

संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश, भोपाल

“कचनार”, ई-5, पर्यावरण परिसर, अरेरा कालोनी, हबीबगंज पुलिस थाना के पास, भोपाल
E-mail : mptownplan@mp.gov.in

क्र. 894—अमृत—वि.यो.—13—नीमच—नग्रानि—2021.—

भोपाल, दिनांक 9 फरवरी 2021

सूचना

एतद् द्वारा यह सूचना दी जाती है कि नीमच निवेश क्षेत्र के लिए विकास योजना का प्रारूप म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 18 की उपधारा (1) के उपबंधों के अनुसार निम्नानुसार प्रकाशित किया गया है, इसकी एक प्रति संचालनालय की वेब साइट—<http://mptownplan.gov.in/LU-panel/Neemuch/Neemuch2035.pdf> पर तथा कार्यालयीन समय में निम्नलिखित कार्यालयों में निरीक्षण के लिए उपलब्ध हैं –

1. आयुक्ता, उज्जैन संभाग, उज्जैन
2. कलेक्टर, जिला नीमच
3. मुख्य नगर पालिका अधिकारी, नगर पालिका परिषद, नीमच
4. उप संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय नीमच, म.प्र.

यदि कोई आपत्ति या सुझाव प्रारूप नीमच विकास योजना के संबंध में हों, उसे लिखित रूप में उप संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, नीमच या ई-मेल आईडी obj-sugg-neemuch@mp.gov.in में इस सूचना के म.प्र. राजपत्र में प्रकाशित होने के दिनांक से 30 दिन की अवधि का अवसान होने के पूर्व, सम्यक विचार हेतु प्रस्तुत किया जा सकता है।

अजीत कुमार, आयुक्त—सह—संचालक.

No. 894-Amrut-D.P.-13-Neemuch-TCP-2021.-

Bhopal, the 9th February 2021

Notice is hereby given that the Draft Development Plan for Neemuch Planning area has been published as under in accordance with the provisions of sub-section [1] of Section 18 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No.23 of 1973), a copy thereof is available for inspection on Directorate's website – <http://mptownplan.gov.in/LU-panel/Neemuch/Neemuch2035.pdf> and at following offices during office hours namely -

- 1- Commissioner, Ujjain Division, Ujjain
- 2- Collector, District Neemuch
- 3- Chief Municipal Officer, Nagar Palika Parishad, Neemuch
- 4- Deputy Director, Town and Country Planning, District office, Neemuch

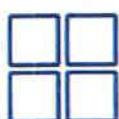
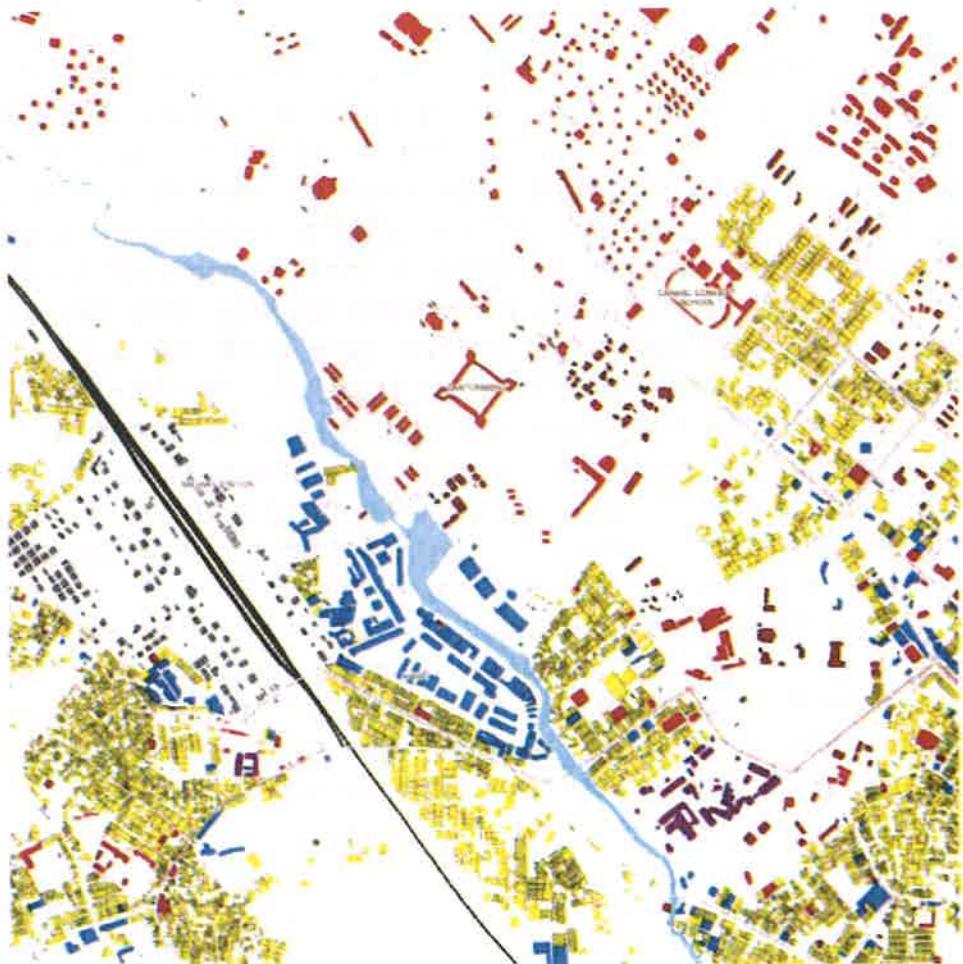
If there be any objection or suggestion with respect to the said – Neemuch Draft Plan, the same may be submitted in writing to the Deputy Director, Town and Country Planning, Neemuch or mail on Email-id- obj-sugg-neemuch@mp.gov.in before the expiry of thirty days from the date of publication of this notice in the Madhya Pradesh Gazette for due consideration .

AJEET KUMAR, Commissioner-cum-Director.



नीमच

विकास योजना 2035 (प्रारूप)



मंचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्य प्रदेश शासन

DIRECTORATE OF TOWN AND COUNTRY PLANNING
GOVERNMENT OF MADHYA PRADESH

नीमच विकास योजना (प्रारूप) 2035

प्रस्तावना

मध्यप्रदेश के पश्चिम में मालवा की भूमि पर राजस्थान की सीमा के निकट महू–नसीराबाद राज्य राजमार्ग 31–ए एवं खण्डवा–अजमेर के ब्रॉडगेज रेलवे लाईन पर स्थित नीमच शहर अपनी अनेक पुरानी अनूठी पहचान व प्रसिद्धि से विख्यात है। नीमच नगर में ब्रिटिश शासन काल में सैनिक छावनी होने के कारण केन्टोमेंट बोर्ड द्वारा छावनी क्षेत्र का नियोजित विकास किया गया। केन्टोमेंट बोर्ड समाप्ति के पश्चात् छावनी क्षेत्र में केन्द्रीय सुरक्षा पुलिस का मुख्यालय बना है, जिसका काफी महत्व है। भौगोलिक दृष्टि से यह स्थल $24^{\circ}28'$ उत्तरी अक्षांश एवं $74^{\circ}51'$ पूर्वी देशान्तर रेखा पर समुद्र सतह से लगभग 452 मीटर ऊँचाई पर स्थित है।

नीमच निवेश क्षेत्र की प्रथम विकास योजना वर्ष 2000 में तैयार की जाकर 14 जुलाई 2000 से प्रभावशील की गई थी, यह विकास योजना 2011 की जनसंख्या एवं अधोसंरचना विकास को दृष्टिगत रखते हुए तैयार की गई थी। नगर का बहुआयामी केन्द्र के रूप में विकास करने के उद्देश्य को दृष्टिगत रखते हुए नीमच विकास योजना 2035 में जनसंख्या 2.70 लाख हेतु आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक, आमोद–प्रमोद, परिवहन एवं नगरीय अधोसंरचना के उन्नयन के प्रस्ताव दिये गये हैं।

केन्द्र सरकार की अमृत योजना की उपयोजना के अंतर्गत नीमच शहर की विकास योजना में सुदूर संवेदन तकनीक, एवं भौगोलिक सूचना प्रणाली तथा अमृत मानकों का उपयोग किया गया है। इन प्रणालियों के माध्यम से प्राप्त डाटा विश्वसनीय होकर नियोजन के महत्वपूर्ण निर्णय लेने में भी सहायक होते हैं। अतः विकास योजना तैयार करने के इस कार्य में राष्ट्रीय सुदूर संवेदन केन्द्र, हैदराबाद तथा मध्यप्रदेश विकास एवं प्रौद्योगिकी परिषद, भोपाल के वैज्ञानिकों का भी सहयोग लिया गया है। इस कार्य में नगर पालिक निगम, लोक निर्माण विभाग, पश्चिम क्षेत्र विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड एवं अन्य संबंधित विभागों, नगर के विषय विशेषज्ञों का भी सहयोग रहा है।

नीमच विकास योजना 2035 (प्रारूप) का प्रकाशन म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 18 (1) के अंतर्गत, जनसामान्य एवं संस्थाओं से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु किया जा रहा है। मुझे आशा है कि विकास में संलग्न संस्थाएं एवं जनसामान्य अपने व्यावहारिक एवं सृजनशील सुझाव व्यक्त करेंगे, जिसके आधार पर योजना प्रस्तावों को अंतिम रूप दिया जाकर क्रियान्वयन किया जावेगा।

(अजीत कुमार)
आयुक्त सह संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश भोपाल

प्रस्तावना

मध्यप्रदेश के पश्चिम में मालवा की भूमि पर राजस्थान की सीमा के निकट महू–नसीराबाद राज्य राजमार्ग 31–ए एवं खण्डवा–अजमेर के ब्रॉडगेज रेलवे लाईन पर स्थित नीमच शहर अपनी अनेक पुरानी अनूठी पहचान व प्रसिद्धि से विख्यात है। नीमच नगर में ब्रिटिश शासन काल में सैनिक छावनी होने के कारण केन्टोमेंट बोर्ड द्वारा छावनी क्षेत्र का नियोजित विकास किया गया। केन्टोमेंट बोर्ड समाप्ति के पश्चात् छावनी क्षेत्र में केन्द्रीय सुरक्षा पुलिस का मुख्यालय बना है, जिसका काफी महत्व है। भौगोलिक दृष्टि से यह स्थल $24^{\circ}28'$ उत्तरी अक्षांश एवं $74^{\circ}51'$ पूर्वी देशान्तर रेखा पर समुद्र सतह से लगभग 452 मीटर ऊँचाई पर स्थित है।

नीमच निवेश क्षेत्र की प्रथम विकास योजना वर्ष 2000 में तैयार की जाकर 14 जुलाई 2000 से प्रभावशील की गई थी, यह विकास योजना 2011 की जनसंख्या एवं अधोसंरचना विकास को दृष्टिगत रखते हुए तैयार की गई थी। नगर का बहुआयामी केन्द्र के रूप में विकास करने के उद्देश्य को दृष्टिगत रखते हुए नीमच विकास योजना 2035 में जनसंख्या 2.70 लाख हेतु आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक, आमोद–प्रमोद, परिवहन एवं नगरीय अधोसंरचना के उन्नयन के प्रस्ताव दिये गये हैं।

केन्द्र सरकार की अमृत योजना की उपयोजना के अंतर्गत नीमच शहर की विकास योजना में सुदूर संवेदन तकनीक एवं भौगोलिक सूचना प्रणाली तथा अमृत मानकों का उपयोग किया गया है। इन प्रणालियों के माध्यम से प्राप्त डाटा विश्वसनीय होकर नियोजन के महत्वपूर्ण निर्णय लेने में भी सहायक होते हैं। अतः विकास योजना तैयार करने के इस कार्य में राष्ट्रीय सुदूर संवेदन केन्द्र, हैदराबाद तथा मध्यप्रदेश विकास एवं प्रौद्योगिकी परिषद, भोपाल के वैज्ञानिकों का भी सहयोग लिया गया है। इस कार्य में नगर पालिक निगम, लोक निर्माण विभाग, पश्चिम क्षेत्र विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड एवं अन्य संबंधित विभागों, नगर के विषय विशेषज्ञों का भी सहयोग रहा है।

नीमच विकास योजना 2035 (प्रारूप) का प्रकाशन म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 18 (1) के अंतर्गत, जनसामान्य एवं संस्थाओं से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु किया जा रहा है। मुझे आशा है कि विकास में संलग्न संस्थाएं एवं जनसामान्य अपने व्यावहारिक एवं सृजनशील सुझाव व्यक्त करेंगे, जिसके आधार पर योजना प्रस्तावों को अंतिम रूप दिया जाकर क्रियान्वयन किया जावेगा।

(अजीत कुमार)
आयुक्त सह संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश भोपाल

नीमच विकास योजना (प्रारूप)

2035

नीमच विकास योजना 2035 : योजना दल

राजेश नागल

संयुक्त संचालक

सी.के. साधव

डॉ. अमित कुमार गजभिये

उप संचालक (प्रभारी)
गोरेलाल वर्मा

सहायक संचालक
इंदु त्रिपाठी

कर्मचारीगण

सुनील माहौर
घनश्याम देवाल
मयुर
अर्पित गुप्ता
मानसी गुज्जेवार

जयंत शील
सरिता ठाकुर
सर्वेश पिडिहा
अरविन्द सक्सेना
अनिल सक्सेना

म.प्र. विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद् (भूमि उपयोग एवं शहरी सर्वेक्षण प्रभाग) का दल

डॉ. विवेक कटारे
प्रमुख

डॉ. देवानु भटनागर
परियोजना समन्वयक

नितिश कुमार गुप्ता
रिसर्च एसोसिएट

ओंकार राम
जूनियर रिसर्च फेलो

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

विषय सूची

प्रस्तावना	i
नीमच विकास योजना 2035 : योजना दल	iii
विषय सूची	v
सारणी सूची	xii
मानचित्र सूची	xv
अध्याय 1 नगर परिचय, नियोजन एवं विकास संदर्भ	1
1.1 नगर परिचय.....	1
1.1.1 ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि.....	1
1.1.2 क्षेत्रीय परिदृश्य.....	1
1.1.3 दर्शनीय स्थल एवं महत्वपूर्ण स्थल.....	2
1.2 अध्ययन क्षेत्र एवं स्थिति.....	3
1.2.1 भौतिक स्वरूप.....	3
1.2.2 जलवायु	3
1.3 नियोजन हेतु प्रयास.....	4
1.4 निवेश क्षेत्र.....	4
1.4.1 नगर निगम क्षेत्र	6
अध्याय 2 विकास योजना पुनर्विलोकन कार्यप्रणाली एवं नियोजन दृष्टिकोण	9
2.1 विकास योजना पुनर्विलोकन हेतु सुदूर संवेदन एवं भौगोलिक सूचना प्रणाली का उपयोग	9
2.1.1 अमृत योजना.....	10
2.1.2 सुदूर संवेदन.....	10
2.1.3 भौगोलिक सूचना प्रणाली.....	12
2.2 विकास योजना पुनर्विलोकन कार्यप्रणाली.....	13
2.2.1 उद्देश्य	14
2.2.2 कार्यप्रणाली	15
2.3 अमृत मानकों की व्याख्या	17
2.3.1 थिमेटिक मानचित्रीकरण (Thematic Mapping)	17
2.4 नगरीय भूमि उपयोग उपयुक्तता	25
2.4.1 नगरीय भूमि उपयुक्तता विकल्प	27
2.5 भूमि उपयोग का आवंटन.....	32

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

अध्याय 3 विकास योजना पुनर्विलोकन हेतु अध्ययन एवं विश्लेषण.....	3
3.1 विकास योजना-2031 क्रियान्वयन परिवृश्य	3
3.2 विकास योजना 2031 क्रियान्वयन का मूल्यांकन.....	3
3.2.1 आवासीय.....	3
3.2.2 वाणिज्यिक.....	3
3.2.3 औद्योगिक.....	3
3.2.4 सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक तथा सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सुविधाएं.....	3
3.2.5 आमोद-प्रमोद.....	3
3.2.6 यातायात एवं परिवहन.....	3
3.3 विकास योजना 2031 में उपान्तरण.....	4
3.4 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग.....	4
3.5 ग्राम विकास.....	4
3.6 जन सांख्यिकी एवं सामाजिक आर्थिक विश्लेषण.....	4
3.6.1 जनसंख्या विश्लेषण.....	4
3.6.2 जनसंख्या लिंगानुपात.....	4
3.6.3 शिशु जनसंख्या.....	4
3.6.4 अनुसूचित जाति एवं जनजाति जनसंख्या.....	4
3.6.5 साक्षरता.....	5
3.6.6 कार्यशील जनसंख्या.....	5
3.6.7 जनसंख्या घनत्व.....	5
3.7 व्यावसायिक संरचना.....	5
3.8 जनसंख्या परिवर्तन.....	5
3.9 नगर के मुख्य कार्यकलाप.....	5
3.10 नगरीय विस्तार.....	5
3.11 गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्र.....	5
3.12 योजना कालावधि.....	5
3.13 अनुमानित जनसंख्या.....	5
3.14 आवास आवश्यकता.....	5
3.14.1 आवासों की कमी.....	5
3.14.2 अनुमानित आवास आवश्यकता.....	5
3.14.3 आवासों का प्रकार.....	5
3.14.4 अनुमानित व्यवसायिक संरचना.....	5
3.15 भौतिक अधोसंरचना.....	6
3.15.1 जल प्रदाय.....	6

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

3.15.2 जल—मल निकास एवं स्वच्छता.....	62
3.15.3 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन.....	62
3.15.4 विद्युत प्रदाय.....	62
3.15.5 शैक्षणिक	62
3.15.6 संचार	63
3.15.7 डाक—तार	63
3.15.8 सुरक्षा	63
3.15.9 अग्निशमन सेवा केन्द्र	63
3.15.10 धोबीघाट	63
3.15.11 शमशानघाट एवं कब्रिस्तान.....	63
3.15.12 सी.एन.जी. गैस वितरण केन्द्र	64
3.15.13 भू—जल आवर्धन	64
अध्याय 4 विकास योजना प्रस्ताव—2035	65
4.1 विकास योजना—2031 का पुनर्विलोकन.....	65
4.2 नियोजन अवधारणा.....	65
4.3 विकास योजना में अतिरिक्त क्षेत्र की आवश्यकता	66
4.4 प्रस्तावित भूमि उपयोग 2035	66
4.4.1 आवासीय	67
4.4.2 वाणिज्यिक	67
4.4.3 मिश्रित	70
4.4.4 औद्योगिक	70
4.4.5 सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक तथा सार्वजनिक उपयोगिता एवं सुविधाएं	70
4.4.6 आमोद—प्रमोद	70
4.4.7 यातायात एवं परिवहन	71
4.5 निवेश इकाईयाँ	71
4.6 नियोजन एवं नगरीय रूपांकन हेतु नियंत्रित क्षेत्र	73
4.7 संवेदनशील क्षेत्र	73
4.8 असंगत भूमि उपयोग	74
4.9 ग्राम विकास	76
अध्याय 5 प्रस्तावित परिप्रेक्षण योजना अवधारणा	77
5.1 प्रस्तावित परिप्रेक्षण योजना अवधारणा	77
5.2 यातायात की वर्तमान स्थिति	78
5.2.1 अवसान केन्द्र	82
5.2.2 वाहन विराम स्थल	82

नीमच विकास योजना (प्रारूप) 2035

5.3	प्रस्तावित यातायात प्रणाली.....	83
5.4	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	84
अध्याय 6	विकास नियमन	87
6.1	प्रवृत्तशीलता	87
6.2	क्षेत्राधिकार.....	87
6.3	परिभाषायें	90
6.4	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	92
6.5	आवासीय	97
6.5.1	नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन.....	97
6.6	बहुविध बहुमंजिली इकाई निर्माण	99
6.7	फार्म हाउस एवं कृषि पर्यटन सुविधा.....	99
6.8	मिश्रित उपयोग.....	99
6.8.1	मिश्रित उपयोग नियमन.....	99
6.8.2	मिश्रित उपयोग के मार्गदर्शी सिद्धांत.....	100
6.8.3	मिश्रित उपयोग की सामान्य शर्तें.....	100
6.9	वाणिज्यिक.....	101
6.9.1	वाणिज्यिक अभिन्यासों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका.....	101
6.10	औद्योगिक.....	102
6.10.1	औद्योगिक विकास के मानक.....	102
6.11	सामुदायिक सुविधाओं/सेवाओं हेतु नियमन.....	103
6.12	यातायात.....	104
6.12.1	यातायात नगर/मैकेनिक नगर/लॉजिस्टिक हब/निजी बस स्थानक.....	104
6.13	वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु नियमन.....	104
6.14	वर्तमान विकसित क्षेत्रों के मापदण्ड	104
6.14.1	वर्तमान आवासीय क्षेत्र	104
6.14.2	वर्तमान मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां	106
6.14.3	सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक	108
6.15	अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान.....	108
6.16	ईंधन भराव एवं भराव सह—सेवा केन्द्र के मानक	109
6.17	शॉपिंग मॉल/खुला मॉल	110
6.18	सामुदायिक सुविधाएं तथा अन्य उपखण्डीय आवश्यकताओं के मापदण्ड.....	110
6.19	हॉस्टल, वर्किंग वूमन हॉस्टल, रेस्ट/गेस्ट हाउस, लाजिंग/बोर्डिंग	110
6.20	मैरिज गार्डन	111
6.21	बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मण्डपम/कम्युनिटी हाल	111

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

6.22	शीतकेन्द्र/वेयर हाउस/गोदाम/अन्य भण्डारण केन्द्र के लिये मापदण्ड	111
6.23	छविगृहों के लिए मापदण्ड	111
6.24	मल्टीस्लेक्स	112
6.25	बंगला, बगीचा भूमि के लिए नियमन	112
6.26	उद्यान	112
6.27	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	112
6.28	ऐतिहासिक महत्व के क्षेत्र	113
6.29	उपयोग परिसर में स्वीकृत/स्वीकार्य गतिविधियां	113
6.30	मिश्रित उपयोग कॉरिडोर	118
6.31	विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया	118
अध्याय 7	योजना क्रियान्वयन	119
7.1	विकास योजना का क्रियान्वयन	119
7.2	योजना क्रियान्वयन की नीति	120
7.3	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	121
7.3.1	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व	122
7.4	नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना	122
7.4.1	नियंत्रित विकास	122
7.4.2	अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन	122
7.4.3	एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना	123
7.5	विकास नियमन व्यापक दृष्टिकोण	124
7.6	योजना एवं कार्यक्रम	124
7.6.1	संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व	125
7.7	प्रथम चरण कार्यक्रम	125
7.8	संसाधन गतिशीलता	126
7.9	योजना पर्यवेक्षण तंत्र	126
7.10	योजना की व्याख्या	128
7.11	योजना कालावधि	128
परिभाषाएँ	131
परिशिष्ट 1	143
परिशिष्ट 2	144
परिशिष्ट 3	145

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

सारणी सूची

सारणी क्रमांक	विवरण	पृष्ठ क्र.
सारणी 1-सा-1	नीमच नगर से अन्य प्रमुख नगरों की दूर	1
सारणी 1-सा-2	नीमच निवेश क्षेत्र	5
सारणी 1-सा-3	वार्ड अनुसार जनसंख्या	6
सारणी 2-सा-1	उपग्रह चित्रों के मानक	11
सारणी 2-सा-2	स्पेशियल लेयर्स की क्लासेस एवं सब-क्लासेस	12
सारणी 2-सा-3	जियो स्पेशियल डाटा	17
सारणी 2-सा-4	बिल्डिंग फुटप्रिंट एवं जियो-स्पेशियल डाटा	18
सारणी 2-सा-5	सीमाओं का वर्गीकरण	20
सारणी 2-सा-6	ढलान की विभिन्न श्रेणीयों के अन्तर्गत क्षेत्रफल	21
सारणी 2-सा-7	मृदा विश्लेषण	22
सारणी 2-सा-8	जलाशयों का वर्गीकरण	22
सारणी 2-सा-9	भूमि मूल्य	23
सारणी 2-सा-10	भू-आकृति विज्ञान उपखण्ड एवं क्षेत्रफल	23
सारणी 2-सा-11	जल स्रोत बफर क्षेत्रफल	24
सारणी 2-सा-12	भूमि अवक्रमण	24
सारणी 2-सा-13	मार्ग संरचना बफर	25
सारणी 2-सा-14	Weighted Index For Composite Land Suitability	28
सारणी 2-सा-15	Land Suitability Area	31
सारणी 3-सा-1	भूमि उपयोग मूल्यांकन(विकास योजना 2021 अनुसार)	34
सारणी 3-सा-2	भूमि उपयोग मूल्यांकन(विकास योजना 2021 मानचित्र अनुसार)	35
सारणी 3-सा-3	वाणिज्यिक क्रियान्वयन	37
सारणी 3-सा-4	भूमि उपयोग उपान्तरण	42
सारणी 3-सा-5	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	42
सारणी 3-सा-6	जनसंख्या विवरण एवं लिंगानुपात	46
सारणी 3-सा-7	वार्ड वार जनसंख्या विश्लेषण	45
सारणी 3-सा-8	वार्ड वार जनसंख्या लिंगानुपात	48
सारणी 3-सा-9	शिशु जनसंख्या प्रतिशत	48
सारणी 3-सा-10	शिशु लिंगानुपात	49

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

सारणी 3-सा-11	अनुसूचित जाति एवं अनुसूचित जनजाति जनसंख्या	49
सारणी 3-सा-12	साक्षरता प्रतिशत	50
सारणी 3-सा-13	कार्यशील (सहभागिता) जनसंख्या 2011	50
सारणी 3-सा-14	वार्ड वार जनसंख्या घनत्व	51
सारणी 3-सा-15	जनसंख्या घनत्व विश्लेषण	53
सारणी 3-सा-16	व्यावसायिक संरचना	54
सारणी 3-सा-17	जनसंख्या परिवर्तन	54
सारणी 3-सा-18	नगरीय विस्तार एवं क्षेत्रफल	55
सारणी 3-सा-19	अनुमानित जनसंख्या (Population Projection)	57
सारणी 3-सा-20	जनसंख्या प्रक्षेपण वर्ष 2035	58
सारणी 3-सा-21	आवासों की कमी	59
सारणी 3-सा-22	अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता – 2035	60
सारणी 3-सा-23	आय समूह अनुसार आवासीय इकाइयों की आवश्यकता	61
सारणी 4-सा-1	प्रस्तावित भूमि उपयोग	67
सारणी 4-सा-2	प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र	68
सारणी 4-सा-3	निवेश इकाईयां	72
सारणी 4-सा-4	असंगत भूमि उपयोग	74
सारणी 5-सा-1	वर्तमान मार्गों की चौड़ाई	79
सारणी 5-सा-2	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	85
सारणी 6-सा-1	भू-उपयोग परिक्षेत्र	93
सारणी 6-सा-2	प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्र	96
सारणी 6-सा-3	आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड	98
सारणी 6-सा-4	वाणिज्यिक क्षेत्रों के विकास मापदण्ड	101
सारणी 6-सा-5	वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक	102
सारणी 6-सा-6	सामुहिक सुविधाओं/सेवाओं हेतु नियमन	103
सारणी 6-सा-7	वर्तमान आवासीय क्षेत्र के विकास हेतु भू-खण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र	105
सारणी 6-सा-8	वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में मार्गों का वर्गीकरण एवं फर्शी क्षेत्रानुपात	106
सारणी 6-सा-9	वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-तल के मापदण्ड	107
सारणी 6-सा-10	सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड	108
सारणी 6-सा-11	अनापचारक वग का लालए प्रावधान	109
सारणी 6-सा-12	उपयोग परिसर में स्वीकृत/स्वीकार्य गतिविधियां	113
सारणी 7-सा-1	विकास योजना का क्रियान्वयन	120
सारणी 7-सा-2	प्रथम चरण क्रियान्वयन की लागत	125

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

नीमच विकास योजना (प्रारूप) 2035

मानचित्र सूची

मा. क्र.	शीर्षक	पृष्ठ क्र.
1.1	Regional Setting	2A
1.2	Location Map of Planning Area	2B
1.3	Planning Area	6A
2.1	Satellite Images	12A
2.2	Digital Elevation Model	12B
2.3	Building Footprint	20A
2.4	Slope	22A
2.5	Contour	22B
2.6	Lithology	22C
2.7	Soil Texture	22D
2.8	Ground Water Prospects	22E
2.9	Earthquakes Zones	24A
2.10	Land Value	24B
2.11	Geomorphology	24C
2.12	Water Body Buffer	24D
2.13	Land Degradation	24E
2.14	Road Buffer	26A
2.15	Land Suitability (Model-1)	30A
2.16	Land Suitability (Model-2)	30B
2.17	Land Suitability (Model-3)	30C
3.1	Existing Landuse	34A
3.2	Ward Map	48A
3.3	Ward Wise Sex Ratio	48B
3.4	Ward Wise Child Population (0-6)	48C
3.5	Ward Wise Child Sex Ratio	50A
3.6	Ward Wise SC/ST Population	50B
3.7	Ward Wise Literacy	50C
3.8	Ward Wise Work Participation	50D
3.9	Ward Wise Population Density	52A
3.10	Urban Sprawl	56A

नीमच विकास योजना (प्रारूप) 2035

3.11	Slum	56B
3.12	Existing Water Supply Network	62A
3.13	Existing Power Supply Network	62B
3.14	Existing ATM	64A
3.15	Government Land	64B
3.16	Bus Stop	64C
3.17	Existing Community Toilet	64D
4.1	Proposed Landuse	68A
4.2	Planning Unit	72A
5.1	Existing Transport Network	82A
5.2	Proposed Transport Network	86A
7.1	First Phase Implementation	126A

अध्याय 1 नगर परिचय, नियोजन एवं विकास संदर्भ

1.1 नगर परिचय

नीमच मालवा क्षेत्र के उत्तर-पूर्व भाग में स्थित होकर मध्यप्रदेश का एक प्रमुख जिला है। यह जिला उत्तर दिशा में राजस्थान के चित्तौड़गढ़, पश्चिम दिशा में राजस्थान के प्रतापगढ़ पूर्व व दक्षिण दिशा में मंदसौर जिले से घिरा हुआ है। नीमच नगर उज्जैन संभाग का एक प्रमुख जिला है।

1.1.1 ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि

पूर्व में यह नगर मीना जनजाति का कस्बा होने के कारण 'मीनाच' नाम से जाना जाता था, ब्रिटिश शासन की सैनिक छावनी होने के कारण इसे नीमच अर्थात् नॉर्थ इंडिया मिलिट्री एण्ड केवलरी हैड क्वार्टर्स के नाम से भी जाना जाता है तथा नीम के पेड़ों की बहुतायत के कारण इसे नीमच कहा गया है।

1.1.2 क्षेत्रीय परिदृश्य

नगर के मध्य से महू-चित्तौड़गढ़ मार्ग गुजरने के कारण देश के प्रमुख नगर चित्तौड़गढ़, उदयपुर, अजमेर, भीलवाड़ा, जयपुर, उज्जैन, इन्दौर, भोपाल तथा अन्य प्रमुख नगरों से सड़क मार्ग से जुड़ा है। साथ ही महू-नीमच रेल मार्ग से मुंबई, नई दिल्ली, जयपुर, रतलाम, नागदा, उज्जैन, इन्दौर, मन्दसौर आदि प्रमुख नगरों से रेल मार्ग से जुड़ा हुआ है। नगर में मुख्य रूप से कृषि उत्पादन से सम्बंधित व्यवसाय होता है। गेहूं, चना, सोयाबीन, लहसुन, प्याज, अफीम, अजवाईन, इसबगोल, अश्वगंध आदि का कृषि उत्पाद होने से नगर में बहुत बड़ी कृषि उपज मण्डी, रेलवे-स्टेशन के समीप स्थित है। इस मण्डी से कृषि उपज का देश के अन्य प्रमुख नगरों में निर्यात होता है। इस कारण नगर का क्षेत्रीय दृष्टि से भी अधिक महत्व है।

नीमच नगर से अन्य नगरों की दूरी

सारणी 1-सा- 1

समीपस्थ नगर	दूरी (कि.मी.)
1	2
प्रतापगढ़ (राजस्थान)	56
मंदसौर	50
रतलाम	135
नागदा	145
चित्तौड़गढ़ (राजस्थान)	65
उज्जैन	200
इन्दौर	260
भोपाल	450

1.1.3 दर्शनीय स्थल एवं महत्वपूर्ण स्थल

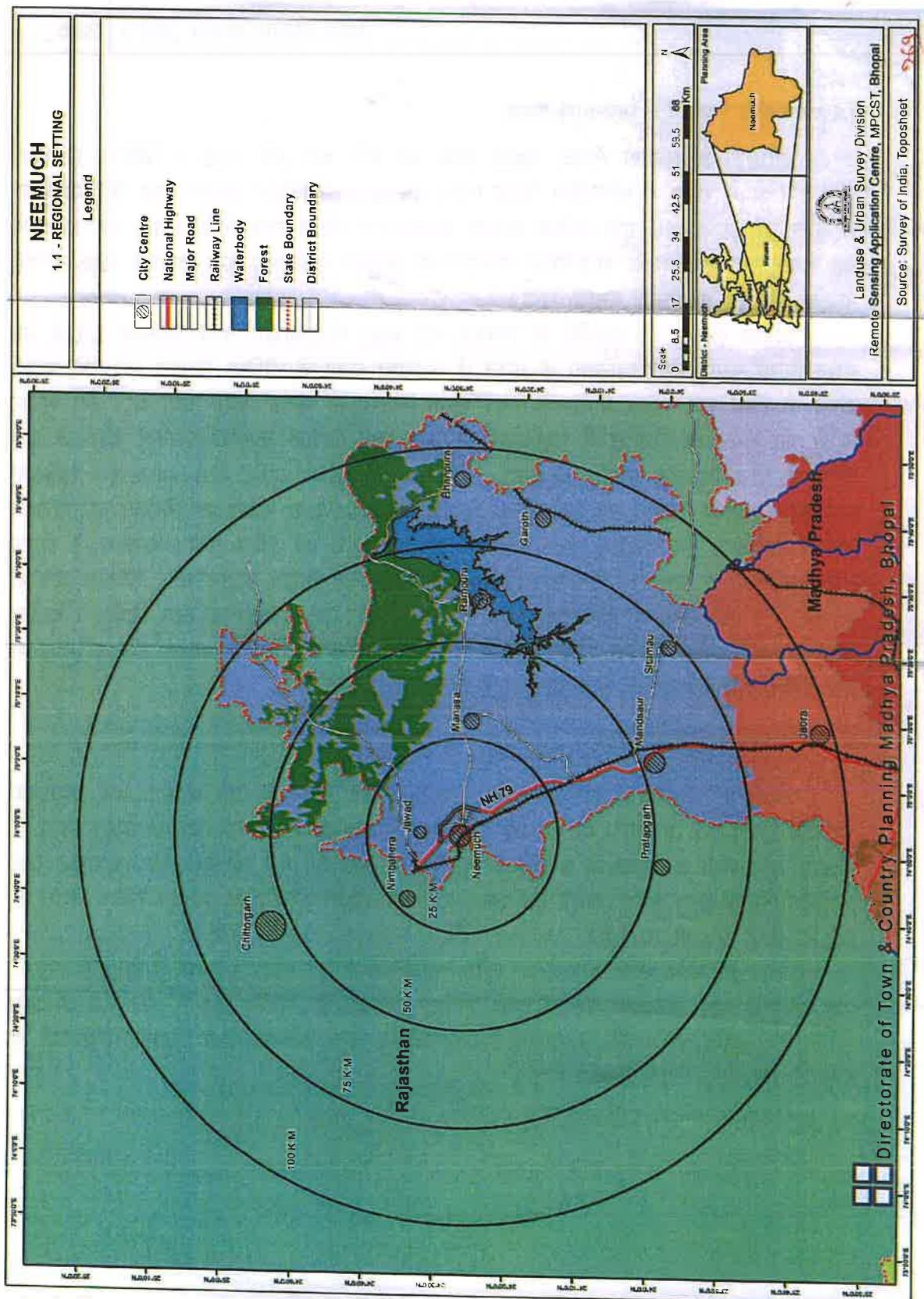
ऐतिहासिक रूप से नीमच, मेवाड़ राज्य का भाग था। वर्ष 1790 में सिंधिया रियासत द्वारा इसे अपने राज्य में सम्मिलित किया गया। वर्ष 1817 में ब्रिटिश शासन द्वारा सिंधिया स्टेट से नगर को प्राप्त कर, इसे सैनिक छावनी बनाया एवं नीमच नाम दिया गया। वर्ष 1822 में यह राजपूताना एवं मालवा राजनैतिक संगठनों का संयुक्त मुख्यालय बना एवं वर्ष 1895 में यह मालवा क्षेत्र का मुख्यालय बनाया गया।

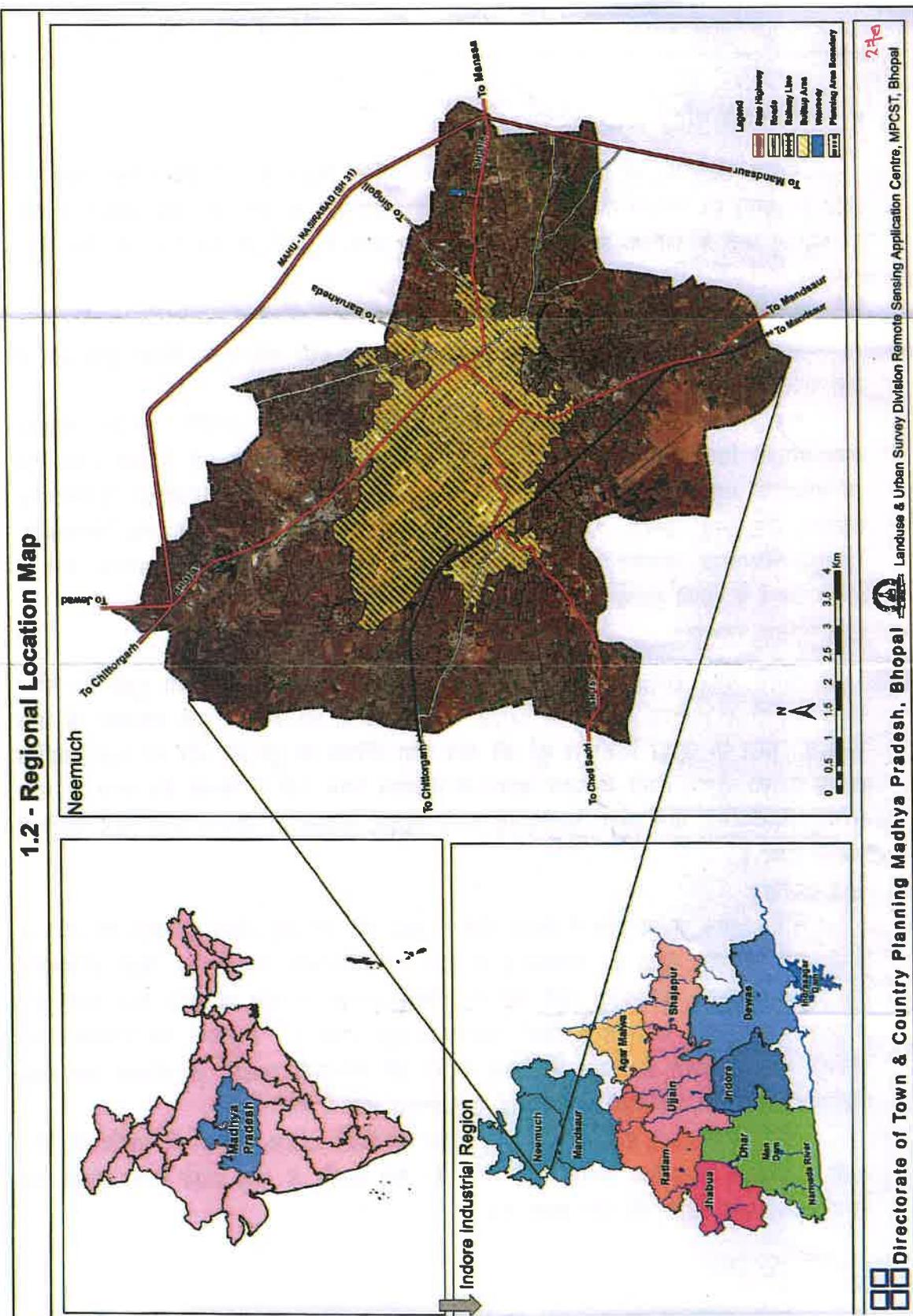
अंग्रेज शासन की समाप्ति के पश्चात् सन् 1952 में एकीकृत नगर पालिका परिषद का गठन किया गया। नगर पालिका के गठन के उपरान्त नगर के भौतिक विकास को गति प्रदान करने के लिये सन् 1956 में नीमच नगर सुधार न्यास का गठन किया गया था। इस सुधार न्यास का नगर के विकास में महत्वपूर्ण योगदान रहा जिसके कारण तहसील स्तर के इस नगर में ग्रिड आयरन पद्धति के मार्ग, स्टेडियम, तरणताल आदि जैसे आधारभूत सुविधाएं उपलब्ध हैं। राज्य शासन की अधिसूचना दिनांक 01.08.94 द्वारा न्यास का निरसन कर उसकी समर्त आस्तियां एवं दायित्व नगर पालिका परिषद् नीमच को सौंपा गया। वर्तमान में नीमच नगर पालिका के अन्तर्गत दिनांक 01.08.94 से न्यास का विलय होकर नगर विकास प्रकोष्ठ कार्यरत है। वर्ष 1956 में मध्यप्रदेश गठन के समय नगर को प्रशासनिक सब डिवीजन बनाया गया एवं वर्ष 1998 में इसे जिला मुख्यालय बनाया गया है, जिसके कारण नीमच अब एक प्रशासनिक गतिविधियों के केन्द्र के रूप में विकसित हो रहा है।

- **किलेश्वर महादेव मंदिर**

किलेश्वर महादेव मंदिर नगर का अत्यंत सुन्दर मंदिर है, जो धार्मिक एवं प्राकृतिक दर्शनीय स्थल है। शिवरात्रि के पर्व पर यहां एक सप्ताह के लिये मेले का आयोजन होता है, जिसमें नगर तथा आसपास के हजारों दर्शनार्थी यहां आते हैं। मेले की व्यवस्था एवं प्रबंध नगर पालिका नीमच द्वारा किया जाता है। शहर के मध्य प्राचीन किलेश्वर महादेव मंदिर स्थित है, जो कि केन्द्र क्षेत्र से लगा है।

नगर के मध्य भूतेश्वर महादेव मंदिर, सांवरियाजी का मंदिर (नीमच सिटी), सी.आर.पी. एफ. क्षेत्र में चर्च, गुरुद्वारा, किला तथा प्राचीन इमारतों के निर्माण हुए हैं, जो धार्मिक तथा ऐतिहासिक दृष्टि से काफी महत्वपूर्ण हैं, जिनका संरक्षण उत्थान तथा विकास विशेषज्ञों से परामर्श कर किया जाना उचित होगा।





• भाद्रवामाता मंदिर

नीमच शहर से 18 किमी. दूर भाद्रवामाता मंदिर स्थित है, जो कि मनासा मार्ग पर आता है। जहां पर नवरात्र के समय मेले आदि का आयोजन भी होता है। कई स्थानों से यहां पर श्रद्धालु आते हैं, जो कि अपनी मनोकामना लेकर जाते हैं और पूर्ण होने पर पुनः आते हैं।

1.2 अध्ययन क्षेत्र एवं स्थिति

नीमच नगर मालवा क्षेत्र में स्थित होकर उज्जैन राजस्व संभाग का जिला मुख्यालय है तथा राजस्थान सीमा से लगा हुआ है।

यह नगर रेल मार्ग से सीधे मन्दसौर, रतलाम, नागदा, उज्जैन, इन्दौर, भोपाल, राजस्थान के चित्तौड़गढ़, उदयपुर, भीलवाड़ा, अजमेर, जयपुर, कोटा, नई दिल्ली आदि देश एवं प्रदेश के प्रमुख नगरों से जुड़ा है। साथ ही सड़क मार्ग (महू-चित्तौड़गढ़) से मन्दसौर, रतलाम, धार, महू, इन्दौर, खण्डवा, बुरहानपुर तथा राजस्थान के चित्तौड़गढ़, निम्बाहेड़ा, उदयपुर, भीलवाड़ा, अजमेर, कोटा, नसीराबाद आदि प्रमुख नगरों से सीधा सम्पर्क होने से क्षेत्रीय संदर्भ में काफी महत्व रखता है।

1.2.1 भौतिक स्वरूप

नीमच नगर राजस्थान की सीमा से लगकर समतल मैदान पर बसा हुआ है। नगर समुद्र तल से 452 मीटर ऊंचाई पर $24^{\circ}28'$ उत्तरी अक्षांश एवं $74^{\circ}51'$ पूर्वी देशान्तर के मध्य फैला है। नगर के उत्तर दिशा से पूर्व की ओर तथा पश्चिम से पूर्व की ओर दो नाले प्रवाहित हो रहे हैं, जो नीमच सिटी के पास आपस में मिलकर रेतम नदी में मिलते हैं। नगर के मध्य से महू-चित्तौड़गढ़ मार्ग तथा चित्तौड़गढ़ रेलवे लाइन गुजरने के कारण नगर तीन भागों में विभक्त हुआ है।

1.2.2 जलवायु

नीमच नगर मालवा क्षेत्र में स्थित होने से यहां की जलवायु सौम्य है। यहां पर रात्रि में काफी कम तापमान रहता है। ग्रीष्मकाल में दिन का अधिकतम तापमान 46 डिग्री सेल्सियस तक पहुंच जाता है, अधिकतम गर्मी मई के अंतिम सप्ताह से जून के मध्य तक रहती है। शीतकाल में न्यूनतम तापमान 2 डिग्री सेल्सियस तक होता है। सर्वाधिक ठंड दिसम्बर एवं जनवरी माह में रहती है। नगर में अरब सागर की मानसूनी हवाओं से औसत वर्षा 812 मिलीमीटर होती है। अधिकांश वर्षा जुलाई एवं अगस्त माह में होती है।

अप्रैल से सितम्बर तक नगर में वायु प्रवाह की दिशा दक्षिण-पश्चिम से उत्तर की ओर रहती है, जिसमें सामान्यतः अधिक गति होती है। शेष अवधि में वायु प्रवाह दिशा उत्तर-पूर्व से दक्षिण-पश्चिम दिशा की ओर रहती है।

1.3 नियोजन हेतु प्रयास

नगर नियोजन एक सतत् प्रक्रिया है, जिसके द्वारा क्षेत्रीय, नगरीय एवं स्थानीय संदर्भ में विकास के दबाव एवं आवश्यकता के अनुरूप आर्थिक विकास एवं उन्नत जीवन स्तर की प्राप्ति की आकांक्षा की जाती है। इसके लिये शासकीय, अर्धशासकीय, स्थानीय निकाय एवं निजी संस्थाओं से यह अपेक्षा की जाती है कि वे विकास योजना में दिये गये भू-उपयोगों के प्रस्तावों को ग्राह्य करते हुए नगर नियोजन में अपनी सक्रिय सहभागिता निभायें, जिससे नगर का सर्वांगीण विकास हो सके।

नीमच विकास योजना-2011 नगर के सुनियोजित विकास हेतु प्रथम प्रयास था। विकास योजना का अनुमोदन मध्यप्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3-94-99-बत्तीस भोपाल, दिनांक 5 जुलाई 2000 जो कि म.प्र. असाधारण राजपत्र पृष्ठ क्रमांक 1474 दिनांक 14 जुलाई 2000 में प्रकाशित हुई है। उक्त दिनांक से ही नीमच विकास योजना प्रभावशील हुई है। साथ ही नीमच विकास योजना- 2031 म.प्र. शासन नगरीय विकास एवं आवास विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3 / 14/2014/32 दिनांक 27.03.2017 के द्वारा अनुमोदित की जाकर म.प्र. राजपत्र में प्रकाशन दिनांक 07.04.2017 से प्रभावशील थी।

1.4 निवेश क्षेत्र

नीमच निवेश क्षेत्र का गठन मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13 (1) के अन्तर्गत मध्यप्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक 2365 / एफ-1-54 / 33/73 भोपाल, दिनांक 25.09.1973 द्वारा किया गया है।

नीमच निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 7347.34 हेक्टर है, जिसमें नगर पालिका क्षेत्र के अतिरिक्त 13 ग्राम सम्मिलित हैं। वर्ष 2011 की जनगणना अनुसार निवेश क्षेत्र की कुल जनसंख्या 1,40,871 है। निवेश क्षेत्र में सम्मिलित ग्रामों एवं उनकी जनसंख्या का विवरण सारणी क्रमांक 1-सा-2 में दर्शाया गया है।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

नीमच निवेश क्षेत्र

सारणी 1-सा- 2

क्र.	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)		जनसंख्या 2011
		राजस्व अभिलेख अनुसार	जी.आई.एस. अनुसार	
1	2	3	4	5
1	डुंगलावदा	208.88	211.13	737
2	चंगेरा	376.84	377.10	613
3	खड़ावदा	208.49	212.08	534
4	लेवड़ा	214.68	219.86	850
5	धनेरियाकलां	773.79	795.94	2731
6	अरन्याकुमार	359.76	340.59	350
7	जगोली	213.54	212.37	518
8	जयसिंगपुरा	303.11	303.54	1236
9	हिंगोरिया	432.40	432.95	849
10	कनावटी	569.78	573.59	2903
11	भोत्यावास	282.06	287.11	540
12	रावतखेड़ा	383.47	384.91	402
13	जैतपुरा	56.54	57.07	33
	(अ) ग्रामीण क्षेत्र (अनुक्रमांक 1 से 13)	4383.34	4408.24	12,296
	(ब) नगरपालिका क्षेत्र	2964.00	2987.07	1,28,575
	कुल योग (अ+ब)	7347.34	7395.31	1,40,871

स्रोत : भारत की जनगणना वर्ष 2011 एवं भारतीय भू-वैज्ञानिक सर्वेक्षण

नोट:- नगर पालिका के क्षेत्रफल में नीमच नगर (सी.आर.पी.एफ. सहित) एवं कस्बा नीमच का क्षेत्र सम्मिलित है।

राजस्व अभिलेख अनुसार नीमच निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 7347.34 है, है जबकि जी.आई.एस. तकनीक के आधार पर निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 7395.31 है, प्रगणित होता है। चूंकि नीमच विकास योजना 2031 का पुनर्विलोकन जी.आई.एस. तकनीक के आधार पर किया जा रहा है, अतः आगामी गणनाओं हेतु निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 7395.31 है, मानते हुये समस्त गणनाएं की गई हैं।

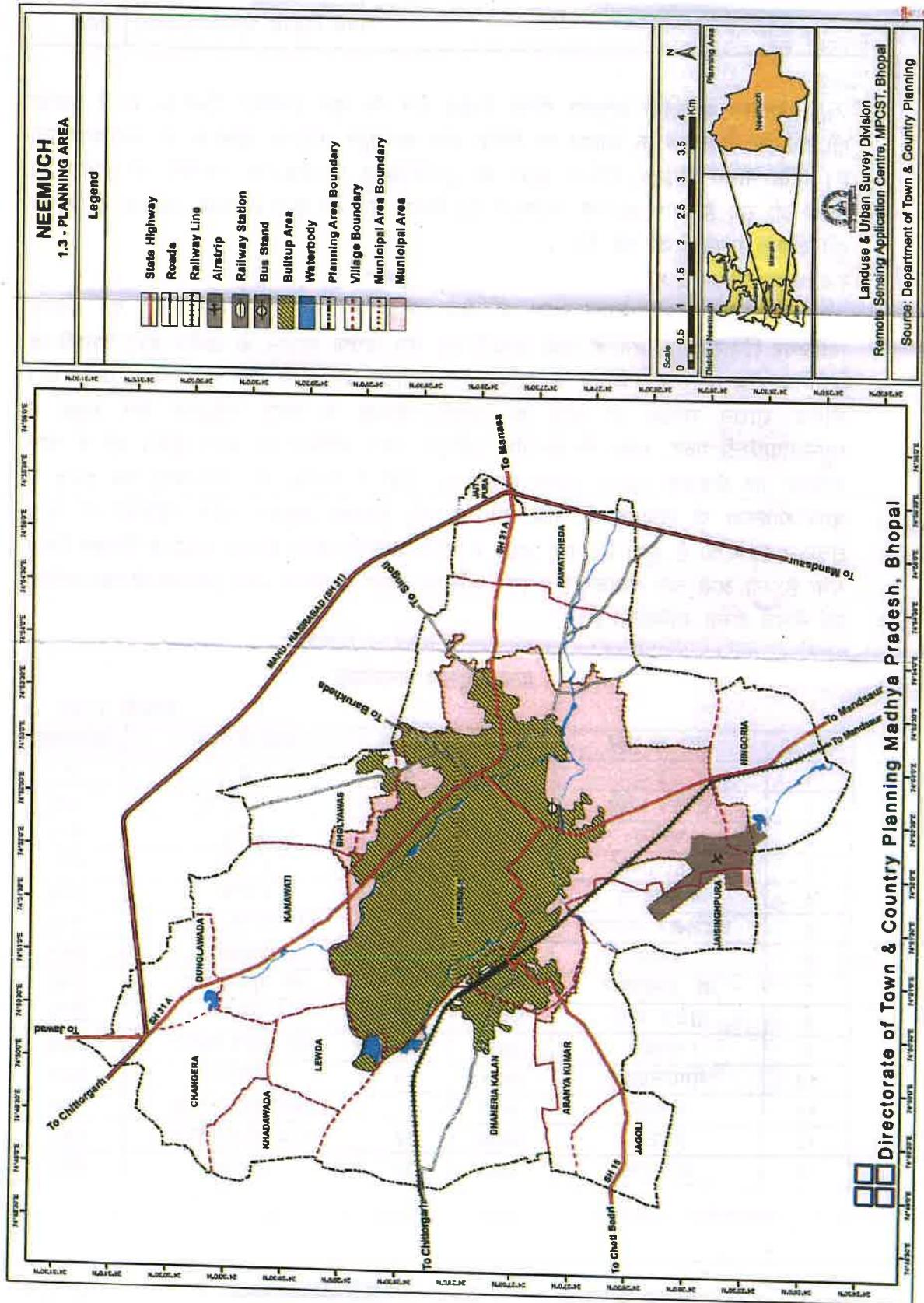
1.4.1 नगर निगम क्षेत्र

वर्ष 1947 तक नीमच नगर के तीन प्रमुख भागों में से नीमच सिटी एवं बघाना ग्वालियर रियासत के अंग थे तथा छावनी का क्षेत्र अंग्रेज शासन के अधीन था। छावनी के असैनिक क्षेत्र में नगर पालिका के दायित्व का संपादन केन्टोनमेंट बोर्ड द्वारा किया जाता था। सैनिक शासन समाप्त हो जाने के पश्चात् छावनी के लिये सर्वप्रथम सन् 1936 में म्यूनिसीपालिटी एक्ट, 1954 के अन्तर्गत एकीकृत नगर पालिका का गठन हुआ। पूर्व में नगर पालिका का क्षेत्रफल 1342.0 हेक्टर होकर 36 वार्डों में विभक्त था, तत्पश्चात् सन् 2002 में नगर पालिका के क्षेत्रफल में वृद्धि की गई थी, जिसके अनुसार नगर पालिका का कुल क्षेत्रफल 2964.00 है, हुआ है। सन् 2004 में नगर पालिका सीमा को 40 वार्डों में विभक्त किया गया है, जो अभी तक यथावत् है। नगर पालिका सीमा में नीमच नगर (सी.आर.पी.एफ. सहित) एवं नीमच कस्बा सम्मिलित है।

वार्ड अनुसार जनसंख्या

सारणी 1—सा— 3

वार्ड क्र.	वार्ड के नाम	जनसंख्या	वार्ड क्र.	वार्ड के नाम	जनसंख्या
1	2	3	4	5	6
1	राजीव गांधी	2593	21	भगतसिंह	1086
2	शहीद	2656	22	जाजू	1613
3	अहिल्याबाई	1299	23	दयानंद	4030
4	कालिदास	2120	24	अशोक	3656
5	चंद्रशेखर आजाद	4524	25	डॉ. राजेन्द्र प्रसाद	1790
6	रहीम	2377	26	शिवाजी	4761
7	डॉ. अम्बेडकर	3817	27	डॉ. राधाकृष्णन	3690
8	इंदिरा गांधी	6385	28	सुभाष	3874
9	महावीर	2553	29	डॉ. श्याम प्रसाद	5446
10	गोपालकृष्ण	8431	30	टेगोर	4837
11	जवाहर	3412	31	सरोजिनी नायडू	1645
12	शास्त्री	3436	32	राज गोपालचार्य	5302
13	डॉ. भामा	3729	33	कस्तूरबा	4832



नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

वार्ड क्र.	वार्ड के नाम	जनसंख्या	वार्ड क्र.	वार्ड के नाम	जनसंख्या
1	2	3	4	5	6
14	संत भावे	1936	34	डॉ. जाकिर हुसैन	3673
15	किदवई	2502	35	काटजू	3416
16	मौलाना आजाद	1748	36	लोहिया	1502
17	विक्रम	4916	37	कबीर	2901
18	विवेकानंद	2834	38	गांधी	1568
19	तिलक	1677	39	लक्ष्मीबाई	1552
20	प्रताप	2626	40	माधवराव सिंधिया	1350
				कुल	1,28,575

स्रोत :— नगर पालिका

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

अध्याय 2 विकास योजना पुनर्विलोकन कार्यप्रणाली एवं नियोजन दृष्टिकोण

2.1 विकास योजना पुनर्विलोकन हेतु सुदूर संवेदन एवं भौगोलिक सूचना प्रणाली का उपयोग

भूमि, सम्पूर्ण पर्यावरण का एक घटक है एवं मानव बस्तियां बसाने हेतु भूमि की आवश्यकता होती है। जिस भूमि पर नगर की बसाहट है, उसका संलग्न भूमि पर हुआ प्रभाव, जो भूमि उपयोग परिवर्तन के फलस्वरूप होता है, इस बात का प्रमाण है कि पर्यावरण के इस महत्वपूर्ण घटक, अर्थात् भूमि का उपयोग मानव सभ्यता द्वारा नियोजित दृष्टिकोण से किया गया है अथवा नहीं।

नगर विकास एक सतत् गतिविधि है, जिसे नगर नियोजन के सिद्धान्तों के अनुरूप नियोजन की सतत् प्रक्रिया द्वारा क्षेत्रीय एवं स्थानीय संदर्भ में नगर के विभिन्न आयामों में विकास के दबाव को दृष्टिगत रखते हुए नगरवासियों के आर्थिक विकास एवं उन्नत जीवन स्तर प्राप्ति की अपेक्षा की जाती है। इसके लिए शासकीय, अर्धशासकीय सामाजिक एवं निजी संस्थाओं से यह अपेक्षा की जाती है कि वह विकास योजना में दिये गये भू-उपयोग के प्रस्तावों का पालन करते हुए नगर नियोजन में अपनी सक्रिय सहभागिता निभायें, जिससे नगर अपनी आवश्यकता के अनुरूप कृषि, औद्योगिक एवं अन्य उत्पादन पर आधारित वाणिज्यिक गतिविधियों के विकास हेतु कार्यक्षम वातावरण के साथ-साथ अन्य आवश्यक गतिविधियाँ जैसे-आवासीय, आमोद-प्रमोद, व्यावसायिक, प्रशासनिक, सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक विकास को समाहित कर सकें।

भारत सरकार, आवास और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा "Atal Mission for Rejuvenation & Urban Transformation" (AMRUT) योजना की शुरूआत जून 2015 में हुई। अमृत योजना का लक्ष्य राष्ट्रीय प्राथमिकता के रूप में देश के सभी शहरों में परिवारों को बुनियादी सेवायें अर्थात् जल-आपूर्ति, सीवरेज कनेक्शन, बिजली, शहरी परिवहन, हरित क्षेत्र इत्यादि मुहैया कराने एवं सुख-सुविधाएं उपलब्ध कराने के उद्देश्य से अधोसंरचना को सृजन करना है, जिससे विशेषतः गरीबों और वंचितों सभी के जीवन स्तर में सुधार होगा। इस योजना की उपयोजना के अन्तर्गत मध्यप्रदेश के चयनित 34 शहरों की विकास योजना में सुदूर संवेदन (रिमोट सेंसिंग) एवं भौगोलिक सूचना पद्धति (जी.आई.एस. तकनीक) का उपयोग कर, विकास योजना तैयार करने के मापदण्ड (Design & Standards) दिये गये हैं।

विकास योजनाओं को तैयार करने हेतु सुदूर संवेदन (रिमोट सेंसिंग) एवं भौगोलिक सूचना पद्धति (जी.आई.एस. तकनीक) का महत्वपूर्ण योगदान है। इन पद्धतियों से भूमि उपयोग सर्वेक्षण तथा विभिन्न प्रकार के आँकड़ों का संकलन तथा विश्लेषण कम समय में विश्वसनीय एवं वैज्ञानिक तरीके से किया जा सकता है एवं भावी नियोजन हेतु विभिन्न प्रकार के विकल्प उपलब्ध कराये जा सकते हैं। इसके आधार पर नियोजकों को सर्वश्रेष्ठ विकल्प का चयन कर भावी विकास हेतु भूमि उपयोगों को प्रस्तावित करने में तथा विकास मापदण्डों को निर्धारित करने में आसानी होती है।

2.1.1 अमृत योजना

"Atal Mission for Rejuvenation & Urban Transformation" (AMRUT) योजना की उपयोजना के मुख्य उद्देश्य हैं:-

1. भौगोलिक सूचना प्रणाली का उपयोग करते हुए भूमि उपयोग मानचित्र एवं जियोरिफरेंस आधार पर मानचित्र तैयार करना।
2. अमृत योजना के अन्तर्गत चयनित शहरों की जी.आई.एस. आधारित विकास योजना तैयार करना।
3. Urban and Regional Development Plans Formulation and Implementation (URDPFI) गार्डलाईन के मानकों को समाहित करना।

2.1.2 सुदूर संवेदन

भारतीय सुदूर संवेदन केन्द्र हैदराबाद से प्राप्त वर्ल्ड व्यू-II (World View-II) के उच्च आवर्धन उपग्रह चित्रों का उपयोग थीमेटिक मानचित्र तैयार करने हेतु किया गया है। उपग्रह चित्रों का उपयोग अमृत योजना के अंतर्गत 1:4000 के पैमाने पर आधार मानचित्र तैयार करने में किया गया है। अमृत योजना में उपग्रह चित्रों के मानक सारणी क्रमांक 2-सा-1 में दर्शाये गये हैं।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

उपग्रह चित्रों के मानक

सारणी 2-सा- 1

S.No.	Description	Value	Remarks
1	2	3	4
1	Spatial Resolution	0.5 meters or better	
2	Spectral Resolution	PAN Sharpened (Bands: Panchromatic, Red, Green, Blue and Near Infrared)	IR band is optional
3	Band to Band registration	Less than 1/4th of pixel size	
4	Radiometry	10 bit or better	
5	Image Resampling	Nearest Neighbourhood	
6	Monoscopic / Stereoscopic	Plain Areas: Monoscopic Highly Hilly areas: Stereoscopic	Need of Stereoscopic to be reviewed case by case. If the city is built on terrain slope more than 15 degrees.
	Monoscopic data view angle	Less than 10 degree from nadir	In specific cases, maximum of up to 15 degrees view angle shall be allowed
	Stereoscopic	One of the stereo image view angle should be less than 10 degrees from nadir	Base to Height (B/H) ratio: $0.6 < B/H < 0.8$
7	Product type	Image data should be associated with corresponding Rational Polynomial Coefficients (RPCs)	Ortho-kit data with RPCs

स्रोतः— एन.आर.एस.सी. हैदराबाद

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

2.1.3 भौगोलिक सूचना प्रणाली

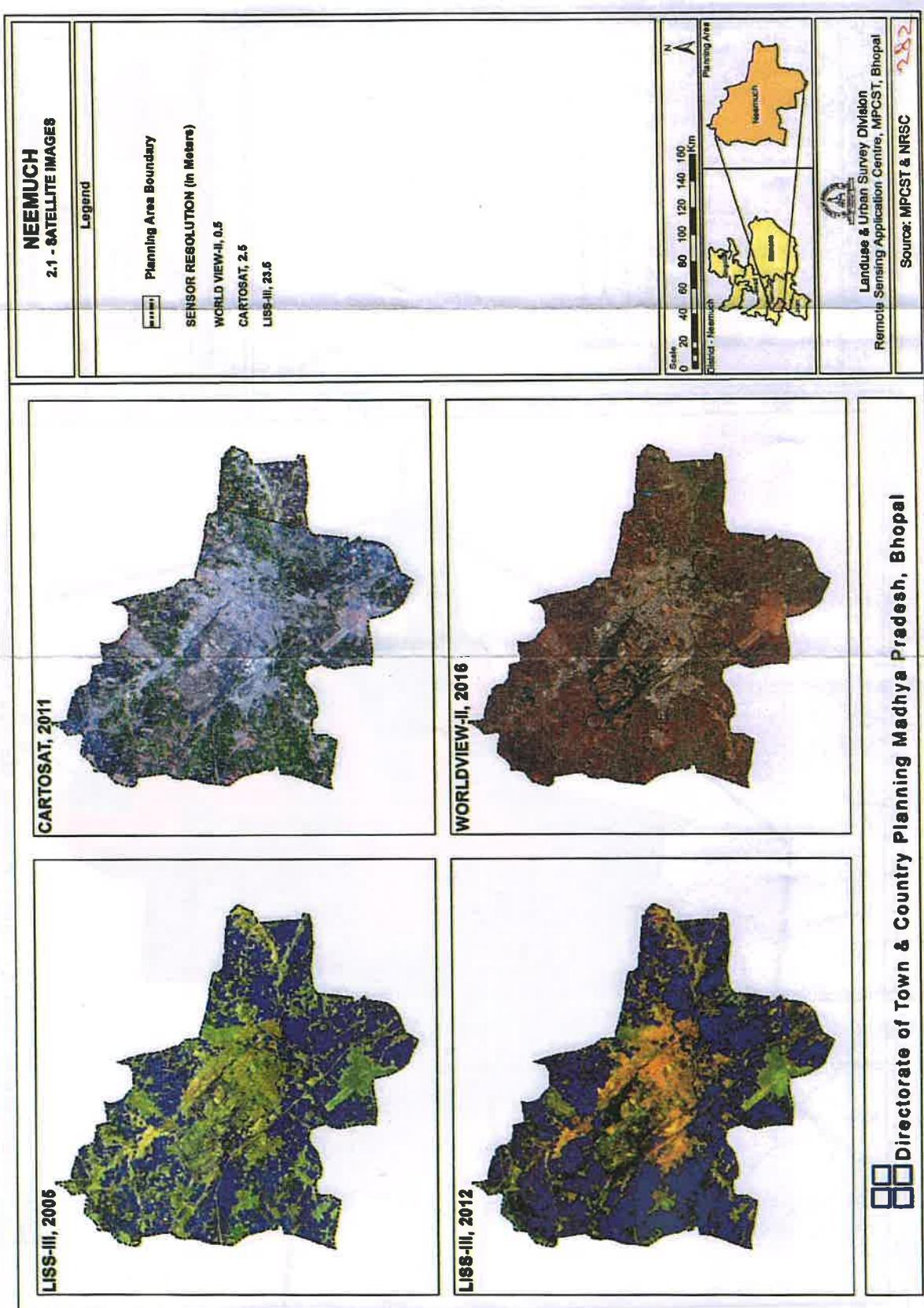
यह प्रणाली कम्प्यूटराईज पद्धति से सभी भौगोलिक जानकारियों को संयुक्त रूप से उपलब्ध कराती है, जिसके आधार पर वैज्ञानिक विश्लेषण संभव है। भौगोलिक सूचना प्रणाली, प्राकृतिक संसाधन एवं पर्यावरण के व्यवस्थापन एवं क्षेत्रीय योजना प्रस्ताव एवं अन्य भौगोलिक संदर्भ में निर्णय लेने में उपयोगी है। अमृत योजना में विभिन्न स्पेशियल लेयर्स को क्लासेस एवं सब-क्लासेस में विभाजित किया गया है। इनका उपयोग विकास योजना तैयार करने में किया गया है, जो कि सारणी क्रमांक 2-सा-2 में दर्शाई गई है।

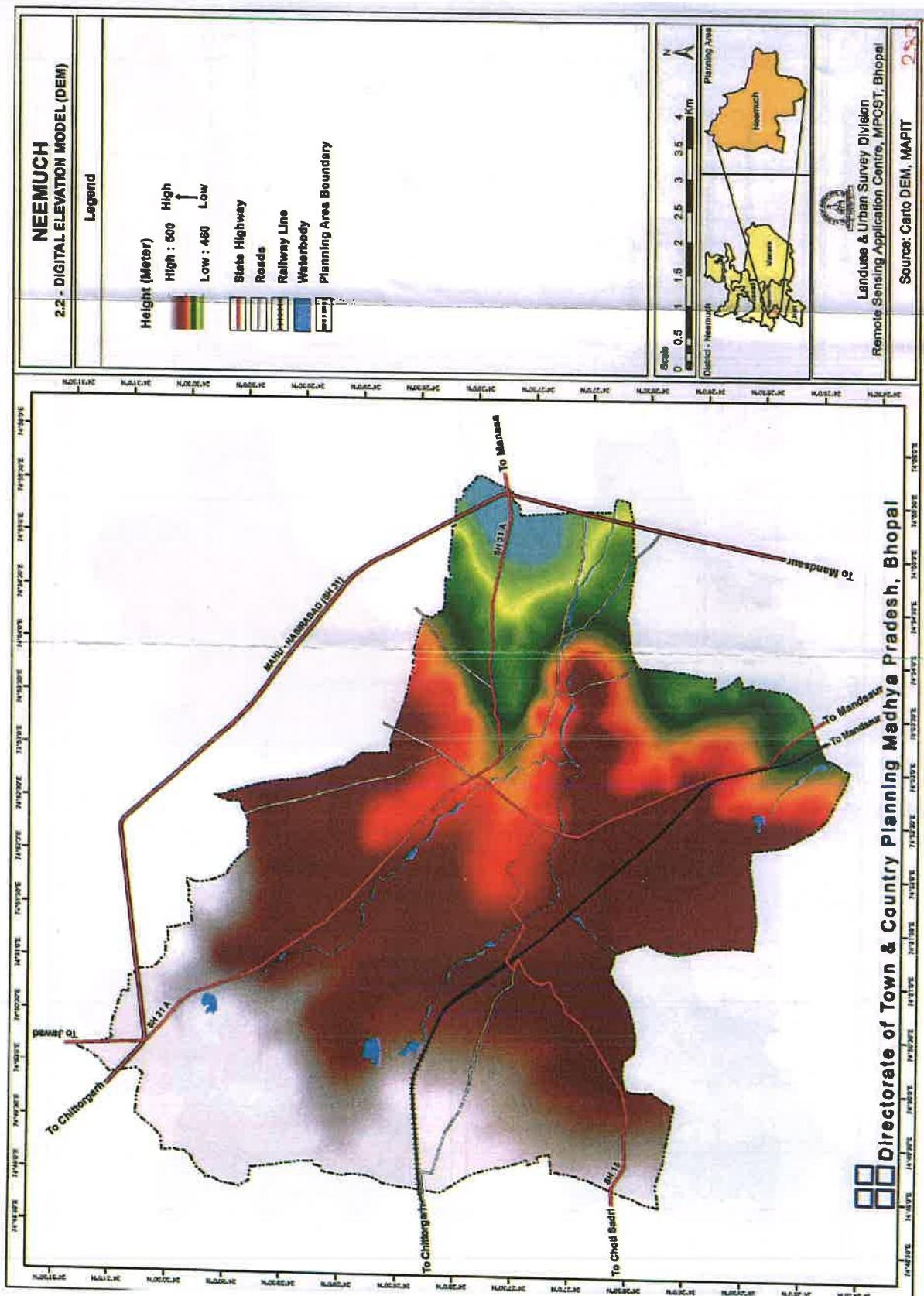
स्पेशियल लेयर्स की क्लासेस एवं सब-क्लासेस

सारणी 2-सा- 2

S. No.	Spatial Layers	Source for Spatial data generation	Classification based on Use & Attributes	
			Classes	Sub Classes
1	2	3	4	5
1	Base layers	Very High Resolution Satellite Data	3	16
	1. Road			
	2. Bridges			
	3. Water Bodies			
2	Urban Land use/Land cover	Very High Resolution Satellite Data	22	48
3	Building Footprints	Very High Resolution Satellite Data	16	46
4	Digital Elevation Model (DEM) Type : Digital Terrain Model (DTM)	CARTO DEM – NRSC, ISRO	1	1
5	Cadastral Layer	State Revenue Department	1	
6	Boundaries			
	1. Planning Boundaries	Town & Country Planning	1	1
	2. Municipal Boundaries	Urban Local Bodies	1	1

स्रोतः— एन.आर.एस.सी. हैदराबाद





2.2 विकास योजना पुनर्विलोकन कार्यप्रणाली

नीमच विकास योजना 2035 के प्रस्ताव तैयार करने का मुख्य उद्देश्य है— संतुलित एवं सुनियोजित विकास तथा स्थाई एवं पूर्ण क्षमतायुक्त नगरीय उपलब्ध क्षेत्र का विकास करना। तकनीकी दृष्टि से सुदृढ़ एवं पर्यावरण की दृष्टि से सुसंगत विकास योजना तैयार करने हेतु पर्यावरण के सभी घटकों पर विचार किया गया है जो आज विद्यमान है, अर्थात् नैसर्गिक पर्यावरण एवं भविष्य में होने वाली बसाहट, जो अत्यावश्यक है। भूमि उपयोग मानचित्र के प्रावधान लचीले होना आवश्यक है, जिससे बदलती परिस्थितियों का समायोजन हो सके। अतः स्थाई एवं पूर्ण क्षमता युक्त भूमि उपयोग तैयार करने, नगर एवं परिक्षेत्र हेतु प्राकृतिक, भौगोलिक, ऐतिहासिक एवं सांस्कृतिक विशेषताओं पर विचार किया जाना चाहिये। इसके साथ ही, यह भी लक्ष्य रखा गया है कि प्रस्ताव, भूमि उपयोग क्षमता के आधार पर हो।

एकीकृत विकास योजना तैयार करने हेतु निम्नलिखित घटकों के संबंध में विस्तृत जानकारी आवश्यक है—

- **धरातल विशेषताएँ**

भौगोलिक स्थिति यथा कंटूर, सामान्य अथवा अत्यधिक ढलान, भूर्गम विशेषताएँ, मिट्टी की विशेषताएँ एवं गहराई, भूमिगत जल स्रोत, जलप्लवित क्षेत्र, सघन कृषि भूमि, वन क्षेत्र, जलीय जीवन, तापमान, हवा, बारिश एवं सूर्य के प्रवास का मार्ग।

- **भूमि उपयोग वितरण**

नगरीय विस्तार कृषि एवं अनुपयोगी भूमि, वन क्षेत्र के अधीन भूमि, उत्तम भू-दृश्यीकरण स्थल, नगरीय भूमि उपयोग जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक, आमोद-प्रमोद, यातायात एवं रिक्त क्षेत्र जो भावी विकास हेतु उपलब्ध हैं, प्रत्येक उपयोगों के प्रकार एवं सघनता।

- **जनसंख्या विशेषताएँ**

आयु समूह, लिंगानुपात, आब्रजन वितरण, भावी जनसंख्या, जनसंख्या घनत्व, मजदूर एवं गैर मजदूर एवं व्यवसायिक संरचना।

- **आर्थिक गतिविधियाँ**

कृषि, उद्यानिकी एवं अन्य भूमि आधारित गतिविधियाँ, आर्थिक धरातल समस्याएँ एवं संभावनाएँ, वाणिज्यिक क्षेत्र का वितरण, व्यापार का आकार, स्थानीय संस्था की वित्तीय स्थिति, संस्थाएँ एवं आगामी विकास हेतु संभावनाएँ।

- **यातायात विशेषताएँ**

वर्तमान सेवाओं के प्रकार एवं क्षमताएँ, माल वाहन, निजी वाहन, सार्वजनिक वाहन, सायकल पथ, पादचारी पथ, जलाशय, रेलवे, वायु सेवा, केन्द्रीय सुविधाएँ एवं यातायात संरचना।

- **आवास विशेषताएँ**

उपलब्ध संख्या एवं भवनों की स्थिति, सक्रिय आवश्यकता, झुग्गीवासियों की आवश्यकताएँ एवं उसका निराकरण भूमि तथा वित्तीय स्थिति।

- **सार्वजनिक सेवाएँ**

पेयजल वितरण एवं आवश्यकता, मलवहन प्रणाली, विद्युत प्रदाय, संचार सेवाएं।

- **सार्वजनिक सुविधाएँ**

शैक्षणिक संस्थाएँ, आमोद-प्रमोद क्षेत्र, स्वास्थ्य सेवाएँ, वाणिज्यिक क्षेत्र।

उपरोक्तानुसार जो जानकारी एकत्रित की गयी है वह एकीकृत प्रक्रिया के अंतर्गत वर्ल्ड व्यू-॥ (World View-II) उपग्रह चित्रों के आधार पर अमृत योजनानुसार निम्नलिखित उद्देश्य निर्धारित किये हैं, जिसमें Urban and Regional Plan Formulation and Implementation (URDPFI) गाईडलाइन के अंतर्गत समावेशी नियोजन अवधारणा सम्मिलित है।

2.2.1 उद्देश्य

- **भूमि उपयोग मानचित्र तैयार करना**

वर्ल्ड व्यू-॥ (World View-II) उच्च आवर्धन उपग्रह द्वारा प्राप्त जानकारी जो श्रेणी-॥ को दर्शाती है, नगरीय भूमि उपयोग का मानचित्र तैयार करना, जिसमें आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक, आमोद-प्रमोद एवं यातायात भूमि उपयोग अंकित हो।

- **नीमच नगर की बसाहट विस्तार मानचित्र तैयार करना**

विभिन्न स्थितियों में उपग्रह से उपलब्ध जानकारी के आधार पर, नगर का विकास क्रमशः विभिन्न समयावधि में हुआ है, का मानचित्र तैयार करना।

1. संपूर्ण नीमच नगर के लिए यातायात मानचित्र तैयार करना।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) 2035

2. नैसर्गिक आपदाओं का जैसे भूमि कटाव, भूकम्प से संबंधित क्षेत्र इत्यादि का मानचित्र तैयार करना।
3. जल स्रोत, नैसर्गिक जल प्रवाह प्रणाली, जलाशय, ढलान, मिट्टी के प्रकार का मानचित्र तैयार करना।
4. नगरीय विकास हेतु उपयुक्त भूमि का मानचित्र तैयार करना एवं जिस भूमि को संरक्षित किया जाना है, उसका मानचित्र पर अंकन करना।
5. प्रस्तावित भूमि उपयोग मानचित्र तैयार करना।

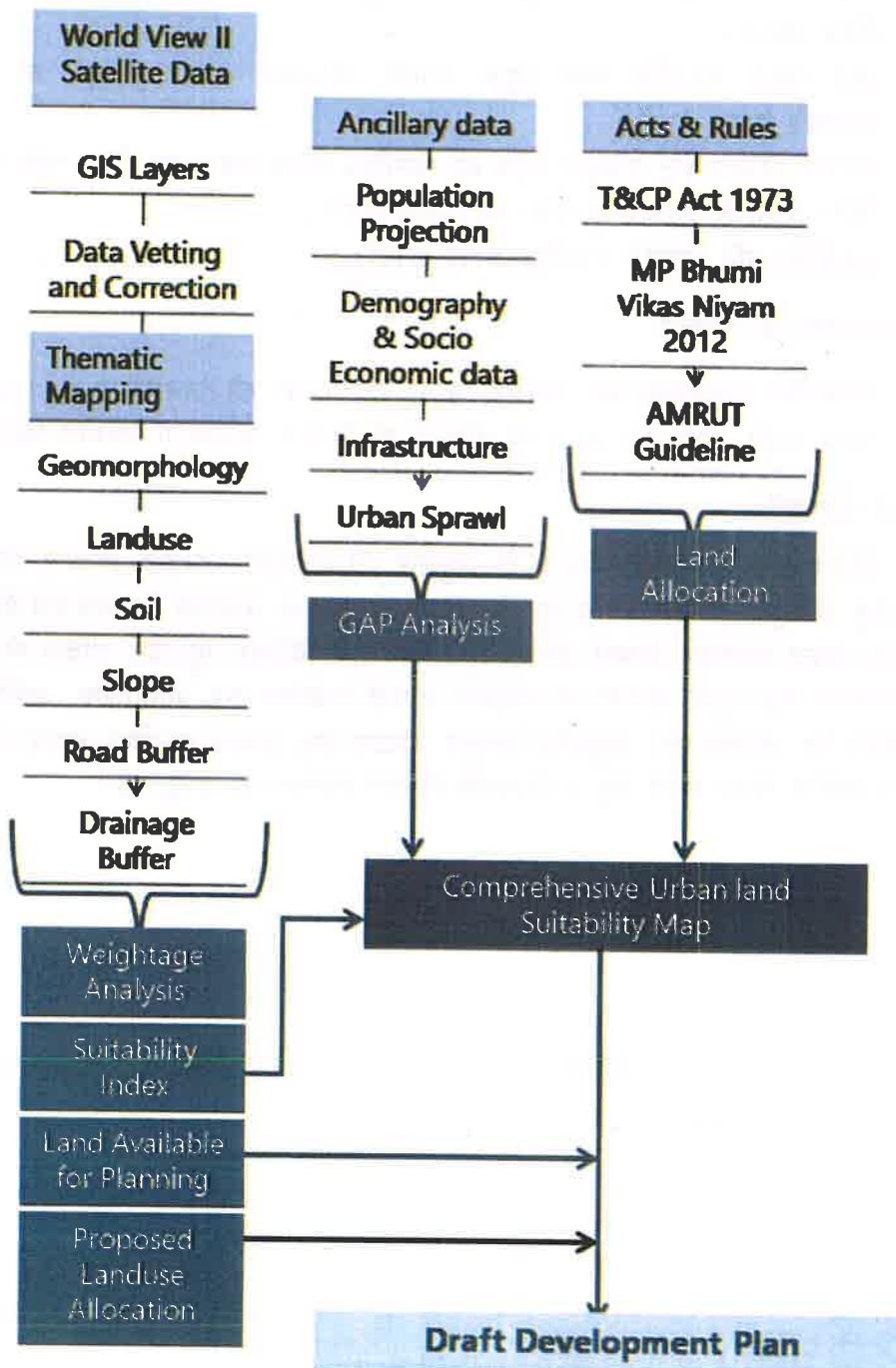
- जनगणना के आँकड़े

अनुमानित जनसंख्या का निर्धारण करने हेतु भारत की जनगणना वर्ष 1951, 1961, 1971, 1981, 1991, 2001 एवं 2011 के आँकड़ों को विकास योजना में उपयोग किया गया है।

2.2.2 कार्यप्रणाली

नीमच नगर की अमृत योजना के अनुसार जी.आई.एस. आधारित विकास योजना तैयार करने हेतु अंगीकृत कार्यप्रणाली प्रस्तुत है। अमृत योजना के अन्तर्गत एन.आर.एस.सी. हैदराबाद से प्राप्त, स्थल मानचित्र जिसमें उपग्रह चित्र के साथ बिल्डिंग फुटप्रिंट अंकित थे, का स्थल पर सत्यापन कर अमृत मानकों के अनुसार आँकड़े एकत्रित कर, सामाजिक, आर्थिक सर्वेक्षण के आधार पर जी.आई.एस. आधारित विकास योजना हेतु आधार मानचित्र तैयार किया गया। विकास योजना तैयार करने हेतु कार्यप्रणाली विवरण निम्नानुसार प्रस्तुत है—

उद्देश्य एवं कार्यप्रणाली



2.3 अमृत मानकों की व्याख्या

अमृत मानकों के अनुसार नगर के विभिन्न विभागों से आँकड़े एकत्रित किये गये हैं, इन आँकड़ों में नगर की भौगोलिक जानकारी, जनसांख्यिकी आँकड़े, औद्योगिक पहलू, अधोसंरचना जिसमें शैक्षणिक, स्वास्थ्य, संचार इत्यादि के साथ-साथ जल प्रदाय, जल-मल निकास, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, आपदा प्रबंधन, परिवहन, पर्यावरण, पुरातत्व, पर्यटन, राजस्व आदि से संबंधित जानकारी सम्मिलित है।

2.3.1 थिमेटिक मानचित्रीकरण (Thematic Mapping)

विकास योजना तैयार करने हेतु किए जाने वाले विश्लेषण में उपयोग किए जाने हेतु विभिन्न थिमेटिक मानचित्र तैयार किए गये हैं जिसकी कार्यप्रणाली बिन्दु क्रमांक 2.2.2 में दर्शायी गई है।

2.3.1.1 यातायात संरचना

अमृत योजना के मानकों के आधार पर उपग्रह चित्र आधारित वर्तमान यातायात मानचित्र तैयार किया गया है। जिसमें निम्न मानकों को आधार मानकर वर्गीकृत किया गया है, जिसे सारणी क्रमांक 2-सा-3 में दर्शाया गया है।

Geo-Spatial Data Content

सारणी 2-सा- 3

S.No	CODE	CLASS	SUB-CLASS
1	2	3	4
1	01-01	Road	National Highway
	01-02		State Highway
	01-06		Bypass
	01-09		Major City Road
	01-11		Other Public Road
	01-12		Other Private Road
	01-15		Village Road
	01-15		Foot Path
3	03-01	Bridges	Culvery
	03-03		Bridge Across River

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

2.3.1.2 भूमि उपयोग / भूमि आच्छादन

राष्ट्रीय सुदूर संवेदन केन्द्र (एन.आर.एस.सी. हैदराबाद) से प्राप्त उच्च आवर्धन उपग्रह चित्रों पर आधारित बिल्डिंग फुटप्रिंट के उपयोग को आधार मानकर नीमच नगर का वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र स्थल सत्यापन के उपरांत तैयार किया गया। भूमि उपयोग मानचित्र तैयार करते समय अमृत योजना में दिए गये वर्गीकरण प्रणाली को अंगीकृत किया गया। अमृत योजना के अंतर्गत नगरीय भूमि उपयोग वर्गीकरण प्रणाली सारणी क्रमांक 2-सा-4 में दर्शायी गई है।

बिल्डिंग फुटप्रिंट एवं जियो-स्पेशियल डाटा

सारणी 2-सा- 4

S.No	CODE	CLASS	SUB-CLASS
1	2	3	4
1	06-04	Residential	House
	06-05		Group of Houses
	06-06		Apartment
2	07-01	Commercial	Retail
	07-03		General Business
	07-04		Hotel / Lodge / Restaurant
	07-13		Hostel
3	08-01	Industrial	Manufacturing
	08-08		Agro based & Food Processing
	08-09		Obnoxious
	08-10		Cottage & Household
	08-11		Other Industries
4	09-01	Mixed	Residential & Commercial
5	10-01	Educational	School
	10-05		Anganwari
			College
			Polytechnic
6	11-01	Health Services	Govt. Hospital
	11-02		Private Hospital
	11-04		Clinic/Dispensary
7	12-01	Central Govt. Property	Office
	12-02		Quarter
8	13-01	State Govt. Property	Office

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

S.No	CODE	CLASS	SUB-CLASS
1	2	3	4
9	15-02	Public & Semi-Public	Banks
	15-05		Police Station
	15-06		Cantonment/Battalion
	15-08		Crematorium Burial Ground /Grave Yard
	15-09		Guest House/Rest House
	15-11		Dharmashala
	15-12		Tourist Facility Centre
	15-15		Museum
	15-16		Public Library
	15-25		Public/Community Toilet
	15-28		Old age Home
	15-30		Fire Station
10	16-01	Religious	Temple
	16-02		Mosque
	16-03		Idgah
	16-05		Gurudwara
	16-09		Aashram/Math/Bhojanshala
11	17-01	Recreational	Garden
12	18-01-01	Public Utilities	Water Treatment Plant
	18-01-02		Water Pumping Station
	18-03-01		Sewage Treatment Plant
	18-04-02		Electric Sub-Station
13	21-01	Heritage	Monuments
	21-02		Fort
	21-03		Archaeological Site
14	24-01	Transportation	Bus stand /Terminus
15	25-04	Traffic related	Multi-Level Parking
16	26-02	Rural	House
	26-03		Group Of House
17	33-09	Others	Farm house
	33-10		Dairy farm
	33-17		Gaushala

2.3.1.3 ग्राम/वार्ड सीमा

भू-अभिलेख एवं बंदोबस्त विभाग द्वारा प्रदेश के भू-अभिलेखों को कम्प्यूटरीकृत किया गया है।

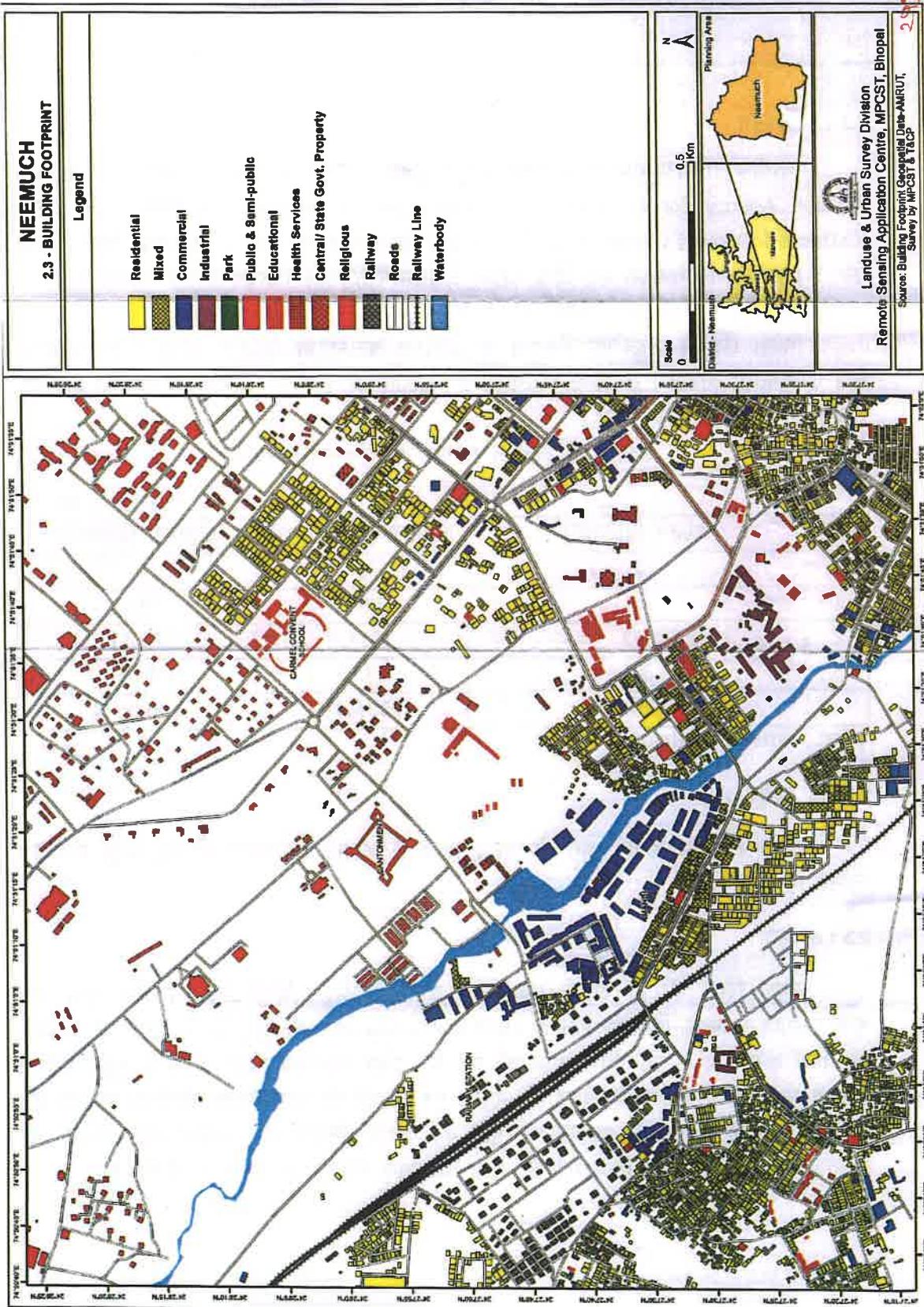
- भू-अभिलेख एवं बंदोबस्त विभाग से प्राप्त डिजिटल खसरा मानचित्रों का उपयोग कर ग्राम सीमा मानचित्र तैयार किया गया।
- भौगोलिक सूचना प्रणाली का उपयोग कर ग्राम मानचित्रों से निवेश क्षेत्र की सीमा निर्धारित की गई।
- नगर पालिका परिषद से प्राप्त वार्ड मानचित्रों के आधार पर नगर पालिका परिषद सीमा का वार्ड मानचित्र तैयार किया गया।
- अन्य सीमाओं हेतु भारतीय सर्वेक्षण विभाग के 1:30000 तथा 1:25000 मापमान पर तैयार टोपोशीट का उपयोग किया गया। उक्त मानचित्रों का उपयोग एकीकृत वार्ड आधारित विभिन्न जानकारी तैयार करने में किया गया है। जनसंख्या के आँकड़े जो भारत की जनगणना 2011 से प्राप्त किए गए एवं उनका ग्राम मानचित्रों से संबंध स्थापित किया गया।

थीमेटिक मानचित्र भौगोलिक सूचना प्रणाली के अंतर्गत उपग्रह चित्रों के विश्लेषण के आधार पर सुदूर संवेदन (रिमोट सेंसिंग) का उपयोग कर डिजीटाइज कर नीमच निवेश क्षेत्र के साथ समन्वित किए गए हैं। क्षेत्र के सांख्यिकी आँकड़े भौगोलिक सूचना प्रणाली के माध्यम से ही ज्ञात किये गए हैं। अमृत योजना के अंतर्गत विभिन्न सीमाओं की वर्गीकरण प्रणाली सारणी 2—सा—5 में दर्शायी गई है।

सीमाओं का वर्गीकरण

सारणी 2—सा—5

S.No.	CODE	CLASS	SUB-CLASS
1	2	3	4
1	37-05	Administrative Boundaries	Village Boundary
	37-06		Forest Boundary
	37-07		Revenue Boundary
2	38-01	Planning Boundaries	Planning Area Boundary
	38-04		Controlled Area Boundary
3	37-05	Municipal Boundaries	Municipal Boundary
	37-06		Ward Boundary
	37-07		Zone Boundary



2.3.1.4 ढलान

भारतीय सर्वेक्षण विभाग से प्राप्त टोपोशीट के आधार पर एवं मेप आई.टी. (Madhya Pradesh Agency for Promotion of Information Technology) से प्राप्त Carto-DEM (Cartosat-1 Derived Digital Elevation Model) के आधार पर ढलान मानचित्र तैयार किया गया है। ढलान के निर्धारण हेतु ग्रिड पद्धति से निम्नलिखित समीकरण इसका आधार है।

$$\text{ढलान का प्रतिशत} = (\text{ऊँचाई में अंतर}/\text{दूरी में अंतर}) \times 100$$

निवेश क्षेत्र में प्राकृतिक संरचना के अन्तर्गत ढलान के विशिष्ट पहलुओं का अध्ययन भूमि उपयुक्तता निर्धारण करने में महत्वपूर्ण है। ढलान की विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत क्षेत्रफल सारणी 2–सा–6 में दिया गया है।

ढलान की विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत क्षेत्रफल

सारणी 2–सा– 6

क्र.	ढलान (प्रतिशत)	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	क्षेत्रफल (प्रतिशत)
1	2	3	4
1	<1	5850.5	79.11
2	1-3	1511.7	20.44
3	3-5	33.16	0.45
योग		7395.31	100.00 %

स्रोतः— भारतीय भू-वैज्ञानिक सर्वेक्षण

2.3.1.5 कंटूर

नीमच निवेश क्षेत्र की भूमि की समुद्र सतह से ऊँचाई की जानकारी हेतु कंटूर मानचित्र निर्मित किया गया है।

2.3.1.6 मृदा

संपूर्ण जिले की मिट्टी के प्रकार का मानचित्र तैयार करने हेतु “भारतीय मृदा और भूमि उपयोग सर्वेक्षण विभाग” Soil & Land use Survey of India (SLUSI) जो मृदा के सर्वेक्षण का कार्य करती है, से जानकारी प्राप्त की गई है। उक्त मानचित्र तैयार करने में सुदूर संवेदन प्रणाली एवं मृदा प्रोफाइल विश्लेषण के आधार पर मिट्टी की उपयोगिता निर्धारित की गई है। मृदा के विभिन्न घटकों के आधार पर भूमि का कटाव, मिट्टी की बनावट तथा मिट्टी की गहराई के मानचित्र तैयार किये गये हैं। मृदा विश्लेषण सारणी 2–सा–7 में दर्शित है।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

मृदा विश्लेषण

सारणी 2-सा- 7

क्र.	मिट्टी की संरचना	क्षेत्रफल (हेक्टर)	क्षेत्रफल (प्रतिशत)
1	2	3	4
1	Clayey	895.14	12.10
2	Clayey Skeletal	416.57	5.63
3	Fine	3758.80	50.83
4	Fine Loamy	397.97	5.38
5	Loamy Skeletal	367.75	4.97
6	Water body	90.02	1.22
7	Built up	1469.10	19.87
योग		7395.31	100%

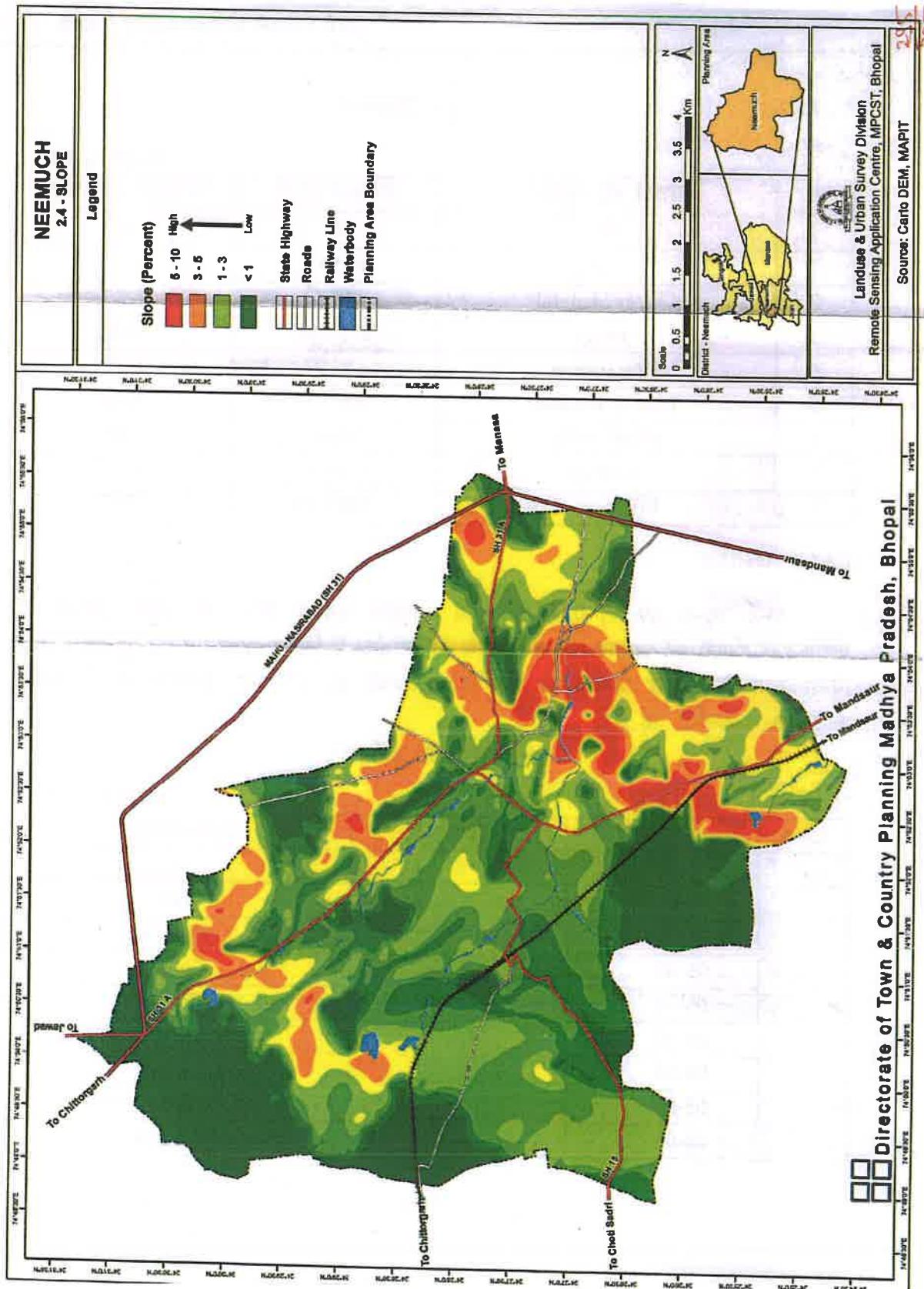
2.3.1.7 जलाशय

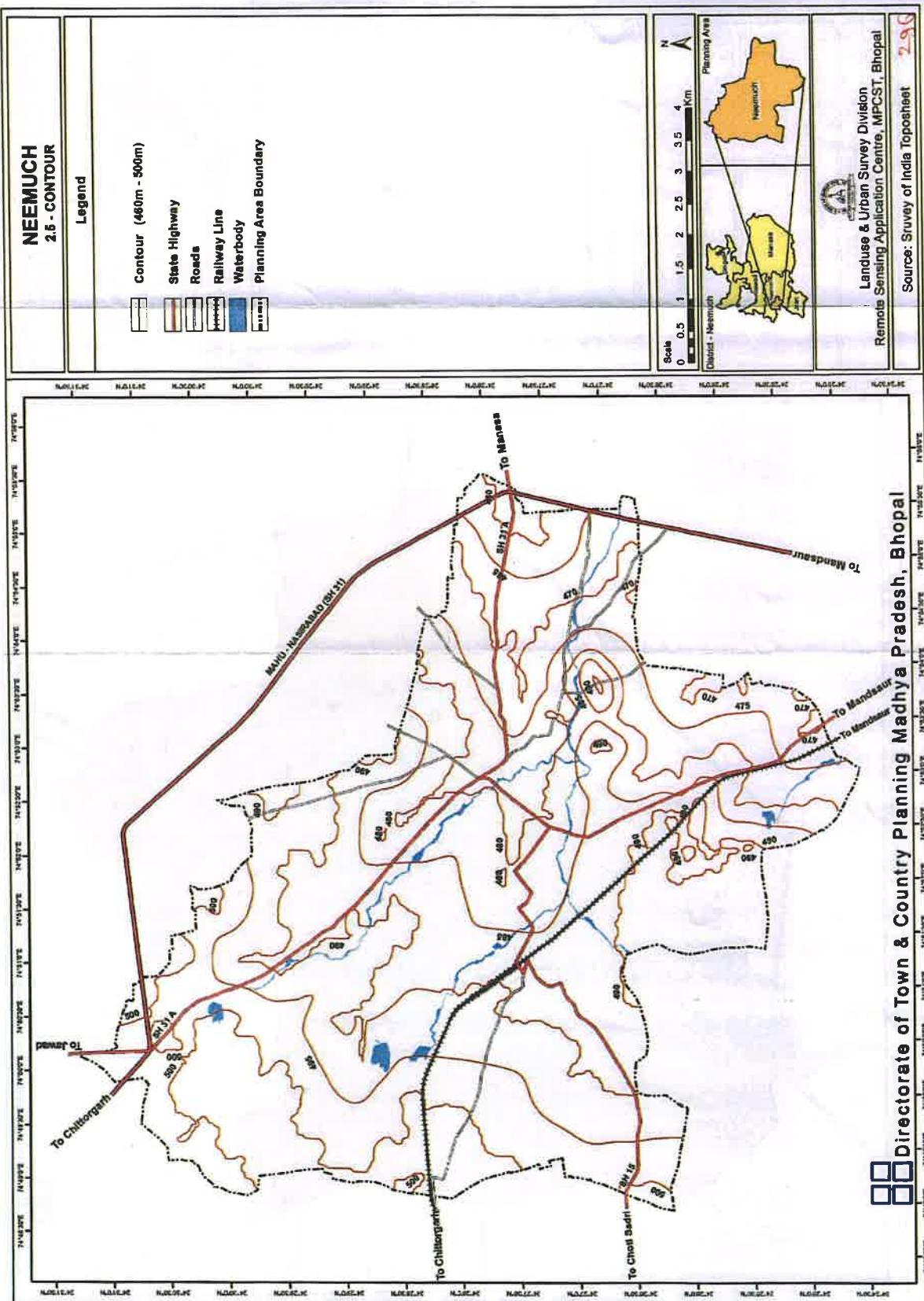
वर्ल्ड व्यू-II (World View-II) उच्च आवर्धन उपग्रह चित्र एवं अमृत योजना की वर्गीकरण प्रणाली को आधार मानकर नीमच निवेश क्षेत्र मे स्थित जलाशयों का मानचित्र तैयार किया गया है। अमृत योजना के अंतर्गत जलाशयों की वर्गीकरण प्रणाली सारणी क्रमांक 2-सा-8 में दर्शायी गई है।

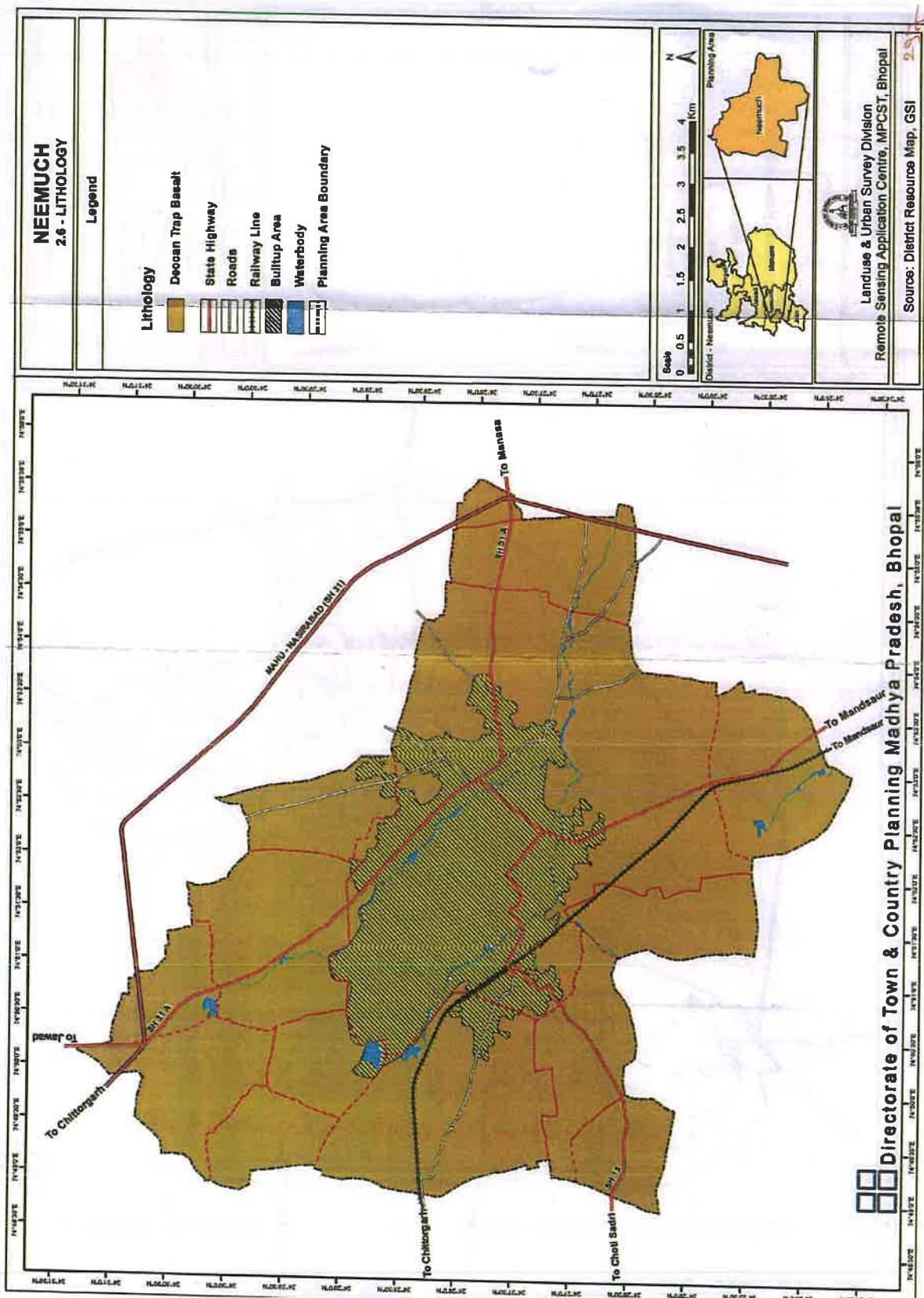
जलाशयों का वर्गीकरण

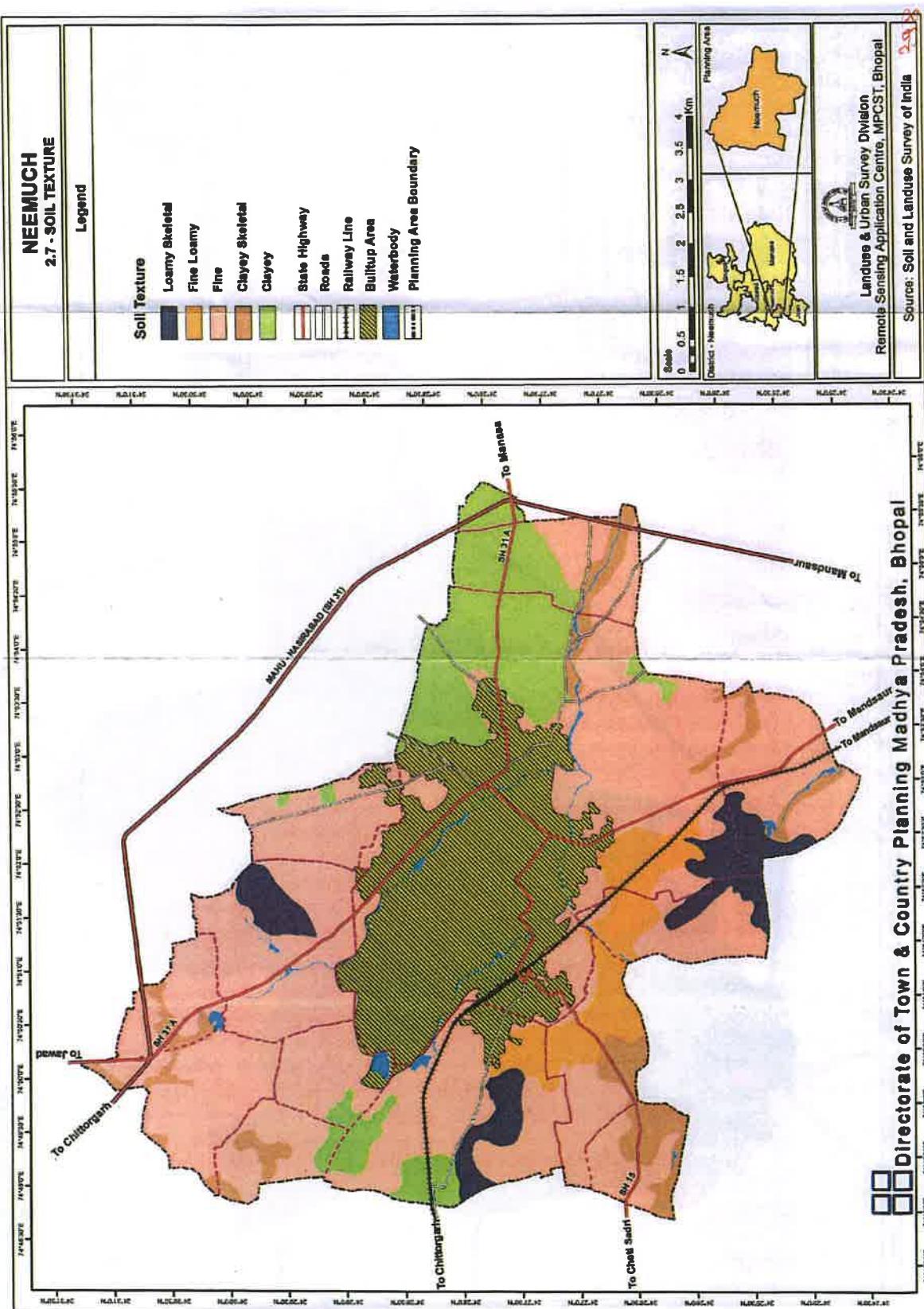
सारणी 2-सा- 8

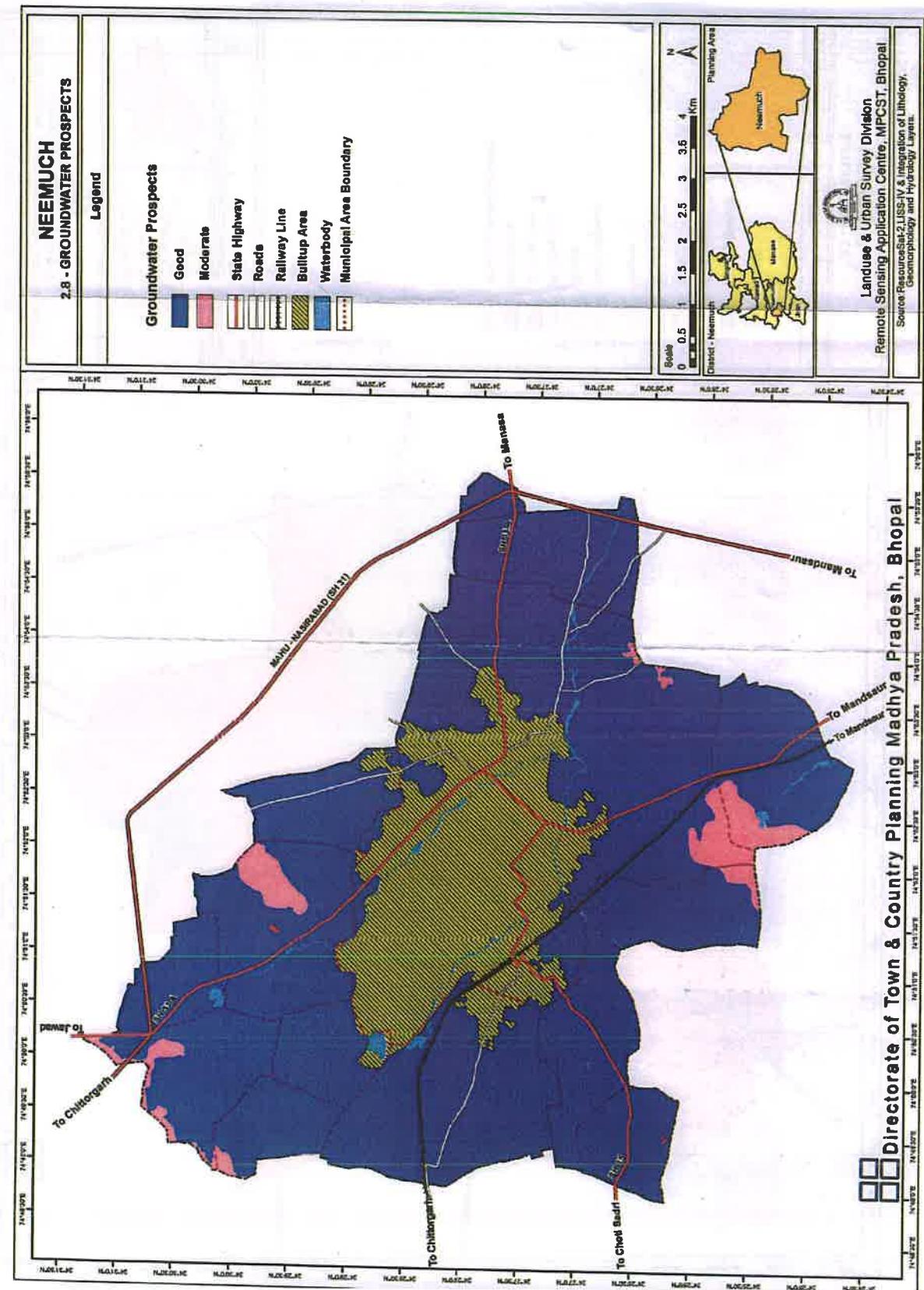
S.No	CODE	CLASS	SUB-CLASS
1	2	3	4
1	05-01	Water Bodies	River
	05-02		Stream
	05-03		Canal
	05-04		Drain
	05-05		Pond
	05-06		Lake
	05-08		Island (River/Lake)
	05-09		Reservoir











नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

2.3.1.8 भूकम्प आपदा परिक्षेत्र

भूगर्भीय स्थिति के फ्रेक्चर्स एवं फॉल्ट्स (Fractures and Faults), मिट्टी की जानकारी, ढलान की जानकारी, जियोलोजिकल सर्वे औफ इण्डिया एवं राष्ट्रीय भू-भौतिकीय अनुसंधान संस्थान (National Geophysical Research Institute) के आंकड़ों के आधार पर भूकम्प आपदा परिक्षेत्रों का मानचित्र तैयार किया गया है। आपदा प्रबंधन योजना अंतर्गत नीमच भूकंप प्रभावित क्षेत्र नहीं है।

2.3.1.9 भूमि मूल्य

महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा प्रकाशित बाजार मूल्य मार्गदर्शिका से निवेश क्षेत्र के कुल वार्ड के अन्तर्गत भूमि मूल्य की जानकारी एकत्रित कर बाजार मूल्य के संदर्भ में वर्गीकृत जानकारी का मानचित्र तैयार किया गया है।

भूमि मूल्य

सारणी 2-सा- 9

S. No.	Range Value	Ward Number
1	2	3
1	2400-20000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18, 19, 32, 33, 36, 37, 39, 40
2	20000-40000	11, 12, 13, 23, 28, 29, 30, 31, 35
3	40000-60000	22, 24, 34
4	60000-80000	14
5	80000-100000	26, 27
6	>100000	15, 16, 20, 21, 25

2.3.1.10 भू-आकृति विज्ञान (जिओमॉर्फोलॉजी) उपखण्ड

नीमच निवेश क्षेत्र को भू-आकृति की दृष्टि से तीन भागों में विभाजित किया गया है, जिसकी जानकारी सारणी क्रमांक 2-सा-10 में दर्शाई गयी है।

भू-आकृति विज्ञान उपखण्ड एवं क्षेत्रफल

सारणी 2-सा- 10

क्र.	जिओमॉर्फोलॉजी	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	क्षेत्रफल (प्रतिशत)
1	2	3	4
1	फुटपाथ (Pediment)	289.14	3.91
2	पद स्थली (Pedi Plain)	7016.15	94.87
3	जलाशय (Water Body)	90.02	1.22
योग		7395.31	100

2.3.1.11 जल स्रोत बफर

नीमच निवेश क्षेत्र में सम्मिलित मुख्य नदी, नीहर, नालों एवं तालाबों का कुल क्षेत्रफल 66.56 हेक्टेयर है। तालाबों के चारों ओर 30.00 मीटर एवं नालों से 9.00 मीटर की दूरी तक निर्माण/विकास कार्य प्रतिबंधित किया गया है, जिससे तालाबों एवं नालों का मूल स्वरूप यथावत रहे। मुख्य जल स्रोतों से लगकर भू-जल संभावित क्षेत्र संबंधी जल स्रोत बफर की जानकारी निम्न सारणी क्रमांक 2-सा-11 में दर्शायी गयी है।

जल स्रोत बफर क्षेत्रफल

		सारणी 2-सा- 11	
क्र.		बफर (मी० में)	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
1	2	3	4
1	अ	15	35.71
2		30	35.48
3		45	36.03
4		60	35.92
5		>60	5618.07
6	ब	Water Bodies	66.58
7		Road	125.17
8		Built Up	1442.33
कुल योग		7395.31	100

स्रोतः—भारतीय भू-वैज्ञानिक सर्वेक्षण

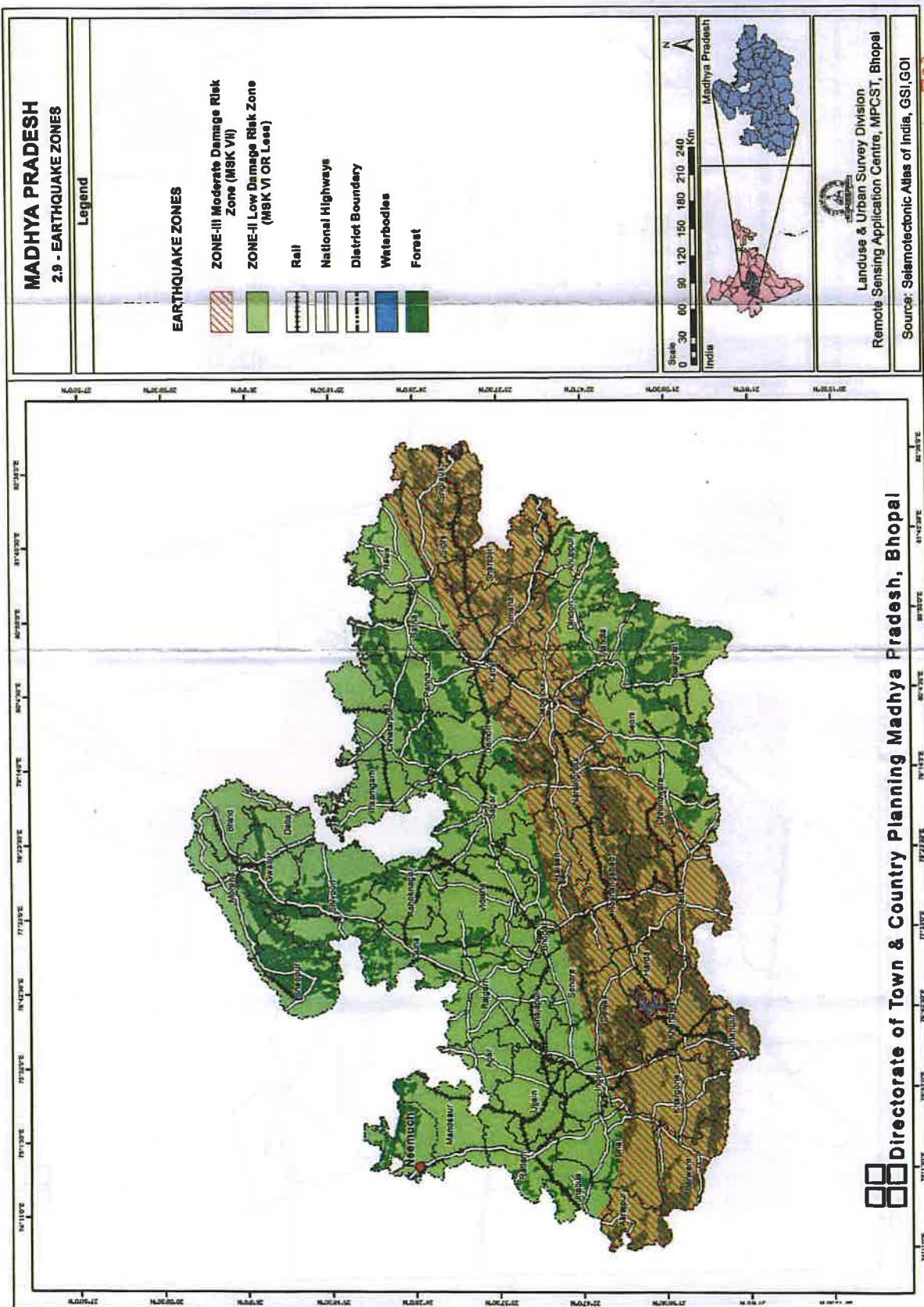
2.3.1.12 भूमि अवक्रमण (Land Degradation)

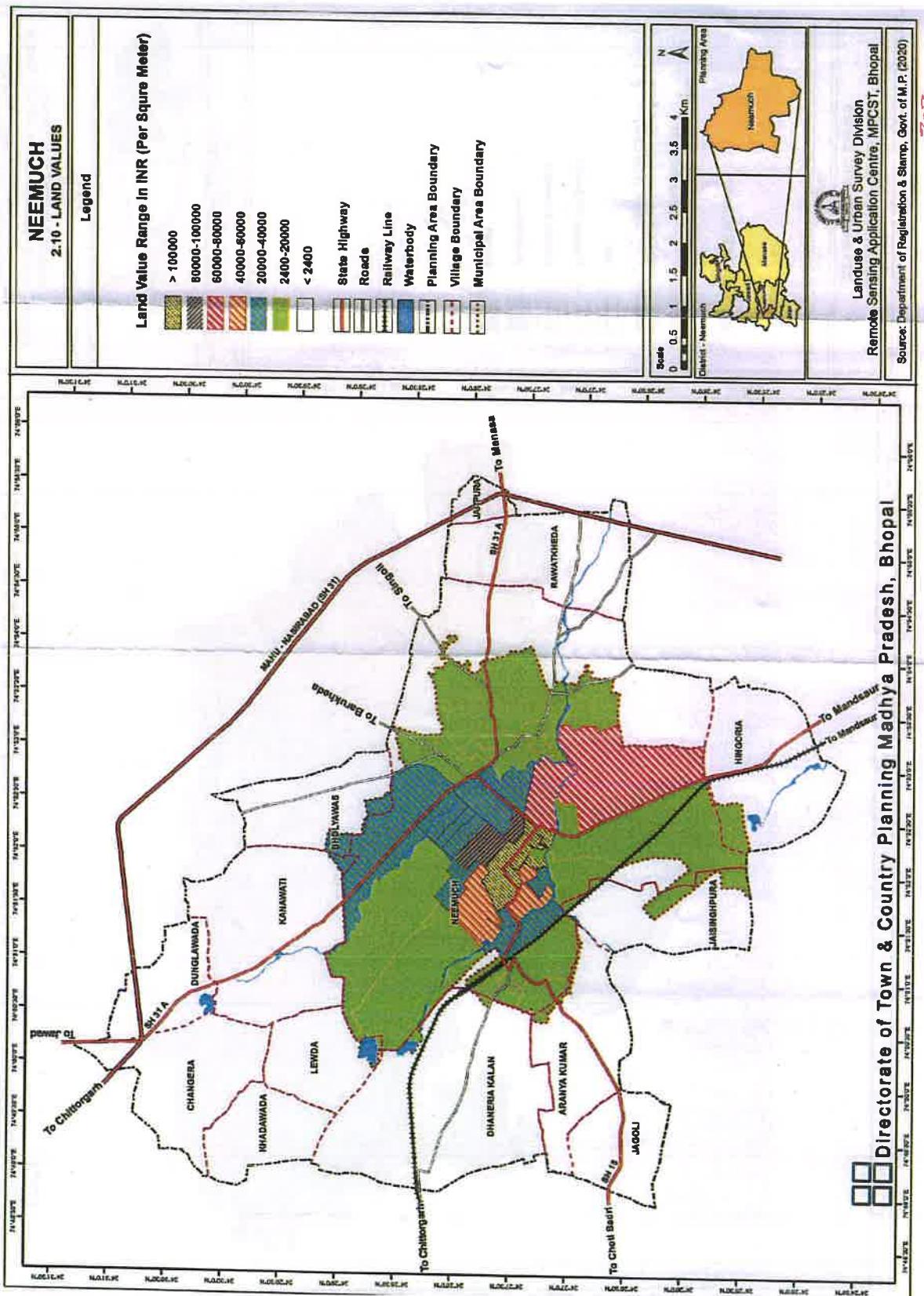
नीमच निवेश क्षेत्र के अंतर्गत भूमि का अवक्रमण संबंधी जानकारी निम्न सारणी 2-सा-12 में दर्शायी गई है।

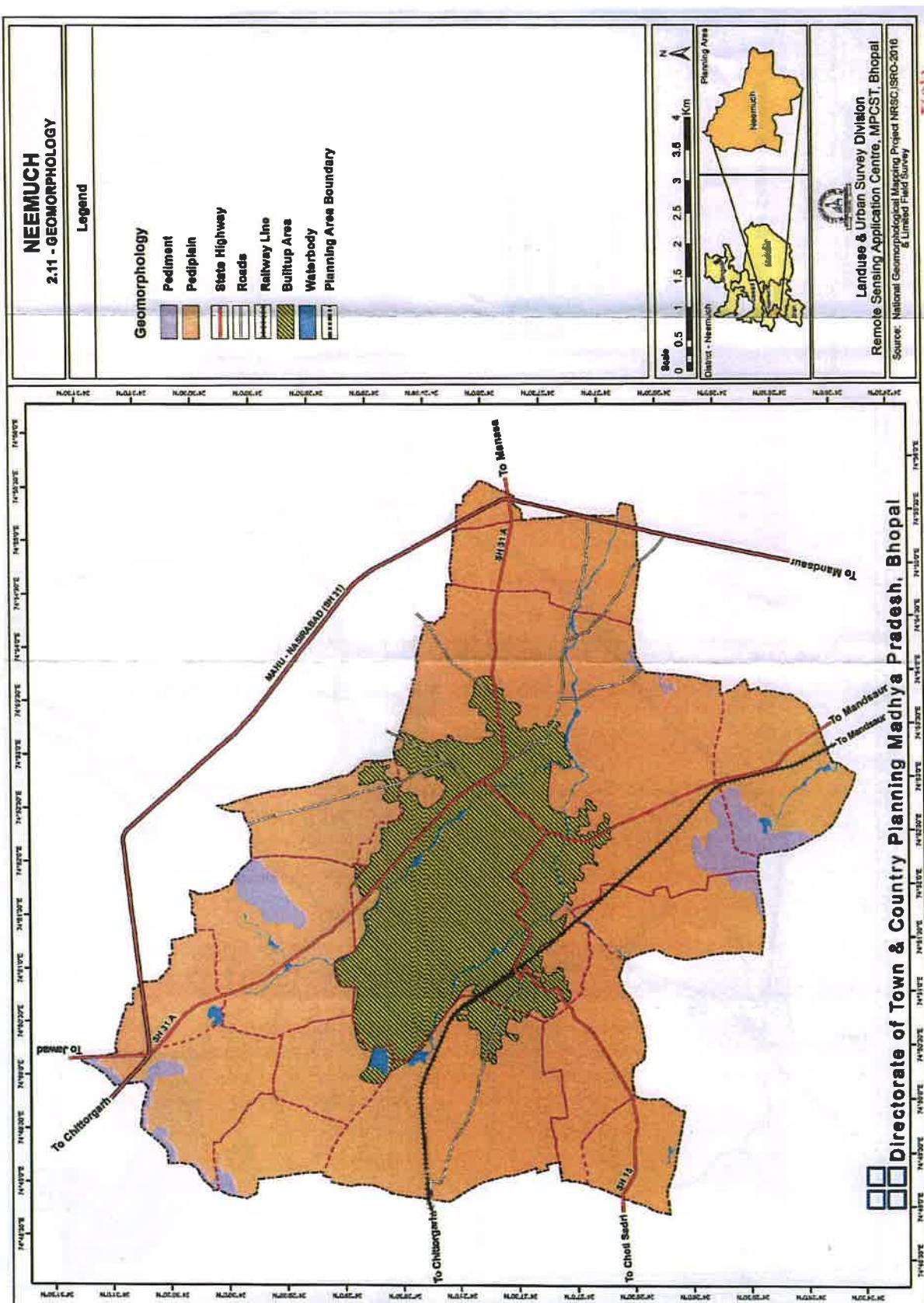
भूमि अवक्रमण

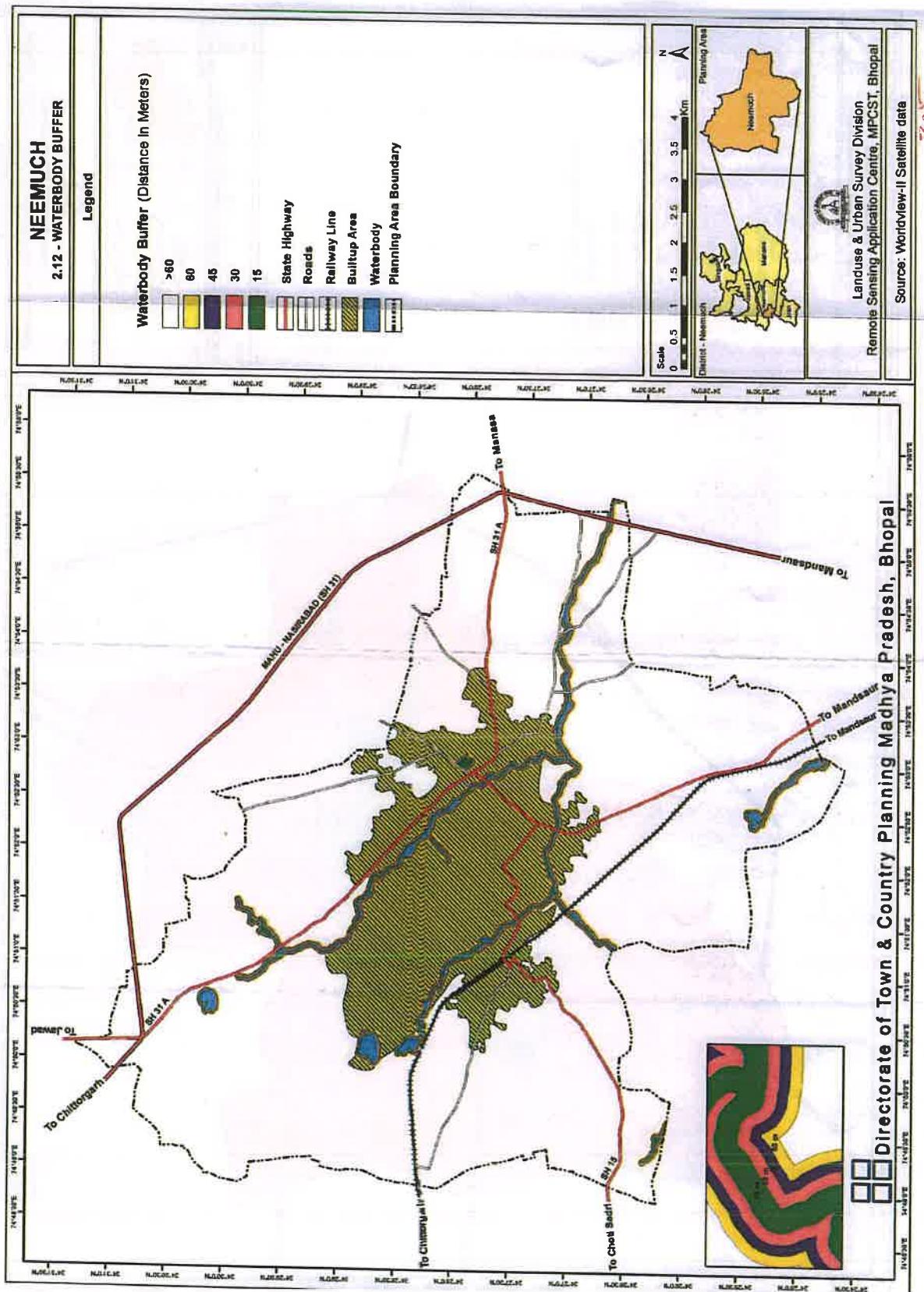
सारणी 2-सा- 12			
S. No.	Land Degradation Class	Area (Ha.)	Percentage
1	2	3	3
1	Water Erosion- Gullies	39.54	7.46
2	Water Erosion-Rills	29.64	5.59
3	Water Erosion- Sheet	460.74	86.95
योग		529.92	100

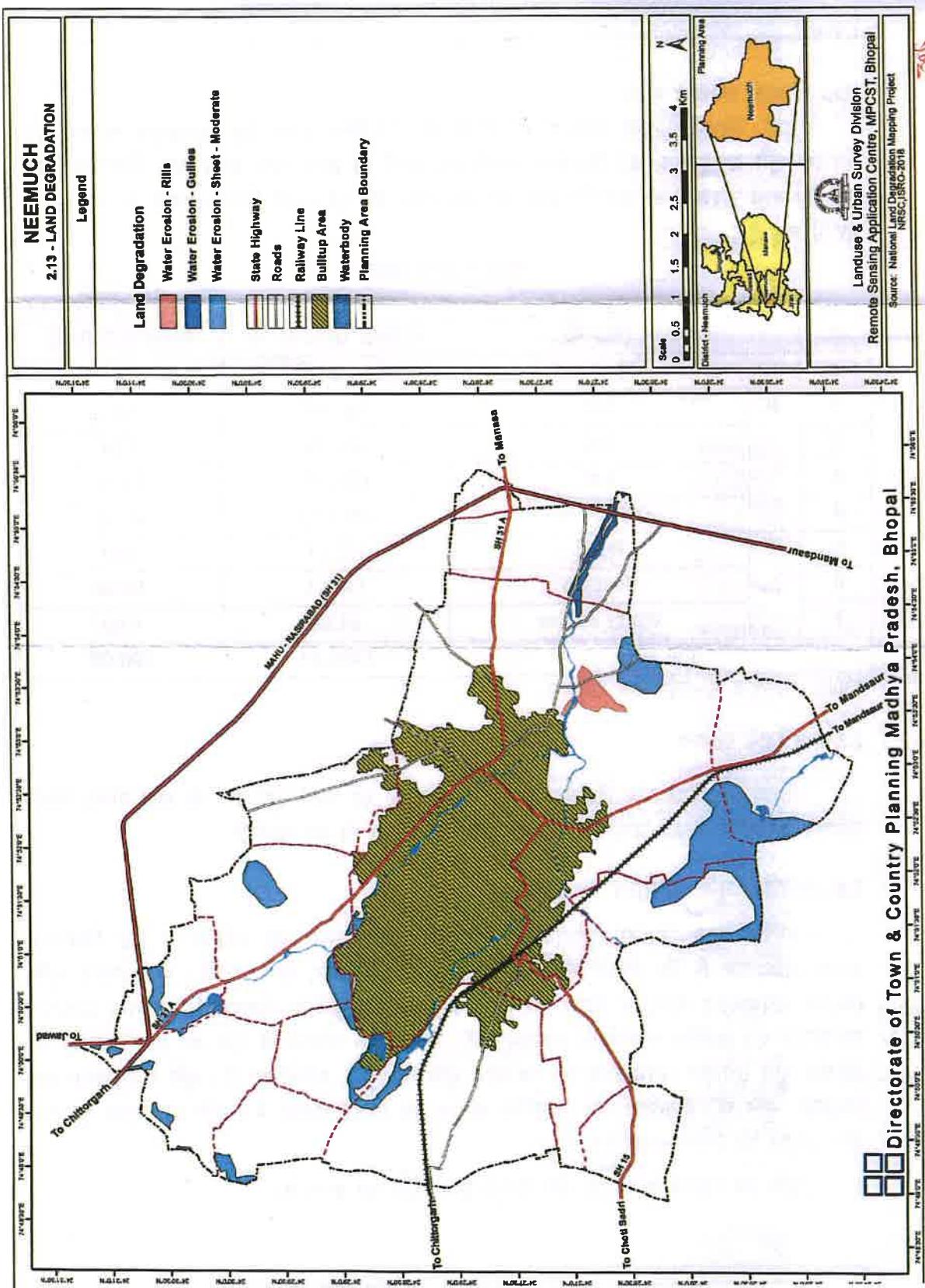
स्रोतः—भारतीय भू-वैज्ञानिक सर्वेक्षण











2.3.1.13 मार्ग संरचना बफर

मार्ग संरचना, भावी विकास के क्षेत्रों को विकसित करने हेतु महत्वपूर्ण माध्यम है। नगरीय भूमि उपयुक्तता का विश्लेषण करने हेतु मार्गों के दोनों ओर बफर क्षेत्र निर्धारित किए गये हैं। मार्ग संरचना के अन्तर्गत मार्ग संरचना बफर की जानकारी निम्न सारणी 2-सा-13 में दर्शाई गई है।

मार्ग संरचना बफर

सारणी 2-सा- 13

क्र.	बफर (मी० में)	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	क्षेत्रफल(प्रतिशत)
1	2	3	4
1.	अ	100	543.89
2.		200	609.39
3.		500	1622.96
4.		500 से अधिक	2984.99
5.	ब	Road	125.17
6.		Built Up	1442.3
7.		Water Bodies	66.58
कुल योग		7395.31	100.00

स्रोत:-भारतीय भू-वैज्ञानिक सर्वेक्षण

2.3.1.14 रेलवे स्टेशन

नीमच, चंदेरिया और चित्तौड़गढ़ के दोहरीकरण का कार्य पूर्ण होने के बाद नीमच रेलवे जंक्शन की श्रेणी में आ जाएगा। जिससे ट्रेनों की संख्या भी बढ़ जाएगी।

2.4 नगरीय भूमि उपयोग उपयुक्तता

नगरीय भूमि उपयोग उपयुक्तता मानचित्र तैयार करने की प्रक्रिया में यह निर्धारित करना आवश्यक है कि किसी भूमि का विकास किस प्रकार किया जावे। इस कारण भूमि उपयोग उपयुक्तता मानचित्र तैयार करने की प्रक्रिया में प्राकृतिक विशेषताएँ, नैसर्गिक अवरोध, सामाजिक एवं आर्थिक समानताएं महत्वपूर्ण हैं। मूलतः इस प्रक्रिया में भूमि की धारण क्षमता के अंतर्गत भूमि उपयोग उपयुक्तता एवं स्थानीय भूमि का मूल्य सम्मिलित है। भूमि उपयुक्तता का निर्धारण, भूमि की प्राकृतिक एवं नैसर्गिक क्षमता पर निर्भर करता है। भूमि का मूल्य मुख्यतः तीन आधार पर निर्भर होता है-

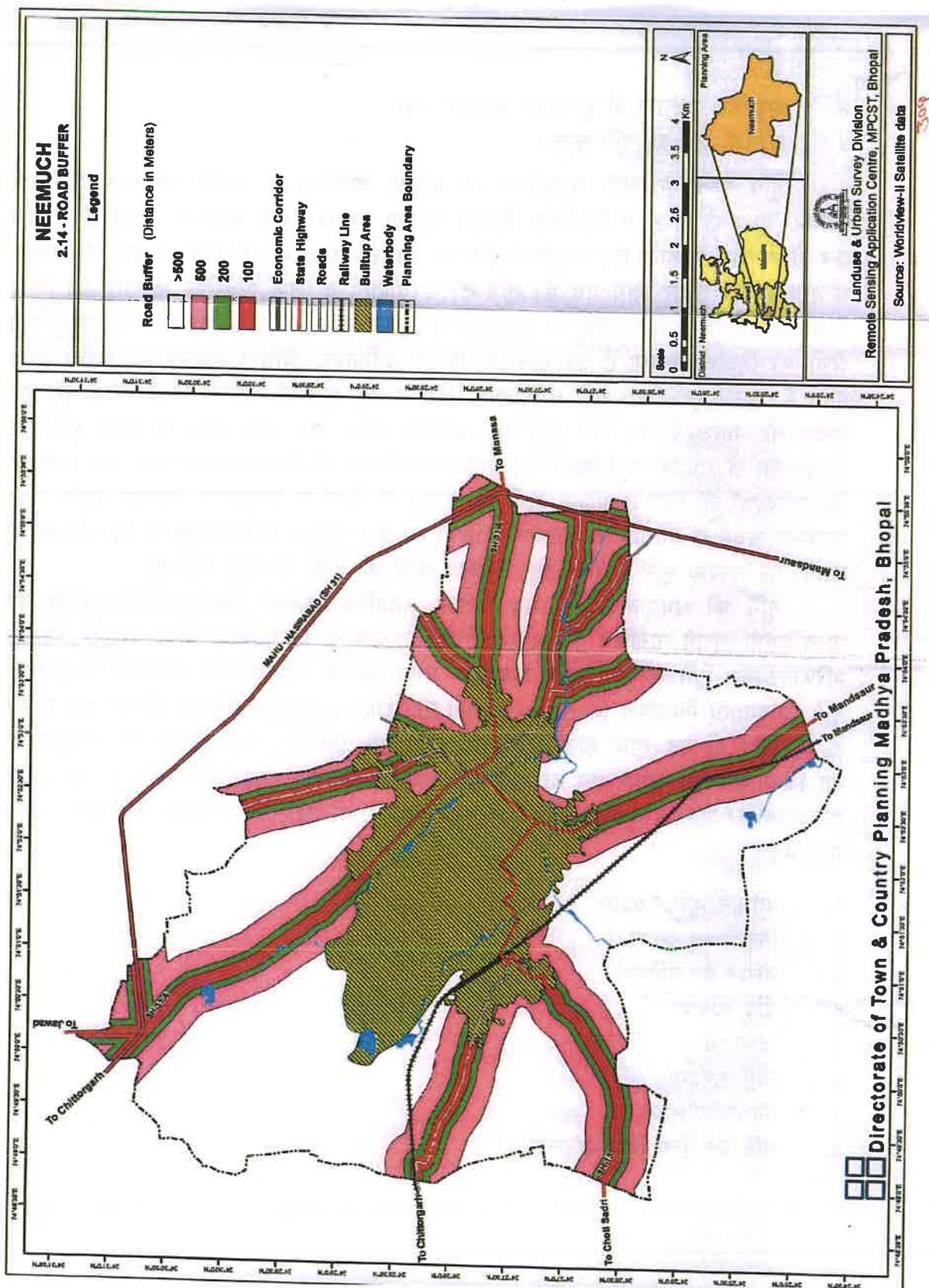
- भूमि का बाजार मूल्य जो पूर्ण विक्रय के आधार पर होता है।

2. प्राकृतिक संरचना के गुणात्मक मूल्यांकन पर।
3. संस्पर्शी क्षेत्र का भूमि मूल्य।

भूमि मूल्य एवं भूमि उपयुक्तता के संयुक्त मानचित्र के आधार पर सामाजिक एवं आर्थिक मूल्य के संदर्भ में वैकल्पिक विकास योजना प्रस्ताव तैयार किये जा सकते हैं। निवेश क्षेत्र में नगरीय विकास हेतु उपयुक्त भूमि का निर्धारण महत्वपूर्ण है इसी आधार पर विकास योजना प्रस्ताव तैयार किये गये हैं। भूमि की उपयुक्तता न सिर्फ प्राकृतिक विशेषता पर निर्भर है बल्कि इसका आर्थिक पहलू भी महत्वपूर्ण है। उक्त दोनों मापदण्डों का परिणाम उपयुक्तता श्रेणी का निर्धारण करता है एवं भूमि का विस्तृत वर्गीकरण, विभिन्न विकास हेतु करना संभव होता है। इसके अतिरिक्त भूमि उपयुक्तता निर्धारण हेतु भूमि की वर्तमान स्थिति जैसे भूमि पर दबाव भी महत्वपूर्ण है। यदि भूमि पर आर्थिक दबाव रहा, उस दशा में उक्त भूमि जो उपयुक्तता के आधार पर विकास हेतु ग्राह्य नहीं है का भी विकास होगा। अतः यह स्पष्ट है कि मापदण्डों की श्रेणियाँ अधिक होगी तो बाजार के संदर्भ से उपयुक्तता प्रभावित होगी। अतः उपरोक्त संदर्भ में उपयोगिता विश्लेषण प्रक्रिया जो इस अध्याय में उल्लेखित है को वरीयता के आधार पर नगरीय भूमि उपयोग हेतु निर्धारित करने की दृष्टि से देखा गया है।

भूमि की उपयुक्तता हेतु बहु प्रणाली आधारित अध्ययन (स्थल सर्वेक्षण, स्थल की वास्तविकता, पुराने मानचित्र एवं सुदूर संवेदन तकनीक से प्राप्त चित्र) किया गया है, जिसके परिणामस्वरूप भूमि उपयुक्तता का विश्लेषण संभव हुआ है। नीमच नगर के संदर्भ में एकीकृत भूमि उपयुक्तता विश्लेषण (Composite Land Suitability Analysis) अपनाई गई है। इस प्रकार के विश्लेषण से यह स्पष्ट होता है कि कौन सी भूमि विकास/भवन निर्माण हेतु उपयुक्त है एवं किस भूमि को हरित क्षेत्र के रूप में अथवा विकास हेतु प्रतिबंधित/संरक्षित रखा जाना आवश्यक है। भूमि उपयुक्तता निर्धारण करने हेतु निम्नलिखित श्रेणी घटकों पर विचार किया गया है।

1. वर्तमान भूमि उपयोग
2. मिट्टी का प्रकार
3. ढलान का प्रतिशत
4. बाढ़ आपदा
5. जलाशय
6. मार्ग संरचना
7. जियोमॉर्फोलॉजी
8. भूमि का मूल्य (वार्ड अनुसार)



उपरोक्त घटकों के मूल्यांकन के माध्यम से नगर विकास हेतु भूमि के संदर्भ में उपयोग सीमा निर्धारित होती है। भूमि उपयोग की सीमा की अवधारणा, भूमि के गुणात्मक मूल्यांकन से हैं। उदाहरण स्वरूप यदि ढलान अधिक है तो यह स्पष्ट है, कि अधिक ढलान वाले क्षेत्र को विकसित करने हेतु व्यापक स्त्रोत (वित्तीय एवं जनशक्ति) आवश्यक होंगे। अतः ऐसी भूमि समतल भूमि से कम उपयोगी होगी। उक्त अवधारणा सभी घटकों के संदर्भ में प्रभावी है।

उपरोक्त सभी घटकों के प्राकृतिक विचारणीय बिन्दुओं को नगर विकास हेतु उपयुक्त भूमि के विश्लेषण तथा पर्यावरण के विश्लेषण में शामिल किया है। इन घटकों के विश्लेषण की जानकारी का भौगोलिक सूचना प्रणाली से समन्वय कर संकेतक प्राप्त किये गये हैं।

2.4.1 नगरीय भूमि उपयुक्तता विकल्प

निवेश क्षेत्र के अन्तर्गत राजस्व भूमि/नगरीय भूमि उपयुक्तता के घटकों के विश्लेषण के आधार पर विकल्प प्रस्तावित किए गए हैं। इन विकल्पों में प्रत्येक घटक का क्रम दूसरे घटक के परस्पर संबंधों पर निर्धारित किया गया है। भूमि उपयुक्तता के विकल्पों का वर्णन सारणी 2—सा—14 में दिया गया है।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

Weighted Index For Composite Land Suitability [Model-1]**सारणी 2-सा- 14**

S. No.	Theme	Theme Weight	Class	Class Weight
1	2	3	4	5
1	Land Use	25	Agriculture	7
2			Vacant Land	9
3			Builtup	0
4			Green Area	0
5			Waterbody	0
1	Geomorphology	20	Pediplain	9
2			Pediment	8
3			Waterbody	0
1	Ground Water Prospects	10	Good	3
2			Moderate	5
3			Waterbody	0
1	Soil Texture	05	Loamy Skeletal	9
2			Loamy	8
3			Fine	7
4			Clayey Skeletal	5
5			Clayey	4
6			Fine Loamy	3
7			Habitation	0
8			Waterbody	0
1	Road Buffer	10	100 m	9
2			200 m	7
3			500 m	5
4			> 500 m	3
1	Water Bodies Buffer	10	15 m	1
2			30 m	3
3			45 m	5
4			60 m	7
5			> 60 m	9
1	Slope	10	0-1 %	9
2			1-3 %	8
3			3-5 %	7
4			5-10 %	6
5			10-15 %	5
6			15-20 %	4
1	Land Value	10	<2400	9
2			2400-20000	7
3			20000-40000	5
4			40000-60000	4
5			60000-80000	3

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

Weighted Index For Composite Land Suitability [Model-2]

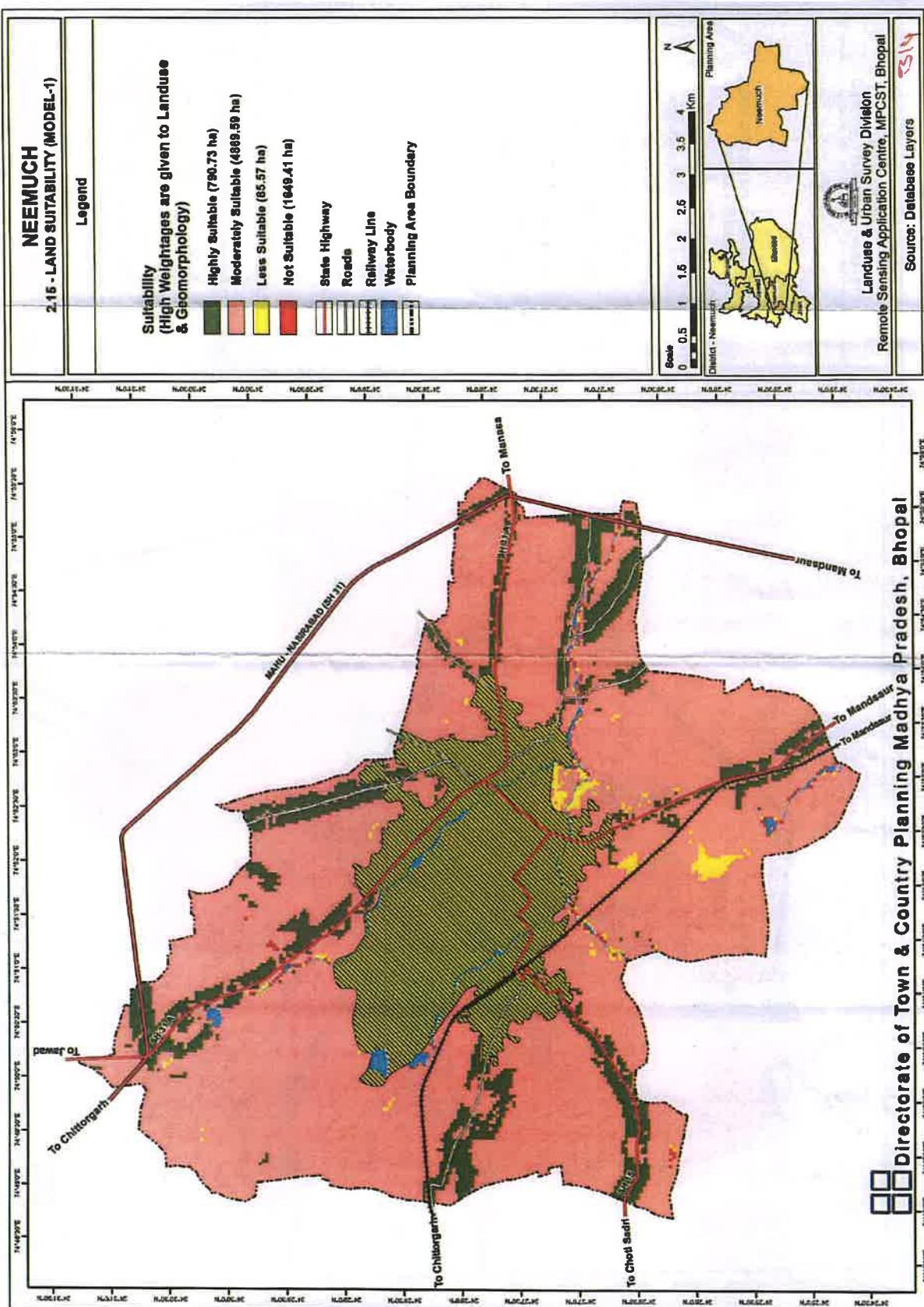
S. No.	Theme	Theme Weight	Class	Class Weight
1	2	3	4	5
1	Land Use	20	Agriculture	7
2			Vacant Land	9
3			Builtup	0
4			Green Area	0
5			Waterbody	0
1	Geomorphology	10	Pediplain	9
2			Pediment	8
3			Waterbody	0
1	Ground Water Prospects	10	Good	3
2			Moderate	5
3			Waterbody	0
1	Soil Texture	10	Loamy	8
2			Loamy Skeletal	9
3			Fine	7
4			Clayey Skeletal	5
5			Clayey	4
6			Fine Loamy	3
7			Habitation	0
8			Water Bodies	0
1	Road Buffer	10	100 m	9
2			200 m	7
3			500 m	5
4			>500 m	3
1	Water Bodies Buffer	15	15 m	1
2			30 m	3
3			45 m	5
4			60 m	7
5			>60 m	9
1	Slope	15	0-1 %	9
2			1-3 %	8
3			3-5 %	7
4			5-10 %	6
5			10-15 %	5
6			15-35 %	4
1	Land Value	10	<2400	9
2			2400-20000	7
3			20000-40000	5
4			40000-60000	4
5			60000-80000	3

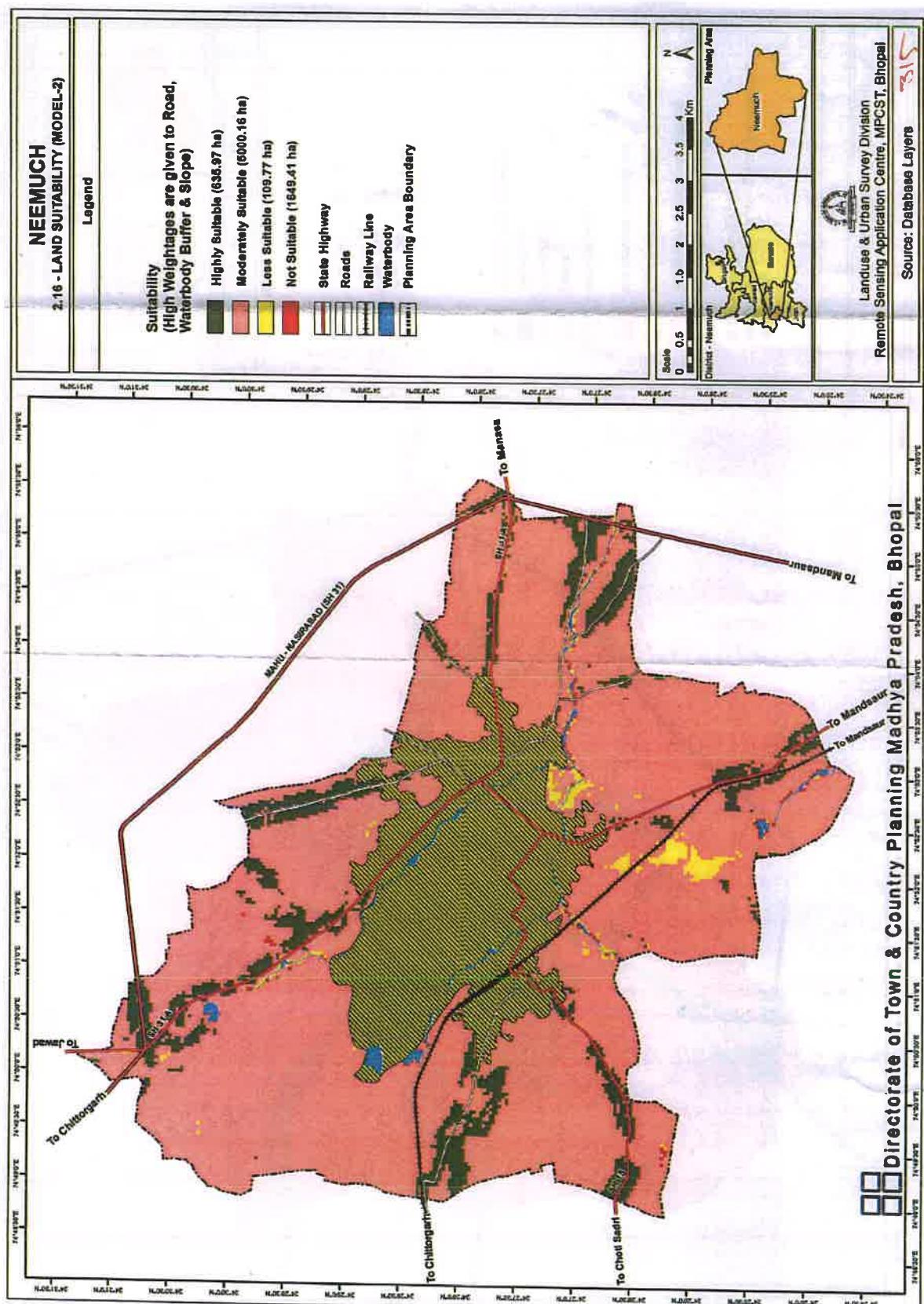
नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

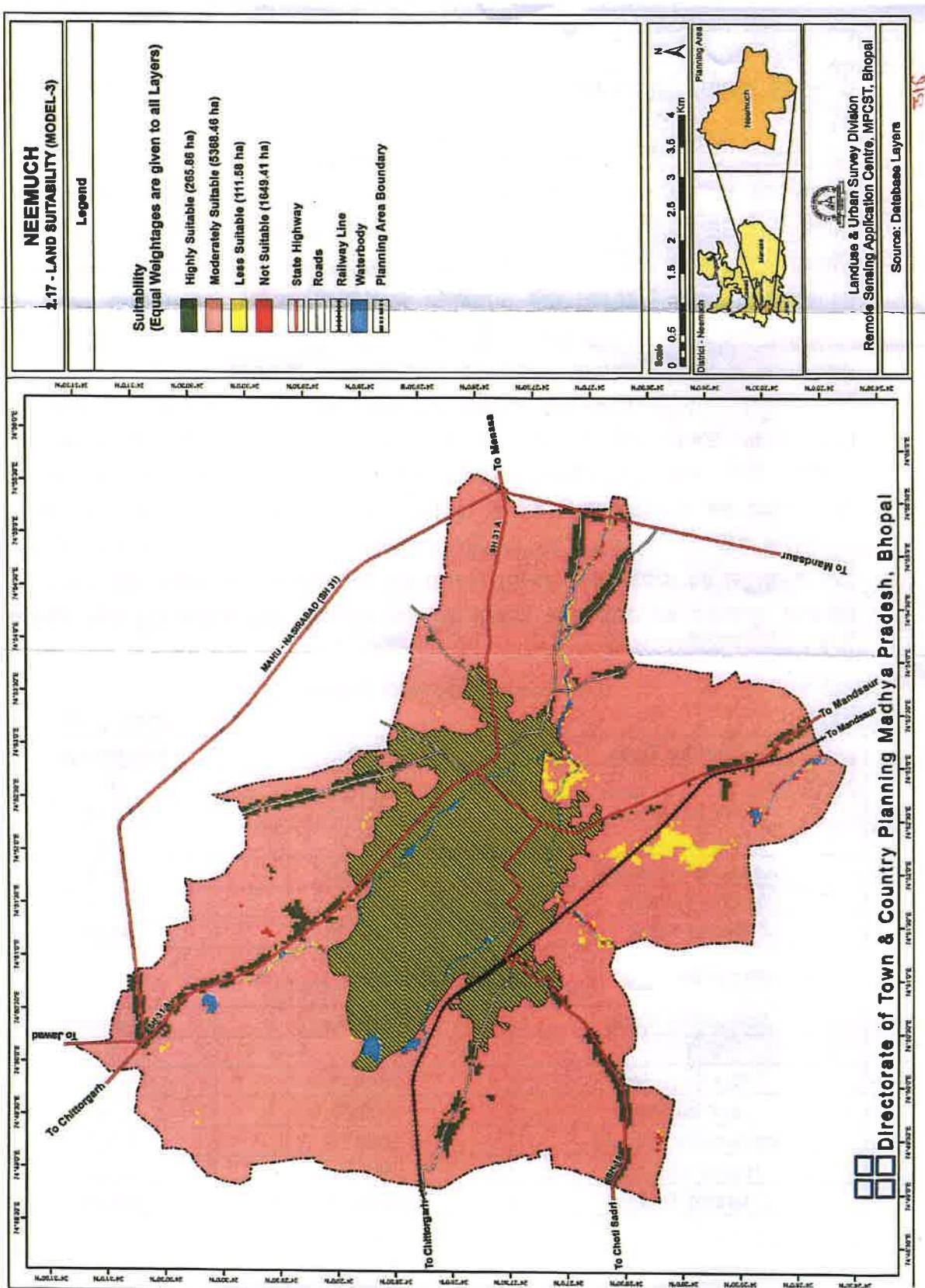
Weighted Index For Composite Land Suitability [Model-3]

S. No.	Theme	Theme Weight	Class	Class Weight
1	2	3	4	5
1	Landuse	14	Agriculture	7
2			Vacant Land	9
3			Built-up	0
4			Green	0
5			Water body	0
1	Geomorphology	12	Pediplain	9
2			Pediment	8
3			Waterbody	0
1	Ground Water Prospect	12	Good	3
2			Moderate	5
3			Water bodies	0
1	Soil Texture	12	Loamy Skeletal	9
2			Loamy	8
3			Fine	7
4			Clayey Skeletal	5
5			Clayey	4
6			Fine Loamy	3
7			Habitation	0
8			Waterbody	0
1	Road Buffer	14	100 m	9
2			200 m	7
3			500 m	5
4			>500 m	3
1	Water Bodies Buffer	12	15 m	1
2			30 m	3
3			45 m	5
4			60 m	7
5			>60 m	9
1	Slope	12	0-1 %	9
2			1-3 %	8
3			3-5 %	7
4			5-10 %	6
5			10-15%	5
6			15-35%	4
1	Land Value	12	<2400	9
2			2400-20000	7
3			20000-40000	5
4			40000-60000	4
5			60000-80000	3

स्रोत:- भारतीय भू-वैज्ञानिक सर्वेक्षण







टीप: भूमि उपयोग, जियोमॉर्फोलॉजी एवं जलाशय बफर को मूल्यांकन वरीयता प्रदान की गई है।

घटकों को नगरीय उपयुक्तता के आधार पर मूल्यांकन के बाद श्रेणी प्रदान की गई, जो 8 मानचित्रों का एकीकरण परिणाम है। इन मानचित्रों के संयुक्त परिणाम के कारण कई सिल्वर पॉलीगॉन निर्मित हुए। उक्त पॉलीगॉन को संस्पर्शी पॉलीगॉन में विसर्जित किया गया, जिसका आधार स्थल संदर्भित स्थिति एवं न्यूनतम मानचित्र खंड (Minimum Mappable Unit) है। एकजाई आकृति में संयुक्त भूमि उपयुक्तता श्रेणी है एवं प्रत्येक श्रेणी में सभी घटकों के चरित्र विद्यमान हैं, जो भूमि उपयुक्तता हेतु आवश्यक हैं। प्रत्येक श्रेणी की मूल्यांकन वरीयता उक्त घटक के महत्व के आधार पर एवं एक दूसरे से तुलना के आधार पर की गई।

संयुक्त उपयोगिता संकेतक (Composite Suitability Index) की गणना 8 घटकों के मूल्यांकन को उनकी श्रेणी से गुणा कर प्राप्त किया गया। सी.एस.आय. को 4 श्रेणी में विभाजित किया गया। इस प्रक्रिया में प्रत्येक श्रेणी इस बात का सूचक है कि सक्षमता की सीमा प्रत्येक वर्ग के संदर्भ में कितनी है अर्थात् न्यूनतम, अधिकतम, सी.एस.आय. का औसत एवं स्तरीय डेविएशन (Standard Deviation) का उपयोग वर्गीकरण हेतु किया गया है। सी.एस.आय. मूल्यांकन का अधिक होना नगरीय विकास हेतु उच्च वरीयता का घोतक होगा। कम सी.एस.आय. मूल्यांकन का संदर्भ नगर विकास हेतु कम मूल्यांकन परंतु संरक्षण हेतु उच्च वरीयता से है।

Land Suitability Area [Model-1]

सारणी 2—सा— 15

Suitability Class	Area (Ha.)	Percentage
1	2	3
Not Suitable	1649.41	22.30
Less Suitable	85.57	1.16
Moderately Suitable	4869.60	65.85
Highly Suitable	790.73	10.69
Grand Total	7395.31	100.00

Land Suitability Area [Model-2]

Suitability Class	Area (Ha.)	Percentage
1	2	3
Not Suitable	1649.41	22.30
Less Suitable	109.77	1.48
Moderately Suitable	5000.16	67.62
Highly Suitable	635.97	8.60
Grand Total	7395.31	100.00

Land Suitability Area [Model-3]

Suitability Class	Area (Ha.)	Percentage
1	2	3
Not Suitable	1649.41	22.30
Less Suitable	111.58	1.51
Moderately Suitable	5368.46	72.59
Highly Suitable	265.86	3.60
Grand Total	7395.31	100.00

नगरीय भूमि उपयोग उपयुक्तता हेतु Model-1, Model-2 एवं Model-3 तैयार किये गये हैं। जिसे सारणी 2—सा—15 में दर्शाया गया है। उपरोक्त तीनों सारणीयों में से भूमि उपयुक्तता के संदर्भ में Model-1 में Highly Suitable एवं Moderately Suitable का प्रतिशत 76.54 है जो की Model-2 एवं Model-3 की तुलना में अधिक है। अतः Model-1 का चयन अंतिम रूप से नीमच विकास योजना तैयार करने हेतु किया गया है।

2.5 भूमि उपयोग का आवंटन

नगर विकास हेतु उपयुक्त भूमि का चयन करने के पश्चात् भूमि उपयोग क्षेत्र का निर्धारण भारत सरकार के शहरी विकास एवं आवास मंत्रालय द्वारा प्रसारित Urban and Regional Plan Formulation and Implementation (URDPFI) गाईडलाइन एवं राज्य के विधिक प्रावधानों को ध्यान में रखकर किया गया।

इस अध्याय में सुदूर संवेदन प्रणाली एवं भौगोलिक सूचना प्रणाली के उद्देश्य एवं इसमें अंगीकृत कार्यप्रणाली विस्तार से प्रस्तुत है। पारंपरिक पद्धति से किये गये सर्वेक्षण कार्य की तुलना में उपरोक्त प्रणाली अधिक उपयोगी एवं प्रभावी है। इसके अंतर्गत उपग्रह से प्राप्त चित्रों की व्याख्या करने के पश्चात् भूमि उपयोग मानचित्र वस्तुस्थिति के अनुरूप तैयार करना एवं पर्यावरण के घटकों का अध्ययन एवं विश्लेषण संभव है। इसी कार्यप्रणाली के आधार पर नीमच निवेश क्षेत्र का विश्लेषण तथा विकास हेतु भूमि चयन के वैकल्पिक प्रस्ताव का चयन कर प्रस्तावित विकास की दिशा निर्धारित की गई, जो विभिन्न घटकों के विश्लेषण के आधार पर है।

अध्याय 3 विकास योजना पुनर्विलोकन हेतु अध्ययन एवं विश्लेषण

3.1 विकास योजना—2031 क्रियान्वयन परिदृश्य

नीमच विकास योजना 2031 का पुनर्विलोकन कर अमृत मानकों के अनुरूप विकास योजना 2035 के क्रियान्वयन की प्रक्रिया के अंतर्गत विस्तृत विकास प्रस्ताव तैयार कर नागरिकों की सक्रिय सहभागिता अर्जित करने का लक्ष्य रखा गया था, किन्तु योजना क्रियान्वयन में अपेक्षाकृत कम सफलता प्राप्त हो सकी है। विकास योजना क्रियान्वयन प्रक्रिया अनेकों बार गुणात्मक मूल्यों के संदर्भ में संभावित हुई है एवं यह प्रवृत्ति मुख्य रूप से सेवा सुविधाओं एवं अधोसंरचना के संदर्भ में परिलक्षित हुई है। अपेक्षित सफलता प्राप्त न होने का मुख्य कारण क्रियान्वयन प्रक्रिया, सेवा सुविधाओं एवं अधोसंरचना का विकास योजना प्रस्तावों के अनुरूप विकास ना होना है, जिसके परिणामस्वरूप असंगत एवं अवांछनीय नगरीय विकास हुआ है। कुछ क्षेत्रों में असम्बद्ध भूमि उपयोगों का अत्यधिक विस्तार, अवैध बस्तियों की संख्या में वृद्धि, अप्रभावी भू-उपयोग नियंत्रण, अपर्याप्त सामाजिक अधोसंरचना एवं अपेक्षित भूमि का विकास नहीं हो पाना इत्यादि प्रमुख समस्या रही है। विशेषकर निम्नलिखित बिन्दुओं पर प्रबंधन के अभाव में योजना प्रभावित हुई है।

- विकास योजना क्रियान्वयन हेतु विकास प्राधिकरण का गठन नहीं होने से क्रियान्वयन स्तर का कार्य स्थानीय शासन अर्थात् नगर पालिका परिषद का दायित्व है। संस्थागत संरचना के लिए भूमि आपूर्ति एवं नगरीय भूमि प्रबंधन प्रक्रिया का अभाव होना।
- क्रियान्वयन से सम्बद्ध संस्थाओं में आवश्यक समन्वय एवं रुचि का अभाव होना।
- नगरीय अधोसंरचना के विकास के लिए वित्तीय संसाधनों का समय पर उपलब्ध न होना।
- निजी निवेश के लिए संसाधनों को प्रोत्साहित करने में अपेक्षित प्रणाली का विकास न होना।
- योजना क्रियान्वयन के सतत पर्यवेक्षण तथा क्रियान्वयन के पूर्व अनुभवों के आधार पर संशोधन प्रणाली का विकास न होना।

अतः क्रियान्वयन संबंधी प्रभावी नियंत्रण के अभाव में अधिकांश क्षेत्रों में अवांछनीय, अनाधिकृत कॉलोनियों का विकास, गंदी बस्तियों का विकास तथा भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना रहित क्षेत्रों का विकास हुआ है।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

3.2 विकास योजना 2031 क्रियान्वयन का मूल्यांकन

नीमच निवेश क्षेत्र में समाविष्ट 7395.31 हेक्टेयर क्षेत्र में से विकास योजना 2031 में 2500.00 हेक्टेयर क्षेत्र में विभिन्न भूमि उपयोगों हेतु प्रस्ताव दिये गये थे। नगर नियोजन के लिए तैयार की जाने वाली विकास योजना की एक विशिष्ट समयावधि निर्धारित की जाती है, ताकि उस समयावधि तक योजना का क्रियान्वयन प्रस्तावों के अनुरूप हो सके।

विकास योजना के प्रस्ताव वर्ष 2011 की जनसंख्या 2.00 लाख के लिये भूमि उपयोगिता दर 8.95 तथा 2031 की जनसंख्या 2.50 लाख के लिये भूमि उपयोगिता दर 10.00 के आधार पर विभिन्न भूमि उपयोगों हेतु प्रस्ताव प्रस्तावित किये गये थे।

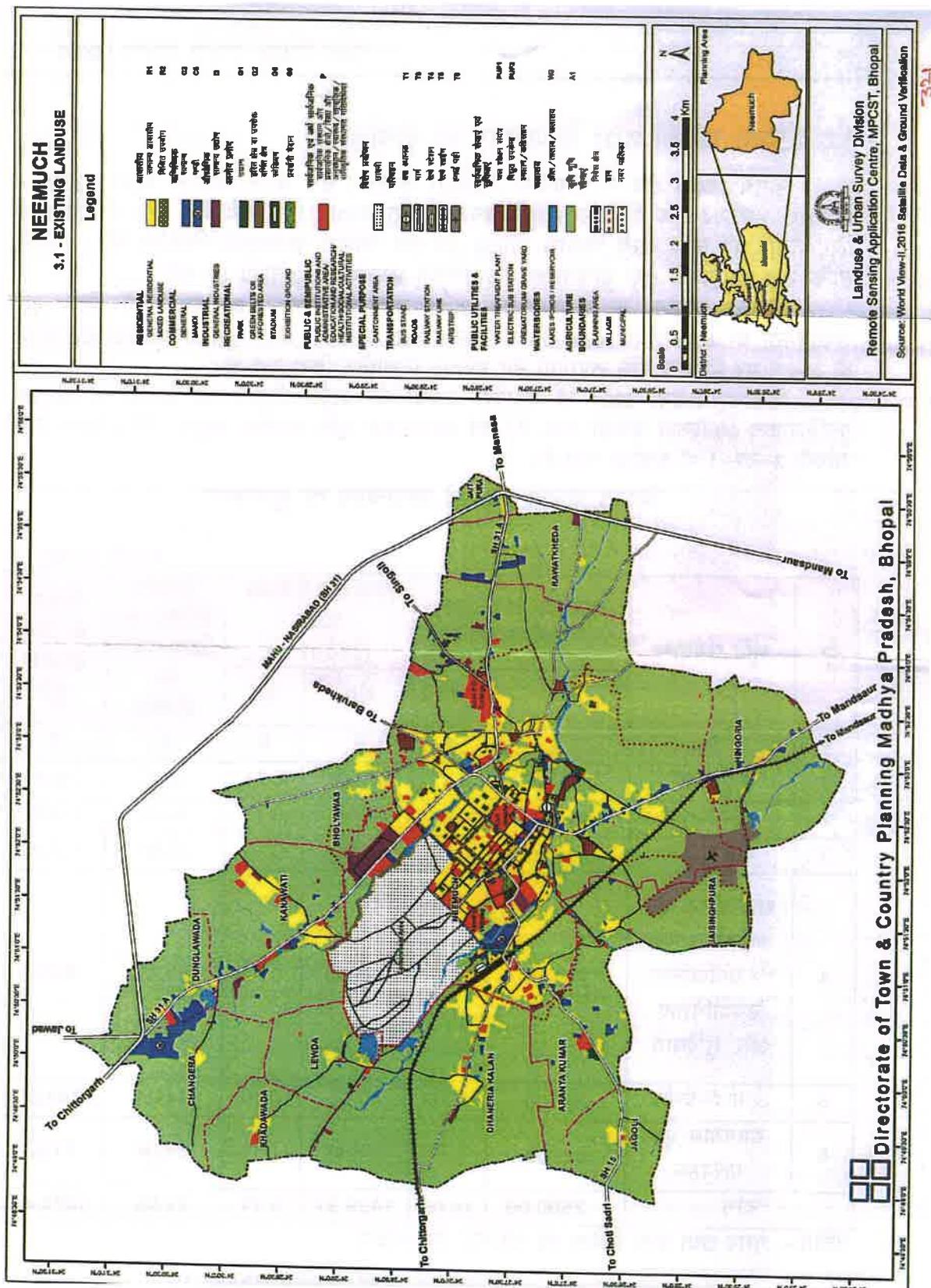
विकास योजना 2031 के निर्धारित लक्ष्यों का अमृत योजना के मानकों के अनुरूप पुनर्विलोकन आवश्यक समझा गया है। वर्ष 2031 तक भूमि उपयोग अनुसार क्रियान्वयन स्तर सारणी 3-सा-1 में दर्शाया गया है।

विकास योजना 2031 के क्रियान्वयन का मूल्यांकन*

सारणी 3-सा- 1

क्र.	भूमि उपयोग	प्रस्तावित क्षेत्र 2031 (हेक्टेयर में)		विकसित क्षेत्रफल 2020 (हेक्टेयर में)		विकास योजना का क्रियान्वयन का प्रतिशत	विकास के लिए उपलब्ध भूमि
		क्षेत्र	दर	क्षेत्र	दर		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	आवासीय	1077.00	4.31	678.03	2.71	62.96	398.97
2	वाणिज्यिक	210.00	0.84	93.19	0.37	44.38	116.81
3	औद्योगिक	200.00	0.80	47.00	0.19	23.50	153.00
4	सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक /सार्वजनिक उपयोगिताएं और सुविधायें	275.00	1.10	191.08	0.77	69.48	83.92
5	आमोद-प्रमोद	290.00	1.16	40.73	0.16	14.04	249.27
6	यातायात एवं परिवहन	448.00	1.79	376.48	1.51	84.04	71.52
योग		2500.00	10.00	1426.51	5.71	57.06	1073.49

स्रोतः— नगर तथा ग्राम निवेश एवं जी.आई.एस सर्वेक्षण



नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

* नीमच विकास योजना 2031 के अध्याय 2 की सारणी क्रमांक 2—सा—4 नीमच: भूमि आवंटन 2031 के अनुसार क्रियान्वयन का मूल्यांकन।

नीमच विकास योजना 2031 के अध्याय 2 की सारणी क्रमांक 2—सा—4 नीमच: भूमि आवंटन 2031 के अनुसार क्रियान्वयन का मूल्यांकन एवं विकास योजना 2031 (मानचित्र) दोनों के प्रस्तावित क्षेत्रों में भिन्नताएँ हैं, चूंकि विकास योजना का मानचित्र ही विकास योजना क्रियान्वयन का मुख्य आधार होता है, इस कारण से विकास योजना 2031 के प्रस्तावित मानचित्र अनुसार जी.आई.एस से प्राप्त क्षेत्रफल को आधार मानते हुए क्रियान्वयन का मूल्यांकन किया गया है, जो की सारणी क्रमांक 3—सा—2 में दर्शाया गया है।

विकास योजना 2031 के क्रियान्वयन का मूल्यांकन (मानचित्र अनुसार)

सारणी 3—सा—2

क्र.	भूमि उपयोग	प्रस्तावित क्षेत्र 2031 (हेक्टेयर में)		विकसित क्षेत्रफल 2020 (हेक्टेयर में)		विकास योजना का क्रियान्वयन का प्रतिशत	विकास के लिए उपलब्ध भूमि
		क्षेत्र	दर	क्षेत्र	दर		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	आवासीय	1510.87	6.04	678.03	2.71	44.88	832.84
2	वाणिज्यिक	250.88	1.00	93.19	0.37	37.15	157.69
3	औद्योगिक	239.37	0.96	47.00	0.19	19.63	192.37
4	सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक / सार्वजनिक उपयोगिताएँ और सुविधायें	295.26	1.18	191.08	0.77	64.71	104.18
5	आमोद—प्रमोद	261.49	1.05	40.73	0.16	15.57	221.92
6	यातायात एवं परिवहन	643.70	2.57	376.48	1.51	58.49	267.22
योग		3201.57	12.81	1426.51	5.71	44.56	1776.22

स्रोतः— नगर तथा ग्राम निवेश एवं जी.आई.एस सर्वेक्षण

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

उपरोक्त सारणी से ज्ञात होता है कि विकास योजना 2031 के लगभग 44.52 प्रतिशत प्रस्ताव क्रियान्वित किये जा चुके हैं। कुछ भूमि उपयोगों का क्रियान्वयन कम हुआ है। वर्ष 2020 की प्रक्षेपित जनसंख्या 2,50,000 के आधार पर विभिन्न उपयोग के अंतर्गत क्रियान्वयन स्थिति निम्नानुसार है :—

3.2.1 आवासीय

नीमच विकास योजना 2031 में आवासीय भूमि उपयोग अंतर्गत 1510.87 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया था, जिसमें से लगभग 678.03 हेक्टेयर क्षेत्र वर्तमान में आवासीय उपयोग अंतर्गत विकसित हुआ है, जो 44.88 प्रतिशत आता है।

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु नगर पालिका नीमच क्रियान्वयन संस्था है। म.प्र. गृह निर्माण मण्डल ने विगत 10 वर्षों में नीमच नगर के अंतर्गत कोई आवासीय योजना विकसित नहीं की है। नगर में विकास प्राधिकरण गठित नहीं है। नगर का विकास पूर्व दिशा की ओर एवं मंदसौर रोड पर मार्ग पर हा रहा है।

3.2.2 वाणिज्यिक

नीमच विकास योजना 2031 में वाणिज्यिक उपयोग अंतर्गत 250.88 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई थी, जिसमें से वर्तमान में लगभग 93.19 हेक्टेयर भूमि पर वाणिज्यिक गतिविधियाँ संचालित हैं, जो इस भूमि उपयोग अंतर्गत 37.15 प्रतिशत विकास दर्शाता है। अन्य उपयोग परिक्षेत्रों के अन्तर्गत जैसे कृषि, आवासीय में भी कुछ वाणिज्यिक विकास हुआ है। नगर के प्रमुख मार्गों के दोनों ओर भी वाणिज्यिक विकास हुआ है।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

वाणिज्यिक क्रियान्वयन

सारणी 3-सा- 3

अनु. क्र.	विवरण	विकास योजना 2031 में प्रस्तावित स्थल	क्षेत्रफल (हे)	वर्तमान स्थिति
1	2	3	4	5
1	शीतगृह एवं भंडारण	निवेश इकाई क्रमांक-2	10.0	अविकसित
2	मण्डियां (क) अनाज मण्डी (ख) किराना बाजार (ग) सब्जी एवं फलमण्डी (घ) धास मण्डी एवं पशु बाजार	निवेश इकाई क्रमांक-1 निवेश इकाई क्रमांक-1, 3 निवेश इकाई क्रमांक-2 निवेश इकाई क्रमांक-2	45.0 5.00 4.50 5.00	विकसित अविकसित अविकसित अविकसित
3	विशिष्ट बाजार (क) थोक बाजार (ख) भवन निर्माण सामग्री कोल डिपो एवं कबाड़ी बाजार (ग) लकड़ी बाजार	निवेश इकाई क्रमांक-2 निवेश इकाई क्रमांक-2 निवेश इकाई क्रमांक-2	10.00 10.00 15.00	अविकसित अविकसित अविकसित
4	यातायात नगर / मेकेनिक नगर	निवेश इकाई क्रमांक-1,	10.00	अविकसित
5	निवेश इकाई स्तर	निवेश इकाई क्रमांक-1, 2, 3	10.00	अविकसित
6	वृत्त खण्ड स्तर	वृत्त खण्डों में	13.00	अविकसित
7	उपखण्ड / स्थानीय स्तर	उपखण्डों में	10.00	अविकसित
8	वर्तमान क्षेत्र	सम्पूर्ण नगर	62.50	अविकसित
योग	-	-	210.00	

निवेश इकाई एवं खण्डस्तरीय वाणिज्यिक विकास नहीं होने के कारण मध्यक्षेत्र के आसपास लगे हुए क्षेत्र एवं मुख्य मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां विकसित हुई हैं। नीमच नगर में मुख्य मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियाँ विकसित होना मुख्य मार्ग पर मिश्रित उपयोग अवधारणा को दर्शाता है। निवेश इकाई एवं खण्ड स्तरीय विकास तभी संभव है, जब उस स्तर की योजनाएं क्रियान्वित की जावें अथवा नगरीय निकायों द्वारा परिक्षेत्रिय योजना तैयार करने

के पश्चात् मार्ग संरचनाओं का निर्माण किया जावे। विकास योजना में निवेश इकाई केन्द्र की अवधारणा के ऊपर गतिविधियां प्रस्तावित की गई हैं।

3.2.3 औद्योगिक

नीमच विकास योजना 2031 में औद्योगिक उपयोग के अंतर्गत 239.37 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई थी, इसमें से वर्तमान में 47.00 हेक्टेयर भूमि पर औद्योगिक क्षेत्र विकसित हुआ है जो प्रस्तावित भूमि का 19.63 प्रतिशत है। नीमच औद्योगिक दृष्टि से पिछड़े श्रेणी में आता है। वर्तमान में महू-चित्तौड़गढ़ मार्ग पर औद्योगिक क्षेत्र विकसित है। इसके अतिरिक्त महू-चित्तौड़गढ़ मार्ग पर ही, ग्राम कनावटी सिंगोली मार्ग, मनासा मार्ग एवं मन्दसौर मार्ग की ओर क्षेत्रीय वृत्तीय मार्ग (दक्षिण पूर्व) पर क्रमशः सामान्य एवं प्रदूषणकारी उद्योग, कृषि आधारित उद्योग, वन उपज पर आधारित उद्योग, सेवा उद्योग हेतु प्रस्तावित की गई हैं।

3.2.4 सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक तथा सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सुविधाएं

विकास योजना 2031 में सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सुविधाएं उपयोग हेतु कुल 295.26 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया था, जिसमें से वर्तमान में 191.08 हेक्टेयर भूमि विकसित हो चुकी है, जो कि 64.71 प्रतिशत आता है। इसका मुख्य कारण अन्य उपयोग परिसरों में सार्वजनिक अर्धसार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सुविधाओं उपयोग का क्रियान्वयन है।

भविष्य में स्थानीय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु निवेश इकाई स्तर एवं वृत्त खण्ड स्तर पर सार्वजनिक, अर्धसार्वजनिक उपयोग एवं सेवा सुविधाओं का प्रावधान रखा गया है। वर्तमान में संगठित प्रशासनिक क्षेत्र, नसीराबाद मार्ग पर कलेक्टर कार्यालय परिसर एवं अन्य कार्यालय के रूप में कार्यरत है। अधिकांश कार्यालय नसीराबाद मार्ग पर फव्वारा चौक से अम्बेडकर चौराहा के मध्य स्थित है। अन्य निजी भवनों में कार्यरत कार्यालयों को भी संगठित रूप से स्थापित करने हेतु विभिन्न निवेश इकाई में स्थानांतरित करने का प्रावधान है। इसी प्रकार शैक्षणिक उपयोग एवं स्वास्थ्य सुविधाएं हेतु निवेश इकाई स्तर पर प्रावधान किये गये हैं।

3.2.5 आमोद-प्रमोद

नीमच विकास योजना 2031 में आमोद-प्रमोद अंतर्गत 261.49 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित है। आमोद-प्रमोद के अंतर्गत 40.73 हेक्टेयर क्षेत्र ही विकसित हुआ है, जो प्रस्तावित भूमि का 15.13 प्रतिशत है। इस भूमि उपयोग के अन्तर्गत नये पिकनिक स्थल, जलतट विकास, नगर उद्यान, तरणताल आदि का समावेश होता है। विकास योजना में नगर स्तर, निवेश इकाई स्तर तथा वृत्त खण्ड स्तर के आवासीय क्षेत्रों में आमोद-प्रमोद की सुविधाओं का प्रावधान किया गया है। इसके अतिरिक्त प्राकृतिक सौन्दर्य के स्थलों को अधिक आकर्षक ढंग से विकसित किया जा सकता है। नगर में छावनी क्षेत्र में तरणताल तथा स्टेडियम की सुविधा उपलब्ध है, उनमें

सुधार किया जाना प्रस्तावित है। नगर में बगीचे एवं खुली भूमि, छावनी क्षेत्र में उपलब्ध है। खुली भूमि में बगीचे, उद्यान आदि का विकास किया जा सकता है।

3.2.6 यातायात एवं परिवहन

नीमच विकास योजना 2031 में 643.70 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित है, जिसमें से 376.48 हेक्टेयर भूमि वर्तमान में विकसित है। जो प्रस्तावित क्षेत्र का 58.49 प्रतिशत है। वर्तमान बस स्टैण्ड निजी एवं राज्य परिवहन के बस स्टैण्ड पास-पास में है। किन्तु उनका विकास उचित ढंग से न होने के कारण समस्याग्रस्त है। उनका उचित प्रकार से विकास कर वर्तमान आवश्यकता की पूर्ति की जा सकती है। भावी आवश्यकता हेतु नसीराबाद मार्ग पर ग्वालटोली चौराहा पर ईंट भट्टों के स्थान पर नये बस स्टैण्ड हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। जहां से चित्तौड़गढ़, जावद, मनासा, सिंगोली मार्ग की ओर जाने वाले सभी बसे नगर के बाहर से जा सकेंगी। निम्न सारणी क्रमांक 3—सा—3 में उक्त उपयोग के क्रियान्वयन का विवरण दिया गया है।

3.2.6.1 बस स्थानक

वर्तमान म.प्र. राज्य परिवहन का बस स्टैण्ड, नीमच सिटी मार्ग पर तथा निजी बस स्टैण्ड चित्तौड़गढ़ घुसावल मार्ग पर स्थित है। राज्य परिवहन के बस स्टैण्ड हेतु अत्यंत कम भूमि उपलब्ध है। किन्तु निजी बस स्टैण्ड पर पर्याप्त भूमि उपलब्ध होने के पश्चात् भी उनका विकास नियोजित रूप से नहीं हुआ है, साथ ही यह बस स्टैण्ड नगर के मध्य भाग में होने से इस क्षेत्र में बस यातायात के कारण मार्ग अवरुद्ध होता है। अतः भविष्य की आवश्यकता की पूर्ति हेतु नसीराबाद मार्ग पर ग्वालटोली चौराहा पर 3.00 हेक्टर भूमि बस स्थानक हेतु प्रस्तावित की गई है। बस स्थानक विकसित होने पर चित्तौड़गढ़, जावद, मनासा, सिंगोली जाने वाला यात्री यातायात इस बस स्टैण्ड से जा सकेगा।

3.2.6.2 पिकअप स्टेशन

मुख्य नगर से दूरस्थ क्षेत्रों में रहनेवाले लोगों की सुविधा के लिये निम्न स्थलों पर पिकअप स्टेशन प्रस्तावित किये गये हैं।

- राज्य परिवहन बस स्टैण्ड
- निजी बस स्टैण्ड
- रेलवे स्टेशन
- ग्वालटोली चौराहा
- कलेक्टर कार्यालय
- फव्वारा चौक
- कमल चौक
- अम्बेडकर मार्ग

► भगवानपुरा चौराहा

► लायन्सपार्क चौराहा

3.2.6.3 अवसान केन्द्र

- नगर में निम्नलिखित अवसान केन्द्र प्रस्तावित है :-
- प्रस्तावित बस स्टैण्ड
- रेलवे स्टेशन
- कृषि उपज मण्डी
- कलेक्टर कार्यालय
- औद्योगिक क्षेत्र
- वेअर हाउसिंग गोडाऊन
- यातायात नगर
- नीमच सिटी के क्षेत्र
- बघाना क्षेत्र

3.2.6.4 वाहन विराम स्थल

नगर के विभिन्न स्थानों पर विशेषतः सघन गतिविधि क्षेत्रों के समीप मार्गों के किनारे वाहन विराम हेतु स्थल नियत करना मार्गों की यातायात वाहन क्षमता को बनाये रखने के लिये बहुत आवश्यक है। अतः सभी मुख्य कार्य केन्द्रों, वाणिज्यिक केन्द्रों, औद्योगिक एवं अवसान केन्द्रों के निकट वाहन विराम हेतु निम्नानुसार स्थल प्रस्तावित किये गये हैं।

- वर्तमान बस स्टैण्ड
- रेलवे स्टेशन
- नगर पालिका कार्यालय क्षेत्र
- स्टेडियम क्षेत्र
- लायन्स पाक्र चौराहा
- अशोक मार्ग एवं ईदगाह मार्ग संगम (नदी किनारे)
- डॉ. अम्बेडकर चौराहा
- ग्वाल टोली चौराहा

3.2.6.5 हवाई पट्टी/विमानतल

लोक निर्माण विभाग द्वारा ग्राम जेसिंगपुरा एवं नीमच कस्बा की दक्षिण-पश्चिमी सीमा से लगकर लगभग 115 हेक्टर भूमि विमानतल हेतु अधिग्रहित की गई है, तथा उक्त क्षेत्र में हवाई पट्टी निर्माण भी किया गया है। उक्त हवाई पट्टी पर सी.आर.पी.एफ. के अन्य छोटे विमान उत्तरते हैं। उक्त क्षेत्र को पूर्ण रूप से विकसित किया जाना एवं विमानतल हेतु समस्त आवश्यक सुविधाएं उपलब्ध कराया जाना आवश्यक है। भविष्य की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए वर्तमान में उपलब्ध भूमि के अलावा 85.0 हेक्टर भूमि विमान तल के विस्तार हेतु आरक्षित रखी गई है। इस प्रकार कुल 200 हेक्टर भूमि विमानतल हेतु उपलब्ध हो सकेगी।

3.3 विकास योजना 2031 में उपान्तरण

नीमच विकास योजना 2031 प्रभावशील होने के उपरान्त राज्य शासन द्वारा म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 23-(क) के अंतर्गत विकास योजना 2031 में निम्न भू-उपयोग उपान्तरण किए हैं।

भूमि उपयोग उपान्तरण

सारणी 3—सा— 4

क्र	ग्राम का नाम	विकास योजना 2021 में प्रस्तावित भूमि उपयोग	उपान्तरित भू उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	विकास की स्थिति
1	2	3	4	5	6
1	कस्बा नीमच	सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक	आवासीय	15.80	विकसित

नोट:- नीमच विकास योजना 2031 में उपान्तरित उपयोग विकास योजना 2035 का भाग है एवं अन्य उपान्तरित उपयोग समिलित माने जावेंगे।

3.4 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

नगर में कुछ भूमि उपयोगों/गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर स्थान की कमी आसपास की गतिविधियों से असामंजस्यता रखने, पर्यावरण तथा यातायात समस्याओं के कारण असंगत भूमि उपयोगों के रूप में चयन किया जाकर अन्यत्र स्थानांतरण हेतु चयन किया गया

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

है। इसी तरह कुछ भूमि उपयोग/गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर उनके भावी विकास, विकास एवं वृद्धि के लिये स्थान की कमी एवं पूर्ण दक्षता के साथ संचालित न रहने के कारण अकार्यक्षम भूमि उपयोग के अन्तर्गत चयन किया गया है। इन उपयोगों को स्थानांतरित कर पुनर्स्थापिना से रिक्त हुए स्थान को अधिक सक्षम रूप से प्रस्तावित किया गया है। असंगत भूमि उपयोगों को तत्काल स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है, जबकि अकार्यक्षम भूमि उपयोगों को तत्काल स्थानांतरित करना आवश्यक नहीं है। अकार्यक्षम भूमि उपयोग हेतु स्थान पर वृद्धि एवं विकास की अनुज्ञा नहीं होगी। जिसका विवरण सारणी 3-सा-5 में दर्शाया गया है।

असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

सारणी 3-सा- 5

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल/स्थिति	प्रस्तावित स्थल	रिक्त भूमि का प्रस्तावित भूमि उपयोग
1	2	3	4	5

असंगत भूमि उपयोग

1	आवासीय			
	(अ) पुलिस लाईन	महू-चित्तौड़गढ़ मार्ग	निवेश इकाई क्रमांक -1	सार्वजनिक अर्धसार्वजनिक
	(ब) झुग्गी झोपड़ी	हाट मैदान नगर पालिका कार्यालय के पास जीवाजी छात्रावास डाक बंगले के पास	निवेश इकाई क्रमांक-1 ग्वाल टोली के पीछे	स्वास्थ्य एवं वाणिज्यिक आवासीय शैक्षणिक आवासीय
2	वाणिज्यिक			
	(अ) आटो पार्ट्स वक्रशॉप एवं मेकेनिक दुकाने	महू-चित्तौड़गढ़ मार्ग पर (प्रायवेट बस स्टैण्ड से मन्दसौर की ओर)	निवेश इकाई क्रमांक- 2 में ट्रान्सपोर्ट नगर के पास	सामान्य वाणिज्यिक
	(ब) आरा मशीनें	नीमच सिटी रोड ग्वाल टोली	निवेश इकाई क्रमांक- 2 निवेश इकाई क्रमांक-2	सामान्य वाणिज्यिक आवासीय

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

(स) थोक बाजार (किराना एवं अनाज)	घंटाघर के पास तिलक मार्ग पर	निवेश इकाई क्रमांक-1 प्रस्तावित मण्डी	सामान्य वाणिज्यिक
(द) कबाड़ी बाजार	टैगोर मार्ग एवं बोहरा बाजार मार्ग	निवेश इकाई क्रमांक-2	मार्ग विस्तार एवं वाणिज्यिक
(उ) मैकेनिक दुकाने	शासकीय चिकित्सालय	निवेश इकाई क्रमांक-2	सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक
(इ) घास बाजार	अस्पताल मार्ग पर	निवेश इकाई क्रमांक-2	आवासीय
3 औद्योगिक			
(अ) बर्फ फेक्ट्री	सिंधी कॉलोनी के सामने	निवेश इकाई क्रमांक-1 में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	आवासीय
(ब) दाल एवं तेल मिलें	बघाना, नीमच सिटी, छावनी	निवेश इकाई क्रमांक-1	आवासीय
(स) चर्म शोधन केन्द्र	जाजू सराय एवं योजना क्र. 9	निवेश इकाई क्रमांक-1	आवासीय
(द) प्लास्टिक उद्योग	सिंधी कॉलोनी के सामने	निवेश इकाई क्रमांक-1	आवासीय
(इ) ईट भट्टे	ग्वालटोली के सामने नसीराबाद मार्ग	निवेश इकाई क्रमांक-1 ग्राम झुंगलावदा	बस स्टैण्ड
4 अकार्यक्षम भूमि उपयोग			
(अ) कृषि उपज मण्डी	स्टेशन मार्ग	निवेश इकाई क्रमांक-1 चंगेरा, झुंगलावदा	सब्जी मण्डी थोक एवं फूल मण्डी
(ब) बस स्टैण्ड	नीमच सिटी मार्ग एवं नसीराबाद मार्ग	निवेश इकाई क्रमांक-1	पिकअप स्टेशन

3.5 ग्राम विकास

नीमच निवेश क्षेत्र में स्थित किन्तु जो ग्राम आबादी प्रस्तावित नगरीय विस्तार क्षेत्र में शामिल नहीं है, उनका विस्तार, वर्तमान आबादी के आसपास 200 मीटर परिधि में सामाजिक/सांस्कृतिक/शैक्षणिक/स्वास्थ्य-मय सार्वजनिक/सुविधाओं सहित तथा अत्यावश्यक कार्यों के साथ किया जा सकेगा तथा इनका स्वरूप वर्तमान ग्राम आबादी के समान ही रहेगा। यह विस्तार सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ग्राम विकास के रूप में ही हो सकेगा।

3.6 जन सांख्यिकी एवं सामाजिक आर्थिक विश्लेषण

3.6.1 जनसंख्या विश्लेषण

नीमच परिक्षेत्र के संस्पर्शी जिलों एवं प्रदेश की जनसंख्या का विवरण इस परिक्षेत्र के नियोजन हेतु महत्वपूर्ण है, जिसका विवरण सारणी क्रमांक 3-सा-6 में दर्शाया गया है।

जनसंख्या विवरण एवं लिंगानुपात

सारणी 3-सा- 6

क्र.	नगर/प्रदेश /जिला	कुल जनसंख्या-2011	पुरुष	महिला	लिंग अनुपात
1	2	3	4	5	6
1	मध्यप्रदेश	72626809	37612306	35014503	931
2	उज्जैन संभाग	8684807	4445913	4238894	954
3	नीमच (नगर पालिका परिषद् क्षेत्र)	128095	67646	60449	894
4	नीमच (निवेश क्षेत्र)	145328	76418	68910	902
5	नीमच जिला	826067	422653	403414	954
6	मंदसौर जिला	1340411	682851	657560	963
7	उज्जैन जिला	1986864	1016289	970575	955
8	रतलाम जिला	1455069	738241	716828	971
9	देवास जिला	1563715	805359	758356	942

स्रोतः— भारत की जनगणना वर्ष 2011

उपरोक्त सारणी के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि नीमच नगर में जहां लिंग अनुपात मात्र 894 है वही निवेश क्षेत्र का लिंगानुपात 902 है, तथा नीमच जिले का लिंगानुपात 954 है। नीमच नगर में लिंगानुपात जिले से कम होना गंभीर विषय है। यद्यपि प्रदेश का औसत लिंगानुपात 931 है वही संभाग का 954 है। औसत की दृष्टि से नगर का लिंगानुपात कम है, तथा जिले से तुलना करने पर लिंगानुपात में कमी के विश्लेषण हेतु लिंगानुपात का निवेश क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले ग्राम एवं नगरीय क्षेत्र का विश्लेषण भी आवश्यक है।

नीमच नगर पालिका परिषद की सीमा को वर्तमान में 40 वार्डों में विभाजित किया गया। वार्ड वार कुल शिशु, अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति एवं साक्षरता जनसंख्या की जानकारी, जनगणना 2011 के अनुसार निम्न सारणी 3-सा-8 में दर्शायी गयी है।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

वार्ड वार जनसंख्या विश्लेषण

सारणी 3-सा- 7

Ward	Population			Child Population (0-6 years)			SC Population			ST Population			Literates		
	Total	Male	Female	Total	Male	Female	Total	Male	Female	Total	Male	Female	Total	Male	Female
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	2593	1367	1226	348	205	143	258	135	123	168	83	85	1628	996	632
2	2656	1439	1217	239	133	106	605	337	268	26	16	10	2048	1241	807
3	1299	644	655	125	66	59	69	25	44	9	4	5	1050	548	502
4	2120	1098	1022	236	136	100	139	77	62	0	0	0	1625	896	729
5	4524	2314	2210	585	312	273	282	150	132	0	0	0	3271	1845	1426
6	2377	1214	1163	335	163	172	37	18	19	0	0	0	1520	879	641
7	3817	2004	1813	487	270	217	2482	1281	1201	68	37	31	2813	1590	1223
8	6385	3310	3075	644	335	309	947	488	459	292	141	151	5230	2843	2387
9	2553	1361	1192	318	151	167	472	267	205	355	187	168	1734	1027	707
10	8431	4489	3942	1192	605	587	1746	888	858	177	108	69	5391	3215	2176
11	3412	1805	1607	366	197	169	412	199	213	274	153	121	2716	1451	1265
12	3436	1802	1634	427	214	213	724	359	365	66	37	29	2700	1519	1181
13	3729	1943	1786	446	246	200	248	124	124	66	39	27	2774	1537	1237
14	1936	965	971	208	95	113	1065	537	528	21	7	14	1415	782	633
15	2502	1245	1257	379	192	187	647	313	334	24	11	13	1607	893	714
16	1748	902	846	227	112	115	88	49	39	0	0	0	1252	705	547
17	4916	2557	2359	750	414	336	1725	901	824	210	110	100	2737	1557	1180
18	2834	1453	1381	360	190	170	548	268	280	20	10	10	2141	1172	969

नीमच विकास योजना (प्रारूप) 2035

Ward	Population			Child Population (0-6 years)			SC Population			ST Population			Literates		
	Total	Male	Female	Total	Male	Female	Total	Male	Female	Total	Male	Female	Total	Male	Female
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
19	1677	834	843	193	104	89	19	12	7	0	0	0	1324	688	636
20	2626	1401	1225	295	154	141	785	407	378	0	0	0	2013	1139	874
21	1086	541	545	92	52	40	1	1	0	0	0	0	963	477	486
22	1613	836	777	184	95	89	20	11	9	0	0	0	1254	682	572
23	4030	2111	1919	486	268	218	431	235	196	69	37	32	3089	1683	1406
24	3656	1866	1790	435	213	222	852	424	428	68	35	33	2706	1476	1230
25	1790	931	859	138	71	67	95	45	50	61	36	25	1508	792	716
26	4761	2442	2319	525	269	256	234	113	121	10	5	5	3829	2030	1799
27	3690	1900	1790	399	204	195	440	223	217	351	180	171	2811	1504	1307
28	3874	1937	1937	371	179	192	114	58	56	7	0	7	3340	1690	1650
29	5446	2806	2640	553	290	263	491	279	212	373	222	151	4471	2322	2149
30	4837	3296	1541	507	284	223	160	104	56	87	55	32	4065	2931	1134
31	1645	1305	340	88	52	36	86	78	8	123	74	49	1444	1184	260
32	5302	2753	2549	528	289	239	202	99	103	324	176	148	4428	2314	2114
33	4832	2483	2349	665	332	333	493	220	273	392	199	193	3186	1720	1466
34	3673	1873	1800	496	238	258	184	91	93	62	32	30	2432	1392	1040
35	3416	1784	1632	519	261	258	62	37	25	2	0	2	2336	1323	1013
36	1502	799	703	184	106	78	306	158	148	5	3	2	1054	615	439
37	2901	1508	1393	337	173	164	552	294	258	1	1	0	2243	1255	988
38	1568	813	755	204	100	104	821	434	387	5	2	3	1125	651	474

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

Ward	Population			Child Population (0-6 years)			SC Population			ST Population			Literates		
	Total	Male	Female	Total	Male	Female	Total	Male	Female	Total	Male	Female	Total	Male	Female
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
39	1552	804	748	196	98	98	215	114	101	0	0	0	1139	643	496
40	1350	711	639	140	65	75	346	168	178	201	108	93	1051	598	453
TOTAL	128095	67646	60449	15207	4993	2940	2772	4502	19403	10021	9382	3917	2108	1809	95463

ट्रोतः— भारत की जनगणना 2011

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

3.6.2 जनसंख्या लिंगानुपात

नीमच नगर पालिका निगम सीमा में वार्ड वार लिंगानुपात का अध्ययन किया गया। सबसे अधिक लिंगानुपात वार्ड क्रमांक 3, 14, 15, 19, 21 में है, सबसे कम लिंगानुपात वार्ड क्रमांक 2, 30, 31 में है, जिसका विवरण सारणी 3—सा—8 में दिया गया है।

वार्डवार जनसंख्या लिंगानुपात

सारणी 3—सा— 8

क्र.	जनसंख्या लिंगानुपात (1000 पुरुष पर महिला)	वार्ड क्रमांक	कुल वार्ड
1	2	3	4
1	>1000	3, 14, 15, 19, 21	05
2	950-1000	5, 6, 18, 24, 26, 28, 34	07
3	900-949	7, 12, 23, 35, 13, 17, 25, 37, 32, 38, 8, 22, 39, 4, 16, 29, 27, 33	18
4	850-899	1, 9, 10, 11, 20, 36, 40	07
5	≤800	2, 30, 31	03
योग			40

स्रोतः— भारत की जनगणना 2011

3.6.3 शिशु जनसंख्या

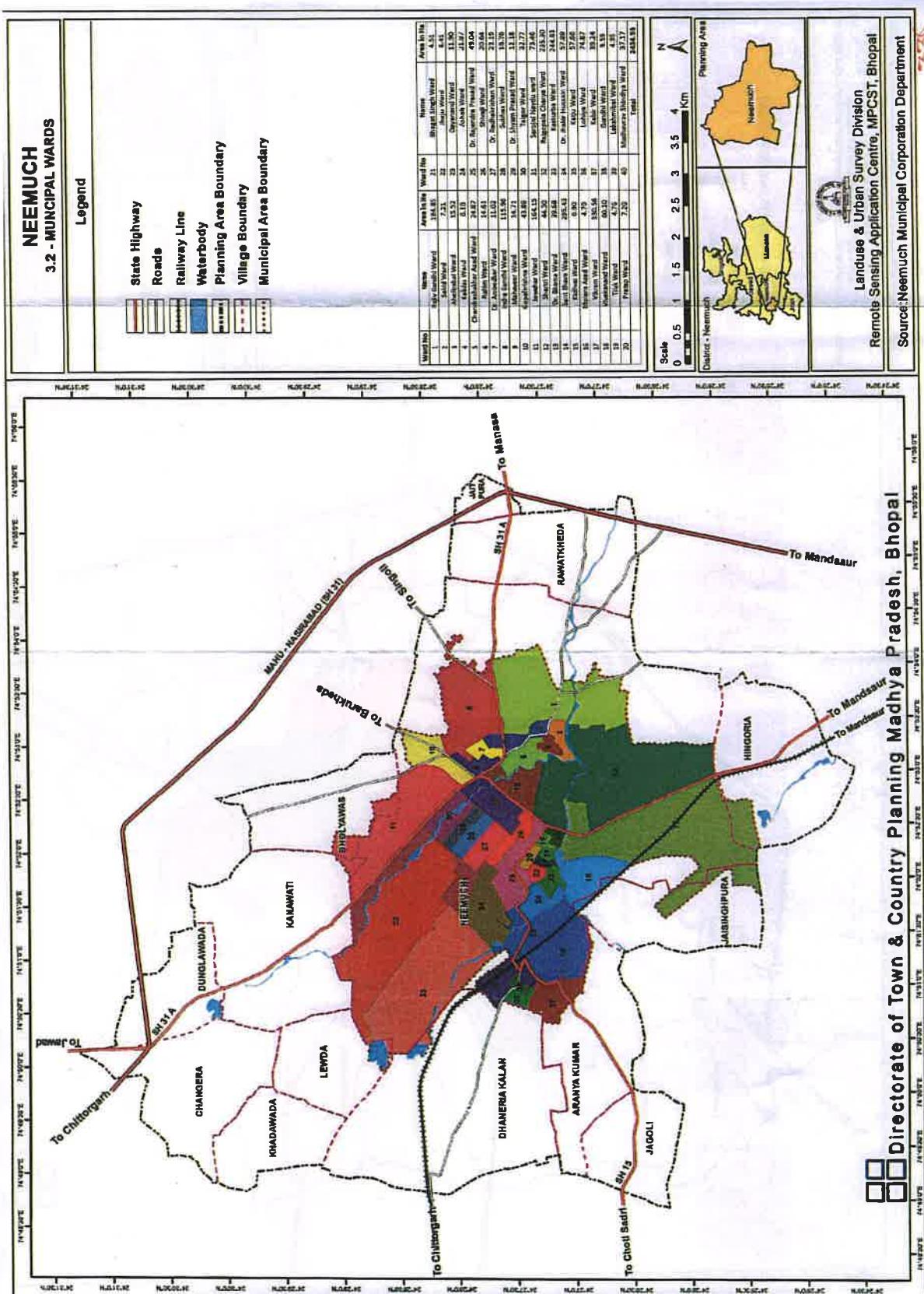
नीमच नगर का लिंगानुपात 894 महिला प्रति हजार पुरुष है, किन्तु वार्ड वार विश्लेषण से ज्ञात होता है कि कई वार्ड प्रति हजार 900—949 के बीच में हैं। जबकि शिशु श्रेणी में यह अनुपात 917 है, जिसका वार्डवार विवरण सारणी 3—सा—9 एवं 3—सा—10 में दर्शाया गया है।

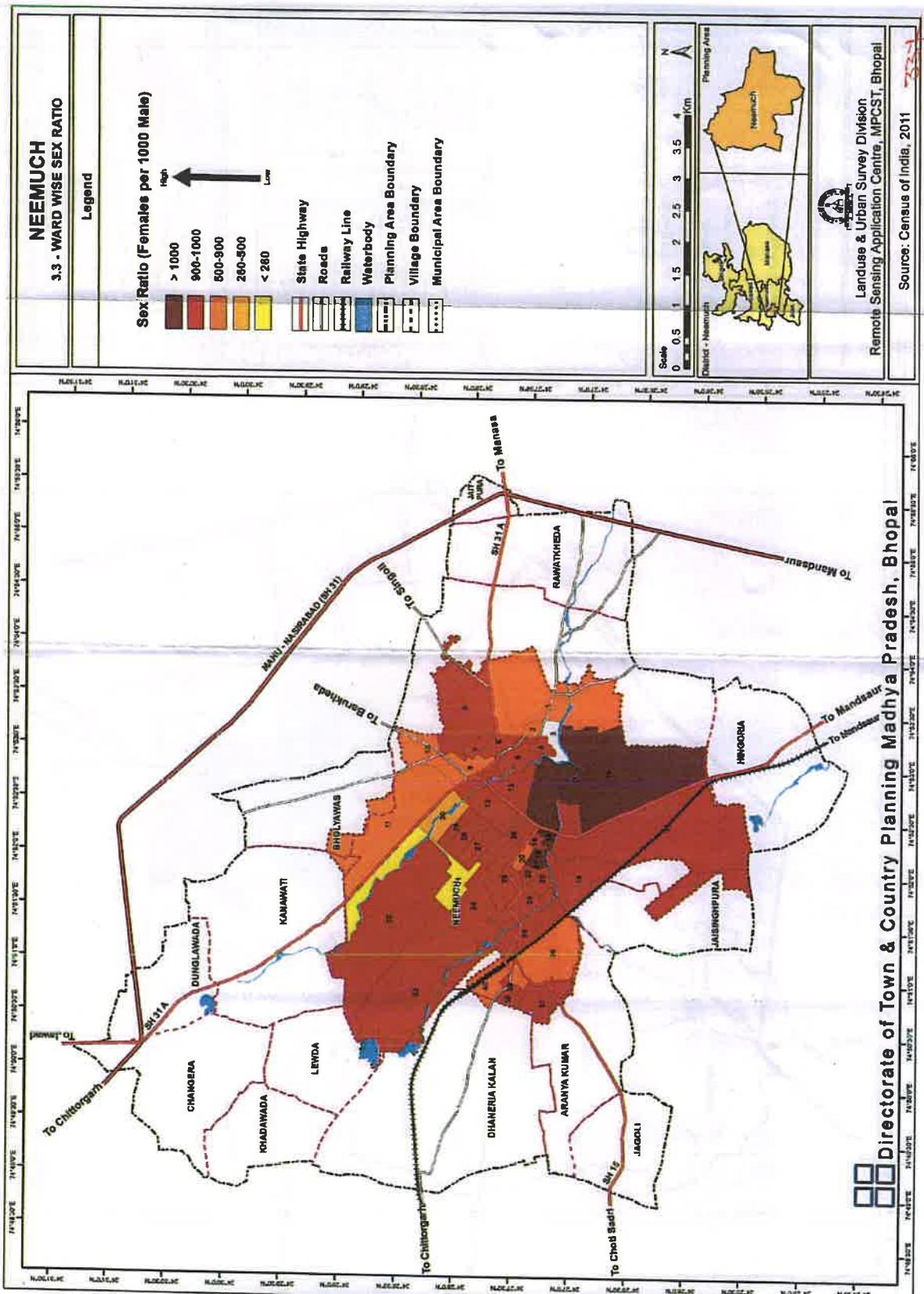
शिशु जनसंख्या प्रतिशत

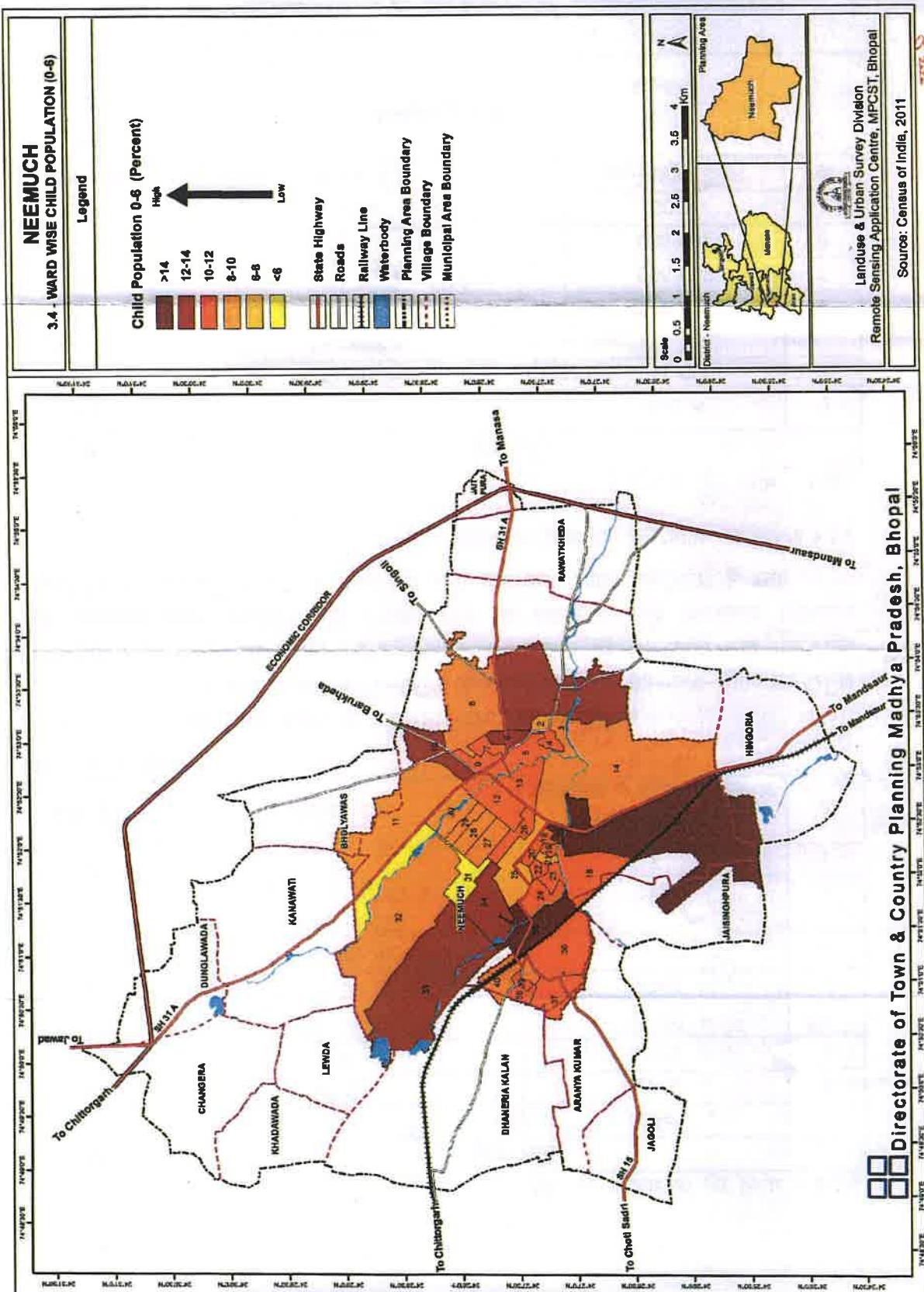
सारणी 3—सा— 9

क्र.	शिशु जनसंख्या प्रतिशत	वार्ड क्रमांक	कुल वार्ड
1	2	3	4
1	<6	31	01
2	6-8	25	01
3	8-10	2, 3, 21, 28, 32	05
4	10-12	4, 8, 11, 13, 14, 19, 20, 22, 24, 26, 27, 29, 30, 37, 40	15
5	12-14	1, 5, 7, 9, 12, 16, 18, 23, 33, 34, 36, 38, 39	13
6	>14	6, 10, 15, 17, 35	05
कुल वार्ड			40

स्रोतः— भारत की जनगणना 2011







नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

शिशु लिंगानुपात**सारणी 3—सा— 10**

क्र.	शिशु लिंगानुपात	वार्ड क्रमांक	कुल वार्ड
1	<700	1, 31	02
2	700-800	2, 4, 21, 30, 36	05
3	800-900	3, 5, 11, 13, 17, 18, 19, 23, 32	10
4	900-1000	8, 10, 12, 15, 20, 22, 25, 26, 27, 29, 35, 37, 39,	13
5	1000-1100	6, 16, 24, 28, 33, 34, 38	07
6	>1100	9, 14, 40	03
कुल वार्ड			40

स्रोतः— भारत की जनगणना 2011

3.6.4 अनुसूचित जाति एवं जनजाति जनसंख्या

नगर में अनुसूचित जाति जनसंख्या कुल जनसंख्या का 15.14 प्रतिशत एवं अनुसूचित जनजाति जनसंख्या कुल जनसंख्या का 3.06 प्रतिशत है। अनुसूचित जाति-जनजाति की जनसंख्या कुल जनसंख्या का लगभग 18.20 प्रतिशत है। निवेश क्षेत्र के अन्तर्गत वार्ड वार अनुसूचित जाति-जनजाति का विवरण सारणी 3—सा—11 में दर्शाया गया है।

अनुसूचित जाति एवं अनुसूचित जनजाति जनसंख्या**सारणी 3—सा— 11**

क्र.	अनुसूचित जाति/ जनजाति जनसंख्या प्रतिशत	वार्ड क्रमांक	कुल वार्ड
1	2	3	4
1	<10	3, 4, 5, 6, 13, 16, 19, 21, 22, 25, 26, 28, 30, 34, 35	15
2	10-19	1, 8, 23, 29, 31, 32, 33, 37, 39	09
3	20-29	2, 10, 1, 12, 15, 18, 24, 27, 36	09
4	30-39	9, 17, 20	03
5	40-49	40	01
6	50-59	14, 38	02
7	>60	7	01
कुल वार्ड			40

स्रोतः— भारत की जनगणना वर्ष 2011

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

3.6.5 साक्षरता

नीमच नगर में साक्षरता दर 74.52 प्रतिशत है, जिसमें पुरुष की साक्षरता दर 79.53 प्रतिशत है एवं महिला की साक्षरता दर 68.91 प्रतिशत है।

साक्षरता प्रतिशत**सारणी 3—सा— 12**

क्र.	साक्षरता प्रतिशत	वार्ड क्रमांक	कुल वार्ड
1	3	2	4
1	<59	17	01
2	60-69	1, 6, 9, 10, 15, 33, 34, 35	08
3	70-79	36, 16, 38, 5, 14, 39, 7, 24, 13, 18, 27, 23, 4, 20, 2, 37, 22, 40, 12, 19	20
4	>79	11, 16, 3, 8, 39, 32, 30, 25, 28, 31, 21	11
कुल वार्ड			40

स्रोतः— भारत की जनगणना वर्ष 2011

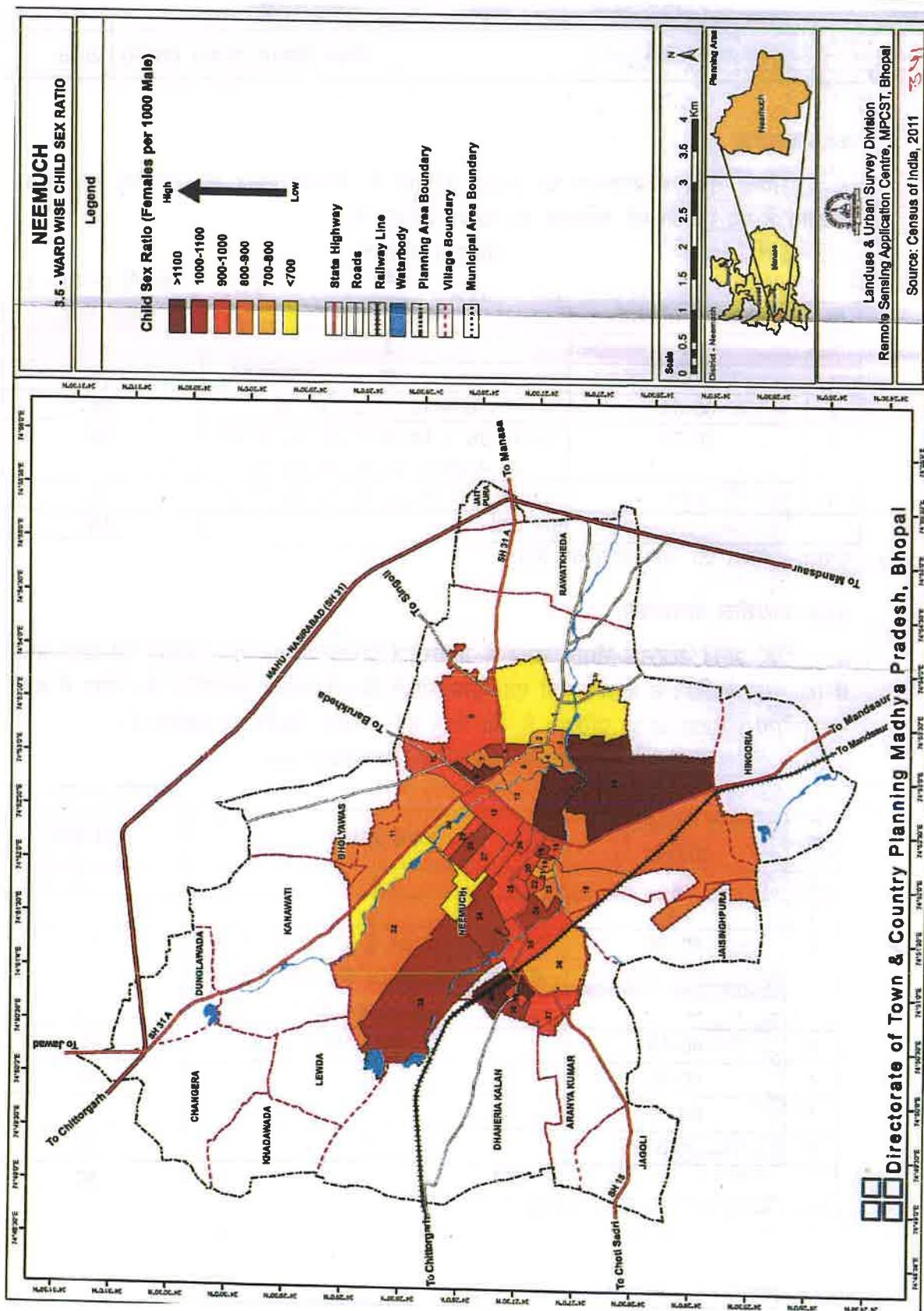
3.6.6 कार्यशील जनसंख्या

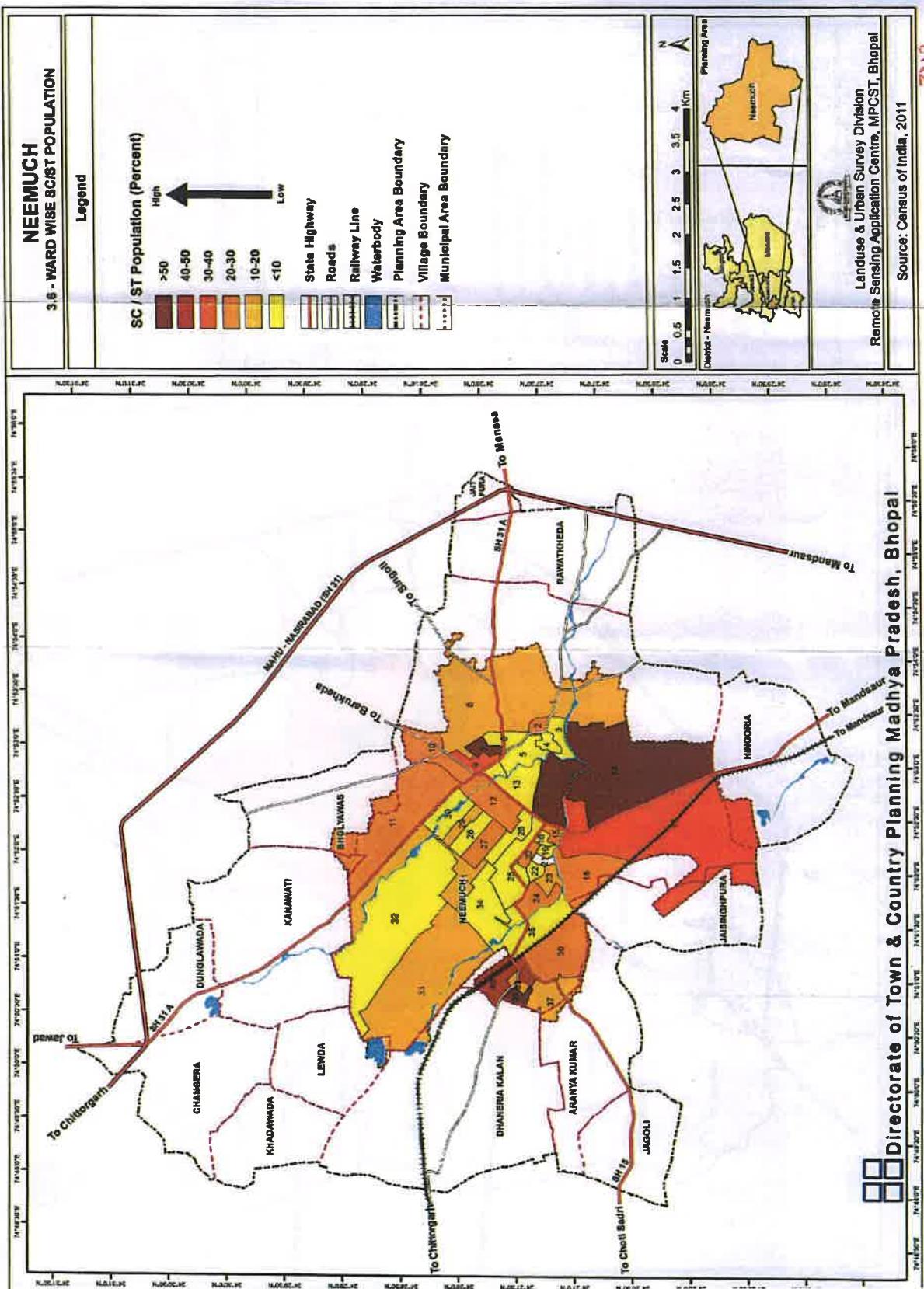
वर्ष 2011 अनुसार नीमच नगर में कार्यशील जनसंख्या 54,204 जिससे यह ज्ञात होता है कि नगर में विभिन्न कार्यकलापों एवं व्यवसायों में कितने व्यक्ति कार्यशील हैं। नगर में कार्य सहभागिता प्रतिशत 37.30 प्रतिशत है, जो नगर की आर्थिक स्थिति को दर्शाता है।

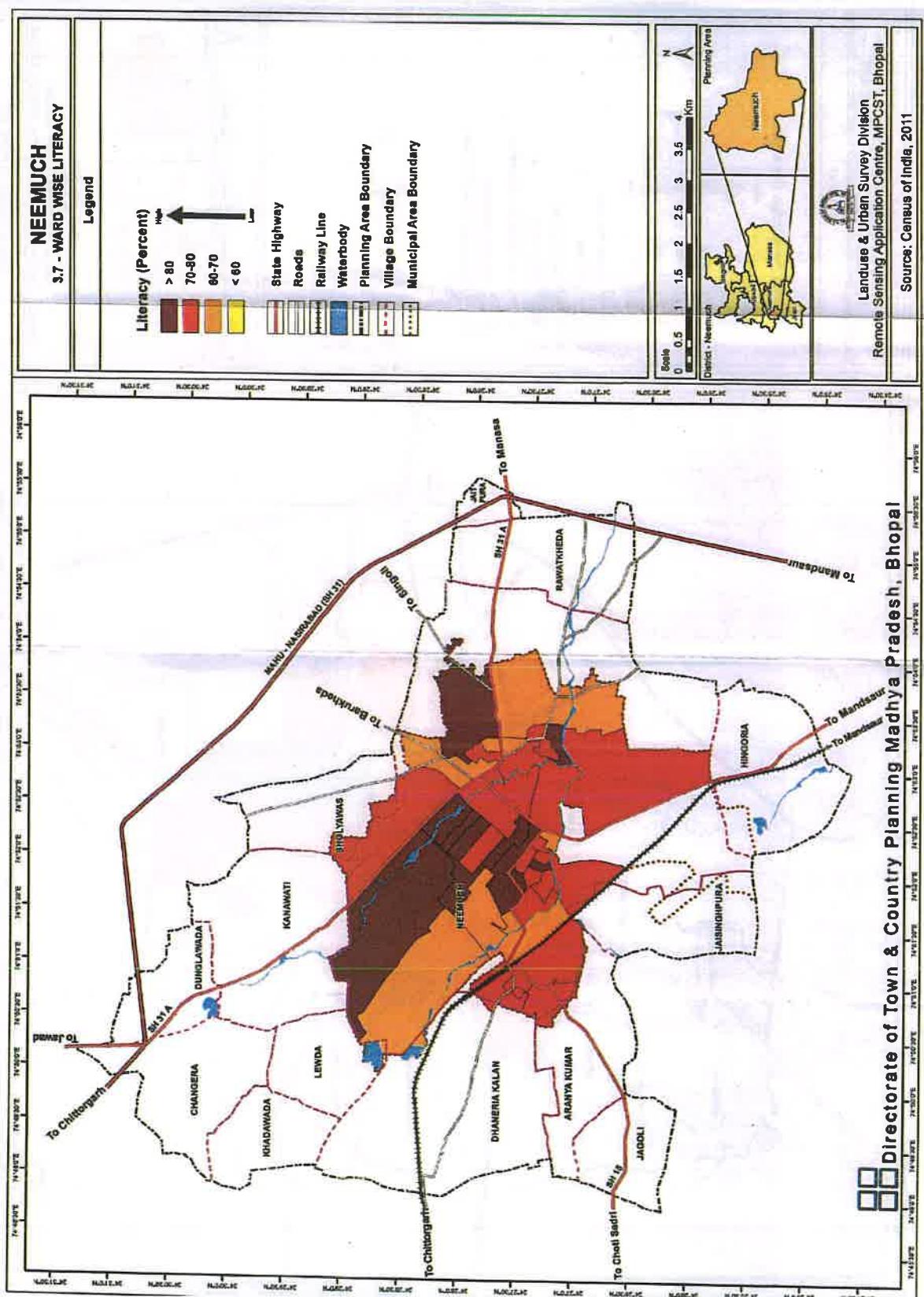
कार्यशील (सहभागिता) जनसंख्या 2011**सारणी 3—सा— 13**

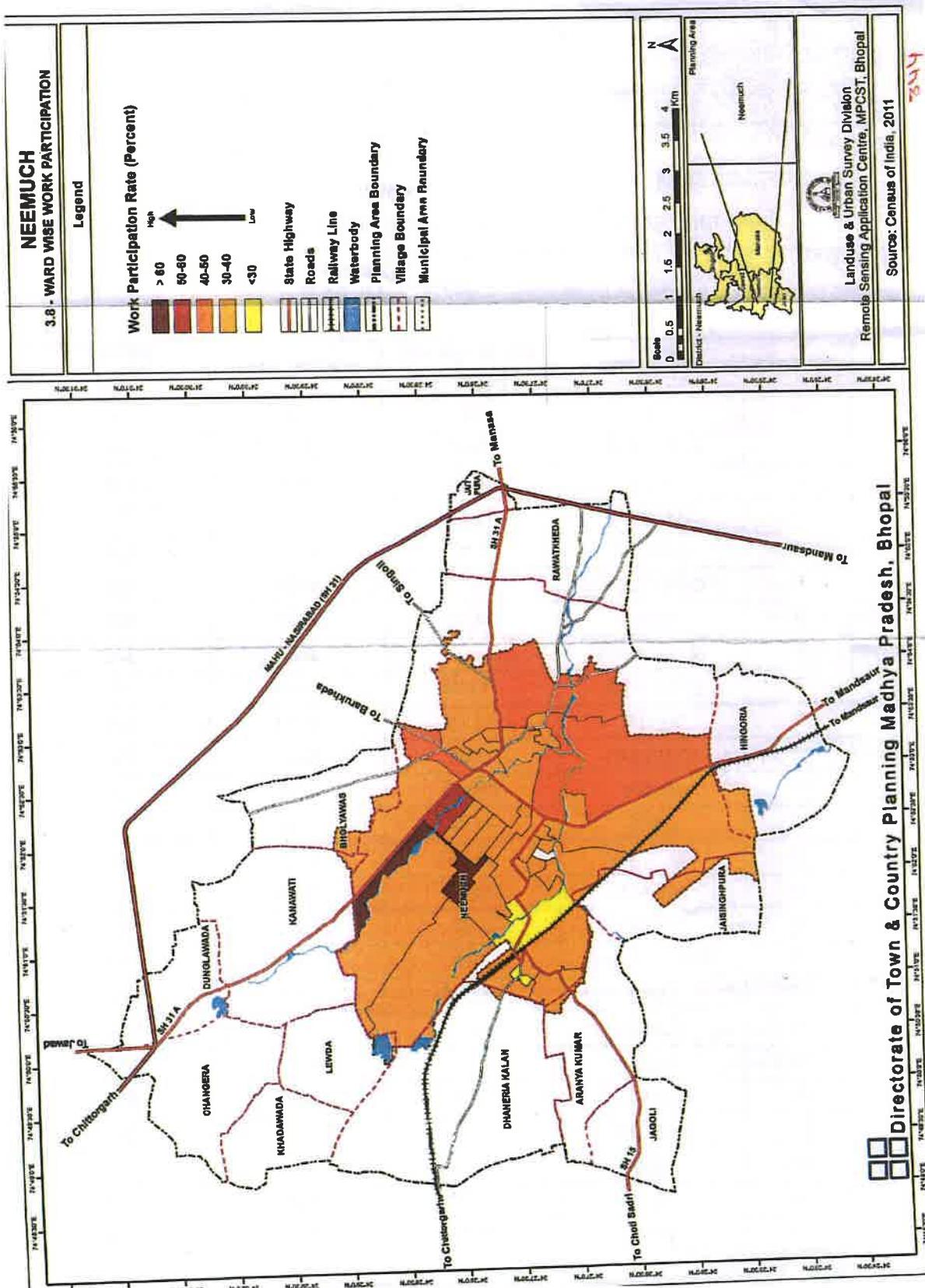
क्र.	कार्य सहभागिता प्रतिशत	वार्ड क्रमांक	कुल वार्ड
1	2	3	4
1	<30	-	-
2	30-39	21, 39, 35, 22, 34, 6, 37, 20, 8, 23, 18, 40, 26, 24, 4, 16, 29, 38, 5, 27, 13, 12, 28, 15, 32, 36, 19, 33, 25, 7, 11, 9, 2	33
3	40-49	17, 14, 3, 10, 1	05
4	50-59	30	01
5	60-69	-	-
6	>70	31	01
योग			40

स्रोतः— भारत की जनगणना वर्ष 2011









नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

3.6.7 जनसंख्या घनत्व

नीमच नगर का सकल घनत्व 53.00 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर है। नगर की वार्ड वार जनसंख्या घनत्व का विवरण सारणी में दर्शाया गया है।

वार्ड वार जनसंख्या घनत्व

सारणी 3—सा— 14

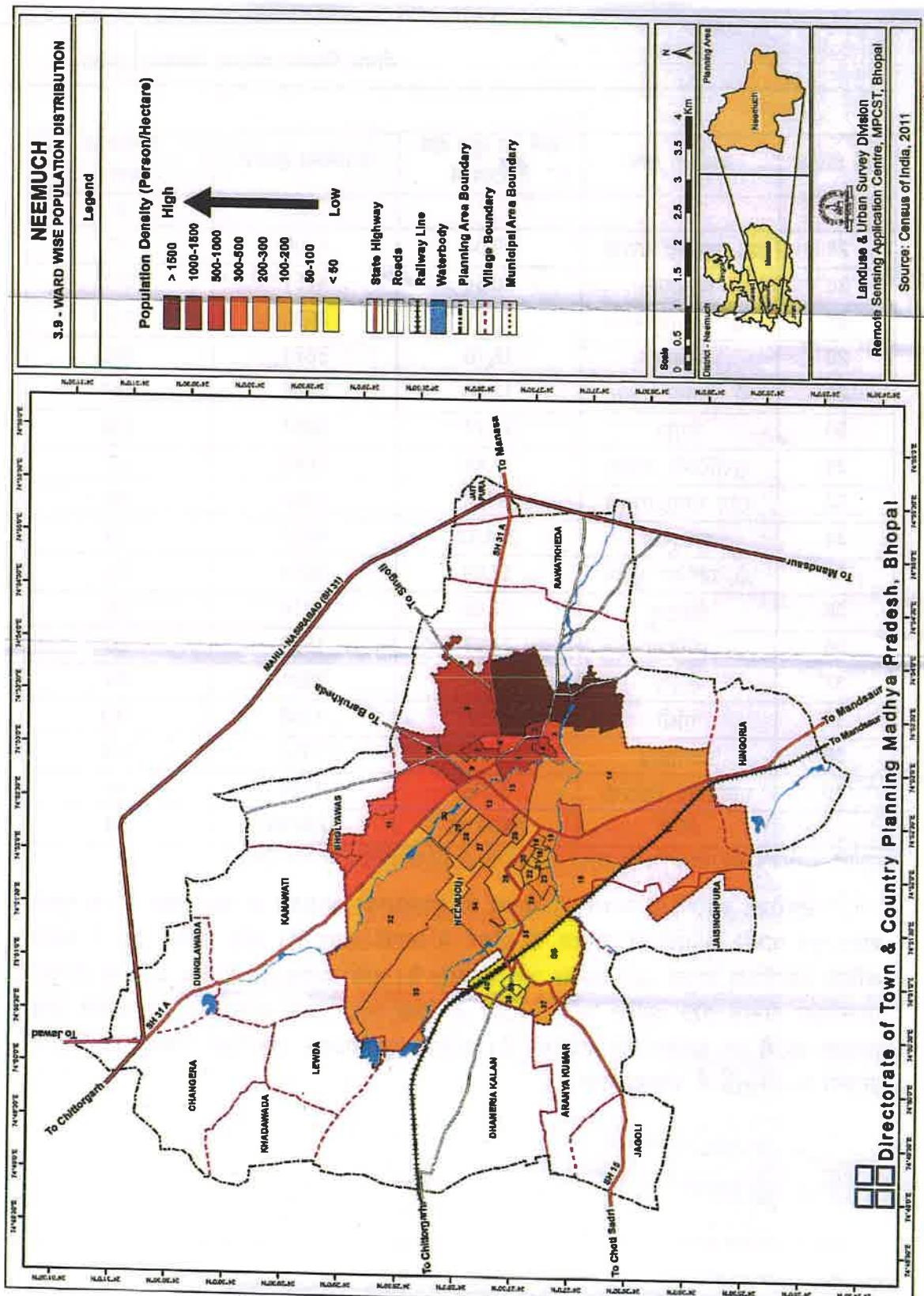
वार्ड क्रमांक	वार्ड का नाम	वार्ड का कुल क्षेत्र हेक्टेयर में	जनसंख्या (2011)	जनसंख्या घनत्व
1	2	3	4	5
1	राजीव गांधी	184.85	2593	14
2	शहीद	7.21	2656	368
3	अहिल्याबाई	15.52	1299	84
4	कालिदास	8.18	2120	259
5	चंद्रशेखर आजाद	24.87	4524	182
6	रहीम	14.61	2377	163
7	डॉ. अम्बेडकर	11.02	3817	346
8	इंदिरा गांधी	115.96	6385	55
9	महावीर	14.71	2553	174
10	गोपालकृष्ण	43.89	8431	192
11	जवाहर	164.15	3412	21
12	शास्त्री	44.30	3436	78
13	डॉ. भामा	39.68	3729	94
14	संत भावे	295.43	1936	7
15	किदवई	6.90	2502	363
16	मौलाना आजाद	4.70	1748	372
17	विक्रम	330.56	4916	15
18	विवेकानंद	60.10	2834	47
19	तिलक	4.76	1677	352
20	प्रताप	7.20	2626	365
21	भगतसिंह	4.51	1086	241
22	जाजू	6.41	1613	252
23	दयानंद	11.90	4030	339
24	अशोक	21.97	3656	166

नीमच विकास योजना (प्रारूप) 2035

वार्ड क्रमांक	वार्ड का नाम	वार्ड का कुल क्षेत्र हेक्टेयर में	जनसंख्या (2011)	जनसंख्या घनत्व
1	2	3	4	5
25	डॉ. राजेन्द्र प्रसाद	49.04	1790	37
26	शिवाजी	20.64	4761	231
27	डॉ. राधाकृष्णन	23.19	3690	159
28	सुभाष	18.78	3874	206
29	डॉ. श्यामा प्रसाद	12.18	5446	447
30	टेगोर	32.77	4837	148
31	सरोजिनी नायडू	73.46	1645	22
32	राज गोपालाचार्य	235.30	5302	23
33	कस्तूरबा	244.83	4832	20
34	डॉ. जाकिर हुसैन	57.89	3673	63
35	काटजू	57.66	3416	59
36	लोहिया	74.87	1502	20
37	कबीर	39.24	2901	74
38	गांधी	9.59	1568	164
39	लक्ष्मीबाई	4.95	1552	314
40	माधवराव सिंधिया	37.17	1350	36
	योग	2434.93	128095	53

स्रोतः— भारत की जनगणना 2011 एवं नगर पालिक निगम नीमच (म.प्र.)

उपरोक्त सारणी में जनसंख्या घनत्व के तुलनात्मक अध्ययन से यह स्पष्ट है कि पुराने शहर एवं बाहरी आबादी में, घनत्व के संदर्भ में काफी अंतर है। वार्ड क्रमांक 29 में सबसे अधिक जनसंख्या घनत्व 447 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर है। वार्ड क्रमांक 16 द्वितीय क्रम पर है यहां जनसंख्या घनत्व 372 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर है तथा सबसे कम जनसंख्या का घनत्व वार्ड क्रमांक 14 में 07 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर है। वार्डवार तुलनात्मक जनसंख्या घनत्व का विवरण सारणी 3—सा—16 में दर्शाया गया है।



नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

वार्ड वार जनसंख्या घनत्व

सारणी 3—सा— 15

क्र.	जनसंख्या घनत्व (प्रति हेक्टेयर)	वार्ड क्रमांक	कुल वार्ड
1	2	3	4
1	< 50	14, 01, 17, 33, 36, 11, 31, 32, 40, 25, 18	11
2	50-100	8, 34, 35, 37, 12, 3, 13	07
3	100-200	5, 6, 9, 10, 27, 30, 24, 38	08
4	200-300	04, 21, 22, 26, 28	05
5	300-400	2, 7, 15, 16, 19, 20, 23, 39	08
6	400-500	29	01
योग			40

स्रोतः— भारत की जनगणना 2011

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि नीमच नगर भिन्न-भिन्न जनसंख्या घनत्व से युक्त होने के कारण नियोजन योजना ठोस एवं परिणामकारक हो, जिससे की अत्यधिक घनत्व के क्षेत्रों का विकेन्द्रीकरण किया जा सके तथा आवश्यक सेवायें एवं अधोसंरचना को कम घनत्व के क्षेत्रों में आगामी विकास हेतु उपलब्ध हो सके।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

3.7 व्यावसायिक संरचना

व्यावसायिक संरचना

सारणी 3-सा- 16

क्र.	श्रेणी/वर्ग	नगर समूह क्षेत्र के अंतर्गत कार्यशील श्रमिक	प्रतिशत	सहमागिता दर (प्रति 1000 जनसंख्या)
1	2	3	4	5
1	कृषक	2960	5.46	20.37
2	खेतीहर मजदूर	3643	6.73	25.07
3	गृह उद्योग	1569	2.89	10.80
4	उत्पादन सेवाएं एवं अन्य	46032	84.92	316.75
	योग	54204	100	372.98

स्रोतः— भारत की जनगणना वर्ष 2011

3.8 जनसंख्या परिवर्तन

वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार नीमच निवेश क्षेत्र की जनसंख्या 1,26,095 है। वर्ष 1951 में निवेश क्षेत्र की जनसंख्या 28,189 थी। वर्ष 1951 के पश्चात् निवेश क्षेत्र की जनसंख्या में सतत रूप से वृद्धि होती रही है, जो नगर में हो रहे विकास सेवा-सुविधाओं में सुधार, रोजगार में वृद्धि तथा व्यापार एवं वाणिज्यिक गतिविधियों में वृद्धि का प्रतीक है। निम्न सारणी में निवेश क्षेत्र की जनसंख्या एवं दशक वृद्धि दर्शायी गई है।

जनसंख्या परिवर्तन

सारणी 3-सा- 17

क्र.	वर्ष	जनसंख्या (निवेश क्षेत्र)	दशक वृद्धि दर
1	2	3	4
1	1951	28189	-
2	1961	36287	28.7
3	1971	49748	37.1
4	1981	68853	38.4
5	1991	90474	31.4
6	2001	112852	24.7
	2011	145328	28.8

स्रोतः— भारत की जनगणना वर्ष 2011

3.9 नगर के मुख्य कार्यकलाप

किसी भी नगर के सर्वांगीण एवं सुनियोजित विकास के लिये उस नगर में वर्तमान में प्रचलित गविविधियों एवं कार्यकलापों तथा उपलब्ध आर्थिक संसाधनों का विश्लेषण किया जाना अति आवश्यक है। नगर के विकास में प्रमुख कार्यकलापों का महत्वपूर्ण योगदान है। नगर के भावी विकास एवं नियोजन की पृष्ठभूमि में वर्तमान कार्यकलापों का अध्ययन कर नगर की भावी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुये निम्नलिखित कार्यकलापों का निर्धारण किया गया है:—

1. क्षेत्रीय वाणिज्यिक एवं व्यापारिक केन्द्र
2. जिला स्तरीय प्रशासनिक केन्द्र
3. उच्च स्तरीय क्षेत्रीय शैक्षणिक, स्वास्थ्य एवं चिकित्सा केन्द्र
4. लघु, मध्यम तथा कृषि आधारित औद्योगिक क्षेत्र

3.10 नगरीय विस्तार

नीमच निवेश क्षेत्र का नगरीय विस्तार क्रम अलग—अलग तिथियों पर सुदूर संवेदन प्रणाली के माध्यम से एकत्रित जानकारी के आधार पर तैयार किया गया है। प्राकृतिक विस्तार समय एवं क्षेत्रफल सारणी 3—सा—18 में स्पष्ट किया गया है। निम्न सारणी से यह स्पष्ट होता है कि वर्ष 1961 के पश्चात् जनसंख्या वृद्धि दर लगभग समान रही है।

नगरीय विस्तार एवं क्षेत्रफल

सारणी 3—सा— 18

क्र.	नगरीय विस्तार	क्षेत्रफल (हेक्टेएर)	प्रतिशत
1	2	3	4
1	2000 तक	553.20	40.73
2	2000-2011	160.80	11.84
3	2011-2020	644.29	47.43
कुल		1358.29	100.00

3.11 गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्र

मध्यप्रदेश गंदी बस्ती क्षेत्र अधिनियम 1976 के अन्तर्गत कलेक्टर द्वारा नगर पालिका क्षेत्र की कुछ बस्तियों को गंदी बस्ती क्षेत्र अधिसूचित किया गया है, जिनमें लगभग 3000 झुग्गी-झोपड़ियां हैं। इस गंदी बस्ती क्षेत्र में लगभग 35600 आबादी निवास करती है।

ऐसी गंदी बस्तियों का सुधार एवं पुनर्स्थापना आवश्यक है। ऐसी गंदी बस्तियां एवं झुग्गी झोपड़ियों का आंशिक सुधार कर व्यवस्थापन संभव है, जिसमें आवश्यक सेवा—सुविधाएं प्रदान

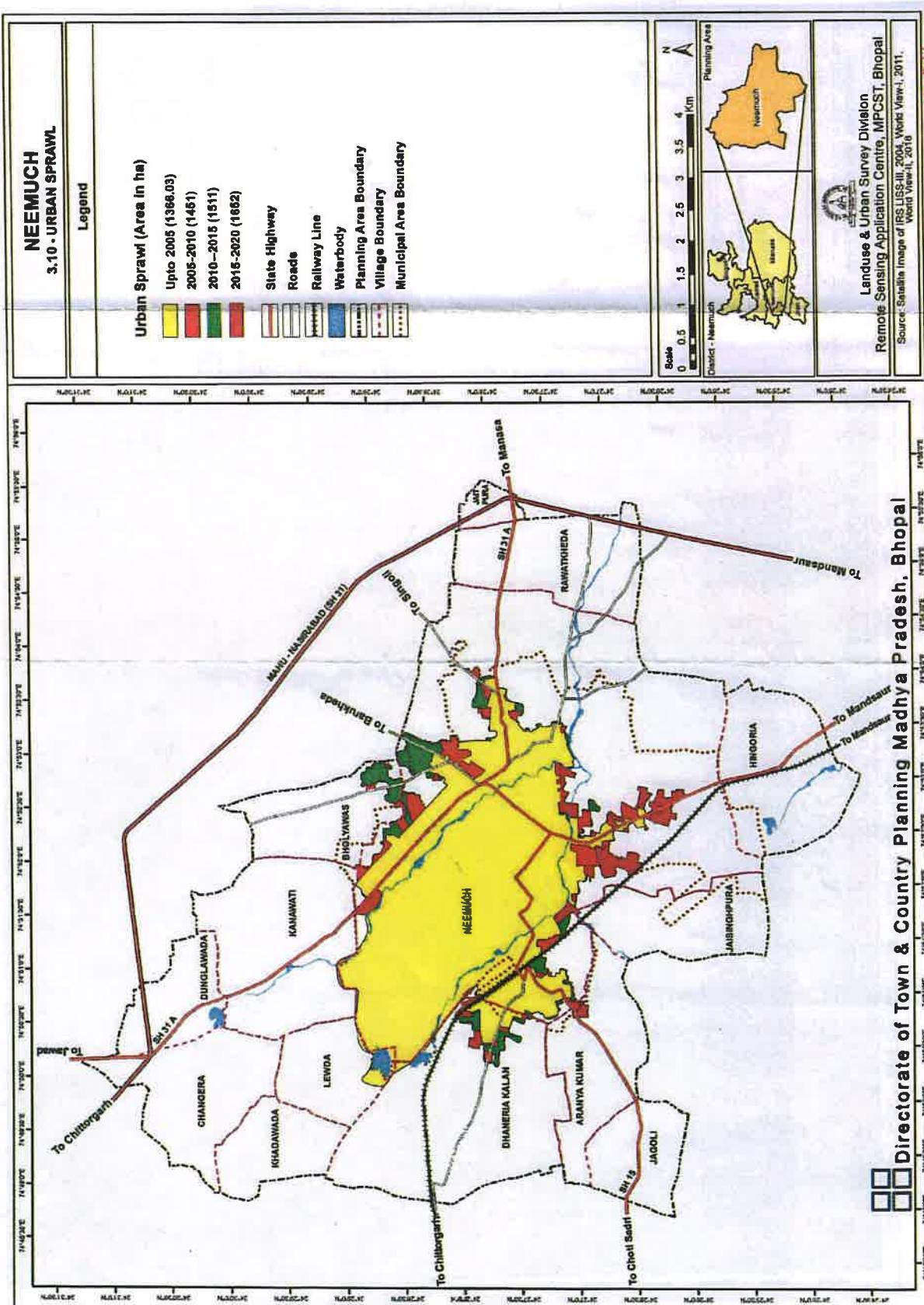
नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

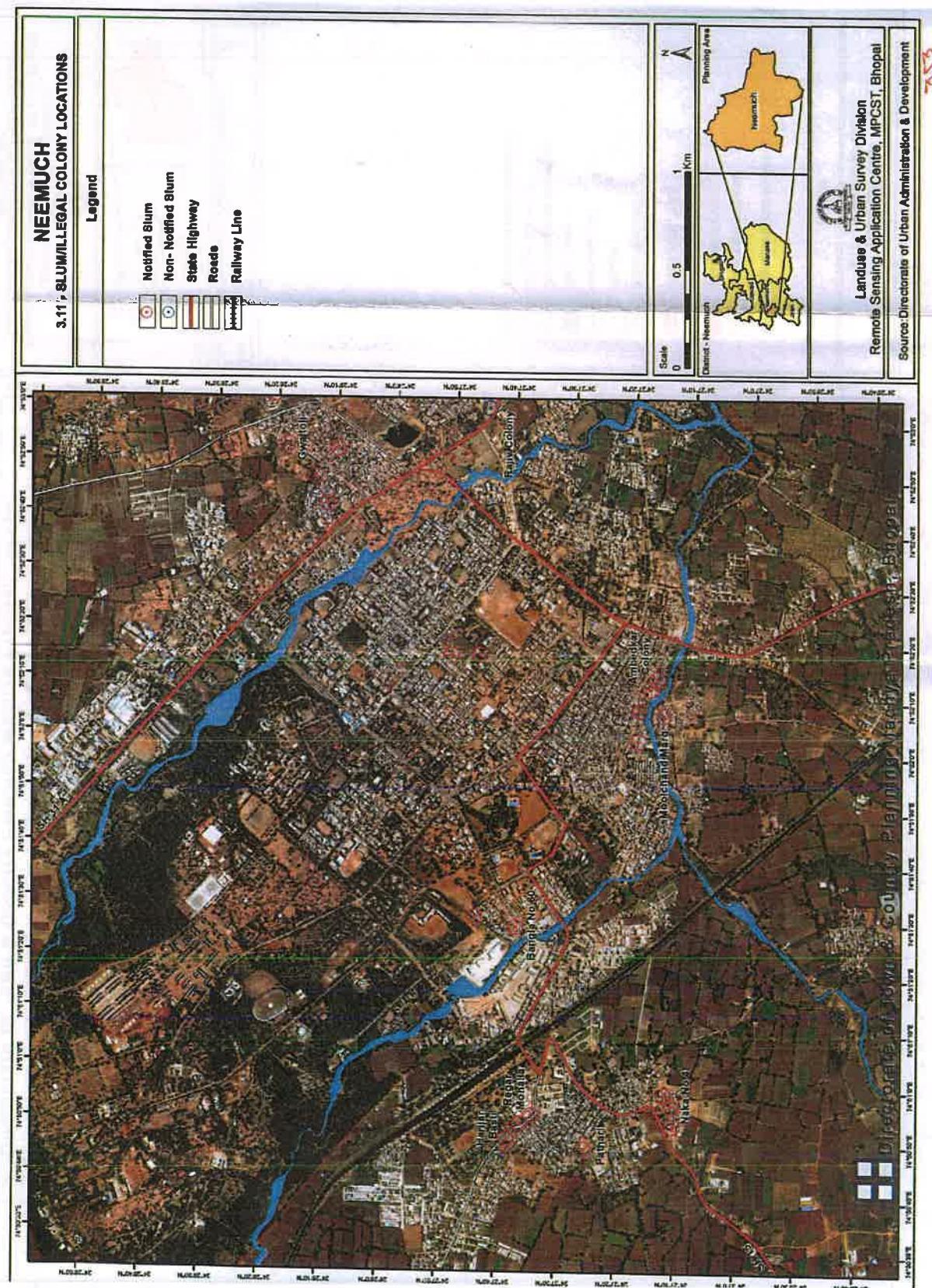
कर उनका उसी स्थान पर व्यवस्थापन उचित होगा। किन्तु कुछ गंदी बस्तियां यातायात में बाधक, शुद्ध वायु एवं प्रकाश का अभाव, बाढ़ ग्रस्त तथा असंगत की श्रेणी में होने से इन बस्तियों को उनके वर्तमान स्थल पर रखना उचित नहीं है। ऐसे बस्तियों को विकास योजना में प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है, जो निम्नानुसार है:-

1. निम्न गंदी बस्ती/झुग्गी झोपड़ियों बस्तियों की पुनर्स्थापना की जाना प्रस्तावित है:-
 1. जीवाजी छात्रावास के निकट
 2. हाट मैदान (अस्पताल के सामने)
 3. पुराने नगर पालिका कार्यालय के समीप स्थित गंदी बस्ती
 4. विश्रामगृह के पास
2. निम्न गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार एवं पुनरुत्थान किया जाना प्रस्तावित है:-
 1. रामपुरा दरवाजा हरीजन बस्ती
 2. यादव मोहल्ला
 3. ग्वाल टोली
 4. भगवानपुरा
 5. गरीब मोहल्ला, मोची मोहल्ला
 6. बोहरा कब्रिस्तान से गरीब मोहल्ला तक
 7. यादव मण्डी
 8. हरिजन बस्ती रेगर मोहल्ला
 9. भोलाराम कम्पाउण्ड

3.12 योजना कालावधि

नगरीय विकास एक सतत प्रक्रिया है तथा इस प्रक्रिया में अनेक घटकों की महत्वपूर्ण भूमिका होती है। इन सभी घटकों में कालावधि को नगर के विकास तथा नियोजन हेतु आधार माना जाता है। इसलिए नियोजन प्रक्रिया में कालावधि का निर्धारण किया जाता है। कालावधि के आधार पर नगर की भावी जनसंख्या, आवश्यकताओं आदि को अनुमानित कर भावी नगर का स्वरूप निर्धारित किया जाता है। नीमच नगर के वर्तमान एवं भावी जनसंख्या एवं अन्य आवश्यकताओं का निर्धारण वर्ष 2035 तक की कालावधि के लिये किया गया है, साथ ही इसमें दीर्घकालीन आवश्यकताओं को भी ध्यान में रखा गया है। इसलिए नीमच विकास योजना के प्रस्ताव, योजना कालावधि के उपरांत भी विकास योजना पुनर्विलोकन एवं उपांतरण होने तक अथवा प्रस्तुत विकास योजना प्रस्ताव के संतुष्ट होने तक प्रभावशील रहेंगे।





नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

3.13 अनुमानित जनसंख्या

वर्ष 2035 की भावी जनसंख्या का आकलन करने हेतु वर्ष 1951 से 2011 तक की जनगणना की जानकारी एकत्र कर निम्नलिखित सांख्यिकी पद्धति के आधार पर भावी जनसंख्या का आकलन किया गया है –

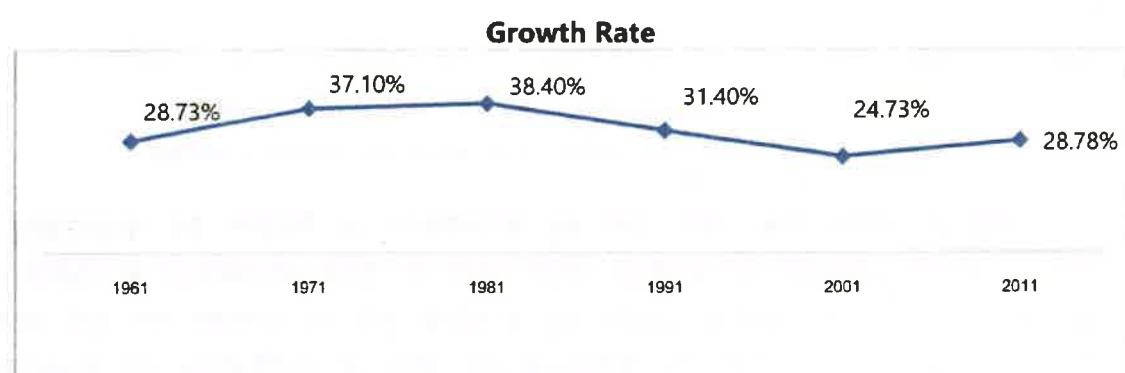
1. वृद्धिशील वृद्धि पद्धति (Incremental Increase Method)
2. अंकगणितीय प्रगति पद्धति (Arithmetic Progression Method)
3. ज्यामितीय वृद्धि पद्धति (Geometrical Progression Method)
4. घातांकीय पद्धति (Exponential Progression Method)

विगत दशकीय वृद्धि दर के आंकड़ों से यह स्पष्ट है कि नीमच नगर की जनसंख्या वृद्धि दर वर्ष 1961 में 28.73 प्रतिशत, वर्ष 1971 में 37.10 प्रतिशत, 1981 में 38.40 प्रतिशत, 1991 में 31.40 प्रतिशत, 2001 में 24.73 प्रतिशत व 2011 में 28.78 प्रतिशत रही है। उक्त रिस्टरियों में विगत दशकों में नगर की असमान जनसंख्या वृद्धि दर को देखते हुये उपरोक्त उल्लेखित पद्धतियों से वर्ष 2035 की जनसंख्या अनुमानित की गई है।

अनुमानित जनसंख्या (Population Projection)

सारणी 3-सा- 19

S. No.	Year	Population	Decadal Growth Rate
1	2	3	4
1	1951	28189	-
2	1961	36287	28.73%
3	1971	49748	37.10%
4	1981	68853	38.40%
5	1991	90474	31.40%
6	2001	112852	24.73%
7	2011	145328	28.78%



नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

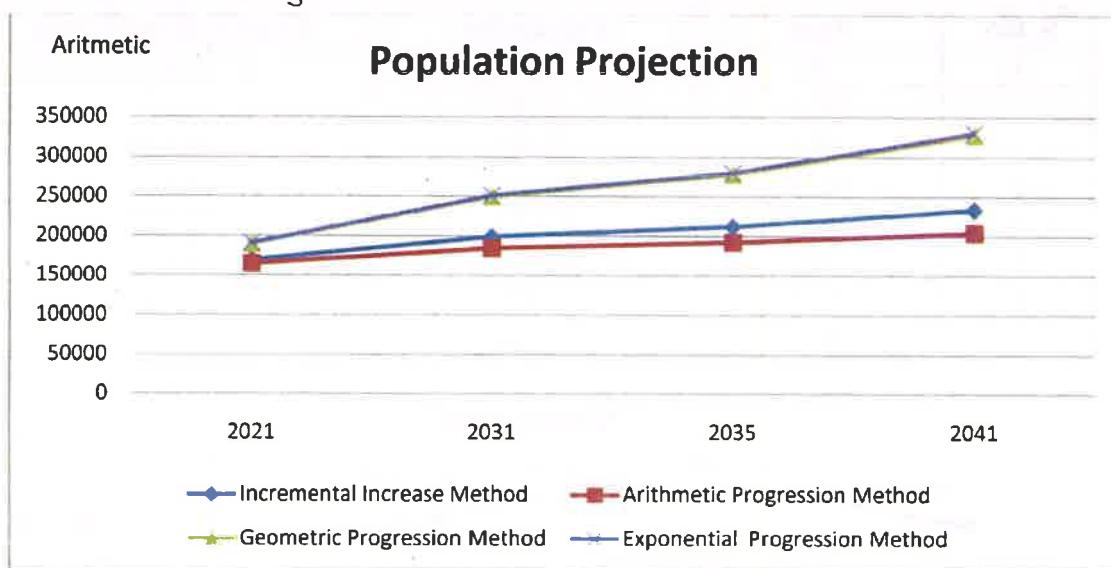
उपरोक्त चारों पद्धतियों के माध्यम से वर्ष 2035 तक आंकित जनसंख्या का औसतन निम्नानुसार है।

जनसंख्या प्रक्षेपण वर्ष 2035

सारणी 3—सा— 20

Year	Incremental Increase Method	Arithmetic Progression Method	Geometric Progression Method	Exponential Progression Method
1	2	3	4	5
2021	169727	164851	190607	191012
2031	199001	184374	249994	251057
2035	212076	192184	278641	280064

उपरोक्त चारों पद्धतियों के माध्यम से वर्ष 2035 तक आंकित जनसंख्या को ग्राफ के माध्यम से चित्रण निम्नानुसार है।



विकास योजना तैयार किए जाने हेतु योजनाकाल का निर्धारण एवं योजनाकाल के लिये अनुमानित जनसंख्या का आकलन किया जाता है, ताकि योजनाकाल में विकास हेतु जनसंख्या के आधार पर नगरीय उपयोग हेतु आवश्यक भूमि का आकलन कर भूमि उपयोग प्रस्तावित किये जा सके। नगर की विकास योजना 2031 का पुनर्विलोकन हेतु योजनाकाल 2035 तक का निर्धारण किया गया है। विकास योजना 2035 के लिये जनसंख्या वृद्धि के

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

आंकलन हेतु उपरोक्त चारों पद्धतियों में से ज्यामितीय पद्धति के आधार पर वर्ष 2035 की जनसंख्या 2.70 लाख प्रक्षेपित की गई है।

3.14 आवास आवश्यकता

3.14.1 आवासों की कमी

जनगणना वर्ष 2011 के अनुसार नीमच नगर पालिका क्षेत्र एवं बाह्य वृद्धि क्षेत्र में 29173 परिवार लगभग 25,525 आवासों में निवास करते हैं। इस आधार पर औसत परिवार का आकार लगभग 5 व्यक्ति होता है, जबकि प्रति आवास निवासित व्यक्तियों की औसत संख्या 5.70 आती है। प्रत्येक परिवार को एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता के मान से 3648 आवासों की कमी परिलक्षित होती है। नगर की गंदी बस्ती में लगभग 3000 आवासों में 35,600 जनसंख्या निवास करती है, जिनमें 80 प्रतिशत आवासों के पुनर्निर्माण की आवश्यकता है। उक्त के आधार पर वर्तमान में आवासों की कमी का आंकलन निम्न सारणी क्रमांक 3—सा—21 में किया गया है।

आवासों की कमी

सारणी 3—सा— 21

क्रमांक	विवरण	आवासीय इकाई		आवासों की कमी
		कुल	पुनर्स्थापना का प्रतिशत	
1	2	3	4	5
1	वर्ष 2011 तक आवासों की कमी	—	—	3648
2	गंदी बस्ती क्षेत्र के जीर्ण शीर्ण आवास	3000	80	2400
योग		—	—	6048

उपरोक्तानुसार वर्तमान में नीमच नगर में लगभग 6048 आवासों की कमी पाई गई। वर्ष 2035 की अनुमानित अतिरिक्त जनसंख्या के लिए आवासों की आवश्यकता एवं अतिरिक्त परिवारों का अनुमान आगामी सारणी में किया गया है।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

3.14.2 अनुमानित आवास आवश्यकता

अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता—2035

सारणी 3—सा— 22

क्र.	विवरण	आवासीय इकाईयों की आवश्यकता	
		2031	2035
1	2	3	4
1	जनसंख्या	250000	270000
2	अतिरिक्त जनसंख्या वर्ष 2035 तक	-	20000
3	औसत परिवार का आकार	5	5
4	अतिरिक्त परिवार	-	4000
5	वर्ष 2035 में 90 प्रतिशत परिवारों की आवास आवश्यकता	-	3600
6	वर्ष 2020 की कमी को सम्मिलित करते हुए आवास आवश्यकता	लगभग 12000	15600
7	निवास योग्य रहवासी इकाईयों की प्रतिवर्ष एक प्रतिशत की दर से पुनर्स्थापना (25525 मकान नगर तथा ग्राम निवेश सर्वेक्षण के अनुसार)	-	250 (लगभग)
8	वर्ष 2020 की कमी को सम्मिलित करते हुए वर्ष 2035 की कुल आवासीय आवश्यकता	-	15600 (लगभग 15,000)

* वर्ष 2011 की निवेश क्षेत्र की जनसंख्या 1,45,328 के आधार पर वर्ष 2020 की अनुमानित जनसंख्या 1,90,000

* विकास योजना 2031 के अनुसार वर्ष 2031 की अनुमानित जनसंख्या 2,50,000

वर्ष 2011 में औसत परिवार आकार 5 व्यक्ति प्रति परिवार है। वर्ष 2035 में परिवार का औसत आकार 5 व्यक्ति प्रति परिवार मानते हुये आवासों की कमी को सम्मिलित करते हुए अनुमान है, कि वर्ष 2035 तक लगभग 15000 नवीन आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होगी।

3.14.3 आवासों का प्रकार

वर्ष 2035 की अनुमानित आवास आवश्यकता लगभग 15,000 होगी, जो समाज के सभी आय वर्ग को समाहित करेगी। यह प्रासंगिक है कि, अनौपचारिक वर्ग, मध्यम आय वर्ग एवं उच्च आय

नीमच विकास योजना (प्रारूप) 2035

वर्ग के परिप्रेक्ष्य में आवास आवश्यकता को विभक्त किया जावे। अतः आय वर्ग अनुसार अनुमानित आवास आवश्यकता का विवरण निम्न सारणी क्रमांक 3-सा-23 में दर्शाया गया है।

आय समूह अनुसार आवासीय इकाइयों की आवश्यकता

सारणी 3-सा- 23

क्र.	आय समूह	रहवासी आवश्यकता	
		प्रतिशत	संख्या
1	2	3	4
1	आर्थिक रूप से कमज़ोर आय वर्ग	40	6000
2	निम्न आय वर्ग	30	4500
3	मध्यम आय वर्ग	25	3750
4	उच्च आय वर्ग	5	750
योग		100	15,000

उक्त आवश्यकता की पूर्ति हेतु लगभग 180 हे. भूमि की आवश्यकता है।

3.14.4 अनुमानित व्यवसायिक संरचना

वर्ष 2011 में नीमच नगर में प्रति हजार कार्यरत व्यक्तियों का अनुपात अर्थात् सहभागिता दर 372.98 है। वर्ष 2035 की व्यवसायिक संरचना का अनुमान करने के लिए विभिन्न आर्थिक क्षेत्रों में कार्यरत व्यक्तियों की जानकारी आवश्यक है। इस संबंध में पर्याप्त आंकड़ों के अभाव में व्यवसायिक संरचना का अनुमान करना कठिन है, तथापि उपलब्ध आंकड़ों एवं विकास योजना प्रस्तावों के आधार पर अनुमान है, कि वर्ष 2035 तक नगर में प्रति 1000 जनसंख्या में 390 कार्यरत व्यक्ति होंगे। इस प्रकार 2.70 लाख जनसंख्या में 1,05,300 व्यक्ति कार्यरत होना अनुमानित है। जिनमें 10 प्रतिशत प्राथमिक क्षेत्र तथा द्वितीयक एवं तृतीयक क्षेत्र में क्रमशः 5 प्रतिशत एवं 85 प्रतिशत कार्यरत व्यक्ति होना अनुमानित है।

3.15 भौतिक अधोसंरचना

3.15.1 जल प्रदाय

नगर की भावी जनसंख्या के मान से 30 गेलन प्रति व्यक्ति प्रतिदिन की दर से 2031 की अनुमानित जनसंख्या हेतु 7.5 एम.जी.डी. जल आपूर्ति की आवश्यकता होगी। वर्तमान में 1.5 एम.जी.डी. जल आपूर्ति 2-3 दिन छोड़कर की जा रही वह अत्यंत कम है। वर्तमान में जाजू डेम की क्षमता में वृद्धि करने हेतु नगर पालिका द्वारा प्रयास किया जाना अत्यंत आवश्यक है।

3.15.2 जल—मल निकास एवं स्वच्छता

छावनी क्षेत्र में तत्कालीन नगर सुधारन्यास की योजना एवं नई कॉलोनियों में जलमल निकासी की समुचित व्यवस्था है। शेष पुराने नगर में नीमच सिटी, बघाना सिटी में जलमल निकासी की उत्तम व्यवस्था नहीं है। विकास योजना में वर्तमान आबादी वाले क्षेत्रों के साथ—साथ भविष्य में विकसित किये जाने वाले क्षेत्र हेतु जलमल निकास व्यवस्था प्रस्तावित है, इसके लिये निवेश इकाई क्रमांक 2 में नगर के पूर्वी ओर मुख्य नाले के किनारे आक्सीडेंशन पौँड प्रस्तावित किया गया है। भौगोलिक परिस्थितियों एवं प्राकृतिक जल निकासी को ध्यान में रखते हुए स्थानीय क्रियान्वयन संस्था के माध्यम से क्रियान्वयन किया जाना प्रस्तावित है।

3.15.3 ठोस अवशिष्ट प्रबंधन

वर्तमान में ग्राम बरुखेड़ा के पास ट्रेचिंग ग्राउण्ड स्थित है, जो उपयुक्त है। किन्तु भविष्य की आवश्यकता की दृष्टि से इनका विस्तार एवं विकास किया जाना प्रस्तावित है। ठोस अवशिष्ट के मुख्य स्त्रोत घरेलू व्यवसायिक, अस्पताल/नर्सिंग होम, फल एवं सब्जी मार्केट औद्योगिक क्षेत्र होते हैं, जिसकी मात्रा का आंकलन नगर में निवास करने वाली जनसंख्या, व्यवसायिक एवं व्यापारिक प्रतिष्ठान औद्योगिक क्षेत्र आदि के साथ—साथ नगर के आर्थिक एवं सामाजिक स्वरूप के आधार पर निर्धारित किया जाना आवश्यक होगा। औसतन विभिन्न स्त्रोतों से प्रति व्यक्ति प्रतिदिन निकलने वाली मात्रा के आधार पर ठोस अवशिष्ट प्रबंधन किया जाना आवश्यक है। इस हेतु ट्रेचिंग ग्राउण्ड के लिये नगरीय ठोस अवशिष्ट (प्रबंधन एवं हथलन) नियमों के प्रावधानों के अनुसार उपयुक्त भूमि का निर्धारण गैर नगरीय क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जिला प्रशासन के परामर्श से किया जावेगा जो कि कृषि क्षेत्र के अन्तर्गत अनुज्ञेय होगा।

3.15.4 विद्युत प्रदाय

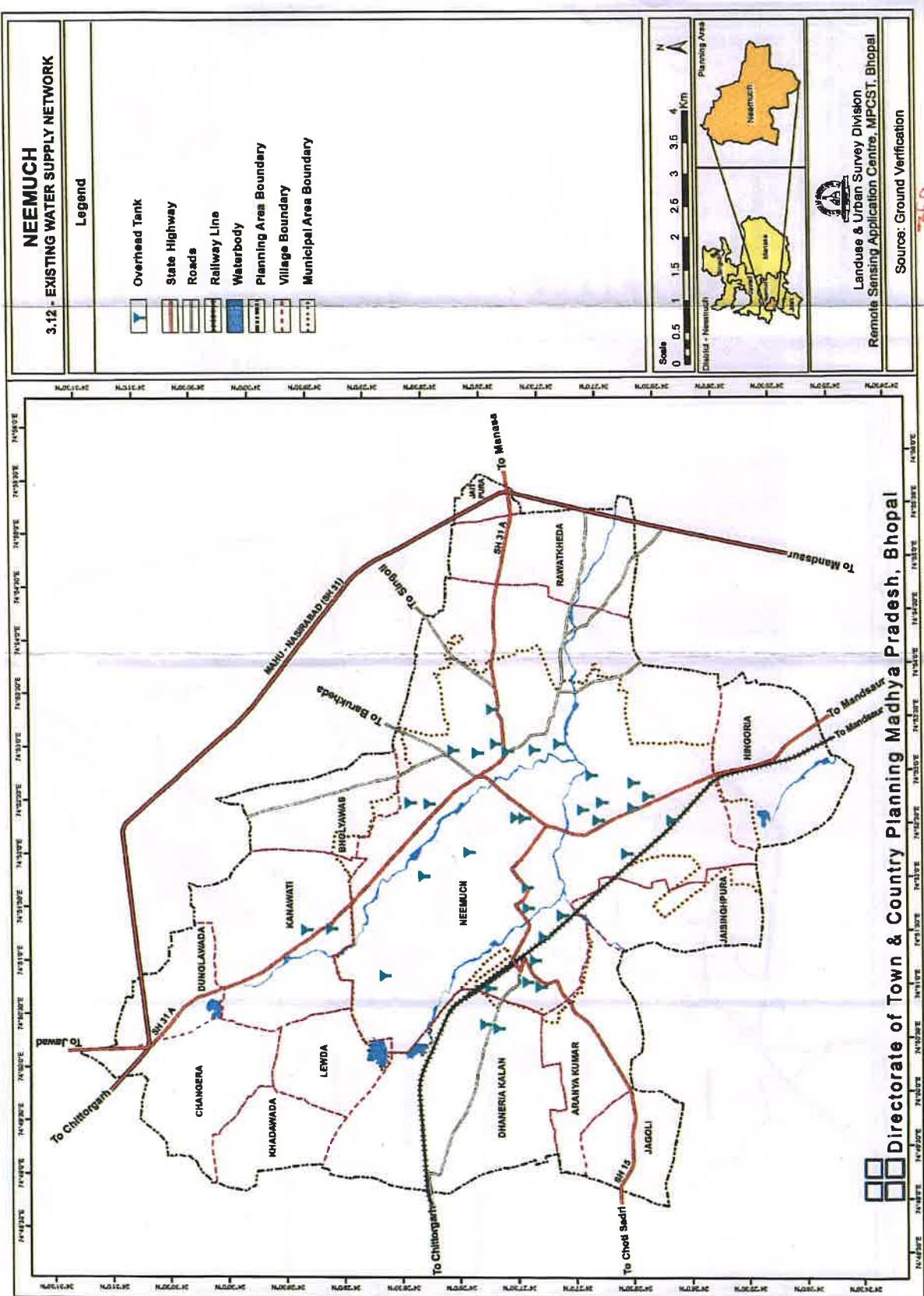
वर्तमान में नगर में म.प्र. राज्य विद्युत ग्रिड तथा गांधी सागर डेम पर स्थित चम्बल हायडल पावर प्लान्ट से विद्युत प्रदाय हो रही है। नगर में कुल 6 विद्युत उपकेन्द्र स्थापित हैं।

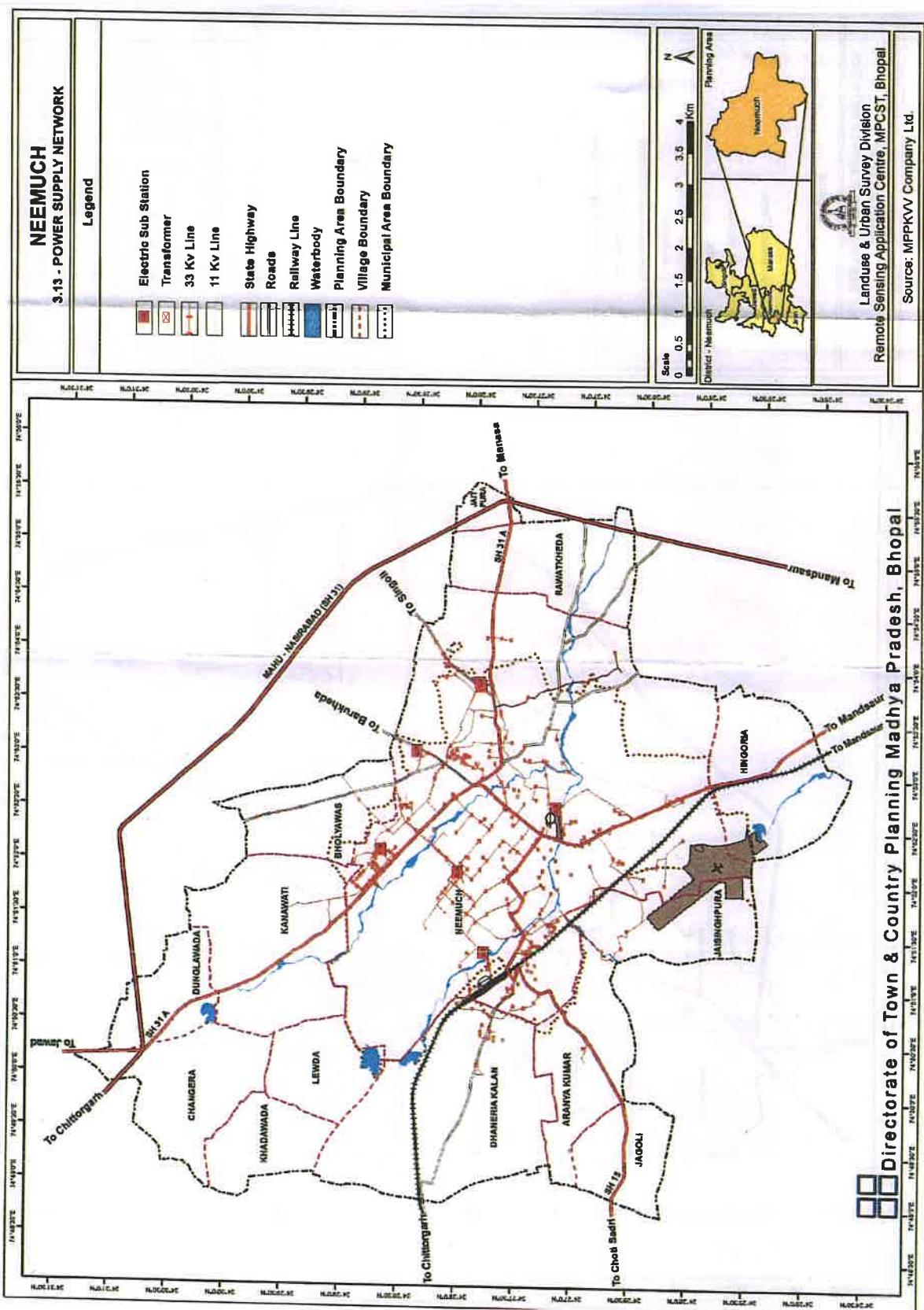
- | | |
|-------------------|------------------|
| 1. बरुखेड़ा मार्ग | 4. किला रोड |
| 2. मनासा रोड | 5. बघाना क्षेत्र |
| 3. विकास पथ | 6. नीमच सिटी |

इन विद्युत केन्द्रों द्वारा सम्पूर्ण नगर में विद्युत प्रदाय किया जा रहा है। किन्तु कभी—कभी विद्युत प्रदाय के निरन्तरता में अवरोध उत्पन्न होता, जिससे विद्युत दबाव की कमी होती है। भविष्य में विद्युत प्रदाय व्यवस्था में सुधार किया जाना आवश्यक है। अतः विद्युत विभाग के सहमति से उपयुक्त स्थल पर विद्युत उपकेन्द्रों की स्थापना की जा सकेगी।

3.15.5 शैक्षणिक

नगर में शैक्षणिक सुविधाएं पर्याप्त मात्रा में उपलब्ध हैं किन्तु भविष्य की आवश्यकता हेतु इसमें वृद्धि की जाना आवश्यक है। नगर में वर्तमान में नर्सरी एवं प्राथमिक विद्यालय 30,





नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

उच्चतर माध्यमिक, हाई स्कूल एवं माध्यमिक विद्यालय 45 तथा महाविद्यालय 3 हैं। किन्तु तकनीकी महाविद्यालय, पॉलिटेक्निक महाविद्यालय की कमी है जिसके लिये अन्य नगरों से सुविधा प्राप्त की जा रही है। अतः शैक्षणिक संस्थाओं हेतु सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक के अन्तर्गत पर्याप्त भूमि के प्रस्ताव दिये गये हैं।

3.15.6 संचार

नगर में वर्तमान भूतेश्वर मंदिर के पास दूरभाष केन्द्र विद्यमान है जो पर्याप्त है क्योंकि वर्तमान में सेलफोन (मोबाइल) का उपयोग अधिक होने से लैण्डलाईन दूरभाषों में काफी कमी आयी है। अतः वर्तमान दूरभाष केन्द्र पर्याप्त है।

3.15.7 डाक—तार

नगर में मुख्य डाकघर 1 तथा उप डाकघर 6 हैं। वर्तमान में मोबाइल फोन के अधिक उपयोग के कारण डाकतार सेवाओं में कमी आयी है। अतः वर्तमान डाकघर पर्याप्त प्रतीत होते हैं।

3.15.8 सुरक्षा

वर्तमान में तीन पुलिस थाने हैं। एक पुलिस थाना टैगोर मार्ग तथा दूसरा बघाना क्षेत्र एवं तीसरा नीमच सीटी में स्थित है। साथ ही 3 पुलिस चौकियां कार्यरत हैं। भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु अध्याय – 4 में उल्लेखित मानकों के अनुसार होगा।

3.15.9 अग्निशमन सेवा केन्द्र

अग्निशमन सेवा आग लगने, दुर्घटनाओं आदि आपात परिस्थितियों में नगर के आवश्यकता की पूर्ति करती है। नगर में वर्तमान में 2 अग्निशमन केन्द्र हैं। एक नगर पालिका तथा अल्कोलाईट फैक्ट्री के पास है, जो नगरीय आबादी के मान से पर्याप्त नहीं है। आपातकालीन परिस्थितियों में अन्य नगरों से सेवाएं प्राप्त की जाती हैं। अतः भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु विकास योजना में प्रस्ताव दिये गये हैं।

3.15.10 धोबीघाट

नगर में वर्तमान में कोई संगठित धोबीघाट नहीं है, किन्तु दो धोबीघाट विकास नगर एवं एक शंकर आईल के पास स्थित है, जिसका धोबीघाट के रूप में उपयोग हो रहा है। उनका विस्तार किया जाना आवश्यक है।

3.15.11 शमशानघाट एवं कब्रिस्तान

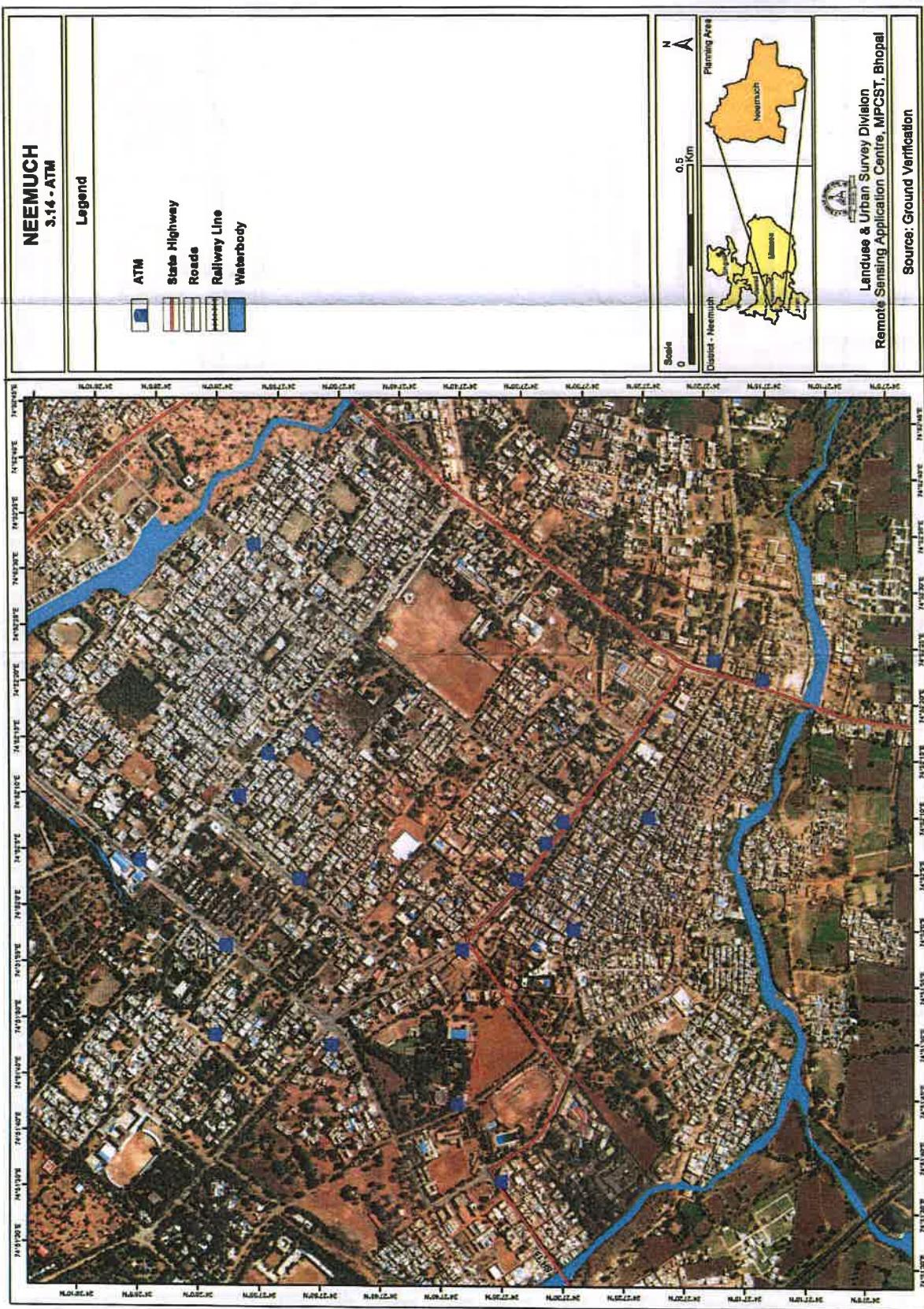
नगर में वर्तमान में शमशानघाट 4 एवं कब्रिस्तान 6 उपलब्ध हैं। भावी आवश्यकता हेतु प्रस्तावित विकसित क्षेत्र के बाहर उपयुक्त स्थल का चयन जिला प्रशासन एवं स्थानीय संस्था के परामर्श से किया जा सकेगा।

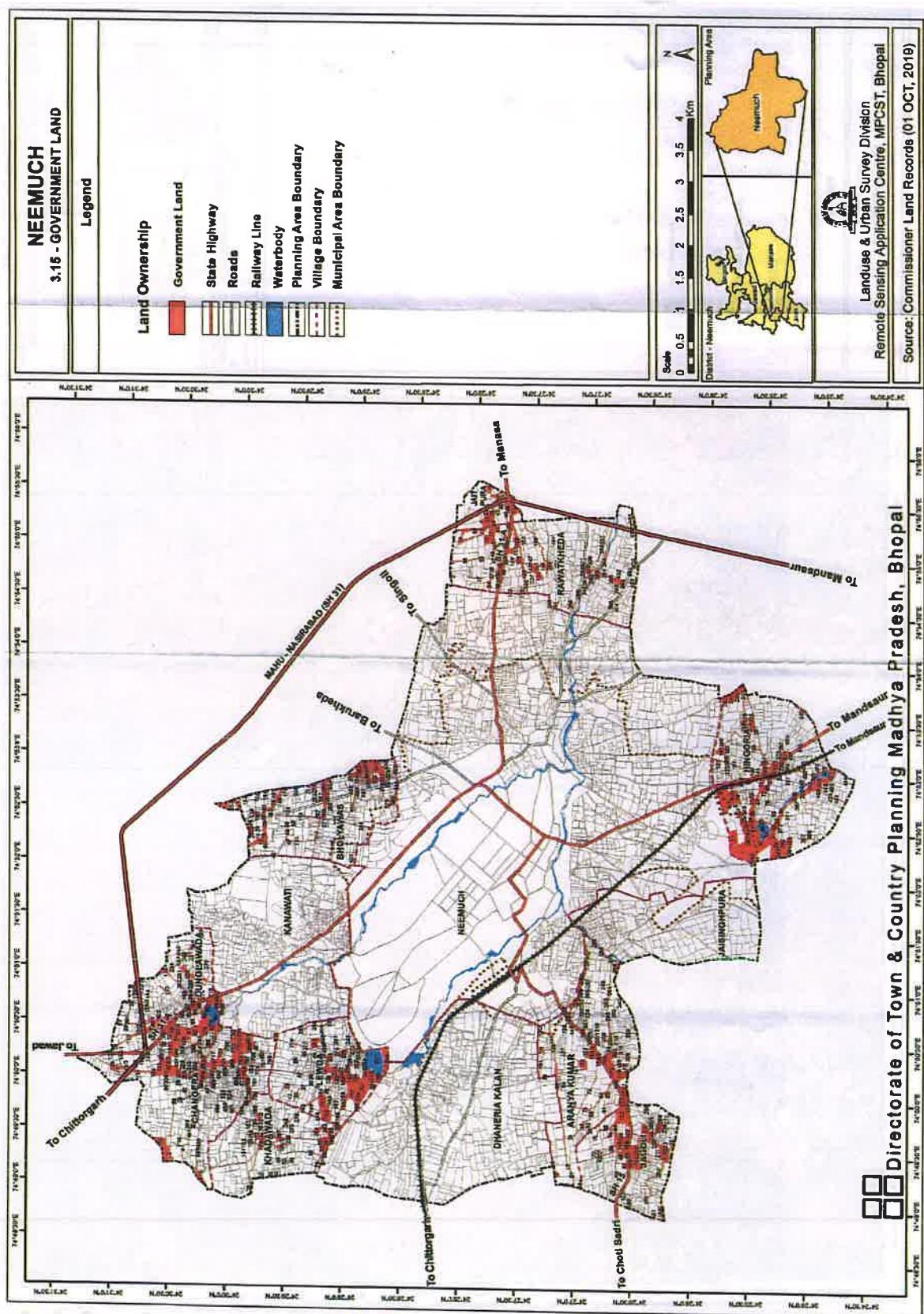
3.15.12 सी.एन.जी. गैस वितरण केन्द्र

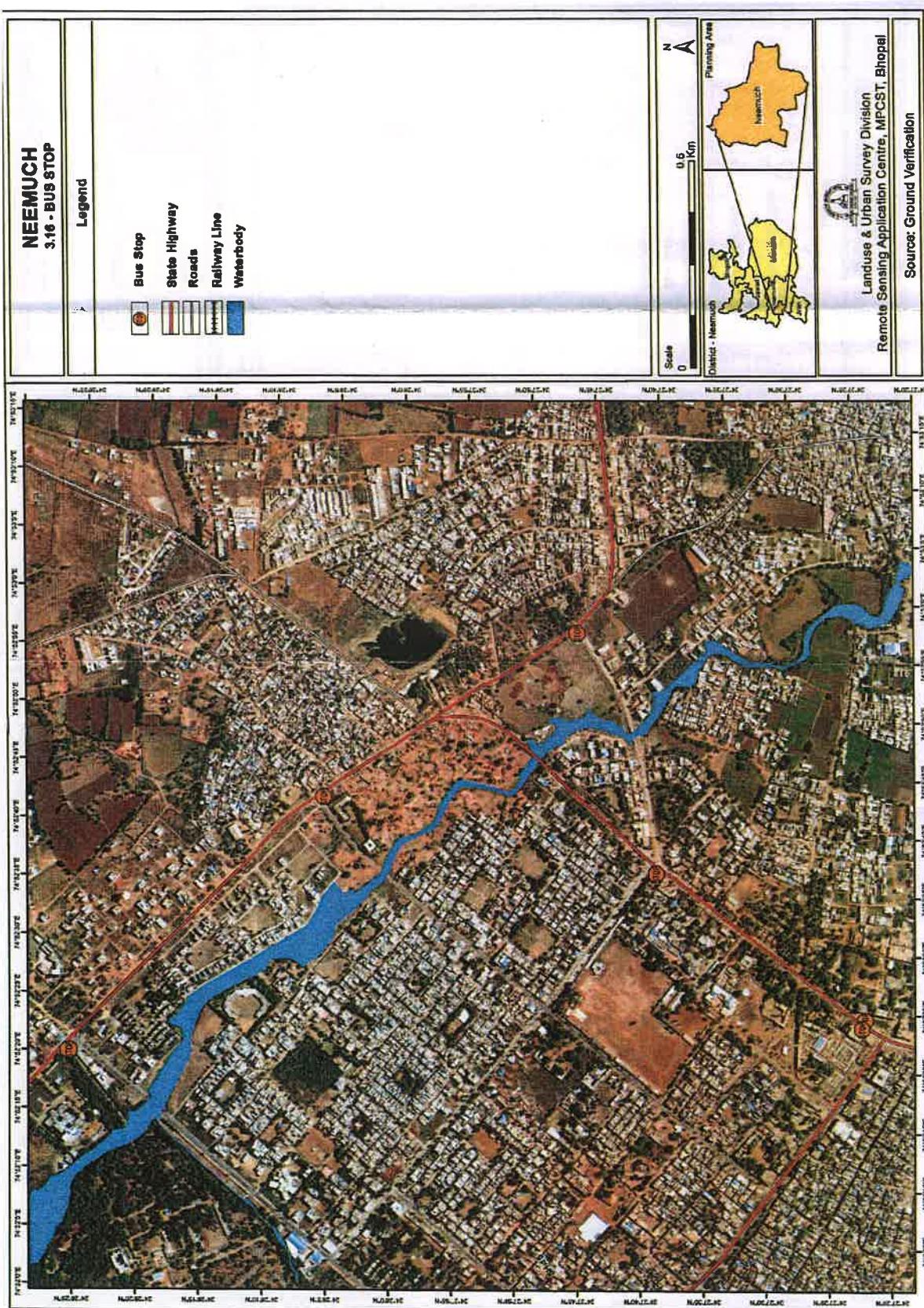
नगर में वर्तमान में 3 गैस वितरण संस्थाएं कार्यरत हैं, जिसके गोडाउन नगरीय क्षेत्र के आसपास होने से दुर्घटनाएं होने की सम्भावनाएं रहती हैं। इस कारण नगर के वर्तमान आबादी क्षेत्रों से बाहर गैस गोदामों को कृषि क्षेत्र में स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है। भावी आवश्यकतानुसार अध्याय 4 में दिये गये नियमों के अनुरूप एल.पी.जी. सुविधाओं का निर्धारण आवश्यक होगा। कृषि उपयोग परिक्षेत्र में एल.पी.जी. गोदाम की स्थापना अनुज्ञेय होगी।

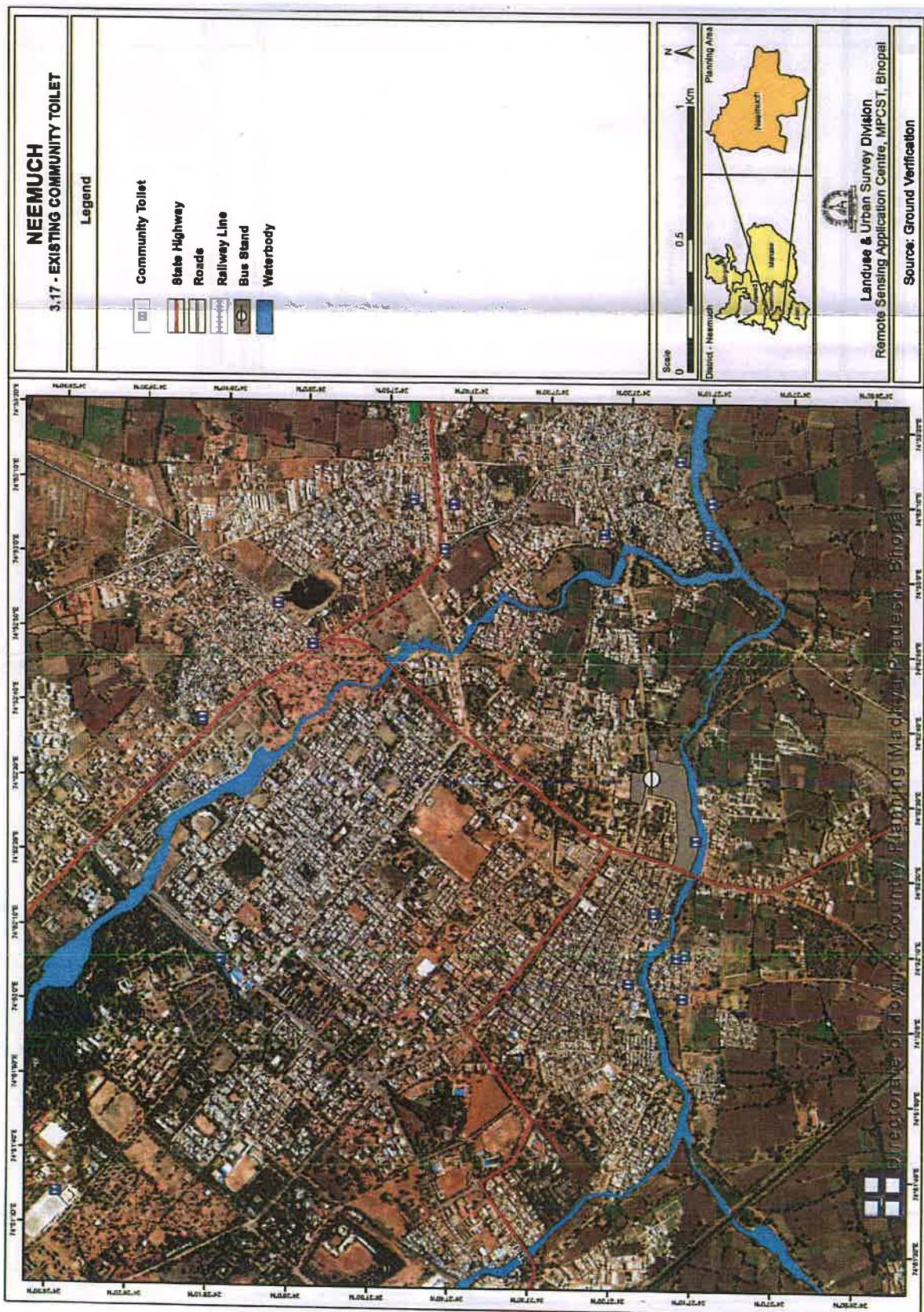
3.15.13 भू-जल आवर्धन

नगर में जल संकट अधिक होने के कारण पुराने एवं नये जल स्रोतों का संवर्धन आवश्यक है। कुओं, हेण्डपम्पों एवं नलकूपों में वर्षा जल को एकत्रित कर भू-जल पुनर्भरण (रुफ वाटर हार्वेस्टिंग) एक प्रभावी तकनीक है। इसमें भू-जल भण्डार में वृद्धि होगी, साथ ही रिचार्ज पिट (गड़डा) ट्रेच रिचार्ज किया जा सकता है। इन पद्धतियों का समावेश म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 में भी किया गया है। इनका पालन प्रत्येक विकासकर्ता/निर्माणकर्ता को करना अनिवार्य होगा। इसके अतिरिक्त अति दोहन वाले क्षेत्र में नये नलकूपों का निर्माण तुरन्त प्रभाव से प्रतिबंधित किया जाना आवश्यक है।









अध्याय 4 विकास योजना प्रस्ताव—2035

4.1 विकास योजना—2031 का पुनर्विलोकन

नीमच विकास योजना 2031 तैयार करने हेतु निवेश क्षेत्र की अनुमानित जनसंख्या 2.50 लाख मानते हुये नियोजन प्रस्ताव दिये गये थे। अमृत योजना के अंतर्गत विकास योजना—2035 को जी.आई.एस. आधार पर तैयार किये जाने का लक्ष्य रखा गया है। नीमच निवेश क्षेत्र की वर्ष 2035 की अनुमानित जनसंख्या 2.70 लाख अनुमानित कर नीमच विकास योजना 2031 का पुनर्विलोकन वर्ष 2035 की कालावधि हेतु किये जाने की आवश्यकता है। चूंकि अमृत योजना के अंतर्गत जी.आई.एस. आधारित विकास योजना तैयार की जाना है, अतः वर्ष 2031 तक की जनसंख्या का आकलन कर वर्तमान भूमि उपयोग का पूर्व अध्याय में विश्लेषण किया गया है।

4.2 नियोजन अवधारणा

- नगर की वर्तमान संरचना रेलवे लाइन, केन्द्रीय आरक्षित बल तथा नगर के मध्य से प्रवाहित होने वाले बड़े नालों के कारण प्रभावित हुई है। नगर का विकास तीन भागों में नीमच सिटी, बघाना तथा छावनी क्षेत्र के रूप में हुआ है। नगर नीमच सिटी की बसाहट पुरानी पद्धति की होने से नगर में खुली भूमि का सर्वथा अभाव है तथा मार्ग भी अत्यंत संकरे हैं। इस क्षेत्र का सुधार आवश्यक है। इस क्षेत्र में घनत्व कम करने हेतु नये आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित किये गये हैं। छावनी क्षेत्र में नियोजित विकास हुआ है तथा मार्ग भी पर्याप्त चौड़े हैं किन्तु कुछ वाणिज्यिक केन्द्र में अतिक्रमण के कारण मार्ग की चौड़ाई प्रभावित हुई है। उक्त मार्गों को चौड़ा करने के प्रस्ताव दिये गये हैं।
- नगर में प्रमुख रूप से विकास महू—चित्तौड़गढ़ राजमार्ग पर हुआ है तथा प्रशासनिक क्षेत्र के रूप में इसी मार्ग पर कलेक्टर कार्यालय विकसित होकर भविष्य में भी प्रशासनिक क्षेत्र के प्रस्ताव इसी क्षेत्र के आसपास दिये गये हैं।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

- विकास योजना में जयसिंगपुरा रेलवे क्रासिंग पर ओवर ब्रिज प्रस्तावित कर नगर के पश्चिमी भाग का समान्वित विकास तथा नगर के तीन प्रमुख भागों नीमच सिटी, छावनी एवं बघाना के मध्य युक्तियुक्त सामन्जस्य स्थापित करके नगर को जोड़ने हेतु उपयुक्त मार्ग संरचना के प्रस्ताव दिये गये हैं।
- नगरीय आबादी का विकास इस तरह से नियोजित किया गया है, कि मुख्य कार्य केन्द्र एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का परस्पर समन्वय विकल्पों सहित बना रहे। नगर के अन्य कार्यकलापों को नये क्षेत्रों में स्थापित करना प्रस्तावित किया गया है। ताकि नगर की बढ़ती जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति अलग-अलग क्षेत्रों के अनुसार की जा सके। विभिन्न मार्ग शृंखलाओं को विकसित किये जाने की आवश्यकता है, जिसमें क्षेत्रीय तथा अन्तर्राज्यीय यातायात को नगर के मध्य से गुजरने से रोका जा सके। नगर बसाहट को समस्त क्षेत्रीय मार्गों से जोड़ने हेतु मुख्य मार्ग, वृत्तीय मार्ग आदि के प्रस्ताव दिये गये हैं।

4.3 विकास योजना में अतिरिक्त क्षेत्र की आवश्यकता

नीमच विकास योजना 2031 के अनुसार नीमच निवेश क्षेत्र के वर्ष 2020 में जनसंख्या 2.50 लाख के आसपास रहेगी एवं वर्ष 2035 तक वृद्धिगत जनसंख्या 2.70 लाख प्रक्षेपित की गई है। वर्तमान विकसित क्षेत्र में आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्धसावर्जनिक तथा सेवाएं तथा सुविधाएं, आमोद-प्रमोद एवं यातायात परिवहन का क्षेत्र सम्मिलित है तथा रिक्त भूमि में जलाशय, वन क्षेत्र, ग्रामीण निर्मित क्षेत्र एवं कृषि भूमि सम्मिलित है। Urban and Regional Plan Formulation and Implementation (URDPFI) मानक अनुसार मध्यम श्रेणी के नगरों के लिये 100–125 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर जनसंख्या घनत्व अनुशंसित है। नीमच मध्यम श्रेणी का नगर होकर इसकी प्राकृतिक संरचना के कारण यहाँ पर कम एवं मध्यम ऊँचाई के भवन ही निर्मित हैं। नीमच निवेश क्षेत्र में प्रस्तावित उपयोग हेतु भूमि का चयन करने के लिये समन्वित भूमि उपयोग उपयुक्तता का विश्लेषण किया गया है, जिसका मुख्य आधार भौगोलिक विशेषताएं एवं पर्यावरणीय घटकों का संयुक्त रूप से "Multicriteria Index" के माध्यम से विश्लेषण किया गया है।

4.4 प्रस्तावित भूमि उपयोग 2035

नीमच विकास योजना 2035 में नगर के संतुलित एवं नियोजित विकास को दृष्टिगत रखते हुए विभिन्न भू-उपयोगों के अन्तर्गत प्रस्तावित क्षेत्र 13.63 हेक्टेयर प्रति हजार व्यक्ति की भू-उपयोग दर से नगरीय विकास के प्रस्ताव प्रस्तावित किये गये हैं, जिसका विवरण निम्न सारणी क्रमांक 4–सा–1 में किया गया है।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

वर्ष 2035 के लिए भूमि उपयोग विवरण

सारणी 4-सा- 1

क्र.	भू-उपयोग	प्रस्तावित क्षेत्र 2031			विकसित क्षेत्र 2020			प्रस्तावित क्षेत्र 2035		
		क्षेत्रफल (हेक्टे. में)	प्रति शत	भूमि उपयोगिता दर	क्षेत्रफल (हेक्टे. में)	प्रति शत	भूमि उपयोगिता दर	कुल क्षेत्रफल वर्तमान सहित (हेक्टे.में)	प्रतिशत	भूमि उपयोगिता दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	आवासीय	1510.87	47.19	6.04	678.03	47.53	2.71	1626.09	44.19	6.02
2	वाणिज्यिक	250.88	7.84	1.00	93.19	6.53	0.37	270.01	7.34	1.00
3	मिश्रित	-	-	-	-	-	-	235.56	6.40	0.87
4	औद्योगिक	239.37	7.48	0.96	47.00	3.29	0.19	234.65	6.38	0.87
5	सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक	295.26	9.22	1.18	191.08	13.40	0.77	356.21	9.68	1.32
6	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सुविधाएं									
7	आमोद-प्रमोद	261.49	8.17	1.05	40.73	2.86	0.16	305.61	8.31	1.13
8	यातायात एवं परिवहन	643.70	20.11	2.57	376.48	26.39	1.51	651.38	17.70	2.41
	योग	3201.57	100	12.81	1426.51	100.00	5.71	3679.51	100.00	13.62

4.4.1 आवासीय

आवासीय उपयोग के प्रस्ताव वर्तमान आवासीय को समाहित करते हुये नगर के चारों दिशाओं में दिये गये हैं, ताकि नगर का संतुलित विकास हो सके। आवासीय उपयोग के अंतर्गत वर्तमान आवासीय सहित 1626.09 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है जो कि कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 44.19 प्रतिशत है।

4.4.2 वाणिज्यिक

वाणिज्यिक उपयोग के प्रस्ताव वर्तमान वाणिज्यिक को यथावत् रखते हुये मुख्य मार्गों पर प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों के समीप प्रस्तावित किये गये हैं, ताकि आवासीय क्षेत्र को वाणिज्यिक गतिविधियों की सुविधा प्राप्त हो सके। वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत वर्तमान वाणिज्यिक सहित 270.01 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो कि प्रस्तावित क्षेत्र का 7.34 प्रतिशत है।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

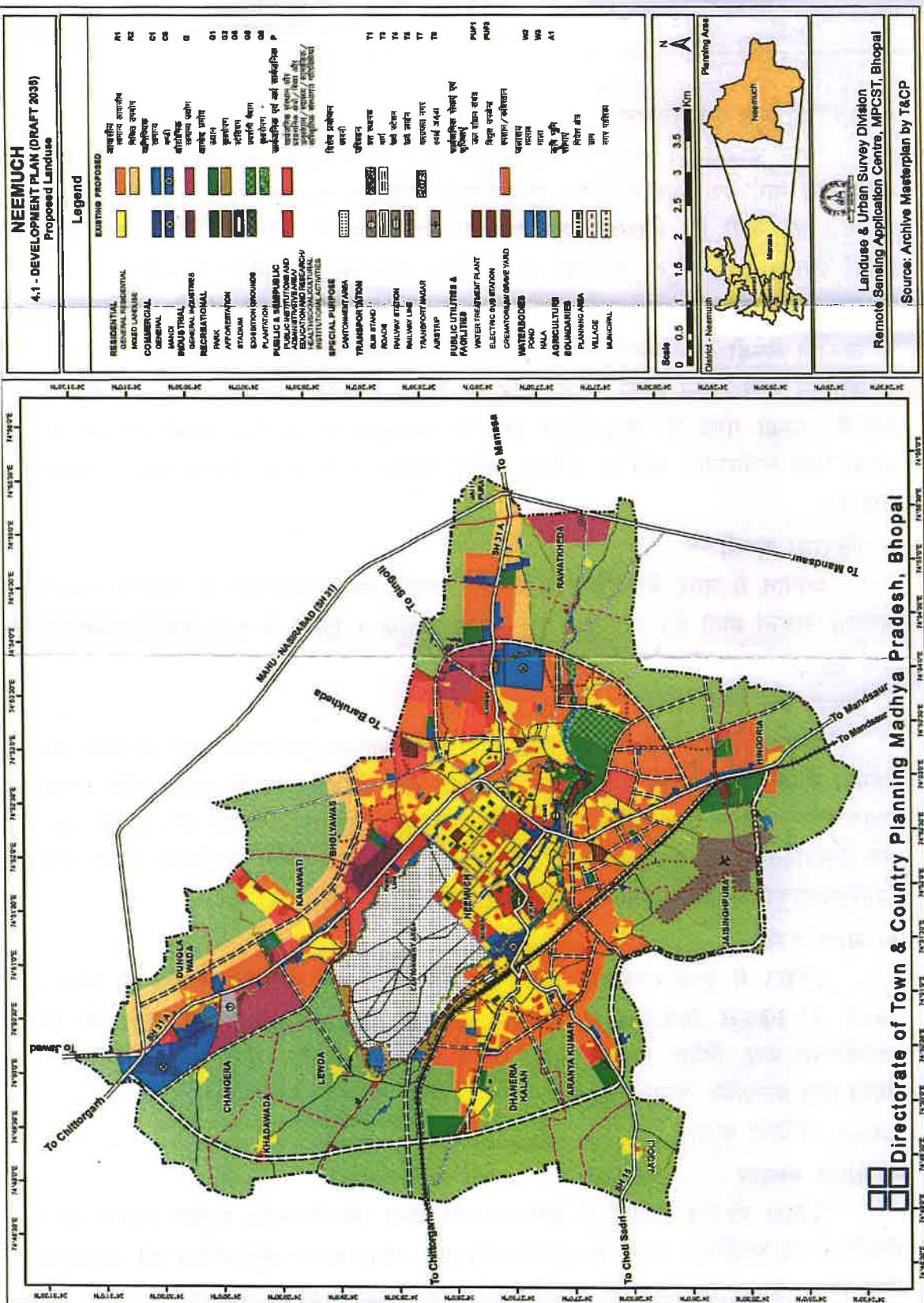
वाणिज्यिक गतिविधियां मुख्यतः छावनी क्षेत्र में स्थित हैं। इस क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियों के सुचारू संचालन हेतु घंटाघर एवं उसके आसपास क्षेत्र को पार्किंग की सुविधा उपलब्ध नहीं है। नीमच सिटी एवं बघाना क्षेत्र पुरानी आबादी (तंग गलियों) में वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित हो रही हैं। अतः नये वाणिज्यिक क्षेत्र को विकसित करने का प्रस्ताव है। वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु प्रावधानित भूमि की जानकारी सारणी 4-सा-2 में दी गई है।

प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र

सारणी 4-सा- 2

अनु. क्र.	विवरण	विकास योजना में प्रस्तावित स्थल	क्षेत्रफल (हेक्टर में)
1	2	3	4
1	शीतगृह एवं भंडारण	निवेश इकाई क्र.-2	10.0
2	मंडिया (क) अनाज मण्डी (ख) किराना बाजार (ग) सब्जी एवं फलमण्डी (घ) घास मण्डी एवं पशु बाजार	निवेश इकाई क्रमांक-1 निवेश इकाई क्रमांक-1, 3 निवेश इकाई क्रमांक-2 निवेश इकाई क्रमांक-2	45.0 5.00 4.50 5.00
3	विशिष्ट बाजार (क) थोक बाजार (ख) भवन निर्माण सामग्री कोल डिपो एवं कबाड़ी बाजार (ग) लकड़ी बाजार	निवेश इकाई क्रमांक-2 निवेश इकाई क्रमांक-2 निवेश इकाई क्रमांक-2	10.00 10.00 15.00
4	यातायात नगर / मेकेनिक नगर	निवेश इकाई क्रमांक-1	10.00
5	निवेश इकाई स्तर	निवेश इकाई क्रमांक-1, 2, 3	10.00
6	वृत्त खण्ड स्तर	वृत्त खण्डों में	13.00
7	उपखण्ड / स्थानीय स्तर	उपखण्डों में	10.00
8	वर्तमान क्षेत्र	सम्पूर्ण नगर	62.50
योग			210.00

उपरोक्त में नगर का वर्तमान बाजार क्षेत्र सम्मिलित है। विकास योजना में इनको नगर स्तरीय बाजार केन्द्र के रूप में विकसित करना प्रस्तावित है, जिसके लिये विभिन्न निवेश इकाईयों में आवश्यकतानुसार वाणिज्यिक क्षेत्र के प्रस्ताव दिये गये हैं।



4.4.2.1 शीतगृह एवं भंडारण

नगर में वर्तमान भंडारण हेतु सम्पूर्ण नगर में गोडाउन यत्रत्र फैले हुए हैं। केवल नसीराबाद मार्ग पर वेअर हाउसिंग कारपोरेशन गोडाउन के मुख्य मार्ग पर स्थित है। नगर में शीतगृह की कमी है। जिसकी पूर्ण आवश्यकता प्रतीत हो रही है। इस कारण हेतु निवेश इकाई क्रमांक 2 में मनासा मार्ग पर 10.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

4.4.2.2 मण्डियां

- अनाज मण्डी

वर्तमान कृषि उपज मण्डी स्टेशन रोड पर स्थित है, किन्तु वर्तमान मण्डी हेतु क्षेत्र कम पड़ रहा है। मण्डी नगर के मध्य स्थित होने से यातायात में अवरोध उत्पन्न हो रहा है। अतः इसके लिये नसीराबाद मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक 1 में 45.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

- किराना मण्डी

वर्तमान में नगर में विभिन्न मार्गों पर किराना मण्डी संचालित है, जिससे यातायात की समस्या उत्पन्न होती है। अतः इस हेतु निवेश क्रमांक 1 एवं 3 में 5.00 हेक्टर प्रस्तावित किया गया है।

- सब्जी एवं फल मण्डी

वर्तमान में फल एवं सब्जी मण्डी, पशु चिकित्सालय एवं टैगोर मार्ग के पीछे स्थित है। वर्तमान में स्थान की कमी प्रतीत होती है। अतः यहां से थोक सब्जी मण्डी, कृषि उपज मण्डी स्थानांतरित होने से इस परिसर में स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है। इसके 4.5 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। साथ ही बघाना एवं नीमच सिटी में स्थित सब्जी मण्डी को आवश्यकतानुसार इसी परिसर में स्थानांतरित किया जा सकता है।

- घास मण्डी

वर्तमान में सब्जी मण्डी के पीछे, अस्पताल मार्ग पर अव्यवस्थित रूप से घास बाजार लगता है, जिससे यातायात में व्यवधान उत्पन्न होता है। अतः इसे नगर के मध्य से स्थानांतरित कर, निवेश इकाई क्रमांक 2 में प्रस्तावित वृत्तीय मार्ग (दक्षिण पूर्व) पर, 5.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

4.4.2.3 विशिष्ट बाजार

- थोक बाजार

विकास योजना प्रस्ताव में वर्तमान नगर केन्द्र को ही नगर स्तरीय बाजार के रूप में विकसित एवं व्यवस्थित करने का प्रस्ताव है। अतः थोक बाजार हेतु भविष्य की आवश्यकता के लिये निवेश इकाई क्रमांक 2 में 10.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

● भवन सामग्री कोल डिपो एवं कबाड़ी बाजार

वर्तमान में उक्त गतिविधियां नसीराबाद मार्ग मनासा मार्ग, तथा विभिन्न आवासीय एवं वाणिज्यिक क्षेत्रों में संचालित हैं। अतः इसे संगठित रूप से विकसित करने हेतु निवेश इकाई क्रमांक 2 वृत्तीय मार्ग (दक्षिण पूर्व) पर 10.00 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। इस परिसर के विकसित होने पर नगर के विभिन्न क्षेत्रों में संचालित गतिविधियां प्रस्तावित स्थल पर स्थानांतरित की जावेगी।

4.4.3 मिश्रित

आवासीय परिसरों में बाजार के आर्थिक बल के कारण सामाजिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियों का विकास आवासीय परिसरों में हुआ है। बाजार के आर्थिक बल होने के कारण आवासीय परिसरों में वाणिज्यिक गतिविधियों की मांग और बढ़ रही है। अतः अब ऐसी नीति बनाने की आवश्यकता है, जिसके फलस्वरूप नागरिकों की वास्तविक आवश्यकता एवं नागरिकों की सुविधा, स्वास्थ्य एवं सुरक्षा के मध्य संतुलन बना रहे। भविष्य की आवश्यकता की पूर्ति हेतु 235.56 हेक्टेयर भूमि मिश्रित उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई है जो कि प्रस्तावित भूमि का 6.40 प्रतिशत क्षेत्र है।

4.4.4 औद्योगिक

नगर में औद्योगिक विकास, स्थानीय खनिज, वनोपज एवं कृषि उपज के आधार पर स्थापित होने वाले प्रदूषण रहित औद्योगिक इकाईयों के रूप में प्रस्तावित है। इन औद्योगिक इकाईयों के लिए वर्तमान औद्योगिक क्षेत्रों के समीप कुल 234.65 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। औद्योगिक उपयोग के लिए प्रस्तावित भूमि का 6.38 प्रतिशत है।

4.4.5 सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक तथा सार्वजनिक उपयोगिता एवं सुविधाएं

सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक तथा सार्वजनिक उपयोगिता एवं सुविधाएं भूमि उपयोग के अंतर्गत वर्तमान सहित 356.21 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो कि कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 9.68 प्रतिशत है।

4.4.6 आमोद-प्रमोद

विकास योजना में आमोद-प्रमोद के अन्तर्गत 305.61 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 8.31 प्रतिशत है। इस उपयोग के अन्तर्गत निर्मित ऐतिहासिक पर्यटन से संलग्न भवनों की बनावट के अनुरूप भू-दृश्यीकरण विकसित करना भी प्रस्तावित है, इसके अतिरिक्त नालों के किनारे भूमि विकास नियमानुसार निर्धारित सीमा तथा तालाबों के जलग्रहण क्षेत्र के चारों ओर निर्धारित सीमा तक वृक्षारोपण भी प्रस्तावित है। नगर में छावनी क्षेत्र में तरणताल तथा स्टेडियम की सुविधा उपलब्ध है उनमें सुधार किया जाना प्रस्तावित है। नगर में बगीचे एवं खुली भूमि, छावनी क्षेत्र में उपलब्ध है। खुली भूमि में बगीचे, उद्यान आदि का विकास किया जा सकता है।

- **नगर उद्यान**

वर्तमान में नगर में 06 उद्यान स्थित हैं। जोकि दशहरा मैदान के समीप गांधी वाटिका में, विकास नगर में 02 , सेंट्रल स्कूल के पीछे 01 , इंद्रा नगर तलाई के पास 01 एवं टेगौर मार्ग पर लांयस पार्क में 01 स्थापित हैं। वर्तमान में 05 विकसित स्थित में एवं 01 अद्विकसित स्थित में हैं।

- **तरण ताल**

वर्तमान में नगर में 1 तरण ताल की सुविधा उपलब्ध है।

- **स्टेडियम एवं स्पोर्ट काम्पलेक्स**

खेल गतिविधियों के विकास हेतु तरण ताल के समीप डॉ राजेन्द्र प्रसाद स्टेडियम विकसित अवस्था में स्थित है।

4.4.7 यातायात एवं परिवहन

विकास योजना में यातायात क्षेत्र के अन्तर्गत 651.38 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है, यह भूमि विकास के लिए प्रस्तावित भूमि का 17.70 प्रतिशत है। यातायात एवं परिवहन उपयोग के अन्तर्गत नगरीय मार्गों का विस्तार, बायपास मार्ग का निर्माण तथा स्थानीय मार्गों की यातायात संरचना पदानुक्रम में विकास के लिए प्रस्तावित की गई है। वर्तमान बस स्टैण्ड निजी एवं राज्य परिवहन के बस स्टैण्ड पास-पास में है। किन्तु उनका विकास उचित ढंग से न होने के कारण समस्याग्रस्त है। उनका उचित प्रकार से विकास कर वर्तमान आवश्यकता की पूर्ति की जा सकती है। भावी आवश्यकता हेतु नसीराबाद मार्ग पर ग्वालटोली चौराहा पर ईंट भट्टों के स्थान पर नये बस स्टैण्ड हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। जहां से चित्तौड़गढ़, जावद, मनासा, सिंगोली मार्ग की ओर जाने वाली सभी बसें नगर के बाहर से जा सकेंगी।

4.5 निवेश इकाईयाँ

नीमच निवेश क्षेत्र को 3 निवेश इकाईयों में विभक्त कर नगर विकास के प्रस्ताव तैयार किये गये हैं। वर्तमान घनत्व को ध्यान में रखते हुए जनसंख्या एवं क्षेत्रफल का विभाजन 4-सा-3 में दिया गया है।

निवेश इकाईयाँ

सारणी 4-सा- 3

क्र.	निवेश इकाईयाँ		कुल क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
	1	2	
1	निवेश इकाई क्रमांक -1		3340.55
2	निवेश इकाई क्रमांक -2		2116.90
3	निवेश इकाई क्रमांक -3		1937.86
	योग		7395.31

स्रोत :— नगर तथा ग्राम निवेश

• निवेश इकाई क्रमांक -1

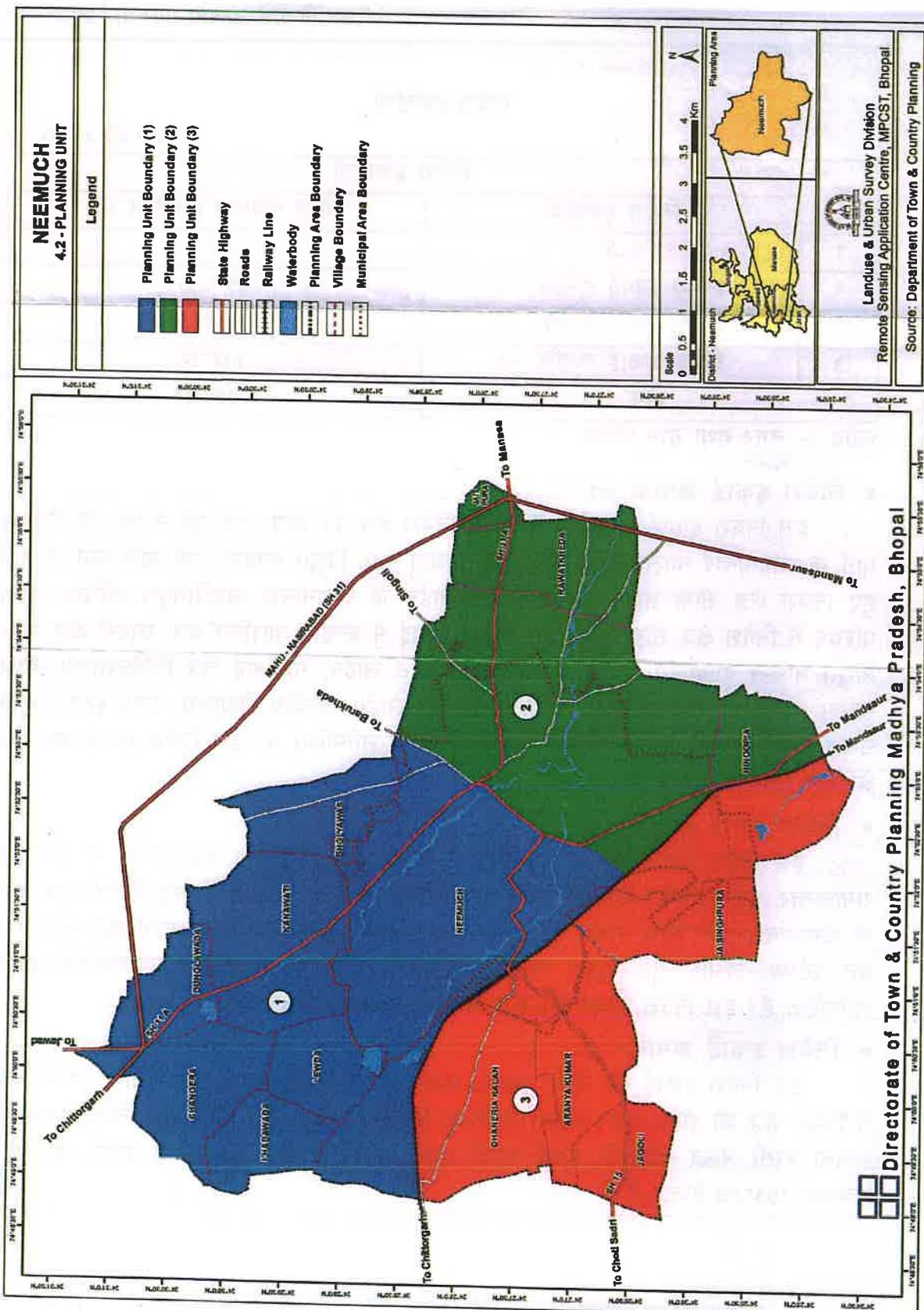
इस निवेश इकाई की सीमा उत्तर में निवेश क्षेत्र की सीमा तक पूर्व में महू-चित्तौड़गढ़ मार्ग के समानान्तर ग्वालटोली चौराहा तक पश्चात् म.प्र. विद्युत मण्डल जाने वाले मार्ग से होते हुए निवेश क्षेत्र सीमा तक। दक्षिण में रेलवेलाईन के समानान्तर जयसिंगपुरा क्रॉसिंग तक। पश्चिम में निवेश क्षेत्र सीमा तक। इस निवेश इकाई में केन्द्रीय आरक्षित बल, छावनी क्षेत्र, म.प्र. विद्युत मण्डल कार्यालय, कलेक्टर कार्यालय पुलिस लाईन, गोमाबाई नेत्र चिकित्सालय, वेअर हाउस गोडाउन, नगर पालिका कार्यालय, सिविल लाईन, केन्द्रीय विद्यालय, रेलवे स्टेशन कृषि उपज मण्डी, छावनी क्षेत्र का वाणिज्यिक केन्द्र आदि सम्मिलित हैं। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 3340.55 हेक्टर है।

• निवेश इकाई क्रमांक -2

इस निवेश इकाई की सीमा उत्तर में निवेश क्षेत्र की सीमा तक दक्षिण में रेलवे के समानान्तर, पूर्व में निवेश क्षेत्र की सीमा तक, पश्चिम में रेलवे क्रासिंग से महू-चित्तौड़गढ़ मार्ग के समानान्तर तक सीमा स्थित है, इसमें नीमच सिटी, पुलिस अधीक्षक कार्यालय, न्यायालय, बस स्टैण्ड, विश्राम गृह, गुप्ता नर्सिंग होम, इन्दिरा नगर, शासकीय महाविद्यालय आदि सम्मिलित हैं। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 2116.90 हेक्टर है।

• निवेश इकाई क्रमांक- 3

इस निवेश इकाई की सीमा मुख्यतः उत्तर पूर्व में रेलवे लाईन तथा दक्षिण एवं पश्चिम में निवेश क्षेत्र की सीमा तक। दक्षिण में निवेश क्षेत्र का सम्पूर्ण क्षेत्र तक। इस निवेश इकाई में बघाना बस्ती, रेलवे कॉलोनी, हवाई पट्टी आदि सम्मिलित हैं। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 1937.86 हेक्टर है।



4.6 नियोजन एवं नगरीय रूपांकन हेतु नियंत्रित क्षेत्र

नगर के कुछ क्षेत्रों जैसे नगरीय धरोहर, आमोद-प्रमोद के केन्द्र, धार्मिक तथा दर्शनीय स्थलों के आसपास नियोजन एवं विकास नियंत्रण आवश्यक है ताकि निर्माण से उस क्षेत्र का मूल स्वरूप नष्ट नहीं हो। नगरीय रूपांकन एवं नियोजन के संदर्भ में नियंत्रित क्षेत्र निम्नानुसार रहेगा।

1. ग्वालटोली तालाब।
2. भादवामाता मंदिर परिसर।
3. सुखानंदजी आश्रम।
4. नवा तोरण मंदिर।
5. गुर्जरखेड़ी तालाब।

4.7 संवेदनशील क्षेत्र

परिस्थितिकीय दृष्टिकोण से नदी, तालाब एवं जल भराव वाले क्षेत्र संवेदनशील क्षेत्र हैं। संवेदनशील क्षेत्रों के अंतर्गत मुख्यतः तालाबों के आसपास का क्षेत्र, नालों का जल फैलाव क्षेत्र एवं उनका जलग्रहण क्षेत्र आता है। इन क्षेत्रों के संरक्षण एवं व्यवस्थापन की विशिष्ट अनुशंसाएं निम्नानुसार हैं:-

- नालों एवं जलाशयों के किनारे सघन वृक्षारोपण कर प्रदूषण स्तर को नियंत्रित किया जावे। ठोस निस्तार के प्रबंधन का सावधानीपूर्वक अध्ययन एवं क्रियान्वयन किया जाना है, ताकि यह पर्यावरण एवं जल स्त्रोत प्रदूषित ना हो। बायोगैस उत्पादन, वर्मी कल्वर, माक्रोविक पद्धति तथा निस्तार पदार्थों के जैविक वर्गीकरण से भिन्न-भिन्न धुआं रहित ईंधन केन्द्र व भवन निर्माण सामग्री (ब्लॉक्स) के निर्माण की संभावनाओं की खोज की जानी चाहिए।
- अध्ययन क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले सभी जल स्त्रोतों का प्रबंधन एक स्थानीय विकास प्राधिकारी के द्वारा किया जाना चाहिए, जो विधि-विधानों के प्रावधानों के अध्यधीन इसके संरक्षण की जवाबदारी से युक्त हो।
- संवेदनशील क्षेत्रों के आसपास भवन निर्माण गतिविधियों के लिए अलग नियमन का प्रावधान किया जाना आवश्यक है।
- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में नदी-नालों व तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्त्रोतों के केंचमेंट ऐरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जावेगा, जिससे कि तालाबों में जलीय घासफूल एवं अन्य ऐसी

गतिविधियां जो भूमि कटाव करती हैं, को रोका जा सके। संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए।

- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष आमोद-प्रमोद, प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे। नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में उपरोक्त श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे।
- हवाई अड्डा/हवाई पट्टी के प्रतिबंधित नियंत्रित क्षेत्र में उड़ान विभाग से अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक है।

4.8 असंगत भूमि उपयोग

नगर में कुछ भूमि उपयोगों/गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर स्थान की कमी आस-पास की गतिविधियों से असामंजस्यता रखने, पर्यावरण तथा यातायात समस्याओं के कारण असंगत भूमि उपयोगों के रूप में चयन किया जाकर अन्यत्र स्थानांतरण हेतु चयन किया गया है। इसी तरह कुछ भूमि उपयोग/गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर उनके गावी विकारा, विकारा एवं वृद्धि के लिये स्थान यां पर्यावरण एवं पूर्ण दक्षता के साथ संचालित न रहने के कारण अकार्यक्षम भूमि उपयोग के अन्तर्गत चयन किया गया है। इन उपयोगों को स्थानांतरित कर पुनर्स्थापना से रिक्त हुए स्थान को अधिक सक्षम रूप से प्रस्तावित किया गया है। असंगत भूमि उपयोगों को तत्काल स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है, जबकि अकार्यक्षम भूमि उपयोगों को तत्काल स्थानांतरित करना आवश्यक नहीं है। अकार्यक्षम भूमि उपयोग हेतु स्थान पर वृद्धि एवं विकास की अनुज्ञा नहीं होगी। असंगत एवं अकार्यक्षम उपयोगों की जानकारी सारणी 4-सा-4 में दी गई है।

असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

सारणी 4-सा- 4

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल/स्थिति	प्रस्तावित स्थल	रिक्त भूमि का प्रस्तावित भूमि उपयोग
1	2	3	4	5
असंगत भूमि उपयोग				
1	आवासीय			
	(अ)पुलिस लाईन	महू-चित्तौड़गढ़ मार्ग	निवेश इकाई क्रमांक -1	सार्वजनिक अर्धसार्वजनिक
	(ब) झुग्गी झोपड़ी	हाट मैदान नगर पालिका कार्यालय के पास जीवाजी	निवेश इकाई क्रमांक-1 ग्वाल टोली के पीछे	स्वास्थ्य एवं वाणिज्यिक आवासीय शैक्षणिक

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल/स्थिति	प्रस्तावित स्थल	रिक्त भूमि का प्रस्तावित भूमि उपयोग		
1	2	3	4	5		
		छात्रावास डाक बंगले के पास				
2	वाणिज्यिक					
	(अ) आटो पार्टस वर्कशॉप एवं मेकेनिक दुकाने	महू-चित्तौड़गढ़ मार्ग पर (प्रायवेट बस स्टैण्ड से मन्दसौर की ओर)	निवेश इकाई क्रमांक- 2 में ट्रान्सपोर्ट नगर के पास	सामान्य वाणिज्यिक		
	(ब) आरा मशीनें	नीमच सिटी रोड घावल टोली	निवेश इकाई क्रमांक- 2 निवेश इकाई क्रमांक-2	सामान्य वाणिज्यिक आवासीय		
	(स) थोक बाजार (किराना एवं अनाज)	घंटाघर के पास तिलक मार्ग पर	निवेश इकाई क्रमांक-1 प्रस्तावित मण्डी	सामान्य वाणिज्यिक		
	(द) कबाड़ी बाजार	टैगोर मार्ग एवं बोहरा बाजार मार्ग	निवेश इकाई क्रमांक-2	मार्ग विस्तार एवं वाणिज्यिक		
	(ज) मैकेनिक दुकाने	शासकीय चिकित्सालय	निवेश इकाई क्रमांक-2	सावजनिक एवं अर्धसावजनिक		
	(इ) घास बाजार	अस्पताल मार्ग पर	निवेश इकाई क्रमांक-2	आवासीय		
3	औद्योगिक					
	(अ) बर्फ फेवट्री	सिंधी कॉलोनी के सामने	निवेश इकाई क्रमांक-1 में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	आवासीय		
	(ब) दाल एवं तेल मिलें	बघाना, नीमच सिटी, छावनी	निवेश इकाई क्रमांक-1	आवासीय		
	(स) चर्म शोधन केन्द्र	जाजू सराय एवं योजना क्र. 9	निवेश इकाई क्रमांक-1	आवासीय		
	(द) प्लास्टिक उद्योग	सिंधी कॉलोनी के सामने	निवेश इकाई क्रमांक-1	आवासीय		
	(इ) ईंट भट्टे	घावलटोली के सामने नसीराबाद मार्ग	निवेश इकाई क्रमांक-1 ग्राम डुगलावदा	बस स्टैण्ड		
4	अकार्यक्षम भूमि उपयोग					
	(अ) कृषि उपज	स्टेशन मार्ग	निवेश इकाई क्रमांक-1	सब्जी मण्डी थोक		
	मण्डा					
	(ब) बस स्टैण्ड	नीमच सिटी मार्ग एवं नसीराबाद मार्ग	चगरा, डुगलावदा निवेश इकाई क्रमांक-1	एवं फूल मण्डा पिकअप स्टेशन		

4.9 ग्राम विकास

निवेश क्षेत्र में स्थित जो ग्राम आबादी प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल नहीं हुई है, उनका विस्तार वर्तमान आबादी के आसपास 200 मीटर की परिधि में आवासीय उपयोग स्वीकार्य होंगा। साथ ही ग्राम विकास की अन्य गतिविधियां भी स्वीकार्य होंगीं। यह विकास/विस्तार सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ग्राम विकास के रूप में ही किया जा सकेगा।

अध्याय 5 प्रस्तावित परिभ्रमण योजना अवधारणा

5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण योजना अवधारणा

शहरी व्यवस्थापन हेतु प्रभावपूर्ण परिभ्रमण संरचना की आवश्यकता होती है, ताकि नगर के निवासियों को सुरक्षित एवं सुविधाजनक आवागमन की व्यवस्था प्राप्त हो सके। प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना नगर के भावी आकार एवं स्वरूप का निर्धारण करने के साथ-साथ नगरीय अर्थव्यवस्था एवं नियोजन को भी प्रभावित करती है।

नगर के मध्य से महू-चित्तौड़गढ़ मार्ग गुजरने के कारण नगर दो भागों में विभाजित हुआ है। पूर्व की ओर नीमच सिटी एवं पश्चिम में छावनी क्षेत्र नगर का महत्वपूर्ण नगरीय क्षेत्र है। महू-चित्तौड़गढ़ मार्ग (अम्बेडकर चौराहा के पास) पर मनासा मार्ग मिलता है, जिससे “ही” आकार का मार्ग संगम बनता है। इस क्षेत्रीय मार्ग से सिंगोली, रतनगढ़, भातखेड़ा, मोरवन, कोटा आदि नगरों के लिये यात्री यातायात गुजरता है। रेलवे लाईन के कारण भी नगर दो भागों में विभक्त हुआ है। बघाना क्षेत्र तथा छावनी क्षेत्र है। रेल मार्ग के कारण छावनी तथा नीमच सिटी से बघाना क्षेत्र हेतु सरल एवं सुगम पहुंच मार्ग उपलब्ध नहीं है। इस हेतु रेलवे क्रॉसिंग पर ओवर ब्रिज प्रस्तावित किये गये हैं।

महू-चित्तौड़गढ़ सड़क मार्ग तथा रेल मार्ग से प्रदेश एवं देश के विभिन्न नगरों से सीधा जुड़ा हुआ है। मन्दसौर, जावरा, रतलाम, नागदा, उज्जैन, इन्दौर, खण्डवा, भोपाल तथा राजस्थान के निम्बाहेड़ा, चित्तौड़गढ़, भीलवाड़ा, अजमेर, कोटा, जयपुर तथा नई दिल्ली के लिये सीधा संपर्क होने से यात्री तथा माल यातायात के परिवहन की सुविधा उपलब्ध है। सुगम यातायात हेतु क्षेत्रीय मार्ग तथा बघाना, नीमच सिटी तथा कुछ छावनी क्षेत्र के अन्तर नगरीय मार्गों के तंत्र में सुधार आवश्यक है। अतः नगर के संकीर्ण मार्गों को चौड़ा करना प्रस्तावित है। नीमच नगर की यातायात संरचना निम्न लिखित अवधारणा पर आधारित है।

- क्षेत्रीय यातायात एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण,
- छावनी, नीमच सिटी एवं बघाना क्षेत्र को आपस में जोड़ने हेतु उचित मार्ग संरचना,
- दक्ष एवं बहु आयामी परिवहन प्रणाली की व्यवस्था,
- नगर के विभिन्न कार्य केन्द्रों के मध्य सम्पर्क स्थापित करना,
- नगर की विभिन्न बसाहटों के मध्य सामन्जस्य स्थापित करना,
- मिश्रित यातायात के अनुरूप सुसंगठित मार्ग संरचना,
- समस्याग्रस्त क्षेत्रों के यातायात तंत्र में सुधार,

● रेल मार्ग

यह नगर पश्चिम रेलवे का स्टेशन है। रेल यातायात द्वारा अजमेर-खण्डवा ब्रॉडगेज पर स्थित होने के कारण देश के विभिन्न क्षेत्रों से जुड़ा हुआ है। इस प्रकार इसकी क्षेत्रीय यातायात की आवश्यकता की पूर्ति वर्तमान रेल मार्ग से हो सकेगी, वर्तमान में नीमच रेलवे स्टेशन को विकसित करने हेतु पर्याप्त स्थान उपलब्ध है। नीमच रेलवे स्टेशन क्षेत्र के यातायात दबाव को कम करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है।

● मार्ग

नीमच, महू-चित्तौड़गढ़ राज्य राजमार्ग 31-ए पर स्थित होने से माल का आयात-निर्यात मार्ग यातायात द्वारा देश एवं प्रदेश के विभिन्न हिस्सों में होता है, इस प्रकार क्षेत्रीय मार्गों पर यातायात का काफी दबाव रहता है, भावी क्षेत्रीय यातायात को दृष्टिगत रखते हुए बायपास मार्ग का निर्माण किया गया है, इसी दृष्टि से क्षेत्रीय मार्गों का चौड़ा किया जाना प्रस्तावित है।

● सीधा यातायात

नीमच नगर से इन्दौर, चित्तौड़गढ़, प्रतापगढ़, भीलवाड़ा, बांसवाड़ा की ओर जाने वाले मार्गों पर सीधा यातायात गुजरता है। अतः मार्गों की पर्याप्त रूप से सक्षम बनाया जाना प्रस्तावित है।

5.2 यातायात की वर्तमान स्थिति

नगर के मध्य से महू-चित्तौड़गढ़ मार्ग पर अत्यंत भारी यातायात होने से दुर्घटनाओं की संभावना बनी रहती है। इस मार्ग पर मुख्य रूप से डाकबंगला (मनासा मार्ग) ग्वालटोली चौराहा पर, अम्बेडकर मार्ग (अम्बेडकर चौराहा) पर, टैगोर मार्ग (फब्बारा चौक) पर, नीमच सिटी मार्ग बस स्टैण्ड चौराहा पर मिलने के कारण इस मार्ग पर यातायात का काफी घनत्व बढ़ जाता है। इसके अतिरिक्त क्षेत्रीय यातायात भी इसी मार्ग से गुजरता है। अतः यातायात का भार कम करने हेतु परिवर्तित मार्ग, वृत्तीय मार्ग आदि के प्रस्ताव दिये गये हैं। छावनी क्षेत्र के अन्य मार्ग विकास पथ, जवाहर नगर मार्ग, अम्बेडकर मार्ग, टैगोर मार्ग, वीरपार्क मार्ग, केन्द्रीय विद्यालय मार्ग की पर्याप्त चौड़ाई होने से इस क्षेत्र में यातायात की विशेष समस्या नहीं है।

वर्तमान परिवहन व्यवस्था के अध्ययन से ज्ञात होता है कि पिछले वर्षों की अपेक्षा वाहनों की संख्या में काफी वृद्धि हुई है। नगर में मोटर सायकल, स्कूटर, टेम्पो, कार औटोरिक्षा, सायकल आदि यातायात के प्रमुख साधन हैं। तीव्र गति एवं मंदगति वाहनों द्वारा

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

नगरीय मार्गों को मिश्रित उपयोग करना सुरक्षित एवं सुविधाजनक यातायात के लिये समस्या है। अतः यातायात प्रबंधन के लिये नीति तैयार करने की आवश्यकता है।

वर्तमान मार्गों की चौड़ाई

सारणी 5—सा— 1

अनुक्र.	मार्ग का नाम	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3
1.	क्षेत्रीय मार्ग (अ) महू – नसीराबाद मार्ग – नगरीय विस्तार में – नगरीय विस्तार के बाहर	30.0 60.0
	(ब) नीमच – छोटी सादड़ी मार्ग – स्टेशन से जिनिंग फेकट्री तक – नगरीय विस्तार क्षेत्र से बाहर	12.0 30.0
	(स) नीमच – मनासा मार्ग – डॉ अम्बेडकर चौराहे से सिंगोली मार्ग संगम तक – सिंगोली मार्ग संगम से आगे	30.0 45.0
	(द) नीमच – सिंगोली मार्ग	45.0
	(इ) नीमच – चीताखेड़ा मार्ग	45.0

नोट :- जिन क्षेत्रीय मार्गों की वर्तमान चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक उपलब्ध है, वहाँ वर्तमान चौड़ाई को ही यथावत रखा जावेगा।

वर्तमान नगरीय मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

क्र.	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
	(अ) छावनी क्षेत्र		
1	सी.आर.पी.एफ. मार्ग (लायन्स पार्क चौराहे से सी.आर.पी.एफ. चौराहे तक)	35–40	45.0
2	डॉ. अम्बेडकर मार्ग	25–30	30.0
3	विकास पथ	24–35	24.0
4	भाग्येश्वर महादेव मंदिर मार्ग (सिंधी कॉलोनी से सी.आर.पी.एफ. सीमा तक)	18–20	18.0

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

क्र.	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
5	रेलवे स्टेशन मार्ग (रेलवे स्टेशन से ओपियम फेकट्री तक)	20–24	24.0
6	सेन्ट्रल स्कूल मार्ग/मेहता स्टेडियम मार्ग (किलेश्वर रोड से स्टेडियम चौराहे तक)	15–18	18.0
7	किलेश्वर मार्ग (स्टेशन से सी.आर.पी.एफ. चौराहे तक)	20–24	30.0
8	टेगौर मार्ग	25–35	36.0
9	नगर पालिका मार्ग (गोल चौराहे से सेल्सटेक्स कार्यालय जंक्शन)	14–24	18.0
10	तिलक मार्ग (बस स्टैण्ड चौराहे से ज्ञान मंदिर तक)	9–13	12.0
11	स्टेट बैंक मार्ग (ओपियम फेकट्री से विजय टॉकीज चौराहे तक)	20–35	30.0
12	आशोक मार्ग/मूलचन्द मार्ग (प्रायवेट बस स्टैण्ड चौराहे से ओपियम फेकट्री तक)	18–24	24.0
13	शम्भू व्यायामशाला मार्ग (शंकर आईल मिल चौराहे से जाजू सराय तक)	18–24	24.0
14	छात्रावास मार्ग (कॉन्वेंट स्कूल तक जोड़ मार्ग)	12–18	18.0
15	वीर पार्क मार्ग से डॉ. अम्बेडकर मार्ग तक	24–30	30.0
16	छात्रावास मार्ग (कमल चौक से अम्बेडकर मार्ग जंक्शन तक)	18–24	24.0
17	वीर पार्क मार्ग	12–20	18.0
18	पुस्तक बाजार मार्ग	10–12	12.0
19	दानाओली मार्ग	8–10	12.0
20	घंटाघर मार्ग	8–10	12.0
21	पिंजारा मार्ग (ब) नीमच सिटी क्षेत्र	10–12	12.0

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

क्र.	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
1	नीमच सिटी मार्ग (बस स्टेप्प से सुन्दरम् टॉकीज के पुल तक)	12–20	18.0
2	विक्रम मार्ग (पुल से नीमच सिटी चौराहे तक)	7–9	9.0
3	वल्लभभाई पटेल मार्ग (पांच मंदिर चौराहे से पुरानी तहसील तक)	7–8	9.0
4	कस्तूरबा मार्ग (पांच मंदिर चौराहे से मनासा रामपुरा दरवाजे तक)	9–12	12.0
5	डॉ. काटजू मार्ग / महाविद्यालय मार्ग (पांच मंदिर चौराहे से मनासा नाके तक)	12–18	18.0
6	भगवानपुरा मार्ग (पांच मंदिर चौराहे से भगवानपुरा बस्ती तक)	9–12	12.0
7	यादव मंडी मार्ग (पांच मंदिर चौराहे से मनासा मार्ग तक)	9–12	12.0
8	कालीदास मार्ग (पुरानी तहसील चौराहे से रामपुरा दरवाजे तक)	6–9	9.0
9	प्रताप मार्ग	7–9	9.0
10	गोपालकृष्ण मार्ग	8–9	9.0
11	डॉ. किंदवई मार्ग	6–9	9.0
12	आजाद मार्ग (पुल से रावत विश्रामगृह तक नाले के समानान्तर)	8–9	9.0
13	रावत श्रमिक मार्ग	7–9	9.0
14	माधवगंज मार्ग	6–9	9.0
	(स) बघाना क्षेत्र		
	सुभाष मार्ग	6–7.5	9.0
1	(अ) पुलिस थाना से व्यास बाल मंदिर तक	9–12	12.0
	(ब) रेलवे अंडरपास से छोटी सादड़ी नाके तक	7–9	12.0
2	बालाजी मार्ग	9–12	12.0

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

क्र.	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
3	व्यास बाल मंदिर मार्ग	7-9	9.0
4	विवेकानन्द मार्ग	7-9	9.0
5	महात्मा गांधी मार्ग	7-9	9.0
6	धनेरियाकलां मार्ग (जगधारी जिनिंग फेवट्री से बघाना ग्राम सीमा तक)	7-9	9.0

नोट :- जिस स्थल पर वर्तमान चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक उपलब्ध है वहां वर्तमान चौड़ाई यथावत रहेगी।

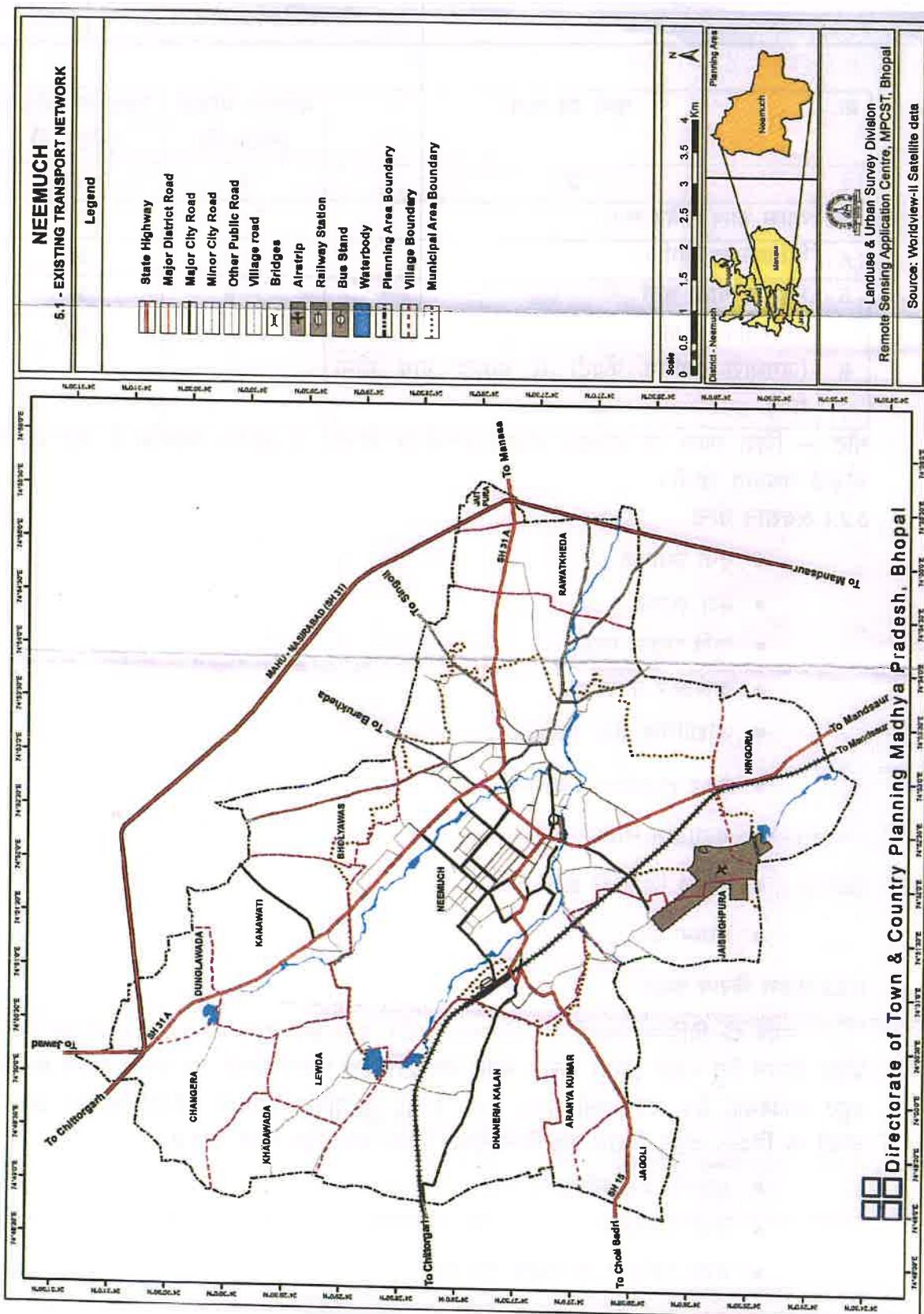
5.2.1 अवसान केन्द्र

- ट्रक स्थानक
- बस स्टैण्ड
- कृषि उपज मण्डी
- कलेक्टर कार्यालय
- औद्योगिक क्षेत्र
- वेअर हाउसिंग गोडाऊन
- यातायात नगर
- नीमच सिटी के क्षेत्र
- बघाना क्षेत्र

5.2.2 वाहन विराम स्थल

नगर के विभिन्न स्थानों पर विशेषतः सघन गतिविधि क्षेत्रों के समीप मार्गों के किनारे वाहन विराम हेतु स्थल नियत करना मार्गों की यातायात वाहन क्षमता को बनाये रखने के लिये बहुत आवश्यक है। अतः सभी मुख्य कार्य केन्द्रों, वाणिज्यिक केन्द्रों, औद्योगिक एवं अवसान केन्द्रों के निकट वाहन विराम हेतु निम्नानुसार स्थल प्रस्तावित किये गये हैं।

- वर्तमान बस स्टैण्ड के पास।
- रेलवे स्टेशन।
- नगर पालिका कार्यालय क्षेत्र पर।



- स्टेडियम क्षेत्र में।
- लायन्स पार्क चौराहा।
- अशोक मार्ग एवं ईदगाह मार्ग संगम (नदी किनारे) पर।
- डॉ. अम्बेडकर चौराहा।
- ग्वाल टोली चौराहा पर।

5.3 प्रस्तावित यातायात प्रणाली

वर्तमान नीमच—नसीराबाद, नीमच—मंदसौर, नीमच—मनासा, नीमच—सिंगोली, नीमच—चीताखेड़ा, नीमच—छोटी सादड़ी आदि क्षेत्रीय मार्ग नगर के मध्य से गुजरने के कारण भारी यातायात को नगर से बाहर परिवर्तित करने हेतु विकास योजना 2031 में वृत्तीय मार्ग, दक्षिण—पूर्वी वृत्तीय मार्ग 45 मीटर तथा पश्चिमी वृत्तीय मार्ग 60 मीटर चौड़ा प्रस्तावित किये गये थे तथा 7 मुख्य मार्ग प्रस्तावित किये गये थे किन्तु इनका विकास नहीं हुआ, जिसे पुनः विकास योजना 2035 में प्रस्तावित किये गये हैं। विकास योजना प्रस्तावों को तैयार करते समय प्रस्तावित यातायात संरचना का ध्यान रखा गया है। इसी प्रकार नगर के विभिन्न हिस्सों को जोड़ने के लिए मुख्य मार्ग एवं अन्य मार्ग प्रस्तावित हैं।

• क्षेत्रीय मार्ग

नगर के मध्य से कुल 5 क्षेत्रीय मार्ग गुजरते हैं। नसीराबाद, मन्दसौर, मनासा, सिंगोली, चीताखेड़ा, छोटी सादड़ी आदि हैं। यह मार्ग नगर के मध्य से गुजरने के कारण यातायात का दबाव अधिक रहता है। इन मार्गों का यातायात कम करने के लिये वृत्तीय मार्ग, बायपास मार्ग, प्रस्तावित किये गये हैं। जिनकी चौड़ाई यातायात दबाव के अनुसार प्रस्तावित की गई है।

• वृत्तीय मार्ग

क्षेत्रीय मार्गों को आपस में जोड़ने एवं नगर के मध्य से गुजरने वाले यातायात के दबाव को कम करने हेतु वृत्तीय मार्ग विकास योजना 2031 में प्रस्तावित किये गये थे, जिसकी चौड़ाई 45 एवं 60 मीटर प्रस्तावित थी उसे विकास योजना 2035 में यथावत रखा गया है।

• बायपास मार्ग

नसीराबाद की ओर से आने वाले भारी यातायात को नगर के बाहर से गुजारने हेतु नसीराबाद जावद मार्ग संगम के पास से नीमच निवेश क्षेत्र से आंशिक रूप से ग्राम डुंगलावदा, जेतपुरा आदि होते हुए ग्राम भाटखेड़ा के पास महू मार्ग पर मिलता है। जिसका उपयोग वृत्तीय मार्ग के रूप में हो रहा है। इस कारण विकास योजना में अतिरिक्त वृत्तीय मार्ग के प्रस्ताव नहीं दिये हैं।

● खण्डस्तरीय मार्ग

खण्डस्तरीय मार्गों का प्रावधान आवासीय खण्डों को गतिविधि केन्द्रों से जोड़ने तथा निवेश इकाई के तीव्रगामी यातायात को बहन करने हेतु किया जाता है। इन मार्गों की चौड़ाई 18 से 24 मीटर प्रस्तावित है। इन मार्गों पर सार्वजनिक परिवहन के अन्तर्गत नगर बस सेवा प्रारम्भ की जा सकती है। इन मार्गों के किनारे ही जलप्रदाय विद्युत प्रदाय एवं जलमल निकासी से सम्बंधित व्यवस्था की जा सकेगी।

● उप खण्ड स्तरीय मार्ग

इस प्रकार के मार्ग प्राथमिक रूप से प्रत्येक आवासीय खण्डों में स्थानीय यातायात की आवश्यकता हेतु तथा एक मुख्य मार्ग से दूसरे मार्ग को जोड़ने हेतु प्रस्तावित किये गये हैं, जिनकी चौड़ाई 12 से 18 मीटर प्रस्तावित है।

● स्थानीय मार्ग

समीपस्थ आवासीय क्षेत्र में आवागमन हेतु स्थानीय मार्ग श्रृंखला प्रस्तावित है। इनके संरचना के मानक विकास नियमन में निर्धारित है। आवासीय क्षेत्र में इन मार्गों की चौड़ाई 9.00 न्यूनतम होगी।

● पदचारी मार्ग

पदयात्री पथ परिभ्रमण संरचना का एक अति आवश्यक अंग है। पद यात्री पथ चालकों के साथ वृद्ध व्यक्तियों के लिए भी अत्यंत आवश्यक है ताकि वे दुकानों, वाचनालयों, पुस्तकालयों तथा पाठशालाओं तक की दूरी सुरक्षित एवं सुगमतापूर्वक तय कर सकें। पदचारी पथ एक आवासीय खण्ड को दूसरे खण्ड से जोड़ने हेतु भी प्रस्तावित है। इनके विस्तृत प्रस्ताव परिक्षेत्रीय योजना में प्रस्तावित किये जावेंगे।

5.4 मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

मार्गों की चौड़ाई प्रस्तावित करते समय उनका महत्व दीर्घकालीन यातायात की सघनता, यातायात का स्वरूप व विशेषताएं आदि को ध्यान में रखा गया है। निम्न सारणी 5—सा—2 में विभिन्न मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई दर्शायी गई है।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

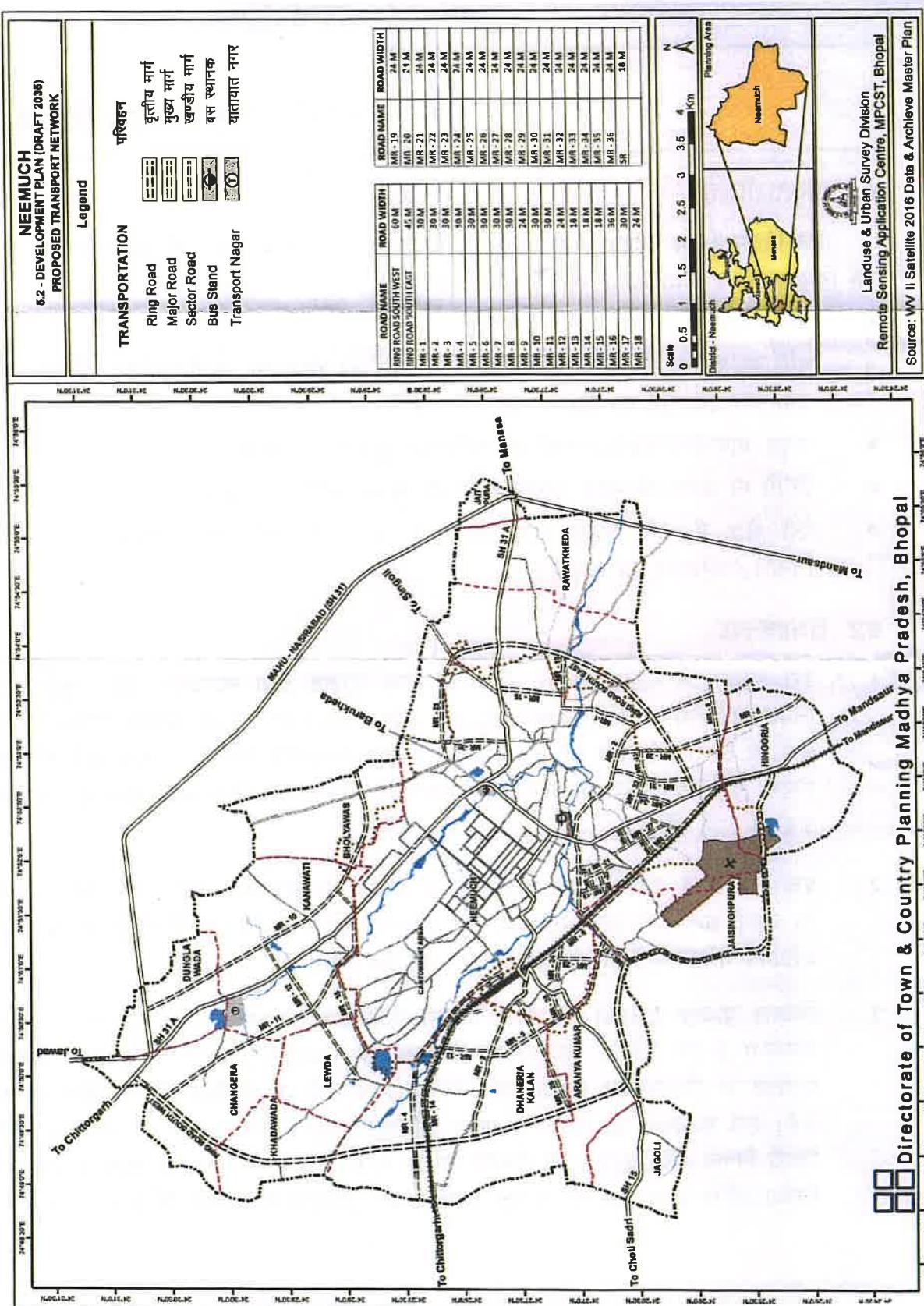
सारणी 5—सा— 2

क्र.	मार्ग का नाम 2	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई (मीटर में) 3
1.	क्षेत्रीय मार्ग (अ) महू – नसीराबाद मार्ग – नगरीय विस्तार में – नगरीय विस्तार के बाहर	30.0 60.0
	(ब) नीमच – छोटी सादड़ी मार्ग – स्टेशन से जिनिंग फेकट्री तक – नगरीय विस्तार क्षेत्र से बाहर	12.0 30.0
	(स) नीमच – मनासा मार्ग – डॉ अम्बेडकर चौराहे से सिंगोली मार्ग संगम तक – सिंगोली मार्ग संगम से आगे	30.0 45.0
	(द) नीमच – सिंगोली मार्ग	45.0
	(इ) नीमच – चीताखेड़ा मार्ग	45.0
2.	वृत्तीय मार्ग (अ) दक्षिण – पश्चिम वृत्तीय मार्ग (ब) पूर्व – दक्षिण वृत्तीय मार्ग	60.0 45.0
3	मुख्य नगरीय मार्ग मुख्य मार्ग क्रमांक – 1 मुख्य मार्ग क्रमांक – 2 मुख्य मार्ग क्रमांक – 3 मुख्य मार्ग क्रमांक – 4 मुख्य मार्ग क्रमांक – 5 मुख्य मार्ग क्रमांक – 6 मुख्य मार्ग क्रमांक – 7 मुख्य मार्ग क्रमांक – 8 मुख्य मार्ग क्रमांक – 9 मुख्य मार्ग क्रमांक – 10 मुख्य मार्ग क्रमांक – 11 मुख्य मार्ग क्रमांक – 12 मुख्य मार्ग क्रमांक – 13	30.0 30.0 30.0 30.0 30.0 30.0 30.0 30.0 30.0 30.0 30.0 30.0 24.0 30.0 30.0 24.0 18.0

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

क्र.	मार्ग का नाम	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 14	18.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 15	18.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 16	36.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 17	30.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 18	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 19	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 20	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 21	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 22	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 23	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 24	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 25	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 26	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 27	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 28	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 29	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 30	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 31	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 32	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 33	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 34	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 35	24.0
	मुख्य मार्ग क्रमांक – 36	24.0
4	वृत्त खण्डस्तरीय मार्ग	24.0
5	उपवृत्त खण्डस्तरीय मार्ग	18.0
7.	स्थानीय मार्ग	9–12

नोट :- जिन क्षेत्रीय मार्गों की वर्तमान चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक उपलब्ध है, वहाँ वर्तमान चौड़ाई को ही यथावत रखा जावेगा।



अध्याय 6 विकास नियमन

6.1 प्रवृत्तशीलता

इन नियमों का उद्देश्य निवेश क्षेत्र के नगरवासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है। यह नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे :—

- निवेश क्षेत्र के अंदर समस्त विकास।
- भूमि के स्वरूप में परिवर्तन जिसमें भूमि का उप विभाजन, संयुक्तकरण, संविलियन, उपांतरण एवं भूमि का उपयोग सम्मिलित है।
- समूह आवासीय परियोजनाओं का सम्मिलित संस्थागत विकास।
- किसी भी प्रकार के भवन जिसमें भवन की ऊँचाई सम्मिलित हो।
- ऐसे क्षेत्र में, जो निवेश क्षेत्र सीमा के अंदर हैं, भूमि का विकास, भवनों का निर्माण/परिवर्तन एवं तोड़ना।

6.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन, राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 के अंतर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं है, वे म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 में निहित प्रावधानों एवं शासन द्वारा नियमों में किये जाने वाले संशोधन के अनुरूप लागू होंगे।
2. इस अध्याय में वर्णित सक्षम प्राधिकारी से तात्पर्य है, संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश या उनके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी जो विकास योजना में विभिन्न उपयोगों के अन्तर्गत स्वीकार्य गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा देने हेतु सक्षम हैं।
3. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जाता है। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों के क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिप्रेक्ष्य में संशोधित करना पड़े। ऐसे संशोधनों के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा। यदि किसी विवाद/विरोधाभास की स्थिति निर्मित होती है, तो उस दशा में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा, जो कि योजना प्रस्तावों का एकीकृत भाग माना जायेगा।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

4. विकास योजना पुस्तक के मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं, तथा उक्त प्रस्ताव नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किए गए हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र, जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्रफल, तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि, वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित हैं। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाए गए हैं।
5. वर्तमान भूमि उपयोग को अंगीकृत विकास योजना में दर्शाये अनुसार खसरा मानचित्र पर वास्तविक उपयोग अनुसार हस्तांतरित किया जावेगा।
6. आस-पास विद्यमान / निर्मित एवं धारा-30 में स्वीकृत मार्गों का समन्वय कर म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा-27, 28 व 29 में प्राप्त प्रकरणों का निराकरण किया जावेगा। निवेश क्षेत्र में ऐसे निर्मित मार्ग, जो मौके पर विद्यमान हैं, परन्तु जिनके प्रस्ताव विकास योजना में उप-दर्शित नहीं है अथवा उप-दर्शित है, परन्तु चौड़ाई का उल्लेख नहीं है, ऐसे मार्गों की उनकी मौके पर उपलब्ध चौड़ाई अनुसार निरंतरता समन्वय के साथ सुनिश्चित की जावेगी।
7. विकास योजना मानचित्र में निर्धारित किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदाय विकास अनुज्ञा, स्वीकृत वर्तमान भवन, वर्तमान अवस्था में तथा वर्तमान अधिभोग हेतु क्रियान्वित होने पर यथावत रहेंगे।
8. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि, जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप उपयुक्त अधोसंरचना नियोजन एवं रूपांकन के अनुरूप तथा सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होगी।
9. संचालक द्वारा अनुमोदित अभिन्यास की समयावधि, यदि विकास योजना प्रकाशन की तिथि पर वैध है तो उस दशा में स्वीकृत अभिन्यास का व्यापक भूमि उपयोग मान्य किया जावेगा।
10. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में, राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य अथवा नगर स्तर की गतिविधि हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकती है भले ही वह विकास योजना में उल्लेखित न हो।
11. ऐसे क्षेत्र जहां जन सुरक्षा की दृष्टि से प्रतिबंध लगाया जाना आवश्यक हो, उसके लिये आदेश जारी करने हेतु राज्य शासन सक्षम होगा।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

12. विकास अनुज्ञा के लिये प्रस्तुत मानचित्र में अगर कोई सुधार आवश्यक हो तो सक्षम अधिकारी द्वारा मानचित्र सुधार कर पुनः प्रस्तुत करने हेतु आवेदक को वापिस किया जायेगा।
13. विभिन्न उपयोग परिसरों की पार्किंग की आवश्यकताएं, उसी उपयोग परिसर के अन्दर ही आवश्यक रूप से करना होगी। उक्त पार्किंग की व्यवस्था यदि समस्त भूखण्डों को प्रगणित करते हुये एकीकृत अथवा समूह में अभिन्यास स्तर पर की गई हो तो परिसर के अंदर पृथक से पार्किंग की बाध्यता नहीं होगी।
14. नगर में निर्मित होने वाले फ्लायओवर/स्काय वॉक के नीचे के स्थान को पार्किंग एवं अन्य जनहित उपयोगी गतिविधियों में उपयोग की अनुमति स्थल विशेष की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुये दी जायेगी, परंतु ऐसी गतिविधि हेतु सक्षम अधिकारी से पूर्व अनुमति प्राप्त करना आवश्यक होगा।
15. विकास योजना में नदी/नालों के दोनों ओर दर्शाया गया हरित क्षेत्र सांकेतिक स्वरूप का है। नदी के दोनों किनारों पर उच्चतम जल स्तर से न्यूनतम 30 मीटर तक एवं नालों की स्थिति में मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 50(ख) में निहित प्रावधानों के अनुसार खुला क्षेत्र रखना अनिवार्य होगा, इस भूमि पर मार्ग तथा सार्वजनिक सेवा एवं सुविधा का निर्माण स्वीकार्य होगा।
16. झुग्गियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं। यदि झुग्गी-झोपड़ी का किसी स्थान पर विस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है, तो उस दशा में जल स्त्रोतों के क्षेत्र, आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी-झोपड़ी का विस्थापन ग्राह्य होगा।
17. विकास योजना मानचित्र जो पुस्तक के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा/बड़ा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लंबाई-चौड़ाई नापी जाये, न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाये। लंबाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने तथा भू-उपयोग की जानकारी की कार्यवाही हेतु सर्वे मानचित्र जो 1:4000 की माप पर तैयार किया गया है, उसके आधार पर किया जाये। विकास योजना में दर्शित वर्तमान भूमि उपयोग, स्थल की वास्तविक स्थिति के अनुसार ही खसरा मानचित्र पर अंकित किए जाये तथा इस संबंध में स्थल निरीक्षण/अभिलेख का परीक्षण कर अंतिम निर्णय लिया जा सकेगा।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

18. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है। विकास के स्वरूप के अनुसार अलग—अलग विकास नियमन—परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जायेगी।
19. प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमायें, स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/गाड़ी मार्ग एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जायेगा।
20. विकास योजना में दर्शित वर्तमान उपयोग स्थल पर विकसित एवं उक्त के राजस्व अभिलेख में दर्ज अनुसार ही मान्य होंगे। उससे लगकर स्थित भूमि पर संस्पर्शी भूमि उपयोग ही अधिमान्य होंगे।
21. विकास योजना में विभिन्न भूमि उपयोगों के विकास हेतु नियमन दिये गये हैं। नियमनों में यदि किसी प्रकार की विरोधाभास की स्थिति निर्मित होती है अथवा किसी व्याख्या की आवश्यकता होती है तो इस संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम एवं बंधनकारी होगा।
22. शासकीय विभागों द्वारा धारित भूमि एवं उससे संलग्न भूमि के भूमि उपयोग का निर्धारण एवं सत्यापन स्थल की स्थिति के अनुसार मान्य होगा तथा विकास योजना में मुद्रित मानचित्र के आकार से भिन्न होने पर, खसरों के आधार पर ही किया जायेगा।
23. नियमन में वर्णित गतिविधि के समानार्थी गतिविधि जिसका उल्लेख नियमनों में नहीं है, समानता के आधार पर मान्य किये जा सकेंगे।
24. विकास योजना मानचित्र में निर्दिष्ट भू-उपयोग व पुस्तक में वर्णित किसी लेख में विरोधाभास की स्थिति पर पुस्तक में वर्णित लेख मान्य होंगे।

6.3 परिभाषायें**उपयोग परिक्षेत्र**

मुख्य भू-उपयोग से संबंधित प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।

उपयोग परिसर

उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उपविभाजन का एक भाग हो एवं जिसे अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिए स्पष्ट किया गया हो।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

अभिन्यास	अभिन्यास से तात्पर्य उप विभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हो।
भूमि उपयोग मानचित्र	सभी उपयोग परिक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मानचित्र कहलायेगा।
परिक्षेत्रिक योजना	निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना, जिसमें नियोजन के प्रावधानों का विस्तार, सामाजिक अधोसंचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधानित हो।
नगरीय ग्राम	भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण आबादी, नगरीय ग्राम कहलायेंगे।
नगरीय विरासत का क्षेत्र	नगरीय विरासत से तात्पर्य है, ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।
विकसित क्षेत्र	विकसित क्षेत्र से तात्पर्य विकास योजना के रंगीन मानचित्र में दर्शित वर्तमान उपयोग।
एकल/संयुक्त परिवार हेतु भूखंडीय विकास	अपने सभी समानान्तर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखंडीय विकास से तात्पर्य, परिवार हेतु भूखंडीय विकास (अभिन्यास) का भूखंडों में उप-विभाजन, जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार, संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो।
मिश्रित उपयोग	मिश्रित उपयोग से तात्पर्य ऐसे उपयोग परिक्षेत्र से है जो कि इस विकास योजना में उल्लेखित किया गया है। इस उपयोग परिक्षेत्र में आवासीय, वाणिज्यिक तथा सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक परिक्षेत्र तथा उनमें स्वीकार्य गतिविधियां मान्य होंगी।
ऊँचे भवनों का विकास	ऊँचे भवनों का विकास, म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 2 के उपनियम (38) सहपठित नियम 42 के अनुसार नियंत्रित होगा।
फर्शी क्षेत्र अनुपात	फर्शी क्षेत्र अनुपात से तात्पर्य है, म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 2 (30) के अनुसार।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

भवन की ऊँचाई

अन्यथा उल्लेखित न हो तो भवन की ऊँचाई से तात्पर्य है, म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 2 (9) के अनुसार।

संवेदनशील क्षेत्र

परिस्थितिजन्य पर्यावरणीय, ईकोलॉजिकल एवं विरासत के आधार पर सीमांकित क्षेत्र संवेदनशील क्षेत्र कहलाएगा। इसके अंतर्गत नदी, तालाबों के निकटवर्ती क्षेत्र भी सम्मिलित होंगे।

बंगला भूमि :-

नगर पालिका नीमच सीमा अंतर्गत छावनी क्षेत्र स्थित भूमि व्यवस्थापन नियम, 2017 के अंतर्गत परिभाषित “बंगला भूमि” से अभिप्रेत है, ब्रिटिश पदधारियों के आवास के लिए चिन्हित बंगला नंबर 01 से बंगला नंबर 60 तक की भूमियां।

बगीचा भूमि :-

नगर पालिका नीमच सीमा अंतर्गत छावनी क्षेत्र स्थित भूमि व्यवस्थापन नियम, 2017 के अंतर्गत परिभाषित “बगीचा भूमि” से अभिप्रेत है, ब्रिटिश शासकों/ केण्टानमेंट बोर्ड/ नगरपालिका परिषद, नीमच द्वारा कृषि प्रयोजन के लिए चिन्हित कृषि बगीचे (पुराने बगीचे) क्रमांक 1 से 52, न्यू कृषि बगीचा (नए बगीचे) क्रमांक 01 से 35 तक की भूमि।

व्यवस्थापन :-

नगर पालिका नीमच सीमा अंतर्गत छावनी क्षेत्र स्थित भूमि व्यवस्थापन नियम, 2017 के अंतर्गत परिभाषित “व्यवस्थापन” से अभिप्रेत है, इन नियमों के अधीन प्रीमियम तथा भू भाटक शुल्क लेकर भूमि को अधिभोगी के पक्ष में अंतरण किये जाने वाली प्रक्रिया।

अन्य परिभाषायें व नियमन म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।

6.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

उपयोग परिक्षेत्रों में तत्संबंधी विभिन्न स्वीकृत एवं स्वीकार्य गतिविधियों को दृष्टिगत रखते हुये उपयोग परिक्षेत्रों को निम्नलिखित तालिका में दर्शाये अनुसार उप-परिक्षेत्रों में विभक्त किया गया है। प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र आगे विभिन्न उपयोग परिसरों के रूप में उपविभाजित किये गये हैं। निर्धारित मुख्य भू-उपयोगों के अनुरूप ही उपयोग परिक्षेत्र रहेंगे यथा आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, आमोद-प्रमोद, सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक, विशेष प्रयोजन, यातायात एवं परिवहन, सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं, जलाशय एवं कृषि।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

उपयोग परिक्षेत्रों का विभाजन एवं उपयोग श्रेणियों का विवरण सारणी 6-सा-1 में दिया गया है।

भू-उपयोग परिक्षेत्र

सारणी 6-सा- 1

क्र.	भू-उपयोग परिक्षेत्र	भू-उपयोग उप-परिक्षेत्र	नाम पद्धति
(1)	(2)	(3)	(4)
1	आवासीय	आवासीय	(आर 1)
		भू-तल पर दुकानों की कतारों सहित आवासीय	(आर 2)
		मध्यम घनत्व	(आर 3)
		निम्न घनत्व	(आर 4)
2	वाणिज्यिक	शहर केन्द्र	(सी 1)
		उपनगर केन्द्र	(सी 2)
		सामुदायिक केन्द्र	(सी 3)
		स्थानीय व्यावसायिक केन्द्र	(सी 4)
		सुविधा व्यावसायिक केन्द्र	(सी 5)
		मण्डी	(सी 6)
		वर्गीकृत बाजार	(सी 7)
3	औद्योगिक	सेवा उद्योग	(आई 1)
		सामान्य उद्योग	(आई 2)
		विशेष उद्योग	(आई 3)
4	मनोरंजन	उद्यान	(जी 1)
		हरित क्षेत्र या उपरोक्त वर्णित क्षेत्र	(जी 2)
		धोत्रीय उद्यान (प्राणिशास्त्रीय या वनस्पतिशास्त्र उद्यान)	(जी 3)
		प्राकृतिक क्षेत्रों या भू-दृश्य क्षेत्रों का संरक्षण	(जी 4)
		खेल मैदान	(जी 5)
		स्टेडियम	(जी 6)
		झील के सामने का विकास	(जी 7)
		प्रदर्शनी मैदान	(जी 8)
5	सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक	सार्वजनिक संस्थान और प्रशासनिक क्षेत्रों/शिक्षा और अनुसंधान/स्वास्थ्य/सामाजिक/सांस्कृतिक संस्थागत	(पी)

नीमच विकास योजना (प्रारूप) 2035

क्र.	भू-उपयोग परिक्षेत्र	भू-उपयोग उप-परिक्षेत्र	नाम पद्धति
(1)	(2)	(3)	(4)
6	विशेष प्रयोजन	गतिविधियां	
		पर्यटन प्रवर्धन परिक्षेत्र	(एस पी 1)
		संरक्षित परिक्षेत्र	(एस पी 2)
		शुष्क पत्तन या कंटेनर डिपो	(एस पी 3)
		तेल डिपो या ज्वलनशील पदार्थ डिपो	(एस पी 4)
		भवन निर्माण सामग्री यार्ड	(एस पी 5)
		प्रदूषणकारी उद्योग	(एस पी 6)
		सेज (एस.ई.जेड)	(एस पी 7)
		खनन क्षेत्र	(एस पी 8)
		आरक्षित वन या राष्ट्रीय उद्यान या वन्यजीव अभ्यारण्य	(एस पी 9)
		अन्य	(एस पी 10)
7	परिवहन	बस स्टैण्ड या टर्मिनर्स	(टी 1)
		बस पिकअप स्टेशन	(टी 2)
		सड़कें	(टी 3)
		रेलवे स्टेशन	(टी 4)
		रेलवे लाइन	(टी 5)
		बस डिपो	(टी 6)
		ट्रांसपोर्ट नगर	(टी 7)
		हैलीपेड / हवाई अड्डा	(टी 8)
		मेट्रो रेल स्टेशन	(टी 9)
8	सार्वजनिक उपयोगिताएं और सुविधाएं	जल शोधन संयंत्र	(पीयूएफ 1)
		मल शोधन संयंत्र / आक्सीकरण ताल	(पीयूएफ 2)
		विद्युत सब स्टेशन	(पीयूएफ 3)
		ट्रेचिंग ग्राउण्ड्स	(पीयूएफ 4)
		ट्रंकलाइन कॉरीडोर, जल / मल / अतिरिक्त वोल्टेज विद्युत लाइनें / गैस या तेल पाइप लाइनें और संबंधित संरचनाएं	(पीयूएफ 5)
		रेडियो / टी.वी. स्टेशन	(पीयूएफ 6)

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

क्र.	भू-उपयोग परिक्षेत्र	भू-उपयोग उप-परिक्षेत्र	नाम पद्धति
(1)	(2)	(3)	(4)
		दूरसंचार केन्द्र अग्नि नियंत्रण स्टेशन ठोस अपशिष्ट निपटान संयंत्र/अपघटन संयंत्र	(पीयूएफ 7) (पीयूएफ 8) (पीयूएफ 9)
		जल शोधन संयंत्र जल-मल शोधन संयंत्र विद्युत सब स्टेशन ट्रेचिंग ग्राउण्ड ठोस अपशिष्ट निपटान संयंत्र/अपघटन संयंत्र कब्रिस्तान/शमशान घाट	(पीयूएफ 1) (पीयूएफ 2) (पीयूएफ 3) (पीयूएफ 4) (पीयूएफ 9) (पीयूएफ 10)
9	जल निकाय	नदियां झील/तालाब/जलाशय नाला/नहर बाढ़ प्रभावित क्षेत्र	(डब्ल्यू 1) (डब्ल्यू 2) (डब्ल्यू 3) (डब्ल्यू 4)
10	कृषि	कृषि भूमि ग्राम आबादी विस्तार	(ए 1) (ए 2)

टीप :- उपरोक्त सारणी में भूमि विकास नियम, 2012 में दर्शित समस्त भू-उपयोग परिक्षेत्र एवं उप-परिक्षेत्र वर्णित हैं, जिनमें से नीमच नगर की आवश्यकता के अनुसार लिये गये हैं।

नीमच निवेश क्षेत्र की आवश्यकता के अनुसार उपरोक्त उपयोग परिक्षेत्रों को निम्न सारणी में दर्शाये अनुसार उप-परिक्षेत्रों में विभक्त कर प्रस्ताव दिये गये हैं। प्रत्येक उपयोग परिसर में विशिष्ट उपयोग, गतिविधियों की शर्तों या बिना शर्तों के स्थीकार्य होगी। ऐसे क्षेत्र जिसका कि निर्धारित अभिन्यास स्वीकृत नहीं है, का नियंत्रण विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना के भू-उपयोग/प्रस्तावों के अधीन निर्धारित होगा।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्र

सारणी 6-सा- 2

क्र.	भू-उपयोग परिक्षेत्र	भू-उपयोग उपपरिक्षेत्र	नाम पद्धति
1	2	3	4
1	आवासीय	आवासीय मिश्रित	(आर-1) (आर-2)
2	वाणिज्यिक	सामान्य (जनरल) मण्डी	(सी 2) (सी 6)
3	औद्योगिक	सामान्य उद्योग	(आई 2)
4	आमोद-प्रमोद	उद्यान/क्षेत्रीय उद्यान बहुउद्घेशीय खुला क्षेत्र/खेल मैदान स्टेडियम नदी/तालाब के किनारे का खुला क्षेत्र प्रदर्शनी मेला मैदान	(जी 1) (जी 3) (जी 6) (जी 5) (जी 8)
5	सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक संस्थान और प्रशासनिक क्षेत्रों/शिक्षा और अनुसंधान/स्वास्थ्य/ सामाजिक/सांस्कृतिक संस्थागत गतिविधियां	(पी)
6	परिवहन	बस स्टैण्ड या टर्मिनल/बस डिपों सड़क रेलवे लाइन रेलवे स्टेशन यातायात नगर हवाई पट्टी	(टी 1) (टी 3) (टी 4) (टी 5) (टी 7) (टी 8)
7	सार्वजनिक उपयोगिताएं और सुविधाएं	जल शोधन संयंत्र विद्युत सब स्टेशन शमशान घाट/कब्रिस्तान/शवदाह गृह	(पीयूएफ 1) (पीयूएफ 3) (पीयूएफ 10)
8	जल निकाय	नदियां तालाब/जलाशय नाला/नहर	(डब्ल्यू 1) (डब्ल्यू 2) (डब्ल्यू 3)
9	कृषि	कृषि भूमि	(ए 1)

6.5 आवासीय

6.5.1 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु नियमन म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के मापदण्डों के अनुसार नियंत्रित होंगे। आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन सारणी 6–सा–2 में दिए गए हैं।

1. इन नियमन का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने में मार्गदर्शन देना है। इन नियमों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे भौतिक संरचनायें, जल प्रदाय, जल–मल निकास आदि संबंधित नियमों के अनुरूप होंगे।
2. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात 1:1.5 से 1:3 होना चाहिए, किन्तु स्थल की स्थिति के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा इसके अतिरिक्त अनुपात का निर्णय लिया जायेगा।
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्रानुपात, भू–तल आच्छादन, भवन की ऊँचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है। नीचे दी गई सारणी में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है एवं सारणी में दर्शाये भूखण्ड स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है।
4. म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 1998 एवं मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कॉलोनियों का विकास) नियम, 2014 के प्रावधानों के अनुरूप अल्प आय वर्ग एवं कमजोर आय वर्ग हेतु प्रावधान किये जावेंगे।
5. म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 99 (परिशिष्ट–ज) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये।
6. पहुंच मार्ग की चौड़ाई 12.00 मीटर से अधिक होने पर मिश्रित उपयोग हेतु अनुमति दी जा सकेगी। ऐसे मिश्रित उपयोग भवन के पुनर्निर्माण में भी अनुज्ञात किये जा सकेंगे।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड

सारणी 6—सा— 3

क्र.	भूखण्ड का आकार (मी. में)	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर) न्यूनतम	विकास का प्रकार	भू-आच्छादन क्षेत्र प्रतिशत में	एफ.ए.आर. अधिकतम	एम.ओ.एस. (मी.) में				भूखण्ड के सामने मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (मी.में)	अधिकतम उंचाई (मी. में)	एक भूखण्ड पर अधिकतम स्थीकार्य आवासीय इकाइयां
						अग्र	पार्श्व	आजू	बाजू			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	4.0X8.0	32	पंक्ति	60	1.25	3.00	0.0	0.0	0.0	6	9.5	2
2	4.0X12.0	48	पंक्ति	60	1.25	3.00	1.5	0.0	0.0	6	9.5	2
3	5.0X15.0	75	पंक्ति	60	1.25	3.00	1.5	0.0	0.0	6	9.5	2
4	7.0X15.0	105	पंक्ति	50	1.25	3.00	1.5	0.0	0.0	7.5	9.5	2
5	9.0X15.0	135	अर्धपृथक्कृत	50	1.25	3.00	1.5	2.5	0.0	7.5	12.5	3
6	11.10X18.0	200	अर्धपृथक्कृत	50	1.25	3.00	2.5	2.5	0.0	9.0	12.5	4
7	12.0X18.0	216	अर्धपृथक्कृत	42	1.25	3.5	2.5	3.0	0.0	9.0	12.5	4
8	12.0X24.0	288	पृथक्कृत	40	1.25	4.5	2.5	3.5	1.5	9.0	12.5	4
9	12.0X24.0	360	पृथक्कृत	35	1.25	6.0	2.5	3.0	3.0	12.0	12.5	5
10	15.0X27.0	405	पृथक्कृत	35	1.25	6.0	3.0	3.5	3.0	12.0	12.5	5
11	18.0X30.0	540	पृथक्कृत	33	1.25	6.0	3.0	4.0	3.0	12.0	12.5	7
12	20.0X30.0	600	पृथक्कृत	33	1.25	6.0	3.0	4.5	3.0	12.0	12.5	7
13	25.0X30.0	750	पृथक्कृत	30	1.25	6.0	4.5	4.5	4.5	12.0	12.5	7
14	30.0X33.0	990	पृथक्कृत	30	1.25	6.0	4.5	4.5	4.5	12.0	12.5	7

नोट:-

- उपरोक्त तालिका सांकेतिक स्वरूप की है जिसे मार्गदर्शिका के रूप में उपयोग किया जा सकेगा।
- मिश्रित उपयोग के अंतर्गत ऐसे भूखण्ड जिसमें न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल की अर्हता पूर्ण होती है, हेतु भी उपरोक्त मापदण्ड लागू होंगे। (आवासीय इकाई छोड़कर)
- सारणी के अनुक्रमांक 9 से 14 में दर्शाये भूखण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है।
- ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्र सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हो, को इसके पूर्व की श्रेणी के एम.ओ.एस. आच्छादन, एफ.ए.आर. के अनुसार अथवा नियोजन अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिए। ऐसे आच्छादित क्षेत्र अथवा एम.ओ.एस. (MOS)

में निर्धारित करते समय यदि कतिपय भिन्नता आती है तो आच्छादित क्षेत्र अथवा एम.ओ.एस. में से किसी एक को निश्चित कर स्वीकृति दी जायेगी। किन्तु ऐसे प्रकरणों में भवन रेखा निर्धारित कर ही स्वीकृति दी जायेगी।

5. घनत्वीय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में औसतन 4.8 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में औसतन 2.4 व्यक्ति का रहवास माना जावेगा।
6. वाहन विराम स्थल की गणना म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के अनुसार की जायेगी।
7. झुग्गियों की पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।
8. अनुक्रमांक 9 से 14 के भूखण्डों के समक्ष 12 मीटर से कम चौड़ा मार्ग होने पर केवल 4 आवासीय ईकाइयां मान्य होंगी।
9. आवासीय भवन का निर्माण 2.4 मीटर ऊँचाई के स्टिल्ट पर, स्वीकार्य ग्राउण्ड कवरेज की सीमा तक किया जाता है, तो स्टिल्ट फ्लोर की ऊँचाई तथा ऐसे निर्मित क्षेत्र की गणना, भवन ऊँचाई तथा एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। स्टिल्ट पार्किंग हेतु भूखण्ड के आकार/क्षेत्रफल का बंधन नहीं होगा।

6.6 बहुविध बहुमंजिली इकाई निर्माण

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 42 के मापदण्ड अनुसार नियंत्रित होंगे।

6.7 फार्म हाउस एवं कृषि पर्यटन सुविधा

फार्म हाउस एवं कृषि पर्यटन सुविधायें हेतु मानक मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 17 अनुसार मान्य होंगे।

6.8 मिश्रित उपयोग

आवासीय/वाणिज्यिक/सार्वजनिक अर्धसार्वजनिक गतिविधियां।

6.8.1 मिश्रित उपयोग नियमन

मिश्रित उपयोग पारंपरिक नगर नियोजन तथा भारतीय सामाजिक-आर्थिक-सांस्कृतिक परिवेश पर आधारित है। बाजार के आर्थिक आवश्यक बल के कारण सार्वजनिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियों का विकास आवासीय परिसरों में हुआ है। इसी प्रकार वाणिज्यिक उपयोग हेतु निर्धारित क्षेत्र में आवासीय तथा सार्वजनिक/अर्धसार्वजनिक गतिविधियों का विकास हुआ है। बाजार के आर्थिक आवश्यक बल के कारण आवासीय परिसरों में वाणिज्यिक गतिविधियों की मांग और बढ़ रही है। अतः वास्तविकता को अनदेखा करना नियोजन की

दृष्टि से उचित नहीं होगा। अतः अब ऐसी नीति बनाने की आवश्यकता है, जिसके फलस्वरूप नागरिकों की वास्तविक आवश्यकता एवं नागरिकों की सुविधा, स्वारक्ष्य एवं सुरक्षा के मध्य संतुलन बना रहे। इस हेतु आवासीय परिसरों में मिश्रित उपयोग स्वीकार्य करने हेतु स्पष्ट सिद्धांत एवं प्रक्रिया का निर्धारण आवश्यक है।

6.8.2 मिश्रित उपयोग के मार्गदर्शी सिद्धांत

1. मिश्रित उपयोग का आशय आवासीय/वाणिज्यिक/सार्वजनिक अर्धसार्वजनिक परिक्षेत्र से संबंधित गतिविधि किये जाने से है।
2. ऐसे कार्यकलापों की सामाजिक, आर्थिक आवश्यकता तथा आवासीय क्षेत्र में उक्त कार्यकलापों से पर्यावरण पर पड़ने वाले संभावित विपरीत प्रभाव के बीच संतुलन बनाये रखना आवश्यक है।
3. मिश्रित उपयोग से, अलग-अलग मोहल्लों में निकटतम क्षेत्र में व्यावसायिक सुविधायें प्राप्त हो सकेंगी जिससे आवागमन में कमी आयेगी किन्तु इससे रिहायशी इलाकों में भीड़-भाड़ बढ़ने, पार्किंग की असुविधा एवं अन्य पर्यावरणीय दुष्प्रभाव भी पड़ना संभावित है। प्रस्तावित नियमन से इन प्रभावों का प्रबंधन एवं नियंत्रण संभव होगा।

6.8.3 मिश्रित उपयोग की सामान्य शर्तें

1. मिश्रित उपयोग हेतु विकास नियंत्रण के उपयोग परिक्षेत्र में लागू मापदण्ड (एफ.ए.आर. ग्राउण्ड कवरेज इत्यादि) मिश्रित उपयोग के लिये भी लागू रहेंगे।
2. मिश्रित उपयोग के यह नियमन नवीन प्रस्तावित क्षेत्रों में लागू होंगे, तथा पार्किंग हेतु मानक उपयोग परिसर के अनुसार मान्य होंगे।
3. 12.0 मीटर एवं अधिक चौड़े मार्ग पर ही गैर-आवासीय गतिविधियां जैसे वाणिज्यिक तथा सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक गतिविधियां मान्य की जा सकेंगी।

6.9 वाणिज्यिक

6.9.1 वाणिज्यिक अभिन्यासों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका

वाणिज्यिक क्षेत्रों के विकास मापदण्ड

सारणी 6—सा— 4

क्र.	भूखण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्र (वर्गमीटर में)	मार्ग की चौड़ाई (मीटर में)	भवन रेखा (मीटर में मार्ग के मध्य से)	अग्र कॉरिडोर	भू—आच्छादन	फर्शी क्षेत्रानुपात (FAR)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	6.0 X 9.0	54	12 या अधिक	9.0	3.0	80	1.5
2	9.0 X 15.0	135	12 या अधिक	9.0	3.0	80	1.5
3	9.0 X 15.0	135	12 या अधिक	9.0	3.0	80	1.5
4	12.0 X 18.0	216	12 या अधिक	9.0	3.0	60	1.5
5	12.0 X 18.0	216	12 या अधिक	9.0	3.0	60	1.5
6	18.0 X 30.0	540	12 या अधिक	9.0	3.0	60	1.5
7	30.0 X 33.0	990 से अधिक	12 या अधिक	9.0	3.0	40	1.5

टीप :-

- 18 मीटर तथा उससे अधिक चौड़े मार्गों के लिए मार्ग की चौड़ाई के आधार निम्नानुसार एफ.ए.आर. देय होगा ।
 - 18 मीटर तक 1.75
 - 24 मीटर से अधिक 2.0
- यह मापदण्ड सभी वाणिज्यिक क्षेत्रों में लागू होंगे । सारणी में दर्शाये गये क्षेत्रफल से कम होने की स्थिति में उसके पूर्व सरल क्रमांकों के मानक लागू होंगे ।
- वाहन विराम स्थल की गणना म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के अनुसार की जायेगी ।
- 12.0 मीटर से अधिक चौड़े मार्गों पर भवन रेखा निर्धारित की जायेंगी ।

मार्ग चौड़ाई

12.0 मीटर
18.0 मीटर
24.0 मीटर

भवन रेखा (मार्ग मध्य से)

09.0 मीटर
13.5 मीटर
15.0 मीटर

- अग्र कॉरिडोर की भूमि का किसी अन्य प्रयोजन हेतु उपयोग निषेध होगा ।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक**सारणी 6-सा- 5**

क्र.	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	2	3
1	भूखण्डों का क्षेत्र	अधिकतम 50 प्रतिशत
2	परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	अधिकतम 40 प्रतिशत
3	खुले स्थानों को सम्मिलित कर सुविधाओं का क्षेत्र	न्यूनतम 10 प्रतिशत (8 : 2)
4	मार्गों की चौड़ाई – बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई – दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े एवं मुड़ने के लिये न्यूनतम चौड़ाई – दुकानों के सामने पदचारी मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर 18 मीटर 7.5 मीटर
5	दुकानों के आकार	मार्ग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर
6	विराम स्थल	म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार

6.10 औद्योगिक**6.10.1 औद्योगिक विकास के मानक**

औद्योगिक विकास के मानक म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के अनुसार होंगे।

6.11 सामुदायिक सुविधाओं/सेवाओं हेतु नियमन

सामुदायिक सुविधाओं/सेवाओं हेतु नियमन

सारणी 6-सा- 6

क्र.	श्रेणी	अधिकतम निर्मित क्षेत्र	एफ.ए.आर	न्यूनतम मार्ग चौड़ाई (मी. में)	अग्र सीमान्त खुला क्षेत्र (मी. में)	अन्य तीन ओर (मी. में)
1	2	3	4	5	6	7
1	शैक्षणिक भवन					
	1. नर्सरी/पूर्व प्राथमिक शाला	40 प्रतिशत	1.25	12.0	6.0	3.0
	2. प्राथमिक विद्यालय	33 प्रतिशत	1.25	12.0	7.5	3.5
	3. उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	30 प्रतिशत	1.00	18.0	12.0	5.0
	4. महाविद्यालय	25 प्रतिशत	1.00	24.0	15.0	6.0
2	स्वास्थ्य					
	हॉस्पिटल - 100 बिस्तर	30 प्रतिशत	1.25	24.00	15.00	06.00
	हॉस्पिटल - 30 से 100 बिस्तर	30 प्रतिशत	1.25	24.00	15.00	06.00
	हॉस्पिटल - 0 से 30 बिस्तर	30 प्रतिशत	1.25	18.00	12.00	04.50
	नेक्षोपेथी सेन्टर	30 प्रतिशत	1.25	18.00	12.00	04.50
	हेल्प सेन्टर	30 प्रतिशत	1.25	18.00	12.00	04.50
	नर्सिंग होम	30 प्रतिशत	1.25	18.00	12.00	04.50
	पालीकलीनिक	30 प्रतिशत	1.25	18.00	12.00	04.50
	पेट क्लीनिक	30 प्रतिशत	1.25	12.00	12.00	04.50
3	ब्लड बैंक/पैथालाजी सेन्टर	30 प्रतिशत	1.25	12.00	12.00	04.50
	इत्यादि फिजियोथेरेपी सेन्टर	30 प्रतिशत	1.25	12.00	12.00	04.50
3	जनउपयोगिता एवं सेवायें					
	पुलिस चौकी	35 प्रतिशत	1.00	—	म.प्र. भूमि विकास नियम,	म.प्र. भूमि विकास
	पुलिस स्टेशन आवास गृह सहित	25 प्रतिशत	1.00	12.0	2012 के नियम 42 के	नियम, 2012 के
	सामुदायिक भवन	35 प्रतिशत	1.00	12.0	अनुसार मान्य होंगे।	अनुसार मान्य होंगे।
	उप अग्निशमन केन्द्र	35 प्रतिशत	1.00	12.0		
	अग्निशमन केन्द्र	35 प्रतिशत	1.00	12.0		
	डाक एवं तार	35 प्रतिशत	1.00	12.0		
	विद्युत सब स्टेशन	35 प्रतिशत	1.00	12.0		
		—	—	—		
4	धार्मिक भवन	30 प्रतिशत	1.00	12.0		
5	शासकीय/अर्ध-शासकीय कार्यालय	35 प्रतिशत	1.00	18.0		

नोट – उपरोक्त सारणी में जो सुविधाएं सम्मिलित नहीं हैं उनके भू-आच्छादित क्षेत्र 30 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.0 से अधिक नहीं होंगे। जो सीमांत खुले क्षेत्र उपरोक्त सारणी में उल्लेखित नहीं हैं, वे मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों के अनुसार रहेंगे। किंतु ऐसी सुविधाएं जिनका पुनर्विकास किया गया है उनके लिये यह मापदण्ड लागू न होकर केवल आच्छादित क्षेत्र (कॉलम 3) के अनुसार रहेगा, जिसे आवश्यकतानुसार 10 प्रतिशत की सीमा तक बढ़ाया जा सकता है।

6.12 यातायात

6.12.1 यातायात नगर/मैकेनिक नगर/लॉजिस्टिक हब/निजी बस स्थानक

- (अ) इस उपयोग के अंतर्गत निम्नलिखित गतिविधियां स्वीकार्य होंगी— ट्रक टर्मिनल, मोटर गैरेज, वर्कशॉप, स्पेयर पार्ट्स एवं सुधार की दुकानें रात्रि विश्राम गृह बोर्डिंग/लाजिंग, बैंक, पेट्रोल पंप, रेस्टोरेंट, बुकिंग ऑफिस, वेयर हाउस एवं अनुशांगिक गतिविधियां।
 (ब) यातायात नगर एवं मैकेनिक नगर परिक्षेत्र हेतु नियमन।

- मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी।
- सामुदायिक खुले क्षेत्र का उपयोग पार्किंग के लिए किया जा सकेगा।
- यातायात नगर के विकास हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल वर्णित नहीं किया गया है। स्थल के आकार के अनुसार एक से अधिक गतिविधियां स्वीकार्य होंगी।

6.13 वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु नियमन

वर्तमान विकसित क्षेत्रों में भवन की ऊँचाई, भू-आच्छादन, FAR एवं पार्किंग संबंधी मापदण्ड, नगरीय निकाय द्वारा जोनल प्लान तैयार कर निर्धारित मापदण्ड लागू किए जा सकेंगे। जोनल प्लान लागू होने तक विकास योजना के प्रावधान लागू होंगे।

विकसित क्षेत्रों में पुनर्निर्माण की अनुमति स्थानीय निकाय द्वारा दी जा सकेगी।

6.14 वर्तमान विकसित क्षेत्रों के मापदण्ड

भवन की ऊँचाई, अहाते की दीवार की ऊँचाई एवं वाहन विराम संबंधी मापदण्ड नये क्षेत्रों के मापदण्डों के अनुरूप ही रहेंगे।

6.14.1 वर्तमान आवासीय क्षेत्र

वर्तमान आवासीय क्षेत्रों में विकास निम्न मापदण्डों से नियंत्रित होगा।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

वर्तमान आवासीय क्षेत्र के विकास हेतु भूखण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र

सारणी 6—सा— 7

भूखण्ड का क्षेत्र	आच्छादित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3
90 वर्गमीटर से कम	66 प्रतिशत	1.25
90 से अधिक 180 वर्गमीटर तक	60 प्रतिशत	1.00
180 वर्गमीटर से अधिक	50 प्रतिशत	1.00

टीप:- मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर से अधिक होने की दशा में 180 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्डों के लिये फर्शी क्षेत्रानुपात 1.25 तक अनुज्ञेय होगा।

1. आवासीय विकसित कॉलोनियों हेतु मापदण्ड

जिन कालोनियों में किसी मार्ग पर 75 प्रतिशत भवन निर्मित हो गये हों, उस क्षेत्र को वर्तमान आवासीय क्षेत्र माना जायेगा। ऐसे मार्गों पर स्थित रिक्त भूखण्डों पर भवनों के निर्माण हेतु उस मार्ग पर स्थित अन्य भवनों के निर्माण हेतु अपनाये गये मापदण्ड लागू होंगे, जबकि कॉलोनी के अन्य मार्गों पर विकास/निर्माण के लिये नवीन आवासीय क्षेत्र के लिये निर्धारित मापदण्ड लागू होंगे।

2. वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

निम्नलिखित शर्तों के अधीन वाणिज्यिक क्षेत्रों में पुनर्निर्माण एवं परिवर्तन की अनुज्ञा दी जा सकेगी।

- (1) मार्गों की चौड़ाई, विकास योजना में प्रस्तावित मापदण्डों के अनुरूप हो।
- (2) अन्य तल यदि आवासीय उपयोग में हों, तो आवासीय क्षेत्र, भू-तल पर प्रस्तावित कुल फर्शी क्षेत्र के $3/4$ से अधिक नहीं होगा।
- (3) फर्शी क्षेत्र अनुपात को ध्यान में रखते हुये फर्शी क्षेत्र निर्धारित होगा।
- (4) वाणिज्यिक विकास की गहराई, भवन जिस मार्ग पर हो, उस मार्ग की चौड़ाई के 1.5 गुना या 30 मीटर, जो भी कम हो, उससे अधिक नहीं होगी।
- (5) वाणिज्यिक भूखण्ड का अधिकतम आकार 400 वर्ग मीटर से अधिक नहीं होगा, किन्तु होटल, डिपार्टमेन्टल स्टोर एवं वाणिज्यिक परिसर हेतु आवंटित भूखण्डों पर यह सीमा लागू नहीं होगी।

वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्रों में, वाणिज्यिक परिसरों के लिये अधिकतम निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार रहेगा।

25 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल वाले भूखण्ड	100 प्रतिशत
25 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्ड	80 प्रतिशत
फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.50

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

टीप :-

1. वर्तमान भवन रेखा यथावत रखी जायेगी।
2. किसी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपने भूखण्डों में से मार्ग, फुटपाथ आदि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है तो ऐसी दशा में उक्त भूखण्ड का निर्माण किये जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गयी भूमि का दोगुना फर्शी क्षेत्र अनुपात अतिरिक्त रूप से स्वीकार होगा। इससे भवन के आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी।

6.14.2 वर्तमान मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां

वर्तमान विकसित क्षेत्र में अधिकतर वाणिज्यिक गतिविधियां मार्गों पर संचालित हैं। अतः इन मार्गों को उनके उपयोग के अनुसार निम्न दो श्रेणियों में रखा गया है :-

- (1) वाणिज्यिक मार्ग (सी)
- (2) वाणिज्यिक-सह-आवासीय मार्ग (आर.सी.)

इन मार्गों पर पुनर्निर्माण एवं परिवर्तन हेतु निम्न मापदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे।

वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में मार्गों का वर्गीकरण एवं फर्शी क्षेत्रानुपात

सारणी 6—सा— 8

अनु. क्र.	मार्ग का नाम	वर्गीकरण	मार्ग चौड़ाई (मीटर)		फर्शी क्षेत्र अनुपात
			वर्तमान	प्रस्तावित	
1	2	3	4	5	6
1	टैगोर मार्ग	सी	25–35	35	2.5
2	तिलक मार्ग	सी	9–13	12	2.5
3	अशोक मार्ग / मूलचंद मार्ग	आर.सी.	18–24	24	2.0
4	वीरपार्क मार्ग	सी	12–20	18	2.0
5	पुस्तक बाजार मार्ग	सी	10–12	12	2.5
6	दाना ओली मार्ग	सी	10–12	12	2.0
7	बोहरा बाजार मार्ग	सी	—	वर्तमान चौड़ाई ^{यथावत}	2.0
8	घंटाघर मार्ग	सी	8–10	9	2.0
9	पिंजारा मार्ग	आर.सी	10–12	12	2.0
10	वीरपार्क मार्ग से टैगोर मार्ग (सब्जी मण्डी मार्ग)	सी	15–18	18	2.0
11	वीरपार्क मार्ग से कमल चौक (छात्रावास मार्ग)	सी	18–24	24	2.0
12	वीरपार्क मार्ग से टैगोर मार्ग (जैन भवन मार्ग)	सी	12–15	15	2.0

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

अनु. क्र.	मार्ग का नाम	वर्गीकरण	मार्ग चौड़ाई (मीटर)		फर्शी क्षेत्र अनुपात
			वर्तमान	प्रस्तावित	
1	2	3	4	5	6
13	महू—नसीराबाद मार्ग (प्रायवेट बस स्टेण्ड चौराहे से तहसील चौराहा तक)	आर.सी	20–30	30	2.50
14	अम्बेडकर मार्ग	सी	24–30	30	2.0
15	मनासा मार्ग – शो रूम चौराहे से रेस्ट हाऊस से आगे नीमच सिटी यादव मण्डी जाने वाले मार्ग संगम तक	सी	24–30	30	2.0

नोट :-

- उपरोक्त मार्ग खण्डों के वर्तमान उपयोग के आधार पर कॉलम 3 अनुसार मार्गों का वर्गीकरण किया गया है। अतः निर्धारित मापदण्ड अथवा वाणिज्यिक—सह—आवासीय उपयोग अन्तर्गत वर्तमान मार्ग खण्ड के लिये ही लागू होंगे।
- सी—वाणिज्यिक, आर.सी.—आवासीय सह वाणिज्यिक।
- जिन स्थानों पर मार्गों की वर्तमान चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक है, वहां पर वर्तमान चौड़ाई ही यथावत रहेगी।
- भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र वाहन विराम हेतु खुला छोड़ना होगा।
- वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक—सह—आवासीय मार्गों एवं वाणिज्यिक उपयोग, प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से दोगुना या 30 मीटर गहराई तक, जो भी कम हो स्वीकार होगा।

• निर्मित क्षेत्र

वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू—तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र की गणना निम्नानुसार की जायेगी।

वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू—तल के मापदण्ड

सारणी 6—सा— 9

क्रमांक	भूखण्ड का क्षेत्रफल	भू—तल पर निर्मित क्षेत्र अधिकतम
1	2	3
1	अधिकतम 200 वर्ग मीटर तक	66 प्रतिशत
2	200 वर्ग मीटर से अधिक 400 वर्गमीटर तक	60 प्रतिशत
3	400 वर्गमीटर से अधिक	50 प्रतिशत

6.14.3 सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक

इस उपयोग अंतर्गत स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात वर्तमान सघन क्षेत्र के लिये निम्न सारणी में दर्शाये गये।

सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड

सारणी 6—सा— 10

क्र.	विवरण	भू—आच्छादित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4
1	महाविद्यालय	30 प्रतिशत	1.0
2	उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	30 प्रतिशत	1.0
3	प्राथमिक शाला	40 प्रतिशत	1.25
4	पूर्व प्राथमिक शाला	40 प्रतिशत	1.25
5	चिकित्सालय	30 प्रतिशत	1.0
6	स्वास्थ्य केन्द्र	40 प्रतिशत	1.25
7	पुलिस थाना	30 प्रतिशत	1.0
8	अग्निशमन भवन	30 प्रतिशत	1.0
9	सामुदायिक भवन	30 प्रतिशत	1.0
10	शासकीय एवं अर्धशासकीय कार्यालय	30 प्रतिशत	1.25

भू—आच्छादित क्षेत्र का 5 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन, गैरेज तथा साइकल स्टैण्ड के लिये स्वीकार्य होगा।

6.15 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों के नियोजन के समय फुटपाथ दुकानें, हाथ टेला एवं इसी तरह की अन्य गतिविधियों के लिए निम्न सारणी में दिए गए मानकों के अनुसार अनौपचारिक वर्ग हेतु प्रावधान निर्धारित किए गए हैं।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

सारणी 6—सा— 11

क्रमांक	विवरण	मानक
1	2	3
1	फुटपाथ व्यापार — वृत्त खण्ड केन्द्र — उपवृत्त खण्ड केन्द्र — सुलभ शॉपिंग	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
2	शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय	1 से 2 इकाई प्रति 100 कर्मकार
3	थोक व्यापार एवं मालभाड़ा कॉम्प्लेक्स	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
4	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर
5	विद्यालय — प्राथमिक — माध्यमिक / उच्चतर माध्यमिक	3 से 4 इकाई 5 से 6 इकाई
6	उद्यान — नगर उद्यान — स्थानीय उद्यान	8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार 2 से 3 इकाई
7	आवासीय	1 इकाई प्रति 500 जनसंख्या
8	बस स्थानक / रेल्वे स्टेशन	परियोजना तैयार करते समय किये गये सर्वेक्षण पर निर्भर होगा।

टीप:- प्रत्येक इकाई 2.5 से 5 वर्गमीटर के आकार की नियत होगी।

6.16 ईंधन भराव एवं भराव सह—सेवा केन्द्र के मानक

ईंधन भराव एवं भराव सह—सेवा केन्द्र 18.00 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्वीकार्य होंगे तथा शेष मानक म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 53 (3)(चार) के अनुरूप होंगे। ई—वाहन / बैटरी चार्जिंग स्टेशन के मानक शासन द्वारा निर्धारित मानकों के अनुसार लागू होंगे।

6.17 शॉपिंग मॉल / खुला मॉल

शॉपिंग मॉल हेतु मापदण्ड मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 96 के अनुरूप होंगे। उक्त गतिविधि विकास योजना में दर्शित वाणिज्यिक एवं मिश्रित भू-उपयोग में मान्य होगी। खुला माल, कृषि भूमि उपयोग के अंतर्गत मान्य होंगे।

6.18 सामुदायिक सुविधाएं तथा अन्य उपखण्डीय आवश्यकताओं के मापदण्ड

- शैक्षणिक स्वास्थ्य, संचार तथा सांस्कृतिक सुविधाओं के लिए अपेक्षित न्यूनतम भूमि का आकार प्रशासकीय विभाग या किसी नियामक प्राधिकारी या भूखण्ड का न्यूनतम आकार विहित करने के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा विहित किए गए अनुसार होगा।
- आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय समूह गृह निर्माण के लिए अत्यावश्यक सुख सुविधाओं की आवश्यकतायें म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 19 के परिशिष्ट-ज में दिए गए अनुसार होगी।
- विकास योजना तैयार करते समय विभिन्न परिक्षेत्रों में स्वीकार्य फर्शी क्षेत्र अनुपात को उस क्षेत्र में प्रस्तावित धनत्व को दृष्टिगत रखते हुये निर्धारण किया गया है। अतः धनत्व का निर्धारण अनुज्ञा देते समय अभिन्यास स्तर पर न किया जावे।
- उस भूमि के लिए जिसमें कि कोई आवेदक हितबद्ध हो सकता हो विकास रेखांक अथवा परिक्षेत्रीय रेखांक के प्रस्ताव प्राप्त करने के लिए प्राधिकारी को म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 49 की परिशिष्ट-छ: में विहित प्रारूप में आवेदन किया जा सकता है।

6.19 हॉस्टल, वर्किंग वूमन हॉस्टल, रेस्ट / गेस्ट हाउस, लॉजिंग / बोर्डिंग

हॉस्टल, वर्किंग वूमन हॉस्टल, रेस्ट / गेस्ट हाउस, लॉजिंग / बोर्डिंग के लिए नियमन—
भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर

अधिकतम एफ.ए.आर. 1 : 1.0

अधिकतम भूतल आच्छादन (कवरेज) 33 प्रतिशत

अधिकतम ऊँचाई 12.00 मीटर

सीमांत खुला क्षेत्र –

(अ) समुख 6.0 . मीटर

(ब) अन्य तीन ओर 4.50 मीटर

अन्य नियंत्रण –

भूखण्ड के समुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12.0 मीटर

पार्किंग म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 प्रावधान अनुसार।

6.20 मैरिज गार्डन

मैरिज गार्डन विकास के नियमन म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के अनुसार मान्य होंगे।

6.21 बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मण्डपम/कम्युनिटी हाल

बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मण्डपम/कम्युनिटी हाल विकास के नियमन निम्नानुसार होंगे :—

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	500 वर्गमीटर
अधिकतम एफ.ए.आर.	1 : 0.5
अधिकतम भूतल आच्छादन (कवरेज)	15 प्रतिशत
न्यूनतम भूखण्ड का अग्रभाग	25.0 मीटर
सीमांत खुला क्षेत्र —	
समुख	6.0 मीटर
अन्य तीन ओर	4.50 मीटर

अन्य नियंत्रण :—

भूखण्ड के समुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12.0 मीटर।

भूखण्ड के समुख खुले क्षेत्र का 40 प्रतिशत भाग सार्वजनिक पार्किंग हेतु आरक्षित रहेगा।

इस गतिविधि से जनित होने वाली पार्किंग की पूर्ण व्यवस्था परिसर के अंदर ही सुनिश्चित की जायेगी।

टीप— शासकीय भूमि अथवा मार्ग पर एवं परिसर के बाहर पार्किंग गतिविधि स्वीकार्य नहीं होंगी।

6.22 शीतकेन्द्र/वेयर हाउस/गोदाम/अन्य भण्डारण केन्द्र के लिये मापदण्ड

उपरोक्त गतिविधियों के लिए निम्न नियमन लागू रहेंगे।

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल—	1000 वर्गमीटर
अधिकतम निर्मित क्षेत्र—	40 प्रतिशत
भूखण्ड के सामने मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई—	12.0 मीटर
सीमांत खुला क्षेत्र —	6.0 मीटर

6.23 छविगृहों के लिए मापदण्ड

म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 53(3) के प्रावधान लागू होंगे।

6.24 मल्टीप्लेक्स

मल्टीप्लेक्स हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 95 के प्रावधान लागू होंगे। मल्टीप्लेक्स आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक एवं मिश्रित भूमि उपयोग में मान्य होंगे एवं फर्शी क्षेत्रानुपात उस भू-उपयोग के अनुरूप होगा, जिसमें उक्त गतिविधि मान्य की गई हो।

6.25 बंगला,बगीचा भूमि के लिए नियमन

नगर पालिका परिषद् की सीमा के भीतर स्थित बंगला, बगीचा की भूमियों का "नगर पालिका नीमच सीमा अंतर्गत छावनी क्षेत्र स्थित भूमि व्यवस्थापन नियम, 2017" के अंतर्गत व्यवस्थापन पश्चात् ऐसी भूमियों पर व्यवस्थापन में उल्लेखित प्रयोजन हेतु विकास अनुज्ञा तत्संबंधी उपयोग परिक्षेत्र हेतु निर्धारित मानकों के अंतर्गत दी जा सकेगी।

व्यवस्थापन से अभिप्रेत है, बंगला, बगीचा की भूमियों का "नगर पालिका नीमच सीमा अंतर्गत छावनी क्षेत्र स्थित भूमि व्यवस्थापन नियम, 2017" के अधीन प्रीमियम तथा भू-भाटक शुल्क लेकर भूमि को अधिभोगी के पक्ष में अंतरण किया जाना है।

6.26 उद्यान

समस्त प्रकार के आमोद-प्रमोद क्षेत्र अंतर्गत प्रस्तावित उद्यान में 05 प्रतिशत आनुशांगिक गतिविधियाँ स्वीकार्य होगी।

स्टेडियम के निर्माण हेतु मापदण्ड खेल विभाग के अनुसार होंगे।

6.27 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियाँ निम्नानुसार प्रावधानित हैं :-

- नदी, नाले, शाखा नहर एवं अन्य जल स्रोतों के किनारे छोड़ा जाने वाला खुला क्षेत्र मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियमों के अनुसार होगा।
- नहर की स्थिति में सिंचाई विभाग द्वारा अधिग्रहण की गई भूमियों से दोनों ओर 3.0–3.0 मीटर का क्षेत्र खुला रखा जाएगा।
- प्रदूषित जल/मल किसी भी स्थिति में नदी में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।
- नाले, शाखा नहर एवं अन्य जल स्रोतों के किनारे के क्षेत्रों में भवनों के व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक को भवन निर्माण पश्चात् ग्रिडल मल लाईन से जोड़ना अनिवार्य होगा।
- निवेश क्षेत्र में आने वाले निर्मित भवनों के आच्छादित क्षेत्र में या एफ.ए.आर. में पूर्व की स्वीकृति के अतिरिक्त वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी।
- नदियों के संरक्षण एवं जल गुणवत्ता में सुधार हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे।
- संवेदनशील क्षेत्रों में रख-रखाव से संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे।

6.28 ऐतिहासिक महत्व के क्षेत्र

- नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन।
- प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी आधिपत्य में हो, तो भी।
- समय-समय पर उत्खनित/खोजे गए विरासतीय भवन।

पुरातात्त्विक महत्व के स्मारकों से पुरातत्त्व सर्वेक्षण विभाग द्वारा निर्धारित प्रतिबंधित क्षेत्र खुला रखा जायेगा।

6.29 उपयोग परिसर में स्वीकृत/स्वीकार्य गतिविधियां

उपयोग परिसर में स्वीकृत/स्वीकार्य गतिविधियां

सारणी 6—सा— 12

क्र.	उपयोग	स्वीकृत उपयोग परिसर
1	2	3
1	आवासीय	आवासीय भूखण्डीय विकास, अपार्टमेंट हाउसिंग/फ्लेट्स, अतिथि गृह/रेस्ट हाउस, रात्रि विश्राम गृह, धर्मशाला मैरिज हाल/बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मंडपम, कम्यूनिटी हॉल, मैरिज गार्डन, बाल सुधार गृह/कामकाजी महिला छात्रावास, होस्टल/लॉजिंग एवं बोर्डिंग, वृद्धाश्रम, सुविधाजनक दुकानें, स्थानीय दुकानें, साप्ताहिक हाट बाजार, किलनिक/डिस्पेंसरी, प्रसूती गृह, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, पालतू पशु क्लिनिक/औषधालय, खेल का मैदान/ नेवरहुड पार्क, झूलाघर/डे-केयर सेंटर, किलनिकल प्रयोगशाला, खुला रंग मंच, सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र, अनाथालय, योग केन्द्र, ध्यान अध्यात्मिक केन्द्र, सिनेमा हाल, होटल, ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र, सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग, सामान्य चिकित्सालय, विशिष्ट चिकित्सालय, शैक्षणिक महाविद्यालय/संस्थान, समस्त विद्यालय, कोचिंग सेंटर, कम्प्यूटर प्रशिक्षण केन्द्र, शारीरिक प्रशिक्षण केन्द्र, नर्सिंग एवं पैरामेडिकल संस्थान, अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, संगीत/नृत्य/नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र, स्थानीय संस्थायें/अर्धशासकीय/शासकीय कार्यालय/सुविधायें, कन्वेशन सेंटर, बस स्टॉप, सामाजिक कल्याण केन्द्र, जल/वेस्ट वाटर शोधन उपचार संयंत्र, गृह, मनोरंजन क्लब, खेल मैदान/स्टेडियम, लाइब्रेरी, म्यूजियम, स्टाफ क्वार्टर, बैंक/ए.टी.एम., रेस्टारेंट, तरणताल, कम्प्यूटर सेंटर।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

क्र.	उपयोग	स्वीकृत उपयोग परिसर
1	2	3
2	वाणिज्यिक	
(अ)	सामान्य वाणिज्यिक	आवासीय में स्वीकार्य समस्त गतिविधियां, सिनेमा हाल, होटल, ईंधन भराव एवं भराव—सह—सेवा केन्द्र, प्रिटिंग प्रेस, निजी व्यवसाय कॉर्पोरेट कार्यालय, ऑटो सर्विस स्टेशन/मोटर गैरेज एवं वर्कशॉप, सूचना प्रौद्योगिकी, कोचिंग सेंटर, कम्प्यूटर प्रशिक्षण सेंटर, दूरसंचार केन्द्र, ट्रांसमिशन टॉवर, वायर लेस स्टेशन, रेडियो एवं टेलीविजन स्टेशन, वेदशाला एवं मौसम कार्यालय, अग्निशमन केन्द्र, दूरभाष केन्द्र, पोस्ट ऑफिस, दूर—संचार टावर एवं स्टेशन, पुलिस स्टेशन, पुलिस पोस्ट, माल, मल्टीप्लेक्स, फिटनेस क्लब।
(ब)	वर्गीकृत वाणिज्यिक	आवासीय एवं सामान्य वाणिज्यिक में स्वीकार्य गतिविधियां तथा थोक व्यापार एवं लॉजिस्टिक हब।
3	औद्योगिक	औद्योगिक भूखण्डीय विकास, अतिथि गृह/रेस्ट हाउस, होस्टल/लॉजिंग एवं बोर्डिंग, सुविधाजनक दुकानें, स्थानीय दुकानें, किलनिक/डिस्पेंसरी, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, खेल मैदान, बालगृह, दिन देखभाल केन्द्र, धार्मिक परिसर, किलनीकल प्रयोगशाला, सिनेमा हाल, होटल, ईंधन भराव एवं भराव—सह—सेवा केन्द्र, शीत संग्रहागार एवं दुग्ध द्रुतशीतजन संयंत्र, जंकयार्ड, पेट्रोलियम उत्पाद डिपो, गैस गोडाउन, प्रिटिंग प्रेस, ऑटो सर्विस स्टेशन/मोटर गैरेज एवं वर्कशॉप, सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग, डेरी प्लांट, स्लाटर हाउस, फेलैटेड फैक्टरी, स्टोरेज/गोदाम (अज्वलनशील, ज्वलनशील, डीजल स्टोरेज), एक्सटेंसिव—विशिष्ट एक्सट्रेक्टिव उद्योग, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, स्थानीय संस्थायें/ अर्धशासकीय/ शासकीय कार्यालय, दूर—संचार केन्द्र, ट्रांसमिशन टॉवर, वायर लेस स्टेशन, अग्नि शमन केन्द्र, दूर संचार, पोस्ट ऑफिस, दूरभाष केन्द्र पोस्ट ऑफिस, दूर—संचार टावर एवं स्टेशन, पुलिस स्टेशन, पुलिस पोस्ट, बस स्टॉप, सामाजिक कल्याण केन्द्र, जल/वेस्ट वाटर शोधन संयंत्र, लाइब्रेरी, म्यूजियम, स्टाफ क्वार्टर, बैंक/ए.टी.एम. रेस्टोरेंट।
4	सार्वजनिक एवं	अतिथि गृह/ रेस्ट हाउस, बालगृह, कामकाजी महिला छात्रावास, होस्टल, लॉजिंग एवं बोर्डिंग, वृद्धाश्रम, सुविधाजनक दुकानें, स्थानीय

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

क्र.	उपयोग	स्वीकृत उपयोग परिसर
1	2	3
1	अर्धसार्वजनिक	टुकानें, किलनिक/डिस्पेंसरी, प्रसूति गृह, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, पालतू पशु औषधालय, खेल का मैदान, नेवरहूड पार्क, झूला घर/डे केयर केन्द्र, धार्मिक परिसर, किलनीकल प्रयोगशाला, खुला रंग मंच, सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र, अनाथालय, योग—ध्यान—अध्यात्मिक केन्द्र, ईधन भराव एवं भराव—सह—सेवा केन्द्र, निजि व्यवसाय एवं कार्पोरेट कार्यालय, सूचना प्रौद्योगिकी, स्टोरेज/गोदाम (अज्वलनशील), सामान्य चिकित्सालय, विशिष्ट चिकित्सालय, पशु चिकित्सालय, विश्व विद्यालय, शैक्षणिक महाविद्यालय, चिकित्सा/इंजीनियरिंग महाविद्यालय, अन्य व्यवसायिक महाविद्यालय, पॉलीटेक्निक, माध्यमिक विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय/नर्सरी, प्ले स्कूल, कोचिंग सेंटर, कम्प्यूटर प्रशिक्षण सेंटर, शारीरिक प्रशिक्षण केन्द्र, नर्सिंग एवं पैरामेडिकल संस्थान, विकलांग बच्चों के लिए विद्यालय, (अ—मानसिक विकलांगता, ब—शारीरिक विकलांगता), समन्वित आवासीय विद्यालय, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान/प्रबंधन संस्थान, अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, संगीत/नृत्य नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र, स्थानीय संस्थायें/ अर्धशासकीय/शासकीय कार्यालय, दूर—संचार केन्द्र, ट्रांसमिशन टॉवर, वायर लेस स्टेशन, रेडियो एवं टेलीविजन स्टेशन, वेदशाला एवं मौसम कार्यालय, गृह, मनोरंजन कलब, आंतरिक एवं बाह्य स्टेडियम, स्पोर्ट्स काम्पलेक्स, लाइब्रेरी, म्यूजियम, स्टाफ क्वार्टर, बैंक/ए.टी.एम. रेस्टोरेंट, तरणताल, होटल मैनेजमेंट संस्थान, कन्वेशन सेंटर, सामाजिक कल्याण केन्द्र, सूचना प्रौद्योगिकी* एवं गैर—प्रदूषणकारी उद्योग**
5	सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सुविधायें	अग्निशमन स्टेशन, दूरभाष केन्द्र, पोस्ट ऑफिस, दूर—संचार टावर/स्टेशन, पुलिस स्टेशन, पुलिस पोस्ट, बस स्टाप, मल/अपशिष्ट उपचार संयंत्र, कब्रिस्तान, शमशान घाट, विद्युत शव—दाह, जल/वेस्ट वाटर शोधन उपचार संयंत्र, रख रखाव कार्यालय, यातायात सुविधाएं, संचार सुविधाएं, अत्यावश्यक सेवाओं संबंधी कार्य।
6	यातायात एवं	रेलवे स्टेशन एवं रेलवे लाईन/रेलवे साइडिंग/यार्ड/आपरेशनल एरिया, बस स्टेप्प, बस डिपो, ट्रक टर्मिनल—नगर, हवाई पट्टी, माल

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

क्र.	उपयोग	स्वीकृत उपयोग परिसर	
		1	2
	परिवहन	गोदाम, शीतगृह, सर्विस स्टेशन, रिपेयर वर्कशॉप, अनुशांगिक दुकानें, रेस्टोरेन्ट, मोटल, होटल, पेट्रोल पम्प।	
7	आमोद-प्रमोद		
(अ)	क्षेत्रीय / नगर उद्यान / मनोरंजन	खेल का मैदान, पार्क, एम्यूजमेंट पार्क, मनोरंजन साईट, क्लब रिसोर्ट, घुड़सवारी, जिमनेजियम मय वोट क्लब, आंतरिक स्टेडियम, स्टेडियम, स्पोर्ट कॉम्प्लेक्स, ऑरचर्ड, तरणताल, पिकनिक हट, फ्लाईंग क्लब, फिटनेस क्लब, मेला मैदान, नर्सरी, पक्षी अभ्यारण्य, वनस्पति उद्यान, प्राणी उद्यान, मत्स्यालय, केमिंग साईट, वाटर पार्क, वाटर पार्क मय राइडर कियोस्क, रिसोर्ट, पर्यटक / कुटीर, खेल उद्यान, नगरीय उद्यान, क्षेत्रीय उद्यान, संग्रहालय, अन्य विशिष्ट उद्यान, सर्कस सूचना केन्द्र, सार्वजनिक शौचालय, स्टोर, चौकीदार निवास, चौकीदार हट, पम्प हाउस, अत्यावश्यक सार्वजनिक सेवाएं / सुविधाएं।	
(ब)	स्टेडियम / खेल मैदान	स्टेडियम / खेल मैदान, नेबरहुड पार्क, एम्यूजमेंट पार्क, क्लब / रिसोर्ट, घुड़सवारी प्रशिक्षण, जिमनेजियम, वोट क्लब, आंतरिक स्टेडियम, स्टेडियम, स्पोर्ट कॉम्प्लेक्स, ऑरचर्ड, तरणताल, पिकनिक हट, फ्लाईंग, फिटनेस क्लब, मेला स्थल, नर्सरी, खेल उद्यान, नगरीय उद्यान, क्षेत्रीय उद्यान, अन्य विशिष्ट उद्यान, सर्कस, सूचना केन्द्र, सार्वजनिक शौचालय, स्टोर, चौकीदार निवास, पम्प हाउस, चौकीदार हट, अत्यावश्यक सार्वजनिक सेवाएं / सुविधाएं।	
(स)	मेला मैदान	मेला मैदान, खेल का मैदान, पार्क, एम्यूजमेंट पार्क, क्लब, घुड़सवारी, जिमनेजियम, वोट क्लब, आंतरिक स्टेडियम—अस्थाई प्रकृति के, ऑरचर्ड, तरणताल, पिकनिक हट, फ्लाईंग, फिटनेस क्लब, नर्सरी, पक्षी अभ्यारण्य, वनस्पति उद्यान, प्राणी उद्यान, केमिंग साईट, वाटर पार्क, रिसोर्ट, पर्यटक / कुटीर—अस्थाई प्रकृति के, खेल उद्यान, नगरीय उद्यान, क्षेत्रीय उद्यान, सर्कस सूचना केन्द्र, सार्वजनिक शौचालय, स्टोर, पम्प हाउस, चौकीदार निवास, चौकीदार हट, अत्यावश्यक सार्वजनिक सेवाएं / सुविधाएं।	
(द)	हरित क्षेत्र	खेल का मैदान, नेबरहुड पार्क, एम्यूजमेंट पार्क, घुड़सवारी प्रशिक्षण, वोट क्लब, ऑरचर्ड, तरणताल, पिकनिक हट, फ्लाईंग, नर्सरी, पक्षी	

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

क्र.	उपयोग	स्वीकृत उपयोग परिसर
1	2	3
		अभ्यारण्य, वनस्पति उद्यान, प्राणी उद्यान, मत्स्यालय, केमिंग साईट, वाटर पार्क, खेल उद्यान, पम्प हाउस, नगरीय उद्यान, क्षेत्रीय उद्यान।
(इ)	वृक्षारोपण	पर्यावरण वानिकी, खेल का मैदान नेबरहुड पार्क, एम्युजमेंट पार्क, घुड़सवारी, वोट क्लब, ऑर्चर्ड, तरणताल, पिकनिक हट, मेला मैदान, नर्सरी, पक्षी अभ्यारण्य, वनस्पति उद्यान, प्राणी उद्यान, मत्स्यालय, केमिंग साईट-अस्थाई प्रकृति की, वाटर पार्क, पर्यटक / कुटीर-अस्थाई प्रकृति की, खेल उद्यान, नगरीय उद्यान, क्षेत्रीय उद्यान, सर्कस, सूचना केन्द्र, सार्वजनिक शौचालय, स्टोर, पम्प हाउस, चौकीदार निवास, चौकीदार हट, अत्यावश्यक सार्वजनिक सेवाएं/सुविधाएं।
8	वन	वन विभाग के प्रावधानानुसार
9	कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो “कृषि” शब्द की परिभाषा में म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 में वर्णित है। श्मशान घाट/कब्रिस्तान, जल-मल शोधन केन्द्र, ईंट भट्टे दुग्ध डेयरी, तेल डिपो, फार्म हाउस, वेयर हाऊस, गोडाउन, विस्फोटक सामग्री संग्रहण, शासकीय/ अर्ध-शासकीय/ पंजीकृत संस्थाओं का कार्यालय एवं उनके द्वारा प्रायोजित विशिष्ट स्वास्थ्य/शैक्षणिक/संचार गतिविधियाँ, ग्राम विकास संबंधी गतिविधियाँ (किलनिक/डिस्पेंसरी, प्रसूती गृह, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, पालतू पशु किलनिक/औषधालय, रात्रि विश्राम गृह, धर्मशाला, मैरिज हाल/बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मंडपम, कम्यूनिटी हाल, मैरिज गार्डन, बालगृह, होस्टल/लॉजिंग एवं बोर्डिंग, वृद्धाश्रम, सुविधाजनक दुकानें, अनाथालय, योग केन्द्र, ध्यान आध्यात्मिक केन्द्र, ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र, माध्यमिक विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय/नर्सरी, प्ले स्कूल, कोचिंग सेंटर, कम्प्यूटर प्रशिक्षण केन्द्र, शारीरिक प्रशिक्षण केन्द्र, नर्सिंग एवं पैरामेडिकल संस्थान, विकलांग बच्चों के लिए विद्यालय, (अ-मानसिक विकलांगता व-शारीरिक विकलांगता), पुलिस स्टेशन, पुलिस पोस्ट बस स्टॉप, सामाजिक कल्याण केन्द्र, जल/वेस्ट वाटर शोधन उपचार संयंत्र, नर्सरी, लाइब्रेरी, सेवाओं/सुविधाओं संबंधी अत्यावश्यक स्टाफ क्वार्टर, बैंक/ए.टी.एम., रेस्टोरेंट ग्राम आबादी विस्तार, भवन सामग्री यार्ड, टिम्बर यार्ड, मैरिज गार्डन, शीत संग्रहागार, दुग्ध द्रुतशीतजन संयंत्र,

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

क्र.	उपयोग	स्वीकृत उपयोग परिसर
1	2	3
		जंकयार्ड, पेट्रोलियम उत्पाद डिपो, गैस गोडाउन, डेरी प्लाट स्टोरेज / गोदाम (अज्वलनशील, ज्वलनशील, डीजल स्टोरेज), एक्सटेंसिव-विशिष्ट एक्सट्रेकिटव उद्योग, दूरभाष केन्द्र, पोस्ट ऑफिस, पुलिस पोस्ट, बस स्टाप, मल/अपशिष्ट उपचार संयंत्र, कब्रिस्तान, शमशान घाट, विद्युत शब-दाह, जल/वेस्ट वाटर शोधन उपचार संयंत्र, समस्त खेल गतिविधियाँ/लॉजिस्टिक हब, सूचना प्रौद्योगिकी* एवं गैर-प्रदूषणकारी उद्योग**, कृषि पर्यटन सुविधाएँ*** समस्त प्रकार के भण्डारण।

व्याख्या:-

- (1) *सूचना प्रौद्योगिकी से तात्पर्य है, मध्यप्रदेश शासन द्वारा सूचना प्रौद्योगिकी विभाग के नीति पत्र में वर्णित उद्योग एवं संस्थायें।
- (2) **गैर-प्रदूषणकारी उद्योग से तात्पर्य है, मध्यप्रदेश प्रदूषण निवारण मण्डल द्वारा सफेद श्रेणी में वर्गीकृत उद्योग।
- (3) ***कृषि पर्यटन सुविधा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 17(क) के अनुसार मान्य होगा।

6.30 मिश्रित उपयोग कॉरिडोर

इस उपयोग के अंतर्गत एम. आर. 10 के दोनों ओर व मनासा की ओर ग्राम जैतपुरा में निवेश क्षेत्र सीमा तक मार्ग के दोनों ओर 150–150 मीटर गहराई तक मिश्रित उपयोग कॉरिडोर प्रस्तावित किया गया है, जिसके अंतर्गत आवासीय, वाणिज्यिक, सार्वजनिक एवं अर्धशासकीय उपयोग स्वीकार्य होंगे।

6.31 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया

म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के अनुसार

अध्याय 7 योजना क्रियान्वयन

विकास नीमच विकास योजना 2011 का क्रियान्वयन अपेक्षानुसार न होने का मुख्य कारण विकास से संबंधित संस्थाओं, निकायों के शिथिल प्रबंधन एवं योजना काल की समयबद्धता के परे अन्य कार्य करना है। जिसके फलस्वरूप जनसाधारण से संबंधित मूलभूत अधोसंरचना का विकास प्रस्ताव अनुरूप नहीं हो सका। योजना क्रियान्वयन का ठोस प्रयास न केवल नगरीय विकास बल्कि नगरीय जीवन स्तर एवं आर्थिक विकास हेतु अति आवश्यक है जिसके सफल क्रियान्वयन हेतु समयबद्ध कार्यक्रम अनुसार क्रियान्वयन आवश्यक है।

भूमि उपयोग तथा भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी प्रावधान म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 एवं नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 में निहित है। नीमच विकास योजना का क्रियान्वयन नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा। इसके गठन होने तक यह दायित्व नगर पालिका नीमच द्वारा वहन किया जावेगा। विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः म.प्र. गृह निर्माण मंडल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग द्वारा भी अपने संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण कार्य किया जाता है। इसलिये यह अपेक्षित होगा कि सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु सभी शासकीय, अर्द्ध शासकीय निकाय, विकास योजना के क्रियान्वयन की क्रमावर्था तथा कार्यक्रमों पर विशेष ध्यान दें।

7.1 विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2035 तक के लिए है। वर्तमान मूल्यों के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव क्रियान्वयन करने में रूपये 160526.70 लाख का व्यय अनुमानित है, इसमें विभिन्न भूमि उपयोग हेतु 774.58 हेक्टेयर भूमि के अर्जन हेतु मुआवजा एवं भूमि के विकास पर व्यय, जिसमें नये मार्गों का निर्माण आदि शामिल है।

भूमि अर्जन की औसत दर रूपये 45.0 लाख प्रति हेक्टेयर मानी गई है। इस पर विकास संबंधी व्यय भूमि का दस गुना अनुमानित है। विकास व्यय का जहां तक प्रश्न है, वह भूमि उपयोग के प्रकार अनुसार अलग-अलग माना गया है। संपूर्ण विकास योजना 2035 के क्रियान्वयन की लागत का अनुमान सारणी 7-सा-1 में दर्शाया गया है।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

विकास योजना का क्रियान्वयन

सारणी 7-सा- 1

क्र	भूमि उपयोग विवरण	क्षेत्र (हेक्टेयर में)				भू-अर्जन लागत (₹. 45.0 लाख प्रति हेक्टेयर में)	विकसित की जाने वाली भूमि का विकास व्यय			कुल लागत (₹. लाख में) (7+10)
		प्रस्तावित (₹. में)	वर्तमान (₹. में)	शेष (₹. में)	भूमि अर्जन का क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)		विकास दर प्रति हेक्टेयर में	लागत (₹. लाख में)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	आवासीय	1626.09	678.03	948.06	94.81	426.63	568.84	100.00	56883.60	57310.23
2	वाणिज्यिक	270.01	93.19	176.82	17.68	2387.07	106.09	100.00	10609.20	12996.27
3	मिश्रित	235.56	-	235.56	23.56	3180.06	141.34	100.00	14133.60	12996.27
4	औद्योगिक	234.65	47.00	187.65	131.36	5488.76	112.59	100.00	11259.00	16747.76
5	सार्व / उर्ध्व सार्वजनिक तथा सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं	356.21	191.08	165.13	115.59	4830.05	99.08	100.00	9907.80	14737.85
6	आमोद-प्रमोद	305.61	40.73	264.88	185.42	8939.70	158.93	50.00	7946.40	16886.10
7	यातायात एवं परिवहन	651.38	376.48	274.90	206.18	8040.83	164.94	100.00	16494.00	24534.83
योग:-		3679.51	1426.51	2253.00	774.58	33293.10	1351.80	-	127233.60	160526.70

नोट :- भू-अर्जन की दरें सांकेतिक स्वरूप की है जिसका वास्तविक निर्धारण क्रियान्वयन के समय किया जावेगा। अतः असिंचित भूमि एवं सिंचित भूमि की दर प्रति हेक्टेयर 7.0 लाख से 60 लाख एवं सिंचित भूमि 14 लाख से 75 लाख तक का औसत दर को ध्यान में रखते हुये भू-अर्जन की दर 45 लाख प्रति हेक्टेयर रखी गई है।

7.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

नीमच विकास योजना 2011 के क्रियान्वयन का मूल्यांकन करने से यह स्पष्ट होता है कि विकास योजना के अधिकांश प्रस्तावों का वास्तविक क्रियान्वयन नहीं हो पाया है। उपयुक्त प्रबंधन की कमी के कारण जिन क्षेत्रों की योजना प्रभावित हुई है, जिसका उल्लेख अध्याय 3 में किया गया है जिस पर पुनर्विचार करते हुए योजना के सफलतापूर्वक क्रियान्वयन हेतु नीति निर्धारण अनिवार्य है।

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

- प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू-स्वरूप,

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

2. सांस्कृतिक धरोहरों के क्षेत्र का संरक्षण,
 3. भूमि का कुशलतम उपयोग,
 4. अधोसंरचना और सेवाओं की उपलब्धता / संधारणाएं
 5. भूमि प्रदाय तथा अधोसंरचना विकास में सहभागिता का प्रस्ताव,
 6. समाज के कमजोर वर्गों के लिए आवास प्रदान करना,
- विकास योजना क्रियान्वयन हेतु उपरोक्त उद्देश्यों का क्रियान्वयन निम्न क्षेत्रों में किया जाना प्रस्तावित है :—
- अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम,
 - ब) नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम,
 7. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू—उपयोग के क्रियान्वयन के अंतर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जावेगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय प्राधिकारी को विकास हेतु उपलब्ध हो सके।
 8. किसी भी तरह के स्वीकार्य उपयोग 12 मीटर चौड़ाई से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर विकसित नहीं किये जा सकेंगे।
 9. आवासीय परिक्षेत्रों में चिकित्सा एवं इलेक्ट्रॉनिक व्यवसाय से संबंधित उपक्रम विद्युत शक्ति की सीमा से मुक्त होंगे।
 10. प्रत्येक अभिन्यास के खुले क्षेत्र में प्रत्येक 100 आवासीय इकाईयों के लिए एक बालवाड़ी, एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा। इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा। जहां से स्थानीय संस्थाएं सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सके, जिससे कि पर्यावरणीय दुष्प्रभाव न पड़े।
 11. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखण्ड का आकार म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 53(1) एवं (2) के अनुसार एवं खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो, नियंत्रित होगा।

7.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है, जो प्रमुख रूप से तालाबों के संरक्षण इनकी जल गुणवत्ता, उत्कृष्ट, भू—स्वरूप तथा जल स्त्रोतों के जल ग्रहण क्षेत्रों से संबंधित कर्तिपय भूमि प्रबंधन से संबंधित है। अन्य पर्यावरण समस्याएं जैसे नगरीय अपशिष्ट के उपचार एवं निराकरण।

7.3.1 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व

उपरोक्त संवेदनशील बिन्दु के परिप्रेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय है :—

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

7.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना

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

1. संस्था का गठन,
2. विस्तृत योजना प्रस्ताव तथा भूमि क्षमता के अनुरूप भूमि उपयोग तथा अधोसंरचना विकास हेतु नियमन,
3. भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में निजी एवं राज्य योजनाओं के स्थल तथा रूपांकन में अधिकतम सक्षम भूमि उपयोग,
4. नगरवासियों एवं क्षेत्रीय अर्थ व्यवस्था के परिपेक्ष्य में आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्तियुक्त प्रावधान,

7.4.1 नियंत्रित विकास

विकास कार्यक्रमों में भूमि स्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जावेगा। यहाँ समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी। सार्वजनिक संस्थाएं, प्रमुख सेवाएं, तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होगी।

7.4.2 अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

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

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

7.4.3 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम को निम्नलिखित नीतिगत ढांचे के अनुरूप तैयार कर क्रियान्वित किया जा सकेगा।

वार्षिक योजना/वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जाना चाहिए, जिससे कि पंचवर्षीय नगर विकास कार्यक्रम सामने आ सके। मूलतः यह कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिए जाने वाले क्षेत्रों के लिए विकास कार्यक्रम होगा। यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण, लक्ष्य, भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्तखण्ड तथा उपवृत्तखण्ड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्धशासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शायेगा। यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले नगरीय मार्ग तंत्र तथा प्रमुख सेवा सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा। इस विकास योजना का एकीकृत दृष्टिकोण आलोच्य क्षेत्रों में नगर अधोसंरचना के विकास के लिए समुचित धनराशि का समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा।

योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की महत्वपूर्ण भूमिका "सुविधादायक" के रूप में होना चाहिए। इस हेतु समन्वित तंत्र तैयार करने की आवश्यकता है। नगर विकास में निवेश के अंतर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार कर इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उस वर्ष विशेष के लिए उपलब्ध बजट एवं अन्य स्त्रोतों से एकात्रित कर निर्धारित एकीकृत नगर विकास परियोजनाओं में निवेश करने का प्रयास किया जायेगा। एकीकृत नगर विकास योजना कार्यक्रम का क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचे के अंतर्गत किया जाकर लक्ष्य की पूर्ति की जाना प्रस्तावित है।

1. एकीकृत नगर विकास योजना के तत्वों की पहचान,
2. एकीकृत नगर विकास योजना तैयार करना
3. कार्यक्रम के समन्वय प्राधिकारी एवं अन्य सहभागियों में से निवेश के लिए सर्वसम्मत विषय सूची की पहचान,
4. विकास परियोजनाओं की प्राथमिकता का निर्धारण,
5. निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना, जो सहभागिता का उपयोग करते हुए विकास में समन्वित विकास का दृष्टिकोण रखते हैं,
6. समन्वय अधिकारियों और अन्य खण्डीय/एजेन्सियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना।

7.5 विकास नियमन व्यापक दृष्टिकोण

नगरीय भूमि के अधिकतम सक्षम उपयोग के साथ-साथ आधुनिक भूमि उपयोग की प्रबंधन नीतियों को अंगीकृत करने की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए यह आवश्यक है कि विकास नियमों को पुनर्भाषित किया जावे। भारतीय जीवन शैली के अनुरूप विकास को नियंत्रित एवं निर्देशित करने के उद्देश्य से अध्याय-6 में नियमन वर्णित किये गये हैं।

7.6 योजना एवं कार्यक्रम

- (अ) क्षेत्रों के विकास हेतु क्रियान्वयन तीन चरणों में करने का प्रावधान है। प्रथम चरण में वर्ष 2025 तक की आवश्यकताओं, द्वितीय चरण में वर्ष 2026 से 2031 तथा तृतीय चरण में वर्ष 2035 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा।
- (ब) योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि-स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधन गतिशीलता का सहभागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है।
- (स) योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिये नीति को सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी। इन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी/स्थानीय प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जावेगा :—
 1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना।
 2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारित करना, जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सके।
 3. भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी भूमि विकास कार्यक्रम की नीतियों को तैयार करना।
 4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ-साथ लगभग पांच से दस हेक्टेयर आकार के अर्धविकसित भूखण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु विकास कार्यक्रम को मूर्तरूप देना।
 5. योजना के तीनों चरणों की आवश्यकता, जलपूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्त्रोत का विकास।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

7.6.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

- एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत निम्नानुसार है :—
- यह सुनिश्चित करना कि, भूमि उपलब्धता में कमी तथा उपयुक्त अधोसंरचना के कारण विकास अवरुद्ध न हो।
 - उपलब्ध नगरीय भूमि का पूरी तरह उपयोग करना।
 - बिखरे हुए नगरीय विकास के लिये पहुंच मार्ग उपलब्ध कराना।
 - अर्धविकसित एवं अविकसित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन।
 - भू-स्वामियों, सार्वजनिक समूहों एवं निजी विकासकर्ताओं के विकास कार्य में सहभागिता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए भूमि विकास कार्यक्रम हाथ में लेना।

7.7 प्रथम चरण कार्यक्रम

विकास योजना के प्रथम चरण में चयनित घटकों के क्रियान्वयन द्वारा नगर के विभिन्न क्षेत्रों में विभिन्न भूमि उपयोग के अन्तर्गत 232.37 हेक्टेयर भूमि अधिग्रहित कर विकसित किया जाना प्रस्तावित है। प्रस्तावित क्रियान्वयन प्रक्रिया के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण की लागत सहित क्षेत्र की वर्तमान विकास दर के अनुसार प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत लगभग 52868.04 लाख होगी।

विकास योजना प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत का विस्तृत विवरण निम्न सारणी में दिया गया है :—

प्रथम चरण क्रियान्वयन की लागत

सारणी 7-सा- 2

क्र.	कार्य विवरण	भू अर्जन क्षेत्रफल (हे. मे.)	भू- अर्जन की लागत (रु. 45 लाख प्रति हे. की दर से)	विकसित की जाने वाली भूमि का विकास व्यय			कुल व्यय (रु. लाख में)
				वौतिक लक्ष्य (हे. मे.)	व्यय रूपये लाख में	दर	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	आवासीय	28.44	1279.88	189.61	100.00	18961.20	20241.08
2	वाणिज्यिक	5.30	238.71	35.36	100.00	3536.40	3775.11
3	मिश्रित	7.07	318.01	47.11	100.00	4711.20	5029.21
4	औद्योगिक	39.41	1773.29	37.53	100.00	3753.00	5526.29
5	सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक तथा सार्वजनिक सुविधाएं	34.68	1560.48	33.03	100.00	3302.60	4863.08
6	आमोद-प्रमोद	55.62	2503.12	52.98	50.00	2648.80	5151.92
7	यातायात एवं पारिवहन	61.85	2783.36	54.98	100.00	5498.00	8281.36
	योग	232.37	10456.85	450.60	-	42411.20	52868.04

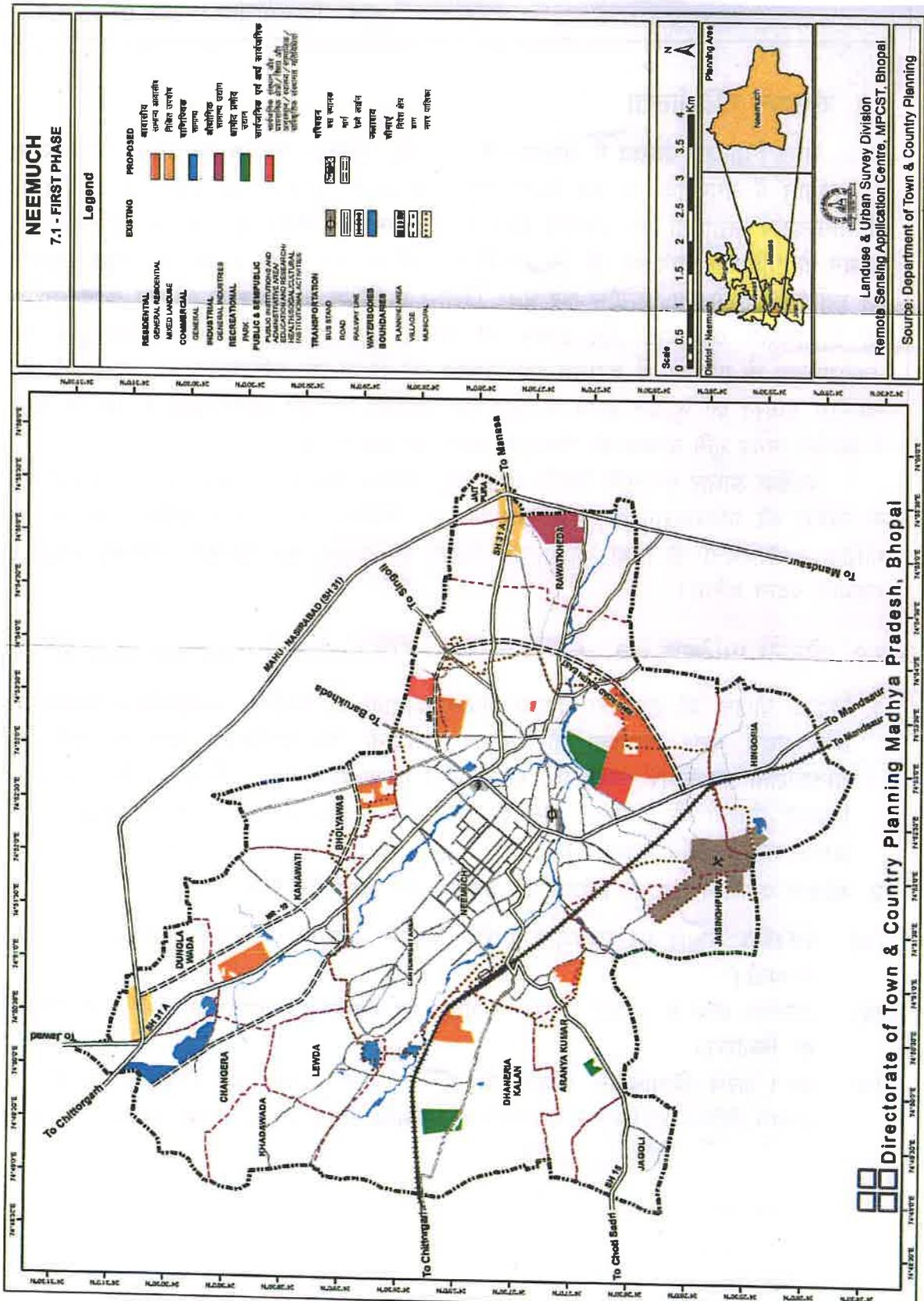
7.8 संसाधन गतिशीलता

नगर नियोजन वास्तव में संसाधन के उत्सर्जन, संसाधन विकास एवं प्रबंधन का अभ्यास है। वर्तमान में नगर विकास एवं निवेश हेतु अलग—अलग प्रयास नहीं किये गये हैं, जिसके परिणामस्वरूप संसाधनों का अपव्यय होता है। नियोजन में निवेश के एकीकृत दृष्टिकोण के माध्यम से गतिशील व्यवस्था की जा सकती है। नगरीय भूमि स्वयं में एक महत्वपूर्ण संसाधन है। वर्तमान में भूमि का उपयोग कर नगर विकास में निवेश के प्रयास तदर्थ एवं पृथक—पृथक रहे हैं, जिसमें उपलब्धता एवं क्षमता को नीमच जैसे नगर के लिए नगरीय वृद्धि एवं नगरीयकरण के परिपेक्ष्य में कार्यरत भूमि बाजार को रोकते हुए गतिशीलता दी जा सकती है। स्थानीय राजस्व को सृजित करने के लिए एक निश्चित तंत्र की आवश्यकता है, जो कि नगर में कार्यरत नगर भूमि बाजार को रोकने में मदद कर सकती है।

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

7.9 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

- विकास योजना की सफलता विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रम के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करती है। यह योजना क्रियान्वयन एवं पुनर्विलोकन के साथ—साथ विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरांत तदनुसार पर्यवेक्षण तंत्र की स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करता है।
- योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्नानुसार तैयार करना प्रस्तावित है :—
 - पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर पर्यवेक्षण तंत्र की स्थापना।
 - आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अंतर्गत प्राथमिकताओं वाली कार्य योजना का निर्धारण।
 - प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अंतर्गत नगर विकास हेतु चिन्हित कार्यक्रमों में संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश एवं बजट का पर्यवेक्षण करना।



नीमच विकास योजना (प्रारूप) 2035

- (द) वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं आलोच्य अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश का निर्धारण।
- (इ) आलोच्य क्षेत्रों के सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका का निर्धारण।
- (फ) समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना।
- (ग) वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण।
- (ड) सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमि को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम को परियोजनाओं तथा उप परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना।
3. नियोजन पर्यवेक्षण तंत्र :— योजना पर्यवेक्षण के लक्ष्य की पूर्ति हेतु निम्न स्तरों के माध्यम से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है :—
- (अ) स्थानीय स्तर पर नियोजन पर्यवेक्षण समिति।
- (ब) नगर विकास प्राधिकरण अथवा नगर पालिका द्वारा वार्षिक प्रतिवेदन तैयार करना।
- (स) नियोजन पर्यवेक्षण समिति द्वारा विकास कार्यक्रम/क्रियान्वयन का मूल्यांकन।
- (द) समिति को प्रतिवेदन प्रस्तुत करना।
- (इ) वार्षिक विकास प्रतिवेदन पर शासन द्वारा जारी निर्देशों का क्रियान्वयन।
4. नियोजन पर्यवेक्षण समिति का गठन विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूलतः दायित्व नीमच नगर पालिका का होगा। अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होंगे। अतः संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ-3/45/32/2010 दिनांक 15/04/2010 द्वारा जिलाध्यक्ष नीमच की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है, जो संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश के ज्ञापन क्रमांक 2876 दिनांक 15/05/1998 में उल्लेखित कार्यपद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी।
5. वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण : नियोजन पर्यवेक्षण समिति के समक्ष वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जावेगा, जिसमें नियोजन क्रियान्वयन के सभी पहलू सम्मिलित होने के साथ ही सुधार हेतु अनुशंसित बिन्दु भी सम्मिलित होंगे। समिति अपनी अनुशंसा के साथ संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, म.प्र. भोपाल के विचारार्थ वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी, जिसे संचालक द्वारा उक्त प्रतिवेदन को अनुशंसित कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

7.10 योजना की व्याख्या

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

1. विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना रिपोर्ट में उल्लेखित विषयवस्तु के साथ—साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है।
2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग, सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय—6 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगी। नेवरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखण्ड स्तर तथा खण्ड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है। अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है।
3. ऐसे भूमि उपयोग/गतिविधियां जो प्रमुख भू—उपयोग वर्ग (मेजर लैण्ड यूज झोन) में परिभाषित नहीं हैं, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जावेगी, किन्तु जो स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग सूची में सम्बद्ध तालिका में शामिल है, वे भू—उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आवेंगे।
4. विकास योजना प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में आंशिक बदलाव अपरिहार्य होता है, स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकी आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना का निर्धारण आवश्यक होगा। इस संदर्भ में राज्य शासन द्वारा जारी किया गया निर्णय स्वीकृत विकास योजना का भाग माना जावेगा।
5. विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में प्रस्ताव सांकेतिक स्वरूप के हैं। इस सम्बन्ध में सक्षम अधिकारी द्वारा की गई व्याख्या अन्तिम मानी जायेगी।
6. यह कि नीतिगत दस्तावेज है, विभिन्न उपयोग परिक्षेत्र में भूमि से आवश्यकता से संबंधित व्याख्या विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय स्थिति अनुसार वास्तविक आवश्यकता के अनुसार पुनर्संभायोजित की जा सकती है।

7.11 योजना कालावधि

नगरीय विकास एक सतत प्रक्रिया है। इस प्रक्रिया में अनेक घटकों की महत्वपूर्ण भूमिका होती है। सभी घटकों में कालावधि को नगर के विकास तथा नियोजन हेतु आधार माना जाता है, इसलिए नियोजन प्रक्रिया में कालावधि का निर्धारण किया जाता है। कालावधि के आधार पर नगर की भावी जनसंख्या, आवश्यकताओं आदि को अनुमानित कर नगर का भावी स्वरूप निर्धारित किया जाता है। नगर की वर्तमान एवं भावी जनसंख्या एवं अन्य आवश्यकताओं का निर्धारण कालावधि के लिये किया गया है, साथ ही इसमें दीर्घकालीन आवश्यकताओं को भी ध्यान में रखा गया है। नीमच विकास योजना के प्रस्ताव वर्ष 2035 तक की कालावधि के लिये प्रस्तावित किये गये हैं। विकास योजना के प्रस्ताव, योजना कालावधि के उपरान्त भी विकास योजना पुनर्विलोकन एवं उपांतरण होने तक अथवा विकास योजना प्रस्ताव के संतुष्ट होने तक प्रभावशील रहेंगे।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) 2035

परिभाषाएँ

001 आवासीय भूखण्ड भूखण्डीय आवास

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

002 आवासीय भूखण्ड समूह आवास

न्यूनतम 5000 वर्गमीटर का परिसर, जिसमें मूलभूत सेवा सुविधायें जैसे वाहन विराम स्थल, उद्यान, सुविधाजनक टुकानें, सार्वजनिक सुविधायें आदि के साथ आवासीय प्रकोष्ठ स्थित हों।

003 आवासीय फ्लेट

एक परिवार के लिए आवासीय इकाई जो कि समूह आवास का भाग या स्वतंत्र हो।

004 आवासीय-सह-कार्य भूखण्ड

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

005 आवासीय परिसर – विशेष क्षेत्र

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

006 छात्रावास (हॉस्टल)

दीर्घावधि हेतु आवंटित संरक्षणों से जुड़े कमरों का परिसर।

007 अतिथिगृह बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह

अतिथिगृह से तात्पर्य अल्पावधि हेतु शासकीय, अर्द्धशासकीय, सार्वजनिक उपक्रम एवं निजी मर्यादित संस्थाओं हेतु आवासीय परिसर। बोर्डिंग हाउस वह परिसर जिसमें कमरों की छात्रावासों की अपेक्षा दीर्घावधि के लिए किराये पर दिये हों।

008 धर्मशाला एवं इसके समकक्ष

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

009 बारात घर

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

010 रैन-बसेरा (नाइट शेल्टर)

ऐसा परिसर जिसमें व्यक्तियों को रात्रि में स्थान बिना किसी शुल्क या सांकेतिक शुल्क के साथ उपलब्ध कराया जाता हो, जो कि स्थानीय संस्था या स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा संचालित हों।

011 फुटकर टुकानें

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

012 मरम्मत दुकान

गृह सामग्री, इलेक्ट्रॉनिक सामान, आटोमोबाईल, सायकल आदि की मरम्मत हेतु फुटकर दुकानों के समकक्ष परिसर।

013 व्यक्तिगत सेवा दुकान

फुटकर दुकान के समकक्ष ऐसा परिसर जिसमें दर्जी, नाई आदि की सेवायें उपलब्ध हों।

014 बेडिंग बूथ

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

015 सुविधाजनक दुकान केन्द्र

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

016 स्थानीय दुकान केन्द्र

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

017 साप्ताहिक बाजार/अनौपचारिक समूह इकाई

बाजार में सप्ताह में एक बार उपयोगिता अनौपचारिक दुकानों का समूह क्षेत्र। यह बाजार सप्ताह में विभिन्न दिवसों में एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र में स्थानांतरित हो।

018 थोक व्यापार

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

019 स्टोरेज गोदाम एवं भण्डारण

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

020 कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह)

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

021 गैस गोदाम

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

022 तेल डिपो

संबंधित सुविधाओं के साथ पेट्रोलियम उत्पाद भण्डारण का परिसर।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

023 कबाड़खाना

अतिशेष वस्तुयें एवं सामग्री के क्रय-विक्रय के साथ बंद, अर्द्धबंद एवं खुला भण्डारण परिसर।

024 वाणिज्यिक कार्यालय

लाभ अर्जित करने वाली संस्थाओं के कार्यालयीन उपयोग का परिसर।

025 बैंक

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

026 मोटर गैरेज एवं कार्यशाला

वाहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर।

027 छविगृह

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

028 पेट्रोल पंप

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

029 रेस्टोरेंट/उपहार गृह

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

030 होटल

ऐसा परिसर, जहां भोजन अथवा बिना भोजन व्यवस्था के 15 व्यक्तियों की सञ्चुल्क रहवास की व्यवस्था हो।

031 मोटल

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

032 फ्लैटेड समूह उद्योग

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

033 सेवा केन्द्र

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

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

034 औद्योगिक भूखण्ड – हल्के उद्योग

अहानिकारक 50 कर्मचारियों वाली उद्योग इकाईयों का परिसर।

035 औद्योगिक भूखण्ड विशिष्ट उद्योग

ऐसी औद्योगिक इकाईयों का परिसर जिसमें इलेक्ट्रॉनिक सामग्री आदि जैसी विशिष्ट उत्पादन इकाईयों का समूह सम्मिलित हो।

036 उद्यान (पार्क)

आमोद-प्रमोद गतिविधियों के उपयोग का परिसर जिसमें भू-दृश्यीकरण, वाहन विराम, सार्वजनिक शौचालय, फैसिंग आदि संबंधित सुविधायें हों, इसमें लॉन, खुले, हरित क्षेत्र आदि सम्मिलित होंगे।

037 क्रीड़ागांग

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

038 बाह्य खेल स्टेडियम

बाह्य खेलों के लिए ऐसा स्टेडियम जिसमें पवेलियन के साथ दर्शकदीर्घा एवं खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधायें उपलब्ध हों।

039 आंतरिक खेल स्टेडियम

अहानिकारक खेलों के लिए ऐसा परिसर जिसमें खेल क्षेत्र, दर्शक दीर्घा तथा खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधायें उपलब्ध हों।

040 आंतरिक खेल हाल

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

041 शूटिंग रेज

ऐसा परिसर जिसमें निशानेबाजी के अभ्यास एवं खेल की सुविधायें उपलब्ध हों।

042 तरण पुष्कर

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

043 आमोद-प्रमोद क्लब

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

044 ऐतिहासिक स्मारक

ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन समय के खण्डहर एवं ढांचे स्थित हों।

045 प्राणी उद्यान एवं मत्स्यालय

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

046 पक्षी अभ्यारण्य

पक्षियों के संरक्षण एवं प्रजनन हेतु वन या विस्तृत उद्यान के रूप में संबंधित सर्वसुविधायुक्त परिसर।

047 बनस्पति उद्यान

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

048 पिकनिक हट/कैम्पिंग साइट

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

049 ग्लाइंग कलब

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

050 माल एवं टिकट घर

ऐसा परिसर जिसका उपयोग एक एयरलाईन द्वारा टिकिट घर एवं माल के भण्डारण के लिए किया जाता हो।

051 रेल माल गोदाम

ऐसा परिसर जिसका उपयोग रेलवे द्वारा ढोये गये माल के भण्डारण हेतु किया जाता हो।

052 रेल टिकट घर

ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु रेलवे टिकिट घर के रूप में किया जाता हो।

053 सड़क परिवहन टिकट घर

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

054 वाहन विराम

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

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035
055 टैक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक

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

056 बस अवसान केन्द्र

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

057 बस स्थानक

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

058 सार्वजनिक उपयोगिता परिसर

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

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

059 केन्द्र शासन के कार्यालय

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

060 स्थानीय शासन के कार्यालय

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

061 सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय

ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक उपक्रम व्यूरो अधिनियम के अंतर्गत स्थापित कंपनियों के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।

062 न्यायालय

ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।

063 शासकीय भूमि (अनिर्धारित उपयोग)

शासकीय भूमि का ऐसा परिसर जिसका उपयोग अनिर्धारित हो।

064 चिकित्सालय

ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक एवं बाह्य रोगियों की सामान्य एवं विशेषाकृत चिकित्सा की सुविधा उपलब्ध हो।

065 स्वास्थ्य केन्द्र

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

066 उपचार केन्द्र

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

067 औषधालय

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

068 क्लीनिक / चिकित्सा केन्द्र

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

069 उपचार प्रयोगशाला

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

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035
070 स्वैच्छिक स्वास्थ्य सेवा

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

071 झूलाघर एवं दिवस देख-रेख केन्द्र

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

072 पूर्व माध्यमिक एवं किंडरगार्डन स्कूल

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

073 माध्यमिक शाला

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

074 प्राथमिक शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा छठवीं से दसवीं तक के छात्रों के पढ़ने खेलने की सुविधा हो। इसमें वर्तमान में संचालित कक्षा आठवीं तक की माध्यमिक शालायें सम्मिलित हैं।

075 उच्चतर माध्यमिक शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा दसवीं से बारहवीं तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की व्यवस्था हो।

076 एकीकृत शाला

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

077 एकीकृत आवासीय शाला

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

078 महाविद्यालय

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

079 व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र

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

080 सामाजिक कल्याण केन्द्र

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

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

081 अनुसंधान एवं विकास केन्द्र

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

082 पुस्तकालय

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

083 तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र

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

084 वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण

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

085 संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र

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

086 खेल प्रशिक्षण केन्द्र

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

087 वाहन चालन प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें ऑटो/वाहनों के चालन के प्रशिक्षण की सुविधा हो।

088 बाल यातायात उद्यान

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

089 संग्रहालय

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

090 कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी स्थल

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

091 समागृह (ऑडीटोरियम)

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

092 खुला रंगमंच

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

093 सामुदायिक भवन

ऐसा परिसर जिसमें 15000 की समीपस्थ जनसंख्या की विभिन्न सामाजिक— सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधा हो।

094 भेला मैदान

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

095 सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र

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

096 सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्था

ऐसा परिसर जिसमें गैर-वाणिज्यिक रूप से सार्वजनिक, स्वैच्छिक अथवा व्यक्तिगत सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधायें हों।

097 सुधार गृह

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

098 अनाथालय

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

100 योग, ध्यान, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र

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

101 पुलिस चौकी

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

102 पुलिस स्टेशन

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

103 जिला पुलिस कार्यालय

अर्ध सैनिक बलों के कार्यालय हेतु सुविधायुक्त परिसर।

104 नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक

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

105 न्यायिक विज्ञान प्रयोगशाला

ऐसा परिसर जहां न्यायिक प्रकरणों में विकित्सा ज्ञान के प्रयोग की सुविधा हो।

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

106 जेल

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

107 अग्निशमन पोस्ट

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

108 अग्निशमन पोस्ट

एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधा से युक्त परिसर।

109 डाकघर

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक सुविधायुक्त परिसर।

110 डाक एवं तार घर

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।

111 मुख्य डाकघर

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।

112 टेलीफोन एक्सचेंज

परिसर जहां सार्वजनिक टेलीफोन प्रणाली केन्द्र स्थापित हो।

113 रेडियो एवं दूरदर्शन स्टेशन

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

114 ट्रांसमिशन टॉवर एवं वायरलेस स्टेशन

ऐसा परिसर जिसका उपयोग संचार के उद्देश्य के लिए टॉवर निर्माण हेतु किया जाता हो।

115 उपग्रह एवं दूरसंचार केन्द्र

ऐसा परिसर जहां उपग्रह एवं दूरसंचार तकनीकी के अनुसंधान तथा विकास के लिए सुविधा उपलब्ध हो।

116 वैद्यशाला एवं मौसम कार्यालय

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

117 बाग (ओरचडी)

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

118 डेयरी फार्म

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

119 कुक्कुट फार्म

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

120 सुअर पालन

सुअर प्रजनन एवं उत्पाद उपचार का सुविधायुक्त परिसर, जिसमें सुअरों के लिए अस्थायी स्वरूप के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।

121 ग्रामीण केन्द्र

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

122 मल्टीप्लेक्स

म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 95 के अनुसार दो या उससे अधिक सिनेमा के साथ दुकानों, आमोद-प्रमोद की गतिविधियों, कार्यालय, शोरूम, होटल, रेस्टोरेन्ट, शापिंग मॉल संबंधी परिसर।

123 URDPFI

Urban and Regional Development Plan Formulation and Implementation Guidelines

124 GIS

Geographical Information System

125 TDR

Transfer of Development Rights

126 DEM

Digital Elevation Model

127 NRSC

National Remote Sensing Centre

128 RS

Remote Sensing

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

परिशिष्ट 1

मध्यप्रदेश राजपत्र भाग—दो
दिनांक 2.11.1973 में प्रकाशित

मध्यप्रदेश शासन
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग
अधिसूचना
भोपाल दिनांक 25 सितम्बर 1973

क्रमांक 2365/एफ—1—54/XXXIII/73—मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अन्तर्गत राज्य शासन, एतद्वारा नीमच नगर निवेश क्षेत्र का गठन करता है, जिसकी सीमाएं नीचे दी गई अनुसूची में परिलक्षित की गई है :—

अनुसूची

नीमच निवेश क्षेत्र की सीमाएं

1. **उत्तर में** — भोल्यावास, कनावटी, डुंगलावदा तथा चंगेरा ग्राम की उत्तरी सीमा तक
2. **पश्चिम में** — चंगेरा, खड़ावदा, लेवड़ा, धनेरियाकलां, कुमारिया वीरान तथा जागोली ग्राम की पश्चिमी सीमा तक
3. **दक्षिण में** — जागोली, अरन्याकुमार, जैसिंहपुरा तथा हिंगोरिया ग्राम की दक्षिणी सीमा तक
4. **पूर्व में** — हिंगोरिया, रावतखेड़ा तथा जैतपुरा ग्राम की पूर्वी सीमा तक

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
एम. एन. बुच, विशेष सचिव.

परिशिष्ट 2

मध्यप्रदेश राजपत्र भाग-3 (1)
दिनांक 19.11.1976 में प्रकाशित

संयुक्त संचालक, नगर एवं ग्रामीण क्षेत्र नियोजन, मध्यप्रदेश इन्डौर

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (3) के अनुसरण में सर्व-साधारण की जानकारी हेतु यह प्रकाशित किया जाता है, कि संचालक, नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग द्वारा निम्नलिखित अनुसूची में विनिर्दिष्ट नीमच निवेश क्षेत्र में की भूमि का वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र तदानुसार समयक रूप से अंगीकृत किए जाते हैं। इस सूचना की प्रति उक्त अधिनियम की धारा 15 (4) के अनुसरण में मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन हेतु भेजी जा रही है, जो इस बात का निश्चायक साक्ष्य होगा कि मानचित्र समयक रूप से तैयार तथा अंगीकृत कर लिया गया है।

अनुसूची

नीमच निवेश क्षेत्र की सीमाएं

1. **उत्तर में** – भोल्यावास, कनावटी, डुंगलावदा तथा चंगेरा ग्राम की उत्तरी सीमा तक
2. **पश्चिम में** – चंगेरा, खड़ावदा, लेवड़ा, धनेरियाकलां, कुमारिया वीरान तथा जागोली ग्राम की पश्चिमी सीमा तक
3. **दक्षिण में** – जागोली, अरन्याकुमार, जैसिंहपुरा तथा हिंगोरिया ग्राम की दक्षिणी सीमा तक
4. **पूर्व में** – हिंगोरिया, रावतखेड़ा तथा जैतपुरा ग्राम की पूर्वी सीमा तक

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 15 नवम्बर 1976 से 22 नवम्बर 1976 तक निम्नलिखित स्थान पर सार्वजनिक निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समय में अवकाश के दिन को छोड़कर खुला रहेगा।

निरीक्षण स्थल :

नगरपालिका सभागृह

नीमच (म.प्र.)

हस्ताक्षर

(क्षी.के.जैन)

संयुक्त संचालक

परिशिष्ट 3

मध्यप्रदेश शासन
नगरीय विकास एवं आवास विभाग
मंत्रालय

आदेश

भोपाल, दिनांक 13.01.2021

क्रमांक..... राज्य शासन एतद् द्वारा मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17-क (1) के अंतर्गत नीमच विकास योजना हेतु मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्र. एफ-3/31/2013/32 भोपाल, दिनांक 30.07.2014 को निरस्त करते हुये नीमच विकास योजना पुनर्विलोकन एवं संशोधन हेतु निम्नानुसार समिति का पुर्नगठन किया जाता है। यह समिति अधिनियम की धारा 17-क (2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगी।

अधिनियम की धारा 17-क(1) की उपधारा	पदनाम	संस्था/पता	समिति में पद
1	2	3	4
(क)	अध्यक्ष	नगर पालिका परिषद, नीमच	सदस्य
(ख)	अध्यक्ष	जिला पंचायत, नीमच	सदस्य
(ग)	संसद सदस्य	लोक सभा क्षेत्र, मंदसौर-नीमच	सदस्य
(घ)	विधायक	विधानसभा क्षेत्र, नीमच	सदस्य
(ङ)	अध्यक्ष	नगर विकास प्राधिकरण/साडा	सदस्य
(च)	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, नीमच	सदस्य
(छ)	1. सरपंच	ग्राम पंचायत, बरुखेड़ा(ग्राम भोल्यावास)	सदस्य
	2. सरपंच	ग्राम पंचायत, कनावटी (ग्राम कनावटी)	सदस्य
	3. सरपंच	ग्राम पंचायत, डुंगलावदा (ग्राम डुंगलावदा, ग्राम चंगेरा)	सदस्य
	4. सरपंच	ग्राम पंचायत, बिसलवासकलां (ग्राम खड़ावदा)	सदस्य
	5. सरपंच	ग्राम पंचायत, धनेरियाकलां (ग्राम लेवड़ा, ग्राम धनेरियाकलां, ग्राम जागोली)	सदस्य
	6. सरपंच	ग्राम पंचायत, जैसिंगपुरा (ग्राम अरन्याकुमार, ग्राम जैसिंगपुरा)	सदस्य
	7. सरपंच	ग्राम पंचायत, पिपल्याहाड़ा (ग्राम हिंगोरिया)	सदस्य
	8. सरपंच	ग्राम पंचायत, जमुनियाखुर्द (ग्राम रावतखेड़ा, ग्राम जैतपुरा)	सदस्य
(ज)	1. प्रतिनिधि	कलेक्टर, जिला नीमच	सदस्य
	2. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक निर्माण विभाग, नीमच	सदस्य
	3. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, नीमच	सदस्य

नीमच विकास योजना (प्रारूप) | 2035

	4. प्रतिनिधि	मुख्य नगर पालिका अधिकारी, नगर पालिका परिषद, नीमच	सदस्य
	5. प्रतिनिधि	इंस्टिट्यूट ऑफ टाउन प्लानर्स इंडिया	सदस्य
	6. प्रतिनिधि	इंस्टिट्यूट ऑफ इंजीनियर्स इंडिया,	सदस्य
	7. प्रतिनिधि	कॉसिल ऑफ आर्किटेक्चर, नई दिल्ली	सदस्य
(झ)	समिति संयोजक	संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, उज्जैन म.प्र.	संयोजक

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
शुभाशीष बैनर्जी, उपसचिव.

क्र. एफ 3-24-2021-अन्तर्गत 5.- राज्य शासन एतद् द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की घारा 17-क(1) के अन्तर्गत नीमच विकास योजना, हेतु मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश कमांक एफ-3/31/2013/32 भोपल, दिनांक 30.07.2014 को निरस्त करते हुये नीमच विकास योजना पुनर्विलोकन एवं संशोधन हेतु निम्नानुसार समिति का पुनर्गठन किया जाता है। यह समिति, अधिनियम की घारा 17-क (2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगी।

अधिनियम की घारा 17 (क) (1) की उपधारा	पदनाम	संस्था/पता	समिति में पद
1	2	3	4
(क)	अध्यक्ष	नगर पालिका परिषद, नीमच	सदस्य
(ख)	अध्यक्ष	जिला पंचायत, नीमच	सदस्य
(ग)	संसद सदस्य	लोक सभा क्षेत्र, मंदसौर- नीमच	सदस्य
(घ)	विधायक	विधान सभा क्षेत्र नीमच	सदस्य
(छ)	अध्यक्ष	नगर विकास प्राधिकरण/ साडा	कोई नहीं
(व)	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, नीमच	सदस्य
(छ)	1.सरपंच	ग्राम पंचायत, बरुखेडा (ग्राम भोत्यावास)	सदस्य
	2.सरपंच	ग्राम पंचायत, कनावटी (ग्राम कनावटी)	सदस्य
	3.सरपंच	ग्राम पंचायत, दुंगलावदा (ग्राम दुंगलावदा, ग्राम चंगोरा)	सदस्य
	4.सरपंच	ग्राम पंचायत, बिसलवासकला (ग्राम खड़ावदा)	सदस्य
	5.सरपंच	ग्राम पंचायत, घनेरियाकला (ग्राम लेकड़ा, ग्राम घनेरियाकला, ग्राम जागोली)	सदस्य
	6.सरपंच	ग्राम पंचायत, जैसिंगपुरा (ग्राम अरन्याकुमार, ग्राम जैसिंगपुरा)	सदस्य
	7.सरपंच	ग्राम पंचायत, पिपल्याहाडा (ग्राम हिंगोरिया)	सदस्य
	8.सरपंच	ग्राम पंचायत, जमुनियाखुर्द (ग्राम रावतखेड़ा, ग्राम जैतपुरा)	सदस्य
(झ)	1.प्रतिनिधि	कलेक्टर, जिला नीमच	सदस्य
	2.प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक निर्माण विभाग, नीमच	सदस्य
	3.प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, नीमच	सदस्य
	4.प्रतिनिधि	मुख्य नगर पालिका अधिकारी, नगर पालिका परिषद, नीमच	सदस्य
	5.प्रतिनिधि	इंस्टिट्यूट ऑफ टाउन प्लानर्स इंडिया	सदस्य
	6.प्रतिनिधि	इंस्टिट्यूट ऑफ इंजीनियर्स इंडिया	सदस्य
	7.प्रतिनिधि	कॉसिल ऑफ आर्किटेक्चर	सदस्य
(झ)	समिति का संयोजक	संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश उज्जैन(म.प्र.)	संयोजक

