148 दिनांक 31.3.1988 द्वारा अपनाए जाने की प्रक्रिया पूरी हुई । योजना क्षेत्र को ,सात खण्डों में बांटा गया है । अर्थात: मैकलोडगंज, कोतवाली बाजार , सिवल स्टेशन , राम नगर –शाम नगर , वडोल व दाड़ी । खण्डानुसार वर्तमान भूमि उपयोग नीचे दर्शाया गया है ।

तालिका -10

धर्मशाला योजना क्षेत्र का वर्तमान भूमि उपयोग-1988

क्र० स ०	भूमि उपयोग	मैकलोडगंज	कोतवाली बाजार	चील- गाड़ी	सिवल स्टेशन	राम नगर शाम नगर	वडोल	दाडी	कुल	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	आवासीय	9.00	17.00	6.90	18.50	11.50	4.25	8.75	76.04	59.51
2	व्यावसायिक	0.50	0.70	-	0.40	0.20	0.15	0.40	2.35	1.84
3	औद्योगिक	-	-	-	0.20	0.10	-	-	0.30	0.23
4	सेवा एवं सुविधा- धार्मिक	4.10	1.50	0.50	7.93	1.10	1.00	0.50	16.63	12.96
5	पर्यटन	2.00	2.00	-	0.50	-	-	-	4.05	3.20
6	सरकारी व अर्ध- सरकारी कार्यालय	0.20	0.50	0.10	3.00	0.30	0.05	0.20	4.35	3.39
7	पार्क व खुला स्थान	-	0.05	0.01	0.40	-	-	-	0.46	0.36
8	परिवहन व यातायात	7.50	6.00	1.00	4.00	2.50	1.00	1.40	23.40	18.23
	कुल:	23.30	28.38	8.51	24.93	15.70	6.45	11.25	128.39	1.00
9	कृषि, वंजर, व वन	677.00	190.00	107.39	165.57	81.80	165.0	257.50	1644.26	-
10	नदियां, नाले व पानी के स्रोत	14.50	3.00	3.10	1.50	0.50	10.50	9.25	42.35	-
	कुल जोड़:	714.80	221.25	119.00	202.00	98.00	181.95	278.00	1815.00	-

माध्यम: नगर एवं ग्राम योजना विभाग का वर्तमान भूमि उपयोग सर्वेक्षण, 1987

4.13 वर्ष 2001 तक शहरी क्षेत्र की अतिरिक्त आवश्यकता नीचे निकाली गई है ।

तालिका -11

वर्ष 2001 तक अतिरिक्त शहरी क्षेत्र की आवश्यकता

क्र०सं०	भूमि उपयोग	मैकलोडगंज	कोतवाली बाजार	चील- गाड़ी	सिवल स्टेशन	राम नगर शाम नगर	वडोल	दाड़ी	कुल
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	आवासीय	1.00	1.30	2.20	2.70	8.75	3.00	11.08	30.03
2	व्यावसायिक	0.20	-	0.70	0.30	3.50	0.55	0.30	5.55
3	सेवा एवं सुविधा	0.70	2.33	2.10	9.82	2.74	3.80	5.14	26.83
4	औद्योगिक	-	-	-	-	1.00	5.50	5.33	12.83
5	पर्यटन	3.00	1.00	0.75	0.25	-	1.50	1.50	8.00
6	सरकारी व अर्ध-सरकारी	0.10	0.20	0.20	1.50	0.20	0.65	0.50	3.35
7	पार्क व खुला स्थान	20.40	0.35	0.39	-	0.40	0.40	0.40	22.34
8	परिवहन व यातायात	-	1.00	1.00	1.50	2.00	2.50	3.50	11.50
	कुल:	25.60	6.18	7.34	16.07	18.59	17.90	28.75	120.43

माध्यम: नगर एवं ग्राम योजना विभाग का सामाजिक – आर्थिक सर्वेक्षण, 1987

- 4.14 भूतल मानचित्र में पहाड़ी क्षेत्र के प्रबल प्रतिबन्धों के कारण धर्मशाला शहर की समीपस्थ वृद्धि संभव नहीं है। यद्यपि राम नगर, शाम नगर, सिवल स्टेशन वडोल व दाड़ी क्षेत्र में विकसित की जाने योग्य भूमि उपलब्ध है।

अध्याय -5 विकास प्रस्तावनाएं

5.1 धर्मशाला विकास योजना अगले दस वर्षों अर्थात् वर्ष 2001 तक विभिन्न भूमि उपयोगों हेतु विकास योग्य भूमि की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए बनाई गई है तथा भविष्य का ध्यान रखते हुये खण्ड अनुसार प्रस्तावित भूमि उपयोग अलग-अलग बनाया गया है। प्रत्येक खण्ड में विकसित की जाने वाली भूमि की उपलब्धता, जनसंख्या के आधार पर क्षेत्र की क्षमता व दूसरी गतिविधियों, क्षेत्र का वर्तमान भूमि उपयोग, विकास की संभावित सामर्थ्य, भूमि के आस - पास की अनुरूपता, दहलीज पर सुविधाएं चाहने वाली जनसंख्या, सेवा व सुविधाओं का प्रतीकात्मक स्थल, स्थल विशेषता, आवासीय स्थल से काम करने के स्थल तक की सुविधाजनक दूरी, सामाजिक व सांस्कृतिक पहलु, प्राकृतिक भूमि के दृश्य व भू-विज्ञान का संरक्षण, भूमि की कीमत आदि पहलुओं को ध्यान में रखते हुए विभिन्न भूमि उपयोग प्रस्तावित किये गए हैं। योजना क्षेत्र की 1815 हैक्टेयर भूमि में से 851 हैक्टेयर नगर पालिका क्षेत्र की है। नगरपालिका क्षेत्र में विकसित की जाने वाली भूमि की कमी है। क्योंकि ज्यादातर खाली भूमि या तो अत्याधिक ढलानदार है या वनों से ढकी है। इसलिए ज्यादातर विकास नगरपालिका क्षेत्र के बाहर हो रहा है तथा भविष्य में भी यह झुकाव बना रहेगा। यह अतिआवश्यक है कि नगरपालिका की सीमा योजना क्षेत्र की सीमा अनुसार बढ़ा दी जाए ताकि नगर से सम्बन्धित सुविधाएं उसी तरह से नगर पालिका के बाहर तेजी से विकसित हो रहे क्षेत्र में उपलब्ध कराई जा सकें। योजना क्षेत्र की कुल 1,845 हैक्टेयर भूमि में से 313 हैक्टेयर भूमि आवासीय, व्यावसायिक, औद्योगिक, सेवा व सुविधा, परिवहन व यातायात, पार्क व खुला क्षेत्र, पर्यटन आदि हेतु चिन्हित की गई है, जबकि 1,502 हैक्टेयर भूमि जल स्रोत, कृषि व प्राकृतिक वृक्षों आदि से भरी हुई है। हालांकि भूमि उपयोग का नमूना जो अध्याय चार में निकाली गई आवश्यकता के हिसाब से होना चाहिए। लेकिन विकास प्रस्तावनाएं वर्तमान विकास प्रवृत्ति व विभिन्न उपयोगों की मांग तथा जनसाधारण के प्रारूप विकास योजना के सुझाव व आपत्तियों पर विचार करने के उपरान्त इसे अन्तिम रूप दिया जायेगा। योजना क्षेत्र में अक्रमिक विकास हो रहा है तथा विकास की यह प्रवृत्ति भी है कि यह योजना क्षेत्र के बाहर मुख्य सड़को के साथ भी हो सकता है। जिस पर तुरन्त ध्यान देने की आवश्यकता है। इस प्रवृत्ति को व अक्रमिक विकास को रोकने के लिए योजना क्षेत्र में चरणबद्ध, तरीके से सुविधायुक्त भूमि विकसित की जानी चाहिए। ताकि लोगों को विकसित प्लाट

जिसमें सभी सुविधाएं उपलब्ध हो सकें तथा उन्हें वेहतर पहुंच व सुविधाओं हेतु दूर न जाना पड़े ।

5.2 भूमि उपयोग का आवंटन

5.2.1 विकास योग्य भूमि की उपलब्धता , विकास की वर्तमान प्रवृत्ति आदि के आधार पर सात खण्डों में 166.3 हैक्टेयर भूमि आवासीय उपयोग हेतु चिन्हित की गई है । विद्यमान आवासीय क्षेत्र के अतिरिक्त नगर पालिका के क्षेत्र सीमा के भीतर मुख्यतः मैकलोडगंज , धर्मकोट , गमरू , राम नगर शाम नगर , वडोल और दाडी खण्डों में भी आवासीय उपयोग हेतु भूमि चिन्हित की गई है । भू-तल मानचित्र में पहाड़ी क्षेत्रों के प्रबल प्रतिबन्धों के कारण समीपस्थ विकास सम्भव न होने के कारण ऐसा माना जाता है कि भविष्य में विकास विभिन्न टुकड़ों में होगा । वडोल व दाडी खण्डों में खनियारा सड़क के साथ लम्वाईनुमा आवासीय उपयोग हेतु चिन्हित किया गया है । क्योंकि हि0 प्र0 आवासीय बोर्ड ने इस क्षेत्र में जो सरकारी भूमि है उसे आवासीय उपयोग हेतु विकसित करने की योजना बनाई है । **जहां** तक सुविधाजनक दुकानें , नर्सरी स्कूल , उप - डाकघर, विद्युत, उप - स्टेशन व स्थानीय पार्क हैं उन्हें विकास योजना में नहीं दर्शाया है । उनकी भूमि उपयोग की मांग आवासीय उपयोग में ही ली गई । जिसे सैक्टर योजना में दर्शाया जा सकता है ।

5.2.2 व्यावसायिक विकास के लिए विभिन्न खण्डों में 7.90 हैक्टेयर क्षेत्र चिन्हित किया गया है । विद्यमान केन्द्रीय व्यावसायिक क्षेत्र के अलावा तीन हैक्टेयर भूमि जो पारेल खड्ड में हिमाचल प्रदेश सरकार के नाम है उसे थोक मालगोदाम के लिए चिन्हित किया है । नये क्षेत्रों में जैसे शाम नगर , वडोल व दाडी खण्डों में सड़कों के साथ पट्टिकावद्ध व्यावसायिक उपयोग हेतु विकास की वर्तमान प्रवृत्ति को ध्यान में रखते हुए भूमि व्यावसायिक उपयोग हेतु ही प्रस्तावित की है । इन खण्डों में जो अब नया निर्माण हुआ है के कारण सड़कों को चौड़ा करना संभव नहीं है । फिर भी वडोल और दाडी खण्डों में वर्तमान सड़को पर पट्टिकावद्ध व्यावसायिक विकास के कारण हुई यातायात की भीड़ के दृष्टिगत वाईपास सड़क की प्रस्तावना की गई है । यद्यपि मिश्रित भूमि उपयोग के प्रावधान को विकास योजनाओं में वर्जित नहीं किया गया है , फिर भी योजना बद्ध व्यावसायिक केन्द्र आवश्यकता अनुसार आवासीय क्षेत्रों भी में बनाए जा सकते हैं । हालांकि विकास योजना में व्यावसायिक उद्देश्य के लिए अनुमानित मांग अनुसार प्रावधान किया गया है ।

- 5.2.3 वडोल और दाड़ी खण्डों में मुख्य सड़को के किनारे परिवहन व थोक विक्रेताओं की सुविधा के दृष्टिगत 13.13 हैक्टेयर भूमि औद्योगिक उपयोग के लिए प्रस्तावित की गई है वडोल खण्ड में औद्योगिक उपयोग के लिए जो भूमि चिन्हित की है वह वंजर भूमि है तथा चूरण खड्ड की निचली सतह के साथ स्थित है । यह क्षेत्र औद्योगिक विकास के लिए काफी उपयोगी पाया गया क्योंकि यह प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र से भी दूर है , तथा इससे स्थानीय वासियों को कोई बाधा उत्पन्न नहीं होगी । औद्योगिक क्षेत्र उपरली दाड़ी में प्रस्तावित किया है जहां मुख्यतः सरकारी भूमि है तथा उस स्थल पर पहले भी चाय का उद्योग है । इसी तरह झिकली दाड़ी में औद्योगिक उपयोग हेतु प्रस्तावना मन्सी खड्ड के किनारे चिन्हित की है जो आवासीय क्षेत्र से दूर है । यह प्रस्तावना भी की गई है, कि जो औद्योगिक इकाइयां आवासीय व वसायिक क्षेत्र में कार्यरत है उन्हें चरण वद्ध तरीके से नये प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्रों में स्थानांतरित किया जाएगा ।
- 5.2.4 सेवा वसायिक धाओं के लिए 43.46 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है जिसमें से 16.60 हैक्टेयर विद्यमान भूमि व 26.86 हैक्टेयर भूमि विभिन्न खण्डों में प्रस्तावित की गई है । शिक्षा के अलावा , चिकित्सा , सामाजिक व खेल के मैदान/ स्टेडियम इस भूमि में लिए गये हैं । प्रस्तावित भूमि चिन्हित करते समय भूमि की उपलब्धता को ध्यान में रखा गया है ।
- 5.2.5 धर्मशाला के एक महत्वपूर्ण पर्यटन स्थल होने के दृष्टिगत प्रस्तुत विकास योजनाओं में 13.60 हैक्टेयर भूमि विभिन्न खण्डों में प्रस्तावित की गई है । प्रस्तावित पर्यटन क्षेत्र मैकलोडगंज व कोतवाली खण्ड में चिन्हित किया गया है । क्योंकि मुख्यतः जो पर्यटक यहां आते हैं उनमें उचाई वाले क्षेत्रों में ठहरने की प्रवृत्ति होती है । प्रस्तावित क्षेत्र वडोल क्षेत्र है । ताकि शहर के उंचाई वाले क्षेत्रों पर ज्यादा दबाव न पड़े । धर्मकोट का सारा क्षेत्र पर्यटनों की रुचि का क्षेत्र के रूप में नामित किया गया है । तथा इस क्षेत्र में पर्यटन से सम्बंधित गतिविधियां विकसित की जाएगी ।
- 5.2.6 7.70 हैक्टेयर भूमि व अर्ध-वसायिक क्षेत्रों में प्रस्तावित की गई है । जिसमें से 4.35 हैक्टेयर विद्यमान भूमि

तथा 3.35 हैक्टेयर खण्डों में आवंटित किया गया है।

5.2.7 25.80 हैक्टेयर प्रस्तावित है। जिसमें 20 हैक्टेयर जीव व वनस्पति पार्क के लिए उपलब्ध की गई है। मैकलोडगंज के नीचे काला पुल के निकट वन क्षेत्र में इसे प्रस्तावित किया गया है। वन विभाग ने इस स्थल पर छोटा चिड़िया घर पहले ही खोल रखा है।

5.2.8 कुल 34.90 हैक्टेयर क्षेत्र परिवहन व हेतु जाएगा। जिसमें सड़के, वाहन खड़े करने का स्थान, वस व पड़ाव सम्मिलित हैं। वर्तमान वस स्टैंड व वहन कार्यशाला के पास भविष्य की वृद्धि हेतु समुचित क्षेत्र है। वस स्टैंड के निकट वर्तमान ट्रक प पड़ाव समुचित क्षेत्र है तथा उस के विस्तार के लिए तदानुसार प्रस्तावना बनाई गई है। एक हैक्टेयर एक और स्टेशन - पालमपुर सड़क पर चूर्ण खड्ड के निकट सरकारी भूमि पर प्रस्तावित है। कचैहरी बस ठहराव विद्यमान बहुत समस्याएं उत्पन्न करता है। जिसे चूर्ण खड्ड के निकट प्रस्तावित ट्रक पड़ाव के पास स्थानंतरित करने की प्रस्तावना है। एक और पेट्रोल पम्प बस स्टैंड के पास प्रस्तावित है। विद्यमान को चौड़ा करने की कोई संभावना न ही है। अतः योजना क्षेत्र में उनकी वर्तमान चौड़ाई को माना गया है। बस स्टैंड-चीलगाड़ी - की प्रस्तावना है। मुख्य यातायात जो सकोह से वस स्टैंड को जाता है इसे पड़ाव मार्ग स्तावना है। ताकि सिवल लाईन का आवासीय क्षेत्र व त्सालय क्षेत्र को ध्वनि प्रदूषण से बचाया जा सके। वडोल व प्रस्तावित सड़को की चौड़ाई 12 मीटर, क्लस्टर सड़क की 7 मीटर व सड़को की 5 मीटर प्रस्तावित है। दूसरे पहाड़ी स्टेशनों की तरह धर्मशाला में भी पार्किंग मुख्य समस्या है। इसलिए पार्किंग के लिए समुचित प्रावधान किये गये हैं। कोतबाली वाजार का पुराना बस स्टैंड पार्किंग के लिए रखा गया है। इसी तरह मैकलोडगंज, भागसूनाथ, कचैहरी व वल लाईन में भी पार्किंग स्थलों का प्रावधान किया गया है। मुख्य सड़के विकास योजना में दर्शाया है तथा कम चौड़ाई की सड़के सैक्टर प्लान में दर्शाई जायेंगी

5.2.9 धरोहर एवं सुरक्षित क्षेत्र

धरोहर के लक्षणों की महत्ता को देखते हुए धरोहर एवं संरक्षित क्षेत्रों को चयनियत किया गया है। (संलग्न - 000 अनुसार) यह प्रस्तावित किया गया है कि महत्वपूर्ण 00000 00 00000000000 0000 00 00 000 00000000 गतिविधियों को हतोत्साहित किया जाना चाहिए। यदि धरोहर क्षेत्र में कोई निर्माण किया जाना हो तो मूल वास्तुकला शैली में ही किया जाना चाहिए। धरोहर स्थल के आस - पास समुचित सैट बैक्स व खुला स्थल छोड़ा जाना चाहिए तथा जो निर्माण के धरोहर निर्माण संगतिकरण में न हुआ हो उसे साथ की धरोहर के साथ मेल खाते हुए पुनः बनाया जाना चाहिए।

5.2.10

0000 00000000 00 00000 00 0000 00000 00000000 00 सीमा तक जो क्षेत्र बचा है उसे हरित क्षेत्र रखा गया है। प्रस्तावित भूमि उपयोग खण्ड अनुसार बनाया गया है जिसे तालिका संख्या वारह में दर्शाया गया है।

तालिका -12

00000 00000000 00 00000000000 0000 000000 -

2001

क्र० स०	उपयोग	0000							कुल	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
		I	II	III	IV	V	VI	VI		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	आवासीय	13.80	25.20	9.10	24.20	26.25	37.25	30.83	106.07	53.22
2	व्यावसायिक	10.70	0.70	0.70	0.70	3.70	0.70	7.70	7.90	2.52
3	औद्योगिक	-	-	-	0.20	1.10	5.50	6.33	13.13	4.16
4	सेवाए तथा सुविधाएं	5.00	3.83	2.60	17.75	3.84	4.80	5.64	43.46	13.88
5	पर्यटन	5.50	3.60	0.75	0.75	-	1.50	1.50	13.60	4.34
6	सरकारी व अर्ध-सरकारी कार्यालय	0.30	0.70	0.30	4.50	0.50	0.70	0.70	7.70	2.46
7	पार्क और खुला क्षेत्र	20.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	3.40	25.80	8.24
8	यातायात तथा परिवहन	7.50	7.00	2.00	5.50	5.50	4.00	3.40	34.90	11.15
	कुल:	53.20	41.43	15.85	54.00	41.29	54.85	52.50	313.12	100.00
9	कृषि व	647.10	176.82	100.05	146.50	56.21	116.60	216.25	1459.53	

	वंजर भूमि									
10	नदियां एवं नाले	14.50	3.00	3.10	1.50	0.50	10.50	9.25	42.35	
	कुल:	714.80	221.25	119.00	202.00	98.00	181.95	278.00	1815.00	

अध्याय -6

विकास की स्थिति, लागत, व कार्यान्वयन

6.1 योजना क्षेत्र के 950 है० शहरी क्षेत्र में से अतिरिक्त क्षेत्र के रूप में वर्ष,2001 तक विभिन्न भूमि उपयोगों के लिए 185 हैक्टेयर भूमि आवंटित है । विकास की स्थिति , लागत , व कार्यान्वयन भविष्य की पंच वर्षीय योजना के लिए वृद्धि जनसंख्या की विकास प्राथमिकताओं की आवश्यकता के दृष्टिगत किया गया है ।

6.2 विकास की स्थिति

6.2.1 आवधि दो पंच वर्षीय चरणों में अर्थात् आठवीं पंच वर्षीय योजना व नववीं पंच वर्षीय योजना के वर्ष 2001 में वांटा गया है । विकास योजना को अलग करने के लिए शहर की वृद्धि को विकास योजना के अनुरूप सुब्यवस्थित करने के लिए प्रयोग होने वाली भूमि को आवश्यक रूप से विकसित किया जाना है । इसलिए इसे कार्यान्वयन के लिए या तो राज्य योजना स्रोत से विशेषकर ढाँचा /बृहद सेवाएं हेतु भूमि खरीदने एवं उसे विकसित करने के लिए ऋण लें ताकि लोगों को विभिन्न उपयोगों के लिए सुविधायुक्त प्लॉट उपलब्ध करवाकर उचित दाम पर बेचकर कथित ऋण वापिस किया जा सके । विकास

प्रस्तावनाएं जिस चरण के लिए बनाई गई हों यदि उसमें आर्थिक व्यावधानों व दूसरे कारणों से पूरी न की जा सकें तो उन्हें अगले चरण में पूरा किया जायेगा।

6.2.2 प्रत्येक चरण में विभिन्न उपयोगों के लिए प्रस्तावित अतिरिक्त क्षेत्र में खण्ड स्तर पर जिन्हें विकसित किया जाना है का व्यौरा नीचे दर्शाया है।

तालिका -13

प्रस्तावनाओं की चरण बद्धता (1991-2001)

पहला चरण-आठवीं पंचवर्षीय योजना की समय अवधि (1991-1995)

खण्ड	आवासीय	व्यावसायिक	औद्योगिक	सेवा एवं सुविधाएं	पर्यटन	सरकारी व अर्ध-सरकारी कार्यालय	पार्क खुला क्षेत्र और	यातायात तथा परिवहन	कुल
I	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V									
VI	33.00	0.55	5.50	3.80	1.50	0.65	0.40	2.50	47.90
VII	22.08	0.30	6.33	5.14	1.50	0.50	3.40	3.50	42.75
कुल	55.08	0.85	11.83	8.94	3.00	1.15	3.80	6.00	90.65

दूसरा चरण - 1996-2001 वर्षीय योजना की समय अवधि (1996-2001)

I	4.80	0.20	-	0.90	3.50	0.10	20.40	-	29.90
II	7.70	-	-	2.33	1.60	0.20	0.35	1.00	13.18
III	2.20	0.70	-	2.10	0.75	0.20	0.39	1.00	7.34
IV	5.70	0.30	-	9.82	0.25	1.50	-	1.50	19.07
V	14.75	3.50	1.00	2.74	-	0.20	0.40	2.00	42.59
VI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII	-	-	-	-	-	-	-	-	-
जोड़	35.15	4.70	1.00	17.89	6.10	2.20	21.54	5.50	94.08
कुल जोड़	90.23	5.55	12.83	26.83	9.10	3.35	25.34	11.50	184.73

पहला चरण - आठवीं पंचवर्षीय योजना की समय अवधि (1991-1995)

6.3 लागत

6.3.1 बढ़ती जनसंख्या की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए शहर के बाहरी किनारों पर सुविधायुक्त भूमि उपलब्ध कराना पहली आवश्यकता है। भूमि के विकास की लागत, सेवाओं का प्रावधान जैसे सड़कें, जल आपूर्ति, जल निकासी, मल निकासी, विद्युत पहाड़ी की अपेक्षा अधिक महंगी होती है। वर्तमान शहर के निकट थोड़ी सी सरकारी भूमि उपलब्ध है क्योंकि सरकारी भूमि या तो वनों के अधीन है या इतनी ढलानदार है कि वहां पर मितव्ययी विकास नहीं हो सकता। विकास होने योग्य भूमि की कमी के कारण ज़मीन की कीमतें बहुत अधिक हैं। मैदानी इलाकों में शहरों के पास

बीस हजार रुपये प्रति एकड़ मूल्य की अपेक्षा धर्मशाला शहर में इसी तरह भूमि की कीमत कई गुणा अधिक है। अधिकांश सेवाओं के खर्च के अलावा विभाजित भूमि के विकास व 300 रु० प्रतिवर्ग मीटर निकाली गई है। इसलिए सामान्य तौर पर व्यक्तिगत रूप में, पहाड़ी कस्बों में, सुविधायुक्त भूमि बनाना संभव आवश्यक रूप से विकास प्राधिकरण द्वारा बनाई जानी चाहिए। शहरी क्षेत्रों की परिधि सड़कें, थोक जल आपूर्ति, मल निकास, विद्युत आदि पर खर्च आवश्यक रूप से सरकार को वहन करना होगा। क्योंकि सामाजिक सेवाओं का खर्च वहन करना किसी भी विकास प्राधिकरण ग्राही की पहुंच से बाहर है। वर्तमान शहरी क्षेत्र की दूसरी आवश्यकता है वर्तमान ढांचे जैसे सड़कें, जल आपूर्ति, मल निकासी, जल निकासी, विद्युत आदि का संबर्द्धन करना जिसका खर्च भी सामाजिक सेवा की कीमत के रूप में सरकार को वहन करना पड़ेगा। चरण अनुसार लागत 30-35 लाख रु० हैक्टेयर आधार पर (यदि इसे अधिग्रहित किया जाना हो) तथा 20 लाख रु० प्रति हैक्टेयर यदि सरकारी भूमि उपलब्ध होगी की कीमत आंकी गई है।

तालिका -14

सुविधायुक्त भूमि की चरणानुसार लागत

खण्ड	चरण -I (क्षेत्र हैक्टेयर में)	कीमत 30 प्रति हैक्टेयर	चरण -II क्षेत्र हैक्टेयर में	कीमत 35 प्रति हैक्टेयर	कुल क्षेत्र (हैक्टेयर में)	कुल कीमत (लाखों में)
I	-	-	29.90	1046.50	29.90	1046.50
II	-	-	13.18	461.30	13.18	461.30
III	-	-	7.34	257.25	7.34	257.25
IV	-	-	19.07	667.45	19.07	667.45
V	-	-	24.59	860.65	24.59	860.65
VI	47.90	1437.00	-	-	47.90	1437.00
VII	42.75	1282.50	-	-	42.75	1282.50
कुल	90.65	2719.50	94.08	3293.15	184.73	6012.65

लगभग: 6013.00

कुल 184.73 हैक्टेयर क्षेत्र के वनस्पति व जीव विभाग विकसित कर सकता है। शेष 164.73 हैक्टेयर

शहरी उपयोगों को प्रोत्साहित करने के लिए शहरी विकास प्राधिकरण जिम्मेवार होगा।
जानी है।

6.4 कार्यन्वयन

6.4.1 सुविधायुक्त भूमि उपलब्ध कराने के लिए विकास प्राधिकरण जिम्मेवार होगा। हालांकि विकास योजना के भूमि उपयोग परिक्षेत्रीय, उप-विभाजन विनियम की प्रस्तावना के कार्यन्वयन का सग्रह नियन्त्रण निदेशक, नगर एवं विकास योजना विभाग के पास रहेगा।

6.4.2 प्रत्येक चरण की उपलब्धता निर्धारित करना व आवश्यकताओं व कारण की आपूर्ति हेतु दिशा देने के लिए इस योजना का पुर्नविलोकन किया जाना चाहिए।

अध्याय-7

परिक्षेत्रीय व उपविभाजनीय विनियम

7.1 प्रक्रिया:-

भूमि का विकास करने के लिए अनुमति लेने हेतु ००००० ०००० ०० अधिनियम की धारा -28 से 30 ०० ०००००००० ००००० ०००००००० ०० जैसा हिमाचल प्रदेश नगर एवं ०००००० ००००० ०००० 1978 के नियम 12 में दर्शाया है कोष चालान (जिसके द्वारा शुल्क जमा कराया हो) के सहित जमा कराना होगा।

इसके अलावा निम्नलिखित दस्तावेज़ भी उपलब्ध कराने होंगे:-

- (i) नवीनतम स्थल मानचित्र की प्रति जिसमें पहुंचायक मार्ग दर्शाया गया हो:
- (ii) नवीनतम जमावन्दी की प्रति जिसमें आवेदक के भू-खण्ड/ भूमि व ०००००० ०० स्वामित्व ००००००० ०००
- (iii) रेखा चित्र की अतिरिक्त प्रतियां जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा मांगी गई हों:
- (iv) यदि प्रस्तावित विकास के ऊपर या समीप से विद्युत ०००० ०००००० ०० ०० स्थल रेखांक की प्रति जिसमें बिधुत लाईन से विकास स्थल की दूरी भारतीय बिधुत नियम अनुसार (जो आज दिनांक तक संशोधित हो) दर्शाई गई हो:
- (v) हिमाचल प्रदेश नगर पालिका परिषद् अधिनियम, 1969 के प्रावधान अनुसार जहां प्रार्थी की भूमि को आम रास्ता उपलब्ध न ००, वहां भू-स्वामी को जो भूमि रास्ते /सड़क के विकास हेतु ०० ०० ००० ०० ००० ०० ०००००० ०००००० किया जायेगा का प्रमाण पत्र नगरपालिका परिषद्/ अधिसूचित ००००००० परिषद् / पंचायत राजस्व ०००००००००० ०० ०००० ००००००००० ०००० होगा:
- (vi) आवेदक अपनी भूमि की सीमा का सीमांकन करवा कर सक्षम प्राधिकारी से स्थल निरीक्षण करवायेगा:
- (vii) यदि भूमि लोक निर्माण विभाग की सड़क के साथ लगती हो तो स्थल मान चित्र की प्रति जिसे सम्वधित अधिशाषी अभियन्ता (बी० एण्ड आर०) लोक निर्माण विभाग द्वारा सड़क हेतु अधिगृहित की गई भूमि की सीमा के संदर्भ में सत्यापित किया हो प्रस्तुत करे, यदि सक्षम प्राधिकारी, विकास की अनुमति हेतु आवश्यक समझता हो

कि सड़क से किसी तरह का पहुंचायक लेने की अनुमति आवश्यक हो तो प्रार्थी उसे भी प्रस्तुत करें ।

7.2 सामान्य विनियम

विकासात्मक गतिविधियों हेतु -

- (i) कोई भी भवन निर्माण या अनुमति के विना नहीं किया जायेगा:
- (ii) विकास योजना में सामान्य भूमि उपयोग , भविष्य के विशिष्ट ध्यान रखते हुए बनाये गये हैं । हालांकि मिश्रित भूमि उपयोग प्रतिबंधित नहीं किया गया है जब तक अन्यथा कोई विशेष भूमि उपयोग समीपस्थ प्रबल उपयोगों के लिए जोखिम भरा न हो तथा उसके लिए बनाए गये विनियमों को पूरा करता हो:
- (iii) कोई भी प्लॉट या प्रांगण इन विनियमों के लागू होने से पहले विद्यमान माप में के बाद बनाये गये प्रांगण न्यूनतम प्रावधानों का पालन करते हों उन्हें ही प्लॉट माना जायेगा । चाहे उसका माप कुछ भी हो । अभी तक जितने भी हैं, उन्हें इस शर्त के साथ प्लॉट माना जायेगा कि उनके प्लॉट के एक तरफ न्यूनतम 3 मीटर चौड़े रास्ते का प्रावधान करेंगे:
- (iv) जो क्षेत्र सरकारी व अर्ध रखा गया हो उसे किसी तरह भी निर्मित नहीं किया जायेगा या उसका उपयोग पार्क , खेल के मैदान अलावा नहीं किया जायेगा । हालांकि इन्हें सामुदायिक मनोरंजन के उद्देश्य के लिए अस्थायी तौर पर ज्यादा से ज्यादा 30 दिनों तक निदेशक , नगर एवं की अनुमति से स्वीकृति प्रदान की जा सकती है । इस मनोरंजन के उद्देश्य से जो भी ढाचा खड़ा किया गया हो उसे समय अवधि के बाद हटाना होगा तथा किसी भी स्थिति में स्थायी रूप से निर्माण नहीं किया जायेगा ।

- (v) इन विनियमों में जो ऊंचाई की परिसीमाएं हैं वह चर्चों , स्कूल, चिकित्सालय व दूसरे सरकारी व अर्धसरकारी भवनों पर लागू नहीं होंगी, बशर्ते वे निदेशक , नगर एवं योजना विभाग से रेखांकित व 00000000 000 0 00 मनी , उत्थापन, यन्त्र, खम्बे , टैंक व 00000 0000000000 00 000000 00 0000 00 000 उपयोग न किये जाते हों उनकी ऊंचाई निर्धारित मापदण्डों से बनाई जा सकती है । यहां तक कि कौरनिस व 000000 00 000 0000 00 बांछित आहाता में बढ़ाई जा सकती 000
- (vi) जनसाधारण के हित व 000 00 000 0000 00 000 000 00 00000 महत्वपूर्ण विचार के विशिष्ट आधार पर निदेशक ज्यादा प्लोर एरिया रेशो / भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमोदित कर सकता है । निदेशक का निर्णय अन्तिम होगा:
- (vii) वर्तमान प्रतिकूल भूमि उपयोगों, इमारतों व 0000 00000 00 हिमाचल प्रदेश , नगर एवं 000000 00000 00000000 1977 की धारा -26 के प्रावधानों के विरोध में हों स्वीकार नहीं किये जायेंगे:
- (viii) प्राकृतिक नाले जिस भूमि में से गुजरते हों तथा जिस पर उपविभाजन किया जाना हो उनका विकास व रख- 0000 व 0000 00 वहाव 00 000000 किया जायेगा:
- (ix) यदि प्लाट का विकास भूमि की खुदाई करके किया जाना हो तो भू-स्वामी कटी हुई पहाड़ी का वचाव 00000000 / ब्रेसट दीवार / बहाव 00000 00 निर्माण करके करेगा ताकि खुदाई से साथ लगते प्लाट / सम्पति को क्षति न हो:
- (x) विकास प्रस्तावना महज भूमि के टुकड़े या खसरा संख्या के आधार पर विचारणीय नहीं होगी , बल्कि प्रस्तावना समग्र भूमि जो उसके स्वामित्व 000 00 00 आधार पर प्रेषित करनी होगी चाहे योजना अनुमति भूमि के छोटे से हिस्से पर ही लेनी हो:
- (xi) कोई भी दीवार / चौहदी / बाड़ किसी भी आहाता के साथ 1.50 मीटर से ऊंची निर्मित नहीं की जानी चाहिए:
- (xii) किसी भी क्षेत्र के कोणे 00 00000 000 000 00 00000000 , स्थापना , पौधारोपण इस तरह से नहीं किया जायेगा कि दृष्टि में भौतिक बाधा उत्पन्न हो:
- (xiii) विकास के लिए कोई भी योजना अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक भूमि / प्लाट से सटे हुए रास्ते / सड़क की निशान देही व 000000 000 0000 00 0 हो जाये ।

7.3 उप- 000000 000000

7.3.1 भूमि का उप - 000000 0000000000 0000 / भूतल मान 000000 (कन्टूर मैप पर दर्शाया हो) भूमि की जल निकासी , पहुंचायक मार्ग, दिशा , हवा की दिशा , दूसरी पर्यावरण जरूरतें व 00000 00000 000 0000000000 भूमि उपयोग के आधार पर अनुमोदित किया जायेगा । प्राकृतिक वनस्पतियों का संरक्षण किया जायेगा । जब तक स्थल परिस्थितियां 00000 0 00000, प्लाट सड़क के समकोण , ठीक आधार व 000000 00 00 00000 00000 00 अधिकतम उपयोग सुनिश्चित हो सके।

7.3.2 जहां पर मूल सुविधाएं जैसे पक्की सड़कें , जल निकासी, जल आपूर्ति , मल निकास , विद्युत आपूर्ति , गलियों की रोशनी आदि न हो उस क्षेत्र में भूमि विकास / भूमि उप-विभाजन की अनुमति नहीं दी जा सकती । विकास करने वाला बांछित सेवार्यें/ ढांचा उपलब्ध करवायेगा तथा इसकी कृतसंकल्पता का पत्र उससे लिया जायेगा । भूमि उप- 000000 00 अन्तिम अनुमति तभी दी जायेगी जब भू स्वामी उपरोक्त सुविधार्यें 000000 000000 0 00000 व 0000000 0000 00 विभाजन में इस तरह उपलब्ध कराई जायेगी जो विकास योजना के साथ लगते ढांचा / प्रस्तावना के अनुरूप हों । जब तक स्थल की स्थिति वाध्य न करे, कोई भी उप- 000000 0000000000 उच्च मार्ग से सीधी पहुंच के साथ स्वीकृत नहीं किया जायेगा ।

7.3.3 प्रत्येक आवासीय प्लाट के किनारे के साथ न्यूनतम 5 मीटर चौड़ी वाहन योग्य सड़क होनी चाहिए । चरम मामलों में, कठिन भौगोलिक स्थिति के कारण 3 मीटर चौड़ा रास्ता भी अनुमोदित किया जा सकता है । ऐसे मामलों में जहां प्लाट वर्तमान रास्तों के एक 000000 00 000 000000 00 00 00 विनियमों की मांग को पूरा करने के लिए भू- 000000 00 0000000 00 चौड़ा करने के लिए अभ्यर्पण, ऐसे रास्तों के दोनों तरफ बराबरी के आधार पर या भूमि के भूतल मानचित्र व 00000 वहारिकता के आधार पर कराया जायेगा । ऐसी भूमि जो रास्ते को चौड़ा करने के लिए अभ्यर्पण / स्थानन्तरित करने के लिए चिन्हित की गई हो का भू- 0000000000 व / उपयोग करने का अधिकार विकास प्राधिकरण / स्थानीय निकास के पास बिना मुआवजा के रहेगा ।

7.3.4 यदि किसी सड़क के साथ जुड़े प्लेटों की संख्या 5 से अधिक हो तो सड़क की चौड़ाई 5 मीटर से कम नहीं होनी हेतु समुचित प्रावधान किया जाना चाहिए।

7.3.5 क्षेत्रीय सड़कों की सामान्य ढाल 1:20 होनी चाहिए। यद्यपि शहर की स्थानीय सड़कें 1:10 की ढाल के साथ भी अनुमत की जा सकती हैं। यातायात के सुचारु प्रवाह को लिए अतिरिक्त वाहन योग्य चौड़ाई का प्रावधान किया जाना चाहिए।

7.3.6 अलग घर 150 वर्ग मीटर से कम नहीं होना चाहिए। यदि प्लॉट अर्ध-अलग व लिए हो तो न्यूनतम क्षेत्र क्रमशः 120 वर्ग मीटर व 90 वर्ग मीटर होना चाहिए। बशर्ते के अग्र भाग, पीछे व पूर्ति होती हो।

7.3.7 अर्ध-अलग भवन का निर्माण 250 वर्ग मीटर तक के प्लॉटों में तथा कतार घरों का विकास 120 वर्ग मीटर तक के प्लॉटों में अनुमत किया जा सकता है, वशर्ते एक पंक्ति में ऐसे प्लॉट 8 से ज्यादा नहीं होने चाहिए, उसके बाद 7 मीटर की खाली जगह चाहिए यद्यपि दीवारों के साथ 60 वर्ग मीटर क्षेत्र का प्लॉट घर बनाने हेतु सकता है। बशर्ते अग्र भाग, पीछे व विनियमों की पूर्ति होती हो। ताकि समाज में अर्थिक रूप से कमजोर वर्ग को सुनियोजित ढंग से छोटे से छोटा संभव प्रावधान हो सके।

7.4 क्षेत्रीय विनियम

7.4.1 आवासीय उपयोग

7.4.1.1 प्लॉटों की न्यूनतम आवश्यकताएं व भवन की अनुमति ऐसे किसी प्लॉट पर, जिसका क्षेत्रफल 90 वर्ग मीटर से कम हो नहीं दी जा सकती, प्लॉट की न्यूनतम चौड़ाई कतार, अर्ध-अलग-अलग घरों के लिए

क्रमशः 5 मीटर , 8 मीटर व 10 मीटर होनी चाहिए । चौड़ाई व 00000 00 अनुपात सामान्यतः 1.5 व 3 के बीच होना चाहिए। उन विशिष्ट योजनाओं, जो जनसाधारण एजेंसियों 00 000000 000 00 कमजोर वर्गों व 00 00 00 वर्ग हेतु प्रायोजित की हों में प्लॉट का न्यूनतम क्षेत्रफल 60 वर्ग मीटर हो सकता है।

7.4.1.2 अधिकतम अनुपात योग्य निर्मित क्षेत्र:

अधिकतम अनुपात योग्य क्षेत्र आवासीय क्षेत्रों के लिए नीचे दर्शाया गया है।

क्र० संख्या प्लॉट का क्षेत्रफल अधिकतम अनुमति 00000 निर्मित क्षेत्र

- | | | |
|-----|---------------------------------|--|
| I | 200 वर्गमीटर से कम | प्लॉट के क्षेत्र का 60% |
| II | 201 वर्गमीटर से 500 वर्गमीटर तक | प्लॉट के क्षेत्र का 50% या 135 वर्गमीटर जो भी अधिक हो। |
| III | 500 वर्गमी० से 0000 | प्लॉट के क्षेत्रका 40% या 250 वर्गमी० जो भी अधिक हो। |

7.4.1.3 प्लॉटों का अभिन्यास

आवासीय क्षेत्रों में प्लॉटों का अभिन्यास निम्नलिखित मानदण्डों पर आधारित है।

क्र० संख्या	प्लॉट का क्षेत्रफल	विकास योजना/ घरों की किस्म
1.	120 वर्गमी० तक	कतार घर
2.	120 वर्गमी० से अधिक	अर्ध-अलग घर
3.	150 वर्गमी० से अधिक	अलग-अलग घर

7.4.1.4 क्षेत्रफल व ऊचाई की सीमायें

फर्श क्षेत्रफल अनुपात (FAR) नीचे तालिका में दिया है।

तालिका

क्र० 00	प्लॉटों का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	निर्माण की किस्म	न्यूनतम सैट वैक्स (मी०)			
			अग्र	किनारे	पीछे	FAR
1.	120 वर्गमी० तक	कतार घर	3	-	2	1.50
2.	121 वर्गमी० से 150 वर्गमी० तक	अर्ध- अलग घर	3	3	2	1.50
3.	151 वर्गमी० 00 250 वर्गमी० तक	अलग - अलग घर	3	2	2	1.50

(अ) कतार घर या अर्ध-अलग घरों में सांझी दीवार की तरफ किसी तरह की प्रोजेक्शन वॉल्यूम , दरवाजा अनुमत नहीं होगा। यद्यपि, सांझी दीवार के दोनो तरफ के प्लॉटों के भू - वॉल्यूम वॉल्यूम वॉल्यूम वनाने का विकल्प होगा।

7.4.2 व्यावसायिक उपयोग

7.4.2.1 प्लॉटों की न्यूनतम आवश्यकताएं वॉल्यूम वॉल्यूम वसायिक वृथ के लिए ढके हुए आकड़े 00 000 0000000 0000000 20 वर्ग मीटर की अधिकतम चौड़ाई 2.50 000 0000 000000 00000 00 000000 से अनुपात 400 0000 0000 0000 00000 ।

7.4.2.2 व्यवस्थित व्यावसायिक केन्द्र जो क्षेत्र विकास योजना में व्यावसायिक चिन्हित 0000 00 000 0000 क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक हो को व्यवस्थित व्यावसायिक केन्द्र माना जायेगा।

7.4.2.3 कवरेज

व्यावसायिक क्षेत्रों के लिए कवरेज 50% से अधिक नहीं होनी चाहिए। व्यावसायिक क्षेत्रों का शेष क्षेत्र पार्किंग, आवागमन वॉल्यूम हेतु उपयोग किया जायेगा। लेआउट मानचित्र जो पार्किंग क्षेत्र, आवागमन व मनोरंजन की स्थिति को दर्शाता है का क्षेत्रफल व्यावसायिक केन्द्र के माप व इसकी

स्थिति वॉल्यूम 00 000000000 000 00 00 000000 0000 है। व्यक्तिगत प्लॉट के लिए अधिकतम अनुमति योग्य निर्मित क्षेत्र भूतल में 80% 00 0000 0000 0000 00000 ।

7.4.2.4 फर्श क्षेत्रफल अनुपात (FAR)

व्यावसायिक केन्द्र के लिए अधिकतम स्वीकृति योग्य फर्श वॉल्यूम वॉल्यूम (FAR) 20000 00000 ।

7.4.2.5 सिनेमा

सिनेमा के लिए बांछित प्लाट का क्षेत्रफल सीधे तौर पर उसकी क्षमता, परिसर के भीतर समुचित पार्किंग, प्रासंगिक दुकानें व भवन के चारों तरफ हवा के आवागमन के खुले स्थान व वचने के सुरक्षा के उपायों पर निर्भर करता है। प्लाट का बांछित क्षेत्रफल 3.7 वर्ग मी० प्रति सीट की क्षमता के हिसाब कवरेज प्लाट के कुल क्षेत्रफल का 50 % होना चाहिए। अग्र सैट वैक्स सिनेमा प्लाट की स्थिति पर निर्भर करेंगे तथा न्यूनतम सैट वैक्स 8.00 व 10.00 मी० के बीच होने चाहिए। किनारे व वैक्स 5 मी० होने चाहिए। कारों के लिए समुचित प्रावधान किया जाना चाहिए।

7.4.2.6 होटल

होटल के लिए अधिकतम अनुज्ञेय कवरेज नीचे दी गई है।

क्र० संख्या	प्लाट का माप	अनुज्ञेय कवरेज (भूतल पर निर्मित पार्किंग सहित) पर 5%	FAR
1	500 से 750 वर्ग मी०	40 %	1.6
2	751 से 1000 वर्ग मी०	35%	1.4
3	1000 वर्ग मी० अधिक	30%	1.2

अग्रसैट वैक्स प्लाट की गहराई / लम्बाई व सड़क के साथ जुड़ा है पर निर्भर करता है। यदि प्लाट 1000 वर्ग मी० तक का हो तो कम से कम 8 मी० अग्र सैट बैक होने चाहिए। तथा इससे अधिक हो तो यह 12 मी० होने चाहिए। दूसरे किनारे पर 1000 वर्ग मी० से कम प्लाटों में न्यूनतम 3 मी० सैट बैकस होने चाहिए। प्लाट के भीतर 2 विस्तारों पर एक पार्किंग का प्रावधान किया जाना चाहिए। प्रत्येक पार्किंग स्थान 20 वर्ग मी० से कम नहीं होना चाहिए। खुले स्थान का 50 % तक का क्षेत्र

7.4.4

सुविधाएं , सेवा तथा व -

पूर्व जमावड़ा होता हो जैसे सिनेमा , होटल व भवन , जैसे कालेज, उच्च स्कूल , उच्चतर माध्यमिक स्कूल, चिकित्सालय आदि में प्लाट की न्यूनतम चौड़ाई 30 मी० होनी चाहिए तथा इनका अग्र भाग 5 मी० चौड़ी सड़क की ओर होना चाहिए। नये विकसित होने वाले क्षेत्रों में, पूर्व प्लाट की न्यूनतम चौड़ाई 50 मी० से कम नहीं होनी चाहिए और अग्र भाग न्यूनतम 7 मी० चौड़ी सड़क की तरफ होनी चाहिए बशर्त कवरेज इस तरह के हों कि आवासीय क्षेत्रों में उपद्र के सभी तरफ होने चाहिए । निम्नलिखित मान दण्डों के आधार पर खाका मानचित्र बनाया जायेगा ।

क्र०	विवरण	कवरेज	FAR
1	2	3	4
1	शैक्षणिक भवन	30 से 40%	1.00
2	पुलिस स्टेशन / दमकल केन्द्र	40%	1.00
3	चिकित्सालय	40%	1.50
4	सामुदायिक भवन/ पुस्तकालय/ धार्मिक भवन	40%	1.00
5	सरकारी /अर्ध- सरकारी कार्यालय	50%	2.00

नोट- 50% तक का खुला क्षेत्र खुली पार्किंग जायेगा शेष क्षेत्र भूदृष्टि हेतु

नोट:- 5 % अतिरिक्त कवरेज गैराज व दूसरे वाहन शैडों हेतु अनुमोदित किया जायेगा ।

7.5 हरित पट्टी व कृषि क्षेत्र

सिर्फ आवश्यकता अनुसार फार्म हाऊस व दूसरे प्रासंगिक भवन जो कृषि उपयोग से सम्बंधित हों 100 वर्ग मी० प्लॉथ क्षेत्र तक एक साधारण आवेदन पर स्वीकृत किये जायेंगे । ऐसे मकान परम्परागत ढाचे व दो मंजिलों से अधिक न हों वरसाती सहित बनाये जाने चाहिए । पक्की सड़को , दूसरी सेवाओं आदि के विनियम जो आवासीय उपयोगों के लिए हों फार्म हाऊस के लिए लागू नहीं होंगे ।

संख्या	आकृति का नाम	स्थिति	खसरा संख्या
1	2	3	4
1	भागसूनाथ मंदिर	भागसूनाथ	678 से 687 765 से 783 785 से 791
2	डल झील	वरोह	590 से 597 600 से 665,667
3	चर्च	वनोई	14,17,19 से 27