

नगर विकास एक अनवरत प्रक्रिया है। यदि विकास को समय रहते योजनाबद्ध न किया जावे तो नगर की बसाहट अव्यवस्थित होगी तथा "अस्बन-स्लम" अस्तित्व में आवेंगे। ऐसी स्थिति होने पर ऐसे क्षेत्रों में निवास करने वालों को वे सुख-सुविधाएँ एवं अच्छा पर्यावरण प्राप्त नहीं हो सकेगा जो एक संबद्ध एवं सुनियोजित विकास में संभव होता है।

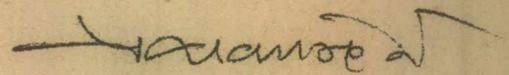
आज जनसंख्या वृद्धि की दर अधिक है तथा इस अनुपात में भवनों के निर्माण नहीं हो रहे हैं परिणामस्वरूप मनुष्य को अपने परिवार सहित एक कमरे में निवास करने को बाध्य होना पड़ता है जो स्वास्थ्य की दृष्टि से हानिकारक है।

लाभ की दृष्टि से भूमि पर अधिकतम निर्माण किया जाता है तथा हवा एवं प्रकाश की उचित प्रवेश व्यवस्था न होने से जनस्वास्थ्य पर जो विपरीत प्रभाव पड़ता है उस की गिन्तर भू-स्वामी को नहीं रहती है।

अतः स्वास्थ्य एवं सुरक्षा की दृष्टि से इन सभस्त बातों का नगर विकास में सामन्जस हो, इसके लिये आवास एवं पर्यावरण विभाग एवं स्वास्थ्य संस्थायें प्रयत्नशील हैं जिसमें नागरिकों का भी सक्रिय सहयोग अपेक्षित है।

विभाग ने पूर्व में उज्जैन नगर हेतु विकास योजना तैयार की थी जिसे म०प्र० शासन ने दिनांक 28.10.75 को स्वीकृति प्रदान की है। इसी तारतम्य में विकास योजना में वर्णित योजना ड्राईंग क्र. 3 एवं 4 हेतु परिक्षेत्रिक योजना नगर एवं ग्राहीण नियोजन संभागीय कार्यालय, उज्जैन ने तैयार की है।

उक्त परिक्षेत्रिक योजना म०प्र० नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के प्रावधानों के अन्तर्गत आपके आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु प्रकाशित की गई है। नगर की सुन्दर एवं व्यवस्थित बसाहट हेतु आपका सहयोग निश्चित ही प्रशंसनीय होगा।



॥पी.आर. कान्हेरे॥

अति संचालक एवं मुख्य नगर निवेशक  
नगर एवं ग्राहीण नियोजन  
भोपाल ॥म.प्र.॥

## प्रस्तावना

नगर की बसाहट एक ऐसी प्रक्रिया है जो प्राचीन युग से चली आ रही है। मकान मनुष्य के लिए एक आवश्यकता है। निवास स्थान पर मनुष्य के लिये स्वच्छ हवा, सूर्य की रोशनी, कार्य क्षेत्र की समीपता, उद्यान हेतु खुली भूमि आदि मिलकर एक ऐसा पर्यावरण तैयार हो जिससे कि स्वस्थ एवं सुविधाजनक जीवन मनुष्य जी सके। प्राचीन युग में इन सभी बातों का ध्यान रखा जाता था परन्तु जैसे-जैसे जनसंख्या में वृद्धि होती गई एवं भूमि के मूल्य बढ़ते लगे भूमि का उपयोग ज्यादा से ज्यादा निर्माण के लिये होने लगा तथा सुख-सुविधाओं के लिये रखी जाने वाली भूमि पर भी अतिक्रमण कर भवनों का निर्माण किया गया। ऐसे निर्माणों में जहां भवनों में हवा और प्रकाश एवं मूल भूत प्रवाह के लिये उचित व्यवस्था नहीं होती, लोक स्वास्थ्य पर विपरीत प्रभाव पड़ता है।

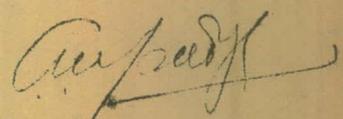
उपरोक्त कारणों से नगर निवेश विज्ञान की आवश्यकता प्रतिपादित की गई जिससे कि कम भूमि पर सभी सुख-सुविधाओं के प्रावधान रखते हुये नगरों की बसाहट इस तरह की जावे कि अधिक जनसंख्या का समावेश कम से कम आवश्यकता की भूमि पर किया जा सके।

उज्जैन विकास योजना नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग द्वारा तैयार की गई जो 1976 में शासन द्वारा स्वीकृत हुई। इसके अन्तर्गत योजना को छे निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया है तथा प्रत्येक निवेश इकाई की परिक्षेत्रिक योजना प्रावधानानुसार तैयार किया जाना है जिससे कि विकास योजना के क्रियान्वयन में आनेवाली कठिनाइयाँ दूर की जा सकें एवं विकास योजना का विस्तृत विवरण दिया जा सके।

उज्जैन नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग ने इसी तारतम्य में योजना इकाई क्र. 3 एवं 4 हेतु परिक्षेत्रिक योजना तैयार की है तथा इसका प्रकाशन 20प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 22 सहपठित धारा 18 § 1 § के अन्तर्गत किया गया है ।

आपत्तियों एवं सुझाव प्रस्तुत करने की समयवधि में मानचित्रों की सहायता से परिक्षेत्रिक योजना लोगों को भी भाँति समझाने का विभाग का प्रयास रहेगा । जनता का इस समय सक्रिय योगदान मिलने पर ही योजना का भविष्य में तही रूप में क्रियान्वयन संभव हो सकेगा ।

इन दोनों परिक्षेत्रिक योजनाओं को दो भागों में अलग-अलग तैयार कर एक ही आवरण में प्रस्तुत किया गया है । उज्जैन के नागरिकों, शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय विभागों के योगदान के लिये यह विभाग आभारी है एवं आशा करता है कि सभी का पूर्ण सहयोग तदैव प्राप्त होता रहेगा ।



§जी. व्ही. उपाध्याय§  
उप संचालक  
नगर एवं ग्रामीण क्षेत्र नियोजन  
उज्जैन 20प्र0

विषय-सूची

प्राक्कथन  
प्रस्तावना  
योजनादल  
विषय सूची

पृष्ठ क्रमांक

	योजना क्र. 3	योजना क्र. 4
अध्याय -1- परिचय	1-2	1
अध्याय--2- भूमि के वर्तमान उपयोग का वर्गीकरण	3-5	2-3
अध्याय -3- परिक्षेत्रिक योजना के प्रावधान	6-8	4-6
अध्याय -4- परिक्षेत्रिक योजना के प्रस्ताव	9-20	7-11 1/2
अध्याय -5- परिक्षेत्रिक नियन्त्रण	21-28	115
अध्याय -6- योजना का क्रियान्वयन	29-30	115

परिक्षेत्रिक योजना क्र. 3 एवं 4 उज्जैन

योजना-दल

उप संचालक

जी. व्ही. उपाध्याय

सहायक संचालक

डब्ल्यू. एन. बालुजंकर

योजना सहायक दल

आर. के. सराठे

वरिष्ठ शोध सहायक

एस. एल. गुज्जा

वरिष्ठ मानचित्रकार

पी. बी. महाजन

उपयंत्री

नीलकंठ श्रीरामे

अनुरेखक

व्ही. डी. लल्ला

वरिष्ठ यांत्रिक सहायक

डी. आर. लोकवानी

वरिष्ठ मानचित्रकार

प्रेमसिंह

अन्वेषक

अरविन्द जैन

अनुरेखक

डेली प्रिंजर

श्रीमती पुष्पलता पटवर्धन

टाइपिंग

कुमारी जयश्री गौरे

ट्रेसिंग

उज्जैन अपने धार्मिक महत्व के लिये एक जानामाना नगर है जो कि भावान कृष्ण के अध्यायन की गृहभूमि से जुड़ा हुआ है तथा ज्योतिर्लिंगों का वास होने से पूरे भारत में अपना एक विशिष्ट महत्व रखता है। ऐतिहासिक दृष्टि से भी यह नगर राजा विक्रमादित्य की राजधानी रहा है एवं सांस्कृतिक परिवेश में भी यह महान कवि कालीदास की मर्यादा उज्जयिनी के नाम से सुपरिचित है।

उक्त समय कागों से नगर का विकास, अन्य औद्योगिक, व्यापारिक तथा प्रशासनिक कार्यों के तुलना में एक भिन्न स्तर में हुआ है इस कारण नगर के विकास की गति अलग रही है। पिछले दो दशकों में औद्योगिक विकास की दिशा में नगर में कुछ बड़े उद्योग स्थापित हुये है लेकिन इनसे भी विकास गति में विशेष अन्तार नहीं आया है।

सन् 1971 में जहां नगर की जनसंख्या 2,08,561 थी वहां 1981 की जनगणना अनुसार यह 2,81,878 हुई है। इस प्रकार दस वर्ष में जनसंख्या में 35 प्रतिशत की वृद्धि हुई है जो कि औद्योगिक नगरों के विकास गति की तुलना में बहुत कम है।

नगर उज्जैन का विकास सुनियोजित ढंग से हो इस हेतु नगर तथा ग्रामीण नियोजन विभाग मध्यप्रदेश ने उज्जैन नगर हेतु विकास योजना तैयार की जो शासन द्वारा अक्टूबर 1975 में अनुमोदित की गई। उक्त विकास योजना सन् 1991 तक के लिये तैयार की गई है तथा उस समय तक 4.5 लाख जनसंख्या होने का अनुमान लगाया गया है। नगर के विकास हेतु विकास योजना में 3825 हेक्टर भूमि विभिन्न उपयोगों हेतु प्रस्तावित की गई है तथा नगर के सर्वांगीण विकास हेतु इसे 6 निवेश इकाईयों में बांटा गया है।

विकास योजना में विकास हेतु प्रावधान सामान्य अनुपात की दृष्टि से रखे जाते है इसलिये विकास योजना में उनका उल्लेख मोटे तौर पर किया गया है।

स0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 20 में यह प्रावधान है कि निवेश इकाईयों का विस्तृत मासपत्र तैयार किया जावे तथा विकास के लिये प्रावधानों का विश्लेषण कर उनका विस्तार से वर्णन किया जावे।

1.2 स्थिति एवं क्षेत्र संबंधी विवरण :-

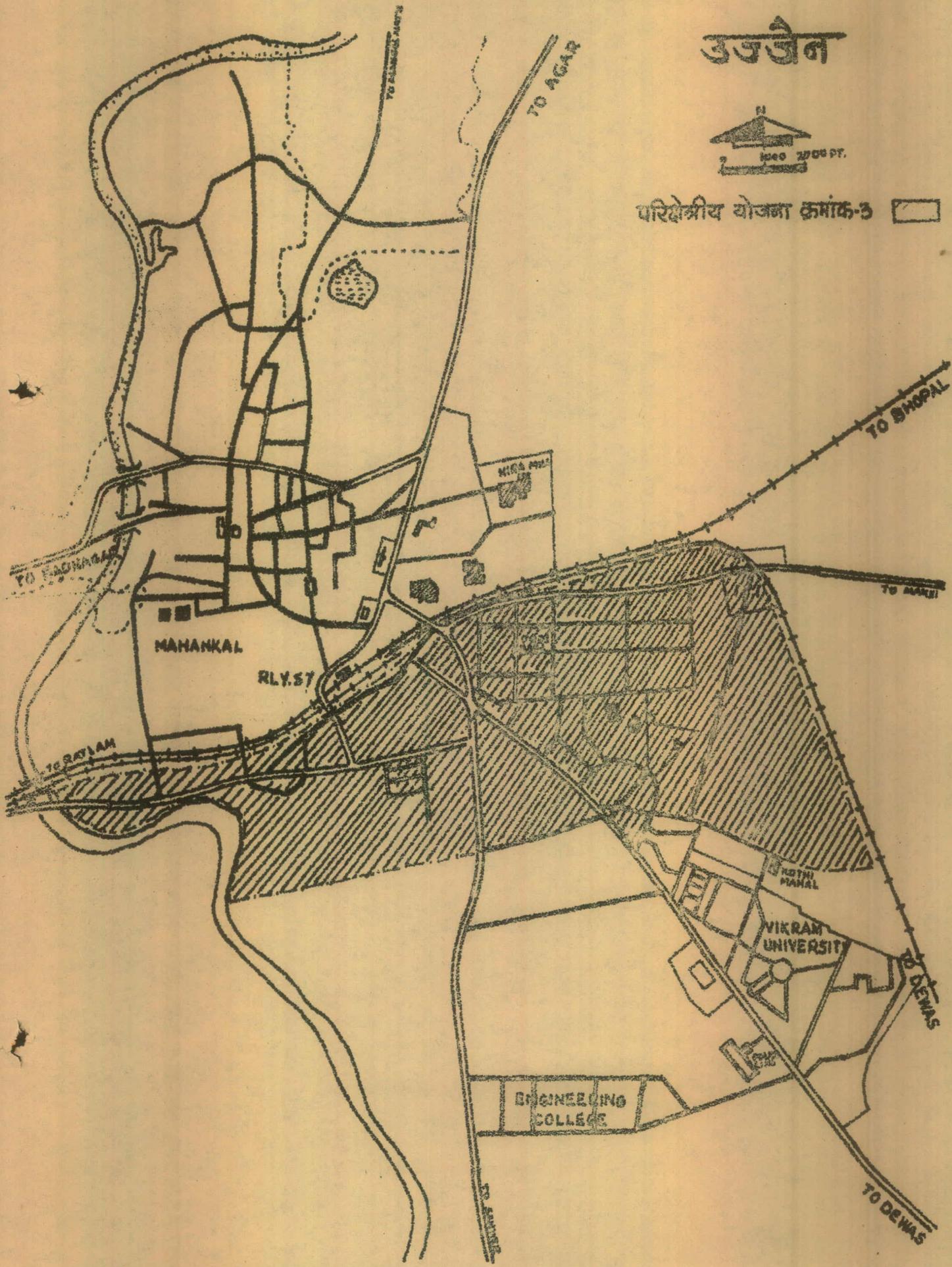
निवेश इकाई क्र. 3 परिक्षेत्रिक योजना की भौतिक सीमाएं निम्नानुसार है :-

उत्तर में - इन्दौर-भोपाल रेलवे लाईन

# उज्जैन



परिक्षेत्रीय योजना क्रमांक-3



- पूर्व में - देवास को जाने वाली रेलवे लाईन
- दक्षिण में - पुष्पा विश्व अस्पताल एवं आजाद नगर के बीच का मार्ग एवं कोठी मडल मार्ग ।
- पश्चिम में- शिवा नदी

इस परिक्षेत्रिक योजना में नीलांगा क्षेत्र, माधवनगर, दमदमा एवं लक्ष्मीनगर सिन्धी कॉलोनी, शास्त्रीनगर, चंद्रमडल तथा उसके आसपास के क्षेत्र सम्मिलित किये गये हैं ।

इस योजना में आनेवाला पूरा क्षेत्र लाभ सन्तुल है तथा सम्पूर्ण क्षेत्र नगर के नये विकास का एक भाग है तथा माधवनगर सुनियोजित ढंग से विकसित है । माधवनगर के विकास के लिये घंटाघर को फोकल प्वाइन्ट माना गया है । इसी से लगेर वाणिज्यिक केन्द्र का विकास हुआ है । इस क्षेत्र में कोठी मडल के नाम से प्रसिद्ध एक प्राचीन ऐतिहासिक भवन स्थित है जो कि वर्तमान में प्रशासनिक उपयोग में आया जा रहा है । इस परिक्षेत्रिक योजना में कई आवासीय कॉलोनीयों का निर्माण हुआ है जिनका विकास भी प्रगति पर है ।

इस प्रकार, परिक्षेत्र में होने वाले विकास से पुराने नगर में आबादी का उच्च घनत्व कम हो सका है ।

1.3 जनसंख्या घनत्व

इस परिक्षेत्र में औषत आवासीय घनत्व 310 व्यक्ति प्रति हेक्टर है । प्रस्तुत परिक्षेत्रिक योजना को 7 आवासीय वृत्तोंमें विभाजित किया है । 87,350 जनसंख्या के लिये इस परिक्षेत्रिक योजना में 281.5 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई है ।

भूमि के वर्तमान उपयोग का वर्गीकरण

2.1 भूमि का वर्तमान उपयोग :-

साधनगर क्षेत्र में भूमि का उपयोग विधित भू-उपयोग है। घंटाघर के आसपास वाणिज्यिक केन्द्र बनाया गया है जिसमें आवासीय उपयोग भी विद्यमान है। योजना इकाई क्र. 3 में नई कॉलोनियों का समावेश है तथा इन कॉलोनियों का विकास प्राति पर है।

2.2 भूमि उपयोग का वर्गीकरण :-

भूमि उपयोग को मुख्य-छे भागों में बांटा गया है जो निम्नानुसार है:-

- 1- आवासीय
- 2- वाणिज्यिक
- 3- औद्योगिक
- 4- सार्वजनिक अर्ध सार्वजनिक
- 5- अनोद-प्रमोद
- 6- यातायात

१११ आवासीय भू-उपयोग :-

इसमें आवासीय भवन तथा आवास हेतु सुरक्षित भूखण्ड का समावेश होता है। योजना इकाई क्र. 3 में आवासीय उपयोग हेतु वर्तमान में 145.7 हेक्टर भूमि उपयोग में लाई जा रही है।

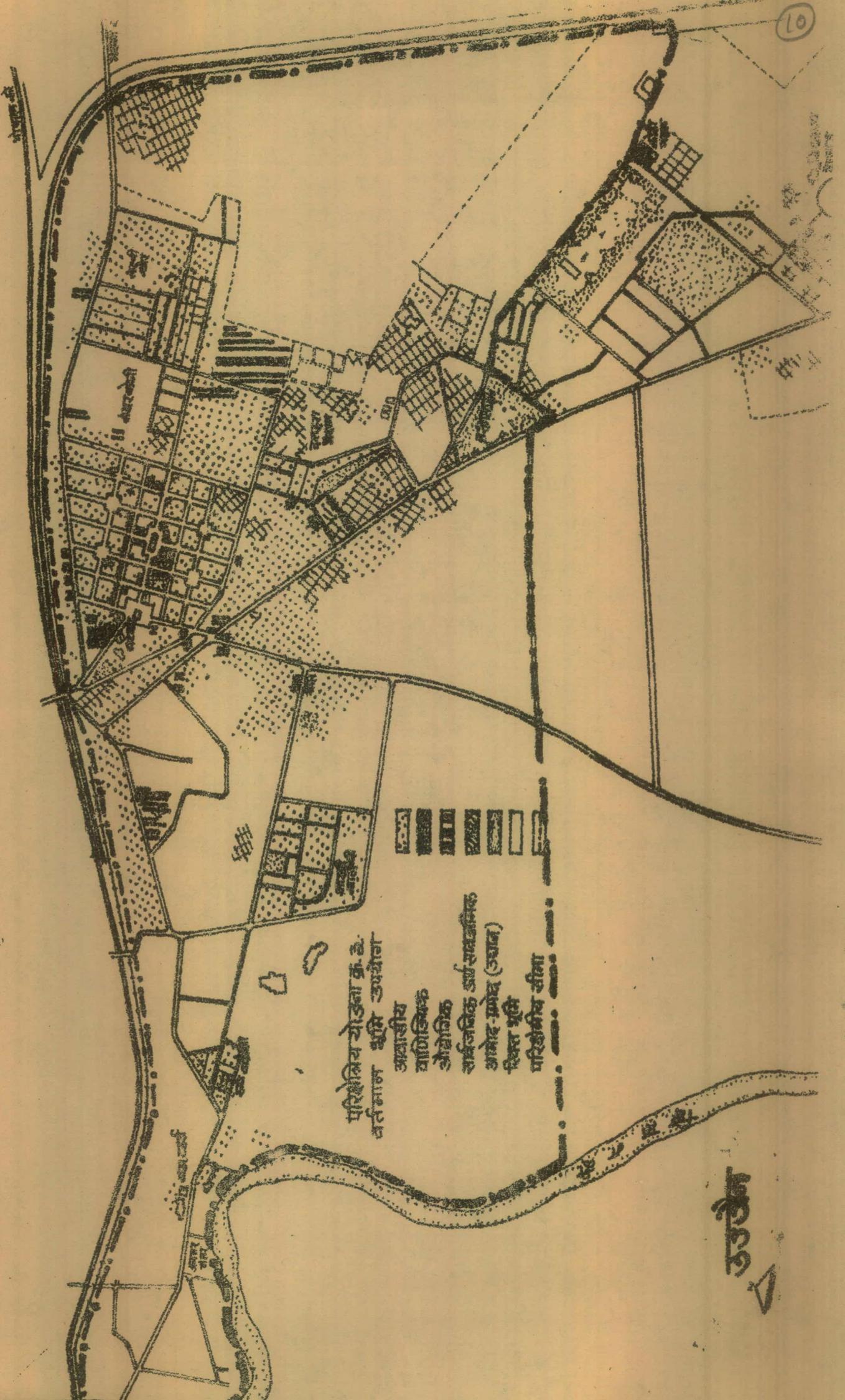
१२१ वाणिज्यिक भू-उपयोग :-

इस इकाई में घंटाघर से शहीद पार्क तथा इससे जुड़े मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां विद्यमान है तथा भूतल से ऊपर के तल अधिकांशतः आवासीय उपयोग में लाये जा रहे हैं। इसके अतिरिक्त दशहरा मैदान अनुपूरक योजना के बहुत छोड़े भागों में वाणिज्यिक उपयोग हेतु दूकानों का निर्माण किया गया है। वैसे इस क्षेत्र में अन्य आवासीय भू-खण्डों को वाणिज्यिक उपयोग में बदला जा रहा है क्योंकि इस इकाई क्षेत्र में जो नई कॉलोनियां विकसित हो चुकी है, वे जो कतिपय पर में विद्यमान है, उनके लिये मुख्य वाणिज्यिक केन्द्र साधनगर ही है।

अतः वर्तमान में वाणिज्यिक क्षेत्र को 9 हेक्टर में विद्यमान है जो बढ़ाना आवश्यक है।

१३१ औद्योगिक भू-उपयोग :-

इस इकाई में करीब 6.5 हेक्टर भूमि में उद्योग स्थापित हैं जिसमें



परिशोभित योजना क्र. 2.  
 वर्तमान भूमि उपयोग  
 अव्यवस्थित  
 वाणिज्यिक  
 औद्योगिक  
 सर्वजनिक एवं सार्वजनिक  
 आमेद-प्रदेव (उद्यान)  
 रिक्त भूमि  
 परिशोभित रीति

उत्तर

उद्योगों के पास स्थित कुटी भूमि भी सम्मिलित है । विद्यमान उद्योगों में कबेलू कारखाना, दाल मिले, आरा मशीन, पावरलूम आदि है । इनमें कबेलू कारखाना तथा दाल मिल को यथावत रखा जावेगा तथा आरा मशीन वा पावरलूम असंगत भूमि उपयोग होने से पावरलूमों को औद्योगिक क्षेत्र में निर्मित पावर लूम शेड में तथा आरा मशीनों को योजना इकाई क्र. 2 में स्थानांतरित किया जावेगा ।

#### 141 सार्वजनिक अर्ध सार्वजनिक भू-उपयोग :-

इसमें शैक्षणिक, अस्पताल, धार्मिक, सामाजिक, सांस्कृतिक केन्द्र, कार्यालय तथा जनसुविधा हेतु उपयोग में लाये जा रहे भूमि तथा भवन आदि सम्मिलित हैं ।

इस इकाई में वर्तमान में एक कन्या महाविद्यालय, एक पी.जी.बी.टी. महाविद्यालय तथा 5 उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, 4 माध्यमिक शालाएं, 4 डिस्पेन्सरी तथा एक मठ विद्यमान है ।

इस तरह उपरोक्त हेतु वर्तमान में 2 हेक्टर भूमि उपयोग में लाई जा रही है ।

#### 151 आनोद-प्रमोद भू-उपयोग :-

इस उपयोग में उद्यान, पिड़ियाघर आदि शामिल किये गये हैं । इस इकाई में उपयोग हेतु केवल 8.4 हेक्टर भूमि ही उपलब्ध है जो कि निवेश की दृष्टि से बहुत कम है ।

#### 161 यातायात भू-उपयोग :-

इस भूमि उपयोग में रेल्वे लाइन, रेल्वे यार्ड, मार्ग आदि सम्मिलित किये गये हैं । इस हेतु वर्तमान में 62.5 हेक्टर भूमि उपयोग में लाई जा रही है ।

उपरोक्त भूमि उपयोगों का वर्गीकरण प्रतिशत सड़ित निम्न सारणी में दिया जा रहा है :-

अनु क्र.	भू-उपयोग का प्रकार	क्षेत्रफल हेक्टर में	प्रतिशत
1	2	3	4
1-	आवासीय	145.7	57.56 प्रतिशत
2-	धार्मिक	9.0	3.57 प्रतिशत
3-	औद्योगिक	6.5	2.57 प्रतिशत
4-	सार्वजनिक अर्ध सार्वजनिक	21.0	8.29 प्रतिशत
5-	आनोद प्रमोद	8.4	3.32 प्रतिशत
6-	यातायात	62.5	24.69 प्रतिशत
		253.1	100.00 प्रतिशत

2.3 असांत भूमि उपयोग :-

इस ड्रॉइंग में निम्नलिखित भूमि उपयोग निवेश की दृष्टि से असांत भूमि उपयोग में माने गये हैं जो कि अन्यत्र स्थानान्तरित किये जाये है :-

- 111 साधकनगर में स्थित कारखानों को योजना ड्रॉइंग क्र. 4 में स्थानान्तरित किया जाना प्रस्तावित है तथा रिक्त होने पर उनका उपयोग वाणिज्यिक/आवासीय होगा ।
- 121 वर्तमान कृषि फार्म योजना ड्रॉइंग क्र. 3 से योजना ड्रॉइंग क्र. 5 में स्थानान्तरित होने पर पूरे क्षेत्र आवासीय उपयोग में लाया जायेगा ।
- 131 गण्डाकीज के साथी स्थित आररा फार्म में योजना ड्रॉइंग क्र. 2 में स्थानान्तरित करना प्रस्तावित है रिक्त भूमि का उपयोग आवासीय होगा ।
- 141 अजवा डो हारी उपडाउन्ड में संयोजित भावरतुन, उद्योग विभाग द्वारा विकसित औद्योगिक क्षेत्र में स्थानान्तरित करना प्रस्तावित है रिक्त होने पर उसका उपयोग वाणिज्यिक आवासीय होगा ।

परिक्षेत्रिक योजना के प्रावधान :-

3.1 विकास योजना के प्रावधान :-

योजना इकाई क्र. 3 पूर्णतः नये विकास की परिधि में आता है। इसमें साधकनगर इकाई तथा अन्य आवासीय कारभोरों सम्मिलित होती हैं।

विकास योजना उच्चतम में वर्णित वर्तमान भूमि उपयोग को सम्मिलित करते हुये भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया है जिनका वर्गीकरण तथा क्षेत्रफल नीचे दिये गये सारणी अनुसार है :-

प्रस्तावित भू-उपयोग वर्गीकरण :- विकास योजना के अनुसार 3-सा-1

योजना इकाई क्रमांक	आवासीय	वाणि-ज्यिक	औद्योगिक	सार्व. अ. सा.	आसोद प्रसोद	यातायात योग
1	2	3	4	5	6	7 8
3	202	42	20	69	81	142 556

3.12 असंगत भू-उपयोग :-

अन्य निवेश इकाइयों से इस इकाई क्षेत्र में स्थानांतरित होकर आने वाले भूमि उपयोग निम्नानुसार है :-

- 1- मेटल एवं प्लास्टिक उद्योग
- 2- साप्ताहिक बाजार
- 3- यातायात सेन्सीज
- 4- कवाड़ी बाजार
- 5- कैलाश टॉकीज
- 6- धोबी घाट

3.13 निवेश इकाई शांति सेन्टर :-

इस निवेश इकाई को 7 आवासीय वृत्तों में विभाजित किया गया है तथा परिक्षेत्र स्तरीय शांति सेन्टर हेतु प्रत्येक परिक्षेत्र में 4 हेक्टर भूमि का प्रावधान है। निवेश इकाई क्र. 3 में प्रस्तावित 71,000 जनसंख्या हेतु साधकनगर शांति सेन्टर का प्रावधान किया गया है।

3.14 आवासीय परिक्षेत्र :-

इस परिक्षेत्र को विकास योजना में 7 आवासीय वृत्तों में विभक्त किया गया है तथा इसके लिये 202 हेक्टर भूमि का प्रावधान है जिसमें 71 हजार

जनसंख्या के तन्नायोजन का प्रावधान है । इस परिक्षेत्र का आवासीय घनत्व 350 व्यक्ति प्रति हेक्टर होगा । इसमें माधवनगर इन्ड्रिज प्रतिक वस्तियां, सिन्धी कॉलोनी, नीमगांवा, साहस वैशन सम्मिलित है तथा आर्थिक दृष्टि से कज्जोर वर्ग के व्यक्तियों के लिये भी इस परिक्षेत्र में प्रावधान रखा है ।

3.15 आवासीय घनत्व सीमा :- 3-सा-2  
क्षेत्रफल हेक्टर में एवं जनसंख्या हजारमें

वृत्त खण्ड	निम्न घनत्व		मध्यम घनत्व		उच्च घनत्व	
	क्षेत्र.	जन.	क्षेत्र.	जन.	क्षेत्र.	जनसंख्या
1	2	3	4	5	6	7
1-	--	--	--	--	8.1	3.0
2-	--	--	--	--	60.7	22.5
3-	--	--	12.2	3.0	20.3	7.5
4-	--	--	--	--	20.2	7.5
5-	--	--	12.2	3.0	--	--
6-	--	--	8.1	2.0	--	--
7-	20.2	2.5	--	--	--	--
	20.2	2.5	32.4	8.0	109.3	40.5

उच्च घनत्व		योग औसत			
क्षेत्र.	जनसंख्या	क्षेत्रफल	जनसंख्या	घनत्व	
8	9	10	11	12	
20.2	10.0	28.3	13.0	460	
8.1	4.0	68.8	26.5	285	
--	--	32.4	10.5	225	
12.2	6.0	32.4	13.5	415	
--	--	12.2	3.0	245	
--	--	8.1	2.0	245	
--	--	20.2	2.5	125	
40.5	20.2	202.4	71.00	350	

3.16 आय वर्ग अनुसार क्षेत्र एवं जनसंख्या वितरण :- 3-सा-3  
क्षेत्रफल एवं जनसंख्या हजार में

अल्प आय वर्ग		निम्न आय वर्ग		मध्यम आय वर्ग		उच्च आय वर्ग		जनसंख्या	
क्षेत्र	जन.	क्षेत्र	जन.	क्षेत्र	जन.	क्षेत्र	जन.	क्षेत्र	जन.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
75.0	17.0	51.0	18.5	42.3	24.0	38.6	11.5	202.4	71

3.17 स्वास्थ्य सुविधाएं :-

3-सा-4

नगर स्तरीय				निवेश इकाई स्तर		घृत खण्ड स्तर		
साधारण चिकित्सालय	विशेष चिकित्सा.	औषधालय/पुनामी आयुर्वेदिक	परिचर्या एवं प्रसूति गृह	जौटा औष- धालय	वर्त.	प्रस्ता.	वर्त.	प्रस्ता.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
					1	1	1	7

3.18 शैक्षणिक सुविधाएं :-

3-सा-5

नगर स्तर				निवेश इकाई स्तर		घृत खण्ड स्तर				
विश्व विद्या.	तकनीकी एवं उच्च- माध्यम	महा विद्यालय	उच्चतर मा. वि.	माध्यमिक विद्यालय	प्राथमिक विद्यालय	पूर्व प्रा. विद्या.	वर्त.	प्रस्ता.	वर्त.	प्रस्ता.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		2	2	1	2	6	13	24	8	

परिक्षेत्रिक योजना के प्रस्ताव :-

अध्याय-चार

4.1 योजना के उद्देश्य एवं लक्ष्य :-

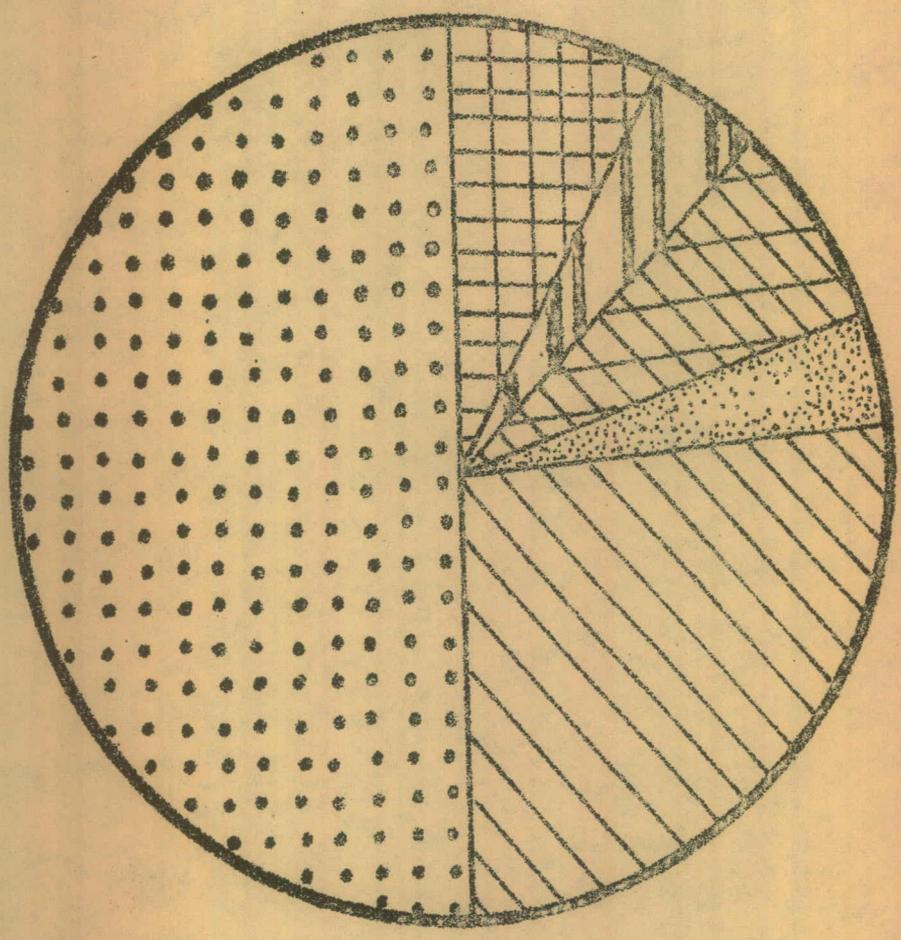
नगर के सुनियोजित विकास हेतु विकास योजना तैयार की जाती है। यह आवश्यकता इस तथ्ये पर सूस की गई कि यदि नगर का सुनियोजित ढंग से विकास नहीं होता है तो नगर में कड़ी भी आगों हेतु आवश्यक चौड़ाई न रखते हुये भवनों का निर्माण कर दिया जावेगा तथा इन भवनों के आसपास कोई खुली भूमि नहीं छोड़ी जावेगी। परिणामतः नगर की जनसंख्या में वृद्धि होने पर इन कम चौड़े आगों पर आतायात का दबाव अधिक हो जाता है जिससे कि अव्यवस्था के साथ मनुष्य के जानमाल को भी ब्रारा उत्पन्न हो जाता है तथा ऐसे स्थान पर कई बड़ी दुर्घटना भी घटित होती रहती है। सुनियोजित ढंग से निर्मित ऐसे भवनों में उचित रूप से या किन्हीं-किन्हीं भवनों में पूर्णरूप से दबा एवं प्रकाश की कमी होने से जन स्वास्थ्य पर हानिकारक प्रभाव पड़ता है। ऐसी वस्ती में खुले स्थानों का अभाव होता है जिससे क्षेत्र के बच्चे खेल का मैदान न पाने से सड़कों पर खेलते है जिससे अप्रिय घटनाएं उत्पन्न होती हैं। इन सबसे कारणों से नगर के विकास के लिये सुनियोजित विकास योजना की आवश्यकता प्रतिपादित की गई है जिससे कि आवश्यकतानुसार प्रत्येक आगों की चौड़ाई, खुले स्थानों का प्रावधान अन्य सुब सुविधाएं कार्य क्षेत्र से दूरी का उचित ढंग से समन्वय हो सके जिससे कि आवागमन की समस्या उत्पन्न न हो आदि विषय पर पूर्ण विचार कर प्रस्ताव किये जाते है। आने वाले 20 वर्षों की जनसंख्या वृद्धि के अनुपात में भावी आवश्यकताओं का अनुमान लगा कर उपरोक्त सभी प्रावधानों का नगर की विकास योजना में आकलन किया जाता है।

किसी नगर की विकास योजना बनाना एक ऐसी प्रक्रिया है जो लगातार जारी रहती है। नागरिकों व्दारा अनुभव की गई नगर की समस्याओं के समावेश हेतु समय-समय पर विकास योजना में परिवर्तन हो सके इसका प्रावधान भी रखा जाता है। विकास योजना प्रभावशील होने के पश्चात अनुभव की गई कठिनाईयों को दूर करते हुये योजना इकाई हेतु ऐसे विस्तृत प्रावधान तथा नियम परिक्षेत्रिक योजना में रखे जाते है जिससे कि जन साधारण को विकास में आने वाली कठिनाईयों का सामना न करना पड़े। यह परिक्षेत्रिक योजना इसी उद्देश्य एवं लक्ष्य हेतु तैयार की गई है।

4.2 जनसंख्या :-

सन् 1991 तक उज्जैन नगर की जनसंख्या का अनुमान 4.5 लाख लगाया

कुड्डोल  
 प्रस्तावित भूमि उपयोग  
 योजना इकाई क्रमांक-3



भूमि उपयोग	संकेत	क्षेत्रफल	प्रतिशत
आवासीय		281.5 हेक्टर	51.75
वाणिज्यिक		40.0 "	7.35
औद्योगिक		24.5 "	4.50
आमोद-प्रमोद		21.0 "	3.86
सार्व. अर्ध सार्वजनिक		36.0 "	6.62
यातायात		141.0 "	25.92

गया है इस आधार पर नगर की योजना को 6 योजना इकाईयों में विभक्त किया गया तथा प्रत्येक की जनसंख्या 70 से 80 हजार के मध्य रखी गई है । इन योजना इकाईयों को आवासीय सेक्टर में विभाजित किया गया है तथा प्रत्येक सेक्टर के लिये आवश्यकतानुसार सुब्र सुविधाएं आदि का प्रावधान रखा गया है ।

योजना इकाई क्र. 3 का कुल क्षेत्रफल 544 हेक्टर है इसमें से आवासीय उपयोग हेतु 281.5 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है जिसमें 87,350 जनसंख्या का समावेश होगा ।

इस प्रकार योजना इकाई का आवासीय औषत घनत्व 310 व्यक्ति प्रति हेक्टर रखा गया है ।

4.3 योजना हेतु प्रस्तावों का विभाजन :-

योजना इकाई क्र. 3 में मुख्यतः साधनगर क्षेत्र आता है तथा इसके आसपास का क्षेत्र जैसा कि पूर्व में उल्लेखित है सम्मिलित किया गया है । इस क्षेत्र का पूर्ण क्षेत्रफल 87 हेक्टर है जो कि उपरोक्त क्षेत्रफल के अतिरिक्त है । इस इकाई में आवासीय 281.5 हेक्टर, वाणिज्यिक 40 हेक्टर, औद्योगिक 24.5 हेक्टर, सार्वजनिक अर्ध सार्वजनिक 36 हेक्टर, आनन्द प्रमोद 21 हेक्टर तथा यातायात संरचना हेतु 140 हेक्टर भूमि का प्रावधान किया गया है जो निम्न सारणी से स्पष्ट होता है :-

4-ता-1

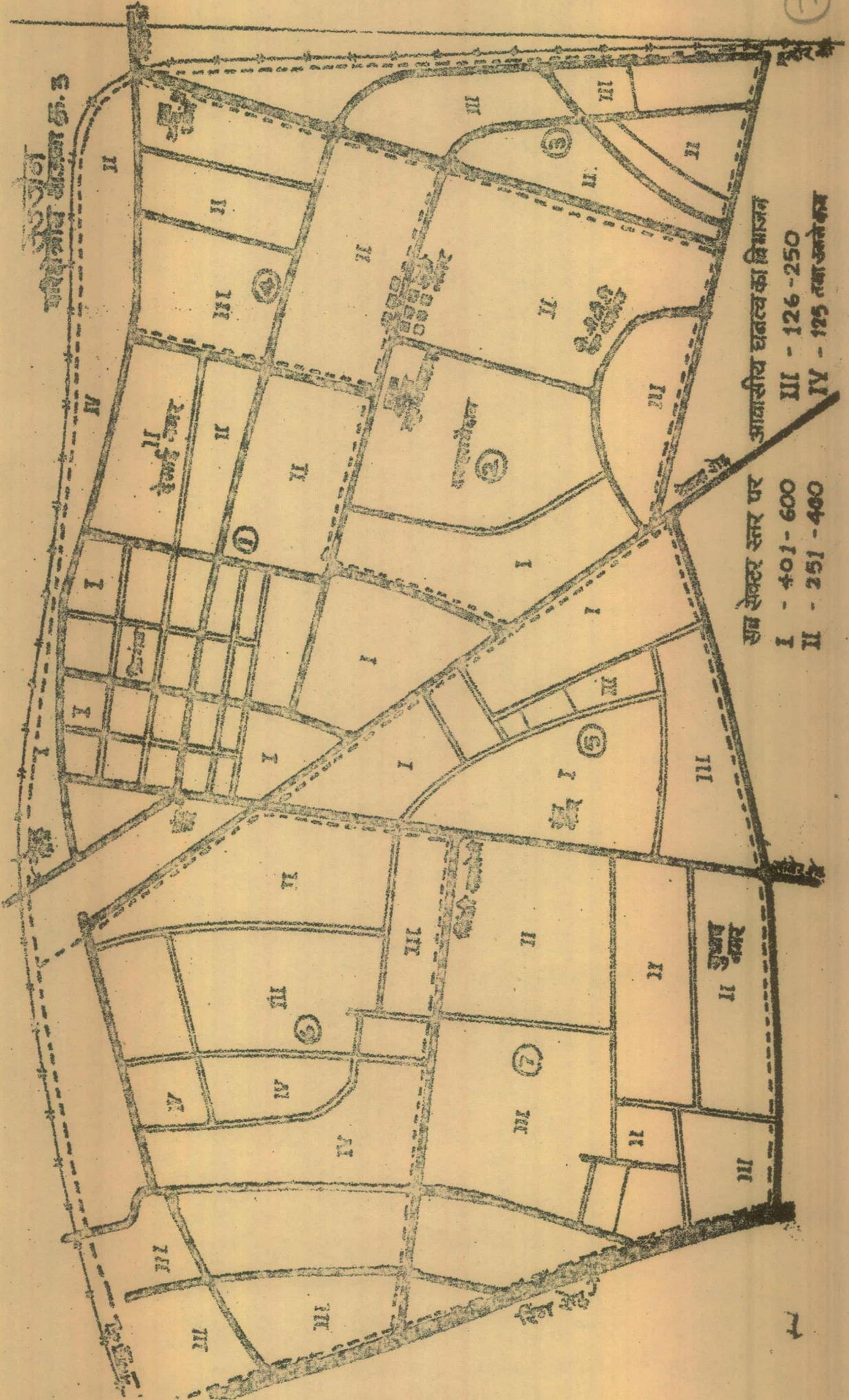
अनु क्र.	भूमि का उपयोग	क्षेत्रफल हेक्टर में	प्रतिशत
1	2	3	4
1-	आवासीय	281.5	51.75
2-	वाणिज्यिक	40.0	7.35
3-	औद्योगिक	24.5	4.50
4-	सार्व. अर्ध सार्व.	36.0	6.62
5-	आनन्द प्रमोद	21.0	3.86
6-	यातायात	141.0	25.92
योग :-		544.0	100 प्रतिशत

4.4 भूमि उपयोग का विभाजन :-

4.4.1 आवासीय :-

योजना इकाई क्र. 3 को सात आवासीय सेक्टर में बांटा गया है । इन सेक्टर का आवासीय उपयोग वर्तमान आवासीय भवनों की बनावट एवं लागत को

परिवर्तित योजना क्र. 3



सब सेक्टर स्तर पर आयतीय घनत्व का विभाजन

I - 401 - 600  
 II - 251 - 400  
 III - 126 - 250  
 IV - 125 तक उत्तरेक

वेस्ट स्टार

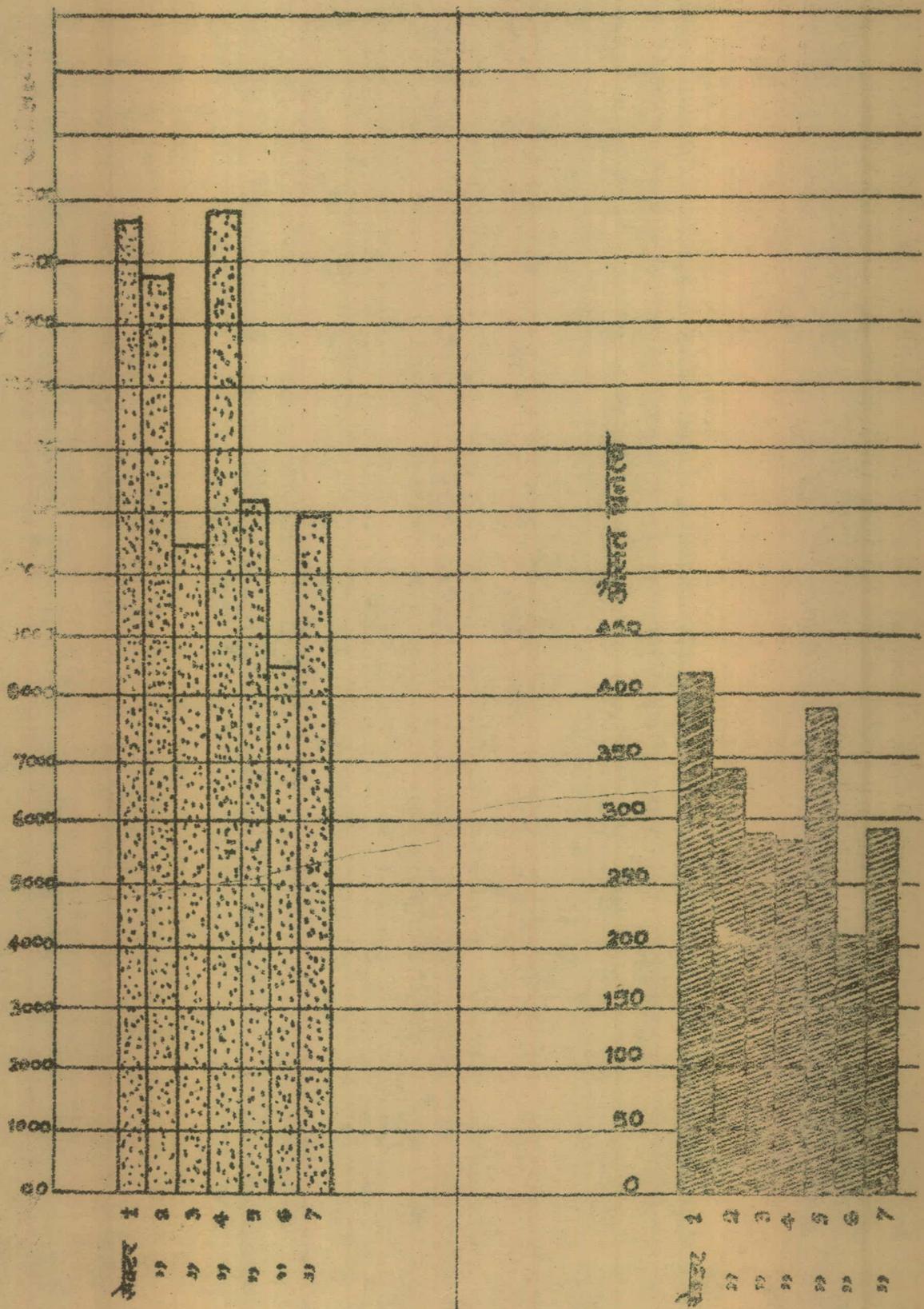
वेस्ट स्टार

वेस्ट स्टार

वेस्ट स्टार

वेस्ट स्टार

### सेक्टर स्तर पर जनसंख्या एवं जावासीय घनत्व



दृष्टिगत राखते हुये प्रत्येक सेक्टर को सब-सेक्टर में चार निम्न लिखित घनत्व में बांटा गया है :-

- 1- उच्च घनत्व                      401 से 600
- 2- मध्य उच्च                      251 से 400
- 3- मध्य घनत्व                    126 से 250
- 4- निम्न घनत्व                    125 तथा उससे कम

जनसंख्या संबंधी प्रत्येक सेक्टर के आवासीय क्षेत्र

निम्नानुसार है :-  
4-सा-2

सेक्टर क्रमांक 1	आवासीय उपयोग हेक्टर में			जनसंख्या 5
	वर्तमान 2	प्रस्तावित 3	योग 4	
1-	37	--	37	15,650
2-	24.5	17.8	42.5	14,725
3-	--	37.0	37.0	10,400
4-	38.3	29.0	57.3	15,880
5-	11.0	18.2	29.2	11,200
6-	28.0	11.8	39.8	8,500
7-	16.7	22.0	38.7	10,995
योग :-	147.7	135.8	281.5	87,350

उपरोक्त प्रत्येक आवासीय सेक्टर को पूर्व में दशायि चार आवासीय घनत्वों में विभाजित किया गया है। इन चार आवासीय घनत्वों की सीमाओं को संगणन चित्र में दर्शाया गया है तथा उसका विवरण निम्न सारणी में दिया गया है :-

4-सा-3

जनसंख्या हजार में क्षेत्रफल हेक्टर में

सेक्टर क्रमांक 1	उच्च घनत्व		मध्यम उच्च	
	क्षेत्र. 2	जनसंख्या 3	क्षेत्र. 4	जनसंख्या 5
1-	18	9.5	19	6.65
2-	6	6.3	29.5	10.325
3-	--	--	20	7.0
4-	--	--	35	12.25
5-	18	9.0	--	--
6-	--	--	10	3.5
7-	--	--	21.7	7.595
योग :-	42	21.0	135.2	47.31

क्षेत्र	समय		निम्न		योग		घनत्व
	जन.	क्षेत्र	जन.	क्षेत्र	जन.	क्षेत्र	
6	7	8	9	10	11	12	
--	--	--	--	37	15.65	423	
7	1.4	--	--	42.5	14.725	346	
17	3.4	--	--	37	10.40	281	
14	2.80	8.3	0.83	57.3	15.88	277	
11	2.21	--	--	29	11.2	386	
20	4.0	10.0	1.00	40	8.5	212	
17	3.4	--	--	39.7	10.995	282	
86	17.21	18.3	1.83	281.5	87.35	310	

4.42 वाणिज्यिक :-

विकास योजना में दिये गये प्रावधान के अनुसार योजना इकाई स्तर का वाणिज्यिक केन्द्र टावर क्षेत्र को प्रस्तावित किया गया है। वर्तमान में इसी क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियां विद्यमान है तथा नगर निगम द्वारा इस क्षेत्र में कुछ मार्गों से लगी करीब 3 से 4 मीटर चौड़ी भूमि पर कारीडार एवं उसके ऊपर आवा-तीय उपयोग हेतु अनुमति दी जा रही है। अतः पूरे क्षेत्र में अनुल्पता बनाये रखने के लिये इस प्रस्तावित वाणिज्यिक केन्द्र में पूर्व में निर्धारित भवन निर्माण के अनुल्प ही अनुज्ञा देने हेतु प्रस्ताव किये गये हैं।

वर्तमान में वाणिज्यिक क्षेत्र 9 हेक्टर में विद्यमान है इसे बढ़ाकर 40 हेक्टर किया गया है। प्रत्येक हेक्टर में वाणिज्यिक उपयोग हेतु भूमि जितमें से 4 हेक्टर भूमि में कबाड़ी बाजार गति पुराने क्षेत्र से स्थानान्तरित किया जाना है हेतु, प्रावधान इस योजना इकाई में किया गया है।

4.421 यातायात नगर :-

वर्तमान में इन्दौर गेट लेवल क्रॉसिंग के पास यातायात एजेन्सी होने से ट्रकों का आवागमन नगर के मध्य से होता है तथा यहां पर ट्रक बड़े होने से नगर में आने जाने के लिये यातायात में बहुत कठिनाई होती है। अतः यातायात नगर के लिये योजना इकाई प्र. 3 में कबिलू कारबाजें एवं रिंग रोड के मध्य 4.3 हेक्टर भूमि आरक्षित की गई है। ट्रकों के आवागमन की दृष्टि से यह स्थान उपयुक्त है क्योंकि रिंग रोड को हरीफाटक ओव्डर ब्रिज से मिलाया गया है जिससे कि आगर की ओर से आने वाले ट्रक ओव्डर ब्रिज से प्रस्तावित यातायात नगर में दिन-रात आ-जा सकेंगे तथा इन्दौर से आने वाले ट्रक सावैर रोड होते हुए नगर के बाहर से रिंग रोड से यातायात नगर पहुंच सकेंगे एवं देवात से आने वाले ट्रक इंजिनियरिंग

कालेज मार्ग से सांवेर रोड़ होते हुए मातायात नगर आ सकेंगे इसी तरह इंजिनियरिंग कालेज मार्ग से देवास रेल्वे लाईन के पास से प्रस्तावित मार्ग से ट्रक सड़की रोड़ पर केवल क्रासिंग के पास से निकलकर पत्थी के किये जा सकेंगे ।

मातायात नगर में गोशाम, ट्रक, पार्किंग, ट्रक परमत दूकाने, रेस्टोरेन्ट आदि के किये अनुमति दी जावेगी ।

4.422 सब्जी एवं फल बाजार :-

माधवनगर धाने के पास एवं कार्कीदास भान्टेसरी स्कूल के पीछे स्थित खुली भूमि सब्जी एवं फल बाजार हेतु प्रस्तावित की गई है :-

वाणिज्यिक क्विचरण विभा सांवेरी में दिया गया है :-

4-सा-4

सेक्टर क्रमांक	वाणिज्यिक उपयोग हेतु		
	वर्तमान	प्रस्तावित	योग
1	2	3	4
1-	8	14	22
2-	-	-	-
3-	-	8.5	8.5
4-	-	1.5	1.5
5-	-	1.4	1.4
6-	1	1.6	2.6
7-	-	4.0	4.0
योग :-	9	31.00	40.00

4.43 औद्योगिक :-

योजना इकाई क्र. 3 में वर्तमान दाल मिल, पावर लूम, कबेलू कारखाना एवं आरा मशीन विद्यमान है । इसी से आरा मशीन एवं पावर लूम इस योजना इकाई से स्थानान्तरित किया जाना है तथा विद्यमान कबेलू कारखाना एवं दाल मिल उद्योग बचावत रहेगा ।

इस योजना इकाई में मेटल एवं प्लास्टिक उद्योग इकाईयों हेतु 10 हेक्टर भूमि कोठी मडल के पीछे देवास रेल्वे लाईन के साथ सेक्टर क्र. 3 में आरक्षित की गई है । वर्तमान में इस इकाई में 6.5 हेक्टर भूमि में उद्योग विद्यमान है तथा इस हेतु कुल 24.5 हेक्टर भूमि का प्रावधान किया गया है ।

4.44 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक :-

सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक भूमि उपयोग में क्षेत्र के निवासियों के किये सुब-सुविधाओं के प्रावधान में स्कूल, कालेज, अस्पताल, पोस्ट आफिस, पुलिस स्टेशन, लायब्रेरी, कम्युनिटी हाल, धार्मिक एवं सांस्कृतिक आदि उपयोग में आने वाले

भवन सम्मिक्त हैं ।

योजना इकाई क्र. 3 में वर्तमान में 21 हेक्टर भूमि उपरोक्त हेतु उपयोग में लाई जा रही है जो कि प्रस्तावित जनसंख्या के लिये कम है अतः 15 हेक्टर अतिरिक्त भूमि सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक उपयोग हेतु विभिन्न सेक्टर में आरक्षित की गई है।

प्रत्येक सेक्टर में सार्वजनिक अर्ध सार्वजनिक का वर्तमान एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग निम्न सारणी से स्पष्ट होता है :-

4-सा-5

सेक्टर क्रमांक	सार्वजनिक अर्ध सार्वजनिक हेक्टर में		योग
	वर्तमान	प्रस्तावित	
1	2	3	4
1-	6	--	6
2-	5	--	5
3-	--	5	5
4-	6	5	11
5-	2	1	3
6-	2	--	2
7-	--	4	4
योग :-	21	15	36

4.441 महाविद्यालय :-

इस इकाई में 2 महाविद्यालय विकास योजना अनुसार प्रस्तावित हैं । इसमें से एक कन्या महाविद्यालय विद्यमान है तथा दूसरे महाविद्यालय हेतु औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान के पास 5.3 हेक्टर भूमि आरक्षित की गई है । इस इकाई में एक औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान तथा एक पी.जी.वी.टी. महाविद्यालय पूर्व से ही विद्यमान है ।

4.442 उच्चतर माध्यमिक विद्यालय :-

10 से 15 हजार जनसंख्या के लिये एक उच्चतर माध्यमिक विद्यालय प्रस्तावित किया जाता है । योजना इकाई में वर्तमान में 4 उच्चतर माध्यमिक विद्यालय विद्यमान है तथा 3 अतिरिक्त प्रस्तावित किये गये हैं ।

वर्तमान विद्यालयों एवं प्रस्तावित विद्यालयों की विवरण एवं क्षेत्रफल निम्न अनुसार है :-

4-सा-5

सेक्टर क्रमांक	वर्तमान स्थिति	प्रस्तावित	क्षेत्रफल हेक्टर में
1	2	3	4
1-	जात ट्रस्ट उच्चतर माध्यमिक शाला	--	3.4
2-	दांडरा पैदान	--	1.8
3-	-----	दमदमा क्षेत्र में शासकीय आवास गृहों के पीछे	2.00
4-	-----	लक्ष्मी नगर कॉलोनी के पश्चात	2.00
5-	-----	विश्व विद्यालय मार्ग पर स्थित विडित स्कूल	1.8
6-	तोकमान्न निकट उच्चतर माध्यमिक शाला	--	2.0
7-	-----	शास्त्रीनगर के पास नानावेड़ा कच्चे मार्ग पर	1.75

टीप:- इन विद्यालयों में माध्यमिक कक्षाओं के लिये प्रावधान रखा गया है तथा अन्य माध्यमिक एवं प्राथमरी शालाओं हेतु प्रावधान प्रस्तावित कॉलोनियों के अभिन्यास अनुमोदित करते समय क्षेत्रफल के आधार पर किया जावेगा।

4.443 अन्य सुविधाएं :-

पोस्ट आफिस, पुलिस स्टेशन, पुलिस चौकी, कम्युनिटी हाल, लायब्रेरी आदि सुविधाओं हेतु परिक्षेत्रिक योजना के मानचित्र में स्थल आवश्यकता अनुसार आरक्षित किये गये हैं। इन क्षेत्रों के अभिन्यास स्वीकृत करते समय उपरोक्त सुविधाओं के लिये आवश्यकता अनुसार भूखण्ड आरक्षित किये जायेंगे।

4.444 कम्युनिटी हाल :-

साधारण में वर्तमान में स्थित जिलाध्यक्ष निवास स्थानांतरित होना है क्योंकि जिलाध्यक्ष के निवास हेतु दमदमा क्षेत्र में शासकीय भवन का निर्माण किया जा चुका है अतः इस भवन को कम्युनिटी हाल में परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है।

4.445 आमोद-पगोडा :-

योजना नकाशे 9. 3 में प्राणी उद्यान के लिये 87 हेक्टर भूमि आरक्षित की गई है तथा प्रत्येक सेक्टर में उद्यान हेतु भूमि आरक्षित की गई है जिनके क्षेत्रफल का विवरण निम्नानुसार है :-

4-सा-6

सेक्टर	आवृद्ध प्रसिद्ध हेक्टर में		
क्रमांक	वर्तमान	प्रस्तावित	योग
1	2	3	4
1-	--	--	--
2-	7	--	7
3-	--	7	7
4-	1	2.7	3.7
5-	--	1	1
6-	--	1.1	1.1
7-	0.4	0.2	1.2
योग :- 8.4			
		12.6	21.0

4.46 यातायात :-

योजना इकाई क्र. 3 में से 4 से राजमार्ग गुजरते है जिनके नाम

- 1- उज्जैन-इन्दौर राजमार्ग 2- उज्जैन-देवास राजमार्ग एवं 3- उज्जैन-भरती मार्ग हैं ।

अतः यातायात संयोजना के निचे प्रस्तावित मार्गों एवं वर्तमान भागों की चौड़ाई आवश्यकतानुसार इस प्रकार रखी गई है कि भारी वाहनों का आवागमन आसानी से हो सके । इन तीनों मार्गों को मुख्य मार्ग क्र. 2 से जोड़ा गया है जिससे कि तीनों दिशाओं से आने वाले वाहन आसानी से प्रस्तावित बस स्टैण्ड जो कि साविर रोड पर योजना इकाई क्र. 4 में प्रस्तावित किया गया है को आसानी से पहुंच सकेगे। मुख्य मार्ग क्र. 2 भी योजना इकाई क्र. 4 में विद्यमान है । इस योजना इकाई में मार्गों के नाम एवं प्रस्तावित चौड़ाई निम्न तारणी में दिये जा रहे है :-

4-सा-7

क्रमांक	मार्ग का नाम	चौड़ाई	कहाँ से कहाँ तक	रिमांक
1	2	3	4	5
1-	भरती रोड	30 मीटर	अशोक टाकिस से रेलवे क्रासिंग तक	भरती रोड रेलवे क्रासिंग के बाद 60 मीटर चौड़ाई रहेगी ।
2-	नई सड़क दमदमा	30 मीटर	कोठी रोड से भरती रोड तक	
3-	रेलवे के समान्तर देवास रेलवे लाईन	24 मीटर	नई सड़क दमदमा से एम.आर. 4 तक	

4-	शासकीय कृषि फार्म मार्ग	30 मीटर	नई सड़क दमदमा से कोठी-महल के पीछे
5-	सुधा मार्ग 2	30 मीटर	कोठी रोड से रिंग रोड तक
6-	कन्या महाविद्यालय मार्ग 8 दशहरा मैदान 8	12 मीटर	नई सड़क से दमदमा से क्षणक मार्ग तक
7-	घंटाघर मार्ग	24 मीटर	नई सड़क दमदमा से घंटाघर तक
8-	दशहरा मैदान मार्ग	18 मीटर	विश्व विद्यालय मार्ग से कन्या महाविद्यालय मार्ग तक
9-	पी.जी.वी.टी. से कन्या महाविद्यालय तक	12 मीटर	पी. जी. वी. टी. से कन्या महाविद्यालय तक
10-	पी.जी.वी.टी. दमदमा मार्ग	12 मीटर	कोठी रोड से कन्या हायर सेकण्डरी स्कूल तक
11-	लक्ष्मीनगर मार्ग	18 मीटर	घंटाघर मार्ग से मस्ती रोड़
12-	ज्योतिनगर मार्ग	12 मीटर	जी.डी.टी. से घंटाघर मार्ग
13-	देवाई नगर मार्ग	18 मीटर	घंटाघर मार्ग से मस्ती रोड़
14-	क्षणक मार्ग क्र. 1	21 मीटर	मस्ती रोड़ से घंटाघर मार्ग तक
15-	क्षणक मार्ग क्र. 2	24 मीटर	घंटाघर मार्ग से विश्वविद्यालय मार्ग तक
16-	प्रींज के मार्ग	----	पथावत (वर्तमान)
17-	घंटाघर डोटे डोटे मस्ती रोड़ से शाड पेट्रोल पम्प तक	24 मीटर	यथावत (वर्तमान)
18-	साविर रोड	30 मीटर	शाड पेट्रोल पम्प से नानाखेड़ा एम.आर.-2 तक
19-	विश्वविद्यालय मार्ग	45 मीटर	नीलगंगा मार्ग से देवास रोड़ अट्राय नाके तक
20-	नीलगंगा मार्ग	24 मीटर	विश्व विद्यालय मार्ग से यंत्र महल मार्ग तक
21-	यंत्र महल मार्ग	30 मीटर	साविर रोड से क्वेलू कारखाना पौराडा तक
22-	रेलवे कॉलोनी मार्ग	24 मीटर	यंत्र महल मार्ग से रिंग रोड तक
23-	शास्त्रीनगर कॉलोनी	24 मीटर	यंत्र महल मार्ग से रिंग रोड तक
24-	चिन्तामण गणेश मार्ग	30 मीटर	रिंग रोड से चिन्तामण गणेश तक

अट्राय नाके से आगे 60 मीटर

25-	हरीफाटक ओव्हर ब्रिज	20 मीटर	रेल्वे ब्रॉसिंग से यंत्रमडल मार्ग तक
26-	रींग रोड़	30 मीटर	ओव्हर ब्रिज से क्वेलू कारखाने तक
27-	रींग रोड़	60 मीटर	क्वेलू कारखाने से क्षिप्रा ब्रिज तक
28-	नीलगंगा मार्ग	18 मीटर	गञ्घाट से इनुमान नाका चौ-राहा तक
29-	यातायात नगर मार्ग	30 मीटर	यंत्रमडल मार्ग से रींग रोड़ तक
30-	अन्डर पास मार्ग	12 मीटर	इनुमान नाका से सुभाष मार्ग
31-	नीलगंगा अग्रस्तान मार्ग	12 मीटर	यंत्रमडल मार्ग से इन्दौर गेट
32-	ग्रान्ड होटल मार्ग	15 मीटर	लेखल ब्रॉसिंग तक
	इण्ड एकांकी मार्ग रडेगा		घंटाघर से वर्तमान ओव्हर ब्रिज तक
33-	भतवाल टॉकीज मार्ग	15 मीटर	भतवाल टॉकीज से ओव्हर ब्रिज तक
34-	मोक्सा ड्राई ड्रॉफ	18 मीटर	रींग रोड़ से विश्व विद्या-लय मार्ग तक
	3,4 के मध्य का मार्ग		

4.461 पार्किंग स्थल :-

साधनगर वाणिज्यिक केन्द्र हेतु निम्न 3 पार्किंग स्थल प्रस्तावित किये जाते हैं :-

- 1- मस्ती रोड पर अशोक टॉकीज के पास टॉकीज के लिये आवश्यक खुली भूमि छोड़कर शेष खुली भूमि में ।
- 2- टावर से शहीद पार्क मार्ग सामने ड्राईंग के बाजू वाला भवन जिसके चारों ओर मार्ग निर्मित है तथा अधिकतर भाग खुला है तथा भवन जीर्ण अवस्था में है अतः टावर-शहीद पार्क मार्ग पर 18 मीटर गहराई तक भूखण्ड वाणिज्यिक उपयोग हेतु प्रस्तावित कर शेष भाग पार्किंग हेतु
- 3- संदीपनी कॉलेज का कार्यालय एवं आसपास की खुली भूमि । यह भवन भी जीर्ण अवस्था में है ।

4.462 मार्ग किनारे पार्किंग :-

साधनगर प्रस्तावित वाणिज्यिक केन्द्र में जो मार्ग 21 मीटर या उससे अधिक चौड़े है उन मार्गों पर ये पार्किंग प्रस्तावित किये गये है । इनके निर्माण के समय विस्तृत मानचित्र तैयार किया जाता है तैयार किये जावेंगे ।

टावर से मुस्तके उद्यान तक इस प्रकार का कोई पार्किंग प्रस्तावित नहीं किया गया है ।

4.463 चौराडों का विकास :-

जिन चौराडों का विकास कार्य नगर निगम या अन्य विभाग द्वारा जब हाथ में लिया जायेगा उस समय चौराडों के विकास के अभिन्यास इस विभाग से अनुमोदित करवाया जाना आवश्यक होगा ।

उक्त उपरोक्त वर्णित सर्वस्त भूमि उपयोगों की तारणी नीचे दी जा रही है जिससे कि एक दृष्टि में पूर्ण जानकारी मिल सके :-

4-ता-8

प्रत्येक सेक्टर का भूमि उपयोग विवरण :- क्षेत्रफल हेक्टर में

सेक्टर क्रमांक	आवासीय			वाणिज्यिक		
	वर्तमान	प्रस्ता.	योग	वर्तमान	प्रस्ता.	योग
1	2	3	4	5	6	7
1-	37.00	--	37.0	8.0	14.0	22.0
2-	24.7	17.8	42.5	--	--	--
3-	--	37.0	37.0	--	8.5	8.5
4-	28.3	29.0	57.3	--	1.5	1.5
5-	11.0	18.2	29.2	--	1.4	1.4
6-	28.0	11.8	39.8	1.0	1.6	2.6
7-	16.7	22.0	38.7	--	4.0	4.0
योग-	145.7	135.8	281.5	9.0	31.0	40.0
प्रतिशत			51.75			7.35
सेक्टर क्रमांक	औद्योगिक			सार्वजनिक अर्ध सार्वजनिक		
	वर्तमान	प्रस्ता.	योग	वर्तमान	प्रस्ता.	योग
8	9	10	11	12	13	
1-	1.0	--	1.0	6.0	--	6.0
2-	--	--	--	5.0	--	5.0
3-	--	10.0	10.0	--	5.0	5.0
4-	--	--	--	6.0	5.0	11.0
5-	--	--	--	2.0	1.0	3.0
6-	1.5	--	1.5	2.0	--	2.0
7-	4.0	8.0	12.0	--	4.0	4.0
योग -	6.5	18.0	24.5	21.0	15.0	36.0
प्रतिशत			4.50			6.62

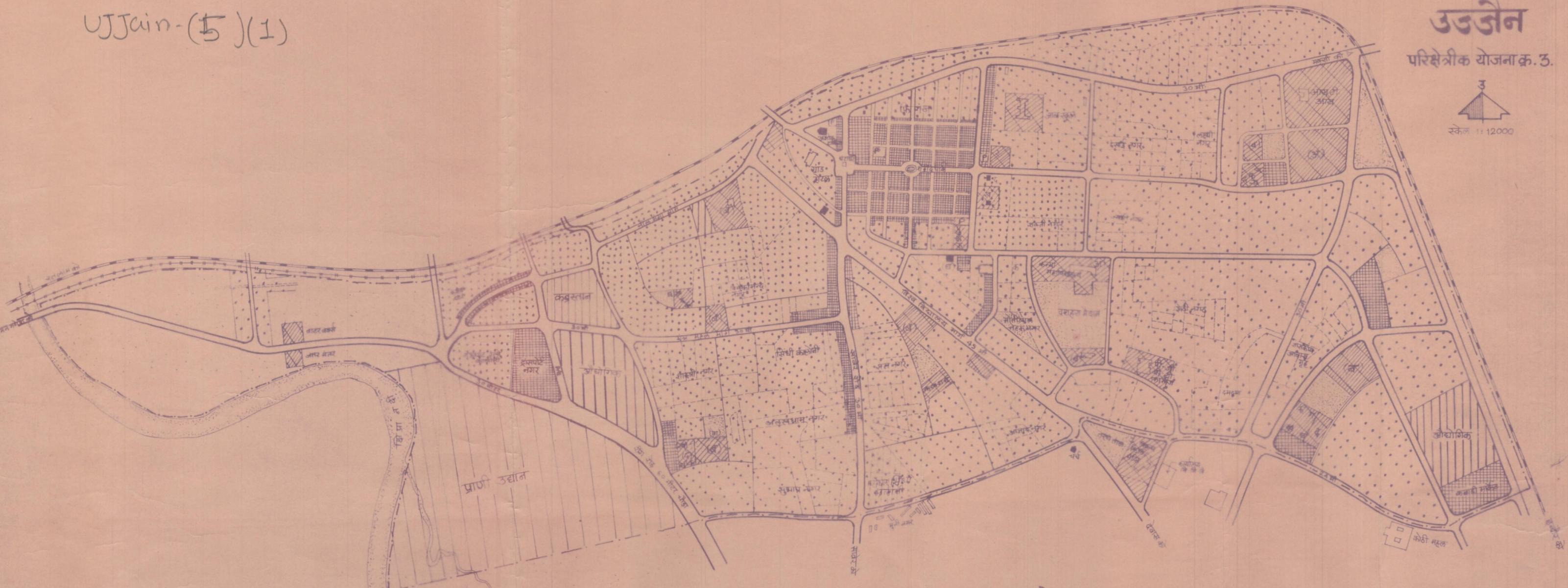
-20-

सेक्टर क्रमांक	आमोद-प्रसोद			यातायात			सेक्टर का क्षेत्रफल
	वर्त.	प्रस्ता.	योग	वर्त.	प्रस्ता.	योग	
	14	15	16	17	18	19	20
1-	--	---	--	16.0	5.0	21.0	87.0
2-	7.0	---	7.0	11.0	10.0	21.0	75.5
3-	--	7.0	7.0	--	17.5	17.5	85.0
4-	1.0	2.7	3.7	12.0	14.0	25.0	99.5
5-	--	1.0	1.00	4.5	10.0	14.5	49.1
6-	--	1.1	1.1	12.0	7.0	19.0	66.0
7-	0.4	0.8	1.2	7.0	15.0	22.0	81.9
योग -	8.4	12.6	21.0	62.5	78.5	141.0	544.0
प्रतिशत :-			3.86			25.92	

UJJain-(5)(1)

# उज्जैन

परिक्षेत्रीक योजना क्र. 3.



### संकेत

- |  |                           |  |                         |
|--|---------------------------|--|-------------------------|
|  | आवासीय                    |  | (क) पोस्ट एंड टेलिग्राफ |
|  | वाणिज्यिक                 |  | (ख) कम्युनिटी हॉल       |
|  | औद्योगिक                  |  | (ग) पुस्तकालय           |
|  | सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्व. |  | (घ) पुलिस चौकी          |
|  | (अ) कालेज                 |  | आमोद-प्रमोद (उद्यान)    |
|  | (ब) हा. से. स्कूल         |  | यातायात                 |
|  | (स) चिकित्सालय            |  | पार्किंग                |
|  | (द) डिस्पेन्सरी           |  | सेक्टर सीमा             |

नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग उज्जैन (म.प्र.)

*Signature*  
 (जी. की. उपध्याय)  
 उप-संचालक  
 नगर एवं ग्रामीण नियोजन  
 उज्जैन (म.प्र.)

Ujjain (5)(2)

# उज्जैन

परिक्षेत्रीक योजना क्र. 4



परिक्षेत्रीक योजना क्रमांक 3

परिक्षेत्रीक योजना क्रमांक 3



### संकेत

- आवासीय
- वाणिज्यिक
- सार्वजनिक अर्ध सार्वजनिक
- आमोद-प्रमोद
- बातायात
- मुख्य मार्ग
- बस स्टैण्ड
- रेलवे लाइन
- स्टेडियम
- सेक्टर सीमा
- पोस्ट एंड टेलिग्राफ
- कम्युनिटी हॉल

नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग उज्जैन

*Aurpath*  
उज्जैन की आशा  
उज्जैन की आशा  
नगर एवं ग्रामीण नियोजन  
उज्जैन (म.प्र.)

5. परिक्षेत्रिक नियम :-

5.1 आवासीय क्षेत्रों का विकास :-

उत्तम विकास योजना में दिये गये अध्याय 15 के भाग 15-31 से 15-33 तक के प्रावधान अथागत रहेंगे ।

5.2 आवासीय क्षेत्र हेतु निर्मित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात आदि के नियम

5.21 वर्तमान में निर्मित क्षेत्र हेतु नियम

5-सा-1

क्र.	भूखण्ड का आकार	निर्मित क्षेत्र	अधिकतम
1	2	3	
1-	90 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल वाला भूखण्ड	75 प्रतिशत	
2-	90 वर्गमीटर से 180 वर्गमीटर तक के भूखण्ड	66 प्रतिशत	
3-	180 वर्गमीटर से बड़े भूखण्ड	60 प्रतिशत	

5.22 फर्शी क्षेत्रफल अनुपात :-

5-सा-2

क्र.	निवास इकाई घनत्व प्रति हेक्टर	फर्शी क्षेत्रफल अनुपात
1	2	3
1.	निम्नतम 110-25 निवास इकाई	0.75
2.	मध्यम 26 से 50 निवास इकाई	1.00
3.	मध्यम-उच्च 51 से 80 निवास इकाई	1.50
4.	उच्च 80 निवास इकाई से अधिक	2.00

5.23 भूखण्ड के आकार के अनुसार निर्मित क्षेत्र एवं आवश्यक खुले क्षेत्र :-

5-सा-3

अनु. क्र.	भूखण्ड का आकार (मीटर में)	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मी.)	निर्मित क्षेत्र का प्रतिशत	निर्याण का प्रकार
1	2	3	4	5
1-	4x12	48	60	पक्की

1	2	3	4	5
2-	6x12	72	60	परिचित
3-	5x15	75	60	--,,--
4-	6x15	90	60	--,,--
5-	7x15	105	55	--,,--
6-	8x16	128	55	अल्प प्रेक्षक
7-	9x15	135	55	--,,--
8-	9x18	162	50	--,,--
9-	12x18	216	50	--,,--
10-	12x21	252	40	पृथक
11-	12x24	288	40	--,,--
12-	15x21	315	40	--,,--
13-	15x24	360	40	--,,--
14-	15x27	405	40	--,,--
15-	18x27	486	40	--,,--
16-	18x30	540	40	--,,--
17-	20x30	600	40	--,,--
18-	21x36	756	35	--,,--
19-	24x36	864	35	--,,--
20-	25x30	750	35	--,,--

आवश्यक खुला क्षेत्र एम.ओ.एस. मीटर में			
अनु. क्र.	साभने	बाजू	मीछे
	6	7	8
1-	3.0	0/0	1.5
2-	3.0	,,	1.5
3-	3.0	,,	1.5
4-	3.0	,,	1.5
5-	3.0	,,	1.5
6-	3.0	2.5	1.5
7-	3.0	2.5	1.5
8-	3.5	,,	2.0
9-	3.5	,,	2.0
10-	3.5	2.5/2.5	2.0
11-	4.5	--,,--	2.5
12-	3.5	3/3	2.0
13-	4.5	--,,--	2.5
14-	6.5	--,,--	2.5
15-	6.5	3.5/2.5	2.5
16-	7.5	3.5/2.5	3.0
17-	7.5	3.5/3.0	3.0

अनु. क्र.	सामने 6	बाजू 7	पीछे 8
18-	8.5	4.5/3.5	3.0
19-	8.5	4.5/3.5	3.0
20-	7.5	4.5/3.5	3.0

टीप :- **अ** स्कूटर गेरेज :- 9x15 एवं 9x18 मीटर आकार के भूखण्ड में स्कूटर गेरेज की अनुमति दी जा सकेगी । उपरोक्त सारणी में उल्लेखित निर्मित क्षेत्र के प्रतिशत में गेरेज का क्षेत्रफल सम्मिलित होगा ।

**ब** कार गेरेज :- कार गेरेज 12x18 मीटर एवं उससे अधिक आकार के भूखण्डों के लिये निम्न शर्तों पर स्वीकार किया जावेगा :-

- 1 एक गेरेज दाहिनी ओर निर्मित किया जावेगा ।
- 2 गेरेज निर्मित करने की दशा में गेरेज की ओर खुली भूमि 3 मीटर से कम चौड़ी नहीं छोड़ी जावेगी ।
- 3 गेरेज के लिये निर्मित क्षेत्रफल भूखण्ड के क्षेत्रफल के 7 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा ।
- 4 गेरेज की लम्बाई साढ़े सात मीटर से अधिक नहीं होगी ।
- 5 उपरोक्त सारणी में इन भूखण्डों के लिये दिये गये निर्मित क्षेत्र के प्रतिशत में गेरेज का क्षेत्रफल सम्मिलित होगा ।

#### 5.24 पोर्टिको :-

2.5 मीटर की चौड़ाई तथा 4.5 मीटर की लम्बाई के केन्टी ली-वर पोर्टिको हेतु अनुमति दी जा सकेगी तथा इसकी ऊंचाई लिन्टल लेवल से अधिक नहीं होगी ।

#### 5.25 चौहद्दी दीवार की ऊंचाई :-

इस प्रकार की दीवार की ऊंचाई सामने की ओर 1.5 मीटर एवं अन्य दिवाले 2 मीटर से अधिक ऊंची नहीं होगी तथा कोने वाले भूखण्ड में मार्ग की ओर बाजू वाली दीवार की ऊंचाई 1.5 मीटर से अधिक नहीं होगी ।

#### 5.26 भवन की ऊंचाई :-

भवन जिस मार्ग पर स्थित है उस मार्ग की चौड़ाई तथा प्रकान के सामने स्थित खुले स्थान को जोड़कर चौड़ाई के डेढ़ गुना से अधिक भवन की ऊंचाई नहीं होगी ।

5.27 अभिन्यास का अनुमोदन :-

कॉलोनी के अभिन्यास नगर एवं ग्रामीण नियोजन व्दारा स0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 29 के अन्तर्गत प्रस्तुत आवेदन पर धारा 30 के अन्तर्गत अनुमति निवेश संबंधी प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुये दी जावेगी ।

5.28 स्थानीय दुकाने :-

कॉलोनी के कुल क्षेत्रफल के एक प्रतिशत के बराबर क्षेत्र में कॉलोनी में स्थानीय दुकानों की अनुमति दी जा सकेगी ।

5.29 आवासीय क्षेत्रों के अभिन्यास में निवेश की दृष्टि से उपयुक्त स्थान पर संगठित बाजार के साथ निवेशा स्थल का अनुमोदन नगर एवं ग्रामीण नियोजन व्दारा अभिन्यास स्वीकृति के समय किया जा सकेगा ।

5.30 समूह आवास :-

समूह आवास सामान्यतः इस प्रकार नियोजित किये जावेंगे जिससे कि सामान्य मार्ग एवं भूखण्ड का उप विभाजन न हो सके परन्तु अभिन्यास में प्रस्तावित किसी ऐसे भूखण्डों से बनने वाले जगह जिसके चारों ओर मार्ग हो समूह आवास के लिये अनुमति दी जा सकेगी ।

इस प्रकार के प्रस्तावित क्षेत्र में निवास करने वाले व्यक्तियों की आर्थिक दशा एवं आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुये समूह आवास हेतु अभिन्यास बनाया जावेगा तथा निम्नांकित सामूहिक आवासगृह योजना हेतु स्वीकृति दी जावेगी ।

१ एक बहुमंजिले भवन हेतु पहुँच, पहुँच मार्गों तथा पदचारी पथों व्दारा उपलब्ध की जावेगी ।

२ दो समूह आवास में या बहुमंजिले भवनों में भूखण्ड की चौड़ाई 30 मीटर से कम नहीं होगी ।

३ तीन समूह आवासों में या बहुमंजिले भवनों में भवन की ऊँचाई किसी भी दशा में 20 मीटर से अधिक नहीं होगी ।

४ चार समूह आवास के बड़े जगह में तथा बहुमंजिले भवन में न्यूनतम अन्तर किसी दशा में सबसे ऊँची जगह की ऊँचाई के आधे से कम नहीं होगा ।

५ पाँच पार्किंग के स्थानों एवं सेवा सुविधाओं हेतु पर्याप्त प्रावधान रखना जरूरी है । भूतल पर पार्किंग देने की दशा में उतना निर्दिष्ट क्षेत्र अतिरिक्त दिया जावेगा ।

६ छे चार मंजिले से अधिक मंजिले वाले भवनों हेतु उपयुक्त सीढ़ियों एवं लिफ्ट की व्यवस्था करनी होगी ।

॥सात॥ इस प्रकार के भवनों हेतु निम्नानुसार आवश्यक खुला क्षेत्र ॥एच.ओ.रत.॥ प्रस्तावित किये जाते हैं :-

- ॥अ॥ सामने से भवनों की ऊंचाई का 1/2 या कम से कम 8.5 मीटर अनिवार्य रूप से ।
- ॥ब॥ बाजू से भवनों की ऊंचाई का 1/4 या 4.5 अनिवार्य रूप से ।
- ॥स॥ पीछे भवन की ऊंचाई का 1/4 या 4.5 मीटर जो भी अधिक हो ।

5.3। समाज के कम्पोर वर्ग हेतु आवासीय क्षेत्र :-

इन आवासों हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 45 वर्गमीटर तथा अधिकतम आकार 80 वर्गमीटर रहेगा एवं कुल क्षेत्रफल का 2 से 4 प्रतिशत क्षेत्र सेवा सुविधाओं हेतु तथा 4 से 6 प्रतिशत क्षेत्र खुला रखना आवश्यक होगा । भूखण्डों का कुल क्षेत्र 55 से 60 प्रतिशत रहेगा । ये प्रावधान सिर्फ समाज के कम्पोर वर्ग हेतु विकसित किये जाने वाले आवासीय क्षेत्र के लिये ही रहेगा ।

5. पार्किंग स्थल :-

मार्ग के बाजू में प्रत्येक पार्किंग इकाई हेतु उपयुक्त स्थलों पर 42 वर्गमीटर स्थान का प्रावधान किया जावेगा । एक पार्किंग इकाई हेतु निम्नानुसार स्थान प्रस्तावित हैं :-

- ॥एक॥ एक मोटर गाड़ी 29 वर्गमीटर
- ॥दो॥ दो स्कूटरों, साइकिल रिक्शा हेतु 6 वर्गमीटर
- ॥तीन॥ पांच साइकिलों हेतु 7 वर्गमीटर

योग - 42 वर्गमीटर

100 वर्गमीटर क्षेत्र तक के भूखण्डों हेतु पार्किंग स्थान अनिवार्य नहीं समझे जावेंगे । अन्य स्थानों पर पार्किंग स्थान की एक इकाई स्थापित करने हेतु निम्नानुसार मापदंड प्रस्तावित किये जाते हैं :-

5-सा-4

अनु. क्र.	गतिविधियों का विवरण	पार्किंग स्थानों हेतु एक इकाई मापदंड
1	2	3
1-	समूह गृहों हेतु	प्रति 20 निवास
2-	आवासीय हेतु	प्रति 200 वर्गमीटर कारपेट क्षेत्र
3-	दुकानों हेतु	प्रति 100 वर्गमीटर कारपेट क्षेत्र
4-	डोटल हेतु	प्रति 6 कमरे
5-	शिक्षण संस्थाओं हेतु	प्रति 100 वर्गमीटर के कारपेट क्षेत्र
6-	स्वास्थ्य हेतु	प्रति 20 पंलग या उनके भाग
7-	सभा भवन	प्रति 30 कुर्सी
8-	शासकीय व्यापारिक कार्यालय	प्रति 100 वर्गमीटर या उनके भाग
9-	औद्योगिक	प्रति 200 वर्गमीटर या उनके भाग
10-	संग्रहित क्षेत्र	प्रति 150 वर्गमीटर या उनके भाग

5.33 पावर लाइन स्थिति तथा आसपास के क्षेत्र के विकास के बारे में निर्दिष्ट:-

पावर लाइन के क्षेत्रों तथा आसपास निम्न तारणी में दिखाये अनुसार स्थान सुरक्षित रखा जावेगा तथा इन स्थानों पर किसी भी प्रकार का विकास नहीं किया जावेगा ।

5-सा-5

क्र.	वर्ग	सीमित अन्तर	
		तीखा 1 मीटर में 3	आड़ा 1 मीटर में 4
1-	निम्न माध्यम वोल्टेज लाइन	2.5	1.2
2-	33 के.बी.ए. तक वोल्टेज लाइनें	3.7	2.0
3-	33 के.बी.ए. से अधिक वोल्टेज लाइन	0.7 + 0.3 अतिरिक्त हेतु के	0.2
		33 के.बी.ए. के भागों पर	अतिरिक्त हेतु 33 के.बी.ए. या भागों पर

5.4 वाणिज्यिक क्षेत्रों का विकास :-

5.41 साधनगर वाणिज्यिक केन्द्र :-

- 1 एक परिषेत्रिक योजना में प्रस्तावित वाणिज्यिक केन्द्र में दुकान/आवास हेतु निर्माण की अनुमति दी जावेगी ।
- 2 दो इस वाणिज्यिक केन्द्र के वर्तमान मार्गों की चौड़ाई यथावत रहेगी ।
- 3 तीन निर्मित क्षेत्र 30 प्रतिशत से अधिक की अनुमति नहीं होगी तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 2.5 होगा ।
- 4 चार नगर निगम उच्चैयन वदारा प्रभावशील कार्यकार हेतु नियम यथावत रहेंगे ।
- 5 पांच 100 वर्गमीटर या उससे अधिक के भूखण्ड पर वाणिज्यिक भवन हेतु अनुमति, दिये गये पार्किंग प्रावधान के लिये क्षेत्र आरक्षित करके दी जावेगी ।
- 6 छै वाणिज्यिक भूखण्ड का क्षेत्रफल 400 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा ।

5.42 संगठित बाजार :-

- 1 एक संगठित बाजार हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 400 वर्गमीटर से अधिक होना आवश्यक है ।
- 2 दो वाणिज्यिक उपयोग हेतु भूखण्ड का 50 प्रतिशत स्वीकृत किया जावेगा तथा शेष क्षेत्रफल पार्किंग स्थल, वैहृय मार्गों एवं मनोरंजन हेतु आरक्षित किया जावेगा ।
- 3 तीन निर्मित क्षेत्र 30 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 2.5 होगा ।
- 4 चार संगठित बाजार में सेसमेन्ट की अनुमति दी जा सकेगी तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात में इसकी गणना नहीं की जावेगी ।

5.43 निर्मित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात :-

5-सा-6

निर्मित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात :-

अनु क्र.	भूखण्ड अन्तर्गत क्षेत्र	भूखण्ड निर्मित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्रफल अनुपात	
1-	नगर केन्द्र	50 प्रतिशत	80 प्रतिशत	2.5
2-	निवेश डकॉर्ड केन्द्र	50 प्रतिशत	80 प्रतिशत	2.5
3-	वृत्त खंडस्तर	50 प्रतिशत	80 प्रतिशत	1.5
4-	मात गोदावरी व शीत गृह	50 प्रतिशत	70 प्रतिशत	1.5

5.44 सिनेमा :-  
सिनेमा वाणिज्यिक क्षेत्र में दिया जा सकेगा इसके प्रावधान निम्न-  
अनुसार होंगे :-

- 1. भूखण्ड के क्षेत्रफल की गणना 2.3 वर्ग मीटर प्रति सीट से की जावेगी ।
- 2. सिनेमा भवन का निर्मित क्षेत्र 45 प्रतिशत रहेगा तथा 5 प्रतिशत सुविधाजनक स्थान हेतु रहेगा जो कि सिनेमा भवन हेतु दिये निर्मित क्षेत्र के अतिरिक्त नहीं होगा ।
- 3. आवश्यक खुले क्षेत्र 'ए.प्र.ओ.एस.' निम्नानुसार होंगे :-
  - 1- सामने 10 से 15 मीटर
  - 2- बाजू एवं पीछे 4.5 मीटर
- 4. साइकिल, स्कूटर एवं कारों हेतु आवश्यकतानुसार पार्किंग स्थल रखा जावेगा ।

5.5 औद्योगिक :-  
इस परिक्षेत्र में लघु उद्योग हेतु 40 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र की अनुमति होगी तथा भवन के सामने एवं पीछे कुली भूमि 4.5 मीटर, बाजू में 3/3 मीटर छोड़ना आवश्यक होगा ।

5.6 सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक :-  
सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक उपयोग हेतु भूखण्ड का निर्मित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात निम्न सारणी में दिये अनुसार होगा :-

5-सा-6

अनु क्र.	वर्णन	निर्मित क्षेत्र प्रतिशत	फर्शी क्षेत्रफल अनुपात
1	2	3	4
1-	महा विद्यालय	30	1.00
2-	उच्चतर माध्यमिक एवं माध्यमिक शाला	30	1.00
3-	प्राथमिक शाला एवं शिशु मन्दिर	40	1.00
4-	सि.वि.शाला एवं स्वास्थ्य केन्द्र	40	1.5
5-	आर.सी. केन्द्र एवं आर.सी. शाभक्त केन्द्र	30	1.00
6-	सार्वजनिक सभा भवन	30	1.5
7-	एवं पुस्तकालय		
7-	धार्मिक भवन	30	1.00
8-	शासकीय एवं अर्ध शासकीय कार्यालय	25	2.00

टीप:-

कार मेरेज एवं सार्डकिल स्टेन्ड 5 प्रतिशत अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र भूतल पर स्वीकार किया जा सकेगा ।

5.7

सामान्य अनुशासये :-

1- **एफ।** इन नियमों के अन्तर्गत जो प्रावधान किये गये है उनके अनुसार सभी विकास कार्य सम्पन्न किये जायेंगे यदि किसी उप विधियों एवं इन नियमों में कोई अन्तर्विरोध होगा तो इन्ही नियमों को मान्य किया जावेगा ।

2- **दो।** जो कॉलोनियां बहुत पहले नगर निगम या नगर निवेश विभाग व्दारा अनुमोदित हो चुकी है तथा उनका विकास पूर्ण नहीं हुआ है ऐसी जगह में विकास संबंधी व्यय कॉलोनाइजर से या भूखण्ड स्वामियों से वसूल कर उनका विकास, विकास प्राधिकरण नगर निगम व्दारा किया जावेगा ।

3-  
4-  
5-  
6-  
7-  
8-

1.00  
2.00

योजना का क्रियान्वयन :-

6.1 योजना का क्रियान्वयन विकास प्राधिकरण, नगर निगम, तथा उद्योग विभाग द्वारा किया जायेगा।

योजना में प्रस्तावित मुख्य मार्गों का निर्माण विकास प्राधिकरण करेगा तथा आवासीय वाणिज्यिक योजना तैयार कर आवासीय तथा वाणिज्यिक क्षेत्रों का विकास करेगा। प्राधिकरण की योजना में जो भूमि सम्मिलित नहीं होगी उसका विकास अन्य माध्यमों द्वारा किया जा सकेगा।

माधवनगर वाणिज्यिक केन्द्र में प्रस्तावित सुविधाओं हेतु निर्माण कार्य नगर निगम द्वारा किया जायेगा तथा प्रस्तावित उद्यानों का विकास भी नगर निगम द्वारा किया जायेगा।

योजना ड्राई में आरक्षित औद्योगिक उपयोग की भूमि उद्योग विभाग द्वारा अधिग्रहित कर विकसित की जा सकेगी।

6.12 मुख्य मार्गों हेतु स्थल पर सीमांकन कर विकास प्राधिकरण मुख्य मार्गों के किये भूमि का अधिग्रहण कर मुख्य मार्गों का निर्माण कर सकेगा।

6.13 प्रस्तावित भूमि उपयोग की स्थिति स्थल पर सीमांकन के पश्चात ही दर्शाई जा सकेगी।

6.14 मार्गों एवं भूखण्डों के सीमांकन के पश्चात समन्वय पर पाई जाने वाली त्रुटि को दूर करने हेतु पुनर्रक्षित सीमांकन मानचित्र को अनुमति दी जा सकेगी।

6.15 18 मीटर या उससे अधिक चौड़े मार्गों का नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग से शासन द्वारा निर्धारित शुल्क जमा कर सीमांकन करवाना आवश्यक होगा।

6.2 योजना क्रियान्वयन के प्रथम चरण की लागत

6-सा-1

अनु क्र.	योजना के कार्यों का वर्गी.	भू-अर्जन		विकास लागत		कुल लागत लाख में
		क्षेत्रफल हेक्टर में	लागत लाख में	क्षेत्रफल हेक्टर में	लागत लाख में	
1	2	3	4	5	6	7
1-	आवासीय	135.8	27.16	135.80	271.60	298.76
2-	वाणिज्यिक	31.0	6.20	31.0	46.50	52.70
3-	औद्योगिक	18.0	3.60	18.0	36.00	39.60
4-	सार्व. अर्द्ध.	15.0	3.00	15.0	27.00	30.00
	सार्वजनिक					

1	2	3	4	5	6	7
5-	आमोद प्रमोद उद्यान	12.6	25.00	12.6	18.90	43.90
6-	घाताघात प्रस्तावित मार्ग	78.5	15.70	78.5	58.90	74.60
योग :-			80.66		458.90	539.56

परिक्षेत्रिक

योजना

क्रमांक ४

1.1 स्थिति एवं क्षेत्र संबंधी विवरण :-

निवेश ड्राई क. 4 परिक्षेत्रिक योजना की भौतिक सीमाएं निम्न अनुसार हैं :-

- |    |            |   |   |
|----|------------|---|---|
| 1- | उत्तर में  | - | परिक्षेत्रिक योजना क्रमांक 3 की सीमा                          |
| 2- | पूर्व में  | - | देवास को जानेवाली रेलवे लाइन                                  |
| 3- | पश्चिम में | - | क्षिप्रा नदी  |
| 4- | दक्षिण में | - | इंजिनियरिंग कॉलेज का बाह्य मार्ग एवं इस्कोस्टेटन पाइप फेक्टरी |

इस परिक्षेत्रिक योजना में चण्डीनगर, आजाद नगर, नानाखेड़ा, धांत्रिकी महा-विद्यालय, विविध कला मन्दिर, विश्व विद्यालय परिसर, तथा कोठी महल सम्मिलित हैं।

योजना में आने वाला सम्पूर्ण क्षेत्र समतल है तथा योजना का अधिकांश भाग खुला है जिसमें विकास प्राधिकरण उच्चैः द्वारा आवासीय एवं वाणिज्यिक योजनाओं के अन्तर्गत विकास किया जा रहा है। इस परिक्षेत्रिक योजना में एक सेक्टर की भूमि में विश्व विद्यालय क्षेत्र फैला हुआ है तथा नगर का मुख्य प्रशासकीय कार्य स्थल स्थित है। इस क्षेत्र में नये भवनों का निर्माण एवं भूखण्डों का विकास, प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है क्योंकि क्षेत्र के एक बड़े भू-भाग को अधिश्रुहित कर उच्चैः विकास प्राधिकरण ने योजना तैयार की है।

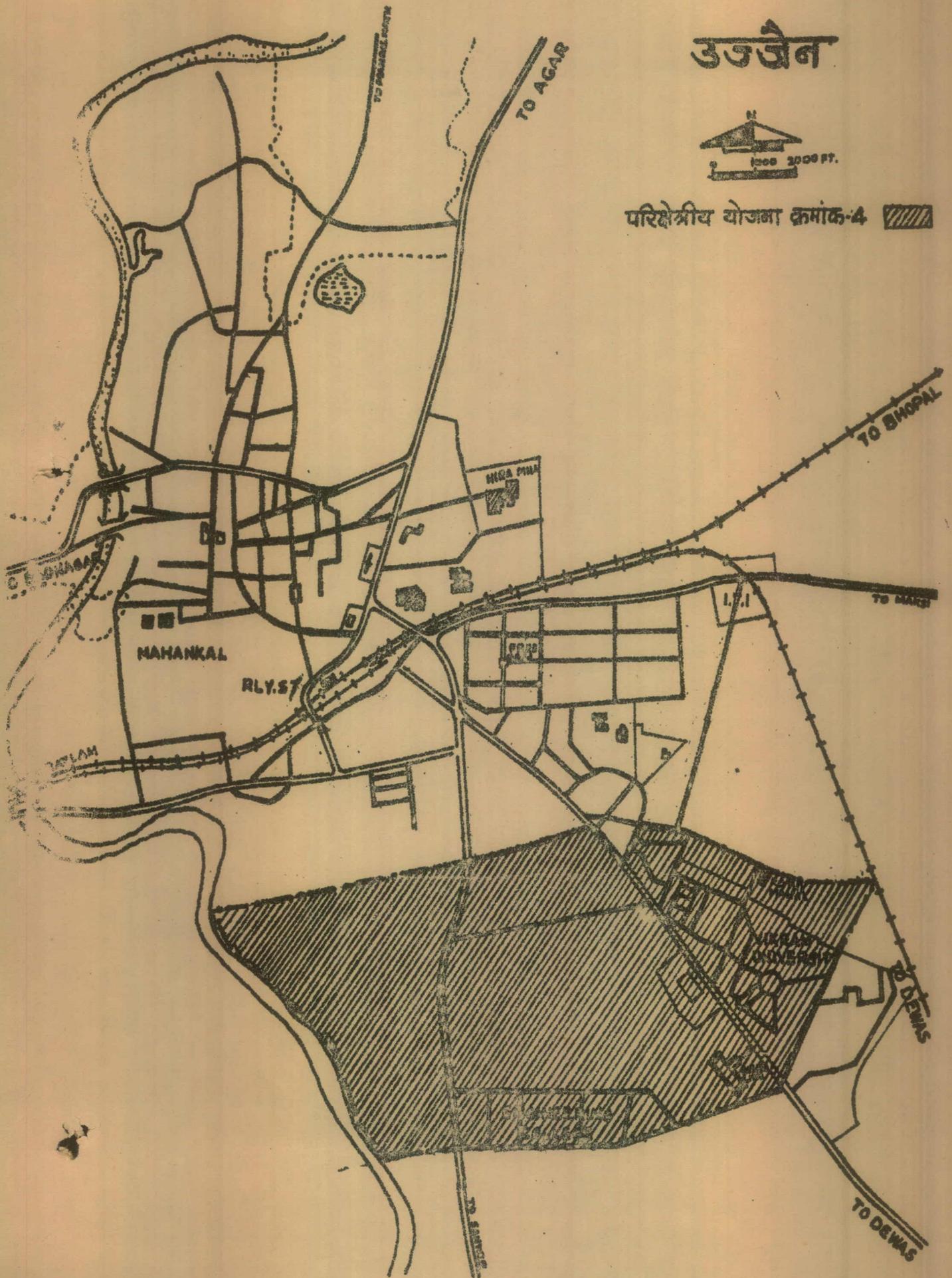
1.2 जनसंख्या घनत्व :-

इस परिक्षेत्र में औषत आवासीय घनत्व 350 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। प्रस्तुत परिक्षेत्रिक योजना को 6 आवासीय सेक्टर वृत्तों में विभाजित किया गया है तथा एक वृत्त सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक उपयोग हेतु घोषित किया गया है जहां कि विश्वविद्यालय परिसर एवं कोठी महल प्रशासकीय भवन विद्यमान है। इस परिक्षेत्रिक योजना के लिये 275 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई है जिसमें 81,300 जनसंख्या का समावेश हो सकेगा।

# उज्जैन



परिक्षेत्रीय योजना क्रमांक-4 



भूमि के वर्तमान उपयोग का वर्गीकरण :-

2.1 भूमि उपयोग वर्गीकरण :-

भूमि उपयोग को छे भागों में निम्नानुसार बांटा गया है :-

- |    |             |    |                            |
|----|-------------|----|----------------------------|
| 1- | आवासीय      | 2- | वाणिज्यिक                  |
| 3- | औद्योगिक    | 3- | सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक |
| 5- | आमोद-प्रसोद | 6- | यातायात                    |

111 आवासीय भू-उपयोग :-

इसमें आवासीय भवन एवं आवास हेतु सुरक्षित भूखण्ड का समावेश होता है। योजना इकाई क्र. 4 में आवासीय उपयोग हेतु वर्तमान में 38.5 हेक्टर भूमि उपयोग में लाई जा रही है।

121 वाणिज्यिक भू-उपयोग :-

उस इकाई में वाणिज्यिक उपयोग हेतु भूमि नहीं के बराबर है क्योंकि यह सम्पूर्ण क्षेत्र नये विकास के अन्तर्गत है जहां कि वाणिज्यिक गतिविधियां शुरू नहीं हुई हैं।

131 औद्योगिक भू-उपयोग :-

वर्तमान में इस परिक्षेत्र में न तो कोई उद्योग विद्यमान है और न इस हेतु कोई प्रस्ताव किया गया है।

141 सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक भू-उपयोग :-

इसमें शैक्षणिक, अस्पताल, धार्मिक, सामाजिक, सांस्कृतिक केन्द्र तथा जनसुविधा हेतु उपयोग में लाई जा रही भूमि तथा भवन आदि सम्मिलित हैं।

इस इकाई में एक विविध कला मन्दिर, एक पांत्रिकी महाविद्यालय, एक सेन्ट्रल स्कूल, दो उच्चतर माध्यमिक शाला, दो माध्यमिक शाला, कीर्ति मन्दिर, कम्युनिटी हाल तथा प्रशासकीय भवन विद्यमान है। वर्तमान में 284 हेक्टर भूमि का उपयोग इस हेतु किया जा रहा है।

151 आमोद-प्रसोद :-

इस इकाई में विक्रम वाटिका एवं एक तरुण पुष्कर विद्यमान है। 27 हेक्टर भूमि पर ये गतिविधियां वर्तमान में विद्यमान है।

161 यातायात भू-उपयोग :-

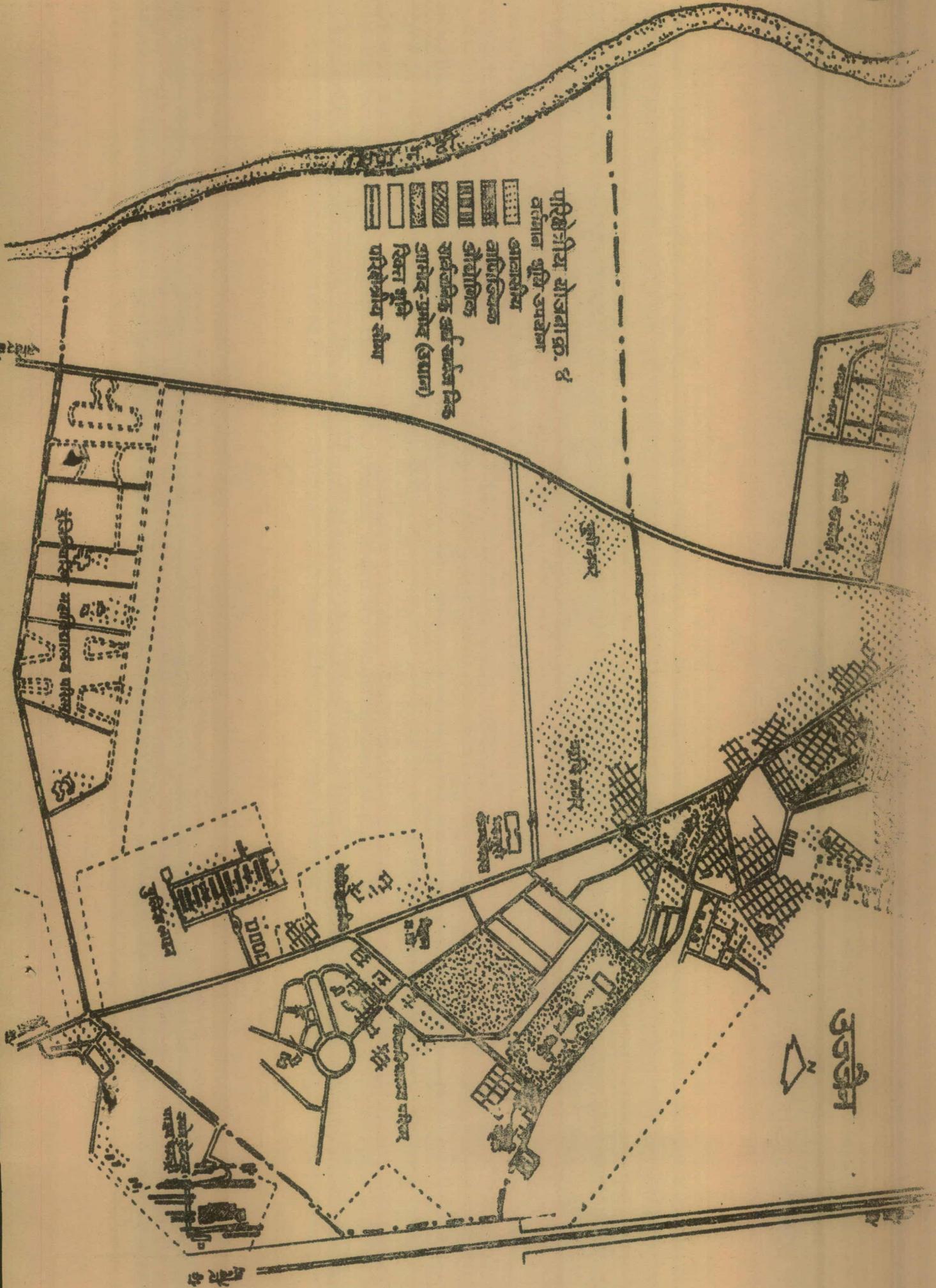
इस भूमि उपयोग में रेल्वे लाइन, परिवहन मार्ग सम्मिलित हैं। वर्तमान में 59.57 हेक्टर भूमि इस हेतु उपयोग में लाई जा रही है।

उपरोक्त सभस्त भूमि उपयोगों का वर्गीकरण प्रतिशत सहित निम्न सारणी में दिया जा रहा है :-

. 2-सा-1

अनु क्र.	भू-उपयोग का प्रकार	क्षेत्रफल हेक्टर में	प्रतिशत
1	2	3	4
1-	आवासीय	38.5	9.38
2-	वाणिज्यिक	0.5	0.12
3-	औद्योगिक	--	--
4-	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	284.0	69.25
5-	आशुद-प्रशुद	27.5	6.71
6-	घाताघात	59.57	14.54
योग :-		410.07	100.00

- परिष्करीया योजनाक. दं  
 वर्तमान भूमि उपयोजना
- आवासीय
  - वाणिज्यिक
  - औद्योगिक
  - सर्वजनिक आर्वा कार्यन भिक
  - आभोर-उभोर (उद्यान)
  - रिक्ता भूमि
  - परिष्करीया सीमा



उत्तीर्ण

संख्या ७

परिक्षेत्रिक योजना के प्रावधान :-

3.1 विकास योजना के प्रावधान :-

योजना इकाई क्र. 4 पूर्णतः नये विकास की परिधि में आता है । विकास योजना उच्चतम में वर्णित वर्तमान भूमि उपयोग को सम्मिलित करते हुये इस इकाई हेतु जो भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया है का वर्गीकरण तथा क्षेत्रफल नीचे दी गई सारणी अनुसार है :-

3-सा-1

प्रस्तावित भू-उपयोग वर्गीकरण हेक्टर में

योजना इकाई क्रमांक	आवासीय वाणिज्यिक	औद्योगिक	सार्व. अ. सार्व.	आभोद प्रसोद	याता-यात	योग	
1	2	3	4	5	6	7	8
4	214.00	98.00	10.00	164.00	49.0	179.0	714

3.2 भूमि उपयोगों का पुनर्स्थापन :-

इस परिक्षेत्र में निम्न हेतु विकास योजना में प्रावधान दिये गये हैं:-

- 1- थोक सब्जी एवं फल बाजार
- 2- कपड़े का थोक एवं फुटकर बाजार
- 3- अनाज बाजार एवं गोदाम
- 4- साप्ताहिक बाजार
- 5- शमशान भूमि
- 6- कार्यालय
- 7- जिलाधीश कार्यालय

3.3 निवेश इकाई शांतिग सेन्टर :-

इस परिक्षेत्रिक योजना में नानाखेड़ा वाणिज्यिक केन्द्र का प्रावधान है ।

3.4 आवासीय परिक्षेत्र :-

इस परिक्षेत्र को विकास योजना में 7 आवासीय वृत्तों में विभक्त किया है तथा इसके लिये 214 हेक्टर भूमि 75,000 जनसंख्या के लिये प्रस्तावित की गई है । इस परिक्षेत्र का औषात आवासीय घनत्व 350 व्यक्ति प्रति हेक्टर रखा गया है ।

## 3.5 आवासीय घनत्व सीमा :-

3-सा-2

जनसंख्या हजार. में एवं क्षेत्रफल हेक्टर में

आवासीय सेक्टर	निम्न घनत्व 125 तक		मध्यम घनत्व 126-250		मध्य-उच्च 251-400		उच्च घनत्व 401-600		योग	
	क्षेत्र.	जन.	क्षेत्र.	जन.	क्षेत्र.	जन.	क्षेत्र.	जन.	क्षेत्र.	जन.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1-	--	--	--	--	24.2	7.8	--	--	24.2	7.8
2-	--	--	--	--	12.1	3.9	20.2	11.00	32.3	14.9
3-	--	--	--	--	28.3	9.1	--	--	28.3	9.1
4-	--	--	28.3	5.6	--	--	--	--	28.3	5.6
5-	--	--	--	--	28.3	9.1	28.3	15.00	56.6	24.1
6-	--	--	--	--	8.1	2.6	12.1	6.1	20.2	8.7
7-	--	--	24.2	4.8	--	--	--	--	24.2	4.8
योग :-	--	--	52.5	10.4	101.0	32.5	60.6	32.1	214.1	75.0

औषधत घनत्व 350

## 3.6 स्वास्थ्य सुविधाए :-

3-सा-3

नगर स्तरीय				निवेश द्वकाई स्तर			
सामान्य		विशिष्ट		औषधालय/यूनानी		परिचर्या	
चिकित्सालय		चिकित्सालय		आयुर्वेदिक चिकित्सालय		एवं प्रसूति गृह	
वर्त.	प्रस्ता.	वर्त.	प्रस्ता.	वर्त.	प्रस्ता.	वर्त.	प्रस्ता.
1	2	3	4	5	6	7	8
--	1	--	1	--	1	--	1
वृत्त खण्ड स्तर							
प्रस्ता.							
9							
7							

3.7 शैक्षणिक सुविधाएं :-

3-सा-4

नगर स्तर

निवेश इकाई स्तर

विश्व विद्यालय

तकनीकी एवं व्यवसायिक महा विद्यालय

महा विद्यालय

वर्त.	प्रस्ता.	वर्त.	प्रस्ता.	वर्त.	प्रस्ता.
1	2	3	4	5	6

1		1	3		
---	--	---	---	--	--

ग्राम स्तर

उच्चतर माध्यमिक विद्यालय

माध्यमिक विद्यालय

प्राथमिक विद्यालय

पूर्व प्राथमिक विद्यालय

7

8

9

10

6

14

25

9

## परिक्षेत्रिक योजना के प्रस्ताव

## 4.1 जनसंख्या :-

योजना इकाई क्र. 4 को 7 आवासीय वृत्तों में बांटा गया है। इनमें से 6 आवासीय वृत्त मुख्य रूप से आवासीय क्षेत्र हैं जबकि एक आवासीय वृत्त विश्व विद्यालय परिसर हेतु रखा गया है जिसमें विश्व विद्यालय से संबंधित आवासीय क्षेत्र भी सम्मिलित है। अतः योजना इकाई क्र. 4 के लिये मुख्य 6 आवासीय वृत्त ही मानकर योजना के प्रस्ताव तैयार किये गये हैं। इस इकाई का आवासीय क्षेत्र 275 हेक्टर प्रस्तावित किया गया है जिसमें वर्तमान आवासीय क्षेत्र भी सम्मिलित है। इस आवासीय क्षेत्र में 81,300 जनसंख्या का समावेश किया जाना अनुमानित है तथा इकाई का आवासीय औषत घनत्व 295 व्यक्ति प्रति हेक्टर प्रस्तावित है।

## 4.2 योजना हेतु प्रस्तावों का विश्लेषण :-

इस परिक्षेत्रिक योजना में मुख्यतः नानाखेड़ा क्षेत्र जिसमें आवासीय एवं वाणिज्यिक केन्द्र प्रस्तावित है तथा विश्व विद्यालय, पार्किंगी महाविद्यालय, कोठी महल आदि सम्मिलित हैं।

इस परिक्षेत्रिक योजना के लिये प्रस्तावित भूमि उपयोग निम्न सारणी में दिये गये हैं :-

4-सा-1			
अनु. क्र.	भूमि उपयोग वर्गीकरण	क्षेत्रफल ॥हेक्टर में॥	प्रतिशत
1	2	3	4
1-	आवासीय	275.0	31.1
2-	वाणिज्यिक	43.5	5.0
3-	औद्योगिक	-----	-----
4-	सार्वजनिक अई सार्वजनिक	307.0	34.7
5-	आमोद-प्रमोद	45.5	5.13
6-	यातायात	213.0	24.07
योग :-		884.0	100.00

भूमि उपयोग का विश्लेषण :-

## 4.31 आवासीय :-

इस योजना के आवासीय वृत्तों को चार आवासीय घनत्व में

बांटा गया है जो निम्नानुसार है :-

1-	उच्च घनत्व	401 से 600
2-	मध्य उच्च घनत्व	251 से 400
3-	मध्य घनत्व	126 से 250
4-	निम्न घनत्व	125 तथा उससे कम

आवासीय वृत्तों का क्षेत्रफल एवं जनसंख्या निम्न सारणी में दी गई

है :-

4-सा-2

सेक्टर क्र.	क्षेत्रफल हेक्टर में			जनसंख्या हजार में
	वर्तमान	प्रस्तावित	योग	
1	2	3	4	5
1-	3.5	54.5	58.0	19.55
2-	18.0	27.0	45.0	9.45
3-	17.0	59.0	76.0	19.70
4-	---	21.0	21.0	10.50
5-	---	35.0	35.0	9.00
6-	---	40.0	40.0	13.10
योग :-	38.5	236.5	275.0	81.30

उपरोक्त प्रत्येक आवासीय सेक्टर को पूर्व में दशार्ध चार आवासीय घनत्वों में विभाजित किया गया है। इन चार आवासीय घनत्वों की सीमाओं को संलग्न चित्र में दर्शाया गया है तथा उसका विवरण निम्न सारणी में दिया गया है :-

4-सा-3

क्षेत्रफल हेक्टर में जनसंख्या हजार में

सेक्टर क्रमांक	निम्न IV		मध्यम III		मध्यम उच्च II	
	125 तथा उससे कम		126-250		251-400	
	क्षेत्रफल	जनसंख्या	क्षेत्रफल	जनसंख्या	क्षेत्रफल	जनसंख्या
1	2	3	4	5	6	7
1-	--	--	14	2.80	35	12.25
2-	--	--	42	8.40	3	1.05
3-	--	--	46	9.20	30	10.50
4-	--	--	--	--	--	--
5-	13	1.30	--	--	22	7.70
6-	--	--	16	3.20	14	4.90
योग -	13	1.30	118	23.60	104	36.40

उच्च I

योग

औषित घनत्व

401-600

क्षेत्रफल

जनसंख्या

	क्षेत्रफल 8	जनसंख्या 9	10	11	12
1-	9	4.50	58	19.55	337
2-	--	--	45	9.45	210
3-	--	--	76	19.70	260
4-	21	10.50	21	10.50	500
5-	--	--	35	9.00	250
6-	10.0	5.00	40	13.10	325
योग -	40.0	20.00	275	81.30	295

## 4.32 वाणिज्यिक :-

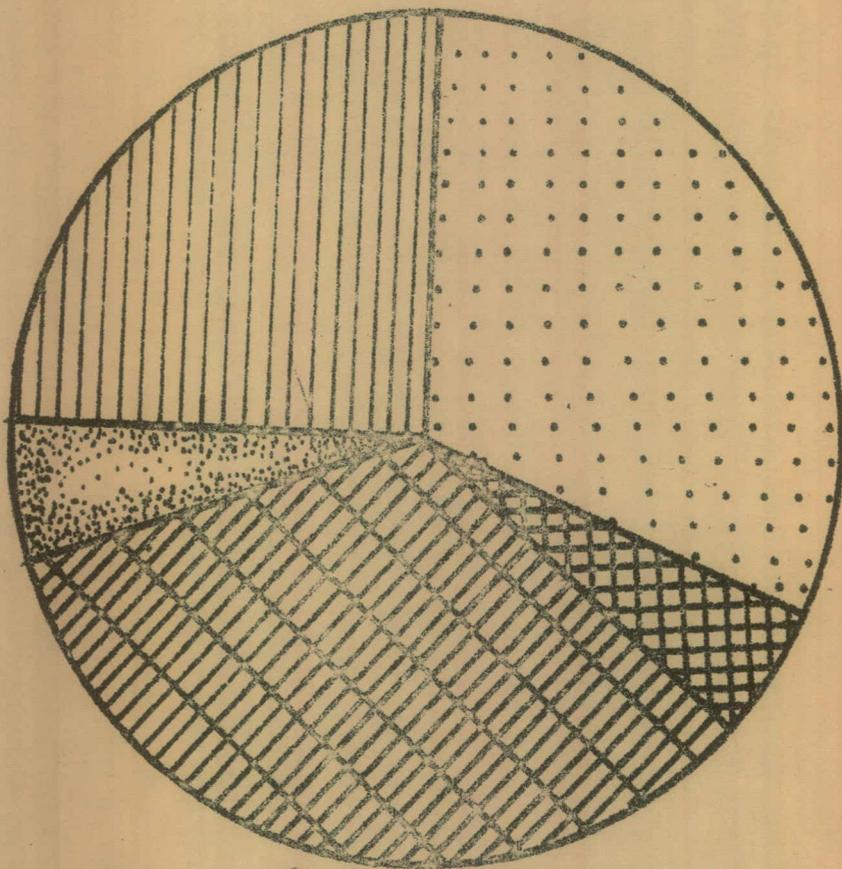
विकास योजना में दिये गये प्रावधान के अनुसार इस परिक्षेत्र में नगर स्तर का एक परिपूर्ण वाणिज्यिक केन्द्र प्रस्तावित है अतः नानाखेड़ा में भरतपुरी कॉम्प्लेक्स प्रशासनिक क्षेत्र से सांघेर मार्ग तक वाणिज्यिक केन्द्र प्रस्तावित किया गया है जिसमें कि सञ्जी, फल बाजार, साप्ताहिक बाजार, प्रदर्शनी स्थल, गोदान, शौख्य तथा बस स्टेन्ड आदि के प्रावधान किये गये हैं। चूंकि यह क्षेत्र विकास प्राधिकरण की योजना में सम्मिलित है अतः प्राधिकरण वदारा वाणिज्यिक उपयोग हेतु विस्तृत अभिन्यास तैयार किये जा रहे हैं।

वर्तमान में इस परिक्षेत्र में वाणिज्यिक उपयोग हेतु भूमि नहीं के बराबर है इसलिये प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र के लिये 43 हेक्टर भूमि आरक्षित की गई है। वाणिज्यिक उपयोग का विवरण निम्न सारणी में दिया गया है :-

4-सा-4

सेक्टर क्र.	वर्तमान	क्षेत्रफल हेक्टर में	प्रस्तावित	योग
1	2	3	4	
1-	--	0.50	0.50	
2-	0.50	--	0.50	
3-	--	1.50	1.50	
4-	--	36.00	36.00	
5-	--	--	--	
6-	--	4.00	4.00	
7-	--	1.00	1.00	
योग :-	0.50	43.00	43.50	

# परिक्षेत्रीक योजना इकाई: 4



## प्रस्तावित भूमि उपयोग

	एकड़	प्रतिशत
• आवासीय	275.0	31.1
• वाणिज्यिक	43.5	5.0
• औद्योगिक	—	—
• सार्व. उर्ध्व सार्व.	307.0	34.7
• जलसंधारण-प्रमोद	45.5	5.13
• यातायात	213.0	24.07

4.33 सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक :-

इस भूमि उपयोग में स्कूल, कॉलेज, अस्पताल, पोस्ट ऑफिस, पुलिस-स्टेशन, लायब्रेरी, कम्युनिटी हाल, धार्मिक एवं सांस्कृतिक आदि उपयोग में आने वाले भवन सम्मिलित हैं। वर्तमान में 284 हेक्टर भूमि इस उपयोग में लाई जा रही है अतः इस हेतु सिर्फ 23 हेक्टर भूमि ही अतिरिक्त प्रस्तावित की गई है।

वर्तमान में शैक्षणिक उपयोग में एक विश्वविद्यालय, एक पॉलिटेक्निक महा-विद्यालय, एक विविध कला मन्दिर, दो उच्चतर माध्यमिक विद्यालय तथा तीन माध्यमिक शालाएँ इस परिक्षेत्र में विद्यमान हैं एवं दो उच्चतर माध्यमिक विद्यालय प्रस्तावित किये गये हैं।

स्पोर्ट कॉम्प्लेक्स के पीछे क्षिप्रा नदी के किनारे शूटिंग घाट के लिये भूमि आरक्षित की गई है।

इस परिक्षेत्र में संभागीय एवं जिला स्तर के कार्यालय कोठी महल एवं विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित विशाला भवन में स्थित है तथा विशाला भवन से लगे क्षेत्र में प्रशासनिक उपयोग हेतु भूमि आरक्षित की गई है जिससे कि आवासीय क्षेत्र में कार्यरत कार्यालय इस प्रशासनिक क्षेत्र में स्थानांतरित किये जा सकें।

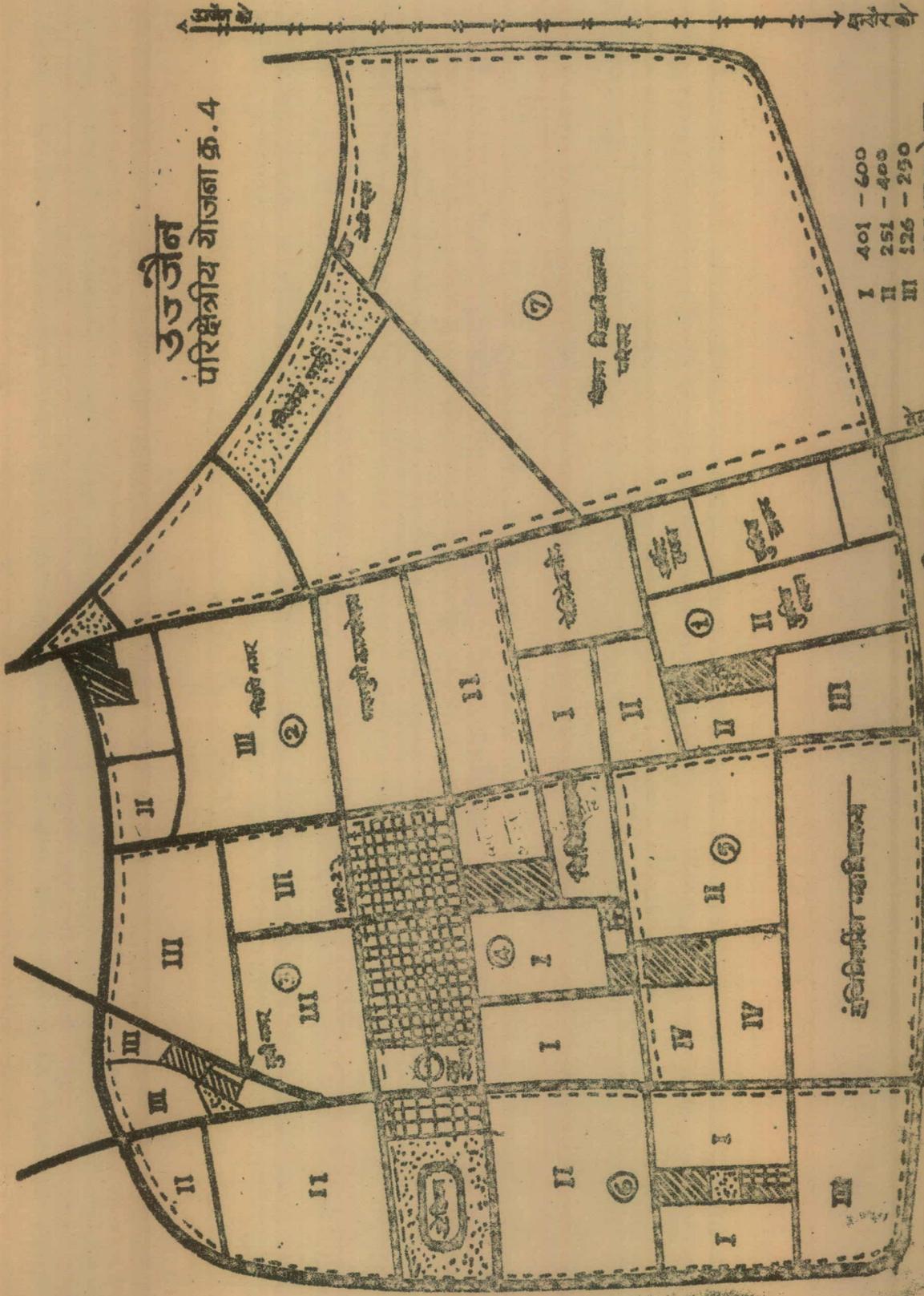
इस परिक्षेत्र में कीर्ति मन्दिर सामाजिक एवं सांस्कृतिक कार्यक्रमों हेतु भवन विद्यमान है तथा एक कम्युनिटी हाल नानाखेड़ा प्राधिकरण की योजना में प्रस्तावित किया गया है जो कि विस्तृत अभिन्यास में दर्शाया जावेगा। प्रत्येक सेक्टर में कम्युनिटी हाल, लायब्रेरी, डिस्पेंसरी आदि के लिये भूमि आरक्षित की गई है तथा नगर का दूसरा मुख्य अस्पताल नानाखेड़ा में प्रस्तावित किया गया है जिसका क्षेत्रफल 8 हेक्टर है।

प्रत्येक सेक्टर में इस हेतु दिये गये भूमि का क्षेत्रफल निम्नानुसार है :-

4-सा-5

सेक्टर क्र.	क्षेत्रफल हेक्टर में	
	वर्तमान	प्रस्तावित
1-	17.0	7.0
2-	5.0	---
3-	6.0	---
4-	---	11.0
5-	78.0	2.0
6-	---	3.0
7-	178.0	---
योग :-	284.0	23.0

# उडडीन पंरिक्षेत्रीय योजना क्र. 4



- I 401 - 600
- II 251 - 400
- III 126 - 250
- IV 125 आवासीय

इंजिनरिंग विभाग  
आवासीय पर आवासीय घनत्व का विभाजन

विद्यालय परिसर

विद्यालय परिसर

विद्यालय

विद्यालय

II

I

II

II

II

III

II

III

III

III

I

I

II

IV

IV

III

II

II

II

I

III

⑦

①

⑤

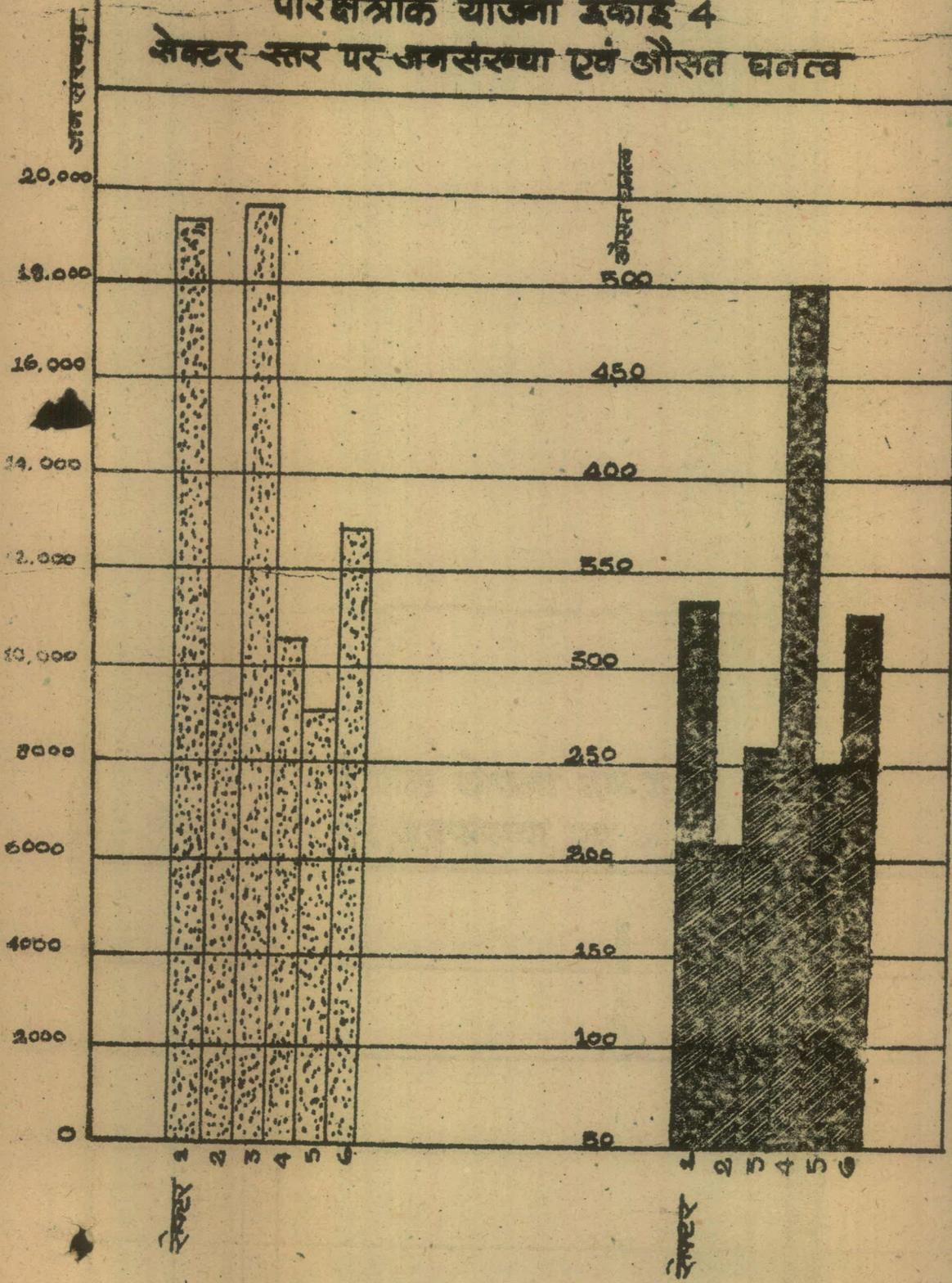
④

③

②

## परिक्षेत्रीक योजना इकाई 4

### सेक्टर स्तर पर जनसंख्या एवं औसत घनत्व



आमोद-प्रमोद :-

4.34 इस परिक्षेत्र में एक लक्षण पुष्कर एवं उद्यान विद्यमान है तथा स्पोर्ट काम्पलेक्स हेतु सांवेर मार्ग एवं क्षिप्रा नदी के मध्य भूमि आरक्षित की गई है जिसका क्षेत्रफल 13 हेक्टर है । इसके अतिरिक्त प्रत्येक सेक्टर में उद्यान हेतु भूमि आरक्षित की गई है । आमोद-प्रमोद के लिये प्रत्येक सेक्टर में आरक्षित भूमि का क्षेत्रफल निम्न सारणी अनुसार है :-

4-सा-6

सेक्टर क्र.	वर्तमान	प्रस्तावित	योग
1	2	3	4
1-	9.0	1.0	10.0
2-	5.0	--	5.0
3-	0.5	1.0	1.5
4-	--	1.0	1.0
5-	--	--	--
6-	--	15.0	15.0
7-	13.0	--	13.0
योग :-	27.0	18.0	45.0

4.35 वातायात:-

योजना इकाई क्र. 4 में उज्जैन-देवास एवं उज्जैन-इन्दौर राजमार्ग स्थित है तथा मुख्य मार्ग क्र. 1 व 2 प्रस्तावित किये गये है जो कि उज्जैन-इन्दौर मार्ग, उज्जैन-देवास मार्ग तथा उज्जैन-शाजापुर मार्ग को एक दूसरे से जोड़ते हैं । परिक्षेत्र में स्थित मार्गों का विवरण तथा चौड़ाई निम्न सारणी में दिया गया है :-

4-सा-7

सेक्टर क्र.	मार्ग का विवरण	प्रस्तावित चौड़ाई	कहां से कहां तक	रिवाज
1	2	3	4	5
1-	सांवेर रोड	30 मीटर	शाह पेट्रोल पम्प से रिंग रोड जंक्शन तक	
2-	सांवेर रोड	60 मीटर	रिंग रोड जंक्शन से सांवेर रोड नाका तक	नाके से आगे भी 60 मीटर

1	2	3	4	5
3-	विश्व विद्यालय मार्ग	45 मीटर	तरण ताल से देवास नाका तक	नाके से आगे 6 मीटर
4-	एम.आर. -2	30 मीटर	कोठी रोड से विश्व-विद्यालय मार्ग तक	
5-	एम.आर. -2	45 मीटर	विश्व विद्यालय मार्ग से भरतपुरी कॉम्प्लेक्स होते हुए सावेर रोड तक	
6-	एम.आर. -2	30 मीटर	सावेर रोड से स्टेडियम रोड तक	
7-	इंजिनियरिंग महाविद्यालय रोड। एम.आर. -1।	45 मीटर	सावेर रोड से देवास रोड तक तथा देवास रोड से रेलवे लाइन तक	आगे रिंग रोड तक 45 मीटर
8-	मुख्य मार्ग 11	45 मीटर	एम.आर. -1 से एम.आर. -2 तक	
9-	मुख्य मार्ग 11	30 मीटर	एम.आर. -2 से नानाखेडा आवासीय कॉलोनी तक	
10-	मुख्य मार्ग 11	18 मीटर	नानाखेडा आवासीय कॉलोनी से चर्च रोड तक	
11-	अस्पताल मार्ग	24 मीटर	एम.आर. -11 से सावेर रोड	
12-	इंजिनियरिंग कॉलेज	24 मीटर	सावेर रोड से एम.आर. -11 तक	
13-	भरतपुरी मार्ग	30 मीटर	देवास रोड से सावेर रोड तक	
14-	कोठी रोड	24 मीटर	तरण ताल से एम.आर. 10 तक	
15-	एम.आर. -10	24 मीटर	एम.आर. -1 से नया मार्ग तक	
16-	कीर्ति मंदिर मार्ग	24 मीटर	विश्व विद्यालय मार्ग से कोठी रोड तक	

बस स्टेन्ड :-

उज्जैन नगर के लिये मुख्य बस स्टेन्ड नानाखेड़ा में सावेरं रोड़ तथा मुख्य मार्ग क्र. 2 से लगाकर प्रस्तावित किया गया है। मुख्य मार्ग क्र. 2, शाजापुर मार्ग, देवास मार्ग, एवं इन्दौर मार्ग को जोड़ता है अतः इन तीनों दिशाओं से आने वाले वाहन बिना किसी बाधा के एवं घनी आबादी वाले क्षेत्र के बाहर से ही प्रस्तावित बस स्टेन्ड तक आ जा सकेंगे। मुख्य मार्ग क्र. 2 आगे चलकर मुख्य मार्ग क्र. 5 से मिलता है जिसका निर्माण लाभ्य पूर्ण हो चुका है, आंगर मार्ग से मिल जाता है। अतः आंगर की ओर से आने वाले वाहन भी नगर के बाहर से बस स्टेन्ड तक आ जा सकेंगे। सावेरं मार्ग जो कि रिंग रोड़ का एक भाग है हरी फाटक के पास यंत्र मडल से मिलेगा अतः रालान, धार, बड़नगर की ओर से आने वाले वाहन नगर के बाहर से प्रस्तावित बस स्टेन्ड को आ सकेंगे। इस तरह बस स्टेन्ड के लिये प्रस्तावित स्थल सर्वथा उपयुक्त है। देवास गेट पर स्थित बस स्टेन्ड, पिक अप स्टेशन के रूप में विद्यमान रहेगा।

प्रस्तावित मुख्य बस स्टेन्ड के लिये 5 हेक्टर भूमि आरक्षित की गई है जिसमें वाणिज्यिक उपयोग एवं यात्रियों के विप्राण्ति भवन आदि हेतु प्रावधान किये जावेंगे तथा रात्रि के समय वाहन भी यहां रुक सकेंगे। यह आरक्षित भूमि विकास प्राधिकरण के स्वामित्व में है अतः अधिग्रहण की कार्यवाही नहीं की जाना है जिससे इस हेतु लगने वाले समय की बचत होगी तथा नगर निगम व्दारा इस योजना को हाथ में शीघ्र ही लिया जा सकता है।

उपरोक्त का विवरण निम्न तालिका में दिया जा रहा है :-

4-सा-8

सेक्टर क्र.	क्षेत्रफल (हेक्टर में)		
	वर्तमान	प्रस्तावित	योग
1-	9.95	28.05	38.0
2-	10.58	18.42	29.0
3-	16.90	29.10	45.0
4-	2.07	23.93	26.0
5-	6.36	20.64	27.0
6-	5.04	24.96	30.0
7-	8.67	9.33	18.0
योग :-	59.57	153.43	213.0

किंतु सभी भूमि उपयोगों के विवरण की सारणी नीचे दी जा रही है जिससे कि सभी भूमि उपयोगों के क्षेत्रफल के विवरण का एक दृष्टि में अवलोकन हो सके।

62

प्रत्येक सेक्टर का भूमि उपयोग विवरण

4-सा-9

सेक्टर क्रमांक	आवासीय			वणिज्यिक			औद्योगिक		
	वर्त.	प्रस्ता.	योग	वर्त.	प्रस्ता.	योग	वर्त.	प्रस्ता.	योग
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1-	3.50	54.50	58.00	---	0.50	0.50	---	---	---
2-	18.00	27.00	45.00	---	---	0.50	---	---	---
3-	17.00	59.00	76.00	---	1.50	1.50	---	---	---
4-	---	21.00	21.00	---	36.00	36.00	---	---	---
5-	---	35.00	35.00	---	---	---	---	---	---
6-	---	40.00	40.00	---	4.00	4.00	---	---	---
7-	---	---	---	---	1.00	1.00	---	---	---
योग	38.50	236.50	275.00	0.50	43.00	43.50	---	---	---

सेक्टर क्रमांक	सार्वजनिक			आमोद-प्रमोद		
	वर्तमान	प्रस्तावित	योग	वर्तमान	प्रस्तावित	योग
11	12	13	14	15	16	
1-	17.00	7.00	24.00	9.00	1.00	10.00
2-	5.00	---	5.00	5.00	---	5.00
3-	6.00	---	6.00	0.50	1.00	1.50
4-	---	11.00	11.00	---	1.00	1.00
5-	78.00	2.00	80.00	---	---	---
6-	---	3.00	3.00	---	15.00	15.00
7-	178.00	---	178.00	13.00	---	13.00
योग	284.00	23.00	307.00	27.50	18.00	45.50

सेक्टर क्रमांक	धाताधात			योग	
	वर्तमान	प्रस्तावित	योग	17	18
17	18	19	20	21	22
1-	9.95	28.05	38.00	130.50	---
2-	10.58	18.42	29.00	88.50	---
3-	16.90	28.10	45.00	130.00	---
4-	2.07	23.93	26.00	95.00	---
5-	6.36	20.64	27.00	142.00	---
6-	5.04	24.96	30.00	92.00	---
7-	8.67	9.33	18.00	210.00	---
योग	59.57	153.43	213.00	884.00	---

24.07 %

परिक्षेत्रिक नियमन :-

परिक्षेत्रिक योजना क्र. 4 के लिये परिक्षेत्रिक नियम कही लागू होंगे जो परिक्षेत्रिक योजना क्र. 3 हेतु निर्धारित किये गये हैं ।

अध्याय-छैं

6.1 योजना का क्रियान्वयन :-

योजना क्र. 3 में इस शीर्ष में दिये गये प्रावधान परिक्षेत्रिक योजना क्र. 4 पर भी लागू होंगे ।

6.2 योजना क्रियान्वयन के प्रथम चरण की लागत निम्नानुसार अनुमानित है :-  
6-सा-1

अनु क्र.	योजना के कार्यों का वर्गीकरण	भू-अर्जन		विकास लागत		कुल लागत ₹लाख में
		क्षेत्रफल हेक्टर में	लागत ₹लाखों में	क्षेत्रफल हेक्टर में	लागत ₹लाख में	
1	आवासीय	180	36.0	236	472.0	508.0
2-	वाणिज्यिक	7	1.4	43	64.0	65.4
3-	सार्वजनिक अर्द्ध	23	4.6	23	41.4	46.0
4-	सार्वजनिक आनोद-	18	3.6	18	27.0	30.6
	प्रमोद					
5-	यातायात	148	29.6	153	114.75	144.35
योग :-			75.2		719.15	794.35