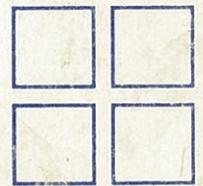


देवास

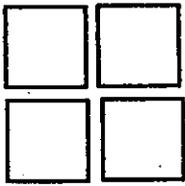
विकास योजना



संचालनालय
नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

देवास विकास योजना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973
के
प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

प्रस्तावना

इन्दौर मेट्रो क्षेत्र के अन्तर्गत देवास एक तेजी से बढ़ता हुआ औद्योगिक नगर है तथा संलग्न क्षेत्रों की आबादी को समाहित करते हुए इन्दौर नगर के उप नगर के रूप में विकसित होने के लिये यहां समुचित संसाधन उपलब्ध है। क्षेत्रीय संदर्भ में देवास के लिये आस-पास स्थित क्षेत्रों में कृषि, वन एवं खनन आदि का उत्पादन भी महत्वपूर्ण है। साथ ही नगर राष्ट्रीय राजमार्ग-3 तथा राज्य मार्ग 18 के संगम पर होने से इसका विशिष्ट महत्व है औद्योगिक नगर होने के कारण तथा इन्दौर से देवास के मध्य फोर-लेन मार्ग निर्मित होने से देवास नगर पर दबाव बढ़ना स्वाभाविक है। भविष्य में देवास नगर के द्रुतगति से विकास की संभावना है।

नगर के सुनियोजित विकास हेतु पूर्व में भी पर्याप्त प्रयास हुये हैं। वर्ष 1979 में देवास विकास योजना तैयार कर लागू की गई थी, जिसका पुनर्विलोकन एवं मूल्यांकन करने के उपरान्त यह उपांतरित योजना, देवास विकास योजना 2011 के रूप में तैयार कर प्रभावशील की गई है।

नगरीय जीवन के विकासक्रम में उद्यानों, खुले स्थानों आदि के महत्व के साथ-साथ जनसामान्य की आकांक्षाओं एवं आवश्यकताओं का भी महत्वपूर्ण स्थान होता है। देवास विकास योजना—1991 को तैयार करते समय सभी पहलुओं का ध्यान रखा गया था। विकास योजना 1991 के प्रस्तावों की अपेक्षा के अनुरूप नगर का समानुपातिक विकास नहीं हो पाया है किन्तु इसके क्रियान्वयन से प्राप्त अनुभवों के आधार पर देवास विकास योजना—2011 प्रभावशील की गई है। इस विकास योजना में नगरीय अधोसंरचना एवं सुविधाओं पर बढ़ने वाले दबावों की पूर्ति के साथ ही पर्यावरण को संरक्षित रखने का प्रयास भी किये गये हैं।

यह विकास योजना 4.00 लाख जनसंख्या के लिये तैयार की गई है, जिसमें अभी तक विकसित क्षेत्र को समायोजित कर भावी विकास की रूपरेखा निर्धारित की गई है। योजना क्रियान्वयन के अन्तर्गत नगर को बहुआयामी नगरीय केन्द्र के रूप में विकसित करना, स्वसक्षम निवेश इकाईयों की स्थापना तथा सेवा-सुविधाओं के साथ आवासीय क्षेत्रों का कार्य केन्द्रों एवं अधोसंरचना विकास प्रस्तावित है, विकास योजना को अंतिम स्वरूप देने के पूर्व मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधान अन्तर्गत गठित समिति से परिचर्चा कर स्वीकार्य मानकों के अनुरूप सुझावों का समावेश किया गया है।

मुझे विश्वास है कि प्रस्तुत विकास योजना के प्रस्तावों के अनुरूप क्रियान्वयन से नगर का संतुलित विकास होगा। इसके क्रियान्वयन हेतु नागरिकों एवं समस्त क्रियान्वयन संस्थाओं का योगदान महत्वपूर्ण होगा।



(सेवाराम)

आयुक्त-सह-संचालक,

नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश, भोपाल

(iii)

देवास विकास योजना योजना दल

अपर संचालक

डॉ. आर. बी. शर्मा

संयुक्त संचालक

पी. एन. मिश्रा

संगीता गर्ग

बी. एन. त्रिपाठी

उप संचालक

जे. के. विजय

जे. सी. निदारिया

सहायक संचालक

श्रीमती सुनीता सिंह

कर्मचारीगण

जे. जी. आशापुरे
मो. फहीम खान
प्रेमलाल ठाकुर
टी. आर. पुरी
एम. एल. वर्मा
एस. एल. सेमरे
आर. एस. सैनी
एम. एल. दरयानी

जमाल किदवई

लीलम्मा सी
इन्दु त्रिपाठी
नसीम इनाम
पी. एस. बातव
अजय अग्रवाल
के. एम. चौरसिया

समय-समय पर योजनादल के संबद्ध कर्मचारीगण

एस. एल. टेकवानी
दिनेश ठोम्बरे
पी. के. जोशी

ए. पी. पाण्डे
जयंत शील
एस. ए. हुसैन

विभावरी भूरे
पयाम आजमी
अनिता कुरोटे

विषय-सूची

| | पृष्ठ क्रमांक |
|---|---------------|
| प्रस्तावना | (i) |
| योजना दल | (iii) |
| विषय सूची | (v) |
| सारणी सूची | (vii) |
| मानचित्रों की सूची | (ix) |
| अध्याय 1— नियोजन दृष्टिकोण : | 1-17 |
| 1.1 नियोजन एवं विकास संदर्भ | 1 |
| 1.2 क्रियान्वयन स्थिति-विकास योजना | 2 |
| 1.3 योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन | 2 |
| 1.4 विकास योजना 2011 की अवधारणा | 12 |
| 1.5 प्राकृतिक जल निकास | 14 |
| 1.6 सूक्ष्म जलवायु | 15 |
| 1.7 निवेश क्षेत्र का पारस्थितिकीय अध्ययन | 15 |
| 1.8 नियोजन एवं नगरीय रूपांकन हेतु नियंत्रित क्षेत्र | 17 |
| 1.9 पारस्थितिकीय संवेदनशील क्षेत्र | 17 |
| अध्याय 2— विकास परिदृश्य एवं प्रस्तावित नगर संरचना : | 19-44 |
| 2.1 क्षेत्रीय एवं उपक्षेत्रीय संदर्भ | 19 |
| 2.2 व्यवसायिक संरचना | 19 |
| 2.3 निवेश क्षेत्र | 20 |
| 2.4 जनसंख्या परिवर्तन | 20 |
| 2.5 योजनाकाल | 21 |
| 2.6 नगर के मुख्य कार्यकलाप | 22 |
| 2.7 नियोजन अवधारणा | 22 |
| 2.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन-2011 | 23 |
| 2.9 आवास | 29 |
| 2.10 नीति पहल क्षेत्र | 32 |
| 2.11 आवासीय क्षेत्रों का नियोजन एवं रूपांकन | 33 |
| 2.12 निवेश इकाई | 36 |
| 2.13 नगरीय ग्राम | 36 |
| 2.14 असंगत भूमि उपयोग | 36 |
| 2.15 आमोद-प्रमोद | 38 |
| 2.16 मध्य क्षेत्र | 40 |

| | |
|---|----------------|
| अध्याय 3— प्रस्तावित यातायात प्रणाली एवं नगरीय अधोसंरचना : | 45-59 |
| 3.1 प्रस्तावित यातायात तंत्र | 45 |
| 3.2 यातायात की वर्तमान स्थिति | 45 |
| 3.3 प्रस्तावित यातायात प्रणाली | 46 |
| 3.4 भौतिक अधोसंरचना | 53 |
| 3.5 भौतिक अधोसंरचना की दूरगामी परियोजनाएं | 56 |
| अध्याय 4— विकास नियमन : | 61-104 |
| 4.1 प्रवृत्तशीलता | 61 |
| 4.2 क्षेत्राधिकार | 61 |
| 4.3 परिभाषाएं | 63 |
| 4.4 उपयोग परिक्षेत्र एवं उपयोग परिसर | 65 |
| 4.5 फार्म हाउस (वन आवास) | 68 |
| 4.6 मध्य-क्षेत्र | 69 |
| 4.7 अनौपचारिक वर्ग के लिये प्रावधान | 70 |
| 4.8 वाणिज्यिक क्षेत्र | 71 |
| 4.9 औद्योगिक विकास मानक | 75 |
| 4.10 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक | 77 |
| 4.11 यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक | 81 |
| 4.12 परिभ्रमण तंत्र में वाहनों का अलगाव | 82 |
| 4.13 जन सुविधाओं हेतु विकास मानक | 84 |
| 4.14 कार एवं बसों के सड़क पर पार्किंग हेतु मानक | 84 |
| 4.15 संवेदशील क्षेत्रों हेतु नियमन | 87 |
| 4.16 मिश्रित उपयोग हेतु नियमन | 88 |
| 4.17 उपयोग परिक्षेत्रों में परिसरों की अनुमति | 91 |
| 4.18 उपयोग परिसरों में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियां | 93 |
| 4.19 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया | 103 |
| 4.20 विकास योजना प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया | 104 |
| अध्याय 5— योजना क्रियान्वयन : | 105-114 |
| 5.1 विकास योजना का क्रियान्वयन | 105 |
| 5.2 योजना क्रियान्वयन की नीति | 106 |
| 5.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम | 107 |
| 5.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना | 108 |
| 5.5 भूमि विकास नीति | 109 |
| 5.6 प्रथम चरण कार्यक्रम | 111 |
| 5.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र | 114 |
| 5.8 योजना की व्याख्या | 115-116 |
| अनुसूची | 117-131 |
| परिशिष्ट | 133-146 |

सारणी-सूची

| सारणी क्रमांक | शीर्षक | पृष्ठ क्रमांक |
|---------------|--|---------------|
| 1-सा-1 | क्रियान्वयन स्थिति (2001) | 3 |
| 1-सा-2 | क्रियान्वयन स्तर-वाणिज्यिक | 5 |
| 1-सा-3 | क्रियान्वयन स्तर-औद्योगिक | 6 |
| 1-सा-4 | क्रियान्वयन स्तर-सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक | 7 |
| 1-सा-5 | क्रियान्वयन स्तर-आमोद-प्रमोद | 9 |
| 1-सा-6 | क्रियान्वयन स्तर-यातायात | 9 |
| 2-सा-1 | व्यवसायिक संरचना (2001) | 19 |
| 2-सा-2 | जनसंख्या परिवर्तन | 21 |
| 2-सा-3 | भूमि आवंटन-2011 | 23 |
| 2-सा-4 | जनसंख्या एवं क्षेत्रफल विवरण (निवेश इकाईवार) | 24 |
| 2-सा-5 | औद्योगिक क्षेत्रों का विवरण | 25 |
| 2-सा-6 | वाणिज्यिक कार्य केन्द्र | 27 |
| 2-सा-7 | सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक | 28 |
| 2-सा-8 | गंदी बस्ती | 30 |
| 2-सा-9 | आवासों की कमी | 30 |
| 2-सा-10 | अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता-2011 | 31 |
| 2-सा-11 | आय समूह अनुसार रहवासी इकाईयों की आवश्यकता | 32 |
| 2-सा-12 | प्रस्तावित फर्शी क्षेत्रानुपात (आवासीय) | 34 |
| 2-सा-13 | भूमि उपयोग का पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का विकास | 36 |
| 2-सा-14 | टेकरी पर रोपित करने हेतु प्रस्तावित वृक्ष प्रजातियां | 38 |
| 2-सा-15 | जलाशयों का विकास | 40 |
| 2-सा-16 | मध्यक्षेत्र के मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई | 41 |
| 3-सा-1 | प्रस्तावित प्रमुख मार्ग एवं चौड़ाई | 47 |
| 3-सा-2 | मार्ग विकास के चरण | 50 |
| 3-सा-3 | वर्तमान मुख्य मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई | 51 |
| 3-सा-4 | विद्युत खपत | 55 |
| 3-सा-5 | प्रस्तावित विद्युत उपकेन्द्र | 55 |
| 3-सा-6 | संचार मापदण्ड | 58 |

| क्रमांक | विवरण | पृष्ठ क्रमांक |
|---------|---|---------------|
| 4-सा-1 | उपयोग परिक्षेत्र/उपयोग श्रेणी | 66 |
| 4-सा-2 | आवासीय भू-खण्डों के विकास मापदण्ड | 67 |
| 4-सा-3 | अनौपचारिक वर्ग के लिये योजना प्रावधान | 70 |
| 4-सा-4 | वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिये पांच स्तरीय प्रणाली | 71 |
| 4-सा-5 | दुकानों के क्षेत्रों हेतु मापदण्ड | 72 |
| 4-सा-6 | थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक | 73 |
| 4-सा-7 | औद्योगिक क्षेत्रों हेतु आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात एवं खुले क्षेत्र | 75 |
| 4-सा-8 | औद्योगिक क्षेत्र में सेवा सुविधाओं हेतु अनुशंसित मापदण्ड | 76 |
| 4-सा-9 | सेवा सुविधाओं के लिये आच्छादित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात | 77 |
| 4-सा-10 | सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड | 78 |
| 4-सा-11 | खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड | 80 |
| 4-सा-12 | यातायात/मैकेनिक नगर के मानक | 81 |
| 4-सा-13 | यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड | 81 |
| 4-सा-14 | मार्गों एवं गलियों के मानक | 82 |
| 4-सा-15 | जनसुविधाओं के विकास मानक | 84 |
| 4-सा-16 | सड़कों के किनारे पार्किंग हेतु स्थल का आकार | 85 |
| 4-सा-17 | पार्किंग मानक | 85 |
| 4-सा-18 | स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग | 91 |
| 5-सा-1 | योजना क्रियान्वयन की लागत | 105 |
| 5-सा-2 | प्रथम चरण के घटक | 111 |
| 5-सा-3 | प्रथम चरण क्रियान्वयन की लागत | 113 |

मानचित्रों की सूची

| क्रमांक | शीर्षक | पृष्ठ क्रमांक |
|---------|-------------------------------------|---------------|
| 1.1 | वर्तमान भूमि उपयोग | 4 अ |
| 1.2 | नैसर्गिक जल विसर्जन प्रणाली | 14 अ |
| 2.1 | क्षेत्रीय स्थिति | 20 अ |
| 2.2 | निवेश क्षेत्र | 20 अ |
| 2.3 | निवेश इकाइयां | 24 अ |
| 2.4 | विकास योजना-2011 | 26 अ |
| 2.5 | नगरपालिक निगम वार्ड | 32 अ |
| 2.6 | वर्तमान भूमि उपयोग (मध्यक्षेत्र) | 39 अ |
| 2.7 | प्रस्तावित भूमि उपयोग (मध्यक्षेत्र) | 39 अ |
| 3.1 | प्रस्तावित यातायात संरचना | 47 अ |
| 5.1 | प्रथम चरण | 111 अ |

अध्याय-1

नियोजन दृष्टिकोण

1.1 नियोजन एवं विकास संदर्भ

नगर नियोजन एक सतत प्रक्रिया है जिसके द्वारा क्षेत्रीय, नगरीय एवं स्थानीय संदर्भ में विकास के दबाव के अनुरूप आर्थिक विकास एवं उन्नत जीवन स्तर की प्राप्ति की आकांक्षा की जाती है। इसके लिये शासकीय, अर्द्धशासकीय, सामाजिक एवं निजी संस्थाओं से यह अपेक्षा की जाती है कि वे विकास योजना में दिये गये भू-उपयोगों के प्रस्तावों का पालन करते हुए नगर नियोजन में अपनी सक्रिय सहभागिता निभायें, जिससे यह नगर औद्योगिक केन्द्र के रूप में अपना प्रमुख स्थान रख सके।

देवास विकास योजना, 1991 जो कि देवास नगर नियोजन हेतु प्रथम प्रयास था, मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्र. 1206/32-1/86, भोपाल, दिनांक 10-3-86 (मध्यप्रदेश राजपत्र क्र. 97, दिनांक 10 मार्च 1986 के पृष्ठ क्रमांक 409 पर प्रकाशित) के द्वारा अंगीकृत की गई थी।

देवास विकास योजना 1991 जिसके मूलभूत उद्देश्य/लक्ष्य निम्नानुसार हैं :—

- अन्य नगरीय गतिविधियों से कम से कम असामंजस्य रखते हुए, औद्योगिक उपयोग हेतु पर्याप्त भूमि का प्रावधान करना।
- नागरिकों एवं माल के सुरक्षित तथा शीघ्र आवागमन हेतु नगर में सक्षम परिवहन तंत्र की व्यवस्था करना।
- मध्य क्षेत्र की भीड़-भाड़ को कम करने हेतु नगर की प्रमुख धुरियों पर वाणिज्यिक केन्द्रों का विकास करना।
- वर्तमान अच्छे आवासीय क्षेत्र को अतिक्रमण एवं अवांछित भूमि उपयोग से बचाकर संरक्षण प्रदान करना।

इन उद्देश्य/लक्ष्यों पर पुनर्विचार किया जाकर पुनरीक्षित विकास योजना प्रस्ताव 2011 तैयार किये जा रहे हैं।

नियोजन हमेशा नगरीय क्षेत्र में प्रकृति के रूप को यथावत रखते हुए भू-उपयोगों का निर्धारण करता है। जिन शहरों की विकास योजना पूर्व में बन चुकी है, उन नगरों की विकास योजना का नया प्रस्ताव उस शहर की भौतिक, पर्यावरण एवं आर्थिक गतिविधियों को ध्यान में रखते हुए तैयार करने का कार्य कठिन है। इसमें शहर के अतीत व वर्तमान की भौतिक परिस्थितियों के अनुसार परिवर्तन शामिल है। इसके साथ-साथ शहर की भावी आवश्यकताओं को पूरा करना भी इसका उद्देश्य है।

देवास नगर अपनी औद्योगिक एवं नगर के आसपास स्थित समृद्ध ग्रामीण पृष्ठभूमि के कारण इन्दौर महानगर के लिये एक सामयिक भूमिका निभाता है। उज्जैन नगर में होने वाले कुंभ मेले के अवसर पर एवं अन्य धार्मिक अवसरों पर भारी जनसमुदाय उज्जैन नगर की ओर आकर्षित होता है। देवास इन दोनों ही नगरों के समीपस्थ होने के कारण इनसे सामाजिक, सांस्कृतिक एवं आर्थिक संबंध रखता है।

देवास की प्रस्तावित विकास योजना तैयार करने के लिये क्षेत्रीय, शहरी एवं आसपास के परिप्रेक्ष्य को ध्यान में रखा गया है।

1.2 क्रियान्वयन स्थिति—विकास योजना

विकास योजना 1991 में क्रियान्वयन की प्रक्रिया के अंतर्गत विस्तृत विकास प्रस्ताव (कार्यक्रम का निर्धारण एवं परियोजना तैयार करना) तैयार कर नागरिकों की सक्रिय सहभागिता अर्जित करना लक्षित था। किन्तु अपेक्षित सफलता प्राप्त नहीं हो सकी। विकास योजना की क्रियान्वयन प्रक्रिया अनेकों बार गुणात्मक मूल्यांकन के संदर्भ में प्रभावहीन हुई है एवं यह प्रवृत्ति मुख्य रूप से सार्वजनिक सुविधाओं के संदर्भ में परिलक्षित हुई है। निष्कर्ष के रूप में यह कहा जा सकता है कि विकास योजना प्रस्तावों को क्रियान्वयन प्रक्रिया में सम्मिलित नहीं किया जा सका। जिसके परिणामस्वरूप असम्बद्ध एवं अवांछित नगरीय स्वरूप विकसित हुआ। कुछ क्षेत्र में असम्बद्ध भूमि उपयोग का अत्यधिक विस्तार अवैध बस्तियों की संख्या में वृद्धि, अप्रभावी भूमि उपयोग नियंत्रण अपर्याप्त सामाजिक आधारभूत संरचना, भूमि की अपर्याप्त उपलब्धता एवं अपेक्षित भूमि का विकास नहीं हो पाना इत्यादि प्रमुख समस्याएं रही हैं। विशेषकर निम्नलिखित बिन्दुओं पर पर्याप्त प्रबंधन के अभाव में योजना प्रभावित हुई है :—

- संस्थागत संरचना के लिये भूमि आपूर्ति एवं नगरीय भूमि प्रबंधन प्रक्रिया।
- क्रियान्वयन से सम्बद्ध शासकीय, अर्द्धशासकीय एवं सार्वजनिक संस्थाओं में आवश्यक समन्वय का अभाव।
- नगरीय अधोसंरचना के विकास के लिये वित्तीय संसाधनों की पर्याप्त रूप से एवं समय पर उपलब्धता।
- निजी निवेश के लिये संसाधनों को प्रोत्साहित करने में अपेक्षित प्रणाली का विकास।
- भौतिक पर्यावरण के लिये कारगर प्रबंधन का अभाव।
- योजना क्रियान्वयन के सतत पर्यवेक्षण तथा क्रियान्वयन के पूर्व अनुभव के आधार पर संशोधन प्रणाली का विकास।

अतः क्रियान्वयन संबंधी प्रभावी नियंत्रण के अभाव में कुछ क्षेत्रों में अवांछित विकास, अनाधिकृत कालोनियों का विकास, गंदी बस्तियों का विकास तथा निम्न स्तरीय भौतिक व सामाजिक अधोसंरचना वाले क्षेत्रों का नगरीय विकास हुआ है।

1.3 योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन

देवास निवेश क्षेत्र में कुल समाविष्ट क्षेत्र 9310.00 हेक्टेयर में से देवास विकास योजना, 1991 में 4357.00 हेक्टेयर क्षेत्र के प्रस्ताव प्रस्तावित थे। नगर नियोजन के लिये एक विशिष्ट समयावधि निर्धारित की जाती है ताकि उस समयावधि तक निर्धारित कार्यक्रम का क्रियान्वयन, प्रस्तावों के अनुरूप हो सके। देवास विकास योजना, 1991 के लिये जो प्रस्ताव दिये गये हैं, वे योजनाकाल के उपरान्त भी चलते रहेंगे। विकास योजना, 1991 के निर्धारित लक्ष्य प्राप्त न होने के

कारण योजना का पुनर्विलोकन आवश्यक समझा गया. अतः योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूल्यांकन निम्न सारणी में प्रस्तुत है :-

देवास : क्रियान्वयन की स्थिति (2001)

1-सा-1

क्षेत्रफल (हेक्टर में)

| क्र. | भूमि का विवरण | विकास योजना 1991 में आवंटित भूमि | विकसित क्षेत्र (2001) वर्तमान | उच्चावचन (—)/(+) | क्रियान्वयन स्तर का प्रतिशत |
|-------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | आवासीय | 2022.00 | 812.00 | (—) 1210.00 | 40.15 |
| 2 | वाणिज्यिक | 108.00 | 64.00 | (—) 44.00 | 59.26 |
| 3 | औद्योगिक | 1239.00 | 702.00 | (—) 537.00 | 56.66 |
| 4 | सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक | 90.00 | 105.00 | (+) 15.00 | 116.00 |
| 5 | आमोद-प्रमोद | 140.00 | 51.00 | (—) 89.00 | 36.43 |
| 6 | यातायात | 758.00 | 323.00 | (—) 422.00 | 42.61 |
| योग : | | 4357.00 | 2057.00 | 2258.00 | 47.21 |

स्रोत.—नगर तथा ग्राम निवेश सर्वेक्षण.

उक्त अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि लगभग 47.21 प्रतिशत प्रस्ताव क्रियान्वित किये जा चुके हैं. कुछ भूमि उपयोगों के अन्तर्गत पर्याप्त स्तर तक क्रियान्वयन नहीं हो सका. हालांकि कुछ भूमि उपयोगों के अंतर्गत संतोषजनक क्रियान्वयन हुआ है. वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार देवास नगर की जनसंख्या 2.32 लाख है तथा वर्तमान विकसित क्षेत्र की भूमि उपयोगिता दर 8.92 है. विभिन्न भूमि उपयोगों के अंतर्गत क्रियान्वयन का विवरण निम्नानुसार है :-

1.3.1 आवासीय

देवास विकास योजना, 1991 में सम्पूर्ण नगर में 2022 हेक्टेयर आवासीय भूमि विकसित करना प्रस्तावित थी, जिसका केवल 40.15 प्रतिशत क्षेत्र उपयोग में लाया जा चुका है. विकसित कालोनियों में त्रिलोक नगर, मुखर्जी नगर, विजय नगर, राजाराम नगर, मोती बंगला, जयश्री नगर, सिविल लाईन, ताराणी कालोनी, कालानी बाग, पंचशील नगर, राम नगर, जवाहर नगर, गोमती नगर, विकास नगर, हाउसिंग बोर्ड हांचा नगर, लेबर कालोनी, एम. पी. ई. बी. कालोनी, आवास नगर, चामुण्डापुरी,

राधागंज कालोनी, इन्द्रा नगर, कर्मचारी कालोनी, अलकापुरी, रानी बाग कालोनी, महावीर नगर कालोनी आदि प्रमुख हैं। इस प्रकार आवासीय भू-उपयोग में अब तक 812.00 हेक्टेयर भूमि विकसित हुई है। इसमें 719.00 हेक्टेयर भूमि विकास योजना प्रस्तावों के अनुरूप विकसित हुई है।

प्रस्तावित आवासीय भू-उपयोग के अंतर्गत 1210.00 हेक्टेयर भूमि अविकसित है। विकसित क्षेत्रों के अंतर्गत देवास विकास प्राधिकरण एवं मध्यप्रदेश गृह निर्माण मंडल द्वारा क्रियान्वित योजनाएं निम्नलिखित हैं :—

(अ) देवास विकास प्राधिकरण द्वारा ली गई कुल योजनाएं उनका क्षेत्रफल तथा क्रियान्वयन की स्थिति :—

| | | |
|-----------------------|---|---|
| कुल योजनाएं | — | 10 |
| क्षेत्रफल | — | 446.34 हेक्टेयर |
| क्रियान्वयन की स्थिति | — | 3 योजनाएं पूर्ण है एवं शेष योजनाओं पर कार्यवाही की जा रही है। |

(ब) मध्यप्रदेश गृह निर्माण मंडल द्वारा ली गई योजनाओं का विवरण :—

| | | |
|-----------------------|---|---|
| कुल योजनाएं | — | 6 |
| कुल क्षेत्र | — | 35.35 हेक्टेयर |
| क्रियान्वयन की स्थिति | — | 5 योजनाएं पूर्ण है एवं शेष योजनाओं पर कार्यवाही की जा रही है। |

नगर विकास का प्रमुख दबाव मुख्यतः मुम्बई-आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.-3, उज्जैन मार्ग एवं मेंढकी मार्ग पर रहा। इन मार्गों पर निजी व्यक्तियों एवं कुछ सहकारी संस्थाओं द्वारा कालोनियों एवं समूह आवासों का निर्माण किया गया है जिसमें कुछ बिना अनुमति के विकास भी सम्मिलित हैं। जिससे इस क्षेत्र में अप्राधिकृत भूमि विकास के कारण भूमि उपयोग में परिवर्तन की मांग संबंधी दबाव निर्मित हुआ है। अध्ययन से पता लगा है कि विकास योजना प्रस्तावों के विपरीत लगभग 94 हेक्टेयर भूमि का विकास हुआ है।

1.3.2 वाणिज्यिक

अंगीकृत विकास योजना में 108.00 हेक्टर भूमि वाणिज्यिक उपयोग हेतु प्रस्तावित थी। जिसमें से 53.00 हेक्टेयर विकास योजना प्रस्तावों के अनुरूप है तथा 11.00 हेक्टेयर में विकास योजना प्रस्तावों के विपरीत विकास हुआ है। अतः कुल 64.00 हेक्टेयर क्षेत्र वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत विकसित पाया गया है। नगर का विशिष्ट कपड़ा बाजार (थोक एवं फुटकर), शालिनी मार्ग, तुकोगंज मार्ग एवं एम. जी रोड पर कार्यरत है। हैबतराय मार्ग, तुकोगंज मार्ग, जयप्रकाश मार्ग, लक्ष्मीबाई मार्ग, विजया मार्ग, शालिनी मार्ग, चंद्रशेखर आजाद मार्ग व स्टेशन रोड के दोनों तरफ वाणिज्यिक गतिविधियां स्थित हैं। मध्यक्षेत्र के बाहर एम. आर.-1 एवं ए. बी. रोड के जंक्शन से भोपाल चौराहे तक दोनों ओर तथा उज्जैन मार्ग पर दोनों ओर वाणिज्यिक गतिविधियां हैं। मोती बंगला मार्ग पर ए. बी. रोड से कुछ दूरी तक वाणिज्यिक गतिविधियां हैं। मध्यक्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियों के तीव्र फैलाव के कारण पार्किंग तथा पर्यावरण अवमूल्यन की समस्या उभर आई है। साथ ही इस क्षेत्र में अधिकांश मार्ग संकीर्ण होने के कारण यातायात सुगमता पर अत्यंत प्रतिकूल प्रभाव पड़ रहा है। इस कारण मध्यक्षेत्र से वाणिज्यिक गतिविधियों का विकेन्द्रीकरण किया जाना आवश्यक है।

देवास : क्रियान्वयन स्तर—वाणिज्यिक

1-सा-2

| क्र. | विवरण | वर्तमान स्थिति (2001) |
|------|---------------------------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| | बाजार केन्द्र | |
| 1. | थोक एवं विशिष्ट बाजार | अविकसित |
| 2. | वेयर हाऊसिंग, शीतगृह एवं गोदाम | अर्द्ध विकसित |
| 3. | मण्डी | |
| | अ. अनाज मण्डी | विकसित |
| | ब. घास मण्डी | अविकसित |
| | स. इमारती लकड़ी एवं भवन सामग्री | अविकसित |
| 4. | वर्गीकृत बाजार : | |
| | अ. अग्रेषण अभिकरण | अविकसित |
| | ब. तेल मिल | अविकसित |
| | स. कोयला आगार | अविकसित |
| 5. | निवेश इकाई स्तरीय बाजार केन्द्र | अर्द्ध विकसित |
| 6. | खण्ड स्तरीय बाजार केन्द्र | अर्द्ध विकसित |

स्त्रोत.—नगर तथा ग्राम निवेश.

1.3.3 औद्योगिक

देवास विकास योजना, 1991 के प्रकाशन एवं अंगीकृत होने के पूर्व ही देवास नगर में मेसर्स गजरा गियर्स, मेसर्स किलोस्कर ब्रदर्स मेसर्स स्टील ट्यूब आफ इंडिया, मेसर्स टाटा इन्टरनेशनल लिमिटेड, मेसर्स स्टील इन्गोत्स, देवास केमीकल्स एण्ड फर्टीलाइजर्स, रोल्टा इंडस्ट्रीज आदि प्रमुख उद्योग स्थापित थे. साथ ही भारत शासन का उपक्रम मुद्रा प्रिंटिंग प्रेस भी स्थापित था. इस कारण देवास नगर वर्ष 1975 के पूर्व से ही देश एवं प्रदेश के औद्योगिक मानचित्र में स्थित था. यह नगर इन्दौर एवं उज्जैन नगर से समीप होने के कारण इसे राज्य शासन ने औद्योगिक प्रयोजन की दृष्टि से उचित मानते हुए, विकास योजना, 1991 में औद्योगिक प्रयोजन हेतु कुल 1239.00 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई थी. इसमें से 638.00 हेक्टेयर भूमि विकास योजना प्रस्तावों के अनुसार विकसित हो चुकी है, तथा 64.00 हेक्टेयर भूमि विकास योजना के विपरीत विकसित हुई है. इस प्रकार कुल 702.00 हेक्टेयर क्षेत्र उद्योग के अंतर्गत विकसित हो चुका है.

विकास योजना 1991 में उक्त उपयोग के प्रस्ताव अत्यधिक प्रस्तावित किये गये थे. लेकिन उपयोग का क्रियान्वयन संतोषजनक हुआ है.

देवास : क्रियान्वयन स्तर—औद्योगिक

1-सा-3

| क्र. | औद्योगिक प्रकार | वर्तमान स्थिति (2001) |
|------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | सामान्य-ए | |
| | अ. बड़े उद्योग | आगरा-मुम्बई मार्ग अर्द्ध विकसित |
| | ब. बड़े एवं मध्यम | आगरा-मुम्बई मार्ग अर्द्ध विकसित |
| | स. छोटे एवं मध्यम | आगरा-मुम्बई मार्ग एवं उज्जैन मार्ग. अर्द्ध विकसित |
| 2. | हानिकारक | ग्राम सिया, बिंजाना अर्द्ध विकसित |
| 3. | कृषि/वन आधारित | आगरा-मुम्बई मार्ग, बालगढ़ मार्ग. अविकसित |
| 4. | घरेलू एवं सेवा उद्योग निवेश इकाई क्र.-2 | अविकसित |

स्रोत.—नगर तथा ग्राम निवेश.

1.3.4 सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक

सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग हेतु देवास विकास योजना, 1991 में 90.00 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित था, जिसके विरुद्ध 105 हेक्टेयर क्षेत्र विकसित हुआ है। विकास योजना के प्रस्तावों के अनुसार 57.00 हेक्टेयर क्षेत्र का विकास तथा विकास योजना के प्रस्तावों के विपरीत 48.00 हेक्टेयर क्षेत्र विकसित हुआ है। इस प्रकार कुल विकसित क्षेत्र 105 हेक्टेयर जो कि योजना प्रस्ताव से अधिक है, का मुख्य कारण भोपाल मार्ग पर कस्बा देवास सीनियर में मध्यप्रदेश विद्युत मंडल के कार्यालय परिसर एवं ग्रिडस्टेशन, उज्जैन मार्ग पर ग्राम इटावा में कन्या महाविद्यालय, तथा ग्राम ब्राम्हणखेड़ा में राधास्वामी सतसंग परिसर का विकास प्रमुख है। शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय संस्थाओं के पास पर्याप्त वित्तीय संसाधन उपलब्ध न होने के कारण तथा भूमि अधिग्रहण में वैधानिक कठिनाईयां होने के कारण विकास योजना प्रस्तावों के अनुसार उक्त उपयोग में संतोषजनक क्रियान्वयन नहीं हो सका।

देवास : क्रियान्वयन स्तर—सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

1-सा-4

| क्र. | प्रकार | देवास विकास योजना 1999 के अनुसार | वर्तमान स्थिति (2001) |
|------|-------------------------|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | स्वास्थ्य | — नगर स्तर पर नया चिकित्सालय — निवेश इकाई क्र.-3 में स्थित वाणिज्यिक केन्द्र में एक नगर स्तरीय अस्पताल. — निवेश इकाई क्र.-2, 3 में एक-एक औषधालय | विकसित अविकसित अविकसित |
| 2. | प्रशासनिक | — निवेश इकाई क्र.-3 में प्रशासनिक गतिविधियों हेतु स्थान | अविकसित |
| 3. | शैक्षणिक | — निवेश इकाई क्र.-3 में शैक्षणिक गतिविधियों एवं औद्योगिक प्रशिक्षण हेतु स्थान. | अर्द्ध विकसित |
| 4. | सामाजिक एवं सांस्कृतिक. | — निवेश इकाई क्र.-3 में एक केन्द्रीय पुस्तकालय एवं क्लब | अविकसित |
| 5. | सार्वजनिक सेवाएं | 1. जलप्रदाय — लोदरी नदी से प्रतिदिन घरेलू उपयोग हेतु 9 एम.जी.डी. 2. जल, मल निकास — भूमिगत परिपूर्ण योजना प्रणाली प्रस्तावित 3. धोबीघाट — नागधाम नाले पर धोबीघाट 4. नालों का गहरीकरण — नालो का गहरीकरण 5. डेरी फार्म — निवेश इकाई क्र.-3 बिनजान ग्राम में डेरी फार्म 6. श्मशानघाट एवं कब्रस्तान — ग्राम शंकरगढ़, मेंढकी एवं कालूखेड़ी में नये श्मशान घाटों एवं कब्रस्तानों का विकास. | अविकसित अविकसित अविकसित अविकसित अविकसित अविकसित |
| 6. | अन्य सेवाएं | 1. दूरभाष केन्द्र — निवेश इकाई क्र.-3 ए. बी. मार्ग पर ऑटो एक्सचेंज प्रस्तावित. | निवेश इकाई क्र.-1 में विकसित. |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|----|--|--|
| | 2. | डाक एवं तारघर — निवेश इकाई क्र.-2, 3 में एक-एक डाक एवं एक-एक तारघर प्रस्तावित. | अविकसित |
| | 3. | अग्निशमन केन्द्र — निवेश इकाई क्र.-3 में एक प्रमुख अग्निशमन केन्द्र प्रस्तावित. | अविकसित |
| | 4. | आरक्षी केन्द्र — निवेश इकाई क्र.-3 ए. बी. मार्ग पर वाणिज्यिक केन्द्र में पुलिस थाना. — निवेश इकाई क्र. 2 में पुलिस थाना | औद्योगिक क्षेत्र विकसित. दो की सीमा से लगकर एक में विकसित. |
| | 5. | विद्युत केन्द्र — पावर हाउस एवं विद्युत उपकेन्द्र / प्रत्येक निवेश इकाई में विद्युत उपकेन्द्र. | भोपाल मार्ग, औ. केन्द्र क्र. 1 तथा बी. एन. पी. में ग्रिड स्थापित. औ. क्षेत्र उज्जैन मार्ग, सिविल लाईन भोपाल मार्ग एवं बालगढ़ मार्ग पर विद्युत उपकेन्द्र स्थापित. |

1.3.5 आमोद-प्रमोद

विकास योजना, 1991 के प्रस्तावानुसार आमोद-प्रमोद उपयोग के अंतर्गत कुल 140 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित थी इसमें से 51 हेक्टेयर भूमि विकसित हुई है, जो कि कुल प्रस्तावित क्षेत्र का लगभग 36 प्रतिशत है. प्रस्तावित नगर उद्यान, स्टेडियम, तरणताल आदि का विकास नहीं हुआ है.

देवास : क्रियान्वयन स्तर आमोद-प्रमोद

1-सा-5

| क्र. | देवास विकास योजना 1991 के प्रस्ताव | स्थिति | वर्तमान स्थिति (2001) |
|------|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | उद्यान उद्यान स्टेडियम, तरणताल पिकनिक स्थल | मीठा तालाब के समीप बालगढ़ मार्ग पर निवेश इकाई क्रं.-2 चामुण्डा टेकरी (सम्पूर्ण) | अविकसित अविकसित अविकसित अर्द्ध विकसित |

1.3.6 यातायात एवं परिवहन

देवास विकास योजना, 1991 में यातायात उपयोग के अंतर्गत 758.00 हेक्टर भूमि का प्रावधान था. उक्त उपयोग के अंतर्गत 323.00 हेक्टर भूमि विकसित है जो कि कुल प्रस्तावित भूमि का लगभग 43 प्रतिशत है. प्रमुख उपलब्धियों के रूप में मुख्य मार्ग क्र. 5 एवं मुख्य मार्ग क्र. 3 का विकास होना तथा मुख्य मार्ग क्रं. 8 का आंशिक विकास होना है.

वृत्तीय मार्ग एवं मुख्य मार्गों के निर्मित न होने के कारण तथा उज्जैन मार्ग के रेल्वे क्रॉसिंग पर प्रस्तावित ओवर ब्रिज के निर्मित न होने के कारण यातायात में आये दिन बाधाएं एवं दुर्घटनाएं होती रहती हैं. यातायात प्रस्तावों की उपलब्धियों का विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है :-

देवास : क्रियान्वयन स्तर यातायात

1-सा-6

| क्र. | श्रेणी | देवास विकास योजना 1991 के प्रस्ताव | वर्तमान स्थिति (2001) |
|------|---------------|--|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | रेल्वे स्टेशन | वर्तमान रेल्वे स्टेशन को द्विमुखी रेल्वे स्टेशन के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित. औद्योगिक क्षेत्र में ग्राम बिंजाना के समीप एक अतिरिक्त रेल्वे माल प्रांगण का विकास. | अविकसित अविकसित |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|--------------------------------------|--|---|
| 2. | क्षेत्रीय बस स्टेण्ड | राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 3 पर मंडी के समीप. | अविकसित |
| 3. | ग्रेड सेपरेशन क्रासिंग (ओव्हर ब्रिज) | उज्जैन मार्ग उत्तरी क्षेत्रीय वृत्तीय मार्ग मुख्य मार्ग क्र. 1 | अविकसित अविकसित अविकसित |
| 4. | क्षेत्रीय मार्ग | आगरा-बम्बई मार्ग (राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 3) अ-मुख्य मार्ग (क्र.-13) से शाजापुर की ओर (चौड़ाई 60 मी.) ब-लक्ष्मीनारायण क्लब से इन्दौर की ओर (चौड़ाई 60 मी.) उज्जैन मार्ग रेल्वे लाईन से उज्जैन की ओर भोपाल मार्ग भोपाल चौराहे से भोपाल की ओर (चौड़ाई 60 मी.) | आंशिक रूप से विकसित. विकसित आंशिक रूप से विकसित. अविकसित |
| | वृत्तखण्ड मार्ग | पूर्वी क्षेत्रीय वृत्तीय मार्ग उत्तरी क्षेत्रीय वृत्तीय मार्ग (चौड़ाई 60 मी.). | अविकसित अविकसित |
| | मुख्य मार्ग | मुख्य मार्ग क्र. 1 (चौड़ाई 45 मी.) मुख्य मार्ग क्र. 2 (चौड़ाई 30 मी.) मुख्य मार्ग क्र. 3 (चौड़ाई 30 मी.) मुख्य मार्ग क्र. 4 (चौड़ाई 45 मी.) मुख्य मार्ग क्र. 5 (चौड़ाई 45 मी.) मुख्य मार्ग क्र. 6 (चौड़ाई 25 मी.) | अविकसित (मार्ग संरचना के अन्तर्गत अतिक्रमण/अवैध निर्माण होने के कारण मार्ग की चौड़ाई को उपांतरित किया जाना आवश्यक है) अविकसित विकसित अविकसित विकसित अविकसित |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|--|---|---------|
| | (उज्जैन मार्ग से मेंढकी मार्ग तक के भाग में विकास योजना 1991 के अंगीकरण के पूर्व ही कालोनिया स्वीकृत थी, इस कारण इस भाग में मार्ग की चौड़ाई को उपांतरित किया जाना आवश्यक है.) | | |
| | मुख्य मार्ग क्र.-7 (चौड़ाई 25 मी.) | | अविकसित |
| | (उज्जैन मार्ग से मेंढकी मार्ग तक के भाग में विकास योजना 1991 के अंगीकरण के पूर्व ही कालोनिया स्वीकृत थी, इस कारण इस भाग में मार्ग की चौड़ाई को उपांतरित किया जाना आवश्यक है.) | | |
| | मुख्य मार्ग क्र. 8 (चौड़ाई 30 मी.) | | विकसित |
| | (स्थल की स्थिति के मान से इसे 30 मी. चौड़ाई को उपांतरित किया जाना आवश्यक है) | | |
| | मुख्य मार्ग क्र. 9 (चौड़ाई 30 मी.) | | अविकसित |
| | (परेड ग्राउंड मार्ग से राधागंज मार्ग तक के भाग में अंगीकृत विकास योजना, देवास के प्रभावशील होने के पूर्व से ही मकान निर्मित थे, इस कारण इस भाग में मार्ग की चौड़ाई को उपांतरित किया जाना आवश्यक है.) | | |
| | मुख्य मार्ग क्र. 10 (चौड़ाई 45 मी.) | | अविकसित |
| | (मुख्य मार्ग क्र. 10 की मार्ग संरचना के अधिकांश भाग में आबादी विद्यमान है, इस कारण उक्त मार्ग का क्रियान्वयन संभव नहीं है.) | | |
| | मुख्य मार्ग क्र. 11 (चौड़ाई 25 मी.) | | अविकसित |
| | मुख्य मार्ग क्र. 12 (चौड़ाई 45 मी.) | | अविकसित |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|-------------------------|
| | (मार्ग संरचना के भाग में निर्माण होने से मार्ग संरचना को स्थल की स्थिति के मान से परिवर्तित करना आवश्यक है.) | | |
| | मुख्य मार्ग क्रं. 13 (चौड़ाई 30 मी.) | | अविकसित |
| | मुख्य मार्ग क्रं. 14 (चौड़ाई 30 मी.) | | अविकसित |
| | मुख्य मार्ग क्रं. 15 (चौड़ाई 30 मी.) | | अविकसित |
| | (प्रस्तावित मार्ग संरचना के भाग नसीराबाद से उज्जैन मार्ग के मध्य घनी आबादी विद्यमान होने के कारण इस भाग में मार्ग का क्रियान्वयन संभव नहीं है.) | | |
| | मुख्य मार्ग क्रं. 16 (चौड़ाई 30 मी.) | | अविकसित |
| | मुख्य मार्ग क्रं. 17 (चौड़ाई 45 मी.) | | अविकसित |
| | मुख्य मार्ग क्रं. 18 (चौड़ाई 30 मी.) | | लगभग आधा भाग विकसित है. |

1.4 विकास योजना 2011 की अवधारणा

प्रस्तावित देवास विकास योजना नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अनुसार तैयार की गई है. यह संशोधित दस्तावेज, देवास विकास योजना 2011 कहलायेगी.

देवास विकास योजना, 2011 पूर्व की विकास योजना 1991 के आधार पर ही तैयार की गई है. इसमें स्वसक्षम निवेश इकाई प्रणाली के तहत नगर की भावी जनसंख्या वृद्धि को समाहित करते हुये संवेदनशील क्षेत्रों/उपखण्डों का नियोजन जैसे समग्र यातायात प्रणाली का प्रभावी प्रावधान, भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना का प्रावधान तथा सार्वजनिक सेवा-सुविधा तंत्र का प्रावधान किया गया है. ताकि विकास को वांछित दिशा प्रदान की जा सके.

देवास विकास योजना 2011 नगर विकास से संबंधित पहलुओं/आयामों की समन्वित विकास नीति को समाविष्ट करती है. इसको निम्न विस्तृत अवधारणाओं के आधार पर विकसित किया गया है.

(अ) काउंटर मैगनेट की भूमिका

पश्चिमी म.प्र. के इन्दौर महानगरी क्षेत्र में बसाहटों की संरचना क्षेत्रीय रेल/मार्ग परिवहन मार्गों पर पंक्तिनुमा रूप से रिक्त है. इन्दौर के चारों तरफ अनेकों द्वितीय एवं तृतीय स्तर के नगरीय केन्द्र स्थित हैं, जो कि अपनी अर्थव्यवस्था के लिये इन्दौर पर निर्भर हैं. शक्तिशाली चुंबक के रूप में इन्दौर आसपास के नगरों की जनसंख्या के बहाव को अपनी ओर आकर्षित करता है. प्राकृतिक संसाधनों के स्तर पर अत्यधिक दबाव के कारण ऐसी नीति की आवश्यकता है, जो

मेट्रो क्षेत्र की वृद्धि/विकास में उसके आसपास के नगर केन्द्रों को भी सम्मिलित करें. देवास नगर, उज्जैन की 4.80 लाख जनसंख्या एवं इन्दौर की 18.00 लाख जनसंख्या के मध्य स्थित है तथा दोनों नगरों से लगभग 35 कि.मी. की दूरी पर स्थित है. देवास अपनी भौगोलिक स्थिति के कारण इन्दौर महानगरी क्षेत्र के लिये काउंटर मैगनेट नगर का कार्य करेगा, अतः देवास विकास योजना के लिए ऐसी संरचना तैयार की है, जिससे कि यह राज्य के प्रमुख महानगर इन्दौर के लिये काउंटर मैगनेट का कार्य कर सके.

(ब) औद्योगिक विकास केन्द्र

औद्योगिकरण की राष्ट्रीय नीति में इन्दौर मेट्रो क्षेत्र के अंतर्गत देवास एवं पीथमपुर का औद्योगिक विकास के लिये चयन किया गया था. इन्हीं नीतियों के प्रोत्साहन के फलस्वरूप देवास में पिछले 2 दशकों में औद्योगिक क्षेत्र में काफी पूंजी का निवेश हुआ है. औद्योगिक विकास एवं रोजगार के क्षेत्र में शहर आगामी दशक में लंबी छलांग लेने के लिये गति ले चुका है. क्षेत्र में महत्वपूर्ण औद्योगिक केन्द्रों में से देवास एक प्रमुख औद्योगिक केन्द्र है.

(स) ग्रामीण कृषि आधारित विकास केन्द्र

देवास प्रदेश की वाणिज्यिक राजधानी, इन्दौर के समीप है. अपनी भौगोलिक स्थिति के कारण देवास एक महत्वपूर्ण ग्रामीण आधारित बढत केन्द्र के रूप में उभर रहा है. देवास एवं इसके आसपास 30-40 कि.मी. के घेरे में आने वाले समस्त छोटे नगरीय केन्द्रों तथा ग्रामीण बसाहटों के लिए एक महत्वपूर्ण सेवा केन्द्र है. कृषि और भूमि आधारित गतिविधियां तथा उसकी विपणन सुविधा उपलब्ध कराकर यह शहर ग्रामीण क्षेत्रों को सहारा देगा.

अतः नगर की विकास योजना औद्योगिक विकास केन्द्र की सामयिक भूमिका के साथ-साथ ग्रामीण कृषि आधारित विकास केन्द्र की भूमिका पर भी केन्द्रित होगी.

(द) सांस्कृतिक धरोहर एवं नगरीय विरासत का संरक्षण

नगर की पुरानी बसाहट में सकरी गलियां एवं पुराने भवन उसकी परम्परागत बसाहट को दर्शाते हैं. इसके अंतर्गत मुख्यतः देवास जूनियर (छोटी पाती) एवं देवास सीनियर (बड़ी पाती) का क्षेत्र सम्मिलित है.

अतः नगरीय विरासत एवं उसकी सांस्कृतिक धरोहर को संरक्षित एवं पुर्नजीवित किया जाना प्रस्तावित है.

(ई) सामाजिक आयामों को नियंत्रित करने के लिये सघन विकास

नगर का नगरीय आकार सघन होना चाहिये. जिससे आवागमन की दूरी एवं खर्च को कम किया जा सके. सघनता विभिन्न सुविधाओं की उपलब्धता के साथ रहवासी क्षेत्रों की निकटता तथा लचीलापन वांछित परिवर्तन के दबाव में समाहित एवं समायोजित करने के लिये आवश्यक है. यहां मिश्रित भूमि उपयोग दृष्टिकोण भी आवश्यक है. जिससे विभिन्न गतिविधियों में अंतरसंबंध पहुंच, पार्किंग तथा अन्य आधारभूत संरचना आदि में परस्पर अनुरूपता को बनाया रखा जा सके.

(फ) क्रमगत नगरीय विकास

देवास की संरचना पांच स्तरीय पदक्रम ढांचे रिहायशी, क्लस्टर रिहायशी क्षेत्र, नेवरहुड, वृत्तखंड एवं निवेश इकाई के रूप में होगी. विकास योजना क्रमबद्ध में ससंगत उपयोगों को परिभाषित करेगी. जिसमें यातायात उपयोगिता एवं खुले क्षेत्रों की संरचना का समावेश होगा.

(य) देवास विकास योजना 2011 की नीति

देवास विकास योजना जिन परिकल्पनाओं पर आधारित है, वे निम्नानुसार हैं—

1. विवेकयुक्त भूमि उपयोग द्वारा सघन शहरी विकास.
2. नगरीय तथा अन्तरनगरीय यातायात हेतु प्रभावी परिवहन पद्धति विकसित करना.
3. प्राकृतिक तथा शहरी धरोहर का संरक्षण.
4. एकीकृत जलप्रदाय तथा जल-मल निकास व्यवस्था
5. नियोजन प्रक्रिया में नागरिकों की अधिकतम सहभागिता हो, ऐसी नीतियों का विकास.
6. तीव्र आर्थिक विकास का ढांचा तैयार करना.
7. पर्यावरण संरक्षण एवं सुधार.
8. दीर्घकालीन आत्मनिर्भर विकास के लिए नगर को सर्वांगीण विकास की सुविधा प्रदान करना.
9. मूलभूत जीवन आधार प्रणाली को संशोधनों के पुनः चक्रीयकरण के साथ अनुरक्षित करना.

1.5 प्राकृतिक जल निकास

देवास नगर की भू-संरचना इस प्रकार है कि नगर का प्राकृतिक जल निकास तीन दिशा में हो जाने से सम्पूर्ण क्षेत्र तीन विभिन्न कछारों में विभाजित हो जाता है. नगर में स्थित भूमि का ढाल सूक्ष्म रूप से उत्तर-पश्चिम, उत्तर-पूर्व एवं दक्षिण-पूर्व तीन विभिन्न दिशाओं में होने से दो मेढ़ श्रेणियां बनती हैं. इसमें से एक श्रेणी बालगढ़ टेकरी से निकलती हुई नगर से नसीराबाद की ओर उत्तर-पश्चिम दिशा में आगे बढ़ती है, जबकि दूसरी श्रेणी शंकरगढ़ टेकरी से निकलती हुई, जेतपुरा ग्राम की ओर मुड़ती हुई उत्तर-पूर्व दिशा में आगे बढ़ती है.

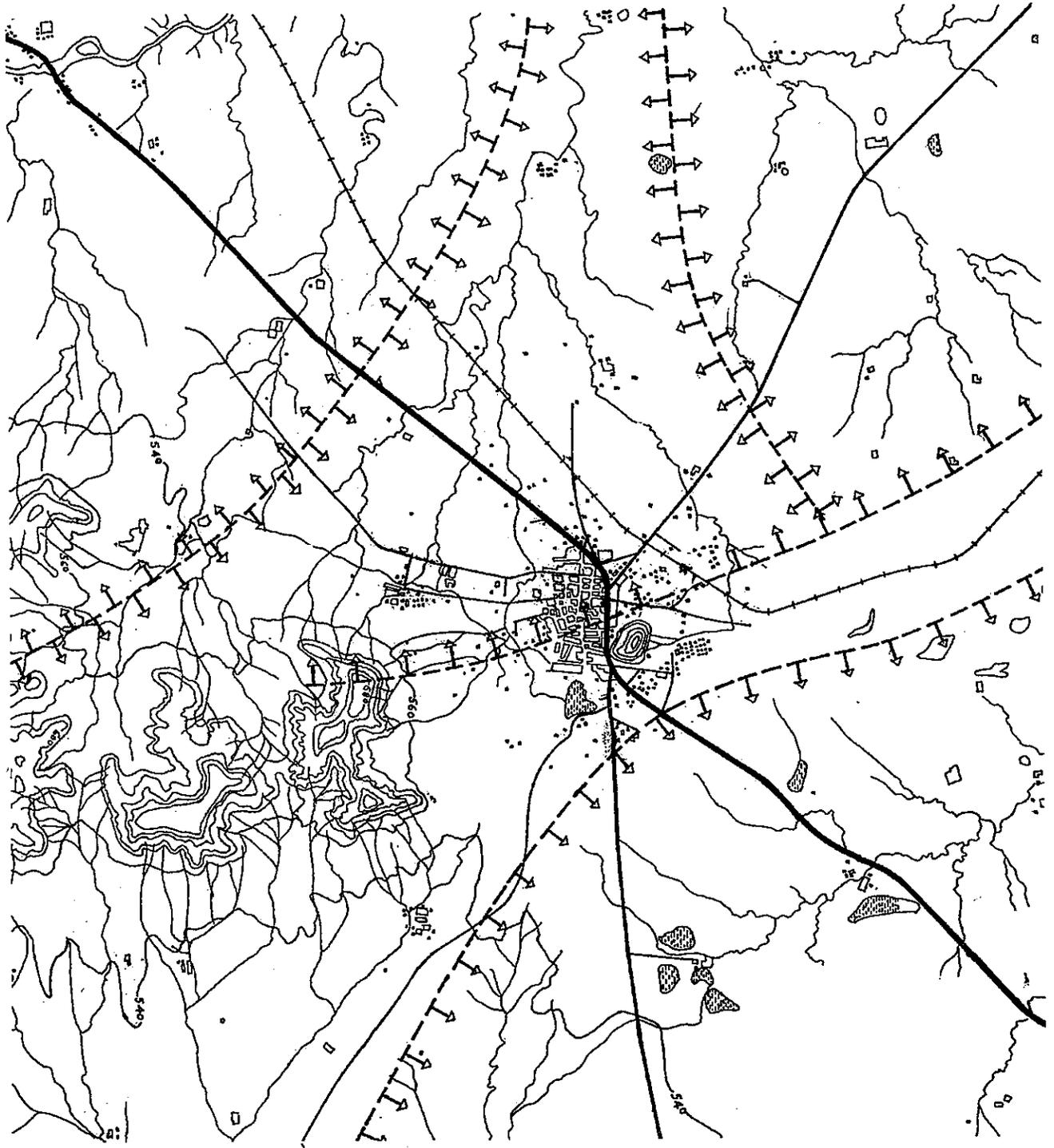
नगर में दो पहाड़ियां भी स्थित हैं, इसमें से चामुण्डा पहाड़ी आबादी क्षेत्र में, मुम्बई-आगरा मार्ग पर तथा शंकरगढ़ पहाड़ी नगर के दक्षिण में स्थित है. इन दोनों पहाड़ियों में शंकरगढ़ ऊंची होने के साथ-साथ उसका पूर्व-पश्चिमी एवं दक्षिणी भाग पठारी है. नागदा पहाड़ी नाला, चन्दना नाला, मल्हार नाला, रेवा बांग नाला तथा मेंढकी नाला आदि नाले इन पहाड़ियों से निकलते हुए प्रथमतः उत्तरी दिशा में बहते हैं तथा बाद में पश्चिम दिशा से होते हुए क्षिप्रा नदी में मिलते हैं.

अन्य नाले इन्दौर-भोपाल मार्ग के उत्तरी भाग से निकलते हैं तथा पश्चिम दिशा से बहते हुए छोटी कालीसिंध नदी में मिलते हैं. क्षेत्र का पूरा बरसाती पानी इन नालों के जरिये तीन विभिन्न दिशाओं से बहता है. नगर का विकसित क्षेत्र मुख्यतः चामुण्डा पहाड़ी के दक्षिणी ढाल पर स्थित है और इस पूरे विकसित क्षेत्र का ढाल दक्षिण दिशा में है.

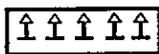
नगर का बरसाती पानी एवं अपजल पक्के मार्गों के किनारे स्थित नालियों के द्वारा बहता रहता है तथा अन्तोत्तगत्वा पूर्व-पश्चिम से बहने वाले भोलेनाथ नाले में मिलता है. नगर में भूमिगत नालियों की कोई व्यवस्था न होने से गन्दा पानी मार्गों के किनारे स्थित नालियों से बरसाती पानी अपजल के साथ बहता है, जिसके कारण अस्वास्थ्य कारक परिस्थितियां निर्मित होती रहती है.

देवास

1-2 नैसर्गिक जल विसर्जन प्रणाली



नैसर्गिक जलविसर्जन



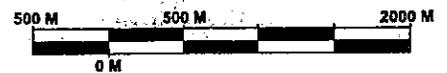
नदी/नाले



तालाब



पहाड़



1.6 सूक्ष्म जलवायु

मौसम के प्रतिदिन बदलने वाले प्रकार को मोटे तौर पर जलवायु कहा जाता है। शरीर विज्ञान की दृष्टि से गरम एवं ठंडी परिस्थितियों की मानव पर होने वाली प्रतिक्रिया जटिल है। मानव शरीर में स्थित उष्मा का संतुलन निम्नलिखित किसी भी एक जलवायु तत्व के कारण प्रभावित हो सकता है।

1. हवा की गति

2. आद्रता

3. हवा का तापमान

तनावमुक्त मानवीय गतिविधियों हेतु जलवायु तथ्यों का संतुलन आवश्यक है। देवास नगर हेतु यह संतुलन निश्चित करने के लिये वहां स्थित सूक्ष्म जलवायु का अध्ययन आवश्यक है।

1.6.1 जलवायु

देवास नगर मालवा क्षेत्र में स्थित होने के कारण यहां की जलवायु सौम्य है तथा रात्रि सामान्यतः सुखद होती है। यहां की जलवायु स्वास्थ्यप्रद होने से सामान्य कार्यकलाप वर्ष भर ठीक प्रकार से सम्पन्न होते रहते हैं। ठंडा मौसम नवम्बर से प्रारम्भ होकर फरवरी के अन्त तक रहता है। तदोपरान्त गर्म मौसम प्रारम्भ होकर जून द्वितीय सप्ताह तक रहता है तथा वर्षा ऋतु जून मध्य से प्रारम्भ होकर सितम्बर अन्त तक प्रभावित करती रहती है।

1.6.2 तापक्रम

मार्च से नगर का तापमान बढ़ने लगता है, जो मई माह तक बढ़ता है। अधिकतम गर्मी मई माह एवं अधिकतम सर्दी दिसम्बर माह में रहती है। ग्रीष्मकाल में अधिकतम तापमान 45° सेन्टीग्रेड तथा शीतकाल में न्यूनतम तापमान 2° सेन्टीग्रेड तक रहता है।

1.6.3 आद्रता

दक्षिण-पश्चिमी मानसून के दिनों में अपेक्षित आद्रता लगभग 1/1 तक पहुंच जाती है। वर्ष के पश्चात् आद्रता घटने लगती है तथा शीतकाल में वायु सामान्यतः शुष्क रहती है।

1.6.4 वायु दिशा

देवास नगर में वायु प्रभाव की दिशा ग्रीष्म ऋतु में तथा वर्षाकाल में पश्चिम से चलती है तथा शीतकाल में उत्तर से चलती है।

1.7 निवेश क्षेत्र का पारिस्थितिकीय अध्ययन

जैविकी एवं पर्यावरण के मध्य अंतर्संबंध का एकीकृत विज्ञान के रूप में अध्ययन पारिस्थितिकीय है। इसके अंतर्गत भौतिक एवं सामाजिक पर्यावरण के नियोजन की समस्या एवं उसके निदान की व्यवस्था सम्मिलित होती है। यह प्राकृतिक संतुलन एवं नगरीय स्वरूप के निर्माण की खोज का एक विशिष्ट एवं जीवंत माध्यम है।

1.7.1 पारिस्थितिकीय मापदण्ड

प्रकृति एक रूप नहीं है, बल्कि इसके कार्यकलापों में भूगर्भ विज्ञान, भौतिक स्वरूप, जलवायु मिट्टी, पौधे, पशु एवं भूमि उपयोग के विभेद संबंधी विभिन्नताएं सम्मिलित हैं उदाहरण : वनों की कटाई के फलस्वरूप बाढ़, सूखा, भूजल प्रदूषण आदि दृष्टिगोचर होता है।

1.7.3 भौतिक स्वरूप

नगर विन्ध्य पहाड़ियों के समतल पठार के उत्तरी ढाल पर चामुण्डा पहाड़ी के चारों ओर स्थित है। इस पठारी भाग को छोड़कर नगर का अन्य भू-भाग विशेष रूप से समतल है। शंकरगढ़ टेकरी को छोड़कर जो नगर के दक्षिण पूर्व में स्थित है तथा पश्चिम में स्थित रेल लाईन को छोड़कर नगर के विकास में कोई प्राकृतिक बाधा नहीं है। नगर में अधिकांश जगह काली मिट्टी पाई जाती है तथा नगर के पूर्व-दक्षिण की ओर मीठा तालाब स्थित है जो कि नगर में उपलब्ध तालाबों में से एक उपयोगी तालाब है।

1.7.4 भूमि का स्वरूप

| | | |
|--------------|---|------------------------------------|
| प्रथम क्रम | — | काली मिट्टी 1 से 4 मीटर |
| द्वितीय क्रम | — | पीली मिट्टी एवं मुरम 4 से 10 मीटर |
| तृतीय क्रम | — | पत्थर (बेसाल्ट) 10 मीटर के पश्चात् |

1.8 नियोजन एवं नगरीय रूपांकन हेतु नियंत्रित क्षेत्र :

नगर के कुछ क्षेत्रों जैसे चौक बाजार, मनोरंजन, आमोद-प्रमोद के केन्द्रों एवं धार्मिक तथा दर्शनार्थी स्थल के आसपास नियोजन एवं विकास नियंत्रण आवश्यक है, ताकि निर्माण से उस क्षेत्र का मूल स्वरूप नष्ट न हो।

नगरीय रूपांकन एवं नियोजन के संदर्भ में नियंत्रित क्षेत्र निम्नानुसार किये जाते हैं। वर्तमान में नगर का भौतिक विकास मध्य क्षेत्र के अतिरिक्त रेलवे लाईन एवं आगरा-मुम्बई प्रमुख मार्ग के दोनों ओर हुआ है।

- | | | |
|------------------------|-----------------------|------------------|
| 1. जीवाजी चौक, | 2. जवाहर चौक, | 3. सुभाष चौक, |
| 4. नयापुरा चौक, | 5. मीठा तालाब, | 6. मेंढकी तालाब, |
| 7. मां चामुण्डा टेकरी, | 8. शिव मंदिर बिलावली. | |

1.9 पारिस्थितिकीय संवेदनशील क्षेत्र

पारिस्थितिकीय दृष्टिकोण से तालाब, जल-विस्तार, बेसिन डूब में आने वाले क्षेत्र इत्यादि संवेदनशील क्षेत्र है। संवेदनशील क्षेत्रों के अंतर्गत मुख्यतः तालाबों के आसपास का क्षेत्र एवं उनका जलग्रहण क्षेत्र आता है। इन क्षेत्रों की संरक्षण एवं व्यवस्थापन की विशिष्ट अनुशंसाएं निम्नानुसार हैं :—

- (अ) जलाशयों के किनारे सघन वृक्षारोपण कर प्रदूषण स्तर को नियंत्रित किया जावे। ठोस निस्तार वस्तुओं एवं उसके निस्तारण के प्रबंधन का सावधानीपूर्वक अध्ययन एवं क्रियान्वयन किया जाना है, ताकि ये पर्यावरण एवं जल स्रोतों को प्रदूषित न करें। बायोगैस उत्पादन, वर्मी कल्चर एवं माईक्रोविक पद्धति तथा निस्तार पदार्थों के जैविक वर्गीकरण से भिन्न धुआं रहित ईंधन केक व भवन निर्माण सामग्री संबंधी ब्लॉक्स के निर्माण की संभावनाओं की खोज की जाना चाहिए।
- (ब) अध्ययन क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले सभी जलाशयों का प्रबंधन एक स्थानीय विकास अधिकारी के द्वारा होना चाहिए, जो विधि-विधानों के प्रावधानों के अध्यधीन इसके संरक्षण की जवाबदारी से युक्त हो।
- (स) आसपास के क्षेत्र की भवन निर्माण गतिविधियों के लिये अलग नियमन का प्रावधान।

अध्याय-2

विकास परिदृश्य एवं प्रस्तावित नगर संरचना

2.1 क्षेत्रीय एवं उप-क्षेत्रीय संदर्भ

इन्दौर मेट्रो क्षेत्र के अंतर्गत देवास एक तेजी से बढ़ता हुआ औद्योगिक केन्द्र है तथा आस-पास स्थित उपक्षेत्रों की आबादी को समाहित करने तथा इन्दौर नगर के लिये काउंटर मेगनेट का कार्य करने के लिये देवास में उचित संसाधन उपलब्ध हैं। क्षेत्रीय संदर्भ में देवास के लिये इसके आस-पास स्थित क्षेत्र में कृषि, वन खनन आदि का उत्पादन भी महत्वपूर्ण है। साथ ही नगर राष्ट्रीय राजमार्ग ग्रिड से जुड़ा होने के कारण भी इसका एक विशिष्ट महत्व है। देवास, इन्दौर एवं उज्जैन नगरों से लगभग समान दूरी पर स्थित है। औद्योगिक केन्द्र होने के कारण यहां पर रोजगार के अवसर उपलब्ध होने से तथा इन्दौर से देवास तक फोर-लेन मार्ग निर्मित होने के कारण भी इन्दौर की जनसंख्या का दबाव देवास की ओर आकर्षित होगा, इससे आगामी दशक में देवास का विकास तीव्र गति से होने की संभावना है। राष्ट्रीय आवास नीति में भी 'बेलेन्स सेटलमेंट' पद्धति को बढ़ावा दिया गया है एवं इस हेतु काउंटर मेगनेट नगरों में अच्छी आधारभूत सुविधाएं देने का प्रावधान किया गया है ताकि मेट्रो नगर के विकास के दबाव को कम किया जा सके। देवास नगर रेल मार्ग द्वारा भी दिल्ली, मुम्बई, इन्दौर, भोपाल, कोलकाता, मद्रास, जयपुर एवं अहमदाबाद आदि नगरों से जुड़ा हुआ है। यह नगर को क्षेत्र राज्य एवं देश के विभिन्न भागों से जोड़ता है।

2.2 व्यवसायिक संरचना

देवास नगर की कुल जनसंख्या में से श्रमिकों की संख्या के अनुपात के अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि विभिन्न व्यवसायों में लगभग 29 प्रतिशत लोग कार्यरत हैं। वर्ष 1991 की जनगणना अनुसार कार्यरत श्रमिकों के अनुपात से यह 1 प्रतिशत कम है। इसका मुख्य कारण कार्यरत उद्योगों में से कुछ उद्योगों का बंद होना है। जनगणना 2001 के आधार पर नगर की व्यवसायिक संरचना निम्न सारणी में दी गई है :-

देवास : व्यवसायिक संरचना—2001

2-सा-1

| क्र. | श्रेणी/क्षेत्र | श्रमिकों की संख्या (2001) | कुल श्रमिकों में से (प्रतिशत) |
|------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | प्राथमिक | 6437 | 9.48 |
| 2. | द्वितीयक : | | |
| | अ. गृह उद्योग | 904 | 1.33 |
| | ब. निर्माण | 4012 | 5.92 |
| | स. उत्पादन | 28055 | 41.35 |
| | कुल : | 32971 | 48.60 |
| | तृतीयक : | | |
| | अ. वाणिज्यिक एवं व्यापार | 9267 | 13.67 |
| | ब. यातायात संग्रहण और संचार | 3937 | 5.80 |
| | स. सेवा | 15224 | 22.45 |
| | कुल : | 28428 | 41.92 |
| | महायोग : | 67836 | 100.00 |

स्रोत : अनुमानित आंकड़ों के मान से.

2.3 निवेश क्षेत्र

देवास निवेश क्षेत्र का गठन मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13 की उपधारा (1) के अन्तर्गत अधिसूचना क्र. 530/एफ.-1-17/33/74, भोपाल, दिनांक 14 फरवरी 1974 द्वारा किया गया था. देवास निवेश क्षेत्र में वर्ष 1971 की जनगणना के अनुसार घोषित नगरीय क्षेत्र के अतिरिक्त 18 ग्राम सम्मिलित हैं. निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 9310.00 हेक्टेयर है, जो कि 2011 तक के विकास कार्यों के लिये पर्याप्त है. देवास निवेश क्षेत्र की सीमाएं निम्नानुसार हैं :—

उत्तर में—बिलावली, कालूखेड़ी, नौसेराबाद एवं नागूखेड़ी ग्राम की उत्तरी सीमा तक.

पश्चिम में—नागूखेड़ी, मेंढकीचक, वीराखेड़ी एवं बिंजाना ग्राम की पश्चिमी सीमा तक.

दक्षिण में—बिंजाना, अमोना, रसूलपुर, बावड़िया, बालगढ़, शंकरगढ़, देवास जूनियर, देवास सीनियर एवं राजौदा ग्राम की दक्षिणी सीमा तक.

पूर्व में—राजौदा, जैतपुरा एवं बिलावली ग्राम की पूर्वी सीमा तक.

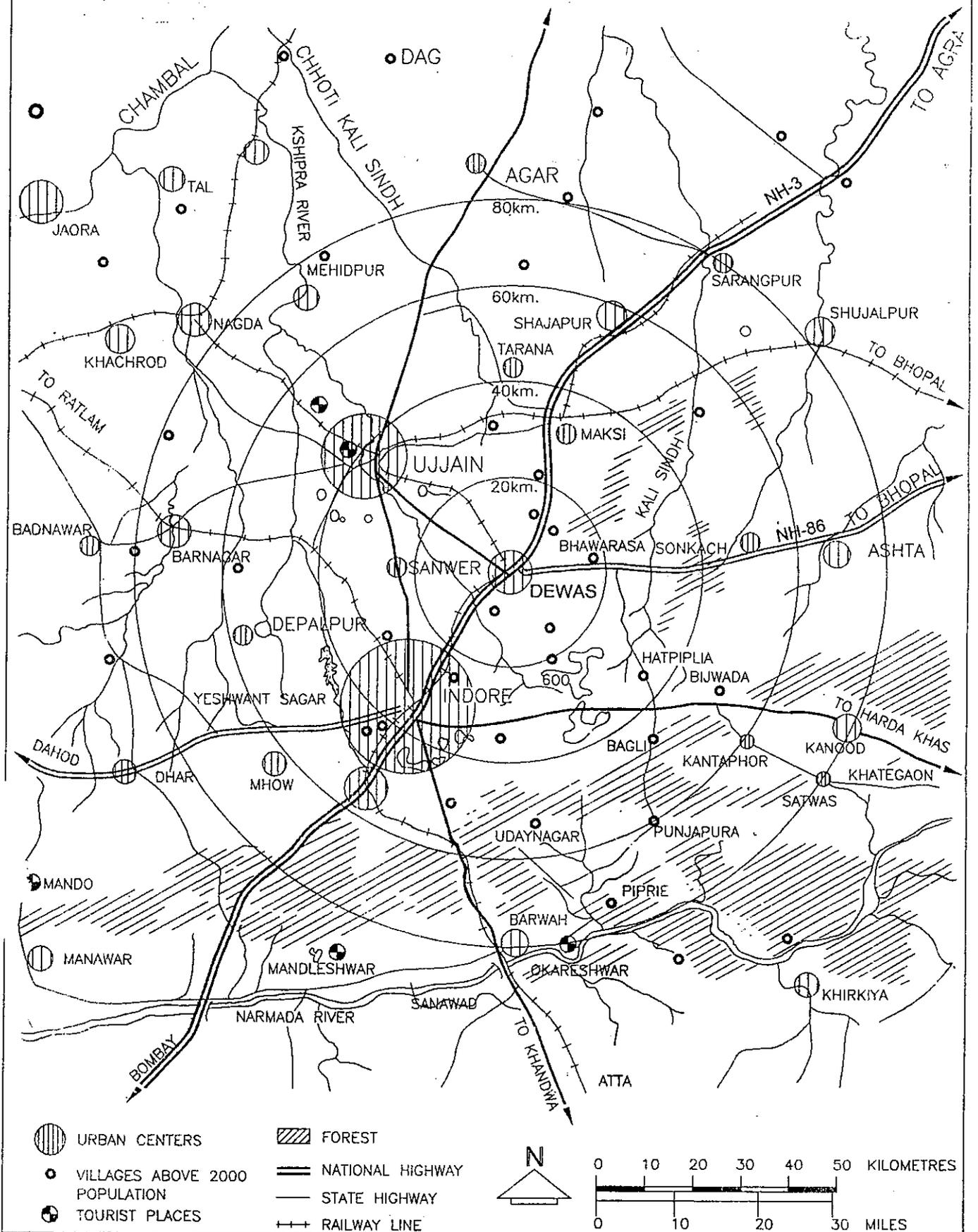
2.3.1 नगर पालिक निगम का क्षेत्र

वर्तमान नगर पालिक निगम सीमा मध्यप्रदेश शासन के स्थानीय शासन विभाग की अधिसूचना क्र. 327-अठारह-दो-83, दिनांक 1-4-1983 द्वारा अधिसूचित है. यह अधिसूचना "मध्यप्रदेश राजपत्र (असाधारण)" दिनांक 7-4-1983 में प्रकाशन तिथि से प्रभावशील है. जिसके अनुसार नगर पालिक निगम क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 10022.00 हेक्टेयर है, जो कि 45 वार्डों में विभक्त है. नगर पालिक निगम क्षेत्र में निवेश क्षेत्र के ग्रामों में से ग्राम राजौदा एवं ग्राम नागूखेड़ी नगर निगम क्षेत्र में सम्मिलित नहीं है, किन्तु नगर निगम क्षेत्र में सम्मिलित तीन ग्राम, नागदा, पाल नगर एवं अनवटपुरा निवेश क्षेत्र में सम्मिलित नहीं है. नगर निगम क्षेत्र का क्षेत्रफल निवेश क्षेत्र के क्षेत्रफल से अधिक है.

2.4 जनसंख्या परिवर्तन

देवास नगर की जनसंख्या वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार 230765 है, जोकि वर्ष 1961 में 34577 थी. पिछले चार दशकों में देवास में जनसंख्या वृद्धि दर अधिक रही है. इसका मुख्य कारण सातवीं पंचवर्षीय योजना में पिछड़े जिलों में औद्योगीकरण को बढ़ावा देने की केन्द्र सरकार की नीति थी. वर्ष 1991 में जनसंख्या वृद्धि दर 96.92 प्रतिशत होने का मुख्य कारण यह है कि वर्ष 1965 में नगर पालिक निगम की सीमा का क्षेत्रफल 1735.60 हेक्टेयर था, जो कि वर्ष 1983 में नगर निगम के गठन के समय बढ़कर 10022.00 हेक्टेयर हो गया. नगर की जनसंख्या प्रवृत्ति यह दर्शाती है

DEWAS 2-1 SETTLEMENT PATTERN



कि पिछले चार दशकों में औसतन दशकीय वृद्धि 62.28 प्रतिशत रही. निम्न सारणी में देवास की जनसंख्या वृद्धि दर्शाई गई है :—

देवास : जनसंख्या परिवर्तन

2-सा-2

| वर्ष | जनसंख्या (लाख में) | प्रतिशत दशक अंतर वृद्धि |
|------|--------------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1941 | 22949 | — |
| 1951 | 27897 | 21.48 |
| 1961 | 34577 | 24.02 |
| 1971 | 51966 | 50.29 |
| 1981 | 83465 | 61.62 |
| 1991 | 164364 | 96.82 |
| 2001 | 230765 | 40.39 |

भविष्य में भी देवास में जनसंख्या वृद्धि दर अधिक होने की संभावना है, क्योंकि इन्दौर से देवास तक फोर-लेन मार्ग निर्मित होने के कारण तथा इन्दौर में बायपास मार्ग निर्मित होने के कारण देवास एक काऊन्टर मेगनेट नगर के रूप में इन्दौर का जनसंख्या दबाव अपनी ओर आकर्षित करेगा. उक्त को साकार करने हेतु यह आवश्यक है कि देवास नगर के लिये भविष्य की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए शीघ्र-अतिशीघ्र जल प्रदाय योजना का क्रियान्वयन सम्पन्न हो.

2.4.1 अनुमानित जनसंख्या

देवास नगर के लिये पिछली जनसंख्या वृद्धि दर के आधार पर तथा भविष्य में इन्दौर की जनसंख्या दबाव को कम करने के उद्देश्य से वर्ष 2011 की जनसंख्या 4.00 लाख अनुमानित की गई है. इस प्रकार देवास विकास योजना, 2011 के प्रस्ताव 4.00 लाख आबादी के लिये तैयार किये गये हैं.

2.5 योजनाकाल

नगर विकास एक निरन्तर चलने वाली प्रक्रिया है, लेकिन नगर विकास की नीतियां एवं दिशा निर्धारण हेतु योजना की कालावधि निर्धारित की जाना आवश्यक है, ताकि निश्चित समय-सीमा के आधार पर जनसंख्या एवं उसकी आवश्यकता का पूर्ण आंकलन किया जा सकें.

इस विकास योजना की कालावधि 2011 तक निर्धारित की गई है. विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना के प्रस्ताव जैसे मार्ग, जल प्रदाय आदि विकास योजना की कालावधि तक सीमित नहीं रखे जा सकते, क्योंकि यह प्रस्ताव विकास योजना कालावधि के बाद के विकास के लिये भी आधार भूत संरचना के रूप में उपयोगी रहेंगे. अतः देवास विकास योजना के प्रस्ताव कालावधि समाप्त हो जाने के उपरान्त भी विकास योजना के पुनः पुनर्विलोकन एवं उपान्तरण होने तक अथवा इस विकास योजना प्रस्तावों के संतुष्ट होने तक प्रभावशील रहेंगे.

2.6 नगर के मुख्य कार्यकलाप

नगर हेतु नियोजन प्रस्ताव प्रस्तुत करने से पहले आस-पास स्थित नगरों की गतिविधियों का अध्ययन आवश्यक हो जाता है। उदार आर्थिक नीति के कारण नगरीय अर्थव्यवस्था में परिवर्तन आ रहे हैं। इस प्रकार नगर नियोजन नगर के लिये आवश्यकता बन जाती है। इन-बातों को ध्यान में रखते हुए, नागरिकों के लिये बेहतर जीवन स्तर की प्राप्ति ही नियोजन का अंतिम लक्ष्य है। उक्त आधार पर देवास नगर के मुख्य कार्यकलापों पर विचार किया जाना आवश्यक होगा।

(अ) प्रशासनिक केन्द्र

देवास नगर का इतिहास बहुत पुराना है। जूनियर-सीनियर देवास की जुड़वा रियासतों (छोटी पाती-बड़ी पाती) के शासक पुराने परमार वंशज के वारिस थे। सन् 1956 में राज्य पुनर्गठन के पश्चात् देवास नगर मध्य भारत का एक भाग बन गया। देवास आज मालवा क्षेत्र का प्रमुख जिला है तथा यहां पर जिला स्तर के विभिन्न शासकीय कार्यालय कार्यरत हैं।

(ब) व्यापार एवं वाणिज्यिक

देवास नगर राष्ट्रीय राज्य मार्ग क्र. 3, नये राष्ट्रीय राज्य मार्ग क्र. 86 एवं राज्य मार्ग क्र. 18 के संगम पर स्थित होकर पश्चिमी रेलवे एवं मध्य रेलवे से भी जुड़ा हुआ है। देश के प्रमुख वाणिज्यिक नगर इन्दौर से निकट स्थापित होने से यह नगर व्यापार एवं वाणिज्यिक दृष्टि से प्रमुख स्थान रखता है। यह नगर कृषि उपज, तेल बीजों तथा वनोपज का एक बड़ा मण्डी केन्द्र है। यहां पर बैंक नोट प्रेस एवं अग्रणी व्यवसायिक संस्थानों के कार्यालय भी स्थित हैं।

(स) औद्योगिक केन्द्र

औद्योगिक दृष्टि से यह नगर उपयुक्त स्थान पर स्थित होने से तथा प्रदेश के इन्दौर एवं उज्जैन दो प्रमुख विकासशील नगरों से निकटस्थ होने से तथा बढ़ते कुछ औद्योगीकरण के कारण पिछले दशकों में यह नगर प्रमुख औद्योगिक केन्द्र के रूप में सामने आया है। यहां स्थित औद्योगिक इकाईयों द्वारा विभिन्न प्रकार की वस्तुओं एवं रसायनों का उत्पादन किया जाता है। वर्तमान में औद्योगीकरण का स्थिरीकरण हुआ है, इसका मुख्य कारण जल प्रदाय की कमी है। अतः इस ओर विशेष ध्यान देकर समस्या का निराकरण करना अति-आवश्यक है।

2.7 नियोजन अवधारणा

किसी भी नगर का आकार एवं स्वरूप प्राकृतिक तथा मानवीय प्रतिरूप से प्रभावित होता है क्षेत्र की स्थल आकृतियां, पहाड़, नदी, नालें, तलाब आदि नगर के भौतिक स्वरूप को प्रभावित करते हैं। नगर विन्ध्य पहाड़ियों के समतल पठार के उत्तरी-दक्षिणी ढाल पर चामुण्डा पहाड़ी के चारों ओर स्थित है।

बम्बई-आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग क्रं. 3 नगर के मध्य से गुजरने के कारण भौतिक वृद्धि प्रभावित हुई है। नगर का आंतरिक यातायात एवं क्षेत्रीय-उपक्षेत्रीय यातायात इसी मार्ग पर होने के कारण दुर्घटनाएं एवं बाधाएं उत्पन्न होती रहती हैं तथा वायु प्रदूषण एवं ध्वनि प्रदूषण भी अधिक होता है। अंगीकृत विकास योजना 1991 में प्रस्तावित मुख्य मार्गों का विकास न होने के कारण इन प्रस्तावित मुख्य मार्गों के बीच का क्षेत्र अविकसित रह गया है तथा नगर का मुख्य विकास राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राजमार्ग पर ही सिमट कर रह गया है।

देवास विकास योजना 2011 की विकास अवधारणा निम्न बिन्दुओं पर आधारित है :—

- अ. नगर को बहु-आयामी केन्द्र बनाना.
- ब. स्व-सक्षम निवेश इकाईयां, मूलभूत सेवाओं एवं सुविधाओं के साथ
- स. आवासीय क्षेत्रों का कार्य केन्द्रों से सामिप्य.

2.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन

वर्तमान कमी एवं देवास में हुये विकास एवं भविष्य की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये प्रस्तावित भू-आवंटन 2011 निर्धारित किया गया है. सारणी 2 सा-3 यह व्यक्त करती है कि वर्तमान भूमि उपयोगिता दर वर्ष 2001 में 8.94 हेक्टेयर प्रति 1000 व्यक्ति है.

औद्योगिक एवं वाणिज्यिक नगर की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुये वर्ष 2011 के लिये 11.62 हेक्टेयर प्रति 1000 व्यक्ति की दर से भू-आवंटन किया गया है. उक्त प्रस्तावित भू-आवंटन सामान्य प्रकार के नगरों के भू-आवंटन से लगभग 3 अधिक है, इसका मुख्य कारण नगर का औद्योगिक केन्द्र होना है. औद्योगिक उपयोग के अंतर्गत 2.84 हेक्टेयर प्रति 1000 व्यक्ति भूमि उपयोग प्रस्तावित किया गया है. निम्न सारणी में भूमि उपयोग वितरण दर्शाया गया है.

देवास : भूमि आवंटन—2011

2-सा-3

| क्र. | भूमि उपयोग | वर्तमान विकसित क्षेत्र (2001) | | | प्रस्तावित विकास (2011) | | |
|---------|--------------------------------|----------------------------------|---------|------|----------------------------|---------|-------|
| | | क्षेत्रफल | प्रतिशत | दर | क्षेत्रफल | प्रतिशत | दर |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | आवासीय | 812.00 | 39.50 | 3.54 | 1809.00 | 38.92 | 4.52 |
| 2. | वाणिज्यिक | 64.00 | 3.11 | 0.27 | 190.00 | 4.09 | 0.47 |
| 3. | औद्योगिक | 702.00 | 34.12 | 3.05 | 1135.00 | 24.42 | 2.84 |
| 4. | सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक | 105.00 | 5.10 | 0.46 | 211.00 | 4.54 | 0.53 |
| 5. | आमोद-प्रमोद | 51.00 | 2.47 | 0.22 | 630.00 | 13.55 | 1.58 |
| 6. | यातायात एवं परिवहन | 323.00 | 15.70 | 1.40 | 673.00 | 14.48 | 1.68 |
| योग . . | | 2057.00 | 100.00 | 8.94 | 4648.00 | 100.00 | 11.62 |

टीप.—(1) वर्ष 2001 की जनसंख्या 2.30 लाख (2) प्रस्तावित 2011 की जनसंख्या 4.00 लाख.

स्रोत.—मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण.

2.8.1 जनसंख्या वितरण

देवास विकास योजना हेतु स्वसक्षम तीन निवेश इकाईयों के रूप में नगर विकास के प्रस्ताव तैयार किये गये हैं। वर्तमान घनत्व को ध्यान में रखते हुये अनुमानित जनसंख्या निवेश इकाईयों के मध्य वितरित करने का प्रयास किया गया है।

देवास : जनसंख्या एवं क्षेत्रफल विवरण (निवेश इकाईवार)

2-सा-4

| क्र. | निवेश इकाई | प्रस्तावित क्षेत्र (हेक्टेयर में) | अनुमानित जनसंख्या (2011) |
|---------|-------------------|--|-------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | निवेश इकाई क्र. 1 | 1092.00 | 1,30,000 |
| 2. | निवेश इकाई क्र. 2 | 1726.00 | 1,05,000 |
| 3. | निवेश इकाई क्र. 3 | 1830.00 | 1,65,000 |
| योग . . | | 4648.00 | 4,00,000 |

2.8.2 प्रमुख कार्य केन्द्र

औद्योगिक केन्द्र, राज्य एवं केन्द्र सरकार के कार्यालय, रेल्वे, व्यापारिक, वाणिज्यिक, यातायात एवं परिवहन, बड़े पैमाने पर निर्माण व्यवसायिक सेवाएं आदि प्रमुख कार्य केन्द्र के अंतर्गत आते हैं। यहां प्रमुख नियोक्ता राज्य सरकार, केन्द्र सरकार के साथ-साथ सार्वजनिक उद्यम, निजी उद्यम यातायात एवं सेवा क्षेत्र है।

बम्बई-आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.-3 पर स्थित औद्योगिक क्षेत्र, बैंक नोट प्रेस, कृषि उपज मण्डी मध्य क्षेत्र के आस-पास स्थित शासकीय कार्यालय तथा वर्तमान नगर का वाणिज्यिक क्षेत्र, नगर के प्रमुख कार्य केन्द्र हैं। यह कार्य केन्द्र प्रतिदिन यातायात के दबाव को बढ़ाकर मिश्रित प्रकार का यातायात उत्पन्न करते हैं, इससे यात्रा समय में वृद्धि होती है। अतः कार्य केन्द्रों को आवासीय क्षेत्रों के पास रखने के प्रस्ताव विकास योजना 2011 में दिए गये हैं।

2.8.3 औद्योगिक क्षेत्र

भारत के औद्योगिक मानचित्र पर सत्तर के दशक में देवास एक औद्योगिक केन्द्र के रूप में उभरकर सामने आया। इसका मुख्य कारण राष्ट्रीय यातायात संरचना में देवास की स्थिति, यहां पर स्थित आधार-भूत सुविधाएं एवं श्रमिकों का उपलब्ध होना तथा केन्द्र सरकार की औद्योगिक नीति है। औद्योगिक दबाव को समाहित करने के लिए औद्योगिक क्षेत्र बम्बई-आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग पर तथा एक औद्योगिक क्षेत्र उज्जैन मार्ग पर लगभग 500 हेक्टेयर क्षेत्र में विकसित है।

इन औद्योगिक क्षेत्रों का विवरण निम्न सारणी में दिया गया है :—

देवास : औद्योगिक क्षेत्रों का विवरण

2-सा-5

| क्र. | औद्योगिक क्षेत्र का नाम | स्थापना वर्ष | क्षेत्रफल (हेक्टेयर में) | कुल विकसित भूखण्ड |
|------|--|--------------|-----------------------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | औद्योगिक क्षेत्र क्र.-1 बम्बई-आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.-3 | 1973 | 215.00 | 119 |
| 2. | औद्योगिक क्षेत्र क्र.-2 बम्बई-आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.-3 | 1975 | 182.50 | 139 |
| 3. | औद्योगिक क्षेत्र क्र.-3 बम्बई-आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.-3 | 1982-83 | 103.18 | 101 |
| 4. | औद्योगिक क्षेत्र उज्जैन मार्ग | 1965 | 20.02 | 45 |
| 5. | औद्योगिक क्षेत्र सिया सिया लेदर काम्पलेक्स राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.-3 | 1978 | 20.78 | 69 |

स्रोत.—जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र देवास.

इसके अतिरिक्त मेसर्स चामुण्डा स्टेण्डर्ड मि.लि. बालगढ़, मेसर्स गाजरा गियर्स लि. स्टेशन रोड, मेसर्स किल्लोस्कर ब्रदर्स लि. बैंक नोट प्रेस, मेसर्स एस. एण्ड एच. गियर्स, मेसर्स स्टील ट्यूब्स ऑफ इण्डिया ग्राम कालूखेड़ी, मेसर्स एस. पी. आई. बायप्लस ट्यूब प्रा.लि. कालूखेड़ी, मेसर्स एस.टी.आई.सी.आर. रोलस मिल कालूखेड़ी, मेसर्स हिन्द सिन्थेटिक ग्राम कलमा, मेसर्स लक्ष्मी साल्वेक्स ग्राम दुर्गापुर, मेसर्स गढ़ा यूटीन ब्राश टूल्स लि. ग्राम लौहार पीपल्या, मेसर्स अल्पाईन बायोटेक लि. ग्राम सिया, मेसर्स एम. पी. ग्लायकेन लि. ग्राम बिलावली कुछ ऐसे प्रमुख उद्योग हैं जो कि औद्योगिक क्षेत्रों के बाहर निजी स्वामित्व की भूमियों पर कार्यरत हैं. उपरोक्त सारणी से यह ज्ञात होता है कि वर्ष 1973 के पश्चात् मुख्य रूप से बम्बई-आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित औद्योगिक क्षेत्रों में भूखंडों की उपलब्धता रही है. वर्तमान में कार्यरत विभिन्न प्रकार के उद्योग लगभग 21,000 श्रमिकों को रोजगार प्रदान कर रहे हैं. विकास योजना 2011 में औद्योगिक उपयोग हेतु 433.00 हेक्टेयर क्षेत्र अतिरिक्त प्रस्तावित किया गया है.

2.8.4 वाणिज्यिक क्षेत्र

वाणिज्यिक क्षेत्र के क्रियान्वयन का वर्णन अध्याय-1 में किया जा चुका है। मध्य क्षेत्र का नगर केन्द्र आज भी विस्तारित नगर एवं चलायमान जनसंख्या की आवश्यकताओं की पूर्ति करता हुआ मुख्य व्यापार केन्द्र के रूप में कार्यरत है। मुख्य परिवहन गलियारे में अलग-अलग वाणिज्यिक कार्य-कलापों की सघनता से वाहन विराम स्थल एवं यातायात समस्या उत्पन्न हुई है। देवास विकास योजना के प्रस्ताव निम्न नीति पर आधारित होंगे :—

1. मध्य क्षेत्र को "नगर केन्द्र" जैसा ही अपना स्वरूप रखने का प्रस्ताव है।
2. उपयुक्त स्थलों पर पदानुक्रमिक दुकान केन्द्रों का प्रस्ताव किया गया है, ताकि वर्तमान में नगर पर बढ़ते हुये दबाव एवं इससे आगे-आगे आवासीय उपयोगों को वाणिज्यिक में परिवर्तन को कम किया जा सके।
3. भूमि उपयोग एवं यातायात समस्या उत्पन्न करने वाले थोक व्यापार एवं अक्षम उपयोगों का पुनर्वास, देवास विकास योजना 2011 में थोक एवं फुटकर बाजार के प्रस्ताव तैयार किये गये हैं।

अ. फुटकर वाणिज्यिक क्षेत्र

पंच-स्तरीय फुटकर वाणिज्यिक क्षेत्र उपयुक्त स्थल पर प्रस्तावित किये गये हैं—

1. मध्य क्षेत्र को केन्द्र मानकर नगर केन्द्र का प्रमुख मार्गों पर विस्तार।
2. सभी निवेश इकाईयों में निवेश इकाई केन्द्र।
3. खण्ड स्तर पर दुकान केन्द्र।

अन्य दो स्तरीय दुकान-कारोबार क्षेत्र, उप-खण्ड एवं सुलभ दुकानें योजना प्रस्ताव में नहीं दिखाये गये हैं।

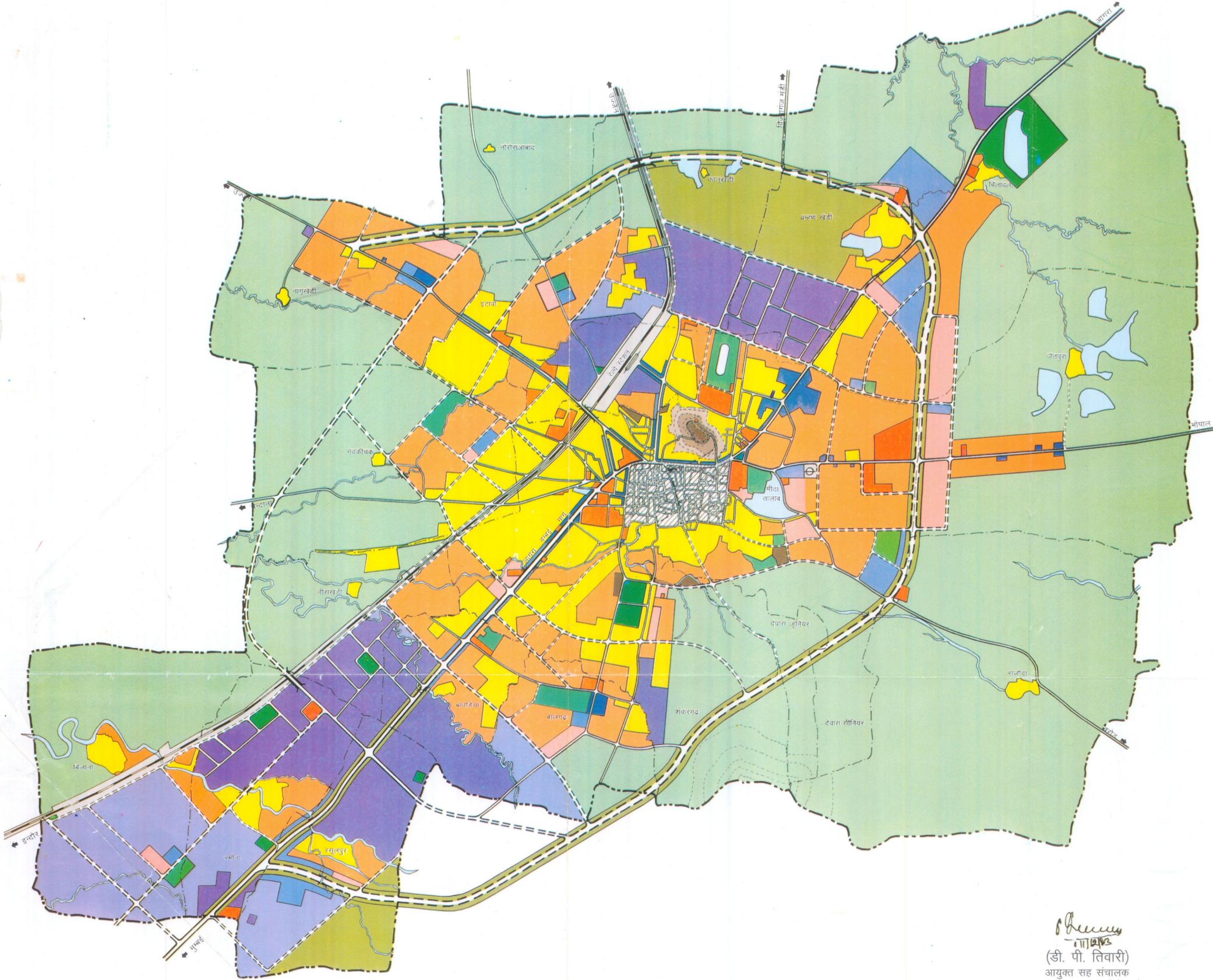
ब. थोक वाणिज्यिक क्षेत्र :

1. मण्डी
2. भण्डारगृह शीतगृह एवं मालगोदाम
3. वर्गीकृत बाजार

प्रस्तावित योजना में वाणिज्यिक उपयोग के अधीन 190.00 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र को भी सम्मिलित करती है। प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों का विवरण निम्न सारणी में

DEWAS देवास

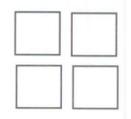
DEVELOPMENT PLAN विकास योजना



वर्तमान प्रस्तावित
EXISTING PROPOSED

| | | |
|-------------------------------|--|---------------------------------|
| RESIDENTIAL | | आवासीय |
| COMMERCIAL | | वाणिज्यिक |
| INDUSTRIAL | | औद्योगिक |
| PUBLIC & SEMI PUBLIC | | सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक |
| RECREATIONAL | | आमोद प्रमोद |
| PARK | | उद्यान |
| MELA GROUND | | मेला मैदान |
| PLAY GROUND & STADIUM | | खेल मैदान / स्टेडियम |
| CITY FOREST & ENVIRONMENTAL | | नगर वन एवं पर्यावरण वानिकी |
| TOURIST/PILGRIM | | पर्यटक/दर्शनार्थी स्थल |
| TRANSPORTATION | | यातायात |
| ROAD | | मार्ग |
| BUS - STAND | | बस स्थानक |
| RAILWAY - LINE | | रेल्वे लाईन |
| RAILWAY - STATION | | रेल्वे स्टेशन |
| OVER BRIDGE | | पुल |
| PUBLIC UTILITIES & FACILITIES | | सार्वजनिक सेवायें एवं सुविधायें |
| AGRICULTURAL | | कृषि |
| WATER BODIES | | जलाशय |

(Signature)
 (डी. पी. तिवारी)
 आयुक्त सह संचालक
 नगर तथा ग्राम निवेश
 मध्य प्रदेश भोपाल



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्य प्रदेश

दर्शाया गया है :—

देवास : वाणिज्यिक कार्य केन्द्र

2-सा-6

| क्र. | विवरण | स्थिति | क्षेत्रफल हेक्टेयर में |
|------|---|-------------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | थोक एवं विशिष्ट बाजार (शाजापुर मार्ग के दक्षिण-पूर्व की ओर वाय-पास से लगकर). | निवेश इकाई क्र. 1 | 23.00 |
| 2. | शीतगृह गोदाम एवं भण्डारगृह (शाजापुर मार्ग के उत्तर-पश्चिम की ओर वाय-पास के संगम पर). | निवेश इकाई क्र. 3 | 15.00 |
| 3. | मण्डियाँ : | | |
| | अ- अनाज एवं किराना मण्डी | निवेश इकाई क्र. 1 एवं 3 | 28.00 |
| | ब- पशु बाजार एवं घास मण्डी (राजोद मार्ग एवं वाय-पास के संगम पर). | निवेश इकाई क्र. 1 | 5.00 |
| | स- सब्जी मण्डी एवं फल बाजार (राजोद मार्ग एवं वाय-पास के संगम पर). | निवेश इकाई क्र. 1 | 6.00 |
| | द- लोहा मण्डी (शाजापुर मार्ग के उत्तर- पश्चिम की ओर वाय-पास के संगम पर). | निवेश इकाई क्र. 3 | 5.00 |
| | इ- भवन निर्माण सामग्री (शाजापुर मार्ग के उत्तर- पश्चिम की ओर वाय-पास के संगम पर). | निवेश इकाई क्र. 3 | 10.00 |
| | फ- कबाड़ी बाजार (शाजापुर मार्ग के उत्तर- पश्चिम की ओर वाय-पास के संगम पर). | निवेश इकाई क्र. 3 | 5.00 |
| 4. | वर्गीकृत बाजार : | | |
| | अ- यातायात नगर एवं मैकेनिक नगर. (ग्राम रसूलपुर में ए. बी. मार्ग एवं वाय-पास के संगम पर). | निवेश इकाई क्र. 2 | 10.00 |

| (1) | (2) | (3) | (4) |
|---------|---|---|--------|
| | ब- मिनी यातायात नगर (शाजापुर मार्ग के उत्तर- पश्चिम की ओर वाय-पास के संगम पर). | निवेश इकाई क्र. 3 | 5.00 |
| 5. | फुटकर दुकान केन्द्र : | | |
| | अ-नगर स्तर पर | मध्य क्षेत्र एवं उसके आस-पास में विस्तार | 30.00 |
| | ब- निवेश इकाई स्तर पर | निवेश इकाई में | 25.00 |
| | स- खण्ड स्तर पर | प्रत्येक खण्ड में | 23.00 |
| योग . . | | | 162.00 |

नोट.—वर्तमान अनाज एवं किराना मण्डी वर्ष 2011 तक की आवश्यकता की पूर्ति करेगी.

स्त्रोत.—नगर तथा ग्राम निवेश.

सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र के क्रियान्वयन का वर्णन अध्याय-1 में किया जा चुका है. प्रस्तावित योजना में सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग के अन्तर्गत 211.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है जो वर्तमान सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र को भी सम्मिलित करती हैं. प्रस्तावित क्षेत्र का विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है.

देवास : सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

2-सा-7

| क्र. | विवरण | स्थिति | क्षेत्रफल (हेक्टेयर में) |
|---------|-------------------------|-------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | प्रशासकीय कार्यालय | नि.इ.क्र.-1 | 30.00 |
| 2. | टाऊन हाल | नि.इ.क्र.-1 | 1.50 |
| 3. | आर्ट गैलरी एवं म्युजियम | नि.इ.क्र.-1 | 1.50 |
| 4. | सिटी क्लब | नि.इ.क्र.-1 | 1.00 |
| 5. | लायब्रेरी | नि.इ.क्र.-1 | 1.00 |
| 6. | आडीटोरियम | नि.इ.क्र.-1 | 1.50 |
| 7. | सामान्य कालेज | नि.इ.क्र.-1 | 20.00 |
| 8. | निवेश इकाई स्तर पर | | 49.50 |
| योग . . | | | 106.00 |

स्त्रोत.—नगर तथा ग्राम निवेश.

नोट.—वर्तमान जिला अस्पताल मेटरनिटी सुविधा सहित वर्ष 2011 तक की आवश्यकता की पूर्ति करेगा.

2.9 आवास

नगर के विभिन्न आय वर्गों के लोगों की क्रय क्षमता के अनुरूप सभी के लिये, आवासीय क्षेत्र उपलब्ध कराने की नीति विकास योजना का महत्वपूर्ण लक्ष्य है। इस प्रकार के प्रावधान आश्रय गृह उपलब्ध कराने के अतिरिक्त नगरवासियों के सामाजिक एवं आर्थिक उत्थान तथा जीवन मूल्यों के उत्थान में सहायक होंगे। इस प्रकार के प्रमुख घटकों में आवास एक है। यह सशक्त सामुदायिक विकास करने का अवसर प्रदान करता है तथा सामाजिक एवं सांस्कृतिक परिवर्तन का वाहक बनता है।

नगरीय अधोसंरचना संरचना के संदर्भ में आवास का विभिन्न कार्य केन्द्रों तथा सामाजिक, सांस्कृतिक गतिविधियों से सशक्त स्थलीय संबंध है। किसी भी नगरीय क्षेत्र के लिए कार्य केन्द्रों, औद्योगिक क्षेत्रों एवं विभिन्न सुविधाओं की सूक्ष्मता को ध्यान में रखते हुए रिहाशसी क्षेत्रों में उचित संरचना प्रदान करना सफल नगर योजना की कुंजी है। आवास का तात्पर्य केवल आवासीय स्थल अथवा रहवासी इकाईयां प्रदान करना ही नहीं, बल्कि वृहत्तर सुधार कार्यक्रम है। प्रत्येक आवासीय क्षेत्र रहवास आवश्यकताओं की पूर्ति अतिरिक्त आवास से प्रासंगिक अन्य आवश्यकताओं की पूर्ति करता है, जिसमें निम्न सम्मिलित हैं :-

- पारिवारिक आवश्यकताओं के अनुरूप आवासीय क्षेत्र एवं उसका आसान शर्तों पर आवंटन का प्रावधान।
- पानी, विद्युत एवं निस्तार जैसी जन-उपयोगी सुविधाओं की सुगमता तथा वहन करने योग्य अन्तर एवं आन्तरिक आवागमन का प्रावधान।
- सामाजिक सुविधाएँ जैसे शिक्षा, स्वास्थ्य, आमोद-प्रमोद आदि का प्रावधान।
- सामाजिक मेल-जोल एवं सामुदायिक संगठन में प्रोन्नति करने वाली सक्षम आवासीय इकाईयों का प्रावधान।
- यातायात के साधन एवं सुविधाएँ, जो कार्य केन्द्रों, शिक्षा एवं अन्य सुविधाओं से उचित ढंग से सम्बद्ध हो की उपलब्धता।

2.9.1 गंदी बस्ती

मूलभूत आवश्यकताओं एवं सुविधा रहित समाज के अनौपचारिक मजदूर वर्ग की बसाहट गंदी बस्ती के नाम से पहचानी जाती है। देवास नगर में गंदी बस्तियों की संख्या 81 है। इनमें लगभग 1,11,891 व्यक्ति निवासित है। इस प्रकार गंदी बस्ती में निवास कर रही जनसंख्या देवास नगर की कुल जनसंख्या का लगभग 48 प्रतिशत है। गंदी बस्ती क्षेत्र में लगभग 7191 झुग्गी झोपड़ियां स्थित हैं जिसमें लगभग 40,000 व्यक्ति निवासित हैं।

स्थानीय संस्थाओं द्वारा गंदी बस्तियों के लिये पर्यावरण सुधार योजनाएं क्रियान्वित की गई हैं। देवास नगर निगम सीमा के अंतर्गत गंदी बस्तियों का विवरण निम्न सारणी में दिया गया है।

देवास : गन्दी बस्ती

2-सा-8

| क्र. | गंदी बस्ती | संख्या | जनसंख्या | क्षेत्रफल (हेक्टेयर में) |
|---------|----------------------------|--------|----------|----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | अधिसूचित बस्तियां | 36 | 80649 | 80.60 |
| 2. | नगर निगम द्वारा प्रस्तावित | 45 | 31242 | 31.24 |
| योग . . | | 81 | 111891 | 111.84 |

स्त्रोत.—जिलाध्यक्ष कार्यालय एवं नगर पालिक निगम, देवास

उपरोक्त गन्दी बस्ती क्षेत्रों का पर्यावरण सुधार एवं उन्नयन किया जाकर मूल-भूत सेवा सुविधाओं एवं अधोसंरचना का विकास किया जाना प्रस्तावित है.

2.9.2 आवास इकाईयों की कमी

सामाजिक एवं आर्थिक परिवर्तनों के फलस्वरूप भविष्य में संयुक्त परिवार का विभक्तिकरण सम्भावित है. जनगणना 2001 के अनुसार देवास नगर निगम क्षेत्र में 45248 परिवार 43540 आवासों में निवासित हैं. इस आधार पर औसत परिवार आकार 5.10 व्यक्तियों का आता है, जबकि प्रति आवास निवासित व्यक्तियों की औसत संख्या 5.30 आती है. प्रत्येक परिवार को एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता के मान से 1708 आवासों की कमी परिलक्षित होती है.

नगर में 7191 झुग्गी-झोपड़ियाँ, गन्दी बस्ती क्षेत्रों में पाई गई हैं, जिसमें से 90 प्रतिशत के पुर्ननिर्माण की आवश्यकता अनुभव की गई है. उपरोक्त के अलावा विभाग द्वारा किये गये सर्वेक्षण के आधार पर 8700 जीर्ण-शीर्ण एवं कच्चे आवास नगर में पाये गये, जिनमें से 80 प्रतिशत आवासों के पुर्ननिर्माण की आवश्यकता प्रतिपादित होती है. उक्त के आधार पर वर्तमान में आवासों की कमी का आंकलन निम्न सारणी में दर्शाया गया है.

देवास : आवासों की कमी

2-सा-9

| क्र. | विवरण | रहवासी इकाई आवासों की कमी | | |
|---------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|-------|
| | | कुल | पुर्नस्थापना का प्रतिशत | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | वर्ष 2001 तक की कमी | — | — | 1708 |
| 2. | जीर्ण-शीर्ण एवं कच्चे आवास | 8700 | 80% | 6960 |
| 3. | झुग्गी-झोपड़ी | 7191 | 90% | 6472 |
| योग . . | | - | - | 15140 |

उपरोक्तानुसार वर्तमान में देवास नगर में लगभग 15140 आवासों की कमी का आंकलन किया गया है. वर्ष 2011 की अनुमानित जनसंख्या के लिए आवासों की आवश्यकता एवं अतिरिक्त परिवारों का अनुमान निम्न सारणी में दर्शाया गया है.

देवास : अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता—2011

2-सा-10

| क्र. | विवरण | आवास इकाईयों की आवश्यकता | |
|------|---|--------------------------|-------|
| | | 2001 | 2011 |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | जनसंख्या (लाखों में) | 2.30 | 4.00 |
| 2. | अतिरिक्त जनसंख्या (लाखों में) | — | 1.70 |
| 3. | औसत परिवार आकार | 5.10 | 5.00 |
| 4. | अतिरिक्त परिवार (हजारों में) | — | 34000 |
| 5. | वर्ष 2011 में 90 प्रतिशत परिवारों को आवास की आवश्यकता | — | 30600 |
| 6. | वर्ष 2001 की आवासीय आवश्यकता को शामिल करते हुये आवास (+) | 15140 | 45740 |
| 7. | निवास योग्य रहवास इकाईयों का प्रतिवर्ष एक प्रतिशत की दर से पुनर्स्थापना | — | 3952 |
| 8. | वर्ष 2001 की आवास कमी को सम्मिलित करते हुये कुल आवास (+) आवश्यकता. | 15140 | 49692 |

(+) वर्ष 2001 की कमी

वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार परिवार का औसत आकार 5.10 है. अनुमानित है कि वर्ष 2011 में यह राष्ट्रीय मानक 5 व्यक्ति तक पहुंच जायेगा. अतः उपरोक्त के आधार पर वर्तमान आवासों की कमी सम्मिलित करते हुये अनुमानित है कि वर्ष 2011 तक 49692 नवीन आवासों की आवश्यकता होगी.

2.9.3 आवास प्रकार

वर्ष 2011 में अनुमानित आवास आवश्यकता लगभग 49692 होगी, जो समाज के सभी आय वर्ग को समाहित करेगी. अतः यह प्रासंगिक है कि अनौपचारिक वर्ग, मध्यम आय वर्ग एवं उच्च आय वर्ग के परिप्रेक्ष में आवास आवश्यकता

को विभाजित करें. इसका विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है :—

देवास : आय समूह अनुसार रहवासी इकाईयों की आवश्यकता

2-सा-11

| क्र. | आय समूह | रहवासी इकाई | |
|------|--------------------------|-------------|--------|
| | | प्रतिशत | संख्या |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग | 40 | 19878 |
| 2. | निम्न आय वर्ग | 30 | 14907 |
| 3. | मध्यम आय वर्ग | 25 | 12423 |
| 4. | उच्च आय वर्ग | 05 | 2484 |
| | | योग : 100 | 49692 |

2.10 नीति-पहल क्षेत्र

उक्त अध्ययनों से यह स्पष्ट होता है कि निवास योग्य आवासीय क्षेत्र के विकास के लिए कम से कम 10 वर्षों का समय आवश्यक है. आवासीय विकास को बढ़ावा देने के लिए कुछ नीतिगत पहल आवश्यक है, जो निम्नानुसार है :—

- (क) भूमि विकास को बढ़ावा देने हेतु सार्वजनिक अभिकरणों को गतिशील एवं समन्वित करना आवश्यक होगा. भूमि विकास के लिए राज्य शासन की नीतियों पर आधारित भू-स्वामियों, भूमि विकासकर्ताओं, समुदायिक समूह एवं हितग्राहियों की भागीदारी आवश्यक है.
- (ख) नगर स्तर की अधोसंरचना एवं सार्वजनिक सुविधाओं के विकास के लिए भूमि तथा अन्य संसाधनों का राज्य शासन द्वारा स्वीकृत नीति के तहत निर्धारण.
- (ग) निजी संस्थाओं एवं सामुदायिक संस्थाओं द्वारा भूमि के विकास में किये जा रहे प्रयत्नों को बढ़ावा देना.
- (घ) भूमि के पुर्नउपयोग को सम्मिलित करते हुये आवास हेतु भूमि की सरल/सतत् आपूर्ति बनाये रखने हेतु नीतियों को बढ़ावा देना.

- (इ) रहवास हेतु नियोजन एवं विकास के मापदण्डों का पुनर्विलोकन (घनत्व, आच्छादित क्षेत्र, सीमांत खुला क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात, भूमि विभाजक मापदण्ड) जिससे भूमि विकास एवं रहवासी निर्माण में जलवायु, ऊर्जा उपयोग में कमी, भूमि की उपयोग दक्षता एवं लागत अनुकूलन के लक्ष्य की प्राप्ति हो।
- (च) सामुदायिक संस्थागत प्रयासों द्वारा वर्तमान रहवासी क्षेत्रों में अधोसंरचना के उन्नयन की नीति।
- (छ) स्वीकार्य आवासीय क्षेत्र एवं रहवासी योग्य निर्मित मकानों के नियमितकरण हेतु नीति।
- (ज) नियोजन एवं विकास अनुज्ञा की प्रक्रिया का सरलीकरण।

2.11 आवासीय क्षेत्रों का नियोजन एवं रूपांकन

आवासीय क्षेत्रों के विकास के लिये योजना इस प्रकार तैयार की गई है कि कार्यस्थल, सार्वजनिक सुविधाओं से निकट रहे। इन आवासीय क्षेत्रों को आत्मनिर्भर आवासीय खण्डों के रूप में विकसित किया जावेगा। जिनमें दिन प्रतिदिन आवश्यकताओं तथा सामाजिक, सांस्कृतिक व मूलभूत स्वास्थ्य सुविधाओं, शिक्षा, सुलभ दुकानें एवं सामुदायिक आवश्यकताओं के प्रस्ताव उनके आवासीय क्षेत्रों के निकट किये गये हैं। इस योजना में भवनों की आकृतियों अनुसार आवासीय क्षेत्र का विस्तृत नियोजन एवं रूपांकन प्रस्तावित किया गया है, जिसमें स्वयं पोषित रहवास, समूह आवास/निगमित विकास आदि का समावेश किया जावेगा।

(अ) आवासीय घनत्व एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात

आवासीय घनत्व को प्राप्त करने का मूल आधार, नगरीय भूमि को अनुकूलतम उपयोग करने एवं आत्मनिर्भर विकास प्राप्त करना है। जिससे वांछित स्तर के जीवन मूल्यों को प्राप्त किया जा सके इसे प्राप्त करने के लिए निम्न तथ्यों पर विचार किया गया है :—

- वर्तमान घनत्व, पुनर्विकास एवं पुनरूत्थान।
- भूमि मूल्य परिवर्तन।
- वर्तमान अधोसंरचना की क्षमता एवं उसे बढ़ाने की सम्भावनाएँ।

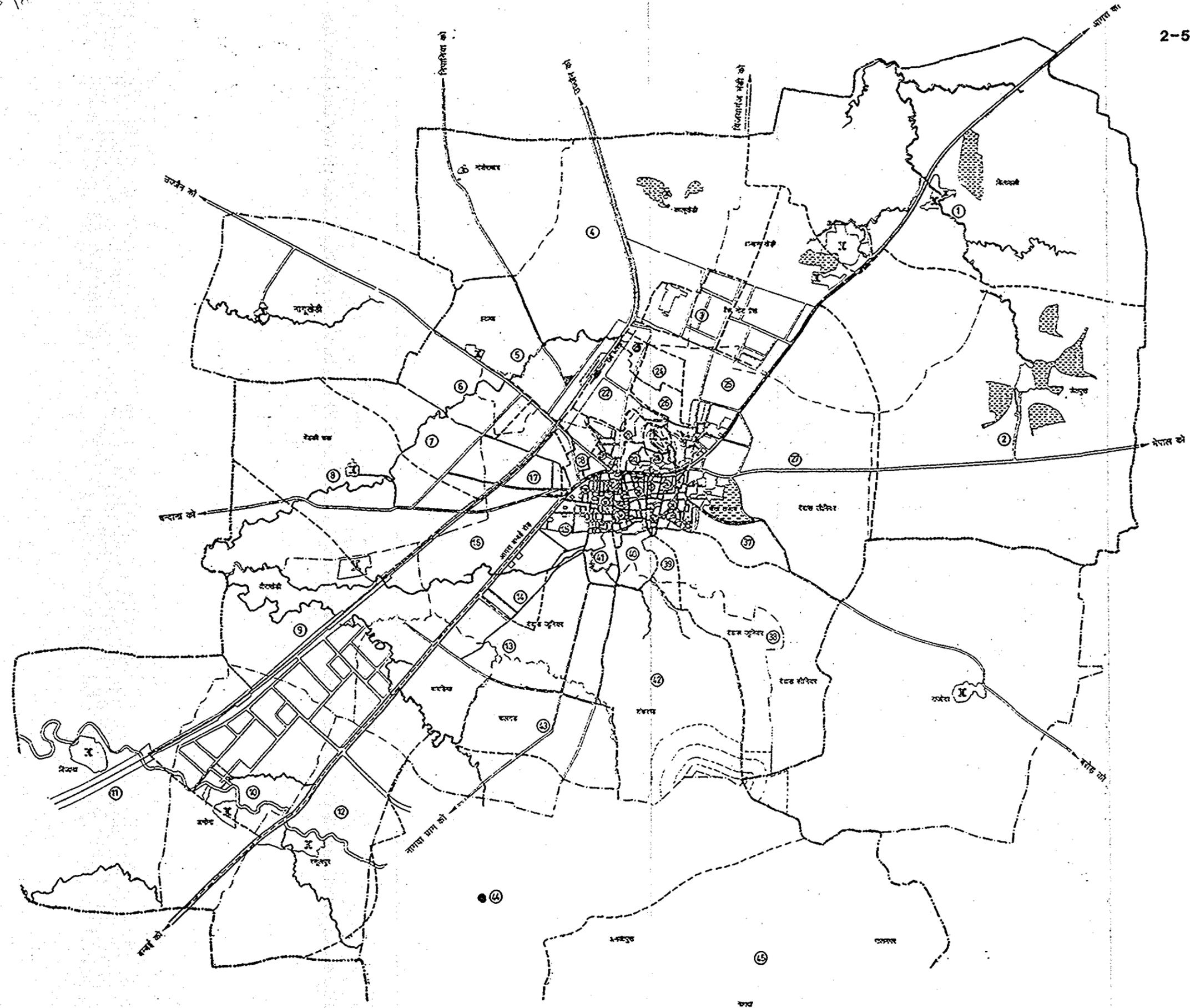
उपरोक्त तथ्यों के आधार पर वर्तमान नगर निगम वार्ड अनुसार जनसंख्या घनत्व तथा फर्शी क्षेत्रानुपात निम्नानुसार प्रस्तावित किया गया है।

सामान्यतः नगर में फर्शी क्षेत्रानुपात 1.00 से 1.25 रखा गया है, किन्तु नगर के मध्यवर्ती क्षेत्र के लिए यह अनुपात अधिक निर्धारित किया गया है, चूंकि इन क्षेत्रों में सीमांत खुला क्षेत्र कम रहता है तथा भू-तल पर निर्मित क्षेत्र अधिक होता है।

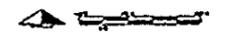
33/12

देवास

2-5, नगर पालिक निगम वार्ड



- निवेश क्षेत्र सीमा
- ग्राम सीमा
- वार्ड सीमा



- आवासीय क्षेत्रों के पास सेवा क्षेत्रों की स्थापनाएं,
- आवासीय परिक्षेत्रों में रैन बसेरा सह-सेवा स्थापनागृहों का प्रावधान.
- निर्माण स्थलों के समीपस्थ आवागमन एवं रहवास की व्यवस्था का प्रावधान.

2.12 निवेश इकाई

निवेश क्षेत्र को तीन निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया है. विकास योजना 1991 में दर्शाई गई निवेश इकाईयों की सीमा को संशोधित करते हुये निवेश क्षेत्र सीमा तक बढ़ाया गया है. अब प्रत्येक निवेश इकाई में वर्तमान एवं प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र के साथ-साथ गैर नगरीय भूमि/कृषि क्षेत्र भी शामिल है.

2.13 नगरीय ग्राम

निवेश क्षेत्र के अंतर्गत कुल 18 ग्राम शामिल है, इनमें से ग्राम राजौदा एवं नागूखेड़ी को छोड़कर समस्त ग्राम नगर निगम सीमा के अन्तर्गत आते हैं.

2.14 असंगत भूमि उपयोग

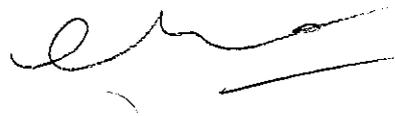
देवास विकास योजना 1991 में अधिक कोलाहल उत्पन्न करने वाले क्षेत्र के साथ-साथ सामान उतारने-चढ़ाने की सुविधा से रहित भीड़-भाड़ एवं पहुंच विहीनता के कारण कार्यशीलता में अक्षमता वाले कुछ उपयोगों को उनके वर्तमान स्थल से स्थानांतरित करने का प्रस्ताव निम्न सारणी अनुसार पुनः प्रस्तावित है.

देवास : भूमि उपयोग का पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का विकास

2-सा-13

| क्र. | वर्तमान उपयोग | वर्तमान स्थिति | प्रस्तावित स्थान | रिक्त होने पर उपयोग |
|------|----------------------|--|-------------------|---------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | दाल एवं तेल मिल | सरदार पटेल मार्ग, एम.जी. मार्ग, स्टेशन मार्ग (फतेसिंह मार्ग) | निवेश इकाई क्र.-2 | आवासीय |
| 2. | पशु बाजार | स्टेशन मार्ग, ओलांपिक ग्राउंड | निवेश इकाई क्र.-1 | मार्ग एवं खेल का मैदान. |
| 3. | घास की फुटकर दुकानें | उज्जैन मार्ग एवं ईदगाह मार्ग, जीवाजी चौक एवं अन्य मार्गों पर | निवेश इकाई क्र.-1 | मार्ग विस्तार पार्किंग एवं खुला स्थल. |
| 4. | आरा मशीनें | स्टेशन मार्ग, ए.बी. मार्ग एवं उज्जैन मार्ग | निवेश इकाई क्र.-2 | वाणिज्यिक एवं मार्ग विस्तार. |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-----|------------------------------|---|--|--|
| 5. | चामुण्डा टेकरी | टेकरी के नीचे चारों ओर स्थित अवैध विकास/निर्माण. | निवेश इकाई क्रं.-1,2,3 | वृक्षारोपण एवं दोनों चढ़ाई के मार्ग पर पार्किंग. |
| 6. | बस स्टेण्ड | ए.बी. रोड | निवेश इकाई क्रं.-1 | नगर बस स्थानक निजी बस स्थानक एवं पार्किंग |
| 7. | समस्त-असंगत दुकानें मार्केट. | मध्यक्षेत्र में स्थित | निवेश इकाई क्रं.-1 | वाणिज्यिक/मार्ग |
| 8. | ट्रक स्थानक एवं गैरेज | ए.बी. मार्ग, उज्जैन मार्ग, भोपाल मार्ग, स्टेशन मार्ग एवं अन्य मार्गों पर स्थित. | निवेश इकाई क्रं.-2 एवं 3 | मार्ग विस्तार एवं वाणिज्यिक. |
| 9. | गोदाम | डाकघर के पीछे | निवेश इकाई क्रं.-3 | सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक. |
| 10. | सब्जी/फल की फुटकर दुकानें | शालिनी मार्ग जेल मार्ग एवं अन्य मार्ग पर स्थित | निवेश इकाई क्रं.-1 (शालिनी मार्ग पर स्थित जेल विभाग की भूमि पर) | मार्ग |
| 11. | सब्जी मंडी/फल की दुकानें | जिवाजी चौक नावेल्टी चौराहा ईदगाह, जय प्रकाश मार्ग. | निवेश इकाई क्रं.-1 (खारी बावड़ी रोड स्थित पुरानी उपजेल की भूमि पर) | पार्किंग/खुला मार्ग |
| 12. | लोहा मण्डी | जय प्रकाश मार्ग (तीन बत्ती तिराहा तक). | निवेश इकाई क्रं.-3 | वाणिज्यिक |
| 13. | भवन सामग्री की दुकानें | ए.बी. मार्ग, उज्जैन मार्ग, स्टेशन मार्ग, जय प्रकाश मार्ग एवं अन्य मार्ग. | निवेश इकाई क्रं.-3 | वाणिज्यिक/मार्ग |
| 14. | कबाड़ी दुकानें/बाजार. | चूड़ी बाखल मार्ग तथा नगर के अन्य मार्गों पर स्थित. | निवेश इकाई क्रं.-3 | वाणिज्यिक/मार्ग |
| 15. | मछली एवं मटन मार्केट. | मध्य क्षेत्र में स्थित | निवेश इकाई क्रं.-1 | वाणिज्यिक/मार्ग |



2.15 आमोद-प्रमोद

आमोद-प्रमोद सदैव मानव जीवन का अंग रहा है। खुले स्थान, उद्यान एवं बगीचे आदि नगरीय जीवन के लिए आवश्यक हैं, जिनके सहारे नगर प्राणवायु, अर्थात् परिपुष्ट स्वास्थ्य ग्रहण करता है। सड़क के किनारे एवं विकसित विभिन्न क्षेत्रों के मध्य हरित पट्टी निर्मित करने का प्रस्ताव है। इसी के साथ-साथ जल स्रोतों के किनारे भी वृक्षारोपण प्रस्तावित है।

1. स्थानीय खुला क्षेत्र तंत्र

आवासीय खण्डों के विभिन्न अभिन्यास रूपांकन में औपचारिक एवं व्यवस्थित द्वितीयक स्तर के खुले क्षेत्र का प्रावधान किया गया है, जो कि निर्मित भवनों का अभिन्न भाग है। स्थानीय खुला क्षेत्र तंत्र आमोद-प्रमोद एवं समुदाय आधारित सामाजिक सुविधाओं को समाहित करते हुये निरंतरता के साथ क्षेत्रीय संरचना के रूप में प्रस्तावित किया गया है। तीसरे क्षेत्र के खुले क्षेत्र तंत्र के अंतर्गत पासवर्ती एवं खण्डों में प्रावधानित खुले क्षेत्र आते हैं, जिसमें पास वर्तीय उद्यान को समाहित किया गया है तथा जो सम्पूर्ण खुले क्षेत्र तंत्र से रेखीय रूप से अंततः सम्बद्ध हैं भौतिक सर्वेक्षण के आधार पर इस खुले क्षेत्र तंत्र को भू-स्वामियों एवं संबंधित विभाग/संस्था के सहयोग से विकसित किया जावेगा।

2. नगर स्तरीय उद्यान, दर्शनीय एवं पिकनिक स्थल

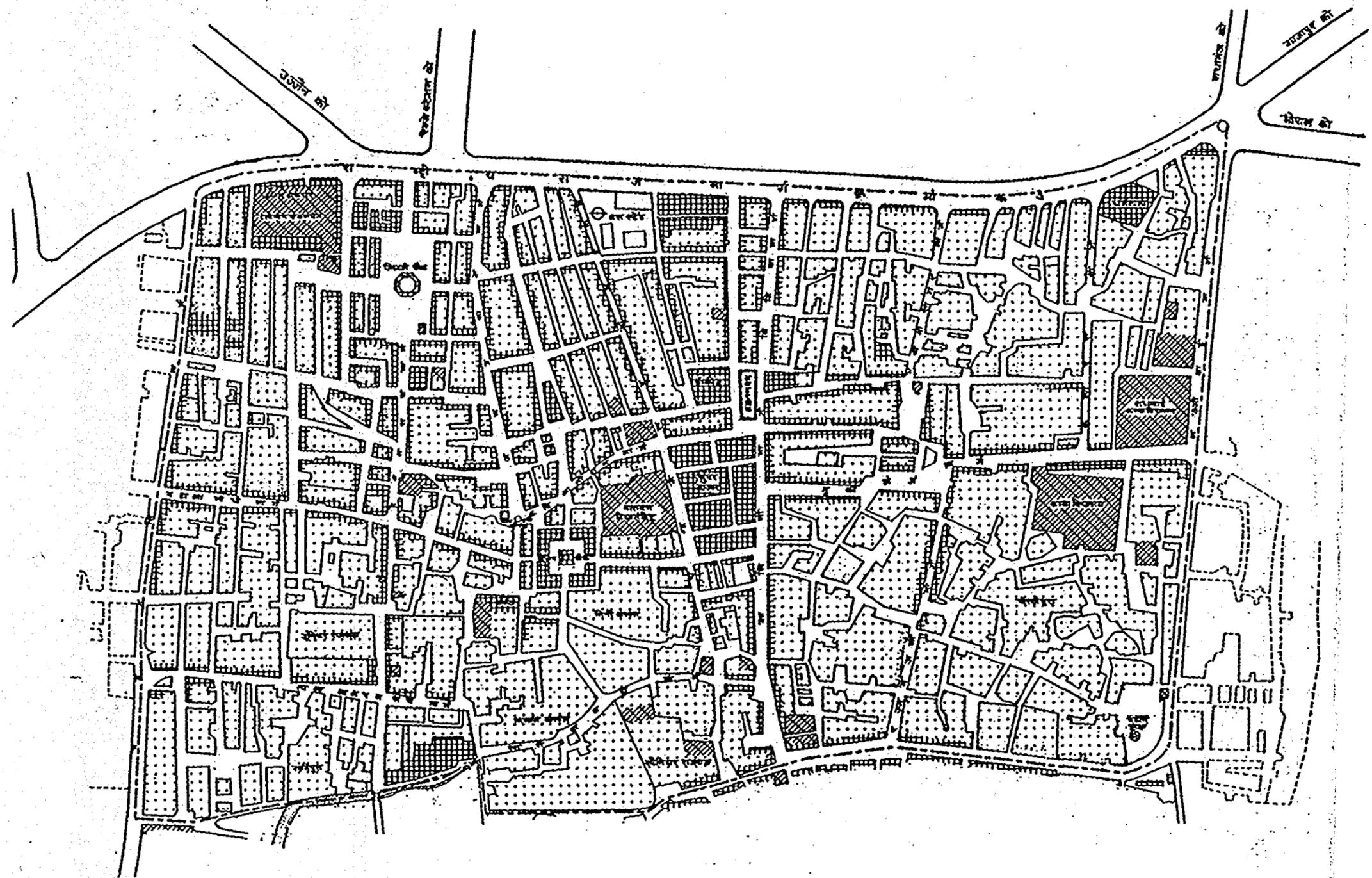
नगर के आबादी क्षेत्र के अंतर्गत जिला चिकित्सालय के सामने मल्हार स्मृति उद्यान स्थित है। इसके अतिरिक्त निवेश इकाई क्र.-2 एवं 3 में 24 हेक्टेयर क्षेत्र में नगर स्तरीय उद्यान प्रस्तावित किये गये हैं। नगर में स्थित चामुण्डा टेकरी को पिकनिक एवं दर्शनीय स्थल के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। चामुण्डा टेकरी पर स्थित मंदिर समूह के भू-दृश्यीकरण के साथ पिकनिक स्थान के रूप में विकसित करना प्रस्तावित है। यह टेकरी 100 मीटर ऊंची है एवं वर्तमान में अधिक वानिकी न होने से यहां की मिट्टी खिसक रही है। अतः टेकरी का कटाव रोकने हेतु निम्नलिखित वृक्षों का रोपण प्रस्तावित है।

देवास : टेकरी पर रोपित करने हेतु प्रस्तावित वृक्ष प्रजातियां

2-सा-14

| क्र. | वर्तमान वृक्ष | प्रस्तावित अतिरिक्त वृक्ष |
|------|---------------------------------|------------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | बबूल (एंकशिया अर्बिका) | 1. अमलतास (एकाशिया फिस्टूला) |
| 2. | नीम (अजादिश चचड़न्डिका) | 2. बबूल (प्रोसोफित जनीफलोरा) |
| 3. | पलास (ब्यूटिया फोन्डोसा) | 3. सीरीष (अलबीजआले बैंक) |
| 4. | चम्पा (एल्मेरिया एक्यूटफलेरिया) | 4. एरिथीना (बैरी गेरा) |
| 5. | सीताफल या शरीफा (अमोनास्कैमोसा) | |

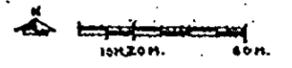
381A



देवास
2-6. वर्तमान भूमि उपयोग
(मध्य क्षेत्र)

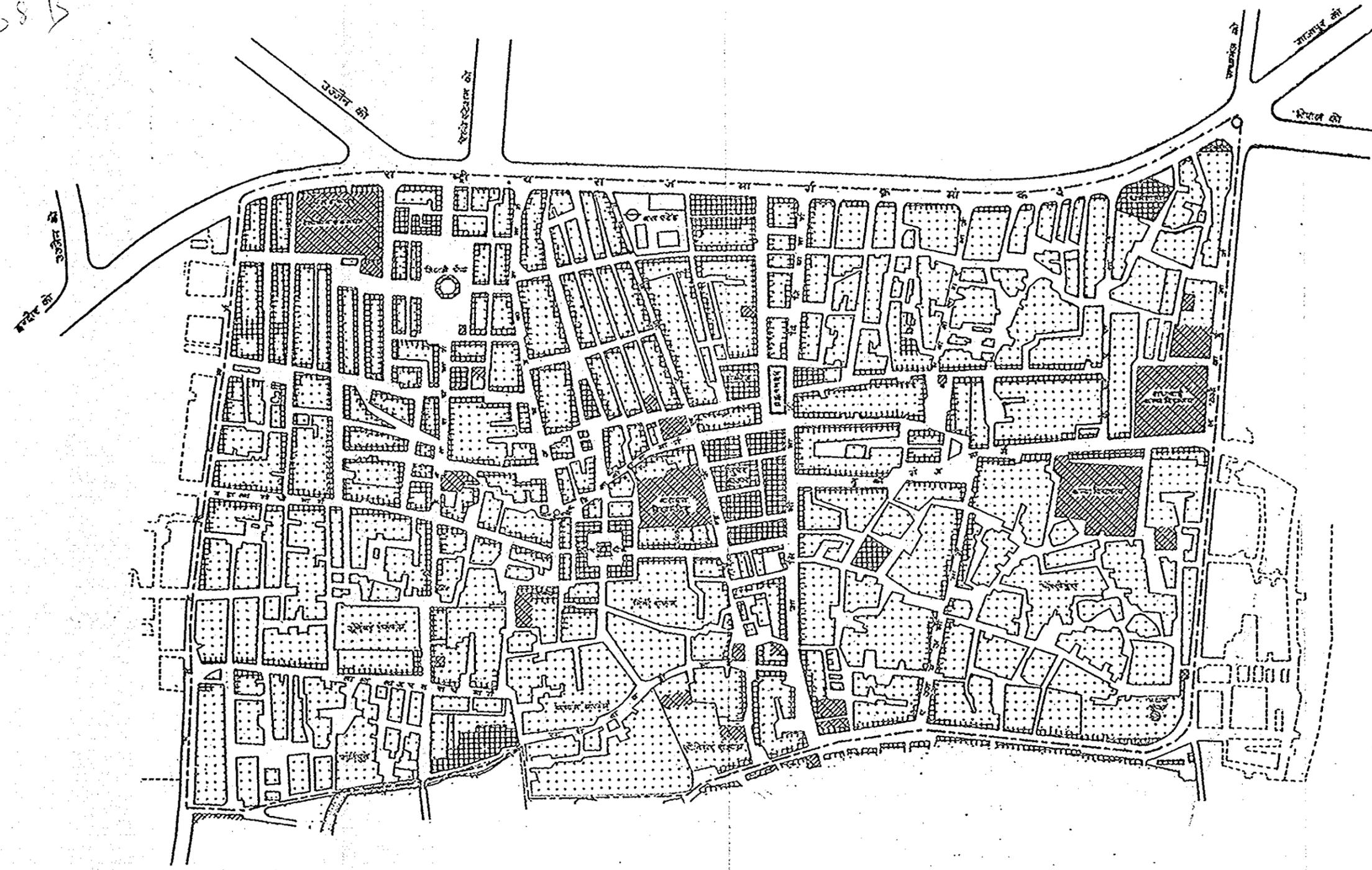
DEWAS
EXISTING LAND USE
(CENTRAL AREA)

- | | | |
|--------------------------------|---|----------------------|
| आवासीय |  | RESIDENTIAL |
| वाणिज्यिक |  | COMMERCIAL |
| औद्योगिक |  | INDUSTRIAL |
| सार्वजनिक एवं उर्ध्व सार्वजनिक |  | PUBLIC & SEMIPUBLIC |
| मार्ग |  | ROADS |
| बस स्टैंड |  | BUS-STAND |
| रबुली भूमि |  | VACANT LAND |
| कृषि |  | AGRICULTURE |
| जलाशय / नाले |  | WATER BODY |
| मध्यक्षेत्र सीमा |  | CENTRAL AREA BOUNDRY |

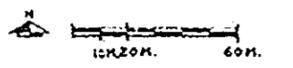


38 B

देवास DEWAS
 2-7 प्रस्तावित भूमि उपयोग (मध्य क्षेत्र) PROPOSED LAND USE (CENTRAL AREA)



| | | |
|------------------------------|--|-----------------------|
| आवासीय | | RESIDENTIAL |
| वाणिज्यिक | | COMMERCIAL |
| औद्योगिक | | INDUSTRIAL |
| सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक | | PUBLIC & SEMI-PUBLIC |
| मार्ग | | ROADS |
| बस स्टैंड | | BUS-STAND |
| खुली भूमि | | VACANT LAND |
| कृषि | | AGRICULTURE |
| जलाशय / नाले | | WATER BODY |
| मध्यक्षेत्र सीमा | | CENTRAL AREA BOUNDARY |



3. क्रीडागन/खेल परिसर

निवेश इकाई क्र. 3 में राधागंज मार्ग पर बैंक नोट प्रेस से लगकर 22.00 हेक्टेयर भूमि पर स्टेडियम प्रस्तावित किया गया है. जिसमें खुला स्टेडियम, इनडोर स्टेडियम, तरणताल एवं अन्य क्रीड़ा गतिविधियों का विकास प्रस्तावित है. इसके अतिरिक्त भोपाल मार्ग पर लोक निर्माण विभाग के रेस्ट हाउस से लगकर स्थित खुली भूमि जो ओलंपिक ग्राउण्ड के नाम से जानी जाती है, खेल के मैदान हेतु प्रस्तावित है.

4. क्षेत्रीय उद्यान

निवेश इकाई क्र. 1 में ग्राम बिलावली के तालाब के पास का 40 हेक्टेयर क्षेत्र क्षेत्रीय उद्यान हेतु प्रस्तावित है. इससे लगकर बिलावली शंकर मंदिर स्थित है, जो कि नगर का एक प्राचीनतम ऐतिहासिक मंदिर है.

5. मेला ग्राउण्ड एवं प्रदर्शनी स्थल

भोपाल मार्ग पर ओलंपिक ग्राउण्ड से लगकर निवेश इकाई क्र.-1 में 3.80 हेक्टेयर क्षेत्र में मेला ग्राउण्ड एवं प्रदर्शनी स्थल प्रस्तावित है. वर्तमान में उक्त प्रस्तावित स्थल के समीप भोपाल चौराहे पर स्थित पार्क एवं मीना बाजार की भूमि पर प्रतिवर्ष नवरात्रि में भव्य मेले एवं प्रदर्शनी का आयोजन होता है.

6. कब्रिस्थान एवं श्मशान

ग्रामीण परिक्षेत्र में स्थित कब्रिस्थान एवं श्मशान यथावत रहेंगे. वर्तमान में निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत कार्यशील कब्रिस्थान एवं श्मशान को कायम रखने का प्रस्ताव है, जब तक कि जन सामान्य की मांग पर उचित कारण से कहीं अन्यत्र विस्थापित कर दिये जाने की स्थिति न बने. कब्रिस्थान एवं श्मशान के समीपस्थ शासकीय भूमि उपलब्ध होने पर उसका विस्तार किया जा सकता है. नये कब्रिस्थान एवं श्मशान घाट, आमोद-प्रमोद पार्क एवं मार्ग उपयोग को छोड़कर अन्य समस्त उपयोगों के अन्तर्गत अनुज्ञेय होंगे किन्तु इनके स्थल का चयन जन सामान्य की मांग पर कलेक्टर एवं सक्षम अधिकारी द्वारा किया जावेगा.

7. डेरी फार्म/कुक्कुट पालन

शहर के वर्तमान निर्मित क्षेत्रों में कई दुग्ध डेरियां संचालित हैं. यह क्षेत्र के पर्यावरण को प्रभावित करती है. अतः बाहरी क्षेत्र में कृषि उपयोग के अन्तर्गत उपलब्ध उचित भूमि में डेरी तथा कुक्कुट पालन केन्द्र की स्थापना किया जाना प्रस्तावित है.

8. धोबी घाट

विकास योजना, 1991 में नाग धाम नाले पर धोबी घाट प्रस्तावित था, को पुनः उसी स्थल पर प्रस्तावित किया गया है. इसके अलावा संगठित रूप से प्रत्येक निवेश इकाई में धोबी घाट स्थापित करना प्रस्तावित है, जहां नल द्वारा जल प्रदाय होगा. इस संबंध में विस्तृत विवरण परिक्षेत्रीक योजनाओं में किया जावेगा.

9. जलस्रोतों के विकास एवं संरक्षण प्रस्ताव

निवेश क्षेत्र के अन्तर्गत तालाबों का उपयोग कपड़े, बर्तन धोने, पशुओं के पानी पीने एवं नहाने के लिये होता है। इन तालाबों के विकास प्रस्ताव निम्न सारणी में दर्शित हैं—

देवास : जलाशयों का विकास

2-सा-15

| क्र. | तालाब का नाम | विकास योजना 1991 के प्रस्ताव | क्रियान्वयन स्थिति | विकास योजना 2011 में प्रस्ताव |
|------|---------------------|------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | मीठा तालाब | सौन्दर्यीकरण एवं आमोद-प्रमोद | अर्द्ध विकसित | सौन्दर्यीकरण आमोद-प्रमोद एवं गहरीकरण |
| 2. | बिलावली तालाब | - | - | -तदैव- |
| 3. | मेढकी तालाब | - | - | -तदैव- |
| 4. | ब्राम्हणखेड़ी तालाब | - | - | -तदैव- |

2.16 मध्य क्षेत्र

देवास विकास योजना, 1991 में मध्य क्षेत्र की समस्याओं का विस्तृत वर्णन किया गया है। विकास योजना, 2011 में दक्षिण की ओर मध्य क्षेत्र की सीमा को घटाया गया है। विकास योजना, 1991 में दक्षिण की ओर मध्य क्षेत्र की सीमा प्रस्तावित मुख्य मार्ग क्र. 10 तक थी। उक्त मार्ग का क्रियान्वयन न होने के कारण मध्य क्षेत्र की सीमा को वर्तमान स्थित खारी बावड़ी एवं बड़ा बाजार मार्ग के मध्य से लिया गया है।

मध्य क्षेत्र के क्रियान्वयन स्तर का वर्णन अध्याय-1 में समग्र विवरण के साथ किया गया है। यातायात से संबंधित प्रस्तावों का क्रियान्वयन नहीं हुआ है, वहीं दूसरी ओर वाणिज्यिक गतिविधियां मध्य क्षेत्र में और भी सघन हो गई हैं। जिन मार्गों को वाणिज्यिक मार्ग नहीं दर्शाया गया था वे भी वाणिज्यिक रूप में परिवर्तित हो गये हैं। इसी प्रकार मध्य क्षेत्र की जनसंख्या, अतिरिक्त आवास बन जाने से बढ़ी है। यातायात को बढ़ाने वाले कार्य केन्द्र जिनको मध्य क्षेत्र से बाहर स्थानांतरित करना था वे यथावत कार्यरत हैं।

अतः विकास योजना, 2011 में मध्य क्षेत्र के प्रस्ताव व्यवहारिक दृष्टिकोण एवं क्रियान्वयन की कठिनाईयों को ध्यान में रख कर तैयार किये गये हैं, जिनका विवरण निम्नानुसार है —

- मिश्रित भूमि उपयोग को बनाये रखा जाय.

- उन्ही भूमि उपयोगों को स्थानांतरित किया जावेगा, जो असंगत हैं तथा यातायात एवं पर्यावरण की समस्याएं उत्पन्न करते हैं.
- यातायात को सुधारना एवं मध्य क्षेत्र की संकीर्णता को कम करना.
- आवासीय भवनों को वाणिज्यिक उपयोग में परिवर्तित होने से रोकना.
- उन आवासीय क्षेत्रों में पर्यावरण सुधार करना, जिनका स्थानान्तरण प्रस्तावित नहीं है.
- खुले क्षेत्रों का विकास एवं बचाव तथा विरासत भवनों का संरक्षण.

1. यातायात के प्रस्ताव

विकास योजना 1991 में वर्णित यातायात प्रस्ताव निम्न मार्ग श्रेणी पर आधारित था.

- परिधि वृतीय मार्ग.
- जोड़ मार्ग.
- पहुंच मार्ग.
- पदयात्री मार्ग.

मध्य क्षेत्र के प्रस्तावों के क्रियान्वयन स्तर का अध्ययन यह दर्शाता है कि कोई भी मार्ग विकास योजना, 1991 के प्रस्तावों के अनुसार नहीं बन सका. यातायात के लिए तैयार की गई मूलभूत अवधारणा जो देवास विकास योजना, 1991 के लिए थी, आज के संदर्भ में भी उपयुक्त है. मार्गों के चौड़ीकरण के प्रस्ताव पुनः आंशिक संशोधनों के साथ प्रस्तावित है.

देवास : मध्य क्षेत्र के मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

2-सा-16

| क्र. | मार्ग का नाम | वर्तमान चौड़ाई (मीटर में) | प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में) |
|------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | भगत सिंह मार्ग | 9-14 | 15-18 |
| 2. | सरदार पटेल मार्ग | 6-12 | 9-12 |
| 3. | सुतार बाखल मार्ग | 8-12 | 9-12 |
| 4. | ईदगाह मार्ग | 8-18 | 9-18 |
| 5. | शुक्रवारिया हाट मार्ग | 4-13 | 7.5-15 |
| 6. | जय प्रकाश मार्ग (पीठा मार्ग) | 10-15 | 12-15 |
| 7. | चूड़ी बाखल | 7-10 | 9-12 |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|-----|--|--------|-------|
| 8. | चंद्रशेखर मार्ग | 7-10 | 9-12 |
| 9. | बहादुर शाह मार्ग | 12-18 | 12-18 |
| 10. | बिजिया मार्ग (भवानी सागर) | 6-14 | 9-15 |
| 11. | शालिनी मार्ग | 6-14 | 12-15 |
| 12. | जेल मार्ग | 6-10 | 9-12 |
| 13. | रज्जब अली मार्ग | 6-10 | 9-12 |
| 14. | लक्ष्मीबाई मार्ग | 12-18 | 15-18 |
| 15. | महात्मागांधी मार्ग (सरदार पटेल मार्ग से सुभाष चौक तक). | 6-12 | 12-15 |
| 16. | लाला लाजपत राय मार्ग | 8-12 | 12-15 |
| 17. | बड़ा बाजार मार्ग | 4-15 | 9-15 |
| 18. | तुकोगंज मार्ग | 6-13 | 12-15 |
| 19. | कवि कालिदास मार्ग | 7.5-11 | 9-12 |
| 20. | भवानी सागर क्र.-1 मार्ग | 5-8 | 6-9 |
| 21. | भवानी सागर क्र.-2,3,4,5 | 8-12 | 9-12 |
| 22. | खारी बाबड़ी मार्ग | 5-12 | 9-12 |
| 23. | कृष्णापुरा मार्ग | 9 | 9 |
| 24. | विक्रम मार्ग | 9 | 9 |
| 25. | रघुनाथपुरा मार्ग | 9-12 | 9-12 |

टीप :-

1. एक चौराहे से दूसरे चौराहे तक बिल्डिंग लाईन कायम रखने हेतु प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई में आंशिक परिवर्तन किया जा सकता है.
2. जहां मार्गों की चौड़ाई उपरोक्त सारणी में प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक उपलब्ध होगी वहां उपलब्ध चौड़ाई यथावत रखी जावेगी.

2. पार्किंग हेतु प्रस्ताव

मध्य क्षेत्र में व्यवस्थित पार्किंग व्यवस्था का पूर्णतः अभाव है. महात्मा गांधी मार्ग, शालिनी मार्ग, तुकोगंज मार्ग, कवि कालिदास मार्ग, हेवतराय मार्ग आदि मार्गों पर अव्यवस्थित रूप से की गई पार्किंग से यातायात समस्या उत्पन्न होती रहती

है और इस क्षेत्र के यातायात को प्रभावित करती है. इसलिये मध्यक्षेत्र के लिए निम्न स्थानों पर पार्किंग की व्यवस्था की गई है :-

- जामा मस्जिद
- पुराना बस स्टेण्ड
- अहिंसा भवन (शालिनी मार्ग पर खुला क्षेत्र)
- जीवाजी चौक/शुक्रवारिया हाट

जीवाजी चौक शालिनी मार्ग पर वर्तमान में सब्जी एवं फल की फुटकर दुकानें तथा हाथ ठेले खड़े होने के कारण यातायात में बहुत अधिक बाधा उत्पन्न होती है. असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि के विकास की तालिका 2-सा-12 में मार्ग एवं चौराहे पर स्थित सब्जी/फल की फुटकर दुकानों को खारी बावड़ी स्थित पुरानी जेल की भूमि तथा शालिनी मार्ग के समीप स्थित जेल विभाग की भूमि पर विस्थापित किया जाना प्रस्तावित है. विस्थापन के पश्चात् उपलब्ध रिक्त भूमि एवं मार्ग को पार्किंग एवं मार्ग के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है.

3. प्रस्तावित भूमि उपयोग

मध्य क्षेत्र मुख्यतः मिश्रित भूमि उपयोग पर आधारित है. अतः इसे यथावत रखा जावेगा. केवल असंगत भूमि उपयोगों की ही पुनर्स्थापना प्रस्तावित की गई है. वाणिज्यिक भूमि उपयोग अब और अधिक प्रस्तावित किया जाना वांछित नहीं होगा. मटन मार्केट एवं फिश मार्केट को मध्य क्षेत्र में ही स्थित पठान कुआं खुले क्षेत्र की भूमि पर विस्थापित किया जाना प्रस्तावित है. प्रस्तावित वाणिज्यिक मार्गों की सूची निम्नानुसार है:-

- (अ) 1. विजिया एवं शालिनी मार्ग (ए.बी. मार्ग से बड़ा बाजार मार्ग तक)
2. तुकोगंज मार्ग
3. कवि कालीदास मार्ग
4. जय प्रकाश मार्ग
5. शुक्रवारिया हाट मार्ग (ए.बी. मार्ग से लाला लाजपत राय मार्ग तक)
6. बहादुर शाह मार्ग
7. महात्मा गांधी मार्ग
8. ए. बी. मार्ग
9. ईदगाह मार्ग
10. सुतार बाखल मार्ग
11. चूड़ी बाखल मार्ग
12. चंद्रशेखर आजाद मार्ग
13. ईदगाह मार्ग से पुराना बस स्टेण्ड तक.

(ब) वाणिज्यिक तथा आवासीय मार्ग

1. बड़ा बाजार मार्ग (आजाद मार्ग बग्गी खाना से सीनियर पेलेस तक)
2. मील मार्ग (ए.बी. मार्ग से मध्यक्षेत्र की सीमा तक)
3. रज्जब अली मार्ग
4. स्टेशन मार्ग
5. उज्जैन मार्ग (उज्जैन चौराहे से मोती बंगला मार्ग)
6. मोती बंगला मार्ग
7. ए. बी. मार्ग (कृषि उपज मंडी से जिला न्यायालय तक)
8. स्टेशन चौराहे से होमगार्ड परिसर तक
9. राधागंज मार्ग
10. लक्ष्मीबाई मार्ग (ए. बी. मार्ग से तुकोगंज मार्ग संगम तक)

4. आवासीय

मध्यक्षेत्र, सकरी गलियों एवं अपर्याप्त अधोसंरचना के कारण समस्याग्रस्त है. अतः इन क्षेत्रों के घनत्व व फर्शी क्षेत्र अनुपात में वृद्धि किया जाना तर्क संगत नहीं होगा. अतः इसे सारणी 2-सा-11 में दर्शाये अनुसार ही रखा जावेगा. आवासीय विकास के नियमन अध्याय-4 में दिये गये हैं. मध्य क्षेत्रों में आवासीय परिसरों का उप-विभाजन प्रतिबंधित होगा.

5. सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक

ऐसे सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोग जो कि यातायात बढ़ाते हैं तथा जिनके लिए अधिक वाहन विराम स्थल की आवश्यकता होती है को मध्य क्षेत्र में स्वीकार नहीं किया जावेगा.

6. आमोद-प्रमोद

मल्हार स्मृति उद्यान की सेवाएँ मध्यवर्ती क्षेत्र को उपलब्ध होती रहेगी. इसके अतिरिक्त अन्य कोई क्षेत्र मध्य क्षेत्र में अथवा इससे लगकर स्थित नहीं है.

अध्याय-3

प्रस्तावित यातायात प्रणाली एवं नगरीय अधोसंरचना

3.1 प्रस्तावित यातायात तंत्र

देवास नगर का राष्ट्रीय यातायात प्रणाली में महत्वपूर्ण स्थान है, जिसके अंतर्गत देवास विभिन्न नगरों जैसे—इन्दौर, भोपाल, आगरा एवं बम्बई से मार्ग द्वारा तथा रेल मार्ग से भी यह नगर दिल्ली, बम्बई, मद्रास एवं हावड़ा से जुड़ा है. देवास में राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.-3, राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.-86, राजमार्ग क्र.-18 तथा अन्य क्षेत्रीय मार्गों के मिलने से शहरी यातायात प्रबंधन एवं उसके प्रवाह में असंतुलन उत्पन्न होता है. अतः क्षेत्रीय मार्गों तथा अन्तर नगरीय मार्गों के तंत्र में उपयुक्त संशोधन आवश्यक है. आंतरिक नगरीय यातायात तंत्र का नियोजन भी एक कठिन कार्य है, क्योंकि यह नगरीय अर्थव्यवस्था एवं नियोजन को प्रभावित करता है. देवास नगर की यातायात प्रणाली निम्न नियोजन की नीति बिन्दुओं के आधार पर तैयार की गई है.

- दक्ष एवं बहु आयामी जन परिवहन प्रणाली की व्यवस्था.
- मंदगति वाहनों के सुरक्षित एवं सुविधाजनक प्रवाह हेतु मार्गों का विकास.
- मुख्य गतिविधि पुंजक एवं आबादी क्षेत्र के बीच सुविधाजनक एवं सुरक्षित पहुंच मार्गों की व्यवस्था करना.
- मुख्य गतिविधि केन्द्रों जैसे—यातायात केन्द्र, वाणिज्यिक केन्द्र, शैक्षणिक केन्द्र एवं मुख्य कार्य केन्द्रों में पादचारी मार्गों का प्रबंध.
- समस्याग्रस्त क्षेत्रों की समस्याओं के समाधान हेतु अभिनव यातायात प्रबंधन की तकनीक अपनाना.
- मुख्य मार्ग पर सीधे पहुंच को प्रतिबंधित करना.
यदि मुख्य मार्ग गतिविधि क्षेत्र से होकर जाते हैं, तो ऐसे क्षेत्र में पृथक् से मुख्य मार्ग से जुड़े अतिरिक्त पहुंच मार्ग का प्रावधान करना.
- क्षेत्रीय तथा नगरीय यातायात का पृथक्-करण.

3.2 यातायात की वर्तमान स्थिति

वर्तमान परिवहन व्यवस्था के अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि यांत्रिकी वाहनों की संख्या में कई गुना वृद्धि हुई है. टेम्पों एवं आटोरिक्षा नगर में यातायात के प्रमुख साधन हैं तथा नगर की यातायात प्रणाली में महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं.

वर्ष 1990 से वर्ष 2000 के मध्य आटोरिक्षा, टेम्पों एवं अन्य वाहनों में बहुत अधिक वृद्धि हुई है. तीव्रगति एवं मंदगति वाहनों द्वारा नगर मार्गों का मिश्रित उपयोग करना सुरक्षित एवं सुविधाजनक यातायात के लिए गम्भीर समस्या है. अतः यातायात प्रबंधन के लिए उपयुक्त नीति तैयार करने की आवश्यकता है. आम आदमी द्वारा यातायात के साधन के रूप में साईकल का उपयोग बहुतायत से किया जाता है. अन्य यांत्रिकी वाहनों में स्कूटर, मोटर सायकल, मोपेड आदि हैं.

3.2.1 सार्वजनिक परिवहन

वर्तमान में दक्ष सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था का अभाव है. दक्ष सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था के अभाव में नागरिकों को अपने कार्य केन्द्रों एवं अन्य विकसित कालोनियों तक पहुंचने में काफी कठिनाइयों का सामना करना पड़ता है. अतः एक दक्ष सार्वजनिक प्रणाली की अत्यधिक आवश्यकता है.

3.3 प्रस्तावित यातायात प्रणाली

वर्तमान में क्षेत्रीय मार्ग जो भोपाल, उज्जैन, शाजापुर, इन्दौर को जाते हैं नगर के मध्य से निकलते हैं. इन्हीं मार्गों में अन्तर संबंध स्थापित करने हेतु देवास विकास योजना 1991 में पूर्वी क्षेत्रीय वृत्तीय मार्ग तथा उत्तरी क्षेत्रीय वृत्तीय मार्ग प्रस्तावित किया गया था. इसी प्रकार विभिन्न मुख्य मार्ग भी नगर के विभिन्न हिस्सों को आपस में जोड़ने हेतु प्रस्तावित किये गये थे. देवास विकास योजना 1991 के प्रस्तावित मार्गों की क्रियान्वयन स्थिति का वर्णन अध्याय-1 में किया गया है. मुख्य मार्ग क्र.-8, 5 एवं 3 के अतिरिक्त अन्य प्रस्तावित मार्गों का निर्माण/क्रियान्वयन नहीं हो सका है. वृत्तीय मार्ग ज़िमका क्रियान्वयन योजना अवधारणा को साकार करने हेतु अत्यंत आवश्यक था, का भी निर्माण नहीं हुआ है. अतः विकास योजना 2011 के प्रस्तावों को तैयार करते समय विकास योजना 1991 में प्रस्तावित यातायात संरचना का विशेष ध्यान रखा गया है.

(अ) राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक—3

राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक—3 (ए. बी. रोड) बम्बई एवं आगरा को आपस में जोड़ता है, शहर के मध्य से निकलता है. यह नगर का एक मुख्य मार्ग भी है, जिस पर यातायात का अधिकतम दबाव रहता है. यह मार्ग मुख्यतः नगर के आंतरिक यातायात को वहन करता है तथा क्षेत्रीय यातायात एवं स्थानीय यातायात का मिश्रण भी इसी मार्ग पर होता है.

कृषि उपज मण्डी की सीमा से लगकर प्रस्तावित मुख्य मार्ग क्र.—13 से लक्ष्मी नारायण क्लब तक उक्त मार्ग को नगर के अंतर्गत 30 मीटर तथा उक्त सीमा के बाहर यह 60 मीटर चौड़ा प्रस्तावित है.

(ब) राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक—86 (भोपाल मार्ग)

यह मार्ग भोपाल चौराहे पर राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.—3 से मिलता है. भोपाल चौराहे से भोपाल की ओर उक्त मार्ग की चौड़ाई 60 मीटर प्रस्तावित है.

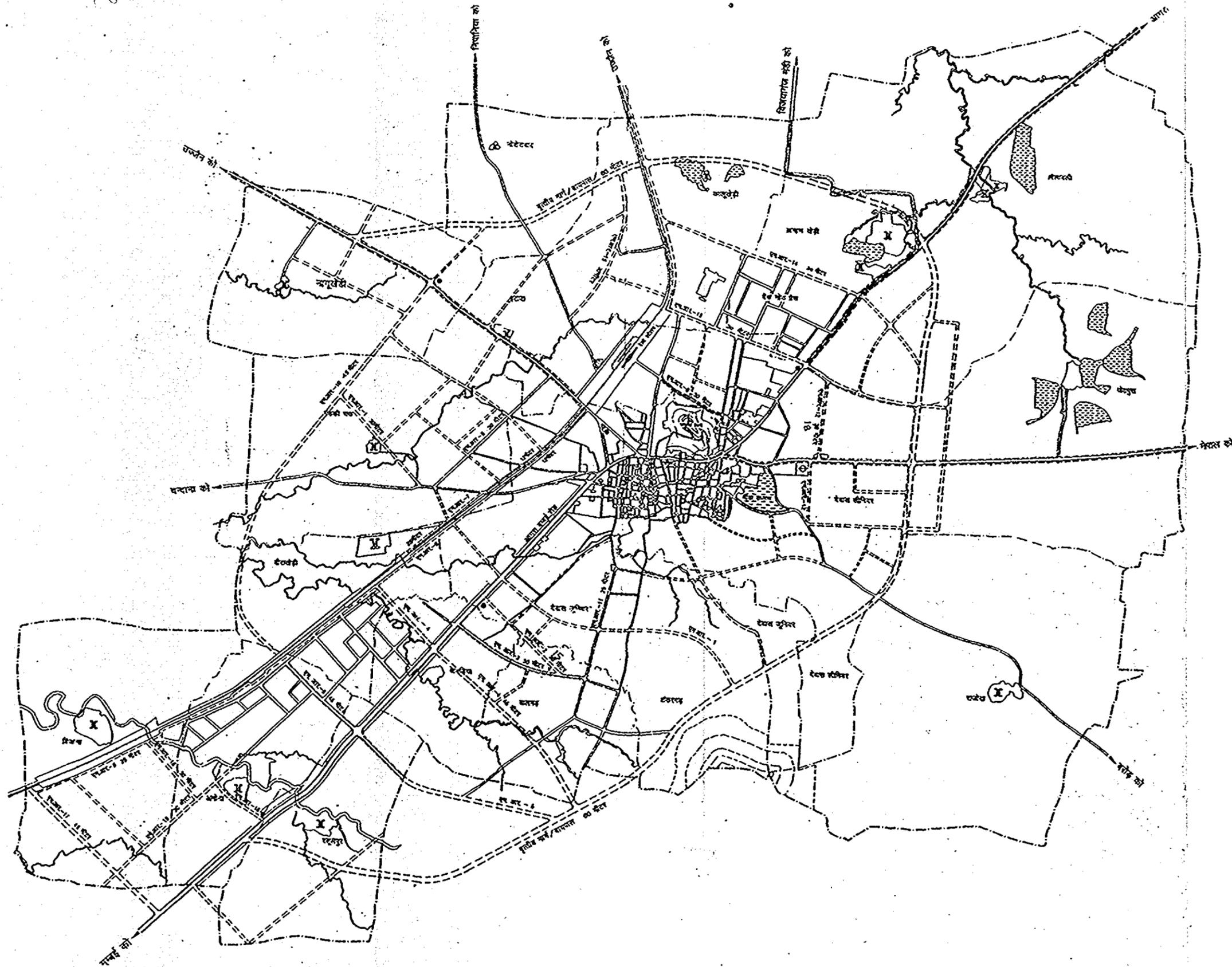
(स) राजमार्ग क्रमांक—18 (उज्जैन मार्ग)

यह मार्ग उज्जैन तिराहा पर राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.—3 से मिलता है. उज्जैन तिराहा से उज्जैन की ओर रेल्वे क्रॉसिंग तक उक्त मार्ग की चौड़ाई 30 मीटर तथा रेल्वे क्रॉसिंग से उज्जैन की ओर 60 मीटर प्रस्तावित है.

(द) वृत्तीय/बाय-पास मार्ग

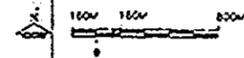
राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.—3 नगर के मध्य में से निकलता है तथा इस मार्ग पर क्षेत्रीय यातायात एवं स्थानीय तथा आंतरिक यातायात के भी मिश्रित होने से उक्त मार्ग पर यातायात का बहुत अधिक दबाव रहता है. इससे आये दिन नगर में यातायात अवरुद्ध होता है तथा दुर्घटनाएं होती रहती हैं. बम्बई, आगरा, भोपाल एवं उज्जैन की ओर जाने वाले सीधे यातायात को

46-12



DEWAS **देवास**
 3-1 PROPOSED CIRCULATION PLAN प्रस्तावित यातायात संरचना
 2011 2011

| | वर्तमान EXISTING | प्रस्तावित PROPOSED | |
|----------------------|---------------------|------------------------|-----------------|
| 1- REGIONAL ROAD | | | क्षेत्रीय मार्ग |
| 2- RING ROAD | | | वृत्तीय मार्ग |
| 3- MAJOR CITY ROAD | | | मुख्य मार्ग |
| 4- SECTOR ROAD | | | उप-मार्ग |
| 5- BUS STAND | | | बस स्थानक |
| 6- CITY BUS TERMINAL | | | नगर बस स्थानक |
| 7- PICK-UP STATION | | | ट्रिक-अप स्टेशन |
| 8- PARKING | | | विद्यमान स्थल |
| 9- RAILWAY LINE | | | रेल मार्ग |
| 10- RAILWAY STATION | | | रेलवे स्टेशन |
| 11- OVER BRIDGE | | | ओवर ब्रिज |



बाहर से ही बाहर निकालने के लिए वृतीय/बाय-पास मार्ग, प्रस्तावित किया गया है. उक्त मार्ग की चौड़ाई 60 मीटर प्रस्तावित है. इसके अतिरिक्त मार्ग के दोनों ओर 45 मीटर चौड़े क्षेत्र में हरित पट्टी (आमोद-प्रमोद उपयोग) का विकास प्रस्तावित है.

(इ) प्रमुख नगरीय मार्ग

प्रमुख नगरीय मार्ग अन्तर नगरीय यातायात की आवश्यकताओं की पूर्ति करते हैं. विकास योजना 1991 में प्रस्तावित प्रमुख मार्गों का विकास न हो पाने के कारण नगर से गुजरने वाले क्षेत्रीय मार्गों पर यातायात का दबाव बढ़ा है. साथ ही नगर के विभिन्न क्षेत्रों की सम्बद्धता पर भी असर पड़ा है. उक्त कारणों को ध्यान में रखते हुए विकास योजना 1991 में प्रस्तावित कई प्रमुख नगरीय मार्गों को इस योजना में पुनः प्रस्तावित किया गया है. प्रस्तावित प्रमुख नगरीय मार्गों एवं उनकी प्रस्तावित चौड़ाई के संबंध में जानकारी निम्न सारणी में दी गई है

देवास : प्रस्तावित प्रमुख मार्ग एवं चौड़ाई

3-सा-1

| क्रं. | मार्ग | मार्ग खण्ड | प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में) |
|-------|-------|------------|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |

(अ) क्षेत्रीय मार्ग

| | | | |
|----|------------------|---|---------|
| 1. | आगरा-बम्बई मार्ग | मुख्य मार्ग क्र.—13 (मण्डी पुलिस थाना) से लक्ष्मी नारायण क्लब तक. | 30 मीटर |
| | | लक्ष्मी नारायण क्लब से इन्दौर की ओर | 60 मीटर |
| | | मुख्य मार्ग क्र.—13 (मण्डी पुलिस थाना) से शाजापुर की ओर. | 60 मीटर |
| 2. | उज्जैन मार्ग | उज्जैन तिराहा से रेल्वे लाईन तक | 30 मीटर |
| | | रेल्वे लाईन से उज्जैन ओर | 60 मीटर |
| 3. | भोपाल मार्ग | भोपाल चौराहा से भोपाल की ओर | 60 मीटर |

(ब) वृतीय/बाय-पास मार्ग

| | | |
|--|---|---------|
| | इन्दौर की ओर से राष्ट्रीय राजमार्ग से (ग्राम रसुलपुर से) प्रारंभ होकर भोपाल मार्ग पर म. प्र. विद्युत मंडल ग्रिड से लगकर शाजापुर मार्ग पर ग्राम बिलावली एवं ब्राम्हणखेड़ी से होते हुये उज्जैन मार्ग पर ग्राम नागूखेड़ी तक. | 60 मीटर |
|--|---|---------|

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|------------------------|---|---------|---|
| (स) प्रमुख नगरीय मार्ग | | | |
| मुख्य मार्ग क्र.—1 | वृत्तीय मार्ग (बाय-पास) से मुख्य मार्ग क्र.—10 तक | 30 मीटर | |
| मुख्य मार्ग क्र.—2 | बम्बई —आगरा राजमार्ग से मुख्य मार्ग क्र.—11 तक (बालगढ़ मार्ग तक) | 15 मीटर | |
| मुख्य मार्ग क्र.—3 | बम्बई —आगरा राजमार्ग (आई.टी.आई.) से मुख्य मार्ग क्रमांक—11 तक (बालगढ़ मार्ग तक) | 30 मीटर | |
| मुख्य मार्ग क्र.—4 | वृत्तीय मार्ग (बाय-पास) से रेल्वे लाईन तक | 45 मीटर | |
| मुख्य मार्ग क्र.—5 | वृत्तीय मार्ग (बाय-पास) से औद्योगिक क्षेत्र से होते हुए रेल्वे लाईन तक. | 45 मीटर | |
| मुख्य मार्ग क्र.—6 | (अ) उज्जैन मार्ग से मेंढकी मार्ग तक (रेल्वे लाईन के समानान्तर) | 12 मीटर | |
| | (ब) मेंढकी मार्ग से मुख्य मार्ग क्र.—17 तक (रेल्वे लाईन के समानान्तर) | 25 मीटर | |
| मुख्य मार्ग क्र.—7 | (अ) उज्जैन मार्ग से मेंढकी मार्ग तक (रेल्वे लाईन के समानान्तर) | 12 मीटर | |
| | (ब) मेंढकी मार्ग से ग्राम वीराखेड़ी तक | 25 मीटर | |
| मुख्य मार्ग क्र.—8 | उज्जैन मार्ग से मेंढकी मार्ग तक (स्थल की स्थिति के मान से) | 30 मीटर | |
| मुख्य मार्ग क्र.—9 | स्टेशन मार्ग से परेड ग्राउण्ड की सीमा तक | 30 मीटर | |
| | परेड ग्राण्ड की सीमा से राधागंज मार्ग तक | 12 मीटर | |
| मुख्य मार्ग क्र.—10 | उज्जैन मार्ग से मुख्य मार्ग क्र.—5 तक | 45 मीटर | |
| मुख्य मार्ग क्र.—11 | बालगढ़ मार्ग का चौड़ीकरण | 25 मीटर | |
| मुख्य मार्ग क्र.—12 | मुख्य मार्ग क्र.—13 से राजोदा मार्ग तक | 18 मीटर | |
| मुख्य मार्ग क्र.—13 | वृत्तीय मार्ग (बाय-पास) से रेल्वे लाईन एवं रेल्वे लाईन के समानान्तर वृत्तीय (बाय-पास) मार्ग तक. | 30 मीटर | |
| मुख्य मार्ग क्र.—14 | वृत्तीय मार्ग (बाय-पास) से रेल्वे लाईन तक | 30 मीटर | |
| मुख्य मार्ग क्र.—15 | वृत्तीय मार्ग (बाय-पास) से नसीराबाद मार्ग तक | 30 मीटर | |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---------------------|---|---|---------|
| मुख्य मार्ग क्र.—16 | बम्बई—आगरा राजमार्ग से मुख्य मार्ग क्र.—18 तक एवं मुख्य मार्ग क्र.—18 से मुख्य मार्ग क्र.—6 तक. | | 30 मीटर |
| मुख्य मार्ग क्र.—17 | बम्बई—आगरा राजमार्ग से मुख्य मार्ग क्र.—6 तक | | 45 मीटर |
| मुख्य मार्ग क्र.—18 | मुख्य मार्ग क्र.—5 से मुख्य मार्ग क्र.—17 तक (वर्तमान एवं प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र के अंतर्गत). | | 30 मीटर |

नोट.—(1) मुख्य मार्ग क्र.—6 एवं 7 उज्जैन मार्ग से मेंढकी मार्ग तक (रेल्वे लाईन के समानान्तर) के क्षेत्र में जहां पर मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर से अधिक उपलब्ध हो रही है, वहां पर मार्ग की वर्तमान चौड़ाई को यथावत् रखा जावे.

(2) ए. बी. मार्ग से रेल्वे पटरी तक के क्षेत्र में मुख्य मार्ग क्र. 1 की मार्ग संरचना का निर्धारण स्थल की स्थिति के मान से किया जावेगा. अन्य क्षेत्र में उक्त मार्ग की संरचना का निर्धारण स्वीकृत अभिन्यासों के अनुरूप किया जावेगा.

(3) ए. बी. मार्ग से रेल्वे लाइन तक के क्षेत्र में प्रस्तावित मुख्य मार्ग क्र. 1 की प्रस्तावित चौड़ाई के भाग में दोनों ओर सेवा मार्ग को छोड़कर शेष उपलब्ध क्षेत्र में केवल चैती नवरात्रि रामायण मेले का आयोजन किया जा सकता है.

उपरोक्त सारणी में कुछ वर्तमान मार्गों को भी सम्मिलित किया गया है. चूंकि अब यह मार्ग मुख्य मार्ग के रूप में यातायात हेतु उपयोग में लाये जा रहे हैं. अतः इनकी चौड़ाई निर्धारित कर प्रस्तावित की गई है.

(फ) वृत्/उप वृत् खण्ड मार्ग

वृत् खण्ड मार्ग वृत् स्तर के यातायात हेतु प्रस्तावित है. इन मार्गों हेतु मार्गाधिकार प्रस्तावित विस्तार क्षेत्र में 18 से 24 मीटर एवं नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत न्यूनतम चौड़ाई 15 मीटर प्रस्तावित है. बालगढ़ मार्ग से मुख्य मार्ग क्र.—1 को जोड़ने वाले वृत् खण्ड मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर प्रस्तावित है.

(य) स्थानीय मार्ग

समीपस्थ आवासीय क्षेत्रों में आवागमन हेतु स्थानीय मार्ग श्रृंखला प्रस्तावित है. इसकी संरचना के मानक विकास नियमन में निर्धारित हैं. इसके लिए प्रस्तावित नगरीय क्षेत्रों में प्रमुख सड़कों की चौड़ाई 12 मीटर प्रस्तावित है तथा वर्तमान विकसित क्षेत्रों में 9 मीटर मार्ग चौड़ाई प्रस्तावित है. वर्तमान एवं प्रस्तावित क्षेत्रों में अनुशंसित चौड़ाई, स्थल पर उपलब्धता के अनुरूप नियंत्रित होगी. बाजार परिसर, दुकानें एवं अन्य गैर आवासीय गतिविधियों के क्षेत्रों में विकास अनुमति, सेवा मार्ग एवं पार्किंग की आवश्यक व्यवस्था के प्रावधान के साथ की जावेगी.

3.3.1 प्रस्तावित मार्ग सेक्शन एवं विकास के चरण

विभिन्न स्तर के मार्गों के विकास एवं निर्माण हेतु मार्ग सेक्शन के निर्माण का मानचित्र संलग्न है. विकास योजना में प्रस्तावित मार्गों का विकास/निर्माण दो चरणों में किया जा सकेगा. जिसका विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है :—

देवास : मार्ग विकास के चरण (लेन की संख्या)

3-सा-2

| क्र. | मार्ग | यातायात प्रबंधन के | यातायात लेन की संख्या | | |
|------|--|---|-----------------------|-------------|-----|
| | | | प्रथम चरण | द्वितीय चरण | कुल |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.—3 एवं क्र.—86. | पूर्ण रूपेण आने एवं जाने वाले यातायात को मार्ग विभाजक द्वारा अलग-अलग किया जावेगा. नये विकास क्षेत्रों में सीधे प्रवेश को नियंत्रण केवल सेवा मार्गों द्वारा. | | | |
| | | क्षेत्रीय यातायात | 2 | 4 | 6 |
| | | स्थानीय यातायात | 4 | 4 | 8 |
| 2. | क्षेत्रीय मार्ग उज्जैन मार्ग (राजमार्ग क्र-18) | पूर्ण रूपेण आने एवं जाने वाले यातायात को मार्ग विभाजक द्वारा अलग-अलग किया जावेगा. केवल सेवा मार्गों द्वारा ही पहुंच. | | | |
| | | क्षेत्रीय यातायात | 2 | 2 | 4 |
| | | स्थानीय यातायात | 2 | 2 | 4 |
| 3. | वृत्तीय/बाय-पास मार्ग | सार्वजनिक यातायात मार्ग एवं स्थानीय यातायात पृथक होना. सीधा प्रवेश नियंत्रण | | | |
| | | क्षेत्रीय यातायात | 2 | 4 | 6 |
| | | स्थानीय यातायात | 2 | 2 | 4 |
| 4. | प्रमुख नगरीय मार्ग (एम.आर.) | सार्वजनिक यातायात मार्ग एवं स्थानीय यातायात पृथक होना. सीधा प्रवेश नियंत्रण | | | |
| | | स्थानीय यातायात | 2 | 4 | 6 |
| 5. | वृत्त खण्ड मार्ग/उप वृत्त खण्ड मार्ग (एस.आर.) | वाहन यातायात एवं रहवासी यातायात | 2 | 2 | 4 |
| 6. | स्थानीय मार्ग (एल. आर.) | स्थानीय रहवासी यातायात | 2 | 2 | 4 |

- पादचारी सेवा मार्गों को लेन की विभाजक पट्टी के साथ मार्गों के विस्तृत रूपांकन के अनुरूप आवश्यकता अनुसार उपलब्ध कराया जावेगा.
- जहाँ आवासी क्षेत्रों के भूखण्ड मुख्य मार्ग के सम्मुख है और मार्ग की सुगमता है वहाँ घमनीय मार्गों एवं वृत्त खण्ड मार्गों पर प्रत्येक दिशा में कम से कम एक लेन हल्के वाहन यातायात के लिए अलग से प्रदाय की जायेगी.
- सम्पर्क मार्गों पर आवश्यकता के अनुरूप साईकिल, दो पहिया वाहनों के लिए मार्ग उपलब्ध कराया जावेगा.

3.3.2 वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

प्रस्तावित क्षेत्रीय, मुख्य नगरीय एवं वृत्त खण्ड मार्गों के अतिरिक्त तथा मध्य क्षेत्र के बाहर स्थित वर्तमान मार्गों हेतु प्रस्तावित चौड़ाई के संबंध में जानकारी निम्न सारणी में दी गई है —

देवास : वर्तमान मुख्य मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

3-सा-3

| क्र. | मार्ग का नाम | चौड़ाई (मीटर में) | |
|------|---|---------------------|------------|
| | | वर्तमान | प्रस्तावित |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | चर्च मार्ग | 11-15 | 12-15 |
| 2. | लक्ष्मीबाई मार्ग | 18-25 | 18-25 |
| 3. | रेल्वे गोदाम मार्ग | 12-15 | 12-15 |
| 4. | हट्टेसिंह गोयल मार्ग | 9-12 | 9-12 |
| 5. | रेवा बाग मार्ग | 6-9 | 9-12 |
| 6. | राधागंज मार्ग (भोपाल चौराहा से बी.एन.पी. मार्ग तक). | 12-15 | 12-15 |
| 7. | रेल्वे स्टेशन मार्ग | 12-36 | 40 |
| 8. | मेंढकी मार्ग | 16-18 | 18 |
| 9. | मल्हार मार्ग | 6-9 | |

3.3.3 मार्ग संगम सुधार

नगर के विभिन्न मार्गों के संगम को सुविधा जनक एवं सुरक्षित यातायात की दृष्टि से सुधारा जाना प्रस्तावित है. मध्य क्षेत्र के अंतर्गत कुछ मार्ग संगमों को नगरीय रूपांकन एवं नियंत्रण की दृष्टि से विकसित किया जाना प्रस्तावित है. अतः निम्न चौराहों को विकसित किया जाना प्रस्तावित है :—

1. भोपाल चौराहा

2. स्टेशन रोड चौराहा
3. टाटा चौराहा
4. विकास नगर चौराहा
5. उज्जैन तिराहा
6. सयाजी द्वार तिराहा/मेंढकी मार्ग तिराहा

3.3.4 ओव्हर ब्रिज

नगर के पश्चिमी दिशा से निकलने वाली इन्दौर-भोपाल रेल्वे लाईन उक्त क्षेत्र के विकास में भौतिकीय रूकावट का कार्य करती है. रेल्वे लाईन के दोनों ओर सुव्यवस्थित विकास को जोड़ने की दृष्टि से ग्रेट सेपरेटेड क्रॉसिंग (ओव्हर ब्रिज एवं अण्डर पास) का होना आवश्यक है. अतः विकास योजना 2011 में निम्न ओव्हर ब्रिज प्रस्तावित है.

1. उज्जैन मार्ग रेल्वे क्रॉसिंग.
2. वृत्तीय/बाय-पास मार्ग रेल्वे क्रॉसिंग.
3. मुख्य मार्ग क्रमांक-5 रेल्वे क्रॉसिंग.

3.3.5 बस स्थानक

वर्तमान में नगर के मध्य में स्थित बस स्थानक नगर में बढ़ रही वाणिज्यिक गतिविधियों के फलस्वरूप यातायात वृद्धि के कारण असुविधा जनक प्रतीत हो रहा है. भोपाल मार्ग पर, मुख्य मार्ग क्र.-12 के संगम पर नवीन बस स्थानक 2.00 हे. में प्रस्तावित कर वर्तमान बस स्थानक को नगर बस स्थानक, निजी बस स्थानक, टेम्पो स्थानक एवं पार्किंग उपयोग हेतु प्रस्तावित किया गया है.

3.3.6 क्षेत्रीय पिक-अप स्टेण्ड

क्षेत्रीय बस स्थानक की सक्षमता बढ़ाने के लिए नगर के अन्दर विभिन्न स्थानों पर पिक-अप स्टेण्ड का होना अति आवश्यक है. सभी क्षेत्रीय मार्गों पर पिक-अप स्टेण्ड का प्रस्ताव निम्नानुसार है —

1. आवास नगर/बैंक नोट प्रेस.
2. उज्जैन मार्ग पर ग्राम इटावा में शासकीय प्राथमरी स्कूल के पास.
3. ए. बी. मार्ग पर इन्दौर की ओर ग्राम अमोना में मुख्य मार्ग क्र. 16 के संगम पर.
4. भोपाल चौराहे से लगकर भोपाल मार्ग की ओर तथा शाजापुर मार्ग की ओर स्थित खुली भूमि पर.
5. उज्जैन मार्ग पर मोती बंगला मार्ग संगम पर.
6. ए. बी. मार्ग पर आई.टी. आई. की भूमि के उत्तर की ओर.

3.3.7 अवसान केन्द्र

देवास एक प्रमुख औद्योगिक नगर के रूप में विकसित हुआ है तथा भविष्य में और अधिक विकसित होगा. कृषि उपज मण्डी भी प्रदेश की अग्रणी मण्डियों में से एक प्रमुख मण्डी है. इस कारण रेल एवं सड़क मार्गों द्वारा ले जाने वाले माल में वृद्धि होगी. विकास योजना 2011 के प्रस्तावों में शाजापुर मार्ग पर बैंक नोट प्रेस के समीप निवेश इकाई क्र.-3 में अवसान केन्द्र एवं भण्डार गृह प्रस्तावित है.

3.3.8 यातायात नगर

बाय-पास मार्ग पर निवेश इकाई क्र. 2 में ग्राम रसूलपुर में 10.00 हेक्टेयर क्षेत्र का यातायात नगर प्रस्तावित किया गया है. इसके अतिरिक्त ए. बी. मार्ग पर बैंक नोट प्रेस से लगकर ग्राम बिलावली, निवेश इकाई क्र. 3 में भी 5.00 हेक्टेयर भूमि पर एक मिनी यातायात नगर विकसित करना प्रस्तावित है.

3.3.9 वाहन विराम स्थल

वर्तमान में नगर में वाहनों की बढ़ती हुई संख्या के कारण पार्किंग समस्या में वृद्धि हो रही है. अतः इसके समाधान हेतु निम्नलिखित नियोजित वाहन विराम स्थलों को प्रस्तावित किया गया है.

1. वर्तमान बस स्टेण्ड की भूमि पर.
2. मेंढकी मार्ग पर ए. बी. मार्ग के संगम पर शिक्षा विभाग की खुली भूमि पर.
3. उज्जैन मार्ग पर रेलवे क्रासिंग के दोनों ओर स्थित खुली भूमि पर.
4. प्रत्येक निवेश इकाई केन्द्रों में.
5. ए. बी. मार्ग पर प्रस्तावित यातायात नगर में.

3.4 भौतिक अधोसंरचना

3.4.1 जल प्रदाय

देवास नगर में वर्तमान में इन्दौर से नर्मदा का पानी, क्षिप्रा नदी पर स्थित बैरेज के पानी, पीरकुराडिया, सुकलिया, अमोना एवं पाल नगर के नलकूपों के पानी से जल प्रदाय किया जा रहा है इस हेतु क्षिप्रा जल यंत्रालय, सिया जल यंत्रालय, जेतपुरा जल यंत्रालय, बिलावली जल यंत्रालय कार्यरत है. किये जा रहे जल प्रदाय एवं उसमें कमी का विवरण निम्नानुसार है :-

| | (लाख गेलन में) |
|---|----------------|
| 1. ग्रीष्म ऋतु में समस्त स्रोतों से औसतन जल प्रदाय | 10.85 |
| 2. शीत एवं वर्षा ऋतु में औसतन जल प्रदाय | 22.60 |
| 3. 30 गैलन प्रति व्यक्ति प्रति दिन के मान से आवश्यक जल प्रदाय की मात्रा | 69.60 |
| 4. ग्रीष्म ऋतु में वर्तमान कमी | 58.75 |
| 5. शीत एवं वर्षा ऋतु में वर्तमान कमी | 47.00 |

उपरोक्त आंकड़ों से स्पष्ट है कि वर्तमान में किया जा रहा जल प्रदाय आवश्यकता के मान से बहुत कम है. वर्ष 2011 में 30 गैलन प्रतिदिन के मान से 120.00 लाख गैलन जल आवश्यक होगा. विकास योजना 2011 को साकार करने के लिए लगभग 100.00 लाख गैलन हेतु जल प्रदाय योजना प्रस्तावित कर इसका क्रियान्वयन शीघ्र-अतिशीघ्र किया जाना आवश्यक होगा. योजना हेतु निम्नलिखित स्रोतों में से जल स्रोत का चयन किया जा सकता है.

1. लोदरी नदी से जल प्रदाय.

2. नर्मदा नदी से जल प्रदाय.

3. क्षिप्रा नदी की निचली धारा में ग्राम मगर डोस, डंगनी एवं अलीपुर के पास बैरेज को निर्मित कर स्रोत को विकसित करना.

3.4.2 जल-मल वहन प्रणाली

नगर में भूमिगत मल निकास पद्धति उपलब्ध नहीं है. अतः जल-मल निकास हेतु लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग द्वारा विस्तृत योजना बनाई जाना आवश्यक है. इसके अतिरिक्त उद्योगों द्वारा उपयोग में ला कर छोड़े गये अशुद्ध जल को शुद्ध करना जरूरी है, क्योंकि औद्योगिक क्षेत्र एवं आवासीय क्षेत्रों से निकासित पानी नागधान नाले से होकर क्षिप्रा नदी में मिलता है. मल निकास का पानी आवश्यक अभिक्रिया के पश्चात् साग सब्जी उगाने के उपयोग में लाया जा सकता है.

3.4.3 जल निकास

नगर में वर्तमान में जल निकास हेतु भूमिगत नालिया नहीं है. वर्ष एवं आबादी क्षेत्र का पानी खुली नालियों के जरिये, नागधाम नाले में बहता है, जो क्षिप्रा नदी में मिलता है. अतः जल निकास हेतु भी एक विस्तृत प्रणाली की योजना तैयार किये जाने की आवश्यकता है.

3.4.4 ठोस अवशिष्ट प्रबंधन

घरेलू एवं नगरीय क्षेत्र के ठोस अवशिष्ट का संकलन एवं निस्तार महत्वपूर्ण है. इसके लिए तत्काल सक्षम प्रबंध तंत्र की स्थापना आवश्यक है. साथ ही कम्पोस्ट खाद तैयार करने की व्यवस्था भी आवश्यक है. ताकि नगर के संकलित ठोस अवशिष्टों का निस्तारण हो सके. अस्पताल, नर्सिंग होम, फल एवं सब्जी बाजार, डेरी फार्म एवं पुराने नगर के संक्रीर्ण क्षेत्रों से कचरा इकट्ठा कर इसके निराकरण पर विशेष ध्यान दिया जाना आवश्यक है. कचरादानों की क्षमता 6 किलो ग्राम प्रतिव्यक्ति के मान से की जाना चाहिये. इस हेतु ट्रेचिंग ग्राउण्ड के लिए उपयुक्त भूमि का निर्धारण गैर नगरीय क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा, जो कि कृषि उपयोग के अन्तर्गत अनुज्ञेय होगा.

3.4.5 विद्युत

देवास राष्ट्रीय पावर ग्रिड से जुड़ा हुआ है. बिजली की आपूर्ति मुख्यतः इन्दौर ग्रिड से की जाती है. विभिन्न उपयोग के अंतर्गत विद्युत खपत का विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है—

देवास : विद्युत खपत

3-सा-4

| क्र. | उपयोगी श्रेणी | कुल विद्युत खपत (इकाई) |
|---------|---------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | आवासीय | 5.40 करोड़ |
| 2 | वाणिज्यिक | 0.94 करोड़ |
| 3 | औद्योगिक | 2.33 करोड़ |
| 4 | अन्य | 0.53 करोड़ |
| योग . . | | 9.20 करोड़ |

स्रोत.—म. प्र. विद्युत मंडल-देवास

प्रस्तावित योजना में सम्मिलित क्षेत्रों की विद्युत आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए वर्तमान विद्युत प्रदाय क्षमता में वृद्धि की जाना आवश्यक है. विद्युत खपत में प्रति वर्ष 10 प्रतिशत बढ़ीतरी के आधार पर म.प्र. विद्युत मंडल द्वारा भविष्य की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु, विद्युत प्रदाय योजना तैयार की गई है, जो निम्न सारणी में दर्शाई गई है.

देवास : प्रस्तावित विद्युत उपकेन्द्र

3-सा-5

| क्र. | उप-केन्द्रों की क्षमता | उप-केन्द्रों की संख्या | आवश्यक क्षेत्र (मीटर में) |
|------|--|------------------------|-----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 2×5 एम. व्ही. ए. (आवास नगर) | 1 | 100 × 50 |
| 2 | 2×5 एम. व्ही. ए. (पठान कुआ) | 1 | 100 × 50 |
| 3 | 1×5 एम. व्ही. ए. (मेंढकी में मुखर्जी नगर) | 1 | 100 × 50 |

स्रोत.—म. प्र. विद्युत मंडल-देवास.

3.5 भौतिक अधोसंरचना की दूरगामी परियोजनाएं

भौतिक अधोसंरचना के विकास हेतु आवश्यक है कि विस्तृत योजना एवं वांछित मापदण्ड की उपलब्धता के साथ विकास योजना काल में क्रियान्वयन हेतु दीर्घकालीन योजना तैयार की जावे. उक्त योजना संबंधित विभागों/संस्थाओं द्वारा विकास योजना के परिपेक्ष्य में अर्थात् जल प्रदाय, जल मल निकास प्रणाली का कार्य लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग द्वारा नगर पालिक निगम से समन्वय के साथ तैयार किया जाना आवश्यक है.

3.5.1 सामाजिक अधोसंरचना

नगर में उपलब्ध अच्छी स्वास्थ्य सेवाएं नगर एवं क्षेत्रीय आवश्यकताओं की पूर्ति करती है. वर्तमान में नगर में मुख्य चिकित्सालय के साथ-साथ बीमा चिकित्सालय भी है. जिनमें क्रमशः 280 एवं 40 बिस्तर हैं. इसके अतिरिक्त शहर के विभिन्न क्षेत्रों में स्थित निजी चिकित्सक नर्सिंग होम आदि भी स्वास्थ्य सेवाएं उपलब्ध कराते हैं. यहां विशेषीकृत स्वास्थ्य सुविधाओं की आवश्यकता है. शासकीय चिकित्सालयों में उपलब्ध सुविधायें कम होने के कारण उचित स्वास्थ्य सेवाएं उपलब्ध नहीं हो पाती हैं. आम जनता को बेहतर स्वास्थ्य सेवाओं हेतु नई चिकित्सा पद्धतियों का उपयोग में लाया जाना आवश्यक है.

विकास योजना 1991 में स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु दिये गये प्रस्तावों का क्रियान्वयन निवेश इकाई स्तर पर नहीं हो सका है. विकास योजना 2011 में पुनः निवेश इकाईवार चिकित्सा केन्द्रों का प्रावधान रखा गया है.

3.5.2 शैक्षणिक

देवास, देवास जिले के लिए एक प्रमुख शैक्षणिक केन्द्र है. नगर में दो शासकीय महाविद्यालय हैं. इसके अतिरिक्त औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान भी कार्यरत हैं. उपरोक्त विवरण से स्पष्ट है कि नगरीय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु नगर में पर्याप्त शैक्षणिक सुविधाएं उपलब्ध नहीं हैं. भविष्य में जनसंख्या वृद्धि को ध्यान में रखे हुए निवेश इकाई केन्द्रों में अध्याय 4 के प्रावधानों अनुसार महाविद्यालयों का प्रस्ताव किया गया है.

विभिन्न आवासीय क्षेत्रों में शैक्षणिक सुविधाओं में वृद्धि किया जाना आवश्यक है. प्राथमिक एवं माध्यमिक स्तर पर पर्याप्त संख्या में विद्यालयों के न होने के कारण वर्तमान उपलब्ध विद्यालयों पर अतिरिक्त दबाव पड़ रहा है. अतः शैक्षणिक संस्थाओं की संख्या में वृद्धि की तत्काल आवश्यकता है.

3.5.3 सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएं

देवास के पूर्ववर्ती राजाओं के कार्यकाल में यहां पर कलाओं का बहुत विकास हुआ है. इसके अतिरिक्त भारतीय स्तर के बहुत से संगीतज्ञ देवास में थे और उनमें से कुछ को आज भी यह प्रतिष्ठा प्राप्त है.

नगर में स्थित जूनियर एवं सीनियर राजवाड़ा, विभिन्न गेट, मल्हार स्मृति मंदिर (टाउन हाल) पुरानी वास्तुकला को

दर्शाते हैं। विभिन्न धार्मिक आयोजनों के समय जन सामान्य का एकत्रित होना नगर की एक सांस्कृतिक विरासत है। नगर में होने वाले मुख्य आयोजनों का विवरण निम्नानुसार है—

(अ) चामुण्डा देवी मेला

नगर में चामुण्डा पहाड़ी पर स्थित चामुण्डा देवी का मंदिर पूरे क्षेत्र को धार्मिक महत्व प्रदान करता है। पहाड़ी पर स्थित मंदिरों में चामुण्डा देवी एवं बड़ी माता की मूर्तियां चट्टानों को काटकर बनाई गई हैं। मंदिर में सड़क एवं सीढ़िया द्वारा पहुंच सुलभ है। यहां पर वर्षभर नगर एवं आस-पास के क्षेत्र से भक्तगण दर्शन हेतु आते रहते हैं। परन्तु यहां पर अश्विनी मास के मेले का एवं अष्टमी का विशेष महत्व है। मेला सम्पूर्ण नवरात्रि में टेकरी के नीचे स्थित मीना बाजार परिसर में लगता है। सम्पूर्ण नवरात्रि में लगभग 8 से 10 लाख दर्शनार्थी देवी दर्शन के लिए आते हैं। इनमें से कई लोग इन्दौर एवं आस-पास के क्षेत्र से पैदल भी दर्शनलाभ के लिए आते हैं।

(ब) शिवरात्रि मेला

नगर से लगभग 4 किलोमीटर की दूरी पर राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.-3 पर ग्राम बिलावली में शिव मंदिर स्थित है। यह नगर का एक प्राचीन मंदिर है। यहां पर प्रतिवर्ष शिवरात्रि पर भव्य मेले का आयोजन होता है। इस दिन नगर में रहने वाले एवं आस-पास के ग्रामवासी दर्शन लाभ लेकर मेले का आनंद उठाते हैं। हरियाली एवं प्राकृतिक सुन्दरता को कायम रखते हुए इन क्षेत्रों का यथोचित भू-दृष्टीकरण एवं वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है। सामाजिक सांस्कृतिक आवश्यकताओं की दृष्टि से भविष्य की जनसंख्या हेतु प्रस्तावों का निर्धारण अध्याय-4 में दिये गये नियमन के अनुसार होगा, हालांकि निवेश इकाई केन्द्रों में इस उपयोग हेतु उचित स्थान का प्रावधान है।

(स) नवरात्रि रामायण मेला

सेठ मिश्रीलाल नगर में स्थित कैला देवी मंदिर परिसर के पास विगत दो वर्षों से चैत्र मास की नवरात्रि में भव्य मेले का आयोजन होता है। इस मेले में नगरवासी एवं आस-पास के ग्रामवासी काफी अधिक तादात में पहुंचकर मनोरंजन का लाभ उठाते हैं

3.5.4 संचार

वर्तमान में नगर में उपलब्ध संचार सुविधाएं जन-सामान्य की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु पर्याप्त नहीं है। नगरीय अर्थव्यवस्था में संचार के उत्तम संसाधनों की प्रमुख भूमिका है, जो निरन्तर बढ़ रही है। एक सक्षम और आधुनिक संचार तंत्र लोगों को एक स्थान से दूसरे स्थान तक आने-जाने में, जहां यात्रा दूरी में कमी लाती है वहीं नगर प्रबंधन में ऊर्जा की खपत में भी कमी लाता है। अतः मांगों की पूर्ति के लिए भूमि उपयोग प्रबंधन नीति को सक्षम बनाया जाना चाहिये।

नगर में एक दूर संचार केन्द्र कार्यरत है। निवेश इकाई केन्द्रों में आवश्यकता अनुसार दूरभाष केन्द्र हेतु स्थानों का प्रावधान किया गया है। निम्न सारणी में संचार सुविधाओं के मापदण्ड दिये गये हैं।

देवास : संचार मापदण्ड

3-सा-6

| क्र. | सुविधा मानक दक्षता | नगर की आवश्यकता | जनसंख्या हेतु | क्षेत्र की आवश्यकता (हेक्टेयर में) |
|------|---|-----------------|---------------|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | दूरभाष केन्द्र 4000 लाईनों एवं 10 फोन/100 व्यक्ति की दर से. | 3 | प्रति 4 लाख | 1.00 |
| 2 | तार घर | 10 | प्रति 1 लाख | 0.10 |
| 3 | मुख्य डाकघर प्रशासकीय कार्यालय सहित | 2 | प्रति 5 लाख | 0.25 |
| 4 | बुकिंग एवं डिलीवरी कार्यालय | 2 | प्रति 5 लाख | 0.10 |
| 5 | उप-डाकघर डिलीवरी कार्यालय | 4 | प्रति 2.5 लाख | 0.06 |
| 6 | डाकघर | 10 | प्रति 10000 | 0.02 |

3.5.5 सुरक्षा

नगरीय क्षेत्रों में सुरक्षा व्यवस्था की मांग लगातार बढ़ रही है. इन सुविधाओं के प्रस्ताव अध्याय-4 में उल्लेखित मानकों के अनुसार निर्धारित होंगे. नये क्षेत्रों में पुलिस स्टेशन एवं पुलिस चौकियों की आवश्यकता है.

3.5.6 अग्निशमन सेवा

अग्निशमन सेवाएं आग लगने, दुर्घटनाओं, भवनों के गिरने आदि आपात परिस्थितियों में समाज की आवश्यकताओं की पूर्ति करती है. वर्तमान में नगर में 2 अग्निशमन केन्द्र हैं जो अपर्याप्त हैं. नगर के विभिन्न परिक्षेत्रों की गतिविधियों से संबंधित योजना बनाते समय प्रत्येक क्षेत्र के लिए सुगम अग्निशमन पहुंच सेवाओं को उपलब्ध कराने हेतु विचार किया जावेगा. अग्निशमन हेतु भवन निर्माण संबंधी नियमों में दिये गये प्रावधानों के अनुरूप कार्यवाही की आवश्यकता है.

वर्ष 2011 हेतु 3 अग्निशमन केन्द्रों की आवश्यकता होगी. मुख्य अग्निशमन केन्द्र को आधुनिक सुविधाओं से युक्त किया जाना आवश्यक होगा. अध्याय-4 में अग्निशमन सेवा हेतु मानक निर्धारित किये गये हैं. राज्य शासन द्वारा औद्योगिक विकास केन्द्रों में आधुनिकतम अग्निशमन सेवा उपलब्ध कराने हेतु योजना प्रारम्भ की गई है, इसी के तहत राष्ट्रीय राजमार्ग क्रं.-3 पर औद्योगिक केन्द्र क्रमांक-1 में आधुनिक अग्निशमन सेवा का निर्माण कार्यालय सहित प्रस्तावित है.

3.5.7 तरल पेट्रोलियम गैस (एल.पी.जी.)

देवास नगर में 4 शासकीय उपक्रम की गैस वितरण संस्थाएं तथा निजी गैस वितरण संस्थाएं भी कार्यरत हैं. नगर में री-फीलिंग स्टेशन नहीं हैं. यह संस्थाएं नगर में कार्यरत होने के कारण अपने गोदामों को नगर में ही रखती हैं, जिससे दुर्घटना होने की सम्भावनाएं बनी रहती हैं. इस कारण नगर के वर्तमान आबादी क्षेत्रों में स्थित गैस गोदामों को अन्यत्र कृषि क्षेत्र में स्थानांतरित करना प्रस्तावित हैं. वर्ष 2011 तक गैस कनेक्शनों की संख्या के मान से आवश्यकतानुसार अध्याय-4 में दिये गये नियमों के अनुरूप एल.पी.जी. सुविधाओं का निर्धारण आवश्यक होगा. कृषि उपयोग परिक्षेत्र में एल.पी.जी. गोदाम की स्थापना अनुज्ञेय होगी.

3.5.8 भू-जल संवर्धन

देवास नगर के आस-पास के क्षेत्र में औसतन भू-जल स्तर कुओं में 6 मीटर वर्षा के पश्चात् पाया जाता है जबकि मानसून के पूर्व यह जल स्तर 10 से 15 मीटर तक पहुंच जाता है इस तरह दोनों मौसम के जल स्तरों में काफी अंतर होता है. पिछले 3 मानसून सत्रों में लगातार कम वर्षा होने के कारण ग्रीष्मकाल में कुएं एवं नलकूप सूख से जाते हैं. जल प्रदाय की कमी का आंकलन अध्याय तीन के पेरा 3.4.1 में किया गया है. यह स्पष्ट है कि नगर में किया जा रहा जल प्रदाय आवश्यकता से बहुत कम है, साथ ही ग्रीष्म ऋतु में निजी स्रोत भी सूख जाते हैं. इस कारण घटी हुई जल क्षमता को बढ़ाने के लिये कृत्रिम विधियों से भू-जल वृद्धि किया जाना आवश्यक है.

कुओं, हेण्डपम्पों एवं नलकूपों में वर्षाजल को एकत्रित कर भू-जल पुर्नपरण (रूफ वॉटर हार्वेस्टिंग) एक असरदार तकनीक है इससे भू-जल भण्डार में वृद्धि होगी. साथ ही रिचार्ज पिट (गढ़वा), रिचार्ज ट्रेंच, रिचार्ज शाफ्ट में भी छत का पानी इकट्ठा कर रिचार्ज किया जा सकता है. इन पद्धतियों का समावेश भूमि विकास नियम 1984 में किया गया है, जिसका पालन प्रत्येक निजी ट्यूबवेल धारी को करना अनिवार्य होगा. इस हेतु देवास प्रशासन द्वारा भी रूफ वॉटर हार्वेस्टिंग फिल्टर की संरचना तैयार की गई है.

इसके अतिरिक्त अति दोहन वाले क्षेत्र में नये नलकूपों एवं कूपों का निर्माण तुरन्त प्रभाव से प्रतिबंधित किया जाना आवश्यक है. भू-जल अधिनियम बनाकर इस पर तकनीकी अनुशासन लागू किया जा सकता है.

अध्याय-4

विकास नियमन

इन नियमनों का उद्देश्य देवास नगर वासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है। इसके लिए विकास योजना में उल्लेखित भूमि प्रस्तावों एवं विकास नीतियों के अनुरूप भूमि का उपयुक्त विकास करने हेतु उपयोग गतिविधियों को निर्धारित करने के लिए यह व्यस्थित नियम बनाए गए हैं।

4.1 प्रवृत्तशीलता

यह नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे :-

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

4.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23-1973) की धारा (2) के अन्तर्गत अधिसूचना क्रमांक 530/एफ 1-17/43/74 भोपाल, दिनांक 14-2-74 द्वारा गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं, वे म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जाता है। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधित करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जावेगा।
3. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गये हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र, जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधायें हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि, वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अधिन्न अंग के रूप में सम्मिलित है। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।

4. विकास योजना मानचित्र में निर्धारित किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत वर्तमान भवन, वर्तमान अवस्था में तथा वर्तमान उपयोग हेतु यथावत रहेंगे.
5. झुगियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं. यदि झुग्गी-झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है, तो उस दशा में सिर्फ तालाबों का जलग्रहण क्षेत्र, आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी-झोपड़ी का व्यवस्थापना ग्राह्य होगा.
6. विकास योजना मानचित्र जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है. इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लम्बाई, चौड़ाई नापी जाये, न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाये. लंबाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाई सर्वे मानचित्र जो 1:4000 की माप पर हो, उसके आधार पर किया जाये.
7. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है. विकास के स्वरूप के अनुरूप अलग-अलग विकास नियमन परिक्षेत्रिक, नियमनों की आवश्यकता हो सकती है. किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जावेगी.
8. प्रत्येक उपयोग की परिक्षेत्रिक योजना/विकास अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमायें स्थल पर विद्यमान वर्तमान गाड़ी मार्ग एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जावेगा.
9. जिन अभिन्यासों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गयी है, अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अन्तर्गत उप संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश देवास द्वारा स्वीकृत की गई है एवं उनकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जावेगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है.
10. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकते हैं.
11. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता, अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि, जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजन एवं रूपांकन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होंगे.
12. कुछ विशिष्ट क्षेत्र जहां सुरक्षा की दृष्टि से भवन निर्माण पर प्रतिबंध है, राज्य शासन गृह विभाग से परामर्श करने के पश्चात् ऐसे प्रकरणों में आदेश पारित करने हेतु सक्षम रहेगा. भवनों की ऊंचाई पर प्रतिबंध तथा खिड़की एवं दरवाजे की स्थिति पर प्रतिबंध लगाया जावेगा.
13. उपयोग परिक्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली प्रथम 6 उपयोग श्रेणियों (कृषि उपयोग छोड़कर) का वर्तमान स्थित क्षेत्र यदि वैधानिक रूप से स्वीकृत होकर स्थल पर विद्यमान है तथा इन उपयोग श्रेणियों की

सीमा विकास योजना मानचित्र में कहीं अधिक दर्शाई गई हो तो स्थल के अनुसार ही इनका वर्तमान उपयोग मान्य होगा तथा इनके आस-पास का उपयोग आस-पास के प्रस्तावानुसार ही रहेगा।

4.3 परिभाषाएं :

- उपयोग-परिक्षेत्र :** उपयोग परिक्षेत्र से तात्पर्य यह है कि 4-सा-1 में प्रस्तावित उपयोग में किसी एक उपयोग का क्षेत्र।
- उपयोग-परिसर :** उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उप-विभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिए स्पष्ट किया गया हो एवं जो कि अनुसूची 1 में उल्लेखित उपयोग परिसरों में से एक हो।
- अभिन्यास :** अभिन्यास से तात्पर्य उप विभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर से सभी आकार एवं प्रकार इंगित हो।
- भूमि उपयोग मानचित्र :** सारणी 4-सा-1 में परिभाषित सभी उपयोग परिक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मानचित्र कहलायेगा।
- परिक्षेत्रिक-योजना :** निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित हो। ऐसे विस्तृत विवरण में सारणी 4-सा-18 में वर्णित सभी स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोगों तथा विकास नियमन के प्रावधानों के अनुरूप हो।
- नगरीय ग्राम :** भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अन्तर्गत आने वाले ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलायेंगे।
- नगरीय विरासत :** नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।
- एकल/संयुक्त परिवार हेतु भूखण्डीय विकास :** अपने सभी समानान्तर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखण्डीय विकास से तात्पर्य एक भूमि के टुकड़े (अभिन्यास) का भूखण्डों में उप विभाजन जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार, संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो। ऐसे परिसर में गैरेज/गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लाक का प्रावधान हो।
- समूह गृह निर्माण :** "समूह गृह निर्माण" से अभिप्रेत है कि किसी अविभाजित भूखण्ड पर किसी संख्या में संयुक्त और संपूर्णतः निर्मित निवास इकाईयों का निर्माण करना जिनमें भूमि, भवन और सेवाएं एक संयुक्त विधिक अधिकार के अधीन धारण की जाती है, भवन और सेवाएं संयुक्त रूप से संधारित की जाती है और निर्माण कार्य एक ही अधिकरण/प्राधिकारी/ व्यक्ति द्वारा किया जाता है।

- बहु इकाई :** नवीन क्षेत्रों में भूखण्डीय विकास विशेषतः भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किये जावेंगे. सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के पश्चात् क्रियान्वित किये जाने वाले इस विकास में आवश्यक सेवायें एवं सुविधायें प्रावधित की जायें. ऐसे विकास हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होना चाहिये.
- ऊंचे अपार्टमेंट :** ऊंचे अपार्टमेंट के विकास से तात्पर्य ऐसा बहु इकाई अथवा समूह गृह निर्माण आवासीय विकास का विकास जिसमें बहुविध इकाई अपार्टमेंट की ऊंचाई का प्रतिबंध 30 मीटर तक शिथिल हो. इस प्रकार के विकास हेतु भूमि विकास नियम 1984 में बहुमंजिले भवन निर्माण हेतु किये गये प्रावधानों के अनुरूप आकल्पन एवं निर्माण अनिवार्य होगा.
- आच्छादित क्षेत्र :** "आच्छादित क्षेत्र" से अभिप्रेत है, भूतल को नींव द्वारा आवृत्त क्षेत्र और इसकी गणना भू-आच्छादित क्षेत्र के रूप में की जाएगी. इसमें स्लेब के स्तर पर बाहर की ओर निकले भाग से आवृत्त क्षेत्र और नींव का वह क्षेत्र जिस पर छत नहीं है, शामिल नहीं किया जाएगा. वाहन पदयात्रियों के आवागमन की सुगमता हेतु सुस्पष्ट ऊंचाई पर ऊपरी स्लेब स्तर पर सेटबैंक के एक तृतीयांश (1/3) तक कैटीलीवर के बाहर की ओर निकले भाग (प्रोजेक्शन्स) स्वीकार्य होंगे वे बाहर की ओर निकले भाग (प्रोजेक्शंस) भू-स्तर से 2.5 मीटर नीचे निर्मित नहीं किये जा सकेंगे, ऐसा बाहर की ओर निकला भाग आवृत्त क्षेत्र नहीं कहलायेगा. समूह आवास में द्वितीय तथा तृतीय तल स्तर पर आवागमन हेतु (छत के) नीचे कम से कम 5.5 मीटर छोड़े गये सुस्पष्ट आवृत्त क्षेत्र जो सेटबैंक/मार्जिनल ओपन स्पेस में समाहित न हो, की गणना आच्छादित क्षेत्र में नहीं की जाएगी. सर्विस डक्ट एवं लिफ्ट वेल्स को छोड़कर भवन के शेष सभी क्षेत्रों की गणना आच्छादित क्षेत्र में की जाएगी.
- निर्माण योग्य क्षेत्र :** अपनी विभिन्न आकृतियों के साथ निर्माण योग्य क्षेत्र से तात्पर्य यह है कि एक भूमि के टुकड़े पर सभी तलों पर कुल निर्मित योग्य ऐसा क्षेत्र, जिसमें दीवारों की मोटाई, कारीडोर शौचालय, भूतल पर सीढ़ी द्वारा व्याप्त क्षेत्र सम्मिलित होगा. निर्मित योग्य क्षेत्र में डक्ट्स, कट-आउट्स रैलिंग के साथ या चारों ओर पैरापिट, लिफ्टवैल की गणना नहीं की जावेगी. निर्मित योग्य क्षेत्र में वाहनों के आवागमन हेतु यथा-आवश्यक ढलानयुक्त रैम्प का निर्माण पार्किंग हेतु यदि बेसमेंट में किया गया हो तो इसकी गणना न की जावे. उक्त स्थल में पार्किंग ज्यामितीय से अंतर संबंध स्थापित करते हुए खंभों के मध्य दूरी रहना चाहिये. पार्किंग आवश्यकताओं के रूपांकन के विपरीत निर्मित बेसमेंट को अन्य उपयोग हेतु बनाया गया मानकर इसकी गणना निर्मित योग्य क्षेत्र में की जावेगी. ऐसा मेजनाईन तल, जो कि दीवारों द्वारा विभक्त न हो या बिना दीवारों के एक तरफ से खुला पार्टीशन हो एवं निचले तल के एक तृतीयांश तक हो, को निर्माण योग्य क्षेत्र की गणना में सम्मिलित नहीं किया जायेगा. ऐसा मेजनाईन जो कि निचले तल की एक तृतीयांश तल क्षेत्र से अधिक हो एवं या/पार्टीशन द्वारा विभक्त हो, एवं / या सभी ओर से बंद हो, एक स्वतंत्र तल मानकर निर्माण योग्य क्षेत्र में सम्मिलित किया जावेगा. आकाश

की ओर खुला टेरेस के साथ सर्वोच्च तल पर निर्मित मशीन रूप एवं सीढ़ियों की मट्टी को निर्माण योग्य क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किया जावेगा।

फर्शी क्षेत्र :

“फर्शी क्षेत्र अनुपात” से अभिप्रेत है प्रश्नाधीन भूमि के भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के अनुपात में किसी भवन के सभी अनुपात तलों पर अनुज्ञेय कुल निर्मित क्षेत्र का अनुपात (ऐसे अनुपात में निर्मित मात्रा की अधिकतम सीमा निहित है तथा केवल विशिष्ट यथा उपबंधित के अलावा किसी प्रकार के परिवर्तन या छूट मान्य नहीं किये जाएंगे) निर्मित क्षेत्रों में सभी तलों का निर्मित क्षेत्र सम्मिलित होगा। सिवाय लिफ्ट वेल, सर्विसडक्ट्स, मशीन रूम, लिफ्ट के लिए निर्मित क्षेत्र, पानी की टंकी, कवर्ड पार्किंग क्षेत्र तथा अन्य सेवा क्षेत्र जो कि वहां के निवासियों के स्वास्थ्य संबंधित हो, किन्तु सभी कारीडोर, आर्केडस लाबी, मट्टी, स्टेयर केस और कवर्ड प्रोजेक्शन म. प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 58 के विहित किये अनुसार होंगे।

भवन की ऊंचाई :

“भवन की ऊंचाई” से अभिप्रेत है भवन की शिखर संबंधी दूरी जिसे प्रवेश/सड़क जिससे कि भवन में प्रवेश किया जा रहा हो, के बीच के संदर्भ स्तर से नापा जायेगा या पहुंच मार्ग के मध्य से अथवा भूखण्ड की औसत ऊंचाई से जो भी अधिक हो, होगी। यह स्तर भू-स्तर समझा जायेगा और संरचना की शिखर संबंधी/लंब रूप दूरी की संगणना ऐसे स्तर से उच्चतम छत से स्लेब की ऊंचाई तक की जायेगी, इस स्तर (संदर्भ स्तर) से नीचे का स्थान बेसमेंट माना जाएगा। ढाल वाली छत की दशा में छत के रिज (कूट) और ओरी के मध्य बिन्दु की ऊंचाई को आधार बिन्दु मानते हुए जमीनी सतह से नापा जायेगा। विद्यमान भू-रचना का लाभ लेते हुए यदि सड़क के स्तर के नीचे बने निर्माण का उपयोग निवास योग्य स्थल के रूप में किया जाता है तो ऐसे क्षेत्र को निवास योग्य क्षेत्र के रूप में अनुज्ञप्त किया जाएगा और तल भी अनुपात (एफ. ए. आर.) में संगणित किया जाएगा। उच्चतम तल पर निर्मित सीढ़ियां, लिफ्ट वातानुकूल मशीन कक्ष से संबंधित निर्माण और पानी संग्रहण करने की टंकी को शिखर संबंधी (लंबरूप) दूरी गणना करने की छूट दी जाएगी।

4.4 उपयोग परिक्षेत्र एवं उपयोग परिसर

सारणी 4-सा-1 में दर्शाये गये अनुसार देवास निवेश क्षेत्र को 30 उपयोग परिक्षेत्र में विभक्त किया गया है। प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र आगे विभिन्न उपयोग के रूप में उपविभाजित किये गये हैं। प्रत्येक उपयोग परिसर में विशिष्ट उपयोग/उपयोग गतिविधियों की शर्तों या बिना शर्तों के स्वीकार्य होगी। ऐसे क्षेत्र जिसका कि निर्धारित अभिन्यास स्वीकृत नहीं है, का प्रतिबंधन विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना के भू-उपयोग/प्रस्तावों के अधीन निर्धारित होगा।

4.4.1 निर्धारित भू-उपयोग परिक्षेत्र

घोषित भू-उपयोग 7 उपयोग परिक्षेत्र में विभक्त होंगे। भू-उपयोग श्रेणियां, आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक उपयोगितायें, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक, आमोद-प्रमोद, यातायात एवं परिवहन, कृषि तथा जलाशय है।

देवास : उपयोग परिक्षेत्र/उपयोग श्रेणी

4-सा-1

| क्र. | उपयोग श्रेणियां | उपयोग परिक्षेत्र |
|------|--|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | आवासीय | —आवासीय उपयोग परिक्षेत्र. |
| 2. | वाणिज्यिक | —वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र. |
| 3. | औद्योगिक | —औद्योगिक उपयोग परिक्षेत्र. |
| 4. | सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोगिताएं. | —सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोगिताएं उपयोग परिक्षेत्र. |
| 5. | आमोद-प्रमोद | —आमोद-प्रमोद उपयोग परिक्षेत्र. |
| 6. | यातायात एवं परिवहन | —यातायात एवं परिवहन उपयोग परिक्षेत्र. |
| 7. | कृषि | —कृषि उपयोग परिक्षेत्र. |

4.4.2 उपयोग परिक्षेत्र का उपयोग परिसरों में उपविभाजन

1. इस नियमन का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने के मार्गदर्शन देना है. इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं. ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे भौतिक संरचनाएं, जल प्रदाय, जल-मल निकास आदि नगर पालिक उप नियमनों के अनुरूप होंगे.
2. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात 1: 1: 5 या 1: 2 होना चाहिये.
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, एफ. ए. आर., भूतल आच्छादन, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है. सारणी 4-सा-2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुले क्षेत्र वर्णित हैं. सारणी में दर्शाये भू-खण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिए.
4. एक भूखण्ड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे जल प्रदाय, मल निकास तथा पार्किंग सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये.

5. निम्न घनत्विय क्षेत्र को छोड़कर वर्तमान विकसित क्षेत्र में पूर्णतः या आंशिक रूप से विकसित एकल/संयुक्त परिवार इकाई को आवश्यक सेवा तथा सुविधाओं के भौतिक सत्यापन के पश्चात् बहु-इकाई भू-खण्डीय विकास में परिवर्तित करने की अनुमति दी जा सकती है।
6. राज्य शासन द्वारा समय-समय पर जारी किये गये निर्देशों के अनुरूप प्रत्येक अभिन्यास का भाग अनौपचारिक क्षेत्र (इन्फार्मल सेक्टर) के आवासीय क्षेत्र हेतु आरक्षित किया जावेगा।
7. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के परिशिष्ट एम. (नियम 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये. सारणी 4-सा-2 में आवासीय भूखण्ड विकास की अतिरिक्त श्रेणियां दर्शायी गयी हैं—

देवास : आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड

4-सा-2

| क्र. | भूखण्ड का आकार (मीटर में) | क्षेत्रफल वर्ग (मीटर में) | विकास का प्रकार | भूतल पर निर्मित क्षेत्र | सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में) | | | |
|------|---------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------|-------|-----|------|
| | | | | | अग्र | पृष्ठ | आजू | बाजू |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1. | 4.0× 8.0 | 32 | पंक्ति | 60 | 3.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 2. | 4.0×12.0 | 48 | पंक्ति | 60 | 3.0 | 1.5 | 0.0 | 0.0 |
| 3. | 5.0× 15.0 | 75 | पंक्ति | 60 | 3.0 | 1.5 | 0.0 | 0.0 |
| 4. | 7.0×15.0 | 105 | पंक्ति | 50 | 3.0 | 1.5 | 0.0 | 0.0 |
| 5. | 9.0×15.0 | 135 | अर्द्ध पृथक्कृत | 50 | 3.0 | 1.5 | 2.5 | 0.0 |
| 6. | 11.10×18.0 | 200 | अर्द्ध पृथक्कृत | 50 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 0.0 |
| 7. | 11.10×18.0 | 200 | पृथक्कृत | 42 | 3.5 | 2.5 | 3.0 | 1.5 |
| 8. | 12.0×18.0 | 216 | पृथक्कृत | 42 | 3.5 | 2.5 | 3.0 | 1.5 |
| 9. | 12.0×24.0 | 288 | पृथक्कृत | 40 | 4.5 | 2.5 | 3.0 | 1.5 |
| 10. | 15.0×24.0 | 360 | पृथक्कृत | 35 | 6.0 | 2.5 | 3.0 | 3.0 |
| 11. | 15.0×27.0 | 405 | पृथक्कृत | 33 | 7.5 | 3.0 | 3.5 | 3.0 |
| 12. | 18.0×30.0 | 540 | पृथक्कृत | 33 | 8.0 | 3.0 | 4.0 | 3.0 |
| 13. | 20.0×30.0 | 600 | पृथक्कृत | 30 | 9.0 | 3.0 | 4.5 | 3.0 |
| 14. | 25.0×30.00 | 750 | पृथक्कृत | 30 | 12.0 | 4.5 | 4.5 | 4.5 |

नोट.—उपरोक्त सारणी एकल परिवार संयुक्त परिवार, हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।

सारणी के अनुक्रमांक-1 से 4 के भूखण्ड 6 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होने की दशा में इन पर दो मंजिल आवास निर्माण अनुज्ञेय होंगे. शेष भूखण्डों के लिए फर्शी क्षेत्रानुपात कंडिका 2.11(ख) एवं सारणी 2-सा-12 अनुरूप अनुज्ञेय होगा.

सारणी के अनुक्रमांक-9 से 14 में दर्शाये भूखण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है। ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार्य आवासीय इकाइयों की गणना भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 द्वारा अधिशासित होंगे।

ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हो, को इनके पूर्व की श्रेणी के सीमान्त खुला क्षेत्र, आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ अथवा नियोजन अनुज्ञा में वर्णन अनुसार स्वीकृत दी जानी चाहिये।

समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गयी हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावे।

भवन की अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिये, किन्तु भूतल पर आच्छादित पार्किंग के लिए उपयोग में लाया गया हो तो भवन की अधिकतम ऊंचाई 14.5 मीटर तक हो सकेगी।

एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाइयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।

1. भूतल के नीचे बेसमेंट स्वीकार्य होगा जो कि अधिकतम स्वीकार्य भूतल आच्छादन के समतुल्य होगा एवं इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी।
2. निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात के अतिरिक्त 250 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में अधिकतम एक कर्मचारी आवास तथा 500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में दो कर्मचारी आवास स्वीकृति योग्य होंगे।
3. एक कर्मचारी आवास का अधिकतम आकार 20 वर्गमीटर होगा। जिसमें एक रहवासी कमरा 11 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र का होगा। इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय इकाई में जिसमें कुकिंग, बरांडा, बाथरूम में शौचालय होना आवश्यक होगा।
4. घनत्विय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5.0 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में 2.4 का रहवास माना जावेगा।
5. 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधित होना चाहिये।
6. झुगियों की पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।

4.4.3 समूह आवास एवं बहुविध बहुमंजिली इकाई निर्माण

इस हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधान अनुसार मापदण्ड लागू होंगे।

4.5 फार्म हाऊस (वन आवास)

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र में कृषक के निजी रहवास हेतु निर्मित क्षेत्र एवं कृषि फार्म संबंधी अन्य गतिविधियां आच्छादित क्षेत्र आदि फार्म हाऊस के अंतर्गत निम्नानुसार प्रस्तावित

किया जाता है. इसके मापदण्ड निम्नानुसार होंगे—

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

4.6 मध्य क्षेत्र

मध्य क्षेत्र के वर्तमान निर्मित क्षेत्र में भू-खण्ड का सुव्यवस्थित तथा न्यूनतम आकार निर्धारित करना संभव नहीं है. चूंकि मध्य क्षेत्र में बहुत से आवासों के भू-खण्ड अव्यवस्थित आकार के हैं. मध्य क्षेत्र में कार्य स्थलों पर रोशनदान, सूर्य का प्रकाश आदि स्वस्थ परिवेश की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए फर्शी क्षेत्रानुपात एवं निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है. निर्मित क्षेत्र संबंधी वर्तमान नगर निगम भवन नियमों में निम्नानुसार संशोधन करना होगा.

| आवासीय विकास | निर्मित क्षेत्र (अधिकतम) |
|---|----------------------------|
| 1. भू-खण्ड का क्षेत्रफल अधिकतम 100 वर्गमीटर का | 75 प्रतिशत |
| 2. भूखण्ड का क्षेत्रफल 100 वर्गमीटर से अधिक 200 वर्गमीटर तक | 66 प्रतिशत |
| 3. भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर से अधिक 500 वर्गमीटर तक | 60 प्रतिशत |
| 4. 500 वर्गमीटर से अधिक | 40 प्रतिशत |

मध्य क्षेत्र हेतु फर्शी क्षेत्र अनुपात का निर्धारण अध्याय 2 में सारणी 2-सा-12 के अनुसार किया जावेगा.

अन्य शर्तें

उपरोक्त सूची में शामिल क्षेत्रों में भवन/उपयोग परिसर में भवन का नियंत्रण निम्नानुसार होगा :—

1. भू-खण्डीय विकास में भूतल पर निर्मित क्षेत्रानुपात आवासीय क्षेत्र के ही अनुरूप रहेगा.
2. भवन को यथासंभव वर्तमान स्वरूप के अनुरूप ही निर्माण करना स्वीकार्य होगा.

3. इन क्षेत्रों में एकीकरण किये गये भू-खण्डों पर बहु इकाई प्रकोष्ठ मान्य नहीं होंगे.

4.6.1 वाणिज्यिक क्षेत्र-(मध्य क्षेत्र)

अध्याय 2 में अंकित वाणिज्यिक मार्गों पर भूतल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र 80 प्रतिशत स्वीकार्य होगा. ऊपर के तलों का निर्मित क्षेत्र एवं अन्य मापदण्ड परिसर के व्यवसाय के आधार पर नियंत्रित होंगे. विभिन्न वाणिज्यिक मार्गों पर फर्शी क्षेत्रानुपात निम्नानुसार स्वीकार्य होंगे :-

- | | |
|---------------------------------|------|
| 1. मार्ग चौड़ाई 12 मीटर से कम | 1.50 |
| 2. मार्ग चौड़ाई 12 मीटर से अधिक | 2.00 |

किसी भू-खण्ड के स्वामी द्वारा अपने भू-खण्डों में से मार्ग फुटपाथ, पार्किंग इत्यादि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है तो ऐसी दशा में उक्त भू-खण्ड पर निर्माण किये जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गई भूमि का दुगना, फर्शी क्षेत्र अनुपात अतिरिक्त रूप से स्वीकार होगा. इससे भवन के आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी.

4.7 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों के नियोजन के समय फुटपाथ दुकानें, हाथटेला एवं इसी तरह की अन्य गतिविधियों के लिए निम्न सारणी में दिये गये मानकों के अनुसार अनौपचारिक वर्ग हेतु प्रावधान निर्धारित किये गये हैं :-

देवास : अनौपचारिक वर्ग के लिये योजना प्रावधान

4-सा-3

| अनुक्रमांक | विवरण | मानक |
|------------|-------------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | फुटकर व्यापार : | |
| | —खण्ड केन्द्र | 3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकान |
| | —उपखण्ड केन्द्र | |
| | —सुलभ शॉपिंग | |
| 2. | शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय | 5 से 6 इकाई प्रति एक हजार कर्मकार |
| 3. | थोक व्यापार एवं मालभाड़ा काम्पलेक्स | 3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें |
| 4. | चिकित्सालय | 3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर |
| 5. | बस विराम स्थल | 1 इकाई 2 बस स्थान |
| 6. | विद्यालय | |
| | —प्राथमिक | 3 से 4 इकाई |
| | —माध्यमिक/उच्चतर माध्यमिक | 5 से 6 इकाई |
| 7. | उद्यान | |
| | —क्षेत्रीय/नगर उद्यान | 8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार |
| | —पासवर्ती उद्यान | 2 से 3 इकाई |

| 1 | 2 | 3 |
|-----|----------------------|--|
| 8. | आवासीय | 1 इकाई प्रति 1000 जनसंख्या |
| 9. | औद्योगिक | 5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार |
| 10. | प्रमुख रेल्वे स्टेशन | परियोजना तैयार करते समय किये गये सर्वेक्षण पर निर्भर होगा. |

टीप.—प्रत्येक इकाई 2.5 से 5 वर्गमीटर के आकार की नियत होगी.

4.8 वाणिज्यिक क्षेत्र

देवास में वाणिज्यिक गतिविधियों को पांच स्तर प्रणाली के रूप में निम्नानुसार दर्शाया गया है.

देवास : वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिये पांच स्तरीय प्रणाली

4-सा-4

| नगरीय केन्द्र | निवेश इकाई केन्द्र | सामुदायिक केन्द्र | स्थानीय केन्द्र | सुविधाजनक बाजार केन्द्र |
|--------------------------------|---|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| जनसंख्या | | | | |
| नगर | लगभग 2.5 लाख 20 हेक्टर | लगभग 0.5 लाख 2.5 हेक्टर | लगभग 10 हजार 0.4 हेक्टर | लगभग 5 हजार 0.11 हेक्टर |
| गतिविधियां | | | | |
| स्तर-2 की सभी गतिविधियां | थोक बाजार खेरची दुकानें, सेवा दुकानें, सुधार दुकानें, सीमित थोक व्यापार अनौपचारिक दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छबिगृह, होटल अतिथि- गृह, उपचार केन्द्र सेवा उद्योग, नाट्यगृह संग्रहालय, पुस्तकालय, विज्ञान केन्द्र कला शिल्पकारी, संगीत, नृत्यशाला, मेला, किताबों का बाजार, साप्ताहिक बाजार, साप्ताहिक बाजार, (अवकाश के दिन), विकास प्राधिकरण एवं नगर निगम के कार्यालय बस स्टॉप, अग्निशमन चौकी, आरक्षी चौकी, दूरभाष केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, डाक एवं तारघर, पेट्रोल पम्प, आवासीय (केवल मूल गतिविधि से संबंधित). | दुकान, (खेरची, सेवा, सुधार) अनौपचारिक दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छबिगृह होटल, अतिथि-गृह. उपचार केन्द्र, सेवा उद्योग सामुदायिक भवन एवं पुस्तकालय | दुकानें, (खेरची, सेवा, सुधार) अनौपचारिक दुकानें वाणिज्यिक कार्यालय | दुकानें (खेरची, सेवा सुधार) अनौपचारिक दुकानें |
| | | डाकघर, स्वास्थ्य केन्द्र, पेट्रोल पंप (केवल भराव केन्द्र) साप्ताहिक बाजार अवकाश के दिन विद्युत उपकेन्द्र, सुविधाये: | विद्युत उपकेन्द्र. सुविधायें | विद्युत उपकेन्द्र सुविधायें |

टीप.—उपरोक्त के अतिरिक्त कार्य केन्द्रों तथा यातायात पुंजको में उपयुक्त स्तर की खेरची दुकानें उपलब्ध कराई जावेगी.

4.8.1 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिये रूपांकन मार्गदर्शिका

नगर/निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगे—

खेरची दुकानें

वाणिज्यिक कार्यालय

सेवा केन्द्र

सुविधायें

सांस्कृतिक परिसर

होटल

भू-दृश्यीकरण घटक

थोक व्यापार (जहां उपलब्ध कराया गया हो).

कुछ परिस्थितियों में उपरोक्त सभी घटकों के लिये एकीकृत योजना बनाना संभव हो सकता है. अन्य परिस्थितियों में भूमि विकास एवं उसके बिकने, कार्यावधि अथवा कतिपय रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के कारण इस समाधान की संभावना नहीं हो सकती है. सुविधाओं, होटलों तथा थोक व्यापार के घटकों के विकास को अलग से अंकित किये जाने की आवश्यकता हो सकती है. संभवतया अन्य समूह यथा खेरची, कार्यालय, संस्कृति परिसर तथा आवासीय उपयोग को भूदृश्य एवं परिभ्रमण के माध्यम से उसी भवन स्थल या क्षेत्र में ज्यादा सरलता से एकीकृत किया जा सकता है. सभी घटकों को या कुल घटकों को शामिल करते हुए एकीकृत योजना तैयार करने का कार्य रूपांकन कार के ऊपर छोड़ देना उचित होगा. नगर/निवेश इकाई केन्द्र के भाग के रूप में भू-दृश्यीकरण क्षेत्रों को नगर स्तरीय आमोद-प्रमोद क्षेत्रों से जोड़कर सुखद पर्यावरण उत्पन्न करना चाहिये.

नगर/निवेश इकाई केन्द्र को चारों ओर के आवासीय क्षेत्रों से पादचारी पहुंच या उप मार्गों द्वारा निर्धारण होना चाहिये.

देवास : दुकानों के क्षेत्रों हेतु मापदण्ड

4-सा-5

| क्र. | वर्ग | स्थिति | भूखंड निर्मित क्षेत्र* (भू-खण्डीय विकास) | निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास) | फर्शी क्षेत्र अनुपात |
|------|------------------------------------|---|--|----------------------------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | नगर केन्द्र | मध्य क्षेत्र (मुख्य मार्ग एवं एम.जी. मार्ग). | 80% | 50% | 2.50 |
| 2. | निवेश इकाई केन्द्र | सभी निवेश इकाई केन्द्र स्तर के वाणिज्यिक क्षेत्र. | 80% | 50% | 2.00 |
| 3. | वृत्त खंड स्तर केन्द्र/ सामुदायिक. | परिक्षेत्रिक योजना प्रस्तावों के अनुरूप. | 80% | 50% | 1.75 |
| 4. | स्थानीय केन्द्र | तदैव | 80% | 50% | 1.50 |
| 5. | सुविधाजनक* दुकानें. | अभिन्यास प्रस्ताव के अनुसार. | 80% | 60% | 1.00 |

- * परिसरों का प्रतिशत भूमि उपविभाजन से असंबद्ध होगा.
- ** जिन क्षेत्रों में आवासीय विकास हेतु 0.75 फर्शी क्षेत्रानुपात है, उन क्षेत्रों में वाणिज्यिक विकास हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात 0.75 होगा.
- *** संगठित बाजार केन्द्रों को अनुज्ञा केवल उपदर्शित वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जावेगी.

टीप.— नियोजन एवं विकास के लिए सारणी 4-सा-4 के प्रावधान लागू होंगे. भवन निर्माण अभिन्यास अनुमोदन आदि के लिये सारणी 4-सा-6 के प्रावधान लागू होंगे—

देवास : थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

4-सा-6

| क्र. | वर्ग | कुल क्षेत्र का प्रतिशत |
|------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | भूखंडों का क्षेत्र | अधिकतम 50 प्रतिशत |
| 2. | परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र | अधिकतम 40 प्रतिशत |
| 3. | खुले स्थानों को सम्मिलित कर सुविधाओं का क्षेत्र | न्यूनतम 10 प्रतिशत |
| 4. | मार्गों की चौड़ाई | |
| | —बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई | 15 मीटर |
| | —दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने के लिये न्यूनतम चौड़ाई | 18 मीटर |
| | —दुकानों के सामने पादचारी की न्यूनतम चौड़ाई | 3 मीटर |
| 5. | दुकानों के आकार | |
| | —दुकानों के आकार | मांग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर |
| | —नीलामी चबूतरा | 10×30 मीटर (उपयुक्त) |
| | —खण्ड लंबाई | 100 से 200 मीटर के मध्य |
| 6. | विराम स्थल | 1.5 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के. |

4.8.2 ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

पेट्रोल सेवा केन्द्रों के लिये निम्न नियमन अनुशंसित हैं—

1. मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी—

(अ) 30 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्ग 150 मीटर

(ब) 30 मीटर अथवा इससे अधिक मार्गाधिकार (चौड़ाई) 250 मीटर

2. मार्गों के मध्य से पेट्रोल पंप पेडस्ट्रल की दूरी भारतीय सड़क कांग्रेस के मानकों के अनुसार होना आवश्यक है.

3. न्यूनतम भूखण्ड आकार :

(अ) केवल ईंधन भराव केन्द्र—30×17 मीटर

(ब) ईंधन भराव, सह-सेवा-केन्द्र—न्यूनतम आकार 36×30 मीटर एवं अधिकतम 45×33 मीटर.

(स) भूखण्ड का अग्रभाग 30 मीटर से कम नहीं होना चाहिये.

(द) भूखण्ड का लम्बा भाग अग्रभाग होगा.

4. अन्य प्रावधान मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के अनुसार होंगे.

4.8.3 छविगृहों के लिये मापदण्ड

मार्ग चौड़ाई

छविगृह का भू-खण्ड जिस मार्ग पर स्थित होगा, उसकी चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी.

विराम स्थल

सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र का 1.67 ई.सी.एस. प्रति 100 वर्गमीटर अथाव एक ई.सी.एस. प्रति 150 कुर्सियों के लिये, इनमें जो भी कम हो. आवश्यक क्षेत्र 2.3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी की दर से आवश्यक क्षेत्र की गणना की जावे.

भूखण्ड का निर्मित क्षेत्र

बैठक क्षमता 800 सीट तक के लिए अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत स्वीकार्य होगा एवं उससे अधिक क्षमता के छविगृहों के लिए अधिकतम 33 प्रतिशत.

सेट बेक

सामने

न्यूनतम 10 से 12 मीटर

आजू-बाजू

न्यूनतम 4.5 मीटर/4.5 मीटर

पीछे

न्यूनतम 4.5 मीटर.

4.8.4 होटल हेतु मापदण्ड

होटल हेतु निम्न मापदण्ड दिये गये हैं :

- | | |
|------------------------------------|------------|
| 1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र | 33 प्रतिशत |
| 2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात | 1.50 |
| 3. अधिकतम ऊंचाई | 12 मीटर |

- फर्शी क्षेत्र अनुपात का 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा.
- अधिकतम तलघर का क्षेत्र भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा. यदि इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं के लिए किया जाता है तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ नहीं की जावेगी.
- वाहन विराम स्थल 4-सा-17 के अनुसार होंगे.

4.9 औद्योगिक विकास मानक

4.9.1 अभिन्यास के मानक

औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार होंगे—

- | | |
|---|---------------------|
| 1. भूखण्ड का क्षेत्र | अधिकतम 65 प्रतिशत |
| 2. मार्गों, वाहन विराम एवं खुले क्षेत्र | अधिकतम 25 प्रतिशत |
| 3. दुकानें एवं अन्य सेवा सुविधाएं | न्यूनतम 10 प्रतिशत. |

देवास : औद्योगिक क्षेत्रों हेतु आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात एवं खुले क्षेत्र

4-सा-7

| क्र. | भूखंड का आकार | अधिकतम निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत) | सामने (मीटर) | न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र आजू/बाजू (मीटर) | पीछे (मीटर) | अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात |
|------|----------------------------------|---|--------------|---|-------------|----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. | 0.05 हेक्टर तक | 60 | 3 | 3/2.5 | 2.5 | 1.0 |
| 2. | 0.05 से अधिक 0.1 हेक्टर तक | 55 | 5 | 4/2.5 | 2.5 | 0.8 |
| 3. | 0.1 हेक्टर से अधिक 0.2 हेक्टर तक | 50 | 9 | 3/4.5 | 3.0 | 0.75 |
| 4. | 0.2 हेक्टर से अधिक 1.0 हेक्टर तक | 45 | 10 | 4.5/6 | 3.0 | 0.75 |
| 5. | 1.0 हेक्टर से अधिक 2.0 हेक्टर तक | 45 | 12 | 6/6 | 4.5 | 0.75 |
| 6. | 2.00 हेक्टर से अधिक | 33 | 15 | 6/6 | 4.5 | 0.75 |
| 7. | फ्लैटेड फैक्ट्रिया | | | | | |
| | —न्यूनतम भूखण्ड आकार | 1500 वर्ग मीटर (0.15 हेक्ट.) | | | | |
| | —निर्मित क्षेत्र | 50 प्रतिशत अधिकतम | | | | |
| | —फर्शी क्षेत्र अनुपात | 1.5 अधिकतम | | | | |
| | —सीमांत खुला क्षेत्र | स्थल स्थिति वाहन विराम सुविधा सहित अभिन्यास के मानक अनुसार. | | | | |

20,000 श्रमिकों के आकार वाले औद्योगिक संस्थान के विकास हेतु सुविधाओं के मापदण्ड 4-सा-8 के अनुसार होंगे.

औद्योगिक क्षेत्र के उप विभाजन में न्यूनतम 2.05 वर्गमीटर प्रति कामगार की दर से सुविधाओं हेतु क्षेत्र आरक्षित किया जावेगा. औद्योगिक संस्थान के कामगारों का आंकलन 300 कामगार प्रति हेक्टर (कुल क्षेत्रफल के लिये) की दर से किया जावेगा.

देवास : औद्योगिक क्षेत्रों में सेवा सुविधाओं हेतु अनुशंसित मापदण्ड

4-सा-8

| क्र. | उपयोग परिसर | क्षेत्रफल (हेक्टर में) |
|------|---|------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | उप अग्नि शमन केन्द्र | 0.60 |
| 2. | आरक्षी केन्द्र | 1.00 |
| 3. | औद्योगिक क्षेत्र केन्द्र (वाणिज्यिक केन्द्र) औद्योगिक संपदा के लिए आवश्यक वाणिज्यिक एवं अन्य सुविधायें समाहित होगी. | 1.00 |
| 4. | विद्युत उपकेन्द्र | 0.50 |
| 5. | ट्रकों, टेम्पो, टेक्सी तथा तिपहिया वाहनों आदि के लिए विराम क्षेत्र. | 1.00 |

टीप.—जल प्रदूषणकारी उद्योग अवशिष्टों को नियमित निकास में प्रवाहित करने के पूर्व सामान्य शोधन संयंत्र में उपचारित करेंगे.

इस अध्याय में दिये गये विभिन्न उपयोगों के मापदण्ड पुनर्विकास योजना बनाने में भी प्रभावशील माने जावेंगे. यदि क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर से अधिक हो तो फर्शी क्षेत्र अनुपात की गणना, दक्षता क्षेत्र अर्थात् परिभ्रमण क्षेत्र, खुले स्थान, विराम स्थल आदि को घटाकर की जावेगी. ऐसी पुर्नस्थापना के प्रकरणों में संस्पर्शी भूमि से अनुरूपता के आधार पर राज्य शासन द्वारा अध्याय 2 के असंगत उपयोग एवं उनका पुर्नस्थापन में दी गई पद्धति के अनुरूप उपयोग निर्धारण किया जायेगा.

4.10 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

सामाजिक अधोसंरचना के मानक निम्नानुसार हैं :—

देवास : सेवा सुविधाओं के लिये आच्छादित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात

4-सा-9

| क्र. | प्रकार | अधिकतम आच्छादित क्षेत्र | फर्शी क्षेत्र अनुपात अधिकतम |
|------|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | शैक्षणिक | | |
| | अ. पूर्व प्राथमिक शाला | 40% | 1.00 |
| | ब. प्राथमिक शाला | 33% | 1.00 |
| | स. उच्चतर माध्यमिक शाला | 30% | 1.00 |
| | द. महाविद्यालय | 25% | 1.00 |
| | इ. शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र | 20% | 0.80 |
| 2. | स्वास्थ्य | | |
| | अ. स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम | 33% | 1.00 |
| | ब. प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र | 33% | 1.00 |
| | स. अस्पताल | 33% | 1.00 |
| 3. | सेवा एवं सुविधायें | | |
| | अ. आरक्षी चौकी | 35% | 0.70 |
| | ब. आरक्षी केन्द्र आवास सुविधा सहित | 25% | 1.00 |
| | स. सामुदायिक कक्ष | 30% | 1.00 |
| | द. उप अग्निशमन केन्द्र | 25% | 0.75 |
| | इ. अग्नि शमन केन्द्र | 25% | 0.75 |
| | फ. डाक व तार | 30% | 1.00 |
| | ग. विद्युत् भवन | 30% | 0.75 |
| 4. | धार्मिक भवन | 30% | 1.00 |
| 5. | शासकीय/अर्द्धशासकीय भवन | 25% | 1.00 |

टीप.—उपरोक्त सारणी में जो सुविधायें सम्मिलित नहीं हैं, उनका आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.00 से अधिक नहीं होगा।

देवास : सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड

4-सा-10

| सेवा/सुविधायें | जनसंख्या | प्रति सुविधा के लिए अनुशांसित क्षेत्र (हेक्टर) |
|--------------------------------------|---------------|--|
| 1 | 2 | 3 |
| शैक्षणिक | | |
| नर्सरी, पूर्व प्राथमिक, क्रेच | 2500—3000 | 0.08—0.1 |
| प्राथमिक शाला | 3000—4000 | 0.40—0.60 |
| उच्चतर माध्यमिक शाला | 7500—10000 | 1.60—2.0 |
| महाविद्यालय | 0.80 लाख | 4.0 |
| यांत्रिकी महाविद्यालय | 10 लाख | 10/15 |
| चिकित्सा महाविद्यालय | 10 लाख | 7.5/10 |
| तकनीकी शिक्षा व्यावसायिक महाविद्यालय | 10 लाख | 20 |
| विश्वविद्यालय परिसर | 10 से 15 लाख | 30 |
| स्वास्थ्य | | |
| स्वास्थ्य केन्द्र | 15,000 | 0.08 से 0.2 |
| नर्सिंग होम | 45,000 | 0.2 से 0.5 |
| विविध शिल्प कला मंदिर | 1.5 लाख | 0.2 से 0.5 |
| इंटरमीडिएट चिकित्सालाय | 1 लाख | 1.0 से 3.0 |
| सामान्य चिकित्सालाय | 2.5 लाख | 6.0 से 10.0 |
| सामाजिक एवं सांस्कृतिक | | |
| कला विथिका एवं संग्रहालय | महानगरीय | 0.5 से 1.0 |
| ऑडिटोरियम | 2 से 3 लाख | 0.5 से 1.0 |
| केन्द्रीय पुस्तकालय | महानगरीय | 0.5 से 1.0 |
| क्लब | 1 से 3 लाख | 0.5 से 1.0 |
| सामुदायिक कक्ष एवं पुस्तकालय | 15,000 | 0.2 से 0.4 |
| धार्मिक भवन | 5,000 | 0.04 |
| सुरक्षा | | |
| आरक्षी चौकी | 4000 से 50000 | 0.16 |
| आरक्षी केन्द्र | 0.75 से 0.90 | 1.15 से 1.50 |
| जिला पुलिस कार्यालय | 10 लाख | 4.0 से 5.0 |
| आरक्षी क्षेत्र | 10 लाख | 4.0 से 6.0 |
| जिला जेल | 10 लाख | 10.0 |
| होम गार्ड परिक्षेत्रीय कार्यालय | 10 से 20 लाख | 1.0 |
| अग्निशमन केन्द्र | 10 लाख | 2.00 |

| 1 | 2 | 3 |
|--------------------------------|----------------|-------------|
| अन्य | | |
| दुग्ध वितरण केन्द्र | 5000 | 0.002 |
| दूरभाष केन्द्र | 3 से 5 लाख | 0.8 से 1.0 |
| तार कार्यालय | 5 लाख | 0.2 से 0.5 |
| मुख्य डाकघर | 2.5 लाख | 0.06 से 0.1 |
| मुख्य डाकघर (प्रशासन) | 5 से 10 लाख | 0.25 से 0.3 |
| तरल पेट्रोलियम गैस गोदाम | 40000 से 50000 | 0.5 से 0.6 |
| टैक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थल | 15000 | 0.05 |
| कब्रिस्तान/श्मशान घाट | 1.5 से 2.0 लाख | 2.0 |
| विद्युत् उपकेन्द्र (66 कि.वा.) | 1 लाख | 1.0 |
| विद्युत् उपकेन्द्र (11 कि.वा.) | 7500 से 10000 | 0.05 |

टीप.—निम्न मूल्यों स्थलों के लिये उच्च तथा उच्च मूल्यों के लिए निम्न मूल्य प्रभावशील होंगे.

शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र (आठ हेक्टर से अधिक क्षेत्र के बड़े परिसर) :

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

(अ) शिक्षा संबंधी प्रशासन सहित

(कुल भूमि का 45 प्रतिशत मार्गों सहित)

अधिकतम आच्छादित क्षेत्र

अकादमी एवं प्रशासकीय क्षेत्र का 20 प्रतिशत

अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात

0.80

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

(ब) आवासीय

(कुल भूमि का 25 प्रतिशत मार्गों सहित)

यह क्षेत्र 400 व्यक्ति प्रति हेक्टर की कुल सघनता के साथ विकसित किया जायेगा. आवासीय से संबद्ध सुविधाओं हेतु 9.2 वर्गमीटर प्रति व्यक्ति की दर से भूमि आरक्षित की जायेगी. समूह आवास हेतु उप विभाजन नियमन लागू होंगे.

(स) खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियां

(कुल क्षेत्र का 15 प्रतिशत)

अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र

खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियों के क्षेत्र का 10 प्रतिशत

अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात

0.15

(द) उद्यान एवं भू-दृश्यीकरण

(कुल भूमि का 15 प्रतिशत)

क्षेत्र के लिए उपयुक्त भू-दृश्यीकरण योजना तैयार की जायेगी,

जहां विशेष नियमन नहीं दिए हों वहां सार्वजनिक अर्द्ध-सार्वजनिक गतिविधि परिसरों के लिए निम्न मापदण्ड लागू होंगे.—

| | |
|-----------------------------|------------|
| अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र | 25 प्रतिशत |
| अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात | 1.00 |
| अन्य नियंत्रण : | |

देवास : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

4-सा-11

| सुविधायें | निम्नतम भूमि क्षेत्र (हेक्टर) प्रति हजार व्यक्ति | निम्नतम प्रति इकाई (हेक्टर) | निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर) | सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या | सेवा क्षेत्र की अधिकृत त्रिज्या (कि.मी.) |
|-------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| टाटलाट | 0.03 | 0.03 | 15 | 1000 | 0.15 |
| क्रीड़ा क्षेत्र | 0.06 | 0.30 | 45 | 5000 | 0.30 |
| क्रीड़ा मैदान | 0.10 | 1.50 | 138 | 15000 | 0.50 |
| नेवरहुड पार्क | 0.20 | 0.75 | 60 | 5000 | 0.30 |
| वृत्त खंड उद्यान | 0.20 | 1.50 | 100 | 15000 | 0.30 |
| जिला क्रीड़ा केन्द्र | 0.04 | 4.00 | 175 | 1 से 3 लाख | - |
| नगर उद्यान | 0.30 | 4.00 | 150 | 1 से 3 लाख | - |
| क्षेत्रीय उद्यान | 0.02 | 20.00 | 300 | 10 लाख | 5.00 |
| संभागीय क्रीड़ा केन्द्र | 0.02 | 20.00 | 300 | 10 लाख | 5.00 |
| अन्य* | 0.10 | 20.00 | 300 | 3 लाख | 5.00 |

टीप.—टाटलाट क्रीड़ा क्षेत्र, क्रीड़ांगन तथा दो स्तरों के स्थानीय उद्यानों को छोड़कर शेष क्षेत्रों में परिभ्रमण एवं वाहन विराम की आवश्यकतायें शामिल हैं.

* अन्य सुविधाओं के अन्तर्गत परेड मैदान, वनस्पति उद्यान, प्रदर्शनी क्षेत्र आदि शामिल है.

4.11 यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक

यातायात नगर/मैकेनिक नगर के अभिन्यास हेतु निम्नलिखित मानक रहेंगे—

देवास : यातायात/मैकेनिक नगर के मानक

4-सा-12

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

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

सुविधाएं :

प्रति 100 ट्रकों के लिए विभिन्न सेवाओं के प्रावधान निम्न मानकों के अनुरूप होंगे.

देवास : यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड

4-सा-13

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

टीप :

1. सकल क्षेत्र 0.25 हेक्टर प्रति टुक (व्यस्ततम समय) अथवा अभिन्यास का लगभग 67 प्रतिशत क्षेत्र.
2. परिभ्रमण तंत्र
अभिन्यास में प्रमुख मार्ग - 18 मीटर चौड़े
द्वितीयक मार्ग - 9-12 मीटर चौड़े
खुले क्षेत्रों के ओर के मार्ग - 12-18 मीटर चौड़े
3. पार्किंग एवं खुले स्थल :
36 वर्गमीटर प्रति टुक जो मार्ग के समानान्तर पार्किंग के या खुले यार्ड के रूप में.

4.12 परिभ्रमण तंत्र में वाहनों की अलगाव

5 मीटर चौड़े मार्गों (एकांगी) तथा 9 मीटर चौड़े (दोनों दिशा में) पर तीव्रगामी एवं मंदगति यातायात का निर्धारण करना उचित होगा. 5 मीटर से कम चौड़े मार्गों का उपयोग केवल मंदगति वाहनों तथा दुपहिया वाहनों के विराम के लिये किया जाना चाहिये.

जब कभी भी अन्यत्र मोटर मार्ग उपलब्ध होगा, तब 5 मीटर से कम चौड़े मार्गों का पादचारी मार्ग के रूप में उपयोग किया जावेगा जिस पर केवल मंदगति वाहनों एवं हाथ ठेलों को प्रवेश की अनुमति होगी. मध्य क्षेत्र में सात मीटर से कम चौड़े वाणिज्यिक मार्गों जिन पर अधिकतम प्रहर में चार हजार व्यक्ति से अधिक पैदल यात्री निकलते हैं, का उपयोग विशेषकर अधिकतम प्रहर में केवल पादचारी मार्ग के रूप में होना चाहिये.

देवास : मार्गों एवं गलियों के मानक

4-सा-14

| मार्ग वर्गीकरण | अनुशासित मार्ग चौड़ाई (मार्गाधिकार) मीटर में | अभ्युक्ति |
|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| क्षेत्रीय मार्ग प्रमुख नगरीय मार्ग | 30 से 60 30-45 | औसत अंतर, 3 कि.मी. जिसमें बस मार्ग के साथ साइकिल मार्ग का अलग से प्रावधान होना चाहिये. |
| वृत्तखण्ड मार्ग | 18 से 24 | औसत अंतर 1 कि. मी. जिसमें अलग साइकिल मार्ग सम्मिलित है. |
| संकलन मार्ग / नेबरहुड मार्ग एवं / उपवृत्त खंड मार्ग | 12 से 18 | ऊपरी सीमा में अलग साइकिल मार्ग शामिल है. |

| 1 | 2 | 3 |
|---|------------|---|
| उपवृत्त खंड मार्ग स्थानीय मार्ग | 9 से 12 | तदैव |
| अन्य निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई | | |
| लूप मार्ग | 9 | अधिकतम लम्बाई 500 मीटर |
| कलडी सेक | 7.5 | अधिकतम लम्बाई 150 मीटर घूर्णन वृत्त की त्रिज्या 9 मीटर |
| गली सामान्य आवासीय क्षेत्रों में | 6 | अधिकतम लम्बाई 100 मीटर |
| निम्न वर्ग आवासीय क्षेत्र | 3.0 | अधिकतम लम्बाई 100 मीटर |
| गंदी बस्तियों में | 0.9 से 1.5 | अधिकतम लम्बाई 5 मीटर से 20 मीटर |
| पादचारी मार्ग | | |
| साइकल पथ | 2 से 5 | |
| पादचारी मार्ग | 1.5 से 4.5 | |

मंदगति वाहनों हेतु मानक

साइकिल पथ का निर्माण उन मार्गों के साथ किया जाना चाहिये जहाँ मोटर वाहनों की संख्या 200 प्रति घंटे से अधिक हो। प्रत्येक साइकिल पथ की चौड़ाई 2 मीटर होना चाहिये तथा प्रत्येक अतिरिक्त लेन की चौड़ाई 1 मीटर होना चाहिये। इन साइकिल पथों का रूपांकन ऐसा हो जिससे अन्य वाहनों से यह सुरक्षित रहे। इस दृष्टिकोण से मार्ग संगम स्थलों पर इनके रूपांकन पर विशेष ध्यान दिया जाना चाहिये। साइकिल पथों की चौड़ाई भारतीय सड़क कांग्रेस के मानकों के अनुसार होगी।

मार्गों / गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

आवासीय क्षेत्रों में कलडीसेक या लूप गलियों की चौड़ाई सात से नौ मीटर अनुशंसित है। उच्च आय समूह के आवासीय क्षेत्र, जहाँ निजी वाहनों की संख्या अधिक होती है, में मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर रखी जा सकती है।

4.13 जनसुविधाओं हेतु विकास मानक

सामुदायिक सुविधाओं एवं सेवाओं को स्थापित करने हेतु विकास मानक सारणी 4-सा-15 में दिये गये हैं. निम्न मानकों का पालन यंत्रीकृत साधनों की आवश्यकता को कम किये जाने की दृष्टि से किया जाना चाहिये :-

देवास : जनसुविधाओं के विकास मानक

4 सा-15

| सुविधाएं/ सेवाएं | अनुशंसित अधिकतम पैदल दूरी (कि. मी.) |
|--|--|
| (1) | (2) |
| झूलाघर / शिशु विद्यालय | 0.30 |
| प्राथमिक शालाएं | 0.80 |
| उच्चतर माध्यमिक विद्यालय | 1.50 |
| टाट लाट | 0.30 |
| नेबरहुड खेल क्षेत्र एवं उद्यान | 0.30 |
| वृत्त खंड पार्क एवं खेल मैदान | 0.50 |
| दुकानें और खेल मैदान | 0.50 |
| स्वास्थ्य केन्द्र | 0.50 |
| डाक घर | 0.50 |
| सामुदायिक भवन, वाचनालय, स्थानीय क्लब इत्यादि. | 0.75 |

नोट : उच्च आय वर्ग समूह आवास क्षेत्र में उक्त मानक प्रभावशील नहीं होंगे जहां कुल घनत्व निम्न होने की संभावना है.

4.14 कार एवं बसों के सड़कों पर पार्किंग हेतु मानक

बस स्थानक का आकार

| | |
|--|---------|
| — मार्ग संगम से नियुक्तम दूरी | 75 मीटर |
| — प्रत्येक बस स्टॉप विश्राम स्थल की दूरी | 15 मीटर |
| — टेपर-वांछनीय | 1.8 |
| — न्यूनतम | 1.6 |

विश्राम स्थल की गहराई

| | |
|-------------------|----------|
| — एक बस स्थानक | 4.5 मीटर |
| — दोहरा बस स्थानक | 7.0 मीटर |

जनसुविधाएं के निकट बस बे के मापदण्ड (IRC) निम्नानुसार होंगे, इन्हें मार्ग संगम से दूर स्थापित किया जावेगा.

| | |
|------------|---------|
| चौड़ाई | 3 मीटर |
| लंबाई | 30 मीटर |
| अंतिम टेपर | 15 मीटर |

सड़कों के किनारे कार पार्किंग

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

देवास : सड़कों के किनारे कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार

4-सा-16

| विराम का प्रकार | कर्व से वास्तविक चौड़ाई (मीटर में) | कर्व लाइन से समानान्तर नापी गई प्रत्येक कार के लिए लंबाई की आवश्यकता(मीटर में.) |
|-----------------|---------------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 |
| समानान्तर | 2.5 | 5.9 |
| 30° | 4.66 | 5.0 |
| 45° | 5.31 | 3.54 |
| 60° | 5.58 | 2.89 |
| 90° | 5.00 | 2.5 |

देवास : पार्किंग मानक

4-सा-17

| उपयोग / अधिवास | नगर आकार : 4 लाख |
|----------------------|---|
| 1 | 2 |
| बहु पारिवारिक आवासीय | एक कार पार्किंग स्थल 4 आवासीय इकाइयां जिनका प्रत्येक का क्षेत्रफल 60 वर्ग मीटर हो. |
| व्यवसायिक | (1) एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 50 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र जब दुकानों का आकार 20 वर्गमीटर से अधिक हो या उच्च आय वर्ग में हो. |

1

2

| | |
|---------------------------------------|---|
| होटल एवं लॉज | <p>(2) 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र अन्य स्थानों में</p> <p>(3) 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र (10 वर्गमीटर से कम आकार की दुकानों वाले क्षेत्र में)</p> <p>एक कार पार्किंग स्थल प्रति 75 वर्गमीटर भोज्य क्षेत्र पर 3 सितारे या अधिक वर्ग के होटलों में 200 वर्गमीटर डायनिंग क्षेत्र पर अन्य होटलों में.</p> |
| उपाहारगृह (रेस्टोरेंट) | <p>एक कार पार्किंग स्थल प्रति 50 वर्गमीटर (विलासिता होटल) भोज्य क्षेत्र पर (अन्य होटलों में) 100 वर्गमीटर भोज्य क्षेत्र पर.</p> |
| शासकीय, अर्द्धशासकीय एवं | |
| निजी कार्यालय तथा व्यापारगृह क्षेत्र. | एक कार पार्किंग स्थल प्रति 100 वर्गमीटर निर्मित |
| छविगृह | <p>एक कार पार्किंग स्थल प्रति :</p> <p>(1) 150 सीट्स पर</p> <p>(2) स्कूटर : एक प्रति 20 सीट्स</p> <p>(3) सायकल : एक प्रति 12 सीट्स</p> |
| शैक्षणिक | <p>एक कार पार्किंग स्थल :</p> <p>(1) प्रति 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर प्रथम 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र तक.</p> <p>(2) 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र से अधिक के भवनों के लिये.</p> <p>(3) अन्य वाहन : अतिरिक्त 100 प्रतिशत एक कार.</p> |
| उपचारगृह, चिकित्सालय | <p>पार्किंग क्षेत्र प्रति :</p> <p>(1) 75 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र निजी इकाइयों में</p> <p>(2) 150 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र शासकीय इकाइयों में.</p> <p>एक एंबुलेस क्षेत्र 10 × 4 मीटर, का प्रावधान 100 से अधिक बिस्तारों वाले चिकित्सालय / उपचारगृह में होना चाहिए.</p> |

4.15 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

- संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित हैं :-
- संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियों का नियंत्रण निम्न नियमन के आधार पर किया जावेगा.
- नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा.
- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा.
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्रोतों के केचमेंट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जायेगा जिससे कि तालाबों में जलीय घासफूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां जो भूमि कटाव करती हैं, को रोका जा सके. संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए.
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष आमोद-प्रमोद प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे. नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे.
- तालाबों के किनारे के क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रिडल मल लाईन, जब उसका निर्माण हो जाये जोड़ना होगा.
- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी बशर्ते कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दी गयी हो.
- तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे.
- संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रख-रखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे.
- ऐतिहासिक महत्व
- नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन
- प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी आधिपत्य में हो, तो भी
- समय-समय पर उत्खनित/खोजे गए विरासतीय भवन

(अ) नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन

सक्षम प्राधिकारी द्वारा शीघ्रता से विरासत महत्व के स्मृति चिन्हों के संरक्षण एवं सुधार हेतु विस्तृत अध्ययन कर प्रस्ताव तैयार किये जाने चाहिये. जब तक इस प्रकार का अध्ययन एवं प्रस्ताव एवं प्रस्ताव क्रियान्वयन हेतु तैयार नहीं

होते हैं, तब तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवन निम्नानुसार नियमनों द्वारा प्रतिबंधित होंगे :-

- प्रत्येक विरासत भवन का प्रतिबंधित क्षेत्र उसके समीपवर्ती से 100 मीटर क्षेत्र में व्याप्त होगा.
- शासन द्वारा स्वीकृत निजी या अन्य किसी संस्था के माध्यम से स्वीकार्य होगा.
- चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवनों को गिराने की अनुमति नहीं होगी चाहे वे निजी आधिपत्य में ही क्यों न हो.
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदंड से संचालित नहीं होंगे.
- प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊंचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिए.
- मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे, आंगन जो कि नगर के प्रमुख तत्व हैं, को संरक्षित रखा जाना चाहिए एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथास्थिति दिए जाने का प्रयास किया जाना चाहिए.
- प्रतिबंधित क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण विकास स्वीकार्य होगा. जिसमें परिवेश से मिला-जुला वृक्षारोपण, पहुंच परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी जो कि सक्षम प्राधिकरण द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी.

(ब) नगरीय रूपांकन एवं वास्तुकला के नियंत्रण हेतु नियमन

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

4.16 मिश्रित उपयोग हेतु नियमन

आवासीय परिसर में स्वीकार्य अन्य उपयोग एवं गतिविधियां :

- (अ) मिश्रित उपयोग से तात्पर्य अनिवार्य रूप से आवासीय उपयोग के अतिरिक्त अन्य गतिविधि जो आवासीय भूखण्ड या आवासीय भवन में होंगी.
 - (ब) परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय पुराने शहर एवं अन्य नगरीय नवीनीकृत क्षेत्र के अलावा मिश्रित उपयोग गतिविधि मार्गों का चयन निम्न द्वारा किया जाना चाहिये :-
1. प्रत्येक व्यक्तिगत प्रकरण में यातायात अध्ययन किया जावे ताकि यह ज्ञात हो सके कि क्या मिश्रित उपयोग अनुमति के पश्चात् निर्मित अतिरिक्त यातायात का समायोजन हो सकेगा.

2. उक्त के परिणाम का नगर पालिका सेवाओं एवं उस क्षेत्र की पर्यावरणीय आवश्यकता के परिप्रेक्ष्य में विश्लेषण किया जावेगा.
- (स) यातायात/पार्किंग समस्या के निराकरण हेतु यातायात अध्ययन के एक भाग के रूप में यातायात से मुक्त पदयात्री मार्ग/क्षेत्र एवं एकल मार्गीय यातायात व्यवस्था पर विचार किया जा सकता है. ऐसी स्थिति में जब किसी क्षेत्र/मार्ग पर मिश्रित उपयोग की ग्राह्यता के परिप्रेक्ष्य में स्वीकृति दी जाती है तो यह स्वीकृति निम्न बिन्दुओं द्वारा नियमित होगी.
 1. स्वीकृत वाणिज्यिक गतिविधि केवल भूतल पर स्वीकार्य कुर्सी क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर जो भी कम हो, तक ही सीमित होगी.
 2. निम्न गतिविधियां वर्जित होंगी —
 - (क) फुटकर दुकानें—
भवन निर्माण सामग्री गतिविधि (लकड़ी, लकड़ी उत्पाद, संगमरमर, लोहा, स्टील और रेत, जलाऊ कोयला).
 - (ख) मरम्मत की दुकानें—
आटो मोबाइल्स, रिपेयर एवं कार्यशाला
 - (ग) सेवा दुकानें
 - (घ) उपचारगृह
 - (ङ) गोदाम, भंडारगृह
 - (च) निर्माण इकाइयां (गृह उद्योग को छोड़कर)
 - (छ) कबाड़खाना.
 - (द) ऐसे प्रकरणों में जहां मिश्रित भू-उपयोग विचारणीय होगा, आवेदक को सामने से सेटबैक को बिना शर्त स्थानीय संस्था को मार्गाधिकार एवं पार्किंग व्यवस्था के एक भाग के रूप में उपयोग हेतु देना होगा. ऐसे क्षेत्र का अभिन्यास निम्न बिन्दुओं के साथ सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति हेतु तैयार करना चाहिये :—
 - अ- मानक के अनुरूप पार्किंग
 - ब- सेवा सुविधाएं
 - स- भू-दृश्यीकरण
 - द- निर्धारित सड़क राइट आफ वे.
 - (इ) उपयोग गतिविधि में परिवर्तन हेतु हितग्राही से निम्न पर आधारित शुल्क लिया जावेगा :—
 1. पार्किंग, भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना की प्रस्तावित लागत
 2. आवासीय तथा गैर आवासीय गतिविधि/उपयोग क्षेत्रों का अंतर मूल्य

(फ) उद्देशित मिश्रित भू-उपयोग

आवासीय क्षेत्र में यथोचित स्थल पर ऐसे भूखंड समूह प्रावधानित किये जावे जिनमें भूतल पर उद्देशित दुकानें एवं गृह उद्योग तथा प्रथम तल पर आवास प्रस्तावित हो.

(उ) अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन :

(अ) छात्रावास—

| | | |
|------------------------|---|----------------------|
| — निर्मित क्षेत्र | - | 33.33 प्रतिशत अधिकतम |
| — फर्शी क्षेत्र अनुपात | - | 1.00 अधिकतम |
| — ऊंचाई | - | 12 मीटर अधिकतम |

अन्य नियंत्रण

(1) सामने न्यूनतम मार्गाधिकार-12 मीटर

(2) तलघर अधिकतम भूतल निर्मित के नीचे मान्य किया जावेगा एवं यदि इसका उपयोग पार्किंग एवं सेवाओं में किया जाता हो तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात में नहीं की जायेगी.

(ब) अतिथिगृह, बोर्डिंगगृह, लॉजिंगगृह :

| | | |
|-------------------------------|---|---------------|
| — न्यूनतम भूखंड आकार | - | 500 वर्गमीटर |
| — अधिकतम भू-आच्छादन | - | 33.33 प्रतिशत |
| — अधिकतम ऊंचाई | - | 12 मीटर |
| — अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात | - | 1.00 |

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई - 12 मीटर

(स) धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्रामगृह :

| | | |
|-------------------------------|---|--------------|
| — न्यूनतम भूखंड आकार | - | 800 वर्गमीटर |
| — अधिकतम भू-आच्छादन | - | 33.33 |
| — अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात | - | 1.00 |
| — अधिकतम ऊंचाई | - | 12 मीटर |

अन्य नियंत्रण

(1) सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)- 16 मीटर

- (2) भूतल के नीचे तलघर अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर मान्य किया जावे एवं यदि इसका उपयोग पार्किंग एवं अन्य सेवाओं में किया जाता हो तो इसकी फर्शी क्षेत्र अनुपात में गणना नहीं की जावेगी.

4.17 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

वे उपयोग जो 7 प्रमुख परिक्षेत्रों के अन्तर्गत तथा जो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित किए जाने पर स्वीकार्य हैं वे निम्नानुसार हैं:—

देवास : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

4-सा-18

| क्रमांक | भूमि उपयोग | परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग | सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग |
|---------|---------------------------------------|--|--|
| 1 | | 2 | 3 |
| 1. | आवासीय | आवासगृह छात्रावास, अतिथिगृह, लाजिंग एवं वॉर्डिंग हाऊस, धर्मशाला, बारात घर, सामुदायिक हाल, आश्रम गृह बालक यातायात, उद्यान, प्रयोगशालाएं, शिशु सदन, बाल-विहार, पाठशालाएं, धार्मिक स्थान, आमोद-प्रमोद क्लब, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं टेक्सी व स्कूटर स्टेण्ड, बस स्थानक. | व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यवसायिक इकाई आदि जो उसी भवन में स्थित हो, नर्सिंग होम, महाविद्यालय, शोध केन्द्र, महाविद्यालय, शोध केन्द्र, अर्धशासकीय कार्यालय, स्थानीय दुकानें, आटा चक्की, पेट्रोल पंप, हल्के वाहनों की मरम्मत से संबंधित दुकानें, खुला रंगमंच संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं आर्ट गैलरी, छविगृह. |
| 2. | वाणिज्यिक (अ) सामान्य वाणिज्यिक | फुटकर दुकानें, होटल, सुविधाजनक दुकानें वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर सेवाएं एवं सुविधाएं, छात्रावास. | धर्मशाला, बारात घर, एक कमरे में लगने वाले प्रशिक्षण संस्थान, सामुदायिक हाल, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय, प्रयोगशाला, मोटर गैरेज एवं वर्कशॉप, पेट्रोल पंप, सामान्य बाजार आवासीय प्रकोष्ठ. |
| | (ब) विशेषीकृत वाणिज्यिक | थोक व्यापार, गोडाउन, छविगृह, सेवा केन्द्र, बस टर्मिनल, धार्मिक परिसर, मोटर गैरेज कार्यशाला, कबाड-खाना, मंडी, व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान सेवाएं. | शीतगृह, सेवा उद्योग, प्रेस परिसर कर्मशाला, पेट्रोल पंप. |
| 3. | औद्योगिक (अ) सेवा उद्योग | हल्के उद्योग जैसे-आरामिल, दाल तेल मिल, दूध डिब्बे में भरना, डिब्बे बनाना, मरम्मत कर्मशाला, सेवा केन्द्र, सार्वजनिक सेवा भवन. | पेट्रोल पम्प, परिवहन संस्थाएं, कूड़ा करकट, स्थान, शो-रूम, दुकानें, उपाहार गृह, माल गोदाम, अग्रेषण अधिकरण. |
| | (ब) अन्य उद्योग | सामान्य, भारी एवं मध्य उद्योग, गैस गोडाऊन, शीत गृह, एल. पी. जी. रिफिलिंग प्लांट, रासायनिक उद्योग, चमड़े के उद्योग, मद्य निर्माणशाला एवं अन्य उद्योग. | हानिकारक उद्योगों से मिलते-जुलते उद्योग, कर्मचारी आवास, बस डिपो वर्कशॉप, बस टर्मिनल, रात्रि आश्रय गृह, स्लावे, माल गोदाम, पेट्रोल पंप सेवा कर्मशाला, गोदाम, आवासीय (उद्योग से संबंधित), सेवाएं. |

| 1 | 2 | 3 |
|----------------------------------|--|--|
| 4. सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक | केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, अर्द्धशासकीय एवं अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम परिचर्चा हाल, व्याख्यालय, फुटकर एवं दुरुस्ती की दुकानें, ओषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस चौकी, सामाजिक, धार्मिक सांस्कृतिक संस्थाएं, विधिकालय कला प्रदर्शन कक्ष, शिक्षा संस्थाएं, जैसे—विश्वविद्यालय, महाविद्यालय, शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थाएं, शोध प्रयोग शालाएं, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोग शालाएं, स्वास्थ्य केन्द्र, सार्वजनिक सेवाएं. | धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, पेट्रोल पम्प, विरामाश्रम, आवासगृह, मोटर गैरेज एवं कार्यशाला, उपाहार गृह एवं खेल के मैदान. |
| 5. आमोद-प्रमोद | समस्त आमोद-प्रमोद स्थल, जैसे-क्रीड़ा स्थल, क्रीड़ागण, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, खुला रंग मंच, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेन्ज, पक्षी अभ्यारण. | अग्निशमन केन्द्र, पौधशाला, स्टडफार्म, रख-रखाब हेतु, पेट्रोल पम्प, उपाहार गृह, भोजनालय, होटल, मनोरंजन से संबंधित प्रासंगिक स्थान सेवाएं. |
| 6. यातायात एवं परिवहन | रेल्वे स्टेशन, माल प्रांगण, सभागार प्रांगण, नगरीय बस यात्रा-आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस आगार, कर्मशाला, ट्रक स्टेण्ड, ट्रक यात्रा समाप्ति केन्द्र, सड़क मार्ग से भरने वाले माल हेतु गोदाम, हवाई अड्डा एवं हवाई पट्टी सेवाएं. | अग्नेषण अधिकरण, मालगोदाम, शीतगृह, पेट्रोल पम्प एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें, उपकरणों की दुकानें, उपहार गृह, मोटल भोजनालय. |
| 7. कृषि | ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत आते हैं. कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि फार्म, हेलीपेड, विद्युत्/दूरदर्शन/रेडियो केन्द्र, खुले डिपो. | पेट्रोल पम्प, कब्रिस्तान, शमशान, ट्रेचिंग ग्राउंड, मल शोधन केन्द्र, खन्ती स्थान, ईट भट्टे एवं कुम्हारी खनन से संबंधी उद्योग. पत्थर तोड़ने का कार्य, दुग्ध एवं कुक्कुट पालन, माल गोदाम एवं गोदाम चारागाह एवं वृक्षारोपण, एल.पी.जी. गोदाम, मोटल, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र सेवाएं. पेट्रोल, डीजल एवं विस्फोटक पदार्थों का संग्रहण केन्द्र, ग्रामीण आबादी से 300 मीटर तक आवासीय तथा 500 मीटर तक सार्वजनिक सेवा सुविधाएं, साप्ताहिक बाजार, खाद एवं बीज संग्रहण केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शा./अर्द्ध शा./पंजीकृत संस्था द्वारा प्रायोजित विशिष्ट स्वास्थ्य एवं शैक्षणिक प्रतिष्ठान, खेल-कूद संस्थान एवं ट्रेनिंग सेन्टर. |

नोट :—(1) स्वीकार्य मानचित्र के अन्तर्गत जो भी स्थल मानचित्र स्वीकृत किये जायेंगे उसके लिए सीमांत खुले क्षेत्र मूल उपयोग में निर्धारित प्रावधानों के अनुसार रहेंगे.

(2) शमशान घाट, ट्रेचिंग ग्राऊण्ड आदि सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं आमोद-प्रमोद/पार्क एवं मार्ग (यातायात एवं परिवहन) उपयोग को छोड़कर अन्य समस्त उपयोगों में स्वीकार्य होंगे, किन्तु इनके स्थल का चयन जन-सामान्य की मांग पर कलेक्टर द्वारा किया जावेगा.

4.18 उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियां

आवासीय भूखण्ड :

आवास, मिश्रित भू-उपयोग गतिविधि, मिश्रित उपयोग गतिविधियों के पैराग्राफ 4.16 में दिये गये विवरण के आधार पर.

आवासीय भूखण्ड-समूह आवास

आवासीय प्लेट, कन्फेक्शरी की फुटकर दुकान, किराना एवं सामान्य व्यापार, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, दवाई दुकान, नाई, धोबी-लान्डी, टेलर, सब्जी दुकान (भूतल पर प्रत्येक हेतु 15 वर्गमीटर क्षेत्रफल के साथ).

झूलाघर एवं डे केयर सेन्टर :

भूतल पर 50 वर्गमीटर तक के क्षेत्रफल के साथ.

आवासीय प्लेट :

आवास, व्यावसायिक गतिविधि (आवासीय भूखण्ड अनुसार).

आवासीय-सह कार्य भू-खण्ड :

आवास, भू-तल को फुटकर दुकानों के कार्यक्षेत्र के रूप में उपयोग में लिया जा सकता है, गृह उद्योग में व्यक्तिगत दुकान.

छात्रावास अतिथिगृह बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह :

छात्रावास, अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह, निगरानी कर्मियों के आवास (20 वर्गमीटर), व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं नाई, धोबी, शीतल पेय एवं स्नेक्स (खाद्य) स्टाल (15 वर्गमीटर).

धर्मशाला :

धर्मशाला, धोबी, नाई की व्यक्तिगत सेवा दुकान, शीतल पेय एवं स्नेक्स (खाद्य) बार (15 वर्गमीटर तक).

बारात घर :

बारात घर, शीतल पेय एवं स्नेक्स बार (15 वर्गमीटर तक).

रात्रि आश्रय :

रात्रि आश्रय.

फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान :

फुटकर दुकान, मरम्मत दुकान, एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान.

वेडिंग बूथ :

वितरण बूथ (वेडिंग बूथ)

सुविधाजनक दुकानें :

फुटकर, मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपहार गृह, क्लीनिक.

स्थानीय दुकानें :

फुटकर, दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, वाणिज्यिक कार्यालय, म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के परिशिष्ट में उल्लेखित वाणिज्यिक क्षेत्र में उल्लेखित उद्योग, उपचार, प्रयोगशाला, क्लीनिक एवं पॉली क्लीनिक, उपहार गृह, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, डाकघर एवं बैंक विकास काउन्टर, नर्सिंग होम्स एवं अतिथिगृह.

साप्ताहिक बाजार :

साप्ताहिक बाजार, अनौपचारिक फुटकर व्यवसाय, शीतल पेय, स्नेक्स स्टॉल (सभी संरचनाएं गतियमान या अस्थायी) स्वरूप होंगी एवं सप्ताह में केवल एक दिवस.

थोक व्यापार :

थोक दुकान, गोदाम एवं भण्डारण, वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 25 प्रतिशत तक प्रतिबंधित).

भण्डारण, गोदाम एवं भंडारगृह :

भण्डारण, गोदाम एवं भंडारगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), थोक आउटलेट्स, प्रशासकीय एवं विक्रय कार्यालय.

शीतगृह :

शीतगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय.

गैस गोदाम :

गैस गोदाम, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), केयर टेकर कार्यालय.

तेल डिपो :

तेल एवं गैस डिपो, आवासीय इकाई (निगरानी एवं रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), प्रशासकीय कार्यालय.

कबाड़खाना :

कबाड़खाना, निगरानी आवास, विक्रय कार्यालय.

वाणिज्यिक कार्यालय :

वाणिज्यिक कार्यालय, फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपहार गृह, बैंक, डाक एवं तार घर.

बैंक :

बैंक, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), वाणिज्यिक कार्यालय, अल्पाहार गृह.

मोटर गैरेज एवं कर्मशाला :

मोटर गैरेज एवं कर्मशाला, फुटकर दुकान (कलपुर्जे) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

छबिगृह :

छबिगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, फुटकर दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 20 प्रतिशत तक).

पेट्रोल पम्प :

पेट्रोल पम्प, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, आटो मोबाइल रिपेयर शाप.

रेस्टोरेंट (उपाहार गृह) :

उपाहार गृह.

होटल :

होटल, फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत तक प्रतिबंधित).

मोटल :

मोटल.

सेवा केन्द्र :

फुटकर दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, सेवा केन्द्रों में मान्य उद्योग जैसा कि पृथक् से दिया गया है, गैस गोदाम, वाणिज्यिक कार्यालय.

हल्के औद्योगिक भूखण्ड :

हल्की उद्योग इकाई—भूमि विकास नियम, 1984 की सूची अनुसार, प्रशासकीय कार्यालय, विक्रय केन्द्र, निगरानी एवं पर्यवेक्षण हेतु तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर से जो भी कम हो, तक के आवासीय प्लेट (निगरानी हेतु).

पार्क :

पार्क, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल (एक हेक्टेयर या अधिक क्षेत्रफल के पार्क हेतु).

खेल मैदान :

खेल मैदान.

आउटडोर स्टेडियम, इन्डोर स्टेडियम एवं शूटिंग रेन्ज :

स्टेडियम, स्थानीय शासन कार्यालय (रख-रखाव), निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय प्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), फुटकर दुकान, उपाहार गृह.

आंतरिक खेल हाल :

आंतरिक खेल हाल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

तरण पुष्कर :

तरण पुष्कर, निगरानी/रख-रखाव कर्मचारी आवास, उपाहार गृह.

आमोद-प्रमोद क्लब :

आमोद-प्रमोद क्लब, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), तरण पुष्कर, आंतरिक एवं बाह्य खेल सुविधाएं.

ऐतिहासिक स्मारक :

ऐतिहासिक स्मारक एवं उसकी सीमा के अंतर्गत का क्षेत्र.

वनस्पति उद्यान, पक्षी अभ्यारण्य एवं जीव उद्यान :

वनस्पति एवं जीव उद्यान, पक्षी अभ्यारण्य, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), फुटकर दुकान, उपाहार गृह.

पिकनिक हट :

पिकनिक हट.

उड्डयन क्लब :

उड्डयन क्लब एवं संबंधित गतिविधियां.

माल एवं बुकिंग कार्यालय :

माल एवं बुकिंग कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).

रेल माल गोदाम :

रेल माल गोदाम, केयर टेकर कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).

रेल बुकिंग कार्यालय एवं सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय :

रेल तथा सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय भंडारण.

पार्किंग :

पार्किंग.

टेक्सी एवं तीन पहिया वाहनस्टेण्ड :

टेक्सी एवं तीन पहिया वाहनस्टेण्ड.

बस टर्मिनल :

बस डिपो, कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, प्रशासकीय कार्यालय.

बस डिपो :

बस डिपो, कार्यशाला, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), हल्के पेय एवं स्नेक्स स्टाल, प्रशासकीय कार्यालय.

सार्वजनिक सुविधा परिसर :

ओव्हर हेड टैंक, भू-गर्भीय टैंक, आक्सीडेशन पॉण्ड्स, सेप्टिक टैंक, मल पंपिंग स्टेशन, सार्वजनिक शौचलय एवं मूत्रालय, विद्युत् उपकेन्द्र, ढलाव एवं कचरादानी, धोबीघाट.

केन्द्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन के कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय :

केन्द्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), औषधि की फुटकर दुकान, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, कन्ज्यूमर स्टोर, (भूतल पर 15 वर्गमीटर तक प्रत्येक दुकान हेतु) अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर, डाकघर विस्तार काउन्टर.

न्यायालय :

न्यायालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, स्टेशनरी एवं औषधि की फुटकर दुकानें (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक), ग्रंथालय, प्रशासकीय कार्यालय, बैंक, डाक व तार घर, पुलिस चौकी, अभिवक्ताओं के चेम्बर.

चिकित्सालय :

चिकित्सालय, आवासीय इकाई (कर्मचारियों एवं सेवा व्यक्तियों हेतु), संस्थागत छात्रावास, चिकित्सा महाविद्यालय, फुटकर दुकान, कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी.

स्वास्थ्य केन्द्र एवं नर्सिंग होम :

स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), औषधि दुकान (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक).

औषधालय :

औषधालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल.

क्लीनिक :

क्लीनिक/चिकित्सा केन्द्र.

उपचार प्रयोगशाला :

उपचार प्रयोगशाला, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल.

स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा :

स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, औषधालय, अल्पाहार गृह.

क्रेच एवं डे केयर केन्द्र :

क्रेच एवं डे केयर केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).

नर्सरी एवं किंडर गार्डन विद्यालय :

नर्सरी एवं किंडर गार्डन विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).

प्राथमिक विद्यालय :

प्राथमिक विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), पुस्तकें एवं स्टेशनरी दुकान (15 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल.

उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय :

उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), पुस्तकें एवं स्टेशनरी, औषधि दुकान (15 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउंटर, सभागृह, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, डाकघर काउन्टर सुविधा.

एकीकृत आवासीय विद्यालय एवं महाविद्यालय (व्यावसायिक महाविद्यालय समेत) :

विद्यालय एवं महाविद्यालय आवासीय फ्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु), संस्थागत होस्टल, 15 वर्गमीटर, 15 वर्गमीटर प्रत्येक तक की फुटकर दुकानें, कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तक एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी (केन्टीन, बैंक विस्तार काउंटर, सभागृह, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, खेल मैदान, काउन्टर सुविधा).

व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान :

व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), (छात्रावास), केवल शासकीय केन्द्रों के प्रकरणों में, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, दुकानें (15 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, ग्रंथालय.

सामाजिक कल्याण केन्द्र :

सामाजिक कल्याण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, प्रदर्शनी-सह-विक्रय काउन्टर.

अनुसंधान एवं विकास केन्द्र :

अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों के लिए), छात्रावास, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउंटर, ग्रंथालय, डाकघर, काउन्टर सुविधा.

ग्रंथालय :

ग्रंथालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, प्रदर्शनी एवं कला वीथिका, सभा गृह.

तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र :

तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों के लिए), पुस्तकें एवं स्टेशनरी तथा औषधि दुकान (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक), केन्टीन, बैंक विस्तार काउंटर, सभागृह काउन्टर सुविधा.

वाणिज्यिक एवं सचिव स्तरीय प्रशिक्षण केन्द्र :

वाणिज्यिक एवं अनुसचिवीय/सचिव स्तरीय प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, संगीत, नृत्य एवं नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, सभागृह.

खेल प्रशिक्षण केन्द्र :

खेल प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), फुटकर दुकानें (कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय), छात्रावास, बैंक, डाकघर, अल्पाहार गृह एवं आउटडोर स्टेडियम, तरण पुष्कर, खेल मैदान.

मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र :

मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल.

बाल यातायात पार्क :

बाल यातायात पार्क, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, संग्रहालय, सभागृह.

संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं कलावीथिका, सभागृह एवं खुला रंगमंच :

संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं कलावीथिका, सभागृह एवं खुला रंगमंच, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह.

सामुदायिक हाल :

सामुदायिक हाल, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल.

मेला मैदान :

मेला मैदान, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों के लिए), प्रदर्शनी केन्द्र (अस्थाई स्वरूप में), उपहार गृह, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, पुलिस पोस्ट अग्निशमन केन्द्र, बैंक विस्तार काउंटर सुविधा, डाकघर काउन्टर सुविधा.

सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र :

सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउंटर सुविधा, सभागृह (500 व्यक्तियों की बैठने की क्षमता तक), ग्रंथालय, प्रदर्शनी एवं कला वीथिका.

सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान :

सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, उपहार गृह, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउंटर सुविधा, सभागृह, ग्रंथालय, नृत्य, संगीत एवं नाट्य प्रशिक्षण, संग्रहालय, प्रदर्शनी एवं कला वीथिका.

सुधारगृह एवं अनाथालय :

सुधारगृह एवं अनाथालय, आवासीय प्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास, व्यक्तिगत सेवा दुकान (15 वर्गमीटर तक).

धार्मिक परिसर/भवन :

(1) मंदिर, (2) मस्जिद, (3) चर्च, (4) गुरुद्वारा, (5) यहूदियों का देवालय, (6) आश्रम, (7) स्नानाघाट, (8) गौशाला, (9) दरगाह, (10) धर्मार्थ औषधालय एवं ग्रन्थालय.

एकाग्रता/योग केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र :

योग/एकाग्रता केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल.

पुलिस चौकी :

पुलिस चौकी, आवश्यक कर्मचारी आवास.

जिला पुलिस कार्यालय एवं नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक :

जिला पुलिस कार्यालय तथा नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक, आवासीय प्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास, खेल मैदान.

फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला :

फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला.

जेल :

जेल एवं आवश्यक आवास (कर्मचारियों के लिए).

अग्निशमन केन्द्र :

अग्निशमन केन्द्र, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास (कर्मचारियों हेतु), सेवा कार्यशाला.

डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर :

डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह.

दूरभाष केन्द्र,

दूरभाष केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, अल्पाहार गृह, ग्रंथालय.

दूरसंचार टावर :

दूरसंचार टावर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).

दूर संचार केन्द्र :

दूरसंचार केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह.

दूर संचार केन्द्र तथा वैधशाला एवं जलवायु कार्यालय :

दूरसंचार एवं उपग्रह केन्द्र तथा वैधशाला एवं जलवायु कार्यालय, आवासीय प्रकोष्ठ (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), अल्पाहार गृह, अनुसंधान प्रयोगशाला.

आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केन्द्र :

आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, छात्रावास, ग्रंथालय.

कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सिमेट्री एवं विद्युत् दाहगृह :

कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सिमेट्री एवं विद्युत् दाहगृह, लकड़ी, फूल एवं संबंधित सामग्री की फुटकर दुकानें, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).

बाग (ओरचर्ड) :

बाग, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनाएं अस्थायी स्वरूप की होंगी.

वन :

वन.

डेयरी फार्म :

डेयरी फार्म, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनाएं अस्थायी स्वरूप की होंगी.

दूरभाष केन्द्र :

दूरभाष केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, अल्पाहर गृह, ग्रंथालय.

मुर्गी पालन फार्म :

मुर्गी पालन फार्म, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनाएं अस्थायी स्वरूप की होंगी.

4.19 निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया

विकास योजना प्रस्तावों के अंतर्गत आवेदनकर्ता को अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन-पत्र के साथ मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के प्रावधानुसार निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्न की जाना आवश्यक होगी— परिशिष्ट 1 (अ) तथा 1 (ब) :—

- (1) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के नियम 16 में निर्धारित प्रपत्र पर अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रस्तुत करना चाहिए जिसमें नियम 17 में उल्लेखित जानकारी का समावेश होना चाहिए.
- (2) स्वामित्व संबंधी प्रमाण : खसरा पंचशाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण.
- (3) मध्यप्रदेश नगरपालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 तथा मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1999 में अन्तर्गत जानकारी.
- (4) भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम) जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमाएं.
- (5) खसरा मानचित्र मूल्य जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों. प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिह्नित की जावे.
- (6) विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित
- (7) स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिह्नित हो, साथ ही पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन.
- (8) 1:500/1000/2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे—नाले, गड्डे, पहाड़ियां, वृक्ष यदि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत् लाईन, राइट आफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग. विद्युत् एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामन्जस्य करने हेतु आवश्यक हों.

- (9) सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाती योजना/मानचित्र.
- (10) प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे.
- (11) विकास प्रस्तावों के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन.
- (12) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/नियोजन अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा. अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिए.
- (13) अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना चाहिए.
- (14) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 की धारा 49 (3) में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें.
- (15) अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण योजना, जहां आवश्यक हो, वहां की परिवहन योजना जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होगा.

टीप :

- (1) आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज्य शासन द्वारा समय-समय पर अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रसारित निर्देशों एवं मार्गदर्शन का कड़ाई से पालन किया जावेगा.
- (2) भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिए.

4.20 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भू-उपयोग) :

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 की धारा 49 (3) के प्रावधानों के अनुरूप विकास योजना प्रस्ताव प्राप्ति हेतु निम्न की आवश्यकता होगी :—

- (1) परिशिष्ट-1(द) के अनुसार निर्धारित प्रपत्र में आवेदन-पत्र.
- (2) प्रश्नाधीन भूमि का मूल खसरा मानचित्र जिसमें इस भूमि तथा 200 मीटर तक के समीपस्थ खसरा क्रमांक दर्शित हो.
- (3) अद्यतन खसरा पंचशाला एवं खसरा खतौनी.
- (4) आवेदन केवल भू-स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जावेगा.

अध्याय-5

योजना क्रियान्वयन

सभी नियोजन व्यर्थ हैं, यदि विकास योजना को क्रियान्वयन एवं प्रभावशील करने हेतु संभव प्रयास पूर्ण रूप से नहीं किये जाते हैं। यह अपेक्षित है कि इसमें नागरिकों द्वारा व्यक्तिगत या संगठित रूप से निर्माण, पुनर्निर्माण और विभिन्न उपयोग हेतु भूमि विकास करके योगदान करना होगा। इसलिए यह आवश्यक होगा कि ऐसे प्रयासों का मार्गदर्शन, तकनीकी सलाह देकर किया जावे जिससे कि विकास एवं निर्माण, विकास योजना या परिक्षेत्रीक योजना के उपबंधों के अनुरूप हो सके। विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा, जब मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अंतर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्द्धशासकीय या व्यक्तिगत हो, उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त कर किया जावे। भूमि उपयोग तथा भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी प्रावधान मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 एवं अधिनियम, 1973 में निहित है।

विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः देवास नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा। इसके अतिरिक्त मध्यप्रदेश गृह निर्माण मंडल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग, नगर पालिक निगम द्वारा भी अपने संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण कार्य किया जाता है उससे विकास योजना के क्रियान्वयन में मदद मिलेगी। इसलिए यह अपेक्षित होगा कि सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु शासकीय, अर्द्धशासकीय निकाय, विकास योजना के क्रियान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रमों पर विशेष ध्यान दें।

5.1 विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2011 तक की कालावधि के लिए है। वर्तमान मूल्यों के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव क्रियान्वयन करने में 777.03 करोड़ रुपये का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न भूमि उपयोग हेतु 2591.00 हेक्टर भूमि के अर्जन हेतु मुआवजा एवं 60 प्रतिशत भूमि के विकास पर व्यय, जिसमें नये मार्गों पर पुलों का निर्माण आदि बातें शामिल हैं।

भूमि अर्जन की औसत दर 2.00 लाख रुपये प्रति हेक्टर मानी गई है। इस पर विकास संबंधी व्यय भूमि अर्जन व्यय का दसगुना अनुमानित है। विकास व्यय का जहां तक प्रश्न है, वह भूमि उपयोग के प्रकार अनुसार अलग-अलग माना गया है। संपूर्ण विकास योजना-2011 के क्रियान्वयन की लागत का अनुमान सारणी 5-सा-1 में दर्शाया गया है।

देवास : योजना क्रियान्वयन की लागत

5-सा-1

| क्रमांक | भूमि उपयोग विवरण | क्षेत्र (हेक्टर में) | | | भू-अर्जन लागत (रुपये 2.00 लाख प्रति हेक्टर की दर से) | अर्जितभूमि के 60 प्रतिशत का विकास व्यय | | | कुल लागत (रु. लाख में) (6+9) |
|---------|------------------|----------------------|---------|--------|--|--|--------------------|----------|------------------------------|
| | | प्रस्तावित | वर्तमान | शेष | | क्षेत्र विकास दर हेक्ट. प्रति हे. में (रु.लाख में) | लागत (रु. लाख में) | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1. | आवासीय | 1809.00 | 812.00 | 997.00 | 1994.00 | 598.20 | 50.00 | 29910.00 | 31904.00 |
| 2. | वाणिज्यिक | 190.00 | 64.00 | 126.00 | 252.00 | 75.60 | 80.00 | 6048.00 | 6300.00 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|-----|---|---------|---------|---------|----------|---------|-------|----------|----------|
| 3. | औद्योगिक | 1135.00 | 702.00 | 433.00 | 866.00 | 259.80 | 80.00 | 12990.00 | 13856.00 |
| 4. | सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधा एवं सेवाएं. | 211.00 | 105.00 | 106.00 | 212.00 | 63.60 | 50.00 | 3188.00 | 3400.00 |
| 5. | आमोद-प्रमोद | 630.00 | 51.00 | 579.00 | 1158.00 | 347.40 | 25.00 | 8685.00 | 9843.00 |
| 6. | यातायात एवं परिवहन. | 673.00 | 323.00 | 350.00 | 700.00 | 210.00 | 50.00 | 10500.00 | 11200.00 |
| 7. | ओव्हर ब्रिज | 3 नग | — | — | एक मुश्त | — | — | 1200.00 | 1200.00 |
| योग | | 4648.00 | 2057.00 | 2591.00 | 5182.00 | 1555.60 | — | 72521.00 | 77703.00 |

5.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है. देवास विकास योजना 1991 के क्रियान्वयन का मूल्यांकन करने से यह स्पष्ट होता है कि बहुत से प्रस्तावों का वास्तविक क्रियान्वयन नहीं हो पाया है. उपयुक्त प्रबंधन की कमी के कारण जिन क्षेत्रों की योजना प्रभावित हुई है, उनका उल्लेख अध्याय—एक में किया गया है. जिस पर पुनर्विचार करते हुए योजना के सफलतापूर्वक क्रियान्वयन हेतु नीति निर्धारण अनिवार्य है.

अतएव निम्नलिखित उद्देश्यों की प्राप्ति हेतु योजना क्रियान्वयन नीति निर्धारण की नितांत आवश्यकता है :—

1. प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू-स्वरूप.
2. सांस्कृतिक धरोहरों के क्षेत्रों का संरक्षण.
3. भूमि का कुशलतम उपयोग.
4. अधोसंरचना और सेवाओं की उपलब्धता/संधारण.
5. भूमि प्रदाय तथा अधोसंरचना विकास में सहभागिता का प्रस्ताव.
6. समाज के कमजोर वर्गों हेतु आवास प्रदान करना.

इन उद्देश्यों का क्रियान्वयन निम्न क्षेत्रों में किया जाना प्रस्तावित है:—

- (अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम.
 - (ब) नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम.
 - (स) राज्य आवास नीति 1995 के तहत भूमि विकास.
7. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन-पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जावेगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय प्राधिकारी को विकास हेतु उपलब्ध हो सके.

8. किसी भी तरह के स्वीकार्य उपयोग 12 मीटर चौड़ाई से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर विकसित नहीं किये जा सकेंगे.
9. आवासीय परिक्षेत्रों में चिकित्सा एवं इलेक्ट्रानिक व्यवसाय से संबंधित उपक्रम विद्युत् शक्ति की सीमा से मुक्त होंगे.
10. प्रत्येक अभिन्यास के खुले क्षेत्र में प्रत्येक 100 आवासीय इकाईयों के लिये एक बालवाड़ी, एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा. इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 20X20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा. जहां से स्थानीय संस्थाएं सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सके. जिससे कि पर्यावरणीय दुष्प्रभाव न पड़े.
11. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखंड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम—53 (1) एवं (2) के अनुसार एवं खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो नियंत्रित होगा.

5.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण से तात्पर्य उन समस्त पर्यावरण संबंधी समस्याओं से है, जो प्रमुख रूप से तालाबों के संरक्षण इनकी जल गुणवत्ता, उत्कृष्ट भू-स्वरूप तथा जल स्रोतों के जलग्रहण क्षेत्रों से संबंधित कतिपय भूमि प्रबंधन से संबंधित है. अन्य पर्यावरणीय समस्याएं, जैसे नगरीय अवशिष्ट के उपचार, निराकरण इनके पुनर्चक्रीकरण एवं नगर विस्तार के परिपेक्ष्य में जनसंख्या के व्यवस्थापन से उत्पन्न आर्थिक एवं सामाजिक समस्याओं से संबंधित है.

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व :

उपरोक्त संवेदनशील बिन्दुओं के परिपेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय है—

1. तालाबों एवं अन्य जल स्रोतों में जल मल के प्रवाह को रोकने हेतु प्रभावी कदम.
2. तालाबों के फैलाव क्षेत्रों में भू-उपयोग प्रबंधन से तालाबों का प्रदूषण रोकना
3. जल फैलाव क्षेत्रों में "स्टाप डेम" द्वारा भूमि क्षरण को रोकना एवं इस क्षेत्र में कृषि हेतु उर्वरक उपयोग निषेध.
4. तालाबों के सीमावर्ती क्षेत्रों में नियंत्रण मापदंडों का प्रभावीकरण.
5. निस्तारी एवं जल गुणवत्ता का स्वतंत्र पर्यवेक्षण.
6. सभी जल स्रोतों के जल फैलाव क्षेत्रों में प्रदूषण एवं अन्य पर्यावरणीय गिरावट के नियंत्रण हेतु संस्थागत समन्वय व्यवस्था.

5.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना

नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना का प्रमुख स्वरूप निम्न नीतिगत उद्देश्यों की पूर्ति हेतु होगा :—

—संस्था गठन.

—विस्तृत योजना प्रस्ताव तथा भूमि सक्षमता के अनुरूप भूमि उपयोग तथा अधोसंरचना विकास हेतु नियमन.

—भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में निजी एवं राज्य योजनाओं के स्थल तथा रूपांकन में अधिकतम सक्षम भूमि उपयोग.

—नगर के रहवासियों एवं क्षेत्रीय अर्थव्यवस्था के परिपेक्ष्य में भौतिक, आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्तियुक्त प्रावधान.

उक्त के तीन प्रमुख तत्व हैं :

1. नियंत्रित विकास

विकास कार्यक्रमों में भू-स्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जावेगा. यहां समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी. सार्वजनिक संस्थाएं, प्रमुख सेवा तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होगी. परिसीमन विकास आवास नीति 1995 में उल्लेखित विकास संस्थाओं द्वारा किया जावेगा. इस प्रकार विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आवंटन परिसीमन अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल राज्य आवास नीति 1995 के परिपेक्ष्य में गृह निर्माण संस्थाओं को आवास संघों एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा दिया जायेगा. उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी.

2. अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम में सहभाग करने वाली सार्वजनिक संस्थाओं तथा निजी संस्थाओं की विभिन्न परियोजनाओं में सम्मिलित भूमि में से आनुपातिक एवं साम्य के आधार पर भूमि अंशदान करने हेतु अधोसंरचना भूमि बैंक की स्थापना प्रस्तावित है.

नगर के मुख्य मार्गों एवं सार्वजनिक खुले क्षेत्रों हेतु अधोसंरचना विकास बैंक में भूमि के अंशदान को प्रोत्साहन स्वरूप छूट या लाभ राज्य शासन के सहयोग से प्रदत्त किया जाना प्रस्तावित है.

3. एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

एकीकृत विकास कार्यक्रम को निम्नलिखित नीतिगत ढांचे के अनुरूप क्रियान्वित एवं तैयार किया जा सकेगा.

वार्षिक योजना/वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जाएगा जिससे पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम सामने आ सकेगा. मूलतः यह कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिये जाने वाले क्षेत्रों के लिये विकास कार्यक्रम होगा. वार्षिक विकास कार्यक्रम नगर विकास प्रक्रिया में सहभागिता के दृष्टिकोण से समन्वय प्राधिकारी द्वारा वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जायेगा. जो कंडिका 5.6 के संदर्भ में होगा. यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण—लक्ष्य, भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्तखण्ड एवं उपवृत्तखण्ड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्द्धशासकीय संगठनों के कार्यक्रमों का प्रमुख रूप से दर्शायेगा. यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले नगरीय मार्ग तंत्र तथा प्रमुख सेवा सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा. इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण आलोच्य क्षेत्रों में नगर अधोसंरचना के विकास के लिये समुचित धनराशि का समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा. योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी.

योजना क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की महत्वपूर्ण भूमिका "सुविधादायक" के रूप में होना चाहिए इस हेतु समन्वित तंत्र तैयार करने की आवश्यकता है. नगर विकास में निवेश के अंतर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिये एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना उपयुक्त होगा. इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उस वर्ष विशेष के लिये उपलब्ध बजट एवं अन्य स्रोतों को एकत्रित कर निर्धारित एकीकृत नगर विकास परियोजनाओं में निवेश करने का प्रयास किया जायेगा. एकीकृत नगर विकास योजना कार्यक्रम का क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचे के अंतर्गत किया जाकर लक्ष्य की पूर्ति किया जाना प्रस्तावित हैं :—

- (1) एकीकृत नगरीय विकास योजना के तत्वों की पहचान.
- (2) कार्यक्रम के समन्वय प्राधिकारी एवं अन्य सहभागियों में से निवेश के लिये सर्वसम्मत विषय सूची की पहचान.
- (3) विकास योजनाओं का प्राथमिकता निर्धारण.
- (4) एकीकृत नगरीय विकास योजनाएं तैयार करना.
- (5) निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना जो सहभागिता का उपयोग करते हुए विकास में समन्वित विकास का दृष्टिकोण रखते हो.
- (6) समन्वय प्राधिकारियों और अन्य वृत्त खण्डीय/एजेन्सियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना.

5.5 भूमि विकास नीति

5.5.1 विकास प्रबोधन

भूमि प्रदाय को बढ़ाने के लिये राज्य आवास नीति 1995 में भू-स्वामियों को निम्न प्रबोधन दिये जाने का प्रावधान रखा गया है:—

(क) भूमि स्वामियों को उनकी भूमि के बदले में विकसित भूखण्ड उपलब्ध कराना. इससे भूमि प्रदाय सरल होगा एवं विकास निकायों को भूमि आसानी से उपलब्ध हो सकेगी.

(ख) पुनर्विकास के क्षेत्रों के लिये फर्शी क्षेत्र अनुपात को बढ़ाये जाने के प्रावधान रखे गये हैं.

5.5.2 योजनाएं एवं कार्यक्रम

आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन दो चरणों में करने का प्रावधान है. प्रथम चरण में सन् 2006 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय चरण में 2007 से 2011 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा.

योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि-स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधन गतिशीलता का सहभागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है.

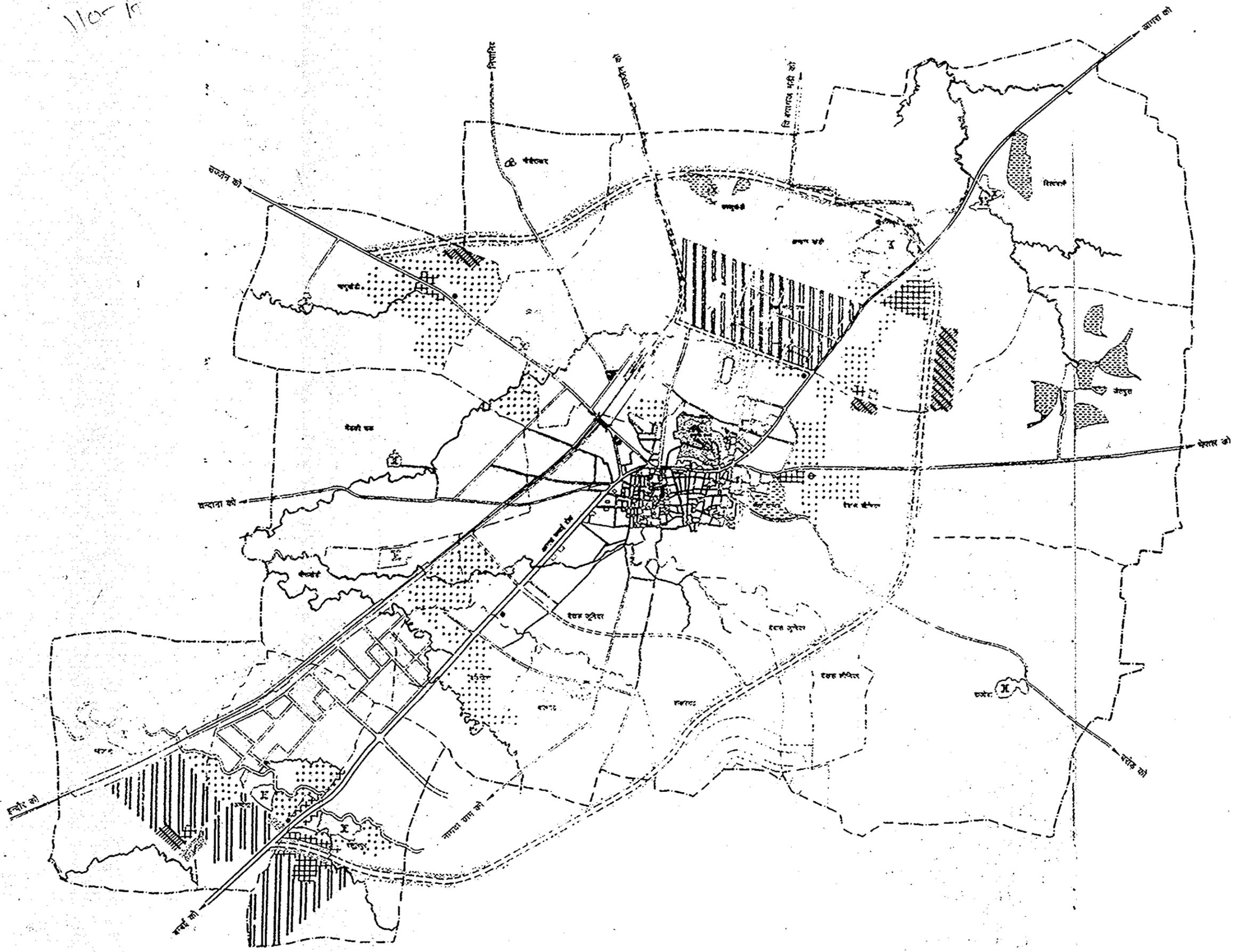
योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिये नीति का सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी. इन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास अधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जावेगा :—

1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिये नीति तैयार करना.
2. मार्ग ग्रिड विकास-कार्यक्रम निर्धारित करना, जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सके.
3. भूमि स्वामियों विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी भूमि विकास कार्यक्रम की नीतियों को तैयार करना.
4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ-साथ लगभग पांच से दस हेक्टेयर आकार के अर्द्धविकसित भूखण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु विकास कार्यक्रम को मूर्तरूप देना.
5. योजना के दोनों चरणों की आवश्यक जलपूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्रोत का विकास.
6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु उपयोगिता अधोसंरचना, पावर ग्रिड, जल निकास व्यवस्था का विकास.
7. भूमि विकास कार्यक्रम, नगरीय विकास परियोजनाएं साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनुमति प्रणाली तैयार करना चाहिए.
8. एक विशेष परिणाम मूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है ताकि निवेश इकाइयों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधन में गतिशीलता लाई जा सके.
9. मुख्य जल स्रोत में वृद्धि एवं उर्जा वितरण केन्द्रों की स्थापना.

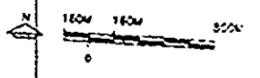
110-A

देवास

5-1 प्रथम चरण



- आवासीय 
- वाणिज्यिक 
- औद्योगिक 
- सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक 
- आमोद प्रमोद 
- उद्यान एवं स्टेडियम 
- शामुख्य टेकरी 
- भवन 
- बस स्टेशन 
- रिजिस्ट्रार ऑफिस 
- पुस्तकालय 
- हाल 



5.5.3 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत निम्नानुसार हैं :—

- यह सुनिश्चित हो की भूमि की उपलब्धता में कमी तथा उपयुक्त अधोसंरचना में कमी के कारण विकास अवरूद्ध न हो.
- उपलब्ध व्यपवर्तित नगरीय भूमि का पूरी तरह उपयोग करना.
- बिखरे हुए नगरीय विकास के लिये पहुंच मार्ग उपलब्ध कराना.
- अर्द्धविकसित एवं अविकसित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन.
- भू-स्वामियों, सार्वजनिक समूहों एवं निजी विकासकर्ताओं के विकास कार्य में सहभागिता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए भूमि विकास कार्यक्रम हाथ में लेना.

5.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

प्रथम चरण कार्यक्रम में सार्वजनिक संस्थाओं के प्रयासों को शामिल करते हुए आलोच्य क्षेत्र के उपयोगों को निम्नानुसार चिन्हित किया गया है :—

देवास : प्रथम चरण के घटक

5-सा-2

| क्रमांक | उपयोग | क्षेत्र का विवरण |
|---------|--------|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | आवासीय | 1. ग्राम देवास जूनियर में निवेश इकाई क्र. 2 2. ग्राम बीराखेडी में निवेश इकाई क्र. 2 3. ग्राम बावडिया में निवेश इकाई क्र. 2 4. ग्राम बालगढ़ में निवेश इकाई क्र. 2 5. ग्राम अमौना में निवेश इकाई क्र. 2 6. ग्राम बिंजाना में निवेश इकाई क्र. 2 7. ग्राम रसूलपुर में निवेश इकाई क्र. 2 8. ग्राम देवास सीनियर में निवेश इकाई क्र. 1 9. ग्राम बिलावली में निवेश इकाई क्र. 1 10. ग्राम ब्राम्हण खेडी में निवेश इकाई क्र. 3 11. ग्राम देवास सीनियर में निवेश इकाई क्र. 3 12. ग्राम इटावा में निवेश इकाई क्र. 3 13. ग्राम नागूखेडी में निवेश इकाई क्र. 3 |

| 1 | 2 | 3 |
|----|---|--|
| 2. | वाणिज्यिक | <ol style="list-style-type: none"> 1. यातायात नगर का विकास ग्राम रसूलपुर में निवेश इकाई क्र. 2 2. ग्राम रसूलपुर में निवेश इकाई क्र. 2 3. ग्राम बिंजाना में निवेश इकाई क्र. 2 4. ग्राम देवास सीनियर में निवेश इकाई क्र. 1 5. ग्राम ब्राह्मण खेडी में निवेश इकाई क्र.1 6. थोक एवं विशिष्ट बाजार ग्राम ब्राह्मण खेडी में निवेश इकाई क्र. 1 7. ग्राम नागूखेडी में निवेश इकाई क्र. 3 8. सब्जी मण्डी, फिश मार्केट एवं मटन मार्केट (मध्य छोटा में) निवेश इकाई क्र. 1. |
| 3. | औद्योगिक | <ol style="list-style-type: none"> 1. ग्राम रसूलपुर, अमौना एवं बिंजाना में निवेश इकाई क्र. 2 |
| 4. | सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाएं एवं सेवाएं. | <ol style="list-style-type: none"> 1. ग्राम बिंजाना में निवेश इकाई क्र. 2 2. ग्राम बिलावली में निवेश इकाई क्र. 1 3. ग्राम देवास सीनियर में निवेश इकाई क्र. 1 4. ग्राम नागूखेडी में निवेश इकाई क्र. 3 |
| 5. | आमोद-प्रमोद | <ol style="list-style-type: none"> 1. प्रस्तावित वृत्तीय/बायपास मार्ग के दोनों ओर हरित क्षेत्र का विकास 2. ग्राम अमौना में निवेश इकाई क्र. 2 3. ग्राम बिंजाना में निवेश इकाई क्र. 2 4. ग्राम बालगढ़ में निवेश इकाई क्र. 2 5. ग्राम बिलावली में निवेश इकाई क्र. 1 6. स्टेडियम का विकास ग्राम देवास सीनियर में निवेश इकाई क्र. 3 7. माँ चामुण्डा टेकरी का विकास निवेश इकाई क्रमांक 3 8. मीठा तालाब का गहरीकरण एवं सौन्दर्य करण निवेश इकाई क्र. 1 |
| 6. | यातायात एवं परिवहन | <ol style="list-style-type: none"> 1. वृत्तीय/बायपास मार्ग (ग्राम रसूलपुर से प्रारंभ होकर भोपाल मार्ग पर म. प्र. विद्युत् मंडल ग्रिड से लगकर शाजापुर मार्ग पर ग्राम बिलावली एवं ग्राम ब्राह्मण खेडी से होते हुये उज्जैन मार्ग पर ग्राम नागू खेडी तक) कुल लम्बाई—19.80 कि.मी., चौड़ाई 60 मीटर. <ol style="list-style-type: none"> 1. मुख्य मार्ग क्र. 1 (वृत्तीय/बायपास मार्ग से रेलने लाईन तक) लम्बाई—3.90 कि.मी. चौड़ाई 30 मीटर. 2. मुख्य मार्ग क्र. 1 (वृत्तीय/बायपास मार्ग से रेलवे लाईन तक) लम्बाई—3.90 कि.मी. चौड़ाई 30 मीटर. |

| 1 | 2 | 3 |
|----|---|---|
| 3. | मुख्य मार्ग क्र. 13 (ए.बी. मार्ग से रेलवे लाईन तक, तत्पश्चात् रेलवे लाइन के समानान्तर वृत्तीय बाय पास मार्ग तक). लम्बाई—3.30 कि.मी. चौड़ाई 30 मीटर. | |
| 4. | बस स्टेण्ड का विकास/निर्माण (ग्राम देवास सीनियर में भोपाल मार्ग पर). निवेश इकाई क्र.1. | |
| 5. | ओव्हर ब्रिज का निर्माण (उज्जैन मार्ग रेलवे क्रॉसिंग पर). | |

प्रथम चरण कार्यक्रम में आलोच्य क्षेत्रों में भौतिक अधोसंरचना विकास में नवीन नगरीय विस्तार का लगभग 1095.00 हेक्टेयर क्षेत्र शामिल है. भूमि अधिग्रहण की लागत को मिलाकर उक्त क्षेत्र के वर्तमान दर से विकास में आने वाली लागत लगभग 367.50 करोड़ रुपये अनुमानित है. उक्त का विवरण सारणी 5—सा—3 में दर्शाया गया है.

देवास : प्रथम चरण क्रियान्वयन की लागत

5-सा-3

| क्रमांक | भूमि उपयोग विवरण | भू-अर्जन की लागत | | अर्जित भूमि के 60 प्रतिशत का विकास व्यय | | कुल लागत (लाख में) (4+6) |
|---------|--|------------------|-------------------|--|-------------------|--------------------------------|
| | | भौतिक लक्ष्य | लागत (लाख में) | क्षेत्र हेक्टेयर में | लागत (लाख में) | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. | आवासीय | 400.00 | 800.00 | 240.00 | 12000.00 | 12800.00 |
| 2. | वाणिज्यिक | 65.00 | 130.00 | 39.00 | 3120.00 | 3250.00 |
| 3. | औद्योगिक | 200.00 | 400.00 | 120.00 | 9600.00 | 10000.00 |
| 4. | सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक से. सु. | 40.00 | 80.00 | 24.00 | 1200.00 | 1280.00 |
| 5. | आमोद-प्रमोद | 232.00 | 464.00 | 139.20 | 3480.00 | 3944.00 |
| 6. | यातायात एवं परिवहन | 158.00 | 316.00 | 94.80 | 4740.00 | 5056.00 |
| 7. | ओव्हर ब्रिज | 1 नं. | एक मुश्त | — | 400.00 | 400.00 |
| 8. | मीठा तालाब का सौन्दर्यी- करण एवं गहरीकरण. | | एक मुश्त | | 20.00 | 20.00 |
| योग . . | | 1095.00 | 2190.00 | 657.00 | 34560.00 | 36750.00 |

संसाधन गतिशीलता

नगर नियोजन वास्तव में संसाधन के उत्सर्जन, संसाधन विकास एवं प्रबंधन का अभ्यास है। वर्तमान में नगर विकास निवेश हेतु अलग-अलग प्रयास किये गये हैं, जिसके परिणामस्वरूप संसाधन का अपव्यय होता है अन्यथा नियोजन में निवेश के एकीकृत दृष्टिकोण के माध्यम से गतिशील व्यवस्था की जा सकती थी। नगरीय भूमि स्वयं में एक महत्वपूर्ण संसाधन है। वर्तमान में भूमि का उपयोग कर नगर विकास में निवेश के प्रयास तदर्थ एवं पृथक्-पृथक् रहे हैं जिसमें उपलब्धता बहुत अधिक अवसर एवं क्षमता को देवास जैसे नगर के लिए नगरीय वृद्धि एवं नगरीयकरण के परिप्रेक्ष्य में कार्यरत भूमि बाजार को रोकते हुए गतिशीलता दी जा सकती है। स्थानीय राजस्व को सृजित करने के लिए एक निश्चित तंत्र की आवश्यकता है जो कि नगर में कार्यरत नगर भूमि बाजार को रोकने में मदद कर सकती है। इस संसाधन गतिशीलता के लिए संभावित निम्न उपाय हो सकते हैं :—

बेटरमेंट शुल्क, भूमि उपयोग व्यपवर्तन शुल्क, स्वीकार्य गतिविधियों की अनुमति हेतु शुल्क (आवासीय के अलावा), हस्तांतरण शुल्क, लीज शुल्क, खुले क्षेत्रों के उपयोग का शुल्क आदि। इस तरह से संकलित की गई राशि का उपयोग आलोच्य क्षेत्रों में अधोसंरचना में निवेश के लिए ही केवल उपयोग किया जाना चाहिए।

वार्षिक आधार पर भूमि विकास क्षेत्रों हेतु चिह्नित किये गये विकास में सभी सहभागियों के निवेश की गतिशीलता हेतु एक कार्यक्रम का निर्धारण किया जाना चाहिए। यह प्रक्रिया भौतिक अधोसंरचना के तत्वों को अत्यंत तीव्रता से उत्पन्न कर संसाधन संकलित करने में सहयोग प्रदान करेगा।

5.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

1. विकास योजना की सफलता विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रम के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करते हैं। यह योजना क्रियान्वयन एवं पुनर्विलोकन के साथ-साथ विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरांत तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र के स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करता है।

2. अतः योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्न सीमा में तैयार करना प्रस्तावित है :—

- (अ) पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर तंत्र की स्थापना।
- (ब) आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अंतर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण।
- (स) प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अंतर्गत नगर विकास हेतु चिह्नित कार्यक्रम से संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश एवं बजट का पर्यवेक्षण करना।
- (द) वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं आलोच्य अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश का निर्धारण।
- (इ) आलोच्य क्षेत्रों के सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका का निर्धारण।
- (फ) समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना।

- (2) परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग, सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय 4 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा. नेवरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखण्ड स्तर तथा खण्ड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है. अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है.
- (3) ऐसे भूमि उपयोग, गतिविधियां जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (मेजर लैंड यूज जोन) में परिभाषित नहीं हैं वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जावेगी किन्तु जो स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग सूची में तथा सम्बद्ध तालिका क्रमांक 4-सा-18 में शामिल है, के भू उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आवेगी.
- (4) विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में आंशिक बदलाव अपरिहार्य होता है. स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकी आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना का निर्धारण आवश्यक होगा. इस संदर्भ में राज्य शासन द्वारा जारी किया गया निर्णय स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जायेगा.
-

(ग) वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण.

(ह) सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमिका को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम का परियोजनाओं तथा उप परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना.

3. **नियोजन पर्यवेक्षण तंत्र.**—योजना पर्यवेक्षण के लक्ष्य की पूर्ति निम्न स्तरों के माध्यम से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है :—

(अ) स्थानीय स्तर पर नियोजन पर्यवेक्षण समिति.

(ब) नगर विकास प्राधिकरण द्वारा वार्षिक विकास प्रतिवेदन तैयार करना.

(स) नियोजन पर्यवेक्षण समिति द्वारा विकास प्रतिवेदन का मूल्यांकन.

(द) समिति को प्रतिवेदन प्रस्तुत करना.

(इ) वार्षिक विकास प्रतिवेदन पर शासन द्वारा जारी निर्देशों का क्रियान्वयन.

पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूलतः दायित्व देवास विकास प्राधिकरण का होगा. अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होंगे. अतः संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्र. एफ-3/130/32/97, दिनांक 20-1-1998 एवं एफ-3/55/32/98, दिनांक 12-8-1998 द्वारा संभागीय आयुक्त की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है, जो संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश के ज्ञापन क्रमांक 2876, दिनांक 15-5-1998 में उल्लेखित कार्यपद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी.

4. **वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण.**—विकास प्राधिकरण द्वारा नियोजन पर्यवेक्षण समिति के समक्ष वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जावेगा. जिसमें नियोजन क्रियान्वयन के सभी पहलू सम्मिलित होने के साथ ही सुधार हेतु अनुशंसित बिन्दु भी सम्मिलित होंगे. समिति अपनी अनुशंसा के साथ संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश, भोपाल के विचारार्थ वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी. जिसे संचालक द्वारा उक्त प्रतिवेदन अनुशंसित कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा.

5.8 योजना की व्याख्या

देवास विकास योजना मूलतः नीतिगत योजना है. विकास योजना में निहित प्रस्ताव विस्तृत तथा सांकेतिक स्वरूप के हैं. अतः विकास प्रस्तावों की व्याख्या करने हेतु निम्नलिखित मापदण्ड निर्धारित किये गये हैं :—

(1) विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास रिपोर्ट में उल्लेखित विषय वस्तु में साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है.

अनुसूची-एक

परिसरों की परिभाषायें

001 आवासीय भू-खण्ड भू-खण्डीय आवास

एक या अधिक आवासीय इकाइयों का ऐसा परिसर जिसमें मुख्य भवन खण्ड तथा एक गैरेज/गैरेजेस, सेवक आवास हेतु एक अतिरिक्त खण्ड सम्मिलित हो.

002 आवासीय भू-खण्ड समूह आवास

न्यूनतम 5000 वर्ग मीटर का परिसर, जिसमें मूलभूत सेवा सुविधाएं जैसे वाहन विराम स्थल, उद्यान, सुविधाजनक दुकानें, सार्वजनिक सुविधाएं आदि के साथ आवासीय प्रकोष्ठ स्थित हों.

003 आवासीय प्रकोष्ठ

एक परिसर के लिए आवासीय इकाई जो कि समूह का भाग या स्वतंत्र हो.

004 आवासीय-सह-कार्य भू-खण्ड

एक परिवार में एक परिवार के लिए उपलब्ध आवासीय जगह हो तथा जिसका कार्य स्थल भूतल तक सीमित हो, ऐसे परिसर केवल सार्वजनिक आवासीय परियोजनाओं में मान्य होंगे.

005 आवासीय परिसर—विशेष क्षेत्र

विशेष क्षेत्र नियमन में दिये अनुसार मिश्रित उपयोग रहित या सहित विशेष क्षेत्र में आवासीय स्थान.

006 छात्रावास (होस्टल)

दीर्घावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर.

007 अतिथिगृह बोर्डिंग एवं लॉजिंगगृह

अतिथिगृह से तात्पर्य अल्पावधि हेतु शासकीय, अर्द्धशासकीय, सार्वजनिक उपक्रम एवं निजी मर्यादित संस्थाओं हेतु आवासीय परिसर.

बोर्डिंग हाउस वह परिसर जिसमें कमरों को छात्रावासों की अपेक्षा दीर्घावधि के लिए किराये पर दिये हों.

008 धर्मशाला एवं इसके समकक्ष

वह परिसर जिसमें बिना किसी लाभ के अल्पावधि के लिए अस्थाई, रहवासी जगह उपलब्ध हो.

009 बारात घर

सार्वजनिक संस्था द्वारा संचालित विवाह एवं अन्य सामाजिक कार्यों के उपयोग हेतु स्थान.

010 रैन बसेरा (नाईट शेल्टर)

ऐसा परिसर जिसमें व्यक्तियों को रात्रि में स्थान बिना किसी शुल्क या सांकेतिक शुल्क के साथ उपलब्ध कराया जाता हो. जो कि स्थानीय शासन या स्वेच्छिक संस्थाओं द्वारा संचालित हो.

011 फुटकर दुकानें

आवश्यक भण्डारण के साथ उपभोक्ताओं हेतु सीधे आवश्यक वस्तुओं का विक्रय परिसर.

012 मरम्मत दुकान

गृह सामग्री, इलेक्ट्रानिक सामान, आटोमोबाईल, सायकल आदि की मरम्मत हेतु फुटकर दुकानों के समकक्ष परिसर.

013 व्यक्तिगत सेवा दुकान

फुटकर दुकान के समकक्ष ऐसा परिसर जिसमें दर्जी, नाई आदि की सेवाएं उपलब्ध हों.

014 बेंडिंग बूथ

यांत्रिकी या अन्य व्यवस्था के माध्यम से दैनिक उपयोग की वस्तुओं का विक्रय परिसर जो कि एक बूथ के स्वरूप में हो.

015 सुविधाजनक दुकान केन्द्र

लगभग 5000 जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में अधिकतम 50 दुकानों का समूह.

016 स्थानीय दुकान केन्द्र

लगभग 15 हजार जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में 75 दुकानों का समूह.

017 साप्ताहिक बाजार/अनौपचारिक समूह इकाई

बाजार में सप्ताह में एक बार उपयोगिता अनौपचारिक दुकानों का समूह क्षेत्र. यह बाजार सप्ताह में विभिन्न दिवसों में एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र में स्थानान्तरित होता हो.

018 थोक व्यापार

ऐसा परिसर जहां से वस्तुएं एवं सामग्री फुटकर व्यवसायियों को विक्रय हेतु पहुंचाई जाती हों।

019 स्टोरेज गोदाम एवं भण्डारण

ऐसा परिसर जहां केवल विशेष रूप से संबंधित वस्तुओं की आवश्यकता के अनुरूप सामग्री एवं वस्तुओं के भण्डारण का उपयोग किया जाता हो।

020 कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह)

आवश्यक तापमान बनाये रखने हेतु यांत्रिकी एवं विद्युत उपकरणों के उपयोग के साथ ऐसी बंद जगह जहां शीघ्र नष्ट होने वाली वस्तुओं का भण्डारण किया जाता हो।

021 गैस गोदाम

ऐसा परिसर जहां खाना पकाने की गैस के सिलेण्डर या अन्य गैस सिलेण्डरों को भंडारण किया जाता हो।

022 तेल डिपो

संबंधित सुविधाओं के साथ पेट्रोलियम उत्पाद भंडारण का परिसर।

023 कबाड़खाना

अतिशेष वस्तुएं एवं सामग्री के क्रय-विक्रय के साथ बंद, अर्द्धबंद एवं खुला भंडारण परिसर।

024 वाणिज्यिक कार्यालय

लाभ अर्जित करने वाली संस्थाओं के कार्यालयीन उपयोग का परिसर।

025 बैंक

ऐसा परिसर जहां बैंकिंग कार्य एवं गतिविधियों के कार्यालय स्थित हों।

026 मोटर गैरेज एवं कार्यशाला

वाहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर।

027 छविगृह

दर्शकों की बैठक व्यवस्था के साथ बंद जगह जहां चलचित्र दिखाये जाने की व्यवस्था हो, ऐसा परिसर।

028 पेट्रोल पम्प

ऐसा परिसर जहां उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद विक्रय हो, साथ ही वाहन सर्विसिंग की व्यवस्था हो.

029 रेस्टारेंट (उपाहार गृह)

ऐसा परिसर जिसका उपयोग व्यवसायिक आधार पर खाने के व्यंजनों को उपलब्ध कराने के लिए किया जाता हो (व्यंजन पकाने की व्यवस्था के साथ) जिसमें खुले, बंद या दोनों प्रकार की बैठक व्यवस्था हो.

030 होटल

ऐसा परिसर, जहां भोजन अथवा बिना भोजन व्यवस्था के 15 व्यक्तियों की सशुल्क रहवास की व्यवस्था हो.

031 मोटल

ऐसा परिसर, जो कि मुख्य राजमार्ग के समीप एवं नगरीय सीमा के बाहर हो तथा जिसका उपयोग सड़क से यात्रा करने वाले व्यक्तियों के सुलभ भोजन व्यवस्था हेतु किया जाता हो.

032 फ्लेटेड समूह

ऐसा समूह जिसमें अहानिकारक उद्योग इकाईयों का समूह स्थित हो. यह इकाईयां बहुमंजिला भवन में हो सकती हैं.

033 सेवा केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें विशिष्ट रूप से वाहन मरम्मत, विद्युतीय उपकरण मरम्मत, भवन सामग्री आदि की दुकानें स्थित हों, ताकि पड़ोसी आवासीय क्षेत्रों को आवश्यक सेवा प्रदाय हो सके.

034 औद्योगिक भूखण्ड—हल्के उद्योग

अहानिकारक 50 कर्मचारियों वाली उद्योग इकाईयों का परिसर.

035 औद्योगिक भूखण्ड विशिष्ट उद्योग

ऐसी औद्योगिक इकाईयों का परिसर जिसमें इलेक्ट्रानिक सामग्री आदि जैसी विशिष्ट उत्पादन इकाईयों का समूह सम्मिलित हो.

036 उद्यान (पार्क)

आमोद-प्रमोद गतिविधियों के उपयोग का परिसर जिसमें भूदृश्यीकरण, वाहन विराम, सार्वजनिक शौचालय, फैंसिंग आदि संबंधित सुविधाएं हों. इसमें लॉन, खुले एवं हरित क्षेत्र आदि सम्मिलित हों.

037 क्रीडांगण

बाह्य खेलों के उपयोग में आने वाला परिसर. इसमें भूदृश्यीकरण, वाहन विराम सुविधा, सार्वजनिक शौचालय सम्मिलित हों.

038 बाह्य खेल स्टेडियम

बाह्य खेलों के लिए ऐसा स्टेडियम जिसमें पेवेलियन के साथ दर्शकदीर्घा एवं खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधाएं उपलब्ध हों.

039 आंतरिक खेल स्टेडियम

आंतरिक खेलों के लिए ऐसा परिसर जिसमें खेल क्षेत्र, दर्शकदीर्घा तथा खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधाएं उपलब्ध हों.

040 आंतरिक खेल हाल

ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक खेलों तथा खिलाड़ियों से संबंधित सुविधाओं हेतु आवश्यक क्षेत्र संलग्न हों.

041 शूटिंग रेंज

ऐसा परिसर जिसमें निशानेबाजी के अभ्यास एवं खेल की सुविधाएं उपलब्ध हों.

042 तरण पुष्कर

ऐसा परिसर जिसमें तैराकी की सुविधा एवं आकार, मानक एवं उद्देश्य के अनुपात में दर्शकों के बैठने की व्यवस्था हो.

043 आमोद-प्रमोद क्लब

संबंधित सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जहां सामाजिक एवं मनोरंजन के उद्देश्य से व्यक्तियों के समूह का एकत्रीकरण होता हो.

044 ऐतिहासिक स्मारक

ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन समय के खण्डहर एवं ढांचे स्थित हो.

045 प्राणी उद्यान एवं मत्स्यालय

संबंधित समस्त सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जिसमें उद्यान, पार्क या मत्स्यालय के रूप में पशु और पक्षियों की प्रजातियां प्रदर्शनी एवं अध्ययन हेतु उपलब्ध हो.

046 पक्षी अभ्यारण्य

पक्षियों के संरक्षण एवं प्रजनन हेतु वन या विस्तृत उद्यान के रूप में संबंधित सर्व सुविधायुक्त परिसर.

047 वनस्पति उद्यान

अनुसंधान एवं प्रदर्शन के लिए उद्यान के स्वरूप में वृक्षारोपण वाला परिसर.

048 पिकनिक हट/केम्पिंग साइट

ऐसा परिसर जहां पर्यटन एवं आमोद-प्रमोद के उद्देश्य से अल्पावधि के लिए परिवार सहित ठहरने की सुविधा स्पष्ट हो.

049 फ्लाइटिंग क्लब

ऐसा परिसर जहां ग्लाइडिंग एवं छोटे विमानों को उड़ाने का प्रशिक्षण दिये जाने की व्यवस्था हो, साथ ही इसमें मनोरंजन क्लब एवं आंतरिक खेल गतिविधियां शामिल हों.

050 माल एवं टिकट घर

ऐसा परिसर जिसका उपयोग एक एयरलाइन द्वारा टिकट घर एवं माल के भंडारण के लिए किया जाता हो.

051 रेल माल गोदाम

ऐसा परिसर जिसका उपयोग रेलवे द्वारा ढोये गये माल के भंडारण हेतु किया जाता हो.

052 रेल टिकट घर

ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु रेलवे टिकट घर के रूप में किया जाता हो.

053 सड़क परिवहन टिकट घर

ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु सड़क परिवहन द्वारा टिकट घर के रूप में किया जाता हो जिसमें गोदाम भी सम्मिलित हो या सम्मिलित नहीं हो.

054 वाहन विराम

सार्वजनिक वाहन विराम हेतु उपयोग में लाया जाने वाला परिसर जो कि व्यवसायिक या गैर व्यवसायिक आधार पर संचालित किया जाता हो.

060 स्थानीय शासन के कार्यालय

ऐसा परिसर जिसका उपयोग स्थानीय शासन एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालय हेतु किया जाता हो.

061 सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय

ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक उपक्रम ब्यूरो अथवा अधिनियम के अंतर्गत स्थापित कम्पनियों के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो.

062 न्यायालय

ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो.

063 शासकीय भूमि (अनिर्धारित उपयोग)

शासकीय भूमि का ऐसा परिसर जिसका उपयोग अनिर्धारित हो.

064 चिकित्सालय

ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक एवं बाह्य रोगियों की सामान्य एवं विशेषीकृत चिकित्सा की सुविधा उपलब्ध हो.

065 स्वास्थ्य केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें बाह्य रोगियों एवं आंतरिक रोगियों (30 बिस्तर तक) की चिकित्सा की सुविधा उपलब्ध हो. स्वास्थ्य केन्द्र का प्रबंधन सार्वजनिक एवं धर्मार्थ संस्था द्वारा गैर व्यवसायिक आधार पर किया जाता हो. इसमें परिवार कल्याण केन्द्र भी सम्मिलित है.

066 उपचार केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें 30 बिस्तरों वाले आंतरिक बाह्य रोगियों की चिकित्सा सुविधा हो. जिसका संचालन चिकित्सक या चिकित्सक समूह द्वारा व्यवसायिक आधार पर किया जा सकता है.

067 औषधालय

ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक अथवा धर्मार्थ संस्थाओं द्वारा चिकित्सकीय परामर्श एवं दवाईयों के प्रबंधन की व्यवस्था हो.

068 क्लीनिक/चिकित्सा केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें चिकित्सक द्वारा बाह्य रोगियों के उपचार की सुविधा हो. पाली क्लीनिक की दशा में चिकित्सकों के समूह द्वारा प्रबंधन किया जायेगा.

055 टैक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक

ऐसा परिसर जिसका उपयोग अंतवर्ती-सार्वजनिक यातायात वाहनों, जो कि व्यवसायिक आधार पर चलती हो, द्वारा विराम हेतु किया जाता है. वाहन विराम स्थल व्यवसायिक अथवा गैर व्यवसायिक हो.

056 बस अवसान केन्द्र

ऐसा परिसर जिसका उपयोग जनता के उपयोग में आने वाली सार्वजनिक यातायात संस्था की बस द्वारा कम समय के विराम हेतु किया जाता हो. इसमें यात्रियों के लिए आवश्यक सुविधाएं शामिल हो सकती हैं.

057 बस स्थानक

ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक यातायात संस्था या अन्य किसी संस्था द्वारा बसों के रख-रखाव, मरम्मत. एवं विराम हेतु किया जाता हो. इसमें कर्मशाला भी शामिल की जा सकती है अथवा नहीं भी.

058 सार्वजनिक उपयोगिता परिसर

1. पानी की टंकी—ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की टंकी स्थित हो. इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है.
2. भूमिगत टंकी—ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की भूमिगत टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है.
3. आक्सीकरण पोण्ड—ऐसा परिसर जिसमें स्थित तालाब का उपयोग जल निकास एवं अन्य अवशिष्ट पदार्थों के अक्सीकरण हेतु किया जाता हो.
4. सेप्टिक टैंक—ऐसा परिसर जिसमें जल विकास संकलन एवं उसके निराकरण हेतु भूमिगत टैंक स्थित हो.
5. जल-मल पंपिंग स्टेशन—ऐसा परिसर जिसका उपयोग जलमल को ऊंचाई पर भेजने हेतु पंपिंग स्टेशन हेतु किया जाता हो.
6. सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय—ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय स्थित हो. इसमें पीने के पानी की सुविधा भी सम्मिलित की जा सकती है और नहीं भी.
7. विद्युत् उपकेन्द्र—ऐसा परिसर जिसमें विद्युत् वितरण हेतु ट्रांसफार्मर एवं संबंधित उपकरण स्थित हो.
8. घूरा एवं कचराघर—ऐसा परिसर जिसका उपयोग अवशिष्ट पदार्थों के एकत्रीकरण एवं आगे गड्डों को भरने हेतु लदान किया जाता हो.
9. धोबी घाट—ऐसा परिसर जिसका उपयोग कपड़ा धोने, सुखाने इत्यादि के लिए किया जाता हो.

059 केन्द्र शासन के कार्यालय

ऐसा परिसर जिसका उपयोग केन्द्र शासन के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो.

069 उपचार प्रयोगशाला

ऐसा परिसर जिसमें रोगों की पुष्टि करने हेतु विभिन्न प्रकार के परीक्षण की सुविधा हो।

070 स्वैच्छिक स्वास्थ्य सेवा

ऐसा परिसर जिसमें स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा रक्त बैंक एवं बाह्य रोगियों के चिकित्सा की सुविधा हो। यह सेवा धर्मार्थ उद्देश्य से अस्थाई कैम्प द्वारा भी उपलब्ध कराई जा सकती है।

071 झूलाघर एवं दिवस देखरेख केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें दिन में छोटे बच्चों की देखरेख की सुविधा हो। यह केन्द्र व्यक्तिगत अथवा व्यावसायिक अथवा गैर व्यावसायिक संस्था द्वारा संचालित हो सकती है।

072 पूर्व प्राथमिक एवं किंडरगार्डन स्कूल

ऐसा परिसर जिसमें पाठशाला पूर्व बच्चों के खेलने एवं प्रशिक्षण की सेवाएं उपलब्ध हों।

073 माध्यमिक शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 5 तक के छात्रों की शिक्षा एवं खेलने की सुविधा हो।

074 प्राथमिक शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 6 से 10 तक के छात्रों के पढ़ने, खेलने की सुविधा हो। इसमें वर्तमान में संचालित कक्षा 8 तक की माध्यमिक शालाएं सम्मिलित हैं।

075 उच्चतर माध्यमिक शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 10 से 12 के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की व्यवस्था हो।

076 एकीकृत शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो।

077 एकीकृत आवासीय शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो तथा छात्रों के लिए बोर्डिंग सुविधा हो। इसमें अध्यापकों के आवास भी हो सकते हैं।

078 महाविद्यालय

ऐसा परिसर जिसमें विश्वविद्यालय के स्नातक एवं स्नातकोत्तर तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो। इसमें सभी व्यवसायिक शिक्षण शामिल हैं।

079 व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें कम अवधि के शिक्षण पाठ्यक्रम तथा कतिपय विशेष व्यवसाय व व्यापार से संबंधित रोजगार हेतु प्रशिक्षण सुविधा हो। ये सार्वजनिक अथवा धार्मिक संस्था द्वारा गैर व्यवसायिक आधार पर संचालित होना चाहिए। इसमें प्रशिक्षण सह कार्य केन्द्र शामिल है।

080 सामाजिक कल्याण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें सामुदायिक विकास के उन्नयन एवं कल्याण की सुविधा हो। यह सार्वजनिक अथवा धार्मिक संस्थाओं द्वारा संचालित हो सकता है।

081 अनुसंधान एवं विकास केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें किसी विशेष विषय में अनुसंधान एवं विकास की सुविधा हो।

082 पुस्तकालय

ऐसा परिसर जिसमें एक विशेष वर्ग अथवा सामान्य जनता के पढ़ने एवं संदर्भ के लिए वृहद् संख्या में पुस्तकों का संकलन हो।

083 तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें तकनीकी प्रकृति के विषय में प्रशिक्षण की सुविधा हो। इसमें तकनीकी शाला, औद्योगिक प्रशिक्षण केन्द्र आदि शामिल हैं।

084 वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण

ऐसा परिसर जिसमें शीघ्रलेखन एवं टंकण, पत्राचार, रिकार्ड रखने आदि के प्रशिक्षण की सुविधा हो।

085 संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें संगीत, नृत्य एवं नाटकों आदि के प्रशिक्षण प्रदान करने की सुविधा हो।

086 खेल प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें तैराकी सहित विभिन्न आंतरिक एवं बाह्य खेलों के प्रशिक्षण की सुविधा हो। इसमें शारीरिक शिक्षा केन्द्र भी शामिल है।

087 वाहन चालन प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें आटो वाहनों के चालन के प्रशिक्षण की सुविधा हो.

088 बाल यातायात उद्यान

ऐसा परिसर जिसमें बालकों को यातायात एवं संकेतों की शिक्षा सह उद्यान की सुविधा हो.

089 संग्रहालय

ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन वस्तुओं, प्राकृतिक, ऐतिहासिक एवं काल संबंधी वस्तुओं के संकलन एवं प्रदर्शन की सुविधा हो.

090 कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें पेंटिंग, छाया चित्रों, मूर्तियों, भित्ती चित्र, मिट्टी से बनी कलाकृतियों, हाथ करघा अथवा विशेष वर्ग के उत्पादन को प्रदर्शन करने की सुविधा हो.

091 सभागृह (आडिटोरियम)

ऐसा परिसर जिसमें संगीत विद्या गतिविधियों के विभिन्न आयोजन हेतु दर्शक दीर्घा सहित मंच हो.

092 खुला रंगमंच

ऐसा परिसर जिसमें आयोजनों के लिए दर्शक दीर्घा व मंच सहित खुला रंगमंच हो.

093 सामुदायिक भवन

ऐसा परिसर जिसमें 15000 की समीपस्थ जनसंख्या की विभिन्न सामाजिक-सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधा हो.

094 मेला मैदान

ऐसा परिसर जिसमें सहभागी समूह के लिए प्रदर्शनी, प्रदर्शन एवं अन्य सांस्कृतिक गतिविधियों की सुविधाएं हों.

095 सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें संस्था, राज्य तथा देश के लिए सांस्कृतिक व सूचना सेवा की सुविधाएं हों.

096 सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्था

ऐसा परिसर जिसमें गैर वाणिज्यिक रूप से सार्वजनिक, स्वैच्छिक अथवा व्यक्तिगत सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधाएं हों.

097 सुधार गृह

ऐसा परिसर जिसमें अपराधियों के कारावास एवं सुधार की सुविधा उपलब्ध हो.

098 अनाथालय

ऐसा परिसर जिसमें अनाथ बच्चों के रहने की सुविधा हो. यह शैक्षणिक सहित या रहित हो सकता है.

099 धार्मिक

ऐसा परिसर जिसमें ईश्वर अथवा धार्मिक प्रकृति के अन्य उद्देश्यों से संबंधित सेवाएं व स्थल हो. ये विभिन्न धर्मों जैसे मंदिर (सभी धर्मों के), मस्जिद, चर्च, गुरुद्वारा, यहूदियों का प्रार्थना भवन, आश्रम, स्नानघाट, गौशाला आदि हो सकते हैं.

100 योग, ध्यान, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें आत्म चिंतन, शरीर एवं मस्तिष्क की उच्च गुणवत्ता प्राप्ति करना, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन आदि की सुविधाएं शामिल हों.

101 पुलिस चौकी

पुलिस स्टेशन की तुलना में लघु एवं अस्थाई स्थानीय पुलिस चौकी हेतु सुविधायुक्त परिसर.

102 पुलिस स्टेशन

ऐसा परिसर जिसमें स्थानीय पुलिस चौकी के कार्यालयों हेतु सुविधा हो.

103 जिला पुलिस कार्यालय

अर्द्धसैनिक बलों के कार्यालयों हेतु सुविधायुक्त परिसर.

104 नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक

आंतरिक सुरक्षा की नागरिक संस्थानों हेतु कार्यालय सुविधा एवं अन्य कार्यकलापों वाला परिसर.

105 न्यायिक विज्ञान प्रयोगशाला

ऐसा परिसर जहां न्यायिक प्रकरणों में चिकित्सा ज्ञान के प्रयोग की सुविधा हो.

106 जेल

ऐसा परिसर जहां कानून के अंतर्गत कारावास/बंदीगृह एवं अपराधियों के सुधार की व्यवस्था हो.

107 अग्निशमन पोस्ट

ऐसा परिसर जहां अल्प स्तर पर अग्निशमन व्यवस्था हो. अग्नि-प्रवृत्त गतिविधियों वाले विशिष्ट परिसरों में यह व्यवस्था संलग्नित की जा सकती है.

108 अग्निशमन स्टेशन

एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधा से युक्त परिसर.

109 डाकघर

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक सुविधायुक्त परिसर.

110 डाक एवं तार घर

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर.

111 मुख्य डाकघर

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर.

112 टेलीफोन एक्सचेंज

परिसर जहां सार्वजनिक टेलीफोन प्रणाली केन्द्र स्थापित हो.

113 रेडियो एवं दूरदर्शन स्टेशन

समाचार एवं अन्य कार्यक्रमों का संबंधित माध्यमों द्वारा प्रचार, प्रसार, रिकार्डिंग आदि सुविधायुक्त परिसर. जिसमें अतिथि कलाकारों के लिए होस्टल व्यवस्था तथा प्रचार (ट्रांसमिशन) के लिए टावर्स जैसी सुविधायें भी सम्मिलित हो सकती हैं.

114 ट्रांसमिशन टावर एवं वायरलेस स्टेशन

ऐसा परिसर जिसका उपयोग संचार के उद्देश्य के लिए टावर निर्माण हेतु किया जाता हो.

115 उपग्रह एवं दूरसंचार केन्द्र

ऐसा परिसर जहां उपग्रह एवं दूरसंचार तकनीक के अनुसंधान तथा विकास के लिए सुविधायें उपलब्ध हो.

116 वेधशाला एवं मौसम कार्यालय

ऐसा परिसर जहां मौसम के आंकड़ों के विश्लेषण एवं विकास तथा इस आधार पर मौसम की पूर्व सूचना किये जाने की सुविधा उपलब्ध हो.

117 कब्रिस्तान

मृतकों के अंतिम संस्कार हेतु आवश्यक सुविधायुक्त परिसर.

118 विश्रामघाट (श्मशान)

दाह विधि से मृतकों के अंतिम संस्कार का सुविधायुक्त परिसर.

119 सिमिट्री

ईसाई समुदाय के मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर.

120 विद्युत् दाहगृह

ऐसा परिसर जहां विद्युत् फरनेस में मृतक का दाह किया जाता हो.

121 बाग (ओरचर्ड)

सघन फल वृक्षों का परिसर, जिसमें फल वृक्षों के साथ उद्यान सम्मिलित हो सकता है.

122 पौध नर्सरी

पौध के उगाने एवं विक्रय का सुविधायुक्त परिसर.

123 वन

सघन प्राकृतिक वन युक्त परिसर.

124 डेरी फार्म

ऐसा परिसर जहां डेयरी उत्पादन के उपचार एवं उत्पादन की सुविधा उपलब्ध हो. जिसमें अस्थायी रूप से पशु एवं पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं.

125 कुक्कुट फार्म

कुक्कुट उत्पाद के प्रजनन एवं उपचार का सुविधायुक्त परिसर जिसमें अस्थायी रूप से पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं.

126 सुअर पालन

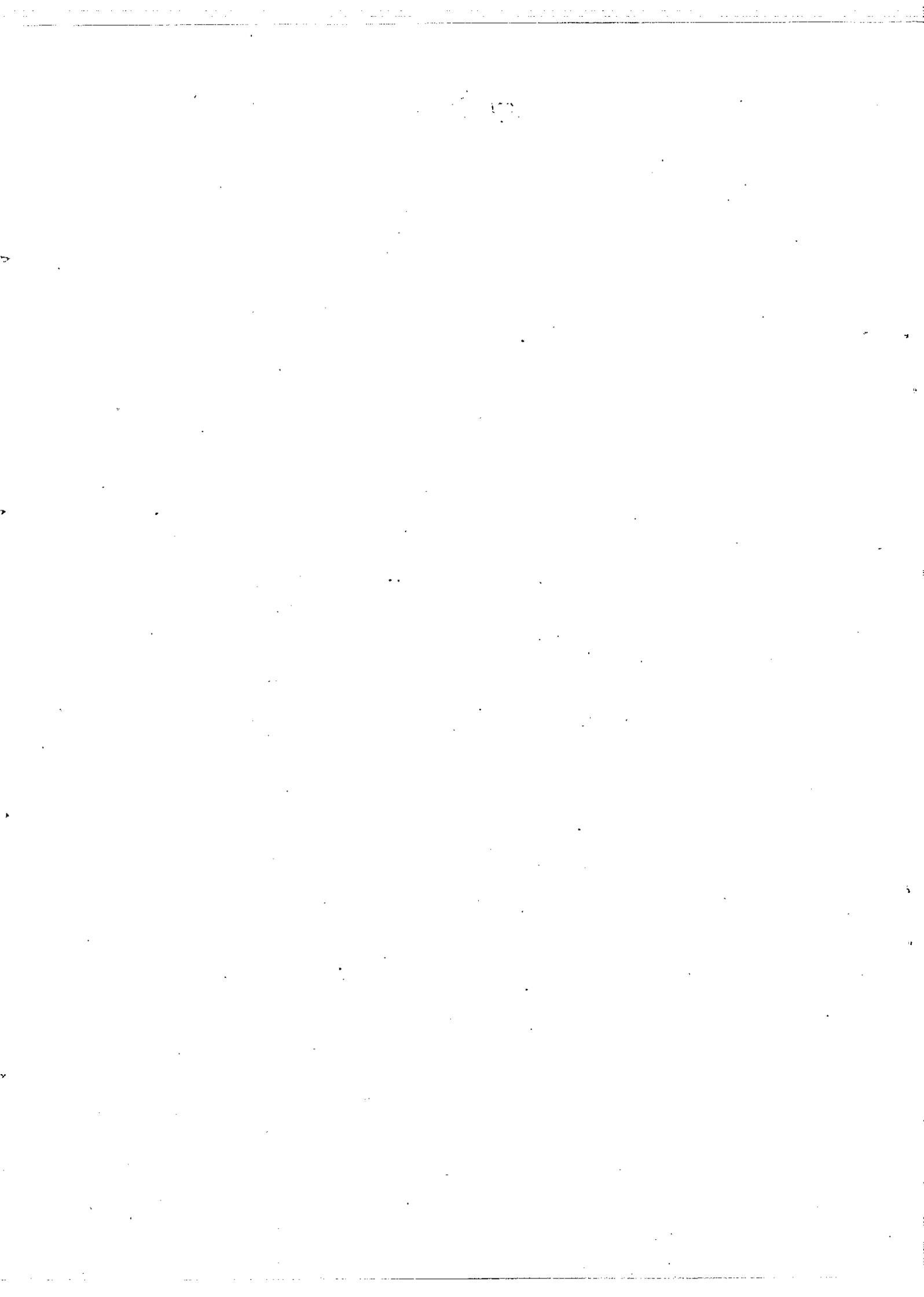
सुअर प्रजनन एवं उत्पाद उपचार का सुविधायुक्त परिसर जिसमें अस्थायी रूप से पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं.

127 फार्म हाउस

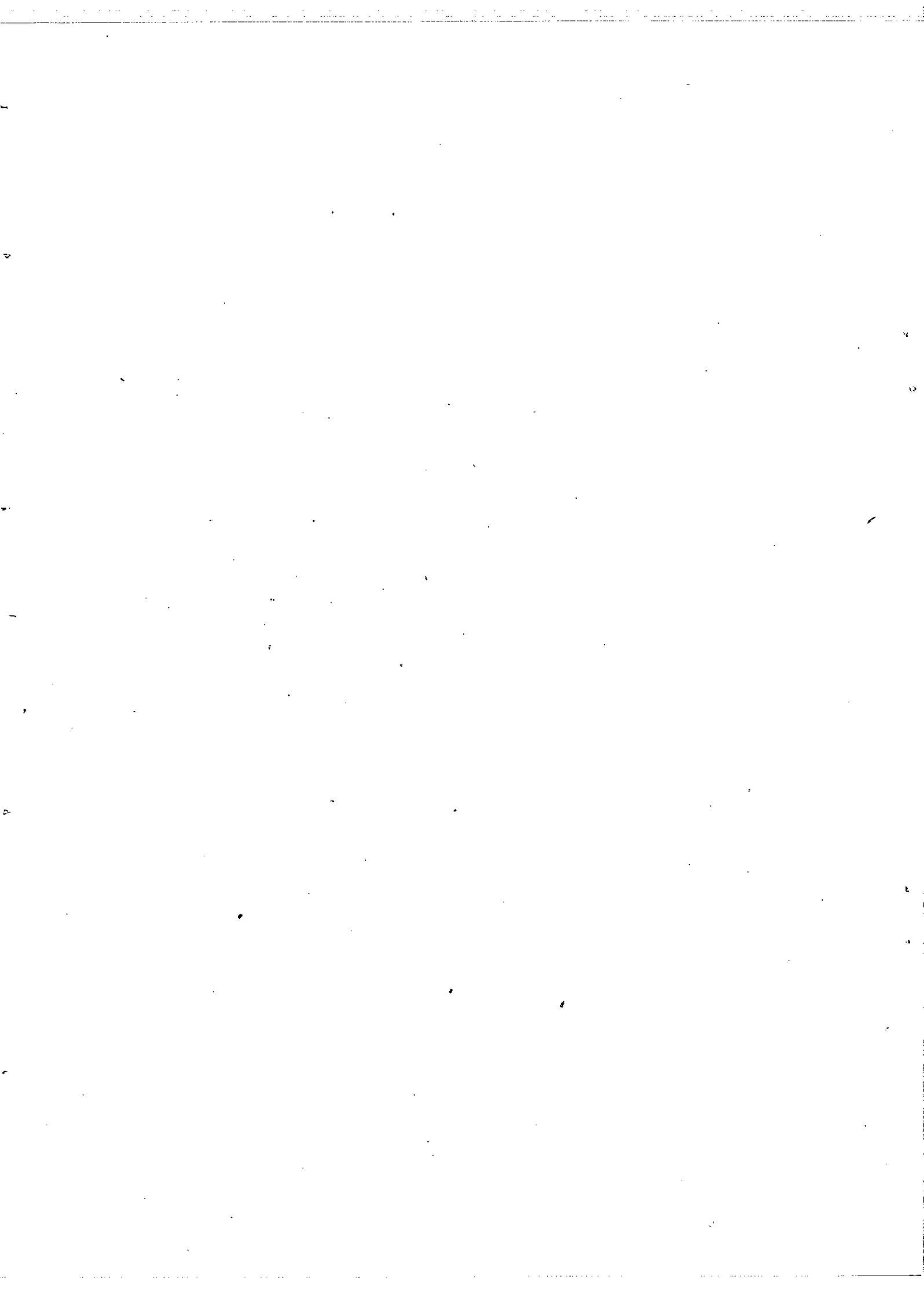
एक कृषि फार्म पर बनी आवासीय इकाई.

128 ग्रामीण केन्द्र

एक निश्चित संख्या के ग्रामों हेतु विभिन्न कार्यक्रमों के आयोजन का सुविधायुक्त परिसर.



परिशिष्ट



(नियम 16)

किसी भवन के विकास, निर्माण, पुनर्निर्माण अथवा उसके किसी भाग में परिवर्तन करने के लिए
प्रथम आवेदन-पत्र का प्रारूप

प्रति,

.....
.....
.....

महोदय,

मैं, एतद्द्वारा यह सूचना देता हूँ कि मैं नगर
मोहल्ला, बाजार, सड़क बस्ती मार्ग
..... में भवन क्रमांक अथवा प्लॉट क्रमांक में पर तथा मध्यप्रदेश
भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 17 के के अनुसार विकास निर्माण, पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन करना चाहता
हूँ और मैं इसके साथ मेरे तथा वास्तुविद, इंजीनियर, पर्यवेक्षक नगर निवेशक, अनुज्ञप्ति क्रमांक
(नाम स्पष्ट अक्षरों में) जो उस निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण करेगा, द्वारा समुचित
रूप से हस्ताक्षरित निम्नलिखित रेखांक और विशिष्ट विवरण चार प्रतियों में अग्रेषित करता हूँ :—

1. मुख्य रेखांक
2. स्थल रेखांक
3. उप विभाग अभिन्यास योजना
4. भवन नक्शे
5. सेवा आयोजना
6. विशिष्टियां सामान्य तथा विस्तृत*
7. स्वामित्व संबंधी हक.

मैं, निवेदन करता हूँ कि विकास निर्माण को अनुमोदित किया जाय और मुझे कार्य निष्पादित करने की अनुमति
प्रदान की जाय.

स्वामी के हस्ताक्षर

स्वामी का नाम

(स्पष्ट अक्षरों में)
स्वामी का पता

तारीख

* प्राधिकारी द्वारा सीधे उपयोग के लिए रूपरेखा तैयार की जा सकती है.

APPENDIX-A
(Rule 16)

**FORM FOR FIRST APPLICATION TO DEVELOP, ERECT, RE-ERECT OR
TO MAKE ALTERATION IN ANY PLACE IN A BUILDING**

To,

.....
.....
.....

Sir,

I, hereby give notice that I intend to develop, re-erect or to make alteration in the building No. or to on/in Plot No. in Colony/Street MOHALLA/BAZAR/ROAD City and accordance with the Rule 17 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 1984, I forward herewith the following plans and specifications in quadruplicate duly signed by and the Architect/ Structural Engineer/Engineer/Supervision/Town Planner.

(Name in Block letters)

Licence No. who will supervise its erection :—

1. Key Plan
2. Site Plan
3. Sub Division/Layout Plan
4. Building Plans
5. Service Plans
6. Specifications, General and Detailed*
7. Ownership Title.

I request that the development construction may be approved and permission accorded to me to execute the work.

Signature of the Owner

Name of the Owner

Address of the Owner

Date

* A format may be prepared by the Authority for direct use.

मध्यप्रदेश शासन
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग

अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 14 फरवरी 1974

क्रमांक 530/एफ-1-17/XXXIII/टी.सी.पी/74.—मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अन्तर्गत राज्य सरकार, एतद्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए देवास निवेश क्षेत्र का गठन करती है. जिसकी सीमाएं नीचे दी गई अनुसूची में परिलक्षित की गई हैं :—

अनुसूची

देवास निवेश क्षेत्र की सीमाएं

1. उत्तर में—बिलावली, कालूखेड़ी, नौसेराबाद तथा नागूखेड़ी ग्राम की उत्तरी सीमा तक.
2. पश्चिम में—नागूखेड़ी, मेढ़की चक, वीराखेड़ी तथा बिंजाना ग्राम की पश्चिम सीमा तक.
3. दक्षिण में—बिंजाना, अमोना, रसूलपुर, बावड़िया, बालगढ़, शंकरगढ़, देवास जूनियर, देवास सीनियर तथा राजौदा ग्राम की दक्षिण सीमा तक.
4. पूर्व में—राजौदा, जैतपुरा तथा बिलावली ग्राम की पूर्वी सीमा तक.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता./-

(एन. सी. जैन)

उपसचिव,

मध्यप्रदेश शासन,

नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग.

[नियम 49 (3)]

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्ररूप

प्रेषक,

प्राधिकारी,

.

.

मध्यप्रदेश.

महोदय,

मैं, एतद्वारा, नगर मोहल्ला/बाजार

बस्ती/कालोनी/गली भूखण्ड क्रमांक खसरा क्रमांक की

भूमि के विकास/पुनर्विकास करने का इच्छुक हूँ. क्षेत्र में संबंधित विकास योजना/परिक्षेत्रिक विकास योजना में संबंधित प्रस्ताव ऊपर उल्लेखित भूमि के लिए उपखण्ड आयोजना तैयार करने के लिए उपलब्ध किये जा सकेंगे. विकास योजना/परिक्षेत्रिक विकास योजना संबंधी प्रस्तावों को प्राप्त करने के लिए आवश्यक भुगतान किया जा चुका है तथा रसीद की अभिप्रमाणित प्रति संलग्न है.

भू-स्वामी के हस्ताक्षर

भू-स्वामी का नाम
(स्पष्ट अक्षरों में)

स्थान :

भू-स्वामी का पता

दिनांक.

नाम—नगर/नगर निगम/नगरपालिका/विकास प्राधिकरण/नगर निवेश अधिकारी

COPY OF NOTICE FOR ADOPTION OF EXISTING LAND-USE MAPS OF DEWAS APPEARED IN MADHYA PRADESH GAZETTE, DATED 8-2-1974

कार्यालय, मुख्य नगर निवेशक, मध्यप्रदेश, भोपाल

भोपाल, दिनांक 14 फरवरी 1974

मध्यप्रदेश नगर निवेश (संशोधन) अधिनियम, 1968 (क्रमांक 21 सन् 1968) द्वारा यथा संशोधित मध्यप्रदेश टाउन प्लानिंग एक्ट, 1948 (क्रमांक 67 सन् 1948) की धारा 2-बी की उपधारा (3) तथा (4) के साथ पठित धारा 2-ई के अनुसरण में सर्वसाधारण की जानकारी हेतु यह प्रकाशित किया जाता है कि स्थानीय प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित अनुसूची में विनिर्दिष्ट क्षेत्र की भूमि के प्रत्येक खण्ड के संबंध में भूमि का वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र तथा भूमि का वर्तमान उपयोग संबंधी रजिस्टर तदानुसार सम्यक् रूप से स्वीकार किये जाते हैं। इस सूचना की प्रति मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन हेतु भेजी जा रही है। उक्त प्रकाशन इस बात का निश्चयक साक्ष्य होगा कि मानचित्र तथा रजिस्टर सम्यक् रूप से तैयार तथा स्वीकार किये गये हैं :—

स्थानीय क्षेत्र में रिक्त भूमि की अनुसूची

नगरपालिका देवास के क्षेत्राधिकार में आने वाला समस्त भू-भाग तथा निम्न ग्राम जो स्थानीय क्षेत्र में सम्मिलित किये जाते हैं :—

- | | | |
|-------------------|-----------------|----------------|
| 1. देवास सीनियर | 2. देवास जूनियर | 3. बालगढ़ |
| 4. शंकरगढ़ | 5. बावड़िया | 6. रसूलपुर |
| 7. बिंजाना | 8. अमोना | 9. बीराखेड़ी |
| 10. मेंढकीचक | 11. इटावा | 12. कालूखेड़ी |
| 13. ब्राह्मणखेड़ी | 14. बिलावली | 15. राजोदा |
| 16. जैतपुरा | 17. नौसेराबाद | 18. नागू खेड़ी |

उक्त स्वीकृत मानचित्र तथा रजिस्टर दिनांक 28 नवम्बर 1973 से 6 दिसम्बर 1973 तक निम्नलिखित स्थान पर सार्वजनिक निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समय में अवकाश के दिन छोड़कर खुला रहेगा.

निरीक्षण स्थान :
मल्हार-स्मृति मन्दिर, देवास.

के. कपलिश,
मुख्य नगर निवेशक

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

आदेश

भोपाल, दिनांक 27 जनवरी 1999

क्र. एफ. 3/3/32/99.—मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (संशोधन 1996) की धारा 17 (क) (1) के अन्तर्गत देवास विकास योजना हेतु निम्नानुसार समिति का गठन किया जाता है. यह समिति अधिनियम की धारा 17 (क) (2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगी:—

| अधिनियम की धारा 17 (1) की उपधारा | पदनाम | संस्था/पता |
|-------------------------------------|-----------------|--|
| (क) | महापौर | नगरपालिका निगम, देवास |
| (ख) | अध्यक्ष | जिला पंचायत, देवास |
| (ग) | लोक सभा सदस्य | देवास-शाजापुर संसदीय क्षेत्र |
| (घ) | विधायक | विधान सभा क्षेत्र, देवास |
| (ङ) | अध्यक्ष | देवास विकास प्राधिकरण, देवास |
| (च) | अध्यक्ष | जनपद पंचायत, देवास |
| (छ) | 1. सरपंच | ग्राम पंचायत, राजौदा |
| | 2. सरपंच | ग्राम पंचायत, नागूखेड़ी |
| (ज) | 1. प्रतिनिधि | इन्स्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर्स इण्डिया का प्रतिनिधि |
| | 2. प्रतिनिधि | इन्स्टीट्यूट ऑफ इंजीनियर्स (इण्डिया) का प्रतिनिधि |
| | 3. प्रतिनिधि | काउन्सिल ऑफ आर्किटेक्चर का प्रतिनिधि |
| | 4. प्रतिनिधि | जिलाध्यक्ष, जिला देवास |
| (झ) | समिति का संयोजक | उप-संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, देवास |

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
हस्ता./-

(बी. एन. त्रिपाठी)

उप-सचिव,

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग.

क्र. एफ. 3/3/32/99

भोपाल, दिनांक 27 जनवरी 1999

- प्रतिलिपि :1. संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल की ओर 20 प्रतियों में अग्रेषित. कृपया संबंधितों को आदेश की प्रति उपलब्ध कराने का कष्ट करें.
2. संबंधित सदस्यगण, द्वारा संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल.

हस्ता./-

(बी. एन. त्रिपाठी)

उप-सचिव,

मध्यप्रदेश शासन, आवास. एवं पर्यावरण विभाग.

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
आदेश

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी 1998

क्र. एफ. 3/130/32/97.—राज्य शासन, एतद्वारा, मध्यप्रदेश के जिन विभिन्न नगरों की विकास योजनाएं अनुमोदित हैं, की विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिये निम्नानुसार "नियोजन एवं पर्यवेक्षण" समिति का गठन करता है :—

- | | | |
|----|--|------------|
| 1. | संभागीय मुख्यालय के नगरों हेतु संबंधित संभागायुक्त तथा जिला मुख्यालय एवं अन्य नगरों हेतु संबंधित कलेक्टर. | अध्यक्ष |
| 2. | नगर तथा ग्राम निवेश का संबंधित क्षेत्रीय/उप क्षेत्रीय अधिकारी | सदस्य |
| 3. | मध्यप्रदेश गृह निर्माण मंडल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 4. | संबंधित आयुक्त, नगरपालिका निगम/मुख्य कार्यपालन अधिकारी, नगर पालिका | सदस्य |
| 5. | लोक निर्माण विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 6. | लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 7. | मध्यप्रदेश विद्युत् मंडल का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 8. | (अ) संबंधित प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण का मुख्य कार्यपालन अधिकारी (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्थापित है). | सदस्य-सचिव |
| | (ब) संबंधित आयुक्त नगर निगम/मुख्य नगरपालिका अधिकारी (जिन नगरों में विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्थापित नहीं है). | सदस्य-सचिव |

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

हस्ता./-

(जी. व्ही. उपाध्याय)

उप-सचिव,

मध्यप्रदेश शासन,

आवास एवं पर्यावरण विभाग.

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

संशोधन

भोपाल, दिनांक 12 अगस्त, 1998

क्र. एफ. 3/55/32/98.—राज्य शासन, एतद्वारा, नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्र. एफ. 3/130/32/97, दिनांक 20-1-1998 द्वारा संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित "नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति" में निम्नानुसार आंशिक संशोधन करता है :—

(1) समिति में निम्नलिखित भी सदस्य के रूप में शामिल किये जाते हैं:—

1. सांसद, संबंधित क्षेत्र
2. अध्यक्ष, संबंधित विकास प्राधिकरण
3. अध्यक्ष, संबंधित जिला पंचायत
4. महापौर, संबंधित नगर पालिक निगम
5. अध्यक्ष, संबंधित नगरपालिका
6. अध्यक्ष, संबंधित नगर पंचायत.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

हस्ता./-

उप-सचिव,

मध्यप्रदेश शासन,

आवास एवं पर्यावरण विभाग.

संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश, भोपाल

क्रमांक 2876//नग्रनि/वि.यो./98

भोपाल, दिनांक 15 मई, 1998

प्रति,

1. मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण.
2. आयुक्त/मुख्य नगरपालिका अधिकारी,
नगर निगम/नगरपालिका.

विषय :—विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु शासन द्वारा गठित नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति की कार्यवाही हेतु रूपरेखा.

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय, भोपाल के आदेश क्रमांक एफ. 3/130/32/97, दिनांक 20 जनवरी, 1998 द्वारा मध्यप्रदेश के विभिन्न नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन संबंधी गठित की गई "नियोजन एवं पर्यवेक्षण" समिति की कार्य पद्धति की संक्षिप्त रूपरेखा निम्नानुसार है :—

1. पर्यवेक्षण समिति निम्न क्षेत्रों में क्रियान्वयन स्थिति का पर्यवेक्षण करेगी.—
 - (अ) नगरीय अधोसंरचना का विकास
 - (ब) आवासीय एवं आश्रय योजनाओं का विकास
 - (स) सार्वजनिक सुविधाओं एवं नगरीय केन्द्रों/उप केन्द्रों का विकास
 - (द) आमोद-प्रमोद क्षेत्रों का विकास
2. समिति निम्नलिखित कार्यों की प्रगति की समीक्षा हेतु 3 माह में एक बार बैठक करेगी.—
 - (अ) कार्यक्रम का चयन
 - (ब) परियोजना तैयारीकरण
 - (स) परियोजना क्रियान्वयन एवं वित्तीय व्यवस्था.
 - (द) कार्यक्रम क्रियान्वयन के मूल्यांकन के फलस्वरूप वांछित सुधार.
3. समिति निम्नलिखित व्यवस्था अनुसार वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी.

विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय द्वारा नियोजन पर्यवेक्षण समिति के समक्ष वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जावेगा, जिसमें नियोजन क्रियान्वयन के सभी पहलू सम्मिलित होने के साथ ही सुधार हेतु अनुशंसित बिन्दु भी सम्मिलित होंगे. समिति अपनी अनुशंसा के साथ संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश के विचारार्थ वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी तथा संचालक द्वारा उक्त प्रतिवेदन का अनुमोदन कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा.

हस्ता./—

(के. के. सिंह)

संचालक,

नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल, मध्यप्रदेश.

(मध्यप्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्रमांक 91, दिनांक 18 मार्च 2002 में प्रकाशित)

आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश, भोपाल

भोपाल, दिनांक 8 मार्च 2002

क्र. 10662-वियो-2002.—एतद्वारा यह सूचना दी जाती है कि देवास निवेश क्षेत्र की विकास योजना में प्रस्तावित उपान्तरणों का प्रारूप मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 23 की उपधारा (2) सह-पठित धारा 18 की उपधारा (1) के उपबंधों के अनुसार प्रकाशित किया गया है एवं उक्त प्रारूप की प्रति जिलाध्यक्ष, जिला देवास, आयुक्त, नगरपालिक निगम, देवास, मुख्य कार्यपालन अधिकारी, देवास विकास प्राधिकरण, देवास एवं उप संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, देवास के कार्यालयों में दिनांक 18 मार्च 2002 से कार्यालयीन समय में अवकाश के दिनों को छोड़कर निरीक्षण के लिए उपलब्ध है. प्रारूप योजना (रिपोर्ट) की प्रति उप संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, देवास के कार्यालय में पूर्व अदायगी करने पर प्रदाय होगी.

उक्त प्रस्तावित उपान्तरणों के प्रारूप की विशिष्टियां नीचे दी गई अनुसूची में विनिर्दिष्ट की गयी हैं:—

अनुसूची

1. भूमि के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र.
2. प्रस्तावित उपान्तरणों के प्रारूप के उपबंधों को स्पष्टीकृत करने वाले मानचित्रों तथा चार्ट्स समर्थित की गयी वृत्तात्मक रिपोर्ट.
3. प्रस्तावित उपान्तरणों के प्रारूप के कार्यान्वयन की क्रमावस्था.
4. प्रस्तावित उपान्तरणों के प्रारूप को प्रवर्तित करने के लिए तथा वह रीति जिसमें विकास के अनुज्ञा अभिप्राप्त की जा सकेगी, कथित कराने के लिए उपबन्ध.
5. लोक प्रयोजन के लिए भूमि अर्जन के खर्चे तथा प्रस्तावित उपान्तरणों के प्रारूप के कार्यान्वयन के अन्तर्वलित कार्यों के खर्चे का लगभग प्राक्कलन.

उक्त प्रारूप प्रस्ताव के संबंध में यदि कोई आपत्ति या सुझाव हो तो उसे इस सूचना के "मध्यप्रदेश राजपत्र" में प्रकाशित होने की तिथि से तीस दिन की कालावधि के भीतर उप संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, देवास को भेजें या निरीक्षण स्थल पर प्रस्तुत करें.

डी. पी. तिवारी, आयुक्त-सह-संचालक.

(मध्यप्रदेश राजपत्र, भाग-1, दिनांक 17 दिसम्बर 2002 में प्रकाशित)

आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल
भोपाल, दिनांक 17 दिसम्बर 2002

क्र. एफ 3-32-2002-बत्तीस.—राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 19 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, एतद्वारा, अधिनियम की धारा 18 की उपधारा (3) के अधीन संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा प्रस्तुत देवास विकास योजना 2011 को अनुमोदन प्रदान किया जाता है एवं उक्त अधिनियम की धारा 19 की उपधारा (4) के अन्तर्गत देवास विकास योजना 2011 को "मध्यप्रदेश राजपत्र" में प्रकाशित किया जाता है.

(2) अनुमोदित विकास योजना की प्रति का निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण किया जा सकेगा :—

- (1) आयुक्त, उच्चै न संभाग, उच्चै न (मध्यप्रदेश)
- (2) कलेक्टर, देवास (मध्यप्रदेश)
- (3) उप संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, देवास (मध्यप्रदेश)
- (4) आयुक्त, नगर निगम, देवास (मध्यप्रदेश).

(3) यह विकास योजना मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम की धारा 19 की उपधारा (5) के अनुसार राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से प्रवर्तित होगी.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
संतोष मिश्र, उपसचिव.