

इन्दौर की विकास योजना शासन से स्वोक्ता के पश्चात पारिक्षेत्रिक योजनाओं के प्रकाशन की श्रृंखला में भामोरी क्षेत्र का योजना इकाई को पार-क्षेत्रिक योजना क्रमांक 3 एफ के नाम मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम की धारा 22 की अन्तर्गत जन सरधारणा से आपात्त तथा सुझाव आमोन्त्रित करने हेतु 5 फरवरी 1979 को प्रकाशित किया गया था। इस पारिक्षेत्र में विजय नगर कालोनी ही वर्तमान में व्यवस्थात विकसित है। इस उपक्षेत्र का समस्त भूभाग इन्दौर विकास प्राधिकारी की योजना क्रमांक 74 सी तथा 54 में निर्दिष्ट है तथा इससे करीब आधे भाग में मार्गों एवं पुलियों का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है इस क्षेत्र की पारिक्षेत्रिक योजना को प्राथमिकता इस लिये दी गयी जिससे प्लोटों की मांग को पूरा किया जा सके। एवं गन्दो बस्ता व झुग्गी झोपड़ी वासियों को विकास योजना के प्रावधानों के अनुसार बसाया जा सके। इसी उद्देश्य से पारिक्षेत्रिक योजना केअध्ययन हेतु मानचित्रों का प्रदर्शन कार्यालय संयुक्त संचालक नगर एवं ग्रामीण नियोजन माणिक चौक इन्दौर में 5 फरवरी से 11 मार्च 1979 तक आयोजित किया गया था। इस अवधि में कुल सात आपात्त एवं सुझाव प्राप्त हुए विभिन्न संस्था एवं जनता संगठनों व्दारा प्रस्तुत आपात्त एवं सुझावों को सुनवाई उपर संचालक एवं संयुक्त संचालक नगर एवं ग्रामीण नियोजन व्दारा तीन अप्रैल 1979 को की गयी।

प्राप्त संपूर्ण आपात्तयों एवं सुझावों को युक्तियुक्त सुनवाई के बाद समस्त संसक्त दस्तावेजों मानचित्रों तथा चार्ट सहित आवश्यक उपगन्तरणों दिखने जाकर संशोधित योजना शासन को अनुमोदन हेतु भेजी गयी। प्रस्तुत पारिक्षेत्रिक योजना को राज्य शासन व्दारा म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 22 के अन्तर्गत सूचना पत्र क्रमांक 222/3219/32/भोपाल दिनांक 19/1/80 व्दारा स्वोक्ता प्रदान की गयी।

यह पारिक्षेत्रिक योजना म-प्र- नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम की धारा 22 केअन्तर्गत राजपत्र में उक्त आशय की अधिसूचना के प्रकाशित होने की दिनांक से प्रवर्तित होगी। तथा इस दिनांक से उन समस्त विकास प्राधिकारियों को इस अधिनियम के अधीन गाँठते किये गये हो तथा उन समस्त स्थानीय संस्थाओं को जो पारिक्षेत्रिक योजना क्षेत्र के भीतर कार्य कर रहे हो आबद्ध कर होगी।

*(Handwritten signature)*

१११ के.जेन १  
 संयुक्त संचालक,  
 नगर एवं ग्रामीण नियोजन, इन्दौर

पीरबीबीके योजना इन्डोर-

योजना - दल

वही.के. जैन	संयुक्त संचालक
एम.ही. नैरकर	सहायक संचालक
एस. कस्तूरिया	वीरछठ यांत्रिकी सहायक
वही.डॉ. सोनी	सहायक मानीचक्रकार

योजना सहायक दल

एन.के. शर्मा	वीरछठ योजना सहायक
आर.के. सराठे	शोध सहायक
कु. शोभा सिन्हा	सहायक मानीचक्रकार
श्रीमती वी. भागवत	सहायक मानीचक्रकार
राज देशपांडे	अनुरेडाक,
	अन्य कर्मचारीगण-
	=====
एस.सी. ठाकुर	शोध लेडाक
बी. के. गौतम	आशुलीपक
मंगलदास	नीलमुद्रक
बी. चार्लिस	प्रेसमेन,

-----

## विषय - सूचि -

### अध्याय 1- वर्तमान रचना

- 1.1 पारिचय
- 1.2 क्षेत्र एवं स्थिति संबंधी बुनियादी विचार
- 1.3 भूमि उपयोग

### अध्याय 2- योजना प्रस्ताव-

- 2.1 विकास योजना के प्रावधान
- 2.2 आवश्यकतायें एवं अवसर
- 2.3 आवासीय
- 2.4 वाणिज्यिक
- 2.5 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग
- 2.51 शैक्षणिक
- 2.52 स्वास्थ्य
- 2.53 सांस्कृतिक केन्द्र,
- 2.6 आमोद प्रमोद
- 2.7 अन्य सुविधायें
- 2.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग वर्गीकरण
- 2.9 प्रस्तावित परिवहन व्यवस्था
- 2.10 पारिक्षेत्रिक योजना का क्रियान्वयन

### अध्याय 3- विकास नियन्त्रण-

- 3.1 भूजान्ड आविभाजन हेतु नियमन
- 3.2 भवन अपविधायें
- 3.3 व्यवस्थित वाणिज्यिक केन्द्र
- 3.4 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक
- 3.5 ढुले क्षेत्र
- 3.6 स्वीकार्य उपयोग
- 3.7 सामान्य अनुशासनायें

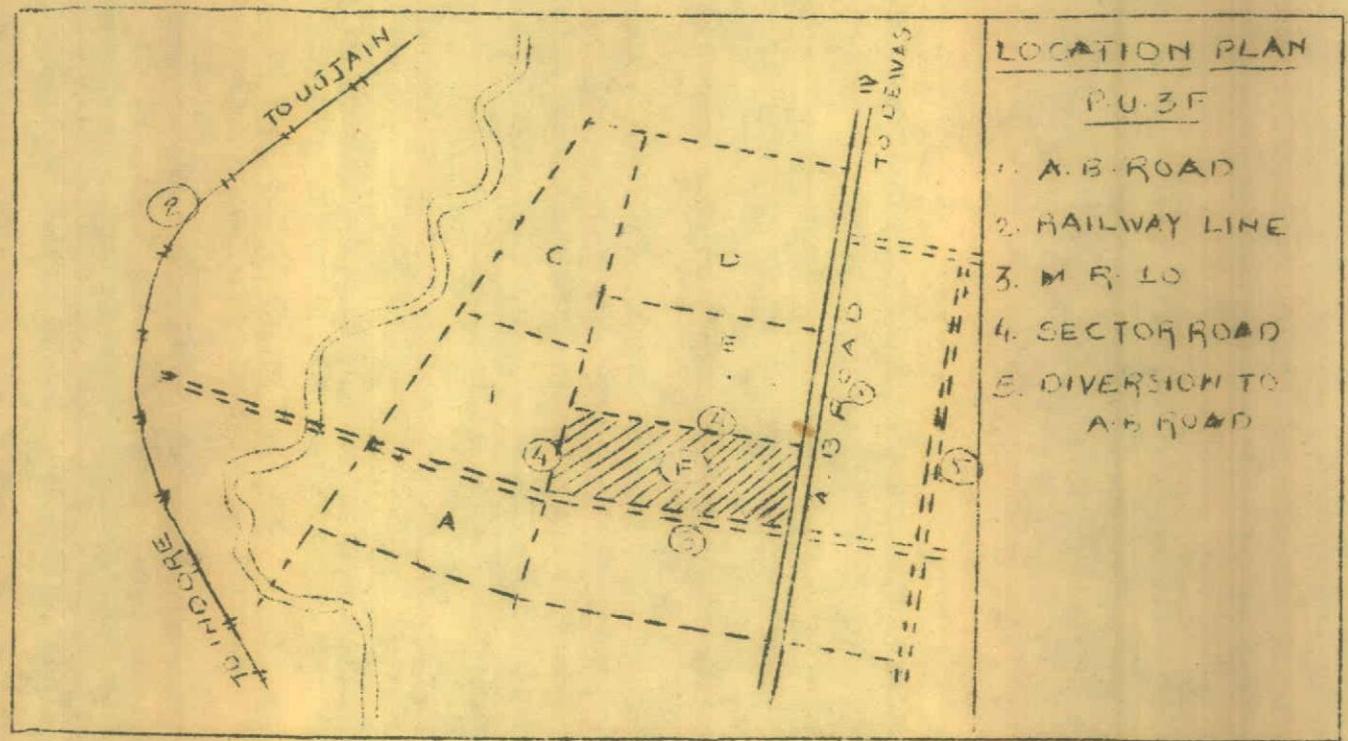
1- वर्तमान् रचना-

1.1 पारिचय-

म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के प्रावधानों के अन्तर्गत तैयार की गयी इन्दौर विकास योजना को म.प्र. शासन ने अपनी स्वीकृति अधिसूचना क्रमांक 616/33/75/ दिनांक 1 मार्च 1975 द्वारा प्रदान की है। इसी अधिनियम में पारिदोत्रक योजना बनाने का प्रावधान होने के कारण यह पारिदोत्रक योजना धारा 20 के अन्तर्गत तैयार कर प्रस्तुत है।

1.2 क्षेत्र एवं स्थिति संबंधी बुनियादी विचार-

इन्दौर विकास योजना को नियोजित की दृष्टि से 11 निवेश इकाईयों में विभाजित किया गया है। इसी क्षेत्र के विस्तृत नियोजन के लिये ये निवेश इकाईयों बहुत बड़ी है। इसलिये इन्हें पुनः व्यवहारिक पारिदोत्रों में विभाजित किया गया है जिससे कि प्रत्येक क्षेत्र का विस्तृत नियोजन संभव हो सके।



निवेशा इकाइयों का निर्धारण वर्तमान भौतिक रचना मुख्य मार्गों रेलवे लाईन आदि को ध्यानगत रखते हुए किया गया है। योजना इकाई क्रमांक 3 में मुख्यतः पूर्व की ओर आगरा बाई मार्ग पश्चिम की ओर इन्दौर देवात रेलवे लाईन तथा दक्षिण में वर्तमान नन्दानगर के अंतिम छोर तक का भूभाग सम्मिलित है। निवेशा इकाई को पुनः छः पारक्षेत्रों में विभाजित किया गया है। जिन्हें अंग्रेजी के शब्द "ए" से "फ" तक के नाम से संबोधित किया गया है। इनमें से उपक्षेत्र क्रमांक एफ. हेतु पारक्षेत्रिक योजना तैयार कर प्रस्तुत है।

इस पारक्षेत्र को प्राथमिकता देने के निम्न आधार है:-

- 1- इसमें सम्मिलित क्षेत्र का आंशिक क्षेत्र निजी कालोनीजर्स द्वारा विकसित किया है।
- 2- इन्दौर विकास प्राधिकारी नेशोनाल भूभाग के विकास हेतु योजना बनाई है।
- 3- आगरा -बंबई राष्ट्रीय मार्ग के कारण विकसित प्लाट्स की मांग बढ़ गई है।
- 4- यह भूभाग नगर केन्द्र क्रमांक 2 जो कि विकसित किया जा रहा है कि सीमा से लगा हुआ है।
- 5- यह उपक्षेत्र नगर के गंदी बस्ती में रहने वालों के पुनर्वास हेतु विकास योजना में विकसित किये जाने हेतु जोर देकर प्रस्तावित है।

उपरोक्त कारणों ने क्षेत्र के विकास की मांग को प्रेरणा दी है। इससे दो क्षेत्रिक मार्गों के बीच याने सावेर मार्ग तथा बंबई आगरा मार्ग को सीधे जोड़ने की योजना भी निष्पादित हो सकेगी। इस पारक्षेत्र में दक्षिण की ओर से मुख्य मार्ग क्रमांक 10 पूर्व में मुख्य मार्ग क्रमांक 1 तथा उत्तर व पश्चिम में 30 फिट चौड़े सेक्टर मार्ग सम्मिलित है इस क्षेत्र में केवल विजय नगर ही अन्तः निर्मित है। इस क्षेत्र के दक्षिणी अर्ध भाग इन्दौर विकास प्राधिकारी द्वारा विकसित किया गया है जिसमें मार्ग तथा पुलिया अन्तः बने है। इस प्रकार किये गये विकास एवं किये गये कवनों को सुरक्षित रखने का हर संभव प्रयास किया जायेगा। इस पारक्षेत्र का क्षेत्रफल 338 एकड़ है तथा वर्तमान में यहां जनसंख्या बहुत कम है। इस उपक्षेत्र में ऐसी कोई विशेष तंरचना नहीं है जिसे सुरक्षित रखने अथवा विशेष ध्यान देने योग्य हो।

1.3 भूमि उपयोग-

यह समस्त परिक्षेत्र विजयनगर कालीना को छोड़कर जो करीब 50 एकड़ क्षेत्र में है वर्तमान में खाली के उपयोग से है। विजय नगर कालीना में एक प्राथमिक शाला तथा दूसरी ओर शाला बनाने हेतु छुला स्थान स्थानोपयुक्त बनाने तथा जल मैदान हेतु भूमि सुरक्षित है। अन्य सेवाओं तथा सुविधाओं हेतु प्रावधान करना आवश्यक होगा। संभवतः विकास प्राधिकारी द्वारा विजयनगर के उत्तर पश्चिम में एक स्मृता के आधार पर कुछ आवासगृहों का निर्माण किया जा रहा है। इन्दौर विकास प्राधिकारी ने दो स्थानों पर याने सेक्टर "ए" तथा "बी" पर वाणिज्यिक केन्द्र का निर्माण प्रारम्भ किया है। आवासाय भवन निर्माण संबंधी कोई कार्यवाही अभी तक किसी अन्य अधिकरण [एजेंसी] या व्यक्तिगत रूप से इन्दौर विकास प्राधिकारी द्वारा विकसित भूखण्डों पर प्रारम्भ नहीं किया है। उत्तर

1.3 भूमि उपयोग-

और उत्तर पश्चिम की ओर साधारण ढलान को छोड़कर इस परिक्षेत्र में सम्मिलित भूमि स्थल है।

50 एकड़ क्षेत्र में है वर्तमान में खाली के उपयोग से है। विजय नगर कालीना में एक प्राथमिक शाला तथा दूसरी ओर शाला बनाने हेतु छुला स्थान स्थानोपयुक्त बनाने तथा जल मैदान हेतु भूमि सुरक्षित है। अन्य सेवाओं तथा सुविधाओं हेतु प्रावधान करना आवश्यक होगा। संभवतः विकास प्राधिकारी द्वारा विजयनगर के उत्तर पश्चिम में एक स्मृता के आधार पर कुछ आवासगृहों का निर्माण किया जा रहा है। इन्दौर विकास प्राधिकारी ने दो स्थानों पर याने सेक्टर "ए" तथा "बी" पर वाणिज्यिक केन्द्र का निर्माण प्रारम्भ किया है। आवासाय भवन निर्माण संबंधी कोई कार्यवाही अभी तक किसी अन्य अधिकरण [एजेंसी] या व्यक्तिगत रूप से इन्दौर विकास प्राधिकारी द्वारा विकसित भूखण्डों पर प्रारम्भ नहीं किया है। उत्तर

और उत्तर पश्चिम की ओर साधारण ढलान को छोड़कर इस परिक्षेत्र में सम्मिलित भूमि स्थल है।

50 एकड़ क्षेत्र में है वर्तमान में खाली के उपयोग से है। विजय नगर कालीना में एक प्राथमिक शाला तथा दूसरी ओर शाला बनाने हेतु छुला स्थान स्थानोपयुक्त बनाने तथा जल मैदान हेतु भूमि सुरक्षित है। अन्य सेवाओं तथा सुविधाओं हेतु प्रावधान करना आवश्यक होगा। संभवतः विकास प्राधिकारी द्वारा विजयनगर के उत्तर पश्चिम में एक स्मृता के आधार पर कुछ आवासगृहों का निर्माण किया जा रहा है। इन्दौर विकास प्राधिकारी ने दो स्थानों पर याने सेक्टर "ए" तथा "बी" पर वाणिज्यिक केन्द्र का निर्माण प्रारम्भ किया है। आवासाय भवन निर्माण संबंधी कोई कार्यवाही अभी तक किसी अन्य अधिकरण [एजेंसी] या व्यक्तिगत रूप से इन्दौर विकास प्राधिकारी द्वारा विकसित भूखण्डों पर प्रारम्भ नहीं किया है। उत्तर

योजना प्रस्ताव-

2.1 विकास योजना के प्रावधान-

विकास योजना में योजना के लिए कुल 1400 एकड़ भूमि आवसाय अयोग हेतु औसतन 105 व्यक्ति प्रति एकड़ का दर से करीब 1.5 लाख जनसंख्या को समाविष्ट करने हेतु प्रस्तावित की गयी है। यह योजना विशेषता तौर पर समाज के आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के लोगों के रहने हेतु है। मध्यम एवं उच्च आय वर्ग के हेतु कुछ क्षेत्र मुख्य मार्गों के द्वारा निर्धारित किये गये हैं।

सुझाये गये घनत्व निम्न क्षेत्रफल को समाविष्ट करते हैं:-

क्रं.	अल्प	मध्यम	मध्यम उच्च	उच्च	योग
1-	2-	3-	4-	5-	6-
जनसंख्या घनत्व	50 व्यक्ति प्रति एकड़	51 से 100	101 से 150	151 से 200	-
क्षेत्रफल एकड़ में	150	250	750	250	1400
जनसंख्या हजार में	6	14	85	45	150

आय के आधार पर क्षेत्र तथा जनसंख्या का विभाजन निम्नानुसार है-

	आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गीय-	अल्प आय वर्गीय	मध्यम आय वर्गीय	उच्च आय वर्गीय	योग
1-	2-	3	4-	5	6
क्षेत्रफल एकड़ में	450	350	500	100	1400
जनसंख्या हजार में -	70	50	26	4	150

इस पारक्षेत्र क्रमांक 3 एफ में तीन गंदी बस्तियों जो नार्थ तोड़ा उष्ण फाटक तथा चम्पाबाग के नाम से जानी जाती है के लिये योजना में पुनर्वास की योजना प्रस्तावित की गयी है। उक्त तीन गंदी बस्तियों के अन्तर्गत प्रस्तावित होने वाले भावनों संख्या करीब 300 तथा जनसंख्या 2000 है। विकास योजना में उपक्षेत्र क्रमांक 3 एफ के अन्तर्गत झुग्गी झोपड़ी में रहने वाले निम्न क्षेत्रों के निवासियों को बसाने के लिये स्थल रजो गये है।

- 1- प्रकाशचन्द्र सेठी नगर,
- 2- मालवीय नगर शीपखण्डपुरी
- 3- छाबरना बाँकड़
- 4- गुप्तनाम कालोनी
- 5- आदर्श मौलिक नगर,

निवेशा इकाई क्रमांक 3 के लिये विकास योजना में निम्न सुविधायें प्रस्तावित की गयी है। नगर स्तर का एक प्राथमिक विद्यालय एवं एक बड़ा औषाधालय, निवेशा इकाई के स्तर पर 2 औषाधालय तथा पारक्षेत्र स्तर पर 6 औषाधालय प्रस्तावित है। जहाँ तक शिक्षा का संबंध है, इस इकाई के अन्तर्गत 2 महाविद्यालय, 12 उच्चतर माध्यमिक शाला, 20 माध्यमिक शाला, 45 प्राथमिक शालाएं एवं 38 पूर्व माध्यमिक शालाओं को प्रस्ताव दिया गया है।

योजना इकाई के तहत कार्यवाही जैसे आडीटोरियम, क्लब, पुस्तकालय आदि के लिये स्थलों का निर्धारण किया गया है साथ ही प्रत्येक पारक्षेत्र में सांस्कृतिक भवन, कम्प्युनटी हाल एवं वाचनालय का भी प्रस्ताव दिया गया है। नगर,

2.2 आवश्यकताएँ एवं अवसर- पारक्षेत्र का कुल क्षेत्रफल मुख्य सामाजिक मार्गों को छोड़कर 338 एकर है। 125 व्यंजित प्रति एकर आवासीय घनत्व की दर से करीब 42000 जनसंख्या होगी जिस हेतु सुविधा युक्त सुविधायें निर्धारित की गयी है। इस जनसंख्या का झुग्गी आवासीय घनत्व 320 प्रति एकर होगा।

उच्चतर माध्यमिक शाला, 20 माध्यमिक शाला, 45 प्राथमिक शालाएं एवं 38 पूर्व माध्यमिक शालाओं को प्रस्ताव दिया गया है।

योजना इकाई के तहत कार्यवाही जैसे आडीटोरियम, क्लब, पुस्तकालय आदि के लिये स्थलों का निर्धारण किया गया है साथ ही

2.3 आवासीय-

विकास योजनामें आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, अल्प आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग एवं उच्च वर्ग हेतु क्रमशः 24 प्रतिशत 23 प्रतिशत 38 प्रतिशत तथा 17 प्रतिशत आवासीयों को प्रस्तावित किये है ।

यह पारक्षेत्र जागा बाँटने वाले एवं मुख्य मार्ग क्रमांक 10 के कारण अधिक लाभान्वित है । इसके कारण उच्च आय वर्ग का प्रतिशत बढ़ा दिया गया है तथा आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग का प्रतिशत कम हुआ है । आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग आवास हेतु जो कम आर्ह है उसे प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र के समीप पारक्षेत्र क्रमांक 3 स्फ" से पूरा की जावेगी । पारक्षेत्रिक स्फ को पुनः 8 स्फ सेक्टर १ से स्फ तक १ आवास सुविधायें जैसे प्राथमिक शाला तथा समूह आवास को दृष्टि से विभाजित किया गया है । वास्तुसाल्य विभाजितता तथा स्फ पता के निर्माण को लागू करने के लिये मुख्य मार्गों पर बड़े आकार के भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है । प्रयास किया गया कि इस क्षेत्र ने 58 प्रतिशत क्षेत्र आवासीय भूखण्ड के रूप में सुरक्षित रखे जावे ।

2.4 वाणिज्यिक-

यह पारक्षेत्र क्षेत्र में नगर केन्द्र क्रमांक 2 तथा उत्तर में योजना इकाई केन्द्र से घेरा होने से वाणिज्यिक कार्यलाप के बारे में यहाँ पर ज्यादा सोचने की आवश्यकता नहीं है । फिर भी करीब 4.5 एकड़ भूमि वाणिज्यिक क्षेत्र तथा मरम्मत केन्द्र एवं गृह उद्योग हेतु पारक्षेत्र के मध्य से 60 फीट चौड़े मार्ग के किनारे प्रस्तावित की गयी है । इस क्षेत्र में निर्मित की जाने वाला दुकानों के अन्य तलों पर लघु कार्यालयों का प्रस्ताव दिया गया है साथ ही वाहन स्थलों की समुचित व्यवस्था भी रहेगी । निवासियों के दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु 4 जलग जलग स्थानों पर दुकानों को उचित व्यवस्था की गयी है । वाणिज्यिक हेतु जो स्थान प्रस्तावित री गये है उनका कुल क्षेत्रफल करीब 8 एकड़ है । इसके अतिरिक्त जागरूक नं. 202 में आवासीय वाणिज्यिक उपयोग रखा गया है ।

2.4 वाणिज्यिक-  
यह पारक्षेत्र क्षेत्र में नगर केन्द्र क्रमांक 2 तथा उत्तर में योजना इकाई केन्द्र से घेरा होने से वाणिज्यिक कार्यलाप के बारे में यहाँ पर ज्यादा सोचने की आवश्यकता नहीं है । फिर भी करीब 4.5 एकड़ भूमि वाणिज्यिक क्षेत्र तथा मरम्मत केन्द्र एवं गृह उद्योग हेतु पारक्षेत्र के मध्य से 60 फीट चौड़े मार्ग के किनारे प्रस्तावित की गयी है । इस क्षेत्र में निर्मित की जाने वाला दुकानों के अन्य तलों पर लघु कार्यालयों का प्रस्ताव दिया गया है साथ ही वाहन स्थलों की समुचित व्यवस्था भी रहेगी । निवासियों के दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु 4 जलग जलग स्थानों पर दुकानों को उचित व्यवस्था की गयी है । वाणिज्यिक हेतु जो स्थान प्रस्तावित री गये है उनका कुल क्षेत्रफल करीब 8 एकड़ है । इसके अतिरिक्त जागरूक नं. 202 में आवासीय वाणिज्यिक उपयोग रखा गया है ।

2.5 सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग-

सार्वजनिक अर्द्धसार्वजनिक उपयोगार्थ ऐसे स्थान प्रस्तावित किये गये है जो पारिक्षेत्र के प्रत्येक बाह्य स्थान से सामान्यतः समान पैदल दूरी पर हो। इस आशय को ध्यान में रखाते हुए 60 फिट चौड़ा मार्ग जो पारिक्षेत्र को दो भागों में विभाजित करता है।

सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग प्रस्तावित किया गया है। सेक्टर जो सुविधाओं जैसे रिडिंग स्थान प्राथमिक शाला, आदि सेक्टर विख्या के अन्तर्गत ही प्रस्तावित हो गया है। उक्त सांस्कृतिक केन्द्र वाणिज्यिक धार्मिक भावन जोषाधालय आरक्षाकेन्द्र आदि के सामुहिक रूप से पारिक्षेत्र का केन्द्र निर्माण होगा।

2.5A- शिक्षाण -

विकास योजना में प्रस्तावित मानों के आधार पर प्रस्तावित पारिक्षेत्र में 3 उच्चतर माध्यमिक शाला, 6 माध्यमिक शाला 12 प्राथमिक एवं 12 पूर्व प्राथमिक शालाये आवश्यक होगी। विकास प्राधिकारी द्वारा भूजान्ड के विवरण के संबंध में पूर्व में किये गये क्वन तथा आंशिक विकास के कारण योजना में प्रस्तावित मानों के अनुसार जगह प्राप्त करना संभव नहीं है फिर भी दो उच्चतर माध्यमिक शालाओं का प्रावधान किया गया है जिससे दो माध्यमिक शालाये भी समाविष्ट होगा। प्राथमिक शालाओं हेतु 10 स्थान सुनिश्चित है। प्रत्येक सेक्टर में एक प्राथमिक शाला प्रस्तावित है। इसके आंतरिक सेक्टर डी तथा जी जो कि अधिष्ठानत्व वाले क्षेत्र प्रस्तावित है एक एक आंतरिक प्राथमिक शाला प्रस्तावित हो गयी है। सेक्टर बी तथा ई में प्रस्तावित प्राथमिक शालाओं के साथ माध्यमिक शाला भी रहेगी। जबकि अन्य सेक्टर में प्रस्तावित प्राथमिक शालाओं के साथ पूर्व प्राथमिक शालाये होगी।

श्रीक्षेत्रों के उपयोग हेतु 26.5 एकड़ भूमि सुरक्षा के लिये प्रस्तावित क्षेत्र का 7.84 प्रतिशत है ।

2.52 स्वास्थ्य -

द्वितीय नगर केन्द्र प्रभाग 2 तथा योजना क्षेत्र में चिकित्सालय एवं वृद्ध आश्रम प्रस्तावित है । अतः पारिषद में केवल दो स्थल जितना क्षेत्रफल करीब 3 एकड़ है स्वास्थ्य उपयोग हेतु प्रस्तावित किये गये है । ये स्थल पारिषद के आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित किये गये है । दो स्थलों में से एक स्थल शोपेटी तथा दूसरा जायुर्वेदिक यूनानी दवाखाना हेतु भू-1 प्रयुक्त किया जा सकेगा । प्रस्तावित भू-2 में रोगियों का भर्ती वार्ड तथा चिकित्सा आवातगृह हेतु भू-3 स्थान होंगे । प्रावधान रहेगा ।

2.53- सांस्कृतिक केन्द्र कम्यूनिटी सेन्टर

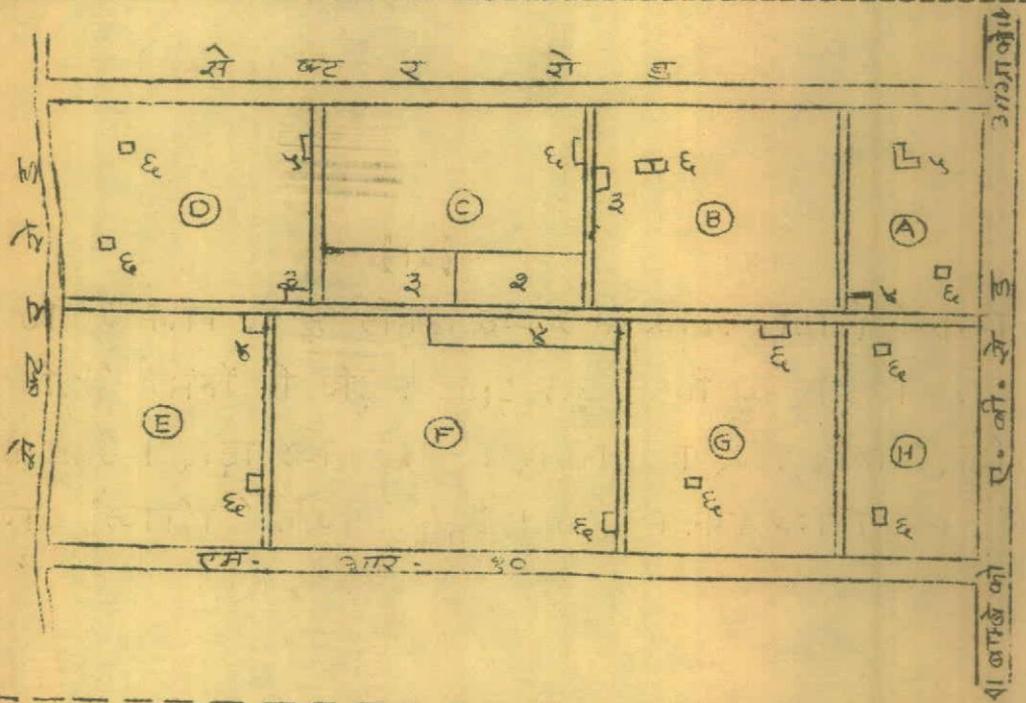
प्रस्तावित उद्यान के समीप 60 फीट चौड़े मार्ग पर करीब 3.58 एकड़ भूमि सांस्कृतिक केन्द्र हेतु आरक्षित की गयी है । इस पारिषद के कम्यूनिटी हाल, वाचनालय व्यायामशाला विद्युत उपयोग केन्द्र पोस्ट आफिस आदि होंगे ।

2.5- आमोद प्रमोद-

पारिषद के मध्य में एक पारिषद उद्यान जितना क्षेत्रफल करीब 4.5 एकड़ है प्रस्तावित किया गया है । लघु उद्यानों को प्रस्ताव उनके क्षेत्रों को समस्या को ध्यान में रखते हुए छोड़ दिया गया है । फिर भी प्रत्येक सेक्टर में एक या दो उल्लेख स्थान प्रस्तावित किये गये है । जिनका उपयोग प्रौढ़ागण एवं बालवाड़ी हेतु किया जायेगा । अतिरिक्त उल्लेख क्षेत्र आर्जेंट दृष्टि से कमजोर वर्ग हेतु आधुनिक घनत्व वाले क्षेत्र में किये गये है । उच्चतर माध्यमिक शाला से लगी हुई भूमि प्रौढ़ागण के उपयोग में लाई

११२१

जावेगी । डोल के मैदान का कुल क्षेत्रफल उच्चतर माध्यामिक शालाओं के साथ साम्यांकित डोल के मैदानों को छोड़कर 20;2 सफ़ड़ है जो कुल क्षेत्र का ढराब 5.98 प्रतिशत है । क्रीड़ा स्थल क्षेत्र का प्रतिशत का प्रतीत होता है, क्योंकि वे शैक्षणिक संस्थाओं के साथ संलग्न है । तथा जिनकी गणना अलग से की गयी है ।



परिक्षेत्रिक सुविधाएँ  
[ यो. ई. क्र. ३ एफ ]

- १] उद्यान
  - २] सांस्कृतिक केन्द्र
  - ३] औषधालय
  - ४] शॉपिंग सेन्टर
  - ५] उच्चतर माध्य. विद्यालय
  - ६] प्राथमिक विद्यालय
- सेक्टरस A TO H

## ११३१

## 2.7- अन्य सुविधायें-

कम्प्यूनिटी सेन्टर के समीप 1.5 एकड़ भूमि पुरालत चौकी हेतु प्रस्तावित की गयी है साथ ही मुख्य मार्ग क्रमांक 10 के किनारे 4.51 एकड़ भूमि पारक्षेत्र के सोप्टक टैंक हेतु प्रस्तावित की गयी है। यह अस्थायी व्यवस्था उस समय तक प्रभावी रहेगी जब तक कि भूमि गत नाला तैयार होकर विकर्ण क्षेत्र तक न पहुँच जावे। स्थायी व्यवस्था होने के पश्चात यह भूमि उद्यान तथा क्रीडांगण हेतु उपयोग में लायी जायेगी।

## 2.8- प्रस्तावित भूमि उपयोग वर्गीकरण-

पारक्षेत्र का प्रस्तावित भूमि उपयोग वर्गीकरण निम्नानुसार होगा-

भूमि उपयोग वर्गीकरण-	क्षेत्रफल एकड़ में,	प्रतिशत,
१११	१११	१११
1- आवासीय	196.00	57.98
2- वाणिज्यिक	8.00	2.37
3- सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	33.80	10.00
4- सामाजिक सुविधायें एवं अपयोगितायें	6.00	1.77
5- आभेद प्रभेद	20.20	5.98
6- यातायात	74.00	21.90
	338.00	100.00

2-9- प्रस्तावित पारखेत्र व्यवस्था-

पारखेत्र की सीमा पूर्व की ओर 200 फुट चौड़े आगरा बाई मार्ग दाक्षाणा की ओर 250 फिट चौड़े मुख्य मार्ग क्रमांक 10 उत्तर तथा पश्चिम की ओर 100 फिट चौड़े सेक्टर रोड़ से घिरा हुआ है । संपूर्ण पारखेत्र को दो प्रमुखा समुह में 60 फिट एवं 80 फिट चौड़े मार्गों से जो पूर्व पश्चिम की ओर है से विभाजित किया गया है । इन दो समुहों को पुनः 40 फिट चौड़े मार्गों द्वारा 4-4 सेक्टर में विभाजित किया गया है । ये सेक्टर मार्ग ही मुख्य मार्गों से मिले जगहों से कि यातायात मुख्य मार्गों से पारखेत्र हो ।

अन्य मार्गों से यातायात सीधे मुख्य मार्गों पर नहीं होगा बरन् मुख्य मार्गों के समानान्तर-साविस मार्ग से होकर गुजरेगा । आवासीय क्षेत्रों के मार्ग विजयनगर तथा अनूप नगर में मार्गों को चौड़ाई अनुमोदित आभिन्यास के अनुस्य होंगी । मुख्य मार्गों का क्रमशः सेक्टर विकास योजना के प्रावधानों के आधार पर होगा ।

2-10- पारखेत्र योजना का आभिन्यास-

इन् दौर विकास प्राधिकारों ने इस क्षेत्र को योजना क्रमांक 54 तथा 74 के अन्तर्गत अपने आधान लेकर कुल क्षेत्र के करीब 50 प्रतिशत भाग पर विकास कार्य प्रारम्भ कर दिया है । विजय नगर के क्षेत्र को छोड़कर संपूर्ण क्षेत्र का विकास कार्य विकास प्राधिकरण द्वारा किया जावेगा । स्थल एवं सुविधाओं का विकास कार्य सन् 1981 तक पूर्ण करने की संभावना है । जब तक भवनों का निर्माण प्रारम्भ नहीं हो जाता तब तक आवास गृहों की कमी का निराकरण नहीं हो सकता है ।

अतः इन विकसित स्थलों पर आवासीय भवनों का निर्माण नगरीय गृह विकास निगम [हुइकों] की सहायता से मध्य प्रदेश गृह निर्माण मण्डल तथा इन् दौर विकास प्राधिकरण द्वारा शीघ्र करना अयोगी सिद्ध होगा ।

## 3- विकास नियन्त्रण-

विकास योजना के प्रावधानों के अनुसार सुधार रूप से विकास कार्य होने हेतु कुछ नियमन पारिक्षेत्र के अन्दर होने वाले विकास पर नियन्त्रण रखने हेतु बनाना आवश्यक है। कोई भी व्यक्ति जो पारिक्षेत्र के अन्तर्गत विकास करने का इच्छुक है उसे म.प्र. नगर तथा ग्राम विनियम 1975 के नियम 12 के अन्तर्गत जो आधिनियम की धारा 29 हेतु बनाये गये हैं। आवेदन करना होगा।

3.1 भूजान्ड के अपावभाजन हेतु नियमन-

सम्पूर्ण विकास कार्य भूमि के अपावभाजन हेतु बनाये गये नियमन के आधार पर होंगे।

इस पारिक्षेत्र के अन्तर्गत भूमि के अपावभाजन हेतु नियमन उच्च आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग एवं उच्च आय वर्ग हेतु भूजान्डों को निर्धारित किया गया है। इन वर्गों हेतु आराक्षत क्षेत्रों के भूजान्डों का आकार उस वर्ग हेतु निर्धारित मानकों के आधार पर रखा जायेगा। अभिन्यासों की स्वीकृति पश्चात् पुनः भूजान्डों के अपावभाजन की अनुमति नहीं दी जायेगी। इस क्षेत्र के भूजान्ड 600 फिट से कम तथा 4-500 वर्ग फिट से अधिक नहीं होंगे। भूजान्डों की चौड़ाई तथा गहराई का अनुपात 1:15 से 1:3 होगा। यदि सक्षम अधिकारी द्वारा इन नियमनों के प्रभावशील होने के पूर्व ही अपावभाजन की स्वीकृति दी गयी है जो क्षेत्र हेतु निर्धारित नियमनों के प्रतिकूल है तो ऐसे भूजान्डों का अपावभाजन पुनः सक्षम अधिकारी से स्वीकृत कराना आवश्यक होगा।

3.2 भावन अपावधायी

1- पारिक्षेत्र के अन्दर निर्मित होने वाले भावनों हेतु नगर विनियम की भावन निर्माण अपावधायी लागू होंगी। किन्तु इस पारिक्षेत्र योजना के प्रभावशील होने पर भावन निर्माण की अनुमति इन नियमनों के अन्तर्गत ली जानी आवश्यक होगी।

॥16॥

2- सेटबेक, निर्धारित क्षेत्र ॥ कच्छरेज ॥ एवं प्रक्षेत्र ॥ प्रोजेक्शन ॥ इस पॉरक्षेत्र में विकास योजना इन्दौर के अध्याय 14 के टबल टी-6 में निर्धारित किये गये प्रावधानों के अनुसार सेटबेक सम्पूर्ण प्रक्षेत्र तथा आवश्यक छुले क्षेत्रों होंगे ।

जो भूजान्ड अतमान आकार के होंगे उनके सेटबेक उस आकार के अन्य भूजान्डों हेतु निर्धारित सेटबेक के आधार पर निर्धारित किये जायेंगे । पिनारे के भूजान्डों के सेटबेक का निर्धारण तबने की ओर के छुले क्षेत्र के आधार पर होगा । जो निम्न मार्ग हेतु प्रस्तावित है ।

3- एफ.ए.आर. ॥ तल क्षेत्र अनुपात ॥

इस पॉरक्षेत्र में एफ.ए.आर. ॥ तल क्षेत्र का अनुपात ॥ 1.0 निर्धारित किया गया है ।

4- बाणू के आवश्यक छुले क्षेत्र में गेरेज को छोड़कर किसी भी प्रकार के निर्माण एवं प्रक्षेप की अनुमति नहीं दी जायेगी । किसी भी गेरेज की लंबाई 18 फुट तथा ऊंचाई 9 फिट से अधिक नहीं होगी ।

5- बालकनी जो 2<sup>1</sup>/<sub>6</sub> है ॥ 0.9 मीटर की होगी तथा पोर्क को छोड़कर किसी भी प्रकार के प्रोजेक्शन को आवश्यक छुले क्षेत्र में स्वीकृत नहीं दी जायेगी । बालकनी प्रोजेक्शन को कमरे में परिवर्तित करने की अनुमति भी नहीं दी जायेगी ।

6- बहु मंजिले भवनों एवं तमूह आवास गृहों के फ्लैट्स निर्माण हेतु पहूव मार्ग तथा पैदल पथ का प्रावधान किया जायेगा । जिनकी चौड़ाई भवन के डिजाईन के आधार पर निर्धारित की जायेगी । इन भूजान्डों में पिरामस्थल एवं सेवाओं हेतु आवश्यक सुविधाओं की समुचित व्यवस्था होनी चाहिये । चार से अधिक मंजिले भवनों हेतु लॉडियां एवं लिफ्ट की उचित व्यवस्था होनी चाहिये । तीन मंजिले भवन से अधिक मंजिले वाले भवन के भूतल पर समुचित पावन पिराम स्थल की व्यवस्था की जायेगी ।

बहु मंजिले एवं लघु आवासीयों के भवनों का उंचाई किसी भी हालत में 100 फुट से अधिक नहीं होगा । हर प्रकार के भवनों का लेवेल अनन्तानुसार होगा ।

तामने की ओर- भवन का उंचाई का अधिकतम परन्तु 15 फुट से कम नहीं ।

बाजू और पीछे की ओर- भवन का उंचाई का 1/5 भाग परन्तु 16 फुट से ये कम न होंगे ।

- अ- बहु मंजिले भवनों हेतु भूखण्डों का चौड़ाई 80 फीट से कम नहीं होगी
- ब- दो बहुमंजिले भवनों के निर्माण स्थलों में दूरी सबसे ऊँचे बहुमंजिले भवन के उंचाई से अधिक से कम नहीं होगी ।

3-3- व्यावसायिक वाणिज्यिक केन्द्र

1- पारक्षेत्र में जो स्थान वाणिज्यिक गतिविधि हेतु निर्धारित किये गये हैं उन्हें ही व्यावसायिक वाणिज्यिक केन्द्र माना जायेगा किसी अन्य आवासीय भूखण्डों का वाणिज्यिक उपयोग हेतु पारिवर्तित नहीं किया जायेगा

2- वाणिज्यिक उपयोग हेतु भूखण्डों में अधिकतम निर्मित क्षेत्र 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा तथा शेष बचे भाग को पार्किंग गमनागमन तथा आमोद प्रमोद स्थल के रूप में उपयोग में लाया जायेगा ।

3- निम्न भवन का अनुज्ञा उस समय दी जायेगी जब वह व्यावसायिक वाणिज्यिक स्थापित आसन्नवाल के तक्षम अधिकारी द्वारा स्थापित होय।

4- तल क्षेत्र का अनुपात अधिक से अधिक 1:5 रहेगा । यदि पूर्ण भूखण्ड छोटे 2 प्लॉटों में विभाजित किया जाना प्रस्तावित है ।

यदि विफल कार्य संपूर्ण भूखण्ड के लिये सहकारिता के आधार पर होगा तो तल क्षेत्र का अनुपात केवल 0.75 होगा ।

5- तलघार को बनाने की अनुज्ञा दी जायेगी तल क्षेत्र अनुपात की गणना में सम्मिलित नहीं किया जायेगा ।

6- दो भवन प्लान के बीच का अन्तर जबते उँवे भवन के उँवाई के आधे से कम नहीं होगा ।

3.4- सार्पिणानक एवं अर्द्धसार्पिणानक-

सार्पिणानक एवं अर्द्धसार्पिणानक उपयोग हेतु निर्मात्मक क्षेत्र तथा तल क्षेत्र अनुपात निम्नानुसार होगा :-

निर्मात्मक क्षेत्र 40 प्रतिशत तल क्षेत्र अनुपात 1.0

आवश्यक ढुला क्षेत्र आवश्यक भूखण्डों के मान से रहेगा ।

3.5- ढुले क्षेत्र-

स्थापित आँभान्यास में प्रस्तावित ढुले क्षेत्र तथा विकास प्राधिकरण द्वारा आँभान्यास से विकासत भूमि के ढुले क्षेत्र प्राथम स्थानांतरण को लौपे जायेगे जिससे उनको उचित रखा रखाप हो सके । यदि क्षेत्र किसी दूसरे उपयोग में लिये जाते है तो उसे अप्राथमिक समझा जायेगा और इस हेतु मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के धारा 36 एवं 37 के अन्तर्गत कार्यवाही की जायेगी । जिसका उपयोग बोल के मैदान तथा छोटे ट्रिडांगण आदि हेतु किया जायेगा । ढुले क्षेत्र का 8- प्रतिशत से 10 प्रतिशत भाग ढुले क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया जायेगा । जिसका उपयोग बोल के मैदान तथा छोटे ट्रिडांगण आदि हेतु किया जायेगा । विकास प्राधिकारी द्वारा उपान तथा मार्ग के किनारे वृक्षारोपण किया जाने के बाद मार्गों को नगर निगम को हस्तान्तरित किया जायेगा ।

3.6 स्वीकार्य उपयोग -

एक पारक्षेत्र के अन्तर्गत जो भूमि उपयोग स्वीकृत है तथा जो तक्षम आधारावद्धारा अनुमोदित किया जाने पर स्वीकार्य है वे निम्न द्शायि गये है-

भूमि उपयोग	पारक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	तक्षम आधारावद्धारा अनुमोदित किया जाने पर स्वीकार्य उपयोग ।
1-	2-	3-
आवासीय	निवासगृह; छात्रावास, विश्वविद्यालय, पाठशालाएं, धार्मिकस्थान, क्याबाना, सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान, संबंधित भवन, मनोरन्जन स्थल, क्लब, सिनेमा ।	अस्पताल, निवासिगृह, अनुसंधान केन्द्र, उच्च संस्थान, बैंक, तारक डाकघर, लघु मुर्गी पाल केन्द्र । लघुउपयोग जैसा कि निर्देशावलोकन में दिये गये लघु वाहन सेवा केन्द्र, तांगा ठेकती, स्मूटर, स्टैंड, स्थानाय क्लानें जैसे नार्स कर्जी, धोबी के क्लानें जोवले का डिपो
व्यवसायिक-	फुटकर क्लाने व्यवसायिक एवं व्यवसायिकवाचिथ सेवाओं संबंधित क्लानें रेस्टोरेन्ट गोदाम जो आवासीय क्षेत्र के लिये बाधक नहीं हंगे ।	जोयला, लकड़ी, भारती लकड़ी सेतो सेवा उपयोग जो बाधा उत्पन्न नहीं करते, छोटी मरम्मतालाये एवं मरम्त के क्लाने छवीगृह ।

3.7 सामान्य अनुशासनाये -

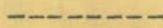
अ- इन नियमों के अन्तर्गत जो प्रावधान लिये गये हैं उनके अनुसार सभी कार्य सम्पन्न किये जायेंगे। उपाधियों एवं नियमों में कोई त्रुटि हो तो इन नियमों को ही माना जायेगा।

ब- विकास कार्य पूर्ण होने पर उक्त उपयोग स्थापित उपयोग के जातिरहित किसी अन्य प्रयोजन हेतु नहीं होगा। परन्तु स्थापित उपयोग के अनुसार या नियमों के अन्तर्गत स्थायी उपयोग हेतु ही लिया जायेगा।

क- वर्तमान में विकासित भाग में अगर कोई अलग भूमि उपयोग हो तो उनका स्थानान्तरण पर क्षेत्र के प्रस्तावित स्थलों में योजना समिति के पत्रवात एक वर्ष के भीतर स्थानान्तरण ही होगा।

ख- इस क्षेत्र में सशर्त अनुज्ञा देना प्राथमिकता होगी।

इस अक्षेत्र में यदि किसी व्यक्ति की नीतिज भूमि जाता है तो उस भूमि के अनुमोदित कालोनी का विकास कार्य इन्दौर विकास प्राधिकरण द्वारा आवश्यक विकास राशि कालोनाईजर्स से जमा कराकर किया जायेगा। पुरानी अनुमोदित कालोनी का शेष विकास कार्य इन्दौर विकास प्राधिकारी द्वारा कालोनाईजर्स या भूजन्ड स्वामी से समानुपात में विकास राशि लेकर किया जायेगा।



P R E F A C E

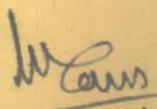
After approval of the DEVELOPMENT PLAN for Indore by the State Government, this Zonal Plan is third in Suguence of publication and is known as Zoning Plan P.U.3F (Bhamori). This Zoning Plan was published on dated the 5th Feb. 1979 and the objections/suggestions were invited from the people u/s 22 of Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam 1973. The only existing colony in this Zone is Vijai Nagar which is well developed.

The entire area of this sector is covered under Indore Development Authority scheme Nos. 74-C and 54 and in about half of the area Roads and culverts have already been constructed by the Development Authority, Indore. The proposals of this zone emphasizes the details about the reservation of land for different earnings groups and proper coordination with the existing Vijai Nagar Colony. The priority, for preparation of the Zonal Plan for this sector is felt due to pressure of demand for plots and rehablitation of slum and Zhuggi Zhopady dwellers as per proposal of Development Plan. The provision for required amenities which were short off in the approved layout Plan were also to be supplemented.

With these considerations, this zoning Plan was published for observations study at the p remises of the office of the Joint Director Town and Country Planning Manik Chowk, Indore from 5th Feb. 1979 to 11th March 1979. During this period 7 objections/suggestions were received from the organisations were received from the organisations<sup>th</sup> people and hearing was conducted by the Additional Director and Joint Director Town and Country Planning on different objections/ suggestion received on dated 3rd April 1979.

After receiving all the objections/suggestions as received and af ter giving reasonable apportunity to all

persons affected thereby of being heard and made such modifications in the draft zoning plan, as considered necessary and submitted to the Govt. for approval together with all connected documents, plans, maps and charts. This zoning plan is approved by the State Govt. vide notification letter No. 222/3219/XXXII/Bhopal dated 19.1.80 u/s 22 of Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam 1973 and shall come into operation from the date of publication thereof in the Gazettee and as from such date shall be binding on all Development Authorities constituted under this Act and all local authorities functioning within planning area.



(V.K. JAIN)

Jt. Director

Town and Country Planning, Indore

ZONING TEAM BANGALORE

PLANNING TEAM

V.K. JAIN	Joint Director
M.D. NERKAR	Assistant Director
S. KASTURIA	Senior Engineering Assistant
V.D. SONI	Assistant D'man

PLANNING TEAM ASSOCIATES

N.K. SHARMA	Senior Planning Assistant
R.K. SARATHE	Research Assistant
KU. SHOBHA SINHA	Assistant D'man
Mrs. V. BHAGAT	Assistant D'man

OTHER OFFICIALS

S.C. THAKUR	Stenographer
B.K. GAUTAM	S/typ-ist
MANGALDAS	Feroprinter
B. CHARLES	Pressman

CONTENTS

Chapter 1      1. EXISTING FEATURES  
 1.1 Introduction  
 1.2 Basic considerations of location and area  
 1.3 Landuse

Chapter 2      PLAN PROPOSALS  
 2.1 Provision of the Development Plan  
 2.2 Needs and opportunities  
 2.3 Residential  
 2.4 Commercial  
 2.5 Public and Semi-Public  
 2.51 Educational  
 2.52 Health  
 2.53 Community centre  
 2.6 Recreation  
 2.7 Other facilities  
 2.8 Proposed landuse pattern  
 2.9 Circulation  
 2.10 Implementation of zoning Plan.

Chapter 3      DEVELOPMENT CONTROL  
 3.1 Regulations for Sub Division of Plots.  
 3.2 Building byelaws  
 3.3 Organised shopping centre  
 3.4 Public and semi public  
 3.5 Open spaces  
 3.6 permissible uses  
 3.7 General recommendations

The delineation of Planning Units is based on existing physical features, major Roads, Railway lines etc. The Planning Unit No.3 consists of mainly Agra Bombay Road on East, Indre- Dewas Railway line on West and last limit of existing Nandanagar Basti on South. This unit is further sub- divided in to <sup>6</sup> zones and numbered as A. to F. Out of these zone No. F is considered for the preparation of Zoning Plan.

The reasons for selection of the Area on priority basis are as follows:-

- (1) Part of the area is developed by private colonisers.
- (2) The Development Authority has framed scheme for other part Area.
- (3) The demand of developed plots is increased due to Bombay Agra National Highway.
- (4) The Area abuts the city centre No. 2 which is being developed.
- (5) The Development Plan emphasizes the development of this zone for rehabilitation of the slum dwellers of the parent city.

The above points have increased the impetus of demand and development. Creation of direct link in between two Regional Roads i.e. Showar Road and Bombay Agra Road would also be achieved. The area of the zone comprises M.R.10 towards south, M.R. 1 towards East and sectors Road of 30 Meter width towards North and West. The Builtup area of the zone is only Vijainagar colony. The Southern half portion is partly developed by Development Authority as regards Roads and culverts. The attempt is made to preserve the development and the commitments as far as possible. The total area of the zone is 338 acres. The existing population in this zone is very little and there is no such special feature in this zone which needs preservation or special consideration.

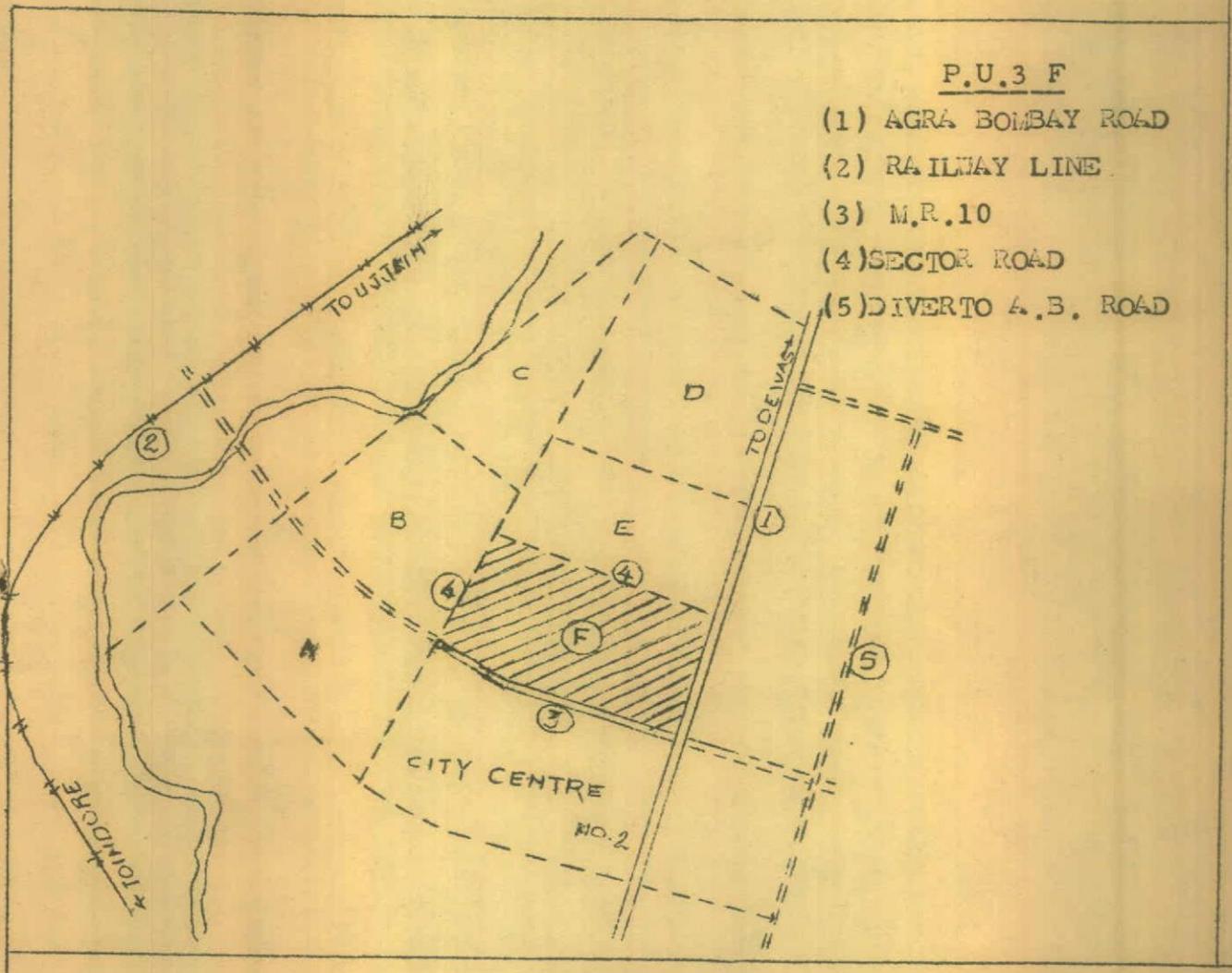
1. EXISTING FE-TURE

1.1 INTRODUCTION Plan

The Development/of Indore city has been approved by the Government of Madhya Pradesh under provisions of M.P. Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam 1973, vide Notification No. 616/XXX111/75 dated 1st March 1975, The Adhiniyam also prescribes preparation of Zoning Plans. The Zoning Plan presented here has been prepared under the provisions of section 20 of the said Adhiniyam.

1.2 BASIC CONSIDERATIONS OF LOCATION & AREA

The Development Plan of Indore has been divided in to 11 Planning. units for the purpose of Planning. Since the divisions are too large for detailed Planning of any area the Planning Units have been further sub- divided in to zones of workable size. LOCATION- PLAN



1.3 LAND USE

The entire area is presently agricultural except Vijay Nagar Colony which is about 50 acres. The Colony has one Primary School and the open site for another one to be constructed, local shops and area for playground. The other services and amenities shall have to be provided. Few tenements are under construction towards North West of Vijay Nagar Colony with a type design, probably by Development Authority. The Development Authority has started construction of Shopping Centre at two sites i.e. sector 'A' and 'C'. No Residential building activity is yet started by any of the Agency on the plots developed by the Development Authority.

The land is fairly plain with a gentle slope towards North and North West.

2. PLAN PROPOSALS

2.1 PROVISIONS OF THE DEVELOPMENT PLAN

The Development Plan provides for Planning Unit -3 about 1400 acres of land for Residential purpose for a population of about 1.50 lakhs at an average density of 105 persons per Acre. It is primarily meant for housing of weaker section and low income group. Some Areas along major Roads are also earmarked for middle and high income groups.

The suggested densities cover the area as follow

	Low	Medium	Medium high	High	Total
	<u>50 p.p.a.</u>	<u>51-100</u>	<u>101-150</u>	<u>151-200</u>	
Area in Acres	150	250	750	250	1400
Population in thousands	6	14	85	45	150

The distribution of Area and population by income groups is as follows:-

	<u>E.W.S.</u>	<u>L.I.G.</u>	<u>M.I.G.</u>	<u>H.I.G.</u>	<u>TOTAL</u>
Area in acres	450	350	500	100	1400
population in thousand	70	50	25	4	150

The Plan envisages rehabilitation of 3 slum Areas name 1-(I)-North Toda (2) Usha Phatak(3) and Champa Bag in the zone 3\_F The total houses effected under these 3 slums comes to about 300 Nos. with a population of about 2000 Nos. The Plan also provide sities in 3- F zone for rehabliation of Jhuggi-Jhopdi dwellers of the following areas :-

- (1) Prakash Chand Sethi Nagar
- (2) Malviya Nagar (Vishnu Furi)
- (3) Khajrana Kankad
- (4) Gumnam colony
- (5) Adarsh Malik Nagar

The Development Plan also provides the following amenities for Unit 3 as follows:-

One City level general Hospital and one large Dispensary, Planning Unit level 2 dispensaries, and Sector level 6 Dispensaries. As regards education the Unit is provided with 2 Colleges, 12 Higher Secondary Schools, 20 Middle Schools, 45 Primary Schools and 38 Pre-Primary Schools.

The Planning Unit Centre shall provide space for cultural activities such as Auditorium, Clubs, Libraries etc. However the Community hall, reading rooms are envisaged in each zone.

2.2 NEEDS AND OPPORTUNITIES

The total area of the zone comes to 333 acres excluding major peri-pheri Roads. At the rate of average 125 p.p.a. density the population comes to about 42000 for which various amenities and facilities have been worked out. This population will give a net density of about 330 persons per acre.

2.3 RESIDENTIAL

The Development Plan envisages 24% , 23%, 38% and 15% area for E.W.S. , L. I. G. , M.I. G. and H. I. G. Groups of houses respectively

However this zone being more advantages due to Agra- Bombay Road and M.R. No. 10 the percentage of H.I. G.

Group is increased while the E.W.S. group is decreased. The deficiency of E.W.S. group housing shall be met out in the 3-A zone which is nearer to proposed Industrial Area. The zone F is further sub-divided into 8 sectors from 'A' to 'H' for the purpose of location of amenities like Primary Schools etc., and are major sub-division for group of housing. The attempt is made to locate bigger size of plots on major Roads from view point of architectural variety and to avoid monotony of type design. The attempt is made to reserve about 58 % area for Residential plots.

2.4 COMMERCIAL

&

The Zone is surrounded on South by City centre No. 2/n North by Planning Unit centre, as such major commercial activity is not foreseen. However about 4.50 acres land is reserved for commercial cum services, repairs and Household Industries activity centre approximately in the centre of zone on major 60'-0" wide Road. This would also accommodate minor offices on other floors, together with parking spaces. In order to cater day to day needs of the residents, convenient shops at 4 places are also provided. The total area for shopping comes to about 8.00 acres. A part from this Khasra No. 202 has been allowed for Residential / commercial activity.

2.5 PUBLIC AND SEMI PUBLIC USES

The attempt is made to locate most of the public as semi public use buildings so that the walking distance from any corner shall be equal. The 60'-0" major Road which divides the zone into 2 parts is made use for this purpose. However the sector amenities like play fields, Primary Schools shall be within the sector radius. The grouping of Park, Community centre, Shopping, religious buildings, Dispensary, Police station, etc. would form a Zonal Centre.

2.51 EDUCATIONAL

As per the standards given in Development Plan the area requires 3 Higher Secondary School, 6 Middle Schools and 12 each for Primary and pre-primary Education. Due to pre-commitments and partial Development, it is not practicable to achieve this standary. However 2 Higher Secondary Schools are provided which shall provide accommodation for Middle Schools also. Ten site for Primary Schools are reserved one each for every sector and additional one each for D and G sectors since designed with high densities. The Primary Schools of sectors B and E shall accommodate Middle School while other shall accommodate pre-Primary Schools.

The total area reserved for Educational purpose comes to 26.50 acres which forms 7.84 %.

2.52 HEALTH

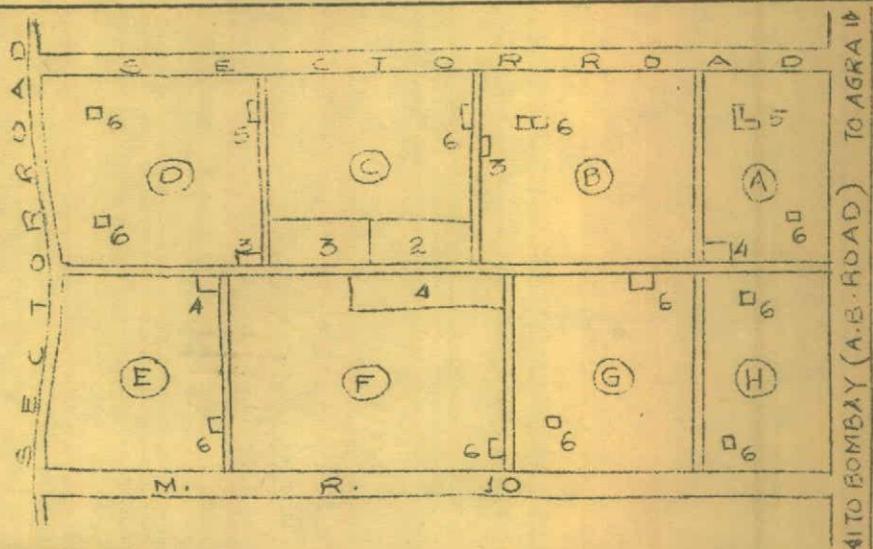
As the city centre No. 2 and Planning Unit centre would take care of hospital and large dispensary, the zone is provided with only two sites measuring about 3.90 acres of land. The sites are proposed looking to the need of this zone. Alternately one could be for alopthey and the other for Aurvedic, Unani medicines. The sites shall provide for indoor patients and the Doctors quarters also.

2.53 COMMUNITY CENTRE

About 3.58 acres are reserved for community centre on 60'-0" Road near proposed Park. This enclave would accommodate Community hall, Library, Club, Gymnasium, power sub-station, Post office building and Halls for different communities.

2.6 RECREATION

One Zonal Park of about 4.50 acres is proposed nearly equidistance from all the sides of zone. Smaller Parks are avoided from view point of maintenance. However each sector is provided with one or two open spaces which shall be used as play-fields and children Parks. More open space is earmarked in the E.W.S. sectors i.e. high density parts. The open spaces attached to Higher Secondary Schools shall be used as play fields. The total area comes to 20.2 acres which is about 5.98 percent excluding educational play areas. The percentage seems to be low because of the play areas attached to educational institutions are counted separately.



ZONING FACILITIES

( P. U. NO. 3 F)

- 1) PARK
- 2) COMMUNITIES CENTRE
- 3) DISPENSARIES
- 4) SHOPPING CENTRE
- 5) HIGHER SECONDARY SCHOOLS
- 6) PRIMARY SCHOOLS

SECTORS A TO H

2.7 OTHER FACILITIES

A site of 1.50 acres is reserved near community centre for Police Chauki and about 4.51 acres are reserved on major Road No. 10 for septic Tanks of the Zone. This would be temporarily used until finally connected with the under ground channels to disposal fields. This land shall be reserved as Park and Playground.

2.8 PROPOSED LANDUSE PATTERN

The proposed landuse of the zone is given in the following table :-

Landuse category (1)	Area(Acres) (2)	Percentage (3)
1. Residential	196.00	57.98
2. Commercial	8.00	2.37
3. Public and Semi-Public	33.80	10.00
4. Public utilities & facilities	6.00	1.77
5. Recreation	77.00	22.98
6. Transportation	74.00	21.90
TOTAL 338.00		100.90

2.9 PROPOSED CIRCULATION

The Zones boundary is defined by 200' -0" (Right of way) wide Agra- Bombay Road towards East and 250' -0" wide main road No. 10 towards South 100'-0" wide sectoral Roads have bounded the area towards North and West. The centire area is divided into s major groups by a 60'-0" wide road running East and West to locate the zonal centre.

These two groups are further divided into 4 sectors each by 40'-0" Roads. These 1 actor Roads only shall meet the outer major roads transfer the traffic to major Roads parallel to major Roads and not directly to the major Roads. The Residential Roads shall in general proposed 30' wide but in the area of L. I. G. the minimum width of the Road can be kept as 20'. The width of roads of the approved colonies of Vijaynagar and Anupum Nagar shall be as per layout provisions. The cross section for major roads shall be as per Development Plan proposals.

2.10 IMPLEMENTATION OF ZONING PLAN

This Indore Development Authority have already taken their scheme No. 74 and 74 in this area and development started in about 50% area. The entire zone shall be developed by Indore Development Authority except area of Vijaynagar. The development of site and services is envisaged to be completed by 1981. However this shall not relieve the problem of housing shortage as long as the building activity is not started. Hence building Residential houses over these developed sites financed by H U D C O, through Housing Board and Indore Development Authority would prove useful.

3 DEVELOPMENT CONTROL

In order to envisage proper development as per the provisions of the Development Plan certain regulations have to be

laid down for the development control within the Zone any person intending to carry out development on land within zone shall have to make an application as prescribed under rule 12 of section 29 of the M.P./Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1975.

3.1 REGULATIONS FOR SUB DIVISION OF PLOTS

All development works shall be in conformity with the sub-division as laid down here :-

The application for sub-division regulations within this Zone shall be for medium high residential density. The needs are earmarked for economically weaker sections, low income group, Middle income group & High income group of people. The area falling within these reservations shall provide plot sizes accordingly. In no case further subdivisions of plot shall be allowed after approval of the layouts. The plots shall not be less than 600 sq. ft. and more than 4500 sq. ft. in area. The width and depth ratio should normally be 1: 1.5 to 1:3. If the subdivision, which is already approved by the Competent Authority prior to these regulations coming into force, for the Area against the regulations, the same needs to be approved again by the Competent Authority

3.2 BUILDING BYELAWS

i The prevailing building by laws of Municipal Corporation shall be applicable for the construction of buildings within the Zone. But after coming into operation of this Zoning Plan the building permission will have to be obtained as per these regulations.

ii SETBACK COVERAGES AND PROJECTIONS

The setbacks, coverage and marginal open spaces shall be as given in the table No. 14 T-6 of the Development Plan report. The setbacks for irregular size of plot shall be governed by the setbacks

permitted for the corresponding regular size of the plot. In case of corner plots setback shall be governed by the front open prescribed for each of the streets on which it abuts.

iii FLOOR AREA RATIO

The prescribed F.A.R. for Residential area is 1.0 for this Zone.

iv No construction and projections at Plinth level except garage shall be permitted in side marginal open spaces. The garriag shall not be more than 18'-0" in length and 9'-0" in height.

v No projection of any kind except balcony of not more than 2'-6" ( 0'-0 Meter) width and Porch shall be allowed in marginal opens spaces. The balcony projections shall not be allowed to merge into rooms.

vi For the construction of Multi storeyed building of group housing the flats shall be provided with approach roads, walk ways and pedestrian paths. Their width will be governed by design requirements. Adequate provision will have to be made for Parking and service facilities. Lifts and suitable stair cases should be provided for more than four storeyed buildings. Sufficient space on ground floor of the buildings of more than 3 storied is to be reserved for Parking.

The height of buildings in group housing or in multi storeyed structures should in no case is more than 100 Feet. The setbacks for such type of development shall be as follows :-

- Front setback - Half the height of the building with minimum distance of 15'-0"
- Side and rear setback - 1/5 of the height of building with minimum distance of 16'-0"

- a) The width of plot of multi storeyed buildings should not be less than 80'-0".
- b) The minimum distances between vertical blocks in multi storeyed buildings should not be less than 1/2 of the height of Tallest block.

3.3 ORGANISED SLOPPING CENTRE

- i The areas designated for commercial use only in the Plan shall be treated as organised shopping centres. No other Residential plots shall be converted into Commercial use.
- ii Maximum coverage for commercial use shall not be more than 50 % of the Plot. The remaining area shall be used for Parking lots, movement space and recreation.
- iii Cinema buildings shall be allowed if approved in detail Plan of organised Shopping centre by the Competent Authority.
- iv The prescribed maximum F. A. R. shall be 1.5 if the development is proposed by subdivision of Plots. In case cooperative development is envisaged the F. A. R. will be only 0.75.
- v Basement shall be allowed which shall not be counted in F. A. R. calculations.
- vi The minimum distance between vertical blocks should not be less than 1/2 of the height of tallest building.

3.4 PUBLIC AND SEMI PUBLIC

The permissible coverage and F. A. R. for public and semi public uses shall be as follows :-

Coverage 40 %

F. A. R. 1.0

The marginal open spaces shall be as per the Residential plots.

3.5 OPEN SPACES

The open spaces left out within the approved layouts and partly developed land of the development authority should be handed over to local authority immediately so that the same could be maintained. If these open spaces are used for other uses, it shall be treated as offence and, and action will be taken under the provisions of sections 36 and 37 of the M.P. Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyan, 1973. An area of 8% to 10% of total land proposed for development should be provided as open spaces for playgrounds, tot lots etc. The Development Authority must also develop Parks and Road side plantation before handing over the area to Municipal Corporation.

3.6 PERMISSIBLE USES

The uses permitted and permissible on approval by Competent Authority for this Zone are given below :-

Landuse	Uses permitted	Uses permissible on approval by Competent Authority
1 Residential	2 Residential Boarding houses, Nursery schools, Religious clinics, Social and cultural Institutions, Recreational, Clubs Cinema.	3 Nursing homes reserved centres typing Institutions, Banks, post and Telegraphs, Small poultry, Small industries as specified in the guide line, service station for light vehicles, Idle parking for Tongas and auto Rickshaws service shops like Barbers, Tailors, laundry, repairs and coal depot.
Commercial	Retail shops business and professional office service shops, Restaurant godowns which do not cause nuisance to Residential	Coal, Wood, Timber depots, service Industries which do not cause nuisance, Small work shops & repair shops, Cinema

3.7 GENERAL RECOMMENDATION

- i All development works shall conform to the respective provisions made under these rules. If there is a conflict between the requirements of these rules and the requirements of byelaws, the requirements of these rules shall prevail.
- ii The development work when competent shall not be used for any other purpose except for the sanctioned use for such use which can be permitted under these rules.
- iii Any non conforming use within the existing developed part shall be shifted to the proposed sites in the zones within a period of one year after completion of the scheme.
- iv Granting of conditional permission for any development in this zone shall be prohibited.
- v If any land in this zone belongs to individual then the Development Authority shall complete the development works of approved colonies within zone after realising the development cost from the colonizers. In case of back approved colonies which are not fully developed, the Development Authority shall complete the development after realising the proportion of development cost from the colonizers or from the owners of the plots.

Indore (2) (1)  
**परिक्षेत्रिक योजना ZONING PLAN**

इन्दौर  
 INDORE

निवेश क्षेत्र क्र. ३ एफ.  
 PLANNING UNIT NO. 3F.

**वर्तमान भूमि उपयोग**  
 EXISTING LAND USE

संकेत विवरण	LEGEND
आवासीय	RESIDENTIAL
वाणिज्यिक	COMMERCIAL
सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक	PUBLIC & SEMI PUBLIC
खुली भूमि	OPEN
रिक्त स्थान	VECANT
पारिक्षेत्रिक सीमा	ZONE AREA BOUNDARY
कृषि	AGRICULTURE
मार्ग	ROAD



