

अध्याय -1 नगर परिचय

1.1 स्थिति

आलोट नगर मालवा पठारी अंचल में क्षिप्रा नदी एवं नईदिल्ली-मुंबई रेलवे कोरीडोर के मध्य उत्तर-पूर्व में स्थित, उज्जैन राजस्व संभाग के अन्तर्गत सम्मिलित रतलाम जिले का तहसील मुख्यालय है। यह नगर 23°-46' उत्तरी अक्षांश तथा 75° 33' पूर्वी देशान्तर रेखा पर समुद्र तल से लगभग 437 मीटर ऊँचाई पर स्थित है।

नगर के मध्य से घोसला-जावरा मार्ग गुजरता है, जो जावरा में 46 कि.मी. पर मंदसौर-रतलाम मार्ग एवं कोटा-उज्जैन मार्ग को जोड़ता है। इस नगर को दिल्ली-मुंबई रेलवे से सीधे रेल सुविधा प्राप्त है। नगर का सड़क एवं रेल मार्ग से प्रदेश एवं देश के मुख्य नगरों उज्जैन, रतलाम, मंदसौर, नीमच, शाजापुर, इंदौर भोपाल, कोटा, जयपुर, अजमेर, दिल्ली तथा मुंबई आदि नगरों से सम्पर्क है।

1.2 निवेश क्षेत्र

नगर की सतत् विकास प्रक्रिया में सहायक, नगर सीमा पर स्थित ग्राम भी विकसित होने तक नगर का आवश्यक अंग बन जाते हैं। नगर विकास की इस नैसर्गिक प्रक्रिया के भावी स्वरूप को सुनियोजित एवं समन्वित विकास का रूप दिया जाना आवश्यक हो जाता है।

नगर तथा नगर सीमा के चारों ओर स्थित ग्रामीण क्षेत्र में होने वाले अव्यवस्थित विकास को नियंत्रित करने के लिए निवेश क्षेत्र का गठन किया गया है। नगर विकास की इसी सतत् प्रक्रिया को दृष्टिगत रखते हुए आलोट निवेश क्षेत्र का गठन मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 13 (1) के अन्तर्गत जिला योजना समिति, रतलाम की अधिसूचना क्रमांक 307/जि.यो.स./निर्णय क्रं. -8/नग्रानि/2001/दिनांक 28.4.2001 द्वारा किया गया है, जिसका म.प्र.राजपत्र दिनांक 11.5.2001 में प्रकाशन हुआ है। उक्त अधिसूचना के अनुसार आलोट निवेश क्षेत्र की सीमाएं निम्नानुसार परिनिश्चित की गई हैं :-

आलोट निवेश क्षेत्र की सीमाएं

1. उत्तर में ग्राम नारायणगढ, मुंज एवं ताजली ग्राम की उत्तरी सीमा तक
2. दक्षिण में ग्राम भाऊखेडी, जीवनगढ, खमदिया, बदनावरा, दूधावती एवं गुराडिया ग्राम की दक्षिणी सीमा तक।
3. पूर्व में ग्राम ताजली, पालनगरा, भावगढ, लक्ष्मीपुरा एवं गुराडिया ग्राम की पूर्वी सीमा तक।
4. पश्चिम में ग्राम नारायण गढ, मल्हारगढ, दुधिया खासपुरा एवं भाऊखेडी ग्राम की पश्चिमी सीमा तक।

उक्त निवेश क्षेत्र सीमा में नगर पंचायत क्षेत्र तथा 20 ग्राम सम्मिलित है। निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 9439.06 हेक्टर तथा जनसंख्या 2001 की जनगणना अनुसार 32671 है, जिसका विवरण सारणी 1-सा-1 में दिया गया है ।

आलोट : निवेश क्षेत्र

1-सा-1

क्र.	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या (2001)
1	2	3	4
1	आलोट	705.00	—
2	विक्रमगढ	1122.24	—
3	नारायणगढ	466.58	665
4	मल्हारगढ	277.97	325
5	दुधिया	694.72	1480
6	खासपुर	196.21	454
7	भाऊखेडी	616.08	936
8	जीवनगढ	637.95	308
9	खेडी	176.72	323
10	खमरिया	807.55	960
11	धरोला	434.61	774
12	बदनावरा	407.00	465
13	खजूरीसोलंकी	402.69	979
14	लक्ष्मीपुरा	187.84	391
15	गुराड़िया	504.81	922
16	दुधावती	333.97	364
17	भावगढ	169.56	306
18	पालनगरा	349.95	523
19	ताजली	268.21	349
20	मुंज	401.40	634
	(अ) ग्रामीण क्षेत्र	9161.06	11158
	(ब) नगर पंचायत क्षेत्र	278.00	21513.00
	योग:—	9439.06	32671

1.2.1 नगर पंचायत परिषद

आलोट नगर पूर्व देवास सीनियर स्टेट का अंग रहा है। यहाँ पर नगर सेविका के रूप में दिनांक 26.01.1947 को निकाय की स्थापना हुई थी। वर्ष 1961 में यहाँ नगर पालिका का गठन कर 12 वार्डों में विभाजित किया गया, उसके उपरांत वर्ष 1981 में नगर पालिका को नगर पंचायत क्षेत्र घोषित कर 17 वार्डों में विभाजित किया गया। वर्ष 1994 में सम्पूर्ण नगर पंचायत क्षेत्र की वार्ड सीमाओं में परिवर्तन कर 15 वार्डों में विभाजित किया गया। वर्तमान नगर पंचायत क्षेत्र का कुल 2.78 वर्ग कि.मी. अर्थात् 278.0 हेक्टर है। नगर पंचायत का यह क्षेत्रफल वर्ष 1981 से अपरिवर्तित है।

1.2.2 विकसित क्षेत्र

निवेश क्षेत्र में जो भूमि शहर के निकट स्थित हो अथवा नगर में खंड रूप में स्थित हो तथा नगरीय उपयोग में लाई जा रही हो, वह भूमि विकसित मानी गई है। निवेश क्षेत्र विकसित क्षेत्र में जो भूमि सम्मिलित की गई है, उसमें जलाशय, कृषि भूमि एवं अन्य रिक्त भूमि का समावेश नहीं किया गया है। विकसित क्षेत्र के अध्ययन से प्राप्त जानकारी का उपयोग विकास योजना तैयार करने के लिए वर्तमान में उपलब्ध नगरीय केन्द्र की सुख-सुविधाओं, नगरीय कार्यकलापों तथा भावी विकास हेतु आंकलन करने में सहायक होता है। इन सबके तुलनात्मक अध्ययन से ही भावी विकास हेतु अनुमान कर विभिन्न भूमि उपयोगों हेतु आवश्यक प्रावधान किये जाते हैं। नगर का वर्तमान विकसित क्षेत्र लगभग 77.45 हेक्टर है।

1.3 क्षेत्रीय स्थिति

मानवीय बसाहट के कार्य में वृद्धि एवं विकास का संबंध उस क्षेत्र में स्थित स्थान के प्रभाव क्षेत्र पर निर्भर करता है। अतः उस क्षेत्र के अन्य स्थानों के परस्पर संबंधों के बारे में विचार करना आवश्यक है। इस कार्य हेतु संपूर्ण मध्य प्रदेश को मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा-4 के तहत जारी अधिसूचना क्रमांक एफ-62/2610/73 दिनांक 22.10.1973 द्वारा आठ प्रादेशिक क्षेत्रों में विभाजित किया गया है, उनमें समाविष्ट "इंदौर एग्रो इन्डस्ट्रीज प्रदेश" के अन्तर्गत आलोट नगर सम्मिलित है।

1.4 भौतिक स्वरूप

आलोट नगर रतलाम से 86 कि.मी. की दूरी पर मालवा के पठार पर समुद्र तल से 437 मी. की ऊँचाई पर स्थित है। नगर का समस्त भौतिक स्वरूप काली मिट्टी युक्त समतल है। नगर के मध्य से घोंसला-जावरा मार्ग गुजरता है, जो नगर को दो भागों में विभाजित करता है। भविष्य में नगर विकास इसी मार्ग पर अधिक संभावित है, इसके अतिरिक्त पूर्वी क्षेत्र रामसिंह दरबार रोड नगर का उत्तरी क्षेत्र, रेलवे लाईन के पूर्वी क्षेत्र में विकास की संभावना परिलक्षित होती है।

1.5 प्राकृतिक जल-मल निकास

नगर का ढलान सामान्यतः उत्तर-पूर्व दिशा की ओर है। नगर के मध्य कई छोटे-बड़े नाले स्थित हैं, जो उत्तर एवं पूर्व में एक बड़े नाले में तब्दील होकर क्षिप्रा नदी में मिलते हैं। इन्हीं नालों से नगर का गंदा पानी एवं वर्षा जल प्रवाहित होता है। नगर में भूमिगत नालियाँ नहीं होने के कारण सामान्यतः खुली नालियों से जल-मल प्रवाहित होता है।

1.6 जलवायु

किसी भी स्थान की जलवायु वहाँ के निवासियों की गतिविधियों को नियत करती है। उसी आधार पर नगरीय जीवन एवं उसके कार्यकलाप भी संचालित होते हैं। आलोट क्षेत्र की जलवायु समशीतोष्ण प्रकृति की है। वर्षा एवं तापक्रम के वार्षिक चक्र को तीन ऋतुओं में विभक्त किया गया है। शीत ऋतु अक्टूबर से फरवरी, ग्रीष्म ऋतु मार्च से जून तक तथा वर्षा ऋतु जून मध्य से सितम्बर तक रहती है। मई एवं जून वर्ष के अधिकतम गर्म तथा दिसम्बर एवं जनवरी सबसे ठंडे माह होते हैं। मई में अधिकतम तापमान 40°सेल्सियस से उपर तथा दिसम्बर में 10°सेल्सियस तक हो जाता है। वर्षा ऋतु में आद्रता के प्रतिशत में वृद्धि होने से रात दिन के तापमान में गिरावट आ जाती है। यहाँ पर वर्ष में औसत वर्षा 976 मि.मी. होती है।

सामान्यतः वायु का वेग 9.0 कि.मी. प्रतिघंटा रहता है। अधिकतम वायु वेग मई-जून तथा न्यूनतम वायुवेग दिसम्बर-जनवरी में रहता है। नगर में ऋतु अनुसार वायु प्रवाह की दिशा निम्नानुसार रहती है:-

1	ग्रीष्म ऋतु	-	पश्चिम एवं उत्तर-पश्चिम
2	वर्षा ऋतु	-	दक्षिण-पश्चिम से उत्तर-पश्चिम
3	शीत ऋतु	-	उत्तर-पूर्व से दक्षिण-पश्चिम

1.7 ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि

आलोट नगर पूर्व में देवास सीनियर स्टेट का अंग रहा है। आलोट नगर के आविर्भाव संबंधी कोई ऐतिहासिक प्रमाण उपलब्ध नहीं है। परन्तु जन किवंदती के आधार पर संभवतः इस नगर की स्थापना एक छोटे से ग्राम बसाहट के रूप में 17 वी सदी में होना पाई गई है। इस तथ्य को इस नगर की धार्मिक ऐतिहासिक एवं अद्वितीय धरोहर के द्वारा भी बल मिलता है, जिनमें अनादिकल्पेश्वर महादेव मंदिर, रामसिंह दरबार, आगाशाह वली, छत्ताशाह तथा नाहरशाह सैय्यद बाबा की दरगाह प्रसिद्ध हैं। नगर की पुरानी आबादी रूकमणी वार्ड, ब्राह्मणीपारा, सदर बाजार, बोहराबाखल, दरगाह मौहल्ला, रानीपुरा तथा जूना बाजार के रूप में है। 18वी एवं 19वी सदी में नगर की बसाहट सत्यनारायण मंदिर मार्ग मेवातीपुरा, नागेश्वर रोड, रामसिंह दरबार रोड तथा दरगाह मार्ग पर परिलक्षित हुई है। स्वतंत्रता प्राप्ति के पश्चात यहाँ जगदेवगंज मार्ग, स्टेशन रोड पर नगर पालिका कार्यालय, मंडी, जिनिंग मिल, तहसील कार्यालय, न्यायालय, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, ब्लॉक कार्यालय, पुलिस

थाना, विद्यालय तथा रेलवे स्टेशन के आस-पास की बसाहट वर्तमान बस स्टेण्ड, अस्पताल क्षेत्र, नारायण स्कूल, रदूदवाडी मोहल्ला, रावलागढी क्षेत्र, हरिजन मोहल्ला तथा देवनारायण मंदिर क्षेत्र का विकास हुआ है। विक्रमगढ आलोट को रेलवे स्टेशन बनाने से नगर की बसाहट रेलवे स्टेशनल मार्ग, प्रमिलागंज वार्ड तथा माल गोदाम मार्ग की ओर अधिक हो रही है।

1.8 जनसंख्या परिवर्तन

नगर तथा प्रभावित क्षेत्र की जनसंख्या एवं आर्थिक कार्यकलापों का अध्ययन एवं विश्लेषण, नगर के विकास तथा भविष्य की प्रवृत्ति का अध्ययन करने हेतु महत्वपूर्ण है। जनसंख्या अध्ययन के अन्तर्गत विकास की प्रकृति, आयुसंरचना, लिंगभेद, प्रजनन की प्रवृत्तिया तथा व्यवसायिक संरचना आदि का अध्ययन कर विभिन्न उपयोगों हेतु वर्तमान और भविष्य की आवश्यकता के अनुसार भूमि का प्रावधान किया जाता है। नगर के पिछले दशकों की जनसंख्या वृद्धि एवं परिवर्तन तथा निकटवर्ती प्रमुख नगरों का तुलनात्मक विवरण सारणी क्रमांक 1-सा-2 में दर्शाया गया है।

आलोट : जनसंख्या परिवर्तन

1-सा-2

क्रं.	वर्ष	नगर समूह की जनसंख्या	जनसंख्या में दशक वृद्धि			
			आलोट	गरोठ	जावरा	नीमच
1	2	3	4	5	6	7
1	1951	8,125	43.10	—	57.90	30.40
2	1961	8,343	2.68	22.32	21.24	28.73
3	1971	10,134	21.47	22.33	35.90	37.10
4	1981	14,400	42.10	33.62	36.09	38.40
5	1991	17,638	22.49	24.66	23.39	31.38
6	2001	21,513	21.96	8.81	—	—

स्रोत :-जनगणना पुस्तिका,जिला रतलाम

उक्त सारणी से स्पष्ट है कि सन् 1951 से 2001 तक के दशकों की जनसंख्या में लगभग ढाई गुना वृद्धि हुई है। जनसंख्या में विशेष वृद्धि 1971 से 1981 के दशक में होना पाई गई है तथा सबसे कम वृद्धि सन् 1951 से 1961 के दशक में थी। सन् 1981 के पश्चात वर्ष 2001 तक आलोट के निकटस्थ नगरों की जनसंख्या वृद्धि में शनैः-शनैः गिरावट आई है, जिसका कारण समाज में शिक्षा का विस्तार परिवार नियोजन के कार्यक्रम की ओर जनता का ध्यान आकर्षित होना रहा है। इसके अतिरिक्त नगर में रोजगार के अवसरों की कमी एवं उद्योग धंधों का विकास न होना भी मुख्य कारण है।

1.9 प्रवृजन प्रवृत्ति

जनसंख्या वृद्धि अथवा कमी के अतिरिक्त प्रवृजन प्रवृत्ति जनसंख्या में परिवर्तन का प्रमुख कारण है। नगर में रोजगार के माकूल साधन उपलब्ध न होने के कारण शिक्षित युवक एवं कुशल अकुशल श्रमिक नगर से अन्य नगरों में रोजगार हेतु पलायन कर जाते हैं। शासन की ओर से चलाई जा रही रोजगार मूलक योजनाओं को यदि अधिक लोकोपयोगी बनाया जावे एवं जनहित में इन योजनाओं को क्रियान्वित किया जावे तो, इससे नगर के विकास को बल मिलेगा वहीं यहाँ से जनसंख्या का प्रवृजन भी रूक सकेगा तथा अतिरिक्त जनसंख्या के नगर की ओर आकर्षित होने की संभावना भी बनेगी।

1.10 नगर की आर्थिक रूपरेखा

नगर के आर्थिक पहलु का नागरिकों की जीवन पद्धति एवं जीवन स्तर से घनिष्ठ संबंध रहता है। इसी परिपेक्ष्य में नगर की मूल आबादी की आर्थिक दशा का भी अध्ययन आवश्यक है। वर्तमान में यहाँ के मूल कामगारों की आर्थिक दशा संतोषजनक नहीं है।

नगर नियोजन का मुख्य उद्देश्य नगर में उपलब्ध संसाधनों के संतुलित उपयोग से नगरीय बसाहट के कल्याण की प्राप्ति है। नगर के भावी विस्तार को मूर्तरूप देने में यहाँ उपलब्ध संसाधन एवं उनके उचित उपयोग का विश्लेषण आवश्यक है।

आलोट नगर मूलरूप से कृषकों तथा कृषि उत्पादनों से संबंधित व्यवसायियों जैसे गेहूँ, मक्का, सोयाबीन, चना, मैथी, उदड, धनियाँ, सरसों आदि का नगर है। अतः यहाँ पर कृषि उत्पादन पर आधारित लघु उद्योगों जैसे तेल, जिनिंग, दाल तथा मैदा मिल की काफी संभावना है।

1.10.1 व्यवसायिक संरचना

किसी नगर की आत्म निर्भरता एवं आर्थिक स्थिति का अनुमान यहाँ के व्यवसायिक ढाँचे एवं सहभागीता दर से किया जा सकता है। व्यवसायिक संरचना संबंधी वर्गीकरण मुख्यतः तीन प्रमुख क्षेत्रों में विभाजित है। इससे नगर में कार्यरत जनसंख्या के संबंध में जानकारी प्राप्त होती है। सारणी 1-सा-3 में नगर की व्यवसायिक संरचना के संबंध में जानकारी दर्शायी गई है –

आलोट : व्यवसायिक संरचना (2001)

1-सा-3

वर्ग	श्रमिकों की संख्या	1000 श्रमिकों के पीछे श्रमिकों का विभाजन	प्रति 1000 जनसंख्या पर श्रमिकों का विभाजन
1	2	3	4
(अ) प्राथमिक क्षेत्र			
1. कृषक	824	142	38
2. कृषि श्रमिक	227	39	10
योग:-	1051	181	49
(ब) द्वितीय क्षेत्र			
3. घरेलू उत्पादन	239	41	11
योग:-	239	41	11
(स) तृतीयक क्षेत्र			
4. पशुपालक एवं खनन	4508	778	210
5. उत्पादन			
6. निर्माण			
7. व्यापार एवं वाणिज्य			
8. यातायात एवं संग्रहण एवं संचार			
9. अन्य सेवाएं			
योग:-	4508	778	210
महायोग:-	5798	1000	270

स्रोत:- भारत की जनगणना 2001

1.10.2 कृषि उपज एवं थोक व्यापार

नगर की आर्थिक उन्नति का आधार यहाँ उत्पादित विभिन्न कृषि उत्पादन जैसे खाद्यान्न, दलहन, तिलहन तथा खाद्य मसाले है। जिनमें गेहूँ, मक्का, ज्वार, चना, उड़द, मूग, चवला, सोयाबीन, सरसों, मूँगफली, मैथीदाना तथा लहसुन प्रमुख हैं। कृषि उपज का थोक व्यापार नगर की एक महत्वपूर्ण व्यवसायिक गतिविधि है। दूरस्थ एवं निकटस्थ ग्रामीण क्षेत्र तथा अन्य क्षेत्रों से कृषक एवं छोटे व्यापारियों द्वारा प्राथमिक बाजारों में कृषि उपज विक्रय हेतु लाई जाती है।

नगर में वर्तमान में कृषि उपज मंडी थोक व्यापार का प्रमुख केन्द्र है। कृषि उपज मंडी एवं अन्य व्यवसायिक सहकारी समितियों ने संपूर्ण उत्पादित कृषि उपज के विपणन का उत्तरदायित्व लिया है। कृषि उपज मंडी से प्राप्त आकड़ों से स्पष्ट होता

है कि नगर में सभी प्रकार की उपज का क्रय-विक्रय होता है। सारणी 1-सा-4 में प्रमुख कृषि उपज की मात्रा के संबंध में जानकारी दर्शायी गई है -

आलोट : मंडी में कृषि उपज की आवक

1-सा-4

क्रं.	कृषि उपज का नाम	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11
1	2	3	4	5	6	7	8
1	सोयाबीन	118570	40003	162651	139446	80683	96901
2	गेहूँ	19557	4008	8822	23620	23293	20691
3	सरसो	205085	215415	215544	151009	129193	160840
4	चना	23744	17288	17229	21536	30587	12972
5	मक्का	7659	2001	4406	4386	2151	1268
6	मैथी	5074	5757	4361	5701	7480	2499
7	धनिया	2405	729	1480	453	32	61
8	उड़द	28716	3054	1343	1010	993	842
9	अन्य	978	1400	2000	1034	583	25
	योग:-	411788	289651	417836	348195	274995	296105

स्रोत:- कृषि उपज मंडी, आलोट

1.10.3 नगर पालिका की वित्तीय स्थिति

किसी भी नगर की आर्थिक क्षमता का अनुमान उस नगर में कार्यरत स्थानीय संस्था के आय-व्यय से लगाया जा सकता है। इसी तरह से नगर की सामाजिक एवं सांस्कृतिक प्रगति की जानकारी उस नगर की स्थानीय संस्था द्वारा नगर के विभिन्न विकास कार्यक्रमों को क्रियान्वित करने पर किये जा रहे व्यय से अनुमानित की जा सकती है। यहाँ सर्वप्रथम 1947 से नगर सेविका के रूप में निकाय की स्थापना हुई थी परन्तु नगर को पूर्णरूपेण नगर पालिका का दर्जा दिनांक 17.8.1961 में मिला था। वर्ष 1981 में आलोट नगर पालिका परिषद के स्थान पर नगर पंचायत परिषद का गठन किया गया। सारणी 1-सा-5 में नगर पंचायत की आय-व्यय तथा प्रतिव्यक्ति आय-व्यय के संबंध में गत 10 वर्षों के आंकड़े प्रदर्शित किये गये हैं -

आलोट : नगर पंचायत की आय-व्यय

1-सा-5

क्रं.	वर्ष	कुल आय (रु.में)	प्रति व्यक्ति आय	कुल आय (रु.में)	प्रति व्यक्ति आय
1	2	3	4	5	6
1	2000-01	14654676	681.0	13622649	633.0
2	2001-02	12672843	584.0	12522443	577.0
3	2002-03	13607890	620.0	13468649	620.0
4	2003-04	13632849	623.0	13468649	615.0
5	2004-05	18593344	845.0	18391047	836.0
6	2005-06	19794100	892.0	19646590	855.0
7	2006-07	22996667	1027.0	22285918	996.0
8	2007-08	22489237	996.0	21573325	955.0
9	2008-09	24517868	1076.0	22680728	996.0
10	2009-10	33586341	1460.0	30163639	1311.0

स्रोत:- नगर पंचायत आलोट

उपरोक्त सारणी से ज्ञात होता है कि नगर पालिका की आय वर्ष 2000-01 में 146.55 लाख थी जो वर्ष 2009-10 में दो गुना बढ़कर 335.86 लाख हो गई है। प्रति व्यक्ति आय में भी यह प्रवृत्ति दिखाई देती है। जहाँ तक व्यय का प्रश्न है, संस्था का व्यय वर्ष 2000-01 में 136.23 लाख से बढ़कर वर्ष 2009-10 में 301.64 लाख तक पहुँच गया है। प्रति व्यक्ति आय-व्यय में भी वृद्धि पाई गई है। नगरवासियों को अधिक से अधिक सुविधाएँ उपलब्ध कराने के लिये स्थानीय संस्था को अपनी आय के नये साधनों को खोजना आवश्यक है। वर्तमान में नगर पंचायत का सबसे महत्वपूर्ण दायित्व नगरवासियों को स्वच्छ पेयजल, स्वच्छता तथा स्वस्थ पर्यावरण उपलब्ध कराना है।

1.11 नगर के प्रमुख कार्यकलाप

किसी भी नगर के सर्वांगीण एवं सुनियोजित विकास के लिये यह आवश्यक है कि नगर में उपलब्ध वर्तमान परिस्थितियों का अध्ययन नगर में प्रचलित गतिविधियों एवं क्रियाकलापों के संदर्भ में किया जावे। वर्तमान में नगर में वाणिज्यिक क्षेत्र तथा तहसील स्तर के प्रशासनिक कार्यकलाप पाये जाते हैं। नगर में कृषि उपज मंडी तथा सब्जी मंडी भी कार्यरत है। लोहे का सामान, दवाईयाँ, किराना, दलहन, तिलहन, सीमेंट, कपड़ा, कृषि उपकरण खाद्य तेल, भवन निर्माण सामग्री आदि का थोक एवं

फुटकर व्यापार चलता रहता है, जिससे नगर तथा आंतरिक क्षेत्र में स्थित आवश्यकताओं की पूर्ति होती है।



अध्याय-2

वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास

किसी भी नगर का आकार उसके भौतिक विकास की प्रक्रिया पर निर्भर करता है । आलोट नगर की आकृति एवं आकार निर्धारित करने में दिल्ली-मुम्बई रेल मार्ग तथा घोंसला-जावरा मार्ग की भूमि का महत्वपूर्ण है । घोंसला-जावरा मार्ग नगर को दो भागों में विभक्त करता है । नगर में रेलवे स्टेशन के पास पूर्वी दिशा में तीव्र गति से विकास हो रहा है । नगर में महत्वपूर्ण वाणिज्यिक एवं औद्योगिक गतिविधियां अधिक मात्रा में न होने के कारण रोजगार के अवसर अत्यन्त कम हैं । इसी कारण नगर का विकास तीव्र गति से नहीं हो सका है ।

2.1 भूमि उपलब्धता

आलोट निवेश क्षेत्र में कुल 9439.06 हेक्टर भूमि सम्मिलित है, जिसमें विकसित क्षेत्र 126.00 हेक्टर है जो कुल निवेश क्षेत्र का 1.33 प्रतिशत है । नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि में 4.08 हेक्टर है जो निवेश क्षेत्र का 0.04 प्रतिशत है तथा नगर के भावी विकास के लिए 9230.98 हेक्टर भूमि उपलब्ध है जो निवेश क्षेत्र का 97.80 प्रतिशत है, जिसका वर्गीकरण सारणी क्र. 2-सा-1 में दर्शाया गया है ।

आलोट : भूमि उपलब्धता

2-सा-1

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल हेक्टर में	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	विकसित क्षेत्र	126.00	1.33
2.	जलाशय एवं अन्य अनुपयुक्त भूमि	04.08	0.04
3.	रेल्वे क्षेत्र	78.00	0.83
4.	उपयोगी क्षेत्र	9230.98	97.80
	योग	9439.06	100.00

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा सम्पादित सर्वेक्षण

2.2 भूमि उपयोग वर्गीकरण

नगर में भिन्न-भिन्न कार्यकलापों के अनुरूप भूमि उपयोग का निर्धारण किया जाता है, जिसका नगर से संबंध रहता है । भूमि उपयोग का आपसी सह-संबंध एवं उपयोगिता का अध्ययन आवश्यक है ताकि असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग का

विश्लेषण किया जा सके । आलोट निवेश क्षेत्र के अंतर्गत 9439.06 हेक्टर भूमि है, जिसमें वर्तमान नगरपालिका क्षेत्र 278.0 हेक्टर तथा 9161.06 हेक्टर ग्रामीण क्षेत्र सम्मिलित है ।

विभिन्न भूमि उपयोगों को निम्नलिखित 10 वर्गों में वर्गीकृत किया जाता है –

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| 1. आवासीय | 6. आमोद-प्रमोद |
| 2. वाणिज्यिक | 7. यातायात एवं परिवहन |
| 3. औद्योगिक | 8. कृषि |
| 4. सार्व.एवं अर्ध सार्व. | 9. रिक्त भूमि |
| 5. सार्व.सेवाएँ एवं सुविधाएं | 10. जलाशय |

2.2.1 वर्तमान भूमि उपयोग संरचना एवं भूमि उपयोगिता दर

किसी भी नगर के भावी स्वरूप का अनुमान करने एवं भावी विकास योजना बनाने के लिए उसके वर्तमान भूमि उपयोग का अध्ययन किया जाना आवश्यक है । इसी परिप्रेक्ष्य में म.प्र.नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा 3 एवं 4 के प्रावधान अनुसार आलोट निवेश क्षेत्र के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र कार्यालयीन अधिसूचना क्र. 500 दिनांक 18.4.2011 द्वारा सम्यक रूप से अंगीकृत किये गये हैं, जिसकी सूचना का प्रकाशन म.प्र.राजपत्र में दिनांक 22.4.2011 को हुआ है । उक्त आधार पर निवेश क्षेत्र के वर्तमान भूमि उपयोग का वर्गीकरण एवं भूमि उपयोगिता दर का विवरण सारणी क्र. 2-सा-2 में दर्शाया गया है—

आलोट : वर्तमान भूमि उपयोग

2-सा-2

क्र.	भूमि उपयोग प्रकार	नगर पालिका सीमा क्षेत्र (हेक्टर में)	विकसित क्षेत्र (हेक्टर में)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर हे./प्रति हजार व्यक्ति
1	2	3	4	5	6
1.	आवासीय	77.18	77.18	61.25	3.59
2.	वाणिज्यिक	12.45	12.45	9.88	0.58
3.	औद्योगिक	4.26	4.26	3.38	0.20
4.	सार्व.एवं अर्ध सार्व. सार्व.सेवाएँ एवं सुविधा	23.50	23.50	18.65	1.09

1	2	3	4	5	6
5.	आमोद-प्रमोद	02.61	02.61	2.07	0.12
6.	यातायात एवं परिवहन	06.00	06.00	4.77	0.28
7.	भूमि रेल्वे क्षेत्र	78.00	—	—	—
8.	कृषि भूमि	9230.98	—	—	—
9.	जलाशय एवं अन्य अनुपयुक्त भूमि	04.08	—	—	—
	योग	9439.06	126.00	100.00	5.86

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा सम्पादित सर्वेक्षण

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र में आवासीय उपयोग के अंतर्गत सर्वाधिक भूमि 61.25 प्रतिशत है । इसके पश्चात सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक तथा सार्वजनिक सुविधाओं हेतु 18.65 प्रतिशत तथा वाणिज्यिक उपयोग हेतु 9.98 प्रतिशत, यातायात परिवहन हेतु 4.77 प्रतिशत भूमि उपलब्ध है । सबसे कम आमोद-प्रमोद एवं औद्योगिक उपयोग हेतु क्रमशः 2.07 प्रतिशत तथा 3.38 प्रतिशत भूमि उपलब्ध है, जो आवश्यकता से बहुत ही कम है । आवासीय भूमि उपयोगिता दर 3.59 है व वर्ष 2011 की अनुमानित जनसंख्या 25000 के मान से औसत आवासीय घनत्व 648 व्यक्ति प्रति हेक्टर आता है । जो सामान्य से अधिक है । अतः विकास योजना में अधिक आवासीय अधिक घनत्व वाले आवासीय क्षेत्रों की घनता कम करने के प्रस्ताव दिये जाने आवश्यक है ताकि औसत आवासीय भूमि उपयोगिता दर उपलब्ध हो सके ।

2.3 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

नगर में विद्यमान उपयोग वर्तमान परिवेश में यातायात, पर्यावरण स्थान की कमी एवं आसपास के भूमि उपयोग से सामंजस्यता नहीं रखते हैं । ऐसी भूमि का वर्तमान उपयोग के स्थान पर अन्य उपयोग निर्धारित किये जाऐ तो वह अधिक सक्षम एवं कार्यशील हो सकता है ।

अतः भूमि उपयोग, कार्यशीलता, सक्षम यातायात व वर्तमान आवासीय क्षेत्रों के स्वच्छ पर्यावरण के मान से असंगत भूमि उपयोग को यथासंभव उपयुक्त स्थल पर स्थानांतरित किया जाना होगा तथा स्थानांतरण पश्चात रिक्त स्थल को अनुकूल एवं संगत उपयोगों में प्रस्तावित किया जावेगा । आलोट नगर में असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का विवरण सारणी क्र.2-सा-3 में दिया है -

आलोट : असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

2-सा-3

क्र.	उपयोग का वर्णन	वर्तमान स्थल	स्थानांतरण का कारण
1	2	3	4
1.	बस स्टैंड	कन्याशाला रोड	यातायात असुविधा
2.	जीनिंग फैक्ट्री	जगदेवगंज रोड	पर्यावरण समस्या
3.	मदिरा भंडार गृह	रेल्वे स्टेशन	यातायात एवं पर्यावरण समस्या
4.	ट्रेचिंग ग्राउंड	नागेश्वर रोड एवं ताजली रोड के मध्य	पर्यावरण समस्या

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा सम्पादित सर्वेक्षण

2.4 आवास

नगर की जनसंख्या में वृद्धि व आवश्यकतानुसार भवनों की उपलब्धता के परिणामस्वरूप आवासों में कमी, झुग्गी-झोपड़ी, गन्दी बस्तियों व सघन आवासीय क्षेत्र का विकास होता है । किसी भी नगर में विद्यमान भूमि उपयोगों में आवासीय उपयोग सर्वाधिक होता है, जिसके अनुरूप ही नगर का स्वरूप निर्धारित होता है और अंततः नगर के सामाजिक एवं सांस्कृतिक जीवन को प्रभावित करता है । नगर में आवासीय क्षेत्रों का स्तर भवनों की संख्या, निवास की परिस्थितियां, आवासों की स्थिति, आवासों के प्रकार, एवं सेवा-सुविधाओं की उपलब्धता के साथ-साथ आवासीय क्षेत्रों का कार्य केन्द्रों के साथ संबंध तथा उनसे उपलब्ध होने वाले पर्यावरण पर नगरवासियों का जीवन निर्भर करता है । अतः आवासीय क्षेत्र में स्थित आवासीय इकाईयों की वर्तमान परिस्थितियों के अंतर्गत अधिवासी दर, आवासीय घनत्व, भवनों की दशा एवं आवासों की कमी आदि महत्वपूर्ण पहलुओं का अध्ययन किया जाना आवश्यक है ।

2.5 आवासीय घनत्व

नगर में आवासीय घनत्व के विश्लेषण से यह परिलक्षित होता है कि वर्तमान में औसत आवासीय घनत्व 648 व्यक्ति प्रति हेक्टर है । यह नगर के आकार को देखते हुए अधिक प्रतीत होता है । नगर में यह स्थिति इसलिए विद्यमान है कि मकानों में अधिवासी दर अधिक होकर बहुत से मकान पास-पास स्थित है । नगर की आवासीय घनता के आंकड़े सारणी क्र. 2.सा.4 में दर्शाये गये हैं, जिसके अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि विभिन्न वार्डों में आवासीय घनता भिन्न-भिन्न है । जहां वार्ड क्र.10 में 1008 व्यक्ति प्रति हेक्टर आवासीय घनता है वहीं वार्ड क्रमांक 01 में आवासीय घनता

55 व्यक्ति प्रति हेक्टर है । कुछ घने बसे वार्डों की आवासीय घनता बहुत अधिक है । जिनमें वार्ड क्र. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 14 प्रमुख हैं । नगर में स्थित उच्च घनता की समस्या पर विशेष ध्यान देना आवश्यक है । जिससे लोगों को बेहतर आवासीय परिस्थिति उपलब्ध करायी जा सके । इस समस्या को हल करने हेतु भीड़-भाड़ वाले क्षेत्रों में खुले स्थान उपलब्ध कराने तथा वहां केवल दो मंजिला भवन ही अनुज्ञेय करने पर विचार किया जा सकता है ।

आलोट : वार्ड अनुसार आवासीय घनत्व 2001

2-सा-4

क्र.	वार्ड का नाम	आवासीय क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या 2001	आवासीय घनत्व (व्यक्ति प्रति हेक्टर) 2001
1	2	3	4	5
1.	स्टेशन वार्ड	24.00	1328	55
2.	भाम्बीपुरा वार्ड	7.50	1369	183
3.	रूक्मणीगंज वार्ड	2.00	1464	732
4.	नया बाजार मार्ग	2.25	1155	513
5.	उपरली टोली मार्ग	2.68	1585	591
6.	सीतला माता वार्ड	2.00	1361	681
7.	जुना बाजार वार्ड	2.00	1191	596
8.	खुदवाड़ी मोहल्ला वार्ड	4.50	1742	389
9.	जामा मस्जिद वार्ड	2.25	1154	513
10.	बोहरा बाखल वार्ड	1.00	1008	1008
11.	राजेन्द्र चौक वार्ड	3.50	1197	342
12.	गांधी चोक वार्ड	3.00	1817	606
13.	प्रमिलागंज वार्ड	14.00	1803	129
14.	मुंज रोड वार्ड	3.00	1827	609
15.	हनुमान मंदिर रोड वार्ड	3.50	1512	432
	योग :-	77.18	21513	279

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा सम्पादित सर्वेक्षण

2.6 अधिवासी दर

अधिवासी दर से प्रति मकान या परिवार में कितने व्यक्ति निवास करते हैं यह ज्ञात होता है । वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार नगर में बेघर परिवारों सहित

कुल परिवारों की संख्या 3647 थी जिसके आधार पर औसत रूप से एक परिवार का आकार 5.90 व्यक्तियों का आता है । जबकि वर्ष 2001 की जनसंख्या के उक्त आंकड़ों के अनुसार नगर में आवासीय मकानों की संख्या लगभग 3570 थी अर्थात् प्रति मकान 6.0 व्यक्ति निवास करते हैं। उक्त आंकड़े परिवार के बड़े आकार एवं आवासों की कमी दर्शाते हैं । अतः विकास योजना में इसके लिए उचित प्रावधान करने की आवश्यकता है ।

नगर पंचायत, आलोट से प्राप्त जानकारी एवं वर्ष 2001 के जनगणना आंकड़ों के अनुसार मकानों की संख्या 3570 थी । इससे यह परिलक्षित होता है कि लगभग 714 मकान ऐसे हैं जो कि जर्जर अवस्था में हैं एवं रहने योग्य नहीं है । अतः वर्ष 2001 के आंकड़ों के आधार पर भावी मकानों की आवश्यकता का आंकलन करते समय इस तथ्य को ध्यान में रखा जाना आवश्यक है ।

2.7 आवासहीन जनसंख्या

अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), आलोट द्वारा विभिन्न वर्षों में आलोट नगर में आवासहीनों का सर्वेक्षण कराया गया जिसके अनुसार 170 हितग्राही आवासहीन पाए गये हैं एवं गरीब आवास योजना, राजीव गांधी आश्रय योजना तथा मुख्यमंत्री आवास योजना के तहत पट्टे वितरित किये गये हैं । विभिन्न वार्डों में आवासहीनों को वितरित पट्टों की जानकारी सारणी 2-सा-5 में दी गई है ।

आलोट : आवासहीनों को वितरित पट्टे

2-सा-5

क्र.	योजना का नाम	वर्ष	वितरित पट्टे		क्षेत्रफल वर्गमीटर में
			स्थाई	अस्थाई	
1	2	3	4	5	6
1.	गरीबों हेतु आवास योजना	1984	36	—	1080.00
2.	राजीव गांधी आश्रय योजना	1998	77	10	2610.00
3.	मुख्य मंत्री आश्रय योजना	2003	19	16	1050.00
4.	मुख्य मंत्री आश्रय योजना	2008	07	05	360.00
	योग		139	31	5100.00

स्रोत : नगर पंचायत आलोट एवं अनुविभागीय अधिकारी राजस्व आलोट

2.8 गंदी बस्ती क्षेत्र

ऐसे क्षेत्र जहां मानव बसाहट के लिए आवश्यक मूलभूत सेवा-सुविधाओं का अभाव, मकानों की दशा दयनीय स्थिति में हो तथा जहाँ उपयुक्त पर्यावरण उपलब्ध न हों, को गंदी बस्ती क्षेत्र के अन्तर्गत रखा जाता है ।

म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग द्वारा म.प्र. गंदी बस्ती क्षेत्र सुधार तथा निर्मूलन अधिनियम 1976 की धारा 2 की उपधारा (ग) के परिपालन में जिला विकास अभिकरण रतलाम के सहयोग से नगर पंचायत आलोट द्वारा निम्नलिखित वार्डों को गंदी बस्ती घोषित किया है:-

आलोट:- गंदी बस्तियाँ (2001)

2-सा-6

क्र.	वार्ड क्र.	वार्ड /गंदी बस्ती का नाम	गंदी बस्ती परिवारों की संख्या	गंदी बस्ती जनसंख्या
1	2	3	4	5
1	2	भाम्बीपुरा वार्ड	198	1038
2	5	उपरलीटोलीवार्ड	220	1130
3	11	राजेन्द्र चौक वार्ड	205	1120
4	12	गॉंधी चौकवार्ड	210	1209
5	13	प्रमिलागंज वार्ड	199	1208
6	14	मुंज रोड	211	1248
7	15	हनुमान मंदिर रोड़	214	1259
		योग	1457	8212

स्रोत: नगर पंचायत आलोट एवं जनगणना पुस्तिका रतलाम 2001

2.9 आवास गृहों की कमी

नगरीय केन्द्रों में आवास गृहों की कमी एक ज्वलंत समस्या बन गयी है । आवास समस्या इसलिए निर्मित हुई है क्योंकि नगरों की जनसंख्या जिस अनुपात से बढ़ती जाती है, उस अनुपात में मकान नहीं बन पाते है । इस प्रकार वास्तविक आवश्यकता की तुलना में मकानों की कमी निरंतर बढ़ती जा रही है । नगर में मकानों की कमी के संबंध में अध्ययन से ज्ञात होता है कि जनसंख्या के अनुपात में मकानों की उपलब्धता कम होने से, मकानों का उपविभाजन होने से आवासीय घनत्व बढ़ा है।

वर्ष 2001 के जनगणनों आकड़ों के अनुसार आलोट नगर की जनसंख्या 21513 है तथा मकानों की संख्या 3570 है। इन आँकड़ों से यह ज्ञात होता है कि प्रति आवासीय मकान में 6.0 व्यक्ति अधिवासित है । वर्ष 2001 में कुल परिवारों की संख्या

3647 है । अर्थात् परिवार का औसत आकार लगभग 5.89 व्यक्ति इस मान से आलोट नगर में आवश्यक मकानों की संख्या 3570 है । अर्थात् वर्ष 2001 में आलोट नगर में लगभग 1583 मकानों की कमी है । मकानों की कमी का विस्तृत विवरण सारणी 2-सा-7 में दिया गया है ।

आलोट : आवासीय इकाईयों की कमी

2-सा-7

क्र.	विवरण	संख्या
1	वर्ष 2001 में जनसंख्या	21513
2	राष्ट्रीय मानक अनुसार परिवार का औसत आकार मानने पर आवश्यक आवासीय इकाईयां -	5.0 व्यक्ति
3	जनगणना 2001 के आँकड़ों के अनुसार उपलब्ध आवासीय इकाईयां	3570
4	2001 तक शेष पूर्ति	733
5	अनुपयुक्त आवास (अ) गन्दी बस्ती / झुग्गी-झोपड़ी 80 पुननिर्माण (ब) कच्चे एवं जर्जर मकान पुननिर्माण-2 प्रतिशत	136 714
	कुल आवासीय इकाईयों की कमी	1583

स्रोत:- भारतीय जनगणना पुस्तिका

2.10 वाणिज्यिक गतिविधियाँ

रेलवे स्टेशन रोड, जगदेव गंज रोड, सदर बाजार, बोहरा बाखल, रानीपुरा रोड शासकीय अस्पताल के पास, तथा रुकमणी रोड यहाँ के प्रमुख वाणिज्यिक केन्द्र है । इन मार्गों पर थोक एवं फुटकर व्यापार संचालित होता है। नगर में वाणिज्यिक उपयोग के अर्न्तगत 12.45 हेक्टर भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 9.88 प्रतिशत है ।

(क) विशेषीकृत मंडी

नगर में कृषि उपज मंडी जगदेवगंज मार्ग पर, नगर पंचायत कार्यालय के सामने स्थित है जिसमें खाधान्न, दलहन तथा तिलहन का थोक व्यापार होता है नगर की आवश्यकता के मान से वर्तमान कृषि उपजमंडी का क्षेत्रफल यथेष्ट है, परन्तु भावी विकास को दृष्टिगत रखते हुए वर्तमान कृषि उपज मंडी के पास इसके विस्तार हेतु भूमि का प्रावधान किया जा सकता है नगर में सब्जी मंडी हेतु कोई विशिष्ट स्थल नहीं है रानीपुरा, पुरानी तहसील, लक्ष्मीनारायण मंदिर रोड, वर्तमान बस स्टेन्ड के आसपास

सब्जियों का विक्रय किया जाता है, जिसके कारण यहाँ यातायात की समस्या बनी रहती है । विकास योजना में सब्जी मंडी हेतु भूमि का प्रावधान किया जाना आवश्यक है ।

(ख) थोक एवं फुटकर व्यापार

नगर में कृषि उपज मंडी को छोड़कर अन्य वस्तुओं का थोक एवं फुटकर बाजार अलग अलग नहीं होता । मिश्रित रूप से वाणिज्यिक गतिविधियाँ विभिन्न मार्गों पर स्थित हैं ।

(ग) फुटपाथ एवं गुमटी दुकानें

नगर में नयी दुकानों हेतु उपयुक्त स्थल के अभाव में यह देखने में आया है कि गुमटी एवं फुटपाथ दुकानों में वृद्धि हुई है, जिससे मार्गाधिकार एवं वाहन विराम स्थलों का अभाव होकर सामान्य यातायात में व्यवधान उत्पन्न होता है । इस प्रकार की गतिविधि जगदेवगंज मार्ग बस स्टेन्ड, सदर बाजार, अस्पताल के सामने, बोहरा बाखल, रानीपुरा तथा रुक्मणी मार्ग पर संचालित होती है

अतः इस समस्या के निराकरण हेतु नगर में एक संगठित बाजार विकसित किया जाना आवश्यक है

(घ) यातायात नगर

वर्तमान नगर में कोई यातायात नगर कार्यरत नहीं है। अतः इससे सम्बन्धित समस्त गतिविधियाँ नगर के विभिन्न मार्गों पर संचालित होती हैं । मार्ग पर ट्रक, ठेलागाड़ी आदि खड़ेकर माल उतारा तथा लादा जाता है, जिसके कारण यातायात में व्यवधान उत्पन्न होता है। अतः विकास योजना में नगर की वर्तमान एवं भावी आवश्यकता के मान से यातायात नगर का प्रावधान किया जाना आवश्यक है ।

2.11 औद्योगिक गतिविधियाँ

नगर में औद्योगिक उपयोग के अन्तर्गत कुल 4.26 हेक्टर भूमि है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 3.38 प्रतिशत है । नगर में रामसिंह दरवार मार्ग तथा स्टेशन रोड पर औद्योगिक गतिविधि संचालित है । इसके अतिरिक्त नगर में कोई संगठित औद्योगिक केन्द्र नहीं है ।

नगर में कृषि उपज की बहुलता के कारण यहाँ कृषि आधारित उद्योगों के विकास की काफी संभावनाएँ हैं । यह नगर दिल्ली- मुम्बई रेलवे कॉरीडोर पर स्थित

होकर देश के मुख्य नगरो से सीधे जुडा होने के बावजूद भी यहाँ औद्योगिक विकास बहुत ही कम हुआ है। संभवतः इसका कारण नगर में औद्योगीकरण हेतु समुचित एवं पर्याप्त सुविधाओं का अभाव है।

(क) रोजगार के अनुसार औद्योगिक वर्गीकरण

जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र, रतलाम से प्राप्त जानकारी के अनुसार नगर में छोटी- बड़ी. 552 औद्योगिक इकाईयाँ कार्यरत है जिनमें 753 श्रमिक कार्यरत है । इन औद्योगिक इकाईयो मे 100 या 100 से अधिक रोजगार दिलाने वाला एक भी उद्योग कार्यरत नहीं है नगर मे पंजीकृत उद्योगों की जानकारी सारणी क्र. 2-सा-8 में दी गयी है -

आलोट: -पंजीकृत उद्योग एव रोजगार क्षमता

2-सा-8

क	औद्योगिक इकाइयों का प्रकार	औद्योगिक इकाइयों की संख्या	रोजगार क्षमता
1	2	3	4
1	खाद्य तेल/मिल	01	10
2	दाल मिल	02	10
3	खाद्य पदार्थ निर्माण	—	—
4	फ्लोर मिले/आटा चक्की	70	70
5	रेडीमेट गारमेन्ट/वस्त्र सिलाई	56	56
6	इलेक्ट्रीकल्स/इले. उपकरण	50	50
7	इले. मोटर रिवाइडिंग	20	20
8	फोटो कापी	15	15
9	वेल्डिंग/लेथ/लुहारी कार्य	40	80
10	फुटवेयर , लेदर कार्य	20	20
11	लकडी फर्नीचर/सुतारी	40	40
12	स्टील फर्नीचर	10	10
13	रुई पिंजाई	15	15
14	आरा मशीन	10	20
15	ईट निर्माण	40	120
16	सीमेन्ट प्रोडक्टस	03	07
17	प्रिंटिंग प्रेस	04	08
18	आटो मोबाइल/ आटो रिपेरिंग	06	12
19	सायकिल रिपेरिंग /सर्विसिंग	40	40

1	2	3	4
20	साबुन निर्माण	—	—
21	बैट्री एसिड	—	—
22	बॉस / झाड़ू निर्माण	50	100
23	घड़ी रिपैरिंग	10	10
24	मिट्टी के बर्तन निर्माण	10	20
25	ऊन कताई	—	—
26	प्लास्टिक संबंधी	—	—
27	अन्य उद्योग	10	20
	योग	522	753

स्रोत – जिला व्यापार एवं उद्योग विभाग रतलाम

आलोट : 50 एवं 50 से अधिक श्रमिकों वाली औद्योगिक इकाइयां

2-सा-9

क	आलोट नगर में स्थापित उद्योग एवं औद्योगिक क्षेत्र के नाम	उद्योगों में कार्यरत श्रमिकों की संख्या	स्थान	100 से अधिक श्रमिकों वाली इकाइयां	प्रदूषण फैलाने वाले उद्योगों के नाम
1	2	3	4	5	6
1.	राम कृष्ण साल्वेक्स ग्राम चापलखेड़ी तेहसील आलोट	50	चापलखेड़ी	—	प्रदूषण निवारण मण्डल उज्जैन से एन.ओ.सी प्राप्त
2.	जे.के. दाल मिल आलोट	210	प्रमिलागंज	—	—
	योग	260			

स्रोत – जिला व्यापार एवं उद्योग विभाग रतलाम

(ख) पंजीकृत कारखाने

नगर में पंजीकृत कारखानों की संख्या 02 है इन कारखानों में 260 श्रमिक कार्यरत हैं, इनमें जिनिंग, दाल एवं सालवेक्स आदि कारखाने सम्मिलित हैं।

2.12 सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक एवं सार्वजनिक सेवा सुविधाएँ

नगर में इस उपयोग के अन्तर्गत कुल 23.50 हेक्टर भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 18.65 प्रतिशत है इसी आधार पर 1.09 हेक्टर प्रति हजार व्यक्ति भूमि उपयोगिता दर आंकी गयी है, इस उपयोग के अन्तर्गत, स्वास्थ्य, शैक्षणिक प्रशासनिक मंदिर, मस्जिद तथा सामाजिक एवं सांस्कृतिक तथा जन सुविधाएँ गतिविधियाँ आती हैं, जिनका विवरण निम्नानुसार है ।

2.12.1 स्वास्थ्य

नगर में तहसील स्तरीय 45 बिस्तर क्षमता का शासकीय चिकित्सालय स्थित है इसके अतिरिक्त निजी क्षेत्र का एक नर्सिंग होम है इनमें सामान्य रोगों के अलावा टी. बी., महिला प्रसूति तथा नेत्र सम्बन्धी रोगों की चिकित्सा उपलब्ध है । नगर तथा आसपास के क्षेत्र की वर्तमान आवश्यकता के मान से यहाँ स्वास्थ्य सेवाओं का अभाव है। विशिष्ट एवं संक्रामक रोगों की चिकित्सा हेतु पृथक से कोई चिकित्सालय नहीं है, जिसके अभाव में रोगियों को इंदौर, उज्जैन तथा रतलाम आदि नगरों पर आश्रित रहना पड़ता है । अतः नगर में स्वास्थ्य सेवाओं के उन्नयन/ विस्तार हेतु विकास योजना में प्रावधान करने की आवश्यकता है । नगर में स्थित चिकित्सालय/ उपचार केन्द्रों की जानकारी सारणी 2-सा-9 में दी गई है -

आलोट : चिकित्सालय (शासकीय एवं निजी)

2-सा-10

क्र.	अस्पताल का नाम	बिस्तरों की संख्या
1	2	3
1	शासकीय चिकित्सालय	40
2	निजी नर्सिंग होम	04
	योग	44

स्रोत - शासकीय चिकित्सालय

2.12.2 शैक्षणिक

आलोट नगर में कुल 8 प्राथमिक एवं माध्यमिक विद्यालय 2/ हाई स्कूल/ उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, 1 महाविद्यालय तथा तकनीकी संस्थान के अन्तर्गत 1 आई.टी.आई है । नगर की शैक्षणिक सुविधाओं का विवरण सारणी 2-सा-10 में दिया गया है ।

आलोट : महाविद्यालय एवं तकनीकी संस्थान

2-सा-11

क्र.	विद्यालय का नाम	स्थान	खेल का मैदान	भवन का स्वामित्व	भवनों की दशा	स्थान संबंधी उपयुक्तता
1	2	3	4	5	6	7
1	शा.महाविद्यालय	—	नहीं है	शासकीय	ठीक	उपयुक्त
2	आई.टी. आई	—	है	शासकीय	ठीक	उपयुक्त

स्रोत – विकास खंड शिक्षा अधिकारी, आलोट ।

आलोट:- उच्चतर माध्यमिक विद्यालय एवं हाईस्कूल

2-सा-12

क्र.	विद्यालय का नाम	वर्तमान स्थान	खेल का मैदान	भवन का स्वामित्व	भवनों की दशा	स्थान संबंधी उपयुक्तता
1	2	3	4	5	6	7
1	शा.बालक.उ. मा.विद्यालय	स्टेशन रोड	है	शासकीय	ठीक	उपयुक्त है
2	शा.कन्या हाईस्कूल	—	नहीं	—	भवन विहीन	—

स्रोत – विकास खंड शिक्षा अधिकारी, आलोट ।

2.12.3 कार्यालय

आलोट नगर में केन्द्र शासन के 03 राज्य शासन के 14 स्वायत्त निकाय का 01, सहकारी समितियों के 05 एवं अन्य के 07 कार्यालय हैं । नगर में कई शासकीय, अर्धशासकीय कार्यालय निजी भवनों में असंगठित रूप से संचालित हैं । अतः जनसुविधा एवं समन्वय की दृष्टि से एक स्थान पर संगठित रूप से कार्यालयों के लिए विकास योजना में भूमि का प्रावधान किया जाना आवश्यक है ।

नगर में कुल 30 कार्यालय हैं, जिनमें 830 कर्मचारी कार्यरत हैं। सारणी क्र. 2-सा-12 में कार्यालय एवं कर्मचारियों का विवरण दिया गया है ।

आलोट : कार्यालय

2-सा-13

क	प्रकार	किराये के भवनों में स्थित		स्वयं के भवनों में स्थित		कुल का योग	
		संख्या	कार्यरत कर्मचारी	संख्या	कार्यरत कर्मचारी	संख्या	कार्यरत कर्मचारी
1	2	3	4	5	6	7	8
1	केन्द्रीय शासन			03	156	03	156
2	राज्य शासन			14	458	14	458
3	अर्ध शासकीय (केन्द्र)	07	81	—	—	07	81
4	अर्ध शासकीय (राज्य) एवं निजी	01	09	04	32	05	41
5	स्वायत्त शासी	—	—	01	94	01	94

स्रोत – जिला रोजगार अधिकारी, रतलाम

2.12.4 सामाजिक एवं सांस्कृतिक

नगर में परम्परागत सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियाँ सम्पन्न होती हैं किन्तु इस हेतु कोई उपयुक्त सभागृह नहीं है। नगर में 4 कम्युनिटी हाल, 1 वाचनालय/ पुस्तकालय, 4 मंदिर (प्रमुख), 3 दरगाह, जहाँ पर सामाजिक, धार्मिक तथा सांस्कृतिक गतिविधियाँ संचालित रहती हैं।

2.12.5 अन्य सेवा एवं सुविधाएँ

1. डाकघर/ उप डाकघर —1
2. दूरभाष केन्द्र —1
3. अग्नि शामन केन्द्र —1
4. पुलिस थाना —1
5. विद्युत सब स्टेशन —2
6. कब्रिस्तान —2
7. शमशान घाट —2

2.13 आमोद-प्रमोद

स्वास्थ्यप्रद नगरीय जीवन के लिए स्वस्थ पर्यावरण का होना आवश्यक है। इस हेतु उद्यान, खेल मैदान, पिकनिक स्थल, जल क्रीड़ा के लिए जलाशयों का विकास जैसे मनोरंजन की सुविधाएँ नागरिकों को उपलब्ध कराना अत्यंत आवश्यक है।

नगर में वर्तमान में आमोद-प्रमोद के अन्तर्गत 2.61 हेक्टर भूमि उपलब्ध है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 2.07 प्रतिशत है ।

(अ) पार्क/उद्यान

नगर में मुख्य रूप से दो पार्क/उद्यान नगर पंचायत द्वारा विकसित होकर संचालित हैं, जिनका विवरण सारणी क्रमांक 2-सा-13 में दिया गया है –

आलोट : पार्क/उद्यान

2-सा-14

क्र	पार्क/उद्यान का नाम	स्थल	क्षेत्रफल (हेक्टर में)
1	अम्बेडकर उद्यान पंचायत	उन्हेल रोड़	0.76
2	नगर पंचायत परिसर उद्यान	नगर पंचायत परिसर	0.55

स्रोत:- नगर पंचायत कार्यालय, आलोट

(ब) खेल मैदान

नगर में खेल गतिविधियों के लिए स्टेडियम एवं मनोरंजन स्थलों का अभाव है। वर्तमान में नगर में केवल छोटे-छोटे खेल मैदान स्थित है, जिनका क्षेत्रफल 1.30 हेक्टर है ।

अतः विकास योजना में खेलों के उन्नयन हेतु स्टेडियम तथा मनोरंजन स्थलों के रूप में स्वीमिंग पूल, जल क्रीड़ा केन्द्र, तथा पिकनिक स्थलों का प्रावधान किया जाना आवश्यक है ।

2.14 यातायात एवं परिवहन

नगर में यातायात एवं परिवहन उपयोग के अन्तर्गत 6.00 हेक्टर भूमि आती है, जो कुल क्षेत्रफल का 4.77 प्रतिशत है । इस उपयोग के अन्तर्गत क्षेत्रीय मार्ग/मुख्य मार्ग, स्थानीय मार्ग, बस स्टैण्ड, एवं अन्य यातायात एवं परिवहन गतिविधियाँ सम्मिलित है । अतः नगर की भावी आवश्यकता के मान से विकास योजना में सुगम यातायात हेतु मार्गों, बस स्टैण्ड, पार्किंग स्थलों, मार्ग संगमों का विकास तथा यातायात नगर आदि के लिए प्रावधान किया जाना आवश्यक है ।



अध्याय-3

वर्तमान परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

किसी भी नगर की परिभ्रमण, संरचना तथा अन्य सेवा-सुविधाओं की उपलब्धता, नगर की आर्थिक एवं सामाजिक सम्पन्नता को प्रकट करती है। नगर के बढ़ते हुए आकार के कारण यातायात एवं परिवहन की सक्षम व्यवस्था नितान्त आवश्यक है। नगर में जनित यातायात प्रमुख कार्य केन्द्रों एवं भूमि उपयोग पर निर्भर करता है, इस प्रकार दोनों एक-दूसरे पर आधारित हैं। समन्वित यातायात एवं परिवहन की सक्षम प्रणाली की आवश्यकता के साथ-साथ नागरिकों की मूलभूत सुविधाओं की पूर्ति हेतु सक्षम नगरीय अधोसंरचना तन्त्र भी प्रथम आवश्यकता के अंतर्गत आता है। इस प्रकार दोनों, नगर के सुसंगत विकास के लिये एक दूसरे के पूरक कहे जा सकते हैं। जहाँ नगर की परिभ्रमण संरचना, यातायात का स्वरूप, यातायात की मात्रा, मार्ग यातायात वहन क्षमता, एक स्थान से दूसरे स्थान तक पहुँचने में लगने वाले समय, गति इत्यादि को निर्धारित करती है, वहीं नगरीय अधोसंरचना के विभिन्न कारक नगरीय जीवन के स्तर का निर्धारण करते हैं।

3.1 यातायात एवं परिवहन

नगर को सक्षम रूप से कार्यरत रखने हेतु अच्छी यातायात व्यवस्था आवश्यक है। यातायात के साधनों में परिवर्तन को देखते हुए अधिक चौड़े मार्ग उपलब्ध कर यातायात को भी विभक्त करना जरूरी हो जाता है। नगर में यातायात एवं परिवहन की क्या समस्याएँ हैं, इस बात का अनुमान लगाने हेतु क्षेत्रीय परिवहन व्यवस्था, नगर परिभ्रमण संरचना, मार्ग ज्यामिती, मार्गों की क्षमता, अगम्य पहुँच आदि समस्याओं का अध्ययन आवश्यक है ताकि निकट एवं सुदूर भविष्य की समस्याओं का समाधान हो सके।

3.2 क्षेत्रीय यातायात (यात्री)

आलोट नगर में यातायात के प्रमुख साधन सड़क एवं रेलमार्ग उपलब्ध है। यह नगर रेल मार्ग से कोटा, जयपुर, दिल्ली, मुम्बई, सूरत, बड़ौदा, भोपाल उज्जैन, इन्दौर तथा रतलाम से सीधे जुड़ा है। सड़क मार्ग से उज्जैन, इन्दौर, भोपाल, शाजापुर रतलाम, मंदसौर, नीमच, जयपुर, अजमेर से जुड़ा है। इस प्रकार आलोट नगर को अन्तर्प्रान्तीय सड़क परिवहन सुविधा प्राप्त है। स्थानीय बस स्टैण्ड एवं निजी बस आपरेटर एसोसिएशन से प्राप्त जानकारी के अनुसार वर्तमान में विभिन्न मार्गों पर प्रवेश एवं बहिर्गमन करने वाली बसों की संख्या लगभग 64 है। सारणी 3-सा-1 में क्षेत्रीय यातायात के अन्तर्गत विभिन्न मार्गों पर यात्री बसों की संख्या दर्शायी गई है।

आलोट : क्षेत्रीय यातायात (बस) - 2011

3-सा-1

क्र.	मार्ग का नाम	आगमन	बहिर्गमन	कुल योग
1	2	3	4	5
1	आलोट - आगर बडौद मार्ग	3	3	6
2	आलोट - महिदपुर मार्ग	10	10	20
3	आलोट -जावरा मार्ग	10	10	20
4	आलोट- सीतामऊ मंदसौर मार्ग	9	9	18

स्रोत - स्थानीय बस स्टैण्ड एव निजी बस आपरेटर एसोसिएशन, आलोट।

3.3 क्षेत्रीय यातायात (माल)

क्षेत्रीय माल यातायात का परिमाण नगर की सुदृढ आर्थिक स्थिति का परिचायक है। यह नगर कृषि सम्पदा की दृष्टि से सम्पन्न है, आलोट नगर घौसला-जावरा मार्ग से महु-नसीराबाद राजमार्ग को जोड़ने वाले आगर-जावरा तथा आलोट सीतामऊ -मंदसौर मार्ग पर स्थित होने के कारण यहाँ से भारी वाहन रतलाम, मंदसौर, नीमच, उज्जैन, शाजापुर तथा राजस्थान के झालावाड़, अजमेर, उदयपुर तथा जयपुर आदि के लिए बिना अवसान किये गुजरते हैं। यहाँ स्थानीय आवश्यकता की पूर्ति हेतु ही माल वाहनों का आवागमन होता है। साथ ही फसल के सीजन में यहाँ से ट्रकों द्वारा माल मंदसौर, रतलाम, नीमच उज्जैन आदि बड़े नगरों तक पहुंचाया जाता है।

3.4 नगरीय परिभ्रमण संरचना

नगर के मध्य से गुजरने वाले आगर-जावरा मार्ग तथा महिदपुर-जावरा मार्ग, नगर की परिभ्रमण संरचना निर्धारित करता है। जगदेव गंज मार्ग रेल्वे स्टेशन के सामने 'टी' आकार का मार्ग संगम बनाता है। नगर की प्रमुख वाणिज्यिक गतिविधियाँ जगदेवगंज मार्ग सदर बाजार, बोहरा बाखल, रानीपुरा रोड़ तथा रूक्मणि रोड़ पर कार्यरत हैं। नगर का प्रमुख यातायात निम्नलिखित मार्गों पर होता है :-

1. जगदेव गंज मार्ग
2. रानीगंज मार्ग
3. रामसिंह दरबार मार्ग
4. बस स्टैण्ड मार्ग
5. बोहरा बाखल मार्ग
6. ब्राह्मणीपारा मार्ग
7. नागेश्वर रोड़
8. महिदपुर मार्ग

3.2.1 यातायात उदित केन्द्र

सामान्यतः मुख्य कार्य केन्द्र, आमोद-प्रमोद स्थल रेल्वे स्टेशन, बस स्टेण्ड, यातायात अवसान केन्द्र आदि यातायात उदित केन्द्र होते हैं। इसके अतिरिक्त विशिष्ट गतिविधियों के कारण भी अस्थायी रूप से नगर में यातायात उदित होता है। नगर के कार्यकलाप केन्द्र जहां से नगर का अधिकांश यातायात उदित होता है, वे निम्नानुसार हैं –

1. बस स्टेण्ड
2. रेल्वे स्टेशन
3. कृषि उपज मंडी, तहसील कार्यालय एवं न्यायालय
4. नगर पालिका कार्यालय
5. शासकीय महाविद्यालय एवं अन्य शैक्षणिक संस्थाएँ
6. रानीगंज रोड
7. सदर बाजार

3.5 यातायात अवसान केन्द्र

नगर में वर्तमान बस स्टेण्ड, रेल्वे स्टेशन तथा कृषि उपज मंडी प्रमुख यातायात अवसान केन्द्र हैं। बस स्टेण्ड के आस-पास शैक्षणिक संस्थाएँ अस्पताल, औद्योगिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियाँ प्रचलित होने से भूमि उपयोग असंगतता तथा यातायात की समस्या उत्पन्न होती है। अतः वर्तमान बस स्टेण्ड अन्यत्र स्थानांतरित करने का प्रावधान विकास योजना में किया जाना आवश्यक है।

3.6 परिवहन के साधन

नगर में यात्री वाहन के रूप में टेम्पो, तांगे, आटोरिक्शा, सायकल, मोटरसायकल, स्कूटर, कार तथा निजी बस आदि का उपयोग किया जाता है तथा सामान ढोने के लिए हाथ टेला, बैलगाड़ी तथा तिपहिया वाहनों का उपयोग किया जाता है। नगर की संस्कृति एवं यहाँ के आर्थिक पहलुओं के अनुरूप यहाँ मंदगति वाहनों का उपयोग बहुलता से किया जाता है। हाथटेला तथा तिपहिया वाहन माल ढोने के मुख्य साधन होने से इनकी संख्या में वृद्धि हुई है।

नगर में तीव्र गति वाहनों में भी प्रतिवर्ष वृद्धि होने से नगर में यातायात का दबाव बढ़ रहा है। अतः विकास योजना में नगर के विद्यमान मार्गों को चौड़ा किये जाने का प्रावधान किया जाना आवश्यक है, जिससे बढ़ते हुए यातायात को नियंत्रित किया जा सके।

3.7 यातायात समस्याएँ

नगर की जनसंख्या एवं व्यापार तथा वाणिज्यिक गतिविधियाँ बढ़ने से यातायात एवं परिवहन गतिविधियों में तेजी से वृद्धि हुई है। नगर में उपलब्ध परिभ्रमण तंत्र पर क्षमता से अधिक यातायात के दबाव के कारण अनेक यातायात समस्याएँ उभरी हैं।

नगर में बोहरा बाखल, सदर बाजार, रानीगंज मार्ग, कन्याशाला मार्ग तथा नगर के मध्यवर्ती क्षेत्र में अत्यधिक यातायात का दबाव बढ़ा है। क्योंकि यहाँ पर आस-पास दुकाने, बस स्टैण्ड, सब्जी मार्केट, शैक्षणिक संस्थाएँ तथा अस्पताल स्थित हैं।

अतः यातायात की उक्त समस्या के निराकरण के लिए बस स्टैण्ड एवं सब्जी मार्केट को अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है।

3.7.1 यातायात संकुलता

नगर के मध्य क्षेत्र में वर्तमान में सब से अधिक यातायात संकुलता है। इसका प्रमुख कारण वाणिज्यिक गतिविधियाँ, शैक्षणिक संस्थाएँ, मार्ग क्षमता से अधिक यातायात, सड़क पर वाहन पार्किंग इत्यादि है। मध्य क्षेत्र में सदर बाजार चौराहा, बोहरा बाखल, तिराहा, अस्पताल तिराहा, रानीगंज मार्ग, कन्या शाला मार्ग सदर बाजार मार्ग ब्राह्मणी पारा तथा नगर के उत्तर-पूर्व दिशा में स्थित पुरानी बसाहट इत्यादि पर यातायात संकुलता रहती है। नगर में इन मार्गों की क्षमता में सुधार कर वाहन विरामस्थलों को उचित स्थल पर स्थानांतरित कर यातायात संकुलता में सुधार हेतु उचित यातायात प्रबंधन की आवश्यकता है।

3.7.2 यातायात दुर्घटनाएँ

यातायात दबाव, मार्ग, संकुलता अकुशल यातायात प्रबंधन के साथ-साथ यातायात नियमों के पालन की जागरूकता नहीं होने से दुर्घटनाएँ होती हैं। नगर के मध्यवर्ती क्षेत्र मार्गों, स्टेशन रोड, रानीगंज मार्ग, सदर बाजार चौराहा, बोहरा बाखल, बस स्टैण्ड तथा रूकमणि मार्ग, महिदपुर रोड तथा नागेश्वर रोड पर यातायात दुर्घटनाएँ होना पाई गई हैं। पुलिस विभाग से प्राप्त दुर्घटना संबंधी जानकारी सारणी 3-सा-2 में दर्शाई गई है !

आलोट : सड़क दुर्घटनाएँ

3-सा-2

क्रं.	वर्ष	कुल दुर्घटनाएँ	घातक	अघातक
1	2005	29	3	26
2	2006	31	3	28

1	2	3	4	5
3	2007	32	4	28
4	2008	46	3	43
5	2009	55	7	48
6	2010	71	7	64
7	2011	37	4	33
	योग:-	301	31	270

स्रोत – पुलिस थाना आलोट

3.7.3 अगम्य पहुंच क्षेत्र

नगर के मध्य क्षेत्र में वार्ड क्रमांक 3, 4, 5, 6, 8,, 9, 10, 11 तथा 12 के मार्ग अत्यन्त संकरे होने के कारण हल्के एवं मंद गति वाहनों के लिए यह क्षेत्र अगम्य है। आपातकालीन स्थिति में इन क्षेत्रों में बचाव हेतु वाहनों की पहुंच दुर्लभ हो जाती है। अतः विकास योजना में इस समस्या के निदान के लिए सुगम पहुंच मार्ग की व्यवस्था किया जाना आवश्यक है।

3.7.4 वाहन विराम स्थल

किसी भी नगर के यातायात उदित एवं अवसान केन्द्रों के आसपास वाहन विराम स्थलों का होना अत्यन्त आवश्यक है। परन्तु इस नगर में वाणिज्यिक केन्द्रों के आसपास नियत वाहन विराम स्थलों का अभाव है। इस प्रकार सभी प्रकार के वाहन मार्गों पर खड़े रहते हैं, जिससे मार्गों की वास्तविक यातायात वाहन क्षमता पर विपरीत प्रभाव पड़ता है। सामान्यतः नगर में निम्न स्थलों पर वाहन विराम किये जाते हैं –

1. बोहरा बाखल तिराहा
2. अस्पताल तिराहा
3. मंडी तिराहा
4. बस स्टैन्ड तिराहा
5. सदर बाजार चौराहा मार्ग
6. रानी गंज मार्ग
7. जगदेवगंज मार्ग

3.8 वर्तमान मार्गों की चौड़ाई

नगर के प्रमुख वर्तमान मार्गों की औसत चौड़ाई सारणी 3-सा-3 में दी गई है—

आलोट:- वर्तमान प्रमुख मार्गों की चौड़ाई

3-सा-3

क्रमांक	मार्ग का नाम	वर्तमान मार्ग चौड़ाई (मीटर)
1	2	3
1	माल गोदाम रोड (कारगिल चौराहे से नगर पंचायत तक)	30.0 मी.
2.	जगदेव गंज रोड (नगर पंचायत से लक्ष्मी नारायण स्कूल तक)	18.0 मी.
3	रानीपुरा रोड (लक्ष्मीनारायण स्कूल से शहीद स्मारक तक)	12.0 मी.
4.	कन्या शाला रोड	12.0 मी
5.	नागेश्वर रोड	09.0 मी.
6.	सदर बाजार रोड	09.0 मी
7.	कुम्हारीपुरा रोड	09.0 मी
8.	नया बाजार रोड	12.0 मी
9.	विट्ठल मंदिर रोड	18.0 मी
10	तालोद रोड	07.50 मी
11.	अनादि कालेश्वर महामंदिर रोड	09.0 मी
12.	बोहरा बाखल रोड	06.0 मी.
13.	दरगाह रोड	08.0 मी.
14.	रामसिंह दरबार रोड	18.0 मी
15.	कुम्हार गली रोड	09.0 मी.
16	जूना जच्चा खाना रोड	09.0 मी.

स्रोत – नगर तथा ग्राम निवेश सर्वेक्षण

3.9 नगरीय अधीसंरचना

3.9.1 जल प्रदाय

वर्तमान में नगर पंचायत द्वारा नगर में स्थित विभिन्न जल स्रोतों से जलापूर्ति की जाती है, जिसमें प्रमुख स्रोत नलकूप हैं, जिनकी संख्या 26 है। नलकूपों के अतिरिक्त 65 हैण्ड पम्प से भी जलप्रदाय किया जाता है। ग्रीष्म ऋतु में नलकूपों एवं हैण्डपम्प में पानी कम हो जाता है। नगर में वर्तमान में 40 लीटर प्रति व्यक्ति प्रतिदिन के मान से 0.70 एम. एल.डी. जल प्रदाय 400 के. एल. क्षमता एवं 12 मी. स्टेजिंग की टंकी से जल प्रदाय किया जाता है। विक्रमगढ़ एवं प्रमिलागंज क्षेत्र में सीधे सम्पवेल से जल प्रदाय होता है। नगर में राष्ट्रीय मानक 135 लीटर प्रतिव्यक्ति प्रतिदिन के मान से बहुत ही कम जल प्रदाय किया जाता है। नगर में यथेष्ट मात्रा में जलापूर्ति हेतु म.प्र. शासन लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग द्वारा रु. 877.0 लाख की जल योजना स्वीकृत की गई है, जिसमें उन्हेल रोड पर जल यंत्रालय हेतु स्थल का चयन होकर शीघ्र ही योजना क्रियान्वित किये जाने का प्रावधान किया गया है।

3.9.2 जल-मल विसर्जन

नगर में भूमिगत जल-मल प्रवाह की व्यवस्था नहीं है। नगर के मध्य क्षेत्र के पुराने आवासों एवं गन्दी बस्तियों में कच्चे शौचालय होने के कारण नगर में प्रवाहित होने वाले नालों/नालियों में जल-मल प्रवाह किया जाता है, जिससे प्रदूषण उत्पन्न होता है। नगर में मल निकासी का प्रमुख साधन हाथ टेला एवं मोटर गाड़ी है। नवीन विकसित कॉलोनियों एवं नगर स्थित नये भवनों में आधुनिक फ्लश पद्धति वाले शौचालय हैं। अतः विकास योजना में नगर के स्वच्छ पर्यावरण की दृष्टि से जल-मल निकासी हेतु उपयुक्त प्रावधान किया जाना आवश्यक है।

3.9.3 वर्षा जल निकासी

नगर के मध्य कई छोटे-बड़े नाले स्थित हैं, जो उत्तर-पूर्व दिशा में मिलकर एक बड़े नाले के रूप में परिवर्तित होकर क्षिप्रा नदी में मिलते हैं। इन्हीं नालों से वर्षाजल का निकास होता है। नगर के निचले आबादी क्षेत्र में वर्षा जल का जमाव हो जाता है, जिसके फलस्वरूप कठिनाई उत्पन्न होती है। अतः नगर में वर्षा जल की निकासी हेतु उचित व्यवस्था करने की आवश्यकता है।

3.9.4 विद्युत प्रदाय

वर्तमान में नगर को म.प्र. राज्य विद्युत ग्रिड से विद्युत प्रदाय की जाती है। जो राष्ट्रीय विद्युत ग्रिड से संयोजित है। नगर में 2 उप विद्युत केन्द्र विद्यमान है। यहाँ विद्युत के बोल्टेज में प्रतिदिन न्यूनतम एवं उच्च दबाव के कारण विद्युत प्रदाय में समस्या बनी रहती है, जिसके कारण उपभोक्ताओं को अत्यन्त कठिनाई का सामना करना पड़ता है। नगर में घरेलू तथा औद्योगिक उपयोग हेतु विद्युत खपत की जानकारी सारणी 3-सा-4 में दर्शायी गई है -

आलोट : विद्युत खपत

3-सा-4

क्रं	वर्ष	घरेलू उपयोग संयोग	वाणिज्यिक उपयोग संयोग	औद्योगिक उपयोग संयोग
1	2	3	4	5
1	2001	2682	71	747
2	2005	3314	1102	168
3	2011	4272	1438	226

स्रोत - कार्यपालन यंत्री, म.प्र.राज्य विद्युत मंडल आलोट

3.9.5 ठोस अवशिष्ट प्रबंधन

नगर में वर्तमान में ठोस अवशिष्ट के उपचार एवं निस्सारण के लिये कोई व्यवस्था नहीं है। नगर पंचायत द्वारा नगर से निकलने वाले कचरे के निस्पादन के लिए उन्हेल रोड पर 3.50 हेक्टर एवं विक्रमगढ में 1.50 हेक्टर भूमि पर ट्रेचिंग ग्राउन्ड के लिए भूमि का चयन किया गया है।



अध्याय - 4

भावी आवश्यकताएँ एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

आलोट नगर की वर्तमान समस्याओं, सेवा-सुविधाओं की अपर्याप्तता तथा वर्तमान भूमि उपयोग संरचना में असंतुलन के साथ-साथ नगर के वर्तमान एवं भावी कार्यकलापों के संदर्भ में निम्नांकित भावी आवश्यकताओं का आंकलन कर विकास योजना प्रस्ताव तैयार किये गये हैं:-

- विकास योजना के लिए भावी जनसंख्या का अनुमान तथा विभिन्न उपयोगों हेतु भूमि की आवश्यकता का आंकलन।
- आर्थिक गतिविधियों के संचालन हेतु आवश्यक अधोसंरचना का आंकलन।
- वाणिज्यिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सेवा सुविधाओं तथा उद्योगों हेतु भूमि की आवश्यकता।
- क्षेत्रीय एवं नगरीय कार्यकलापों के दक्षतापूर्ण निष्पादन हेतु उपयुक्त परिवहन संरचना।
- निवेश क्षेत्र में उपलब्ध नैसर्गिक संसाधनों एवं संवेदनशील क्षेत्रों का पर्यावरण संरक्षण।

4.1 नगर के भावी कार्यकलाप

नगर के विकास में प्रमुख कार्यकलापों का महत्वपूर्ण योगदान होता है। नगर के भावी विकास एवं नियोजन की पृष्ठ भूमि में ये प्रभावी भूमिका निभाते हैं। नगर के वर्तमान कार्यकलाप एवं क्षेत्रीय महत्व आदि के परिपेक्ष्य में नगर को निम्नांकित कार्यकलापों के अनुरूप विकसित किया जाना प्रस्तावित है:-

- कृषि उत्पादन आधारित लघु उद्योग केन्द्र।
- वस्तुओं के संग्रहण, वितरण, परिवहन एवं विपणन की दृष्टि से क्षेत्रीय स्तर पर व्यापारिक एवं वाणिज्यिक केन्द्र।
- क्षेत्रीय शैक्षणिक एवं चिकित्सा सुविधा केन्द्र।
- तहसील स्तरीय प्रशासकीय केन्द्र।
- सांस्कृतिक केन्द्र।

4.2 योजना कालावधि

नगरीय विकास एक सतत् 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 अथवा योजनाकाल के आधार पर नगर की भावी जनसंख्या एवं उसकी आवश्यकताओं आदि का आंकलन कर नगर का भावी स्वरूप निर्धारित किया जाता है। आलोट नगर के वर्तमान एवं भावी विकास की दृष्टि से विकास योजना हेतु वर्ष 2031 तक की कालावधि नियत की गई है।

विकास योजना में दिये गये प्रस्ताव केवल विकास योजना कालावधि तक ही सीमित नहीं रखे जा सकेंगे क्योंकि नगर के कार्यकलाप योजनाकाल के उपरांत भी वर्षों तक चलते रहते हैं। इसके अतिरिक्त नगरीय अधोसंरचना जैसे सड़कों का निर्माण, जल प्रदाय तथा आमोद-प्रमोद आदि ऐसी गतिविधियां हैं, जिनका उपयोग विकास योजना के पश्चात भी जारी रहता है। आलोट विकास योजना के प्रस्ताव योजनाकाल के पश्चात भी विकास योजना के पुनर्विलोकन, मूल्यांकन एवं उपांतरण अथवा प्रस्तावित विकास योजना के संतुष्ट होने तक प्रभावशील रहेंगे।

4.3 योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य

आलोट नगर के लिए संतुलित एवं सुनियोजित भावी विकास को दिशा प्रदान करना ही योजना का प्रमुख उद्देश्य है। इस उद्देश्य की प्राप्ति हेतु नगर की संपूर्ण आर्थिक, सामाजिक, सांस्कृतिक गतिविधियों का आवश्यकतानुसार निर्धारण कर इनका युक्तियुक्त वितरण इस प्रकार सुनिश्चित किया गया है कि नगरवासियों को स्वास्थ्यप्रद एवं भौतिक परिस्थितियों के अनुकूल अच्छा रहवासी पर्यावरण उपलब्ध हो सके।

विकास योजना तैयार करते समय निम्नलिखित उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को ध्यान में रखा गया है –

- 1 भूमि का समुचित एवं उपयुक्त उपयोग।
- 2 भवनों के निर्माण हेतु समुचित तथा उपयुक्त आवासीय क्षेत्र।
- 3 ऐसी परिवहन प्रणाली का विकास जिसमें यात्री एवं माल यातायात सुरक्षित एवं द्रुतगति से हो सके।
- 4 नगरीय गतिविधियों से सामाजस्य बनाते हुए वाणिज्यिक एवं औद्योगिक उपयोग हेतु समुचित भूमि का प्रावधान।
- 5 मूलभूत सेवा सुविधाओं का समुचित प्रावधान।

- 6 तहसील स्तरीय प्रशासकीय केन्द्र एवं शैक्षणिक केन्द्र तथा स्वास्थ्य केन्द्र के रूप में नगर का विकास।
- 7 जल संग्रहण क्षेत्रों के संवर्धन के प्रावधान की व्यवस्था।
- 8 पर्यावरण संरक्षण एवं आमोद-प्रमोद स्थलों का विकास।
- 9 गंदी बस्ती क्षेत्रों का पर्यावरण सुधार एवं पुनर्स्थापना।
- 10 प्राकृतिक जल-मल निकास की समुचित व्यवस्था।

4.4 योजना अवधारणा

नगर की जो वर्तमान संरचना विकसित हुई है वह रेलवे लाईन एवं अन्य प्राकृतिक परिस्थितियों द्वारा प्रभावित हुई है, जिसके कारण नगर का मध्यवर्ती क्षेत्र सघन तथा तंग बसाहट में परिवर्तित हो गया है, नगर में खुले स्थानों का सर्वथा अभाव है। नगर के वर्तमान स्वरूप में परिवर्तन की अधिक गुंजाईश नहीं है तथा नियोजन के आधुनिक सिद्धांतों के आधार पर न्यूनतम आवश्यकतानुसार विस्तार किया जाना प्रस्तावित है।

नगर के अन्य कार्यकलापों को नये क्षेत्र में स्थापित किया गया है ताकि नगर की बढ़ती आबादी की आवश्यकताओं की पूर्ति अलग-अलग क्षेत्रों के अनुरूप की जा सके। यह भी प्रयत्न किया गया है कि विकास योजना के कार्यान्वयन से नगर का एकीकृत एवं समंवित विकास हो। विकास योजना में स्थापित की गई निवेश इकाई एवं वृत्तखंड स्तर के क्षेत्र में नगरीय जीवन की आवश्यकताओं को पूर्ण सक्षम बनाया जा सके।

नगर का भावी विकास घोसला-जावरा मार्ग, रेलवे स्टेशन का पूर्वी तथा पश्चिमी क्षेत्र, रामसिंह दरबार मार्ग तथा नगर के उत्तरी क्षेत्र में स्थित, भू-भाग नगरीय विकास हेतु उपयुक्त होने से इस ओर ही नियोजित बसाहट के विकास की संभावना है। विभिन्न क्षेत्रीय मार्ग एवं मुख्य मार्ग श्रृंखलाओं को विकसित किये जाने की अनिवार्यता है, जिससे कि क्षेत्रीय तथा अन्तर्प्रार्तीय यातायात को नगर के मध्य से गुजरने से रोका जा सके।

4.5 भावी जनसंख्या

विकास योजना कालावधि तक के लिए संपूर्ण निवेश क्षेत्र की विभिन्न आवश्यकताओं का आंकलन करने के लिए भावी जनसंख्या का अनुमान ठीक-ठीक लगाना बहुत कठिन कार्य है, क्योंकि जिन कारणों से जनसंख्या में वृद्धि हो सकती है, उन कारणों का ठीक तरह से पूर्वानुमान नहीं लगाया जा सकता है। नगरीयकरण के

संबंध में प्रव्रजन की प्रकृति पूर्व दशकों में जनसंख्या वृद्धि का प्रतिशत क्या शासन की परिवार कल्याण संबंधी नीति आदि ऐसे परिवर्तनशील एवं अनपेक्षित कारण होते हैं। आलोट निवेश क्षेत्र की भावी जनसंख्या के आंकलन हेतु ज्यामितीय पद्धति, वक्ररेखा आसंजन पद्धति एवं तुलनात्मक ग्राफ प्रद्धति को औसत रूप से ग्राह्य कर अनुमान लगाने का प्रयास किया गया है। जिसके आधार पर नगर की वर्ष 2021 एवं 2031 की जनसंख्या क्रमशः 48000 तथा 60000 हजार अनुमानित की गई है।

4.6 अनुमानित आवास आवश्यकता

आवासीय इकाईयों की भावी आवश्यकता का अनुमान भावी जनसंख्या परिवार का आकार तथा वर्तमान एवं भावी आर्थिक एवं सामाजिक परिस्थितियों आदि पर आधारित होता है। जनगणना-2011 के अनुसार आलोट नगर में आवासीय इकाईयां 3570 हैं, जिनमें 3647 परिवार निवास करते हैं। जिसके अनुसार औसत परिवार का आकार 6.0 व्यक्ति आता है। जो वर्ष 2011, 2021 तथा 2031 में घटकर क्रमशः 5 तथा 4.5 मानते हुए आवासीय आवश्यकता का अनुमान लगाया गया है।

अतः 2011 में मुख्य रूप से आवासों की कमी 1583 के आधार पर वर्ष 2031 तक अतिरिक्त आवासीय इकाईयों का आंकलन सारणी क्रमांक 4-सा-1 में दर्शाया गया है –

आलोट : अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता

4-सा-1

क्रं.	विवरण	वर्ष 2011	वर्ष 2021	वर्ष 2031
1	2	3	4	5
1	जनसंख्या (हजार में)	39.70	48.00	60.00
2	अतिरिक्त जनसंख्या	7.03	8.30	12.0
3	परिवार का औसत आकार	5.00	4.50	4.50
4	अतिरिक्त परिवार	1406	1844	2667
5	सन् 2011 में 90 प्रतिशत तथा 2021 एवं 2031 में 95-95 प्रतिशत आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होगी	1265	1752	2533
6	2021 उपलब्ध आवास	3570	—	—
7	अतिरिक्त आवासीय इकाईयों की आवश्यकता	1583	2848	5381

1	2	3	4	5
8	विकास योजना वर्तमान आवासीय इकाईयों की पुर्नस्थापना 1.0 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से	284	538	600
	योग:-	1867	3386	5981

स्त्रोत – नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अनुमानित

उपरोक्त तालिका के अनुसार वर्ष 2021 तथा 2031 तक क्रमशः 3386 तथा 5981 आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होगी।

4.6.1 विभिन्न वर्गों हेतु आवासीय इकाईयों की आवश्यकता

उपरोक्त भावी आवासीय इकाईयों की आवश्यकताओं का अनुमान नगर के विभिन्न आयवर्ग जैसे उच्च आयवर्ग, मध्यम आय वर्ग, निम्न आय वर्ग तथा आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग हेतु आवासीय गृहों की आवश्यकता का अनुमान किया जाना आवश्यक है, जो नगर की वर्तमान आर्थिक तथा सामाजिक परिस्थितियों पर आधारित है।

अतः नगर की भावी आर्थिक, सामाजिक संरचना के आधार पर उच्च आयवर्ग, मध्यम आयवर्ग, निम्न आयवर्ग तथा आर्थिक रूप से कमजोर आयवर्ग हेतु क्रमशः 8 प्रतिशत, 20 प्रतिशत, 30 प्रतिशत तथा 42 प्रतिशत के अनुपात में कुल आवास की आवश्यकता का विभाजन किया गया है।

4.7 निवेश इकाईयां

1. निवेश इकाई क्रमांक-1

इस निवेश इकाई में बडोद मार्ग, रानीपुरा रोड, जगदेवगंज रोड, स्टेशन रोड, का दक्षिणी क्षेत्र तथा स्टेशन रोड से ताला नागका का पूर्वी क्षेत्र तथा रेलवे ट्रेक के पार ताल रोड के दक्षिण में ग्राम माऊखेडी, खामरिया, बदनावरा, दूधावती ग्राम गुराडिया की दक्षिणी सीमा तक तथा पूर्व में बडोउ रोड से क्षिप्रा नदी तक का क्षेत्र सम्मिलित है। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 4260.06 हेक्टर है। इस निवेश इकाई में तहसील कार्यालय, न्यायालय, मंडी, बस स्टैण्ड, रेलवे स्टेशन, शासकीय महाविद्यालय, कन्या शाला, चिकित्सालय तथा लक्ष्मीनारायण स्कूल तथा ग्रामीण क्षेत्र आदि स्थित है।

2. निवेश इकाई क्रमांक-2

इस निवेश इकाई के उत्तर में ग्राम ताजली, दक्षिण में स्टेशन रोड, जगदेवगंज रोड, रानीपुरा रोड, बडोद मार्ग, पूर्व दिशा में क्षिप्रा नदी तथा पश्चिम में दिल्ली-मुंबई रेलवे मार्ग स्थित है। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 1879.0 हेक्टर है, जिसमें माल गोदाम, नगर पालिका कार्यालय नगर का मुख्य वाणिज्यिक क्षेत्र, सदर बाजार नगर की पुरानी बसाहट तथा ग्रामीण कृषि क्षेत्र सम्मिलित है।

3. निवेश इकाई क्रमांक-3

इस निवेश इकाई में ग्राम ताजली में पश्चिमी दिशा में रेलवे लाईन के सहारे दक्षिण में रेलवे क्रासिंग होते हुए ताल रोड तक का क्षेत्र, पश्चिम में ग्राम खासपुरा, दुधिया, मल्हारगढ़ का पश्चिमी क्षेत्र तथा ग्राम नारायणगढ़ एवं ग्राम मूंज जाकीर की उत्तरी सीमा तक का क्षेत्र सम्मिलित है। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल लगभग 3300.0 हेक्टर है। इस निवेश इकाई में नगर पंचायत के विक्रम क्षेत्र के अतिरिक्त ग्रामीण क्षेत्र भी सम्मिलित है।

आलोट : प्रस्तावित भूमि उपयोग (निवेश इकाई अनुसार)
(क्षेत्रफल हेक्टर में)

4-सा-2

निवेश इकाई क्रं.	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	सार्व.अर्द्ध सार्व. एवं उपयोगिता	आमोद प्रमोद	यातायात एवं परिवहन	योग 2 से 7 तक	कृषि आदि उपयोग	कुल निवेश इकाई क्षेत्रफल
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	138.00	5.00	00.00	36.00	34.00	35.00	248.00	4012.06	4260.06
2	86.00	25.00	42.00	24.00	14.00	25.00	216.00	1663.00	1879.00
3	106.00	0.00	00.00	00.00	12.00	18.00	136.00	3164.00	3300.00
योग:	330.00	30.00	42.00	60.00	60.00	78.00	600.00	8839.06	9439.06

4.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन

वर्तमान भूमि उपयोग उपयोगिता विश्लेषण के अनुसार नगर में 5.86 हेक्टर भूमि प्रति हजार जनसंख्या भूमि उपयोगिता दर के मान से भूमि नगरीय उपयोग में लाई जा रही है। विकास योजना में वर्ष 2031 की अनुमानित जनसंख्या 60,000 हेतु 10.0 हेक्टर प्रति एक हजार जनसंख्या की दर से 600.0 हेक्टर भूमि की आवश्यकता होगी। इसके आधार पर नगर का सकल घनत्व 100 व्यक्ति प्रति 1000 उपलब्ध होगा। प्रस्तावित भूमि उपयोग का विवरण सारणी क्रमांक 4-सा-3 में दर्शाया गया है।

आलोट : प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन (2031)

4-सा-3

क्रं.	भूमि उपयोग	वर्तमान भूमि उपयोग 2011			प्रस्तावित भूमि उपयोग 2031		
		क्षेत्रफल (हे. में)	प्रतिशत	प्रति 1000 जनसंख्या पर भूमि	क्षेत्रफल (हे. में)	प्रतिशत	भू-आवंटन दर प्रति 1000 जनसंख्या पर
1	2	3	4	5	6	7	8
1	आवासीय	77.18	61.25	3.59	330.00	55.00	5.5
2	वाणिज्यिक	12.45	9.88	0.58	30.00	5.00	0.5
3	औद्योगिक	4.26	3.38	0.20	42.00	7.00	0.7
4	सार्व. एवं अर्द्ध सार्व. तथा सार्व.सेवा सुविधाएं	23.50	18.65	1.09	60.00	10.00	1.0
5	आमोद-प्रमोद	2.61	2.07	0.12	60.00	10.00	1.0
6	यातायात एवं परिवहन	6.00	4.77	0.28	78.00	13.00	1.3
	योग:-	126.00	100.00	5.86	600.00	100.00	10.0

टीप – भूमि उपयोग दर एवं भू-आवंटन दर प्रति हजार में दी गई है।

4.8.1 प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना

नगरों में सामान्यतः एकल भूमि उपयोग परिक्षेत्र नहीं पाये जाते हैं। क्योंकि भारत में मिश्रित भूमि उपयोग नगरीय जीवन की संस्कृति रही है। अतः आलोट नगर हेतु मिश्रित भूमि उपयोग की धारण को ही अपनाया गया है, जिससे नगर के वर्तमान भूमि उपयोग को कम से कम परिवर्तित करना पड़े, नगर में चिन्हित किये गये असंगत एवं अकार्यक्षम उपयोगों को अन्यत्र स्थानांतरित करना प्रस्तावित किया गया है। भूमि के विभिन्न उपयोगों का निर्धारण करते समय सभी नगरीय गतिविधियों एवं कार्य केन्द्रों के बीच सामंजस्य तथा सह संबंध स्थापित करने का प्रयास किया गया है।

आवासीय- आलोट आवासीय क्षेत्र की वर्तमान भूमि उपयोग प्रति 1000 व्यक्ति 3.59 हेक्टर है। अतः वर्ष 2031 की अनुमानित जनसंख्या 60.0 हजार के लिए 5.5 हेक्टर

प्रति हजार की दर से 330 हेक्टर आवासीय उपयोग हेतु भूमि आवश्यकता अनुमानित की गई है। जो कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 55.0 प्रतिशत है।

आवासीय क्षेत्रों के प्रस्ताव देते समय निम्नलिखित आधारभूत बातों को ध्यान में रखा जाता है।

- (अ) सन् 2031 तक के लिए भावी आवश्यकताओं तथा वर्तमान में आवास समूहों की कमी की पूर्ति हेतु भूमि आवंटन।
- (ब) आर्थिक दृष्टि से विभिन्न आय वर्गों की जनसंख्या हेतु भूमि आवंटन।
- (स) वर्तमान विकसित कालोनियों में जहाँ सेवा-सुविधा का अभाव है, को दूर करने की दृष्टि से पुरानी कालोनियों से समन्वय स्थापित कर नवीन आवासीय क्षेत्र विकसित करना।
- (द) निवेश क्षेत्र में स्थित नगरीय ग्रामों में से शहरीकरण हेतु उपयुक्त ग्रामों को समायोजित कर उनका भावी विकास नगरीय परिपेक्ष्य में करना।
- (घ) विकास योजना में गंदी बस्ती झुग्गी/झोपडी क्षेत्रों की पुनर्स्थापना संबंधी प्रस्तावों के क्रियान्वयन का कार्यक्रम।

4.8.2 वाणिज्यिक क्षेत्र

विकास योजना में विभिन्न प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु 30 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 5.0 प्रतिशत है। अतः उक्त क्षेत्रफल में 12.45 वर्तमान विकसित क्षेत्र भी सम्मिलित है। वाणिज्यिक गतिविधियों का प्रकार एवं उन गतिविधियों हेतु प्रावधानित भूमि के संबंध में जानकारी सारण 4-सा-4 में दी गई है:-

आलोट : प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र

4-सा-4

क्रं.	विवरण	विकासयोजना में प्रस्तावित स्थल	क्षेत्रफल (हेक्टर में)
1	2	3	4
1	शीत गृह एवं भंडारण	निवेश इकाई क्रमांक-1, 2 एवं 3	2.0
2	(अ) अनाज मंडी	निवेश इकाई क्रमांक-1	9.0
	(ब) सब्जी मंडी	निवेश इकाई क्रमांक-2	2.5
	(स) थोक किराना मार्केट	निवेश इकाई क्रमांक-1	2.5
3	थोक एवं विशिष्ट बाजार, भवन निर्माण सामग्री एवं लोहा	निवेश इकाई क्रमांक-1	3.5

1	2	3	4
4	यातायात नगर एवं मेकेनिक नगर	निवेश इकाई क्रमांक-2	7.0
	योग-		26.5

4.8.3 औद्योगिक क्षेत्र

आलोट नगर औद्योगिक दृष्टि से अत्यन्त पिछड़े क्षेत्रों की श्रेणी में आता है। जबकि यहाँ पर औद्योगिक विकास हेतु अनुकूल परिस्थितियों उपलब्ध है। नगर में वर्तमान में 29 छोटी-बड़ी उद्योग इकाईयां कार्यरत है।

परन्तु नगर में कोई संगठित औद्योगिक क्षेत्र नही होने से तथा भावी विकास की दृष्टि से निवेश इकाई क्रमांक-2 में 42.0 हैक्टर क्षेत्र औद्योगिक क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 7.0 प्रतिशत है।

4.8.4 सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक तथा सार्वजनिक सेवाएं एवं उपयोगिता

इस उपयोग के अन्तर्गत प्रशासनिक कार्यालय, शैक्षणिक संस्थाएं, स्वास्थ्य सेवाएं सामाजिक सांस्कृतिक संस्थाएं, धार्मिक सामाजिक स्थल एवं जन सेवाओं एवं उपयोगिता का समावेश होता है। आलोट विकास योजना में नगर स्तरीय सार्व/अर्ध सार्वजनिक गतिविधियों तथा सेवाएं उपयोगिता हेतु 60.0 हेक्टर भूमि का प्रावधान किया गया है। जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 10.0 प्रतिशत है। प्रशासनिक गतिविधियों के सुचारु रूप से संचालन हेतु निवेश इकाई क्रमांक-1 में 7.25 हेक्टर भूमि पर एक प्रशासनिक क्षेत्र का भी प्रावधान किया गया है। सार्वजनिक सेवा एवं उपयोगिता के तहत श्मशान घाट, विद्युत उपकेन्द्र जल वितरण एवं जल शुद्धिकरण संयंत्र अग्नि शमन केन्द्र आक्सीडेशन के विकास हेतु विकास योजना में प्रावधान किया गया है। ट्रेचिंग ग्राउंड हेतु स्थल का चयन स्थानीय संस्था, कलेक्टर एवं सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रतलाम के संयुक्त स्थल निरीक्षण उपरांत किया जावेगा।

4.8.5 आमोद-प्रमोद

इस उपयोग के अन्तर्गत विकास योजना में कुल 60.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जो कुल विकसित क्षेत्र का 10.0 प्रतिशत है। इसके अन्तर्गत उद्यान, खेल मैदान, खुला क्षेत्र, क्रीडांगन एवं अन्य आमोद-प्रमोद गतिविधियां आती है।

आलोट : प्रस्तावित आमोद-प्रमोद क्षेत्र

4-सा-5

क्र.	उपयोग	प्रस्तावित स्थल	क्षेत्रफल (हेक्टर में)
1	2	3	4
1	स्टेडियम	निवेश इकाई क्रमांक-2	4.0 हेक्टर
2	क्षेत्रीय उद्यान	निवेश इकाई क्रमांक-1	27.0 हेक्टर
3	उद्यान	निवेश इकाई क्रमांक-1	3.5 हेक्टर
4	हरित पट्टी / वृक्षारोपण	निवेश इकाई क्रमांक-1, 2 एवं 3	24.0 हेक्टर

4.8.6 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अन्तर्गत मार्ग, यातायात अवसान केन्द्र वाहन विराम स्थल, बस स्थानक तथा परिवहन संबंधी सेवा-सुविधाओं का समावेश होता है। विकास योजना में इस उपयोग हेतु 78.0 हेक्टर भूमि का प्रावधान किया गया है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 13.0 प्रतिशत है।

4.9 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

नगर के विद्यमान असंगत भूमि उपयोगों का विवरण अध्याय-2 में दिया गया है यह भूमि उपयोग वर्तमान परिपेक्ष्य में यातायात में बाधा पर्यावरण समस्या, स्थान की कमी, आसपास के भूमि उपयोग से असंगतता की दृष्टि से इस श्रेणी में लिये गये हैं। इन भूमि उपयोगों को वर्तमान स्थल से स्थानांतरित कर पुनर्स्थापना तथा रिक्त हुए स्थल को अधिक सक्षम रूप से प्रस्तावित किया गया है। जिसका विवरण निम्न सारणी क्रमांक 4-सा-5 में दिया गया है। इन भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना हेतु म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 25 के अनुसार युक्तिसंगत अवधि उपलब्ध होगी।

आलोट : भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

4-सा-6

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल	प्रस्तावित स्थल	भूमि के रिक्त होने पर भूमि का उपयोग
1	2	3	4	5
1	बस स्टेण्ड	कन्या शाला मार्ग	बडौद रोड	पिक अप स्टेशन
2	जिनिंग फेक्ट्री	जगदेवगंज रोड	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	व्यवसायिक

1	2	3	4	5
3	मदिरा भंडार गृह	रेलवे स्टेशन के पास	निवेश क्षेत्र के अन्तर्गत	वाणिज्यिक
4	ट्रेडिंग ग्राउन्ड	नागेश्वर रोड एवं ताजली रोड के मध्य	समिति द्वारा चयनित स्थल पर	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

4.10 ग्राम विकास

आलोट निवेश क्षेत्र में स्थित जो ग्राम आबादी विकास योजना में प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल दर्शायी गई है। उनका विकास योजना में दर्शित उपयोग के अनुरूप ही किया जावेगा ,किन्तु जो ग्राम आबादी प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित नहीं है उनका विस्तार वर्तमान आबादी के आस-पास 200 मीटर की परिधि में किया जा सकेगा तथा इसका स्वरूप वर्तमान ग्राम आबादी के समान ही रहेगा। यह विस्तार सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ग्राम विकास के रूप में ही हो सकेगा।



अध्याय-5 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना नगर के भावी आकार एवं स्वरूप का निर्धारण करती है। दक्ष यातायात एवं परिभ्रमण व्यवस्था के माध्यम से यात्रा का समय, दूरी तथा वाहन चालन व्यय आदि कम किया जा सकता है। वर्तमान में आलोट नगर का विकास अव्यवस्थित रूप से हुआ है, जो प्रमुख रूप से उपयुक्त मार्ग संरचना नहीं अपनाने का परिणाम है अतः नगर की वर्तमान यातायात समस्याओं एवं भावी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए सुगम, सुरक्षित, समय एवं ईंधन ऊर्जा की बचत करने वाली मार्ग संरचना निम्न अवधारणा पर आधारित है –

1. क्षेत्रीय यातायात एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण।
2. भावी यातायात के अनुमान के आधार पर मार्गों की श्रेणी का निर्धारण।
3. सीधे गुजरने वाले क्षेत्रीय यातायात हेतु बायपास मार्ग के प्रस्ताव।
4. नगरीय कार्य केन्द्रों तथा अन्य कार्यकेन्द्रों के मध्य सम्पर्क स्थापित करना।
5. रेल्वे लाईन के पूर्व एवं पश्चिम क्षेत्रों के बीच परस्पर संपर्क स्थापित करने हेतु बायपास ताल मार्ग रेल्वे क्रांसींग तथा उत्तरी रिंगरोड रेल्वे क्रांसींग पर 2 ओवर ब्रिज निर्माण के प्रावधान करना।

5.1 क्षेत्रीय यातायात (सड़क)

यह नगर सड़क एवं रेल यातायात पर निर्भर करता है। आलोट नगर घोसला-जावरा मार्ग, आगर-जावरा मार्ग तथा नागेश्वर मार्ग द्वारा देश एवं प्रदेश के प्रमुख नगरों से जुड़ा हुआ है। यहां पर यात्री यातायात, कृषि उपज एवं अन्य माल यातायात में बाहुल्यता को देखते हुए क्षेत्रीय यातायात को नगर से न होते हुए बाहर ही बाहर सम्पादित करते हुए एक बायपास मार्ग विकास योजना में प्रस्तावित किया गया है। इससे नगर के सीधे यातायात में कमी आयेगी साथ ही नगर का यातायात सुरक्षित तथा गतिशील होगा।

5.2 नगरीय परिभ्रमण संरचना

नगर की वर्तमान परिभ्रमण संरचना में आगर-जावरा मार्ग घोसला-जावरा तथा आलोट-सीतामऊ, मंदसौर मार्ग का नगरीय यातायात की दृष्टि से अत्यंत महत्व है । अतः इन मार्गों पर यातायात का दबाव कम करने के लिए वृत्तीय मार्ग प्रस्तावित किया गया है । इसके अतिरिक्त मुख्य मार्गों द्वारा भी क्षेत्रीय मार्गों एवं आंतरिक मार्गों को जोड़ने हेतु 11 मुख्य मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं । इन मार्गों के विकसित होने पर यातायात सुगम हो सकेगा ।

5.3 कार्यान्वयन मार्गानुक्रम

कार्यान्वयन मार्गानुक्रम के आधार पर मार्गों का वर्गीकरण किया गया है । ऐसा करते समय निर्धारित विविध गतिविधियों का आपस में तथा आवासीय क्षेत्रों से सम्बन्ध का ध्यान रखा गया है । नगर में विभिन्न पाँच प्रकार के मार्गों का मार्गानुक्रम निम्नलिखित प्रस्तावित है:—

(अ) वृत्तीय मार्ग एवं क्षेत्रीय मार्ग

क्षेत्रीय मार्ग नगर के बाहर स्थित नगरों से सम्बन्ध स्थापित करते हैं । इन मार्गों की वर्तमान आबादी क्षेत्र के बाहर 30.0 मी. चौड़ाई प्रस्तावित है इन सभी मार्गों को मिलाते हुए 60.0 मी. चौड़ा वृत्तीय मार्ग सह बायपास मार्ग प्रस्तावित किया गया है । बायपास बड़ौद मार्ग जंक्शन से होते हुए ताल मार्ग रेलवे क्रासिंग तक प्रावधानित है । इस मार्ग की चौड़ाई 60.0 मी. प्रस्तावित है ।

(ब) मुख्य नगरीय मार्ग

यह मार्ग मुख्यतः नगर के सम्पूर्ण यातायात प्रवाह को वहन करने के साथ-साथ नगर के विभिन्न प्रमुख कार्य केन्द्रों के गतिविधि केन्द्रों तथा आमोद-प्रमोद स्थलों से जोड़ते हैं । नगर की संभावित यातायात बाहुल्यता को दृष्टिगत रखते हुए इनकी चौड़ाई 24.0 से 30.0 मी. प्रस्तावित है । विकास योजना में 11 मुख्य मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं ।

(स) खण्ड स्तरीय मार्ग

निवेश ईकाई में आवागमन हेतु वृत्तखण्ड स्तरीय मार्ग महत्वपूर्ण होते हैं । इन मार्गों द्वारा आवासीय क्षेत्रों को गतिविधि केन्द्रों से जोड़ने के साथ-साथ तीव्र गति से प्रमुख नगर केन्द्रों तक यातायात के संचालन हेतु भी सहायता मिलती है । इन मार्गों की चौड़ाई 18.0 मी. प्रस्तावित है । इन मार्गों के किनारों जलप्रदाय, तथा विद्युत संबंधी वितरण व्यवस्था की जावेगी ।

(द) स्थानीय मार्ग

यह मार्ग मुख्यतः आवासीय खण्डों में परिभ्रमण तथा भवनों को पहुंच मार्गों हेतु निर्मित किये जाते हैं। इन्हीं मार्गों के किनारे जल प्रदाय मल निकास एवं विद्युत प्रदाय आदि सेवाओं से संबंधित लाईन रहेगी। आवासीय क्षेत्र में इन मार्गों की चौड़ाई 7.5 से 9.0 मी. प्रस्तावित है।

(घ) पदचारी मार्ग

पादचारी मार्ग पद यात्रियों की सड़क दुर्घटना से सुरक्षा एवं छोटी दूरियों पैदल चलने की दृष्टि से बहुत उपयुक्त पाये गये हैं। भविष्य में प्रमुख मार्गों के उपयोग की अनिवार्यता समाप्त कर पदचारी मार्गों द्वारा एक आवासीय क्षेत्र को दूसरे आवासीय क्षेत्र से जोड़ने का प्रयास किया गया है। उपरोक्त के अलावा वृत्तीय मार्ग एवं प्रमुख मार्गों के साथ साईकिल पथ भी प्रस्तावित है।

5.4 मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

विभिन्न श्रेणी के मार्गों की चौड़ाई मार्ग के कार्यकलापों, दीर्घकालीन यातायात, सघनता, स्वरूप तथा विशिष्टता को दृष्टिगत रखते हुए सारणी 5-सा-1 अनुसार प्रस्तावित है –

आलोट: - अभिशंसित मार्गों की चौड़ाई

सारणी 5-सा-1

क्र.	वर्गीकृत मार्ग का नाम	प्रस्तावित चौड़ाई नगर सीमा से बाहर (मीटर में)
1	2	3
1	क्षेत्रीय मार्ग (अ) बड़ौद-जावरा मार्ग (नगर पंचायत सीमा के बाहर) (ब) घोंसला- जावरा मार्ग (नगर पंचायत सीमा के बाहर) (स) आलोट-सीतामऊ मंदसौर मार्ग (द) नागेश्वर-रतलाम मार्ग	30.0 30.0 30.0 30.0
2	वृत्तीय मार्ग	60.0
3	बायपास मार्ग	60.0

1	2	3
4	मुख्य नगरीय मार्ग एम.आर-1 एम.आर-2 एम.आर-3 एम.आर-4 एम.आर-5 एम.आर-6 एम.आर-7 एम.आर-8 एम.आर-9 एम.आर-10 एम.आर-11	30.0 30.0 30.0 30.0 24.0 24.0 30.0 30.0 24.0 30.0 24.0
5	अन्य मार्ग (अ) माल्या मार्ग (नगर पंचायत सीमा के बाहर) (ब) रिछा मार्ग (नगर पंचायत सीमा के बाहर) (स) कनेड़िया मार्ग (नगर पंचायत सीमा के बाहर) (द) बड़ौदा कलां मार्ग (नगर पंचायत सीमा के बाहर)	24.0 24.0 24.0 24.0
6	खंड मार्ग	18.0

आलोट : वर्तमान मार्गों हेतु प्रस्तावित चौड़ाई

सारणी 5-सा-2

क्र.	मार्ग का नाम	चौड़ाई (मीटर में)	
		3	4
1	माल गोदाम रोड़ (कारगिल चौराहासे नगर पंचायत तक)	30.0	30.0
2	जगदेवगंज मार्ग (नगर पंचायत से लक्ष्मी नारायण स्कूल तक)	18.0	21.0
3	रानीपुरा रोड़ (लक्ष्मी नारायण स्कूल से शहीद स्मारक तक)	12.0	18.0
4	कन्या शाला रोड़	12.0	18.0
5	नागेश्वर रोड़	9.0	12.0
6	सदर बाजार रोड़	9.0	12.0

1	2	3	4
7	कुम्हारी पुरा रोड	9.0	12.0
8	नया बाजार रोड	12.0	15.0
9	बिट्ठल मंदिर रोड	18.0	21.0
10	तालोद रोड	7.5	9.0
11	अनादिकलपेश्वर महादेव मंदिर रोड	9.0	12.0
12	बोहरा बाखल रोड	6.0	7.5
13	दरगाह रोड	8.0	9.0
14	रामसिंह दरबार रोड	18.0	21.0
15	कुम्हारगली रोड	9.0	12.0
16	जूना जच्चाखाना रोड	9.0	12.0

टीप:- प्रस्तावित चौड़ाई का कार्यान्वयन भूमि के उपलब्ध होने अथवा आवासों के पुनर्निर्माण अथवा नवीनीकरण के समय किया जावेगा ।

5.5 यातायात व्यवस्था में सुधार के प्रस्ताव

नगर यातायात के वर्तमान स्वरूप, उपलब्ध साधन, एवं व्यवस्था के अध्ययन से इसमें सुधार की अत्यंत आवश्यकता है। नवीन यातायात तकनीक के माध्यम से नगर की वर्तमान यातायात व्यवस्था में सुधार करके यातायात क्षमता बढ़ाई जा सकती है, अन्य प्रस्ताव निम्नानुसार है –

5.5.1 मार्ग संगमों के सुधार के प्रस्ताव

- (1) स्टेशन रोड तिराहा
- (2) अस्पताल तिराहा
- (3) सदर बाजार चौराहा
- (4) बोहरा बाखल तिराहा
- (5) लक्ष्मी नारायण स्कूल तिराहा

5.5.2 ओव्हर ब्रिज

आलोट नगर, रेल्वे लाईन के कारण दो भागों में विभक्त है रेल्वे लाईन के पूर्व में पुराना आलोट नगर तथा पश्चिम में नया आलोट (विक्रमगढ़) क्षेत्र विकसित है। इन दोनों क्षेत्रों में यातायात समस्या रेल्वे लाईन के कारण भौतिक अवरोध है,

इसी दृष्टि से विकास योजना में प्रस्तावित बायपास ताल नाका रेल्वे क्रासिंग तथा उत्तरी रिंग रोड रेल्वे क्रासिंग पर दो ओव्हर ब्रिज प्रस्तावित किये गये हैं ।

5.5.3 यातायात अवसान केन्द्र (माल एवं यात्री)

ट्रक स्थानक— कृषि उपज मंडी, औद्योगिक क्षेत्र, यातायात नगर, वृत्तीय मार्ग में स्थानकों का प्रावधान किया गया है। विस्तृत प्रस्ताव परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय दिये जावेंगे ।

5.5.4 बस स्टैण्ड एवं डिपो

नगर में वर्तमान स्थल पर संचालित बस स्टैण्ड उपयुक्त स्थल पर नहीं है । इसे अन्यत्र निवेश इकाई क्र.1 में स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है । नवीन प्रस्तावित बस स्टैण्ड सह डिपो हेतु 4.80 हेक्टर भूमि आरक्षित की गई है । वर्तमान बस स्टैण्ड स्थल का उपयोग पिक-अप स्टेशन हेतु किया जावेगा ।

5.5.5 वाहन विराम स्थल

वर्तमान में मुख्य मार्गों के किनारे अस्त-व्यस्त रूप से वाहन खडे किये जाते हैं । इस व्यवस्था में सुधार हेतु निम्नलिखित स्थानों पर वाहन विराम स्थल विकसित किये जाना प्रस्तावित है—

1. शासकीय अस्पताल क्षेत्र
2. मंडी क्षेत्र
3. नगर पंचायत कार्यालय
4. रेल्वे स्टेशन के सामने
5. प्रस्तावित स्टेडियम क्षेत्र

5.5.6 मार्गों का उन्नयन

नगर के पुराने संघन एवं संकीर्ण क्षेत्रों में सुगम पहुँच उपलब्ध कराने हेतु तथा यात्रा, समय, दूरी, एवं ईंधन मितव्ययता को दृष्टिगत रखते हुए ऐसे क्षेत्रों की मार्ग उपलब्धता के आधार पर तथा अतिक्रमण को हटाकर सड़क चौड़ीकरण एवं उन्नयन किया जाना प्रस्तावित है ।

5.5.7 परिवहन व्यवस्था

नगर परिभ्रमण संरचना इस प्रकार प्रस्तावित की गई है ताकि परिवहन सुचारु रूप से चल सके। नगर में धोसला –जावरा मार्ग, आगर–बडौद–जावरा मार्ग, नागेश्वर

मार्ग तथा आलोट— सीतामऊ मंदसौर मार्ग क्षेत्रीय मार्गों के रूप में प्रस्तावित हैं । इन मार्गों पर बस स्टैण्ड एवं अन्य यातायात अवसान केंद्र स्थित होंगे ।

5.6 नगरीय अधीसंरचना

5.6.1 जल प्रदाय

आलोट जल समस्या ग्रस्त क्षेत्र है, वर्तमान में पेयजल के मुख्य साधन नलकूप हैंड पम्प है, जिससे नगर में यथेष्ट मात्रा में पेय जलापूर्ति नहीं होने से हमेशा पेय जल की कठिनाई रहती है। नगर में पेय जल के राष्ट्रीय मानक 135 लीटर प्रति व्यक्ति के मान से बहुत ही कम जल प्रदाय किया जा रहा । नगर में यथेष्ट मात्रा में जलापूर्ति हेतु लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग द्वारा रु. 877.0 लाख की जल योजना स्वीकृत की गई है जिससे उन्हेल रोड पर यंत्रालय स्थापना हेतु स्थल का चयन किया जा चुका है योजना शीघ्र ही क्रियान्वित की जावेगी। भविष्य में इस जल यंत्रालय की क्षमता में वृद्धि कर वर्ष 2031 तक राष्ट्रीय मानक अनुसार जलापूर्ति की मांग पूर्ण की जा सकती है ।

नगर में भू-जल स्तर बढ़ाने के लिए तालाबों का गहरीकरण, ट्यूब वेल खनन पर प्रतिबंध तथा वर्षा जल के संग्रहण हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली को अनिवार्य किया जाना प्रस्तावित है ।

5.6.2 जल-मल निकास

नगर में स्वच्छ पर्यावरण हेतु जल-मल निकास एवं सरफेस ड्रेन्स को पक्का करना तथा उनके रख रखाव की व्यावस्था नगर पंचायत द्वारा किया जाना प्रस्तावित है ।

5.6.3 विद्युत प्रदाय

म.प्र. विद्युत मंडल से प्राप्त जानकारी अनुसार निकट भविष्य में नये उपकेंद्र एवं कुछ विद्युत वितरण टांसफार्मर लगाने की योजना है । वर्ष 2031 तक यथेष्ट मात्रा में विद्युत उपकेंद्र एवं वितरण टांसफार्मर स्थापित किये जाना प्रस्तावित है, जो नगर की भावी आवश्यकता की पूर्ति करने में सक्षम होंगे ।

5.6.4 शमशान एवं कब्रिस्तान

विभिन्न समुदायों हेतु शमशान एवं कब्रिस्तान की व्यवस्था नगर में उपलब्ध है। भावी मांग के अनुसार इस हेतु भूमि का चयन जिला कलेक्टर द्वारा नगर पंचायत तथा नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के परामर्श से किया जावेगा ।

5.6.5 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

नगर में वर्तमान में ठोस अपशिष्ट निस्तारण के लिए कोई उपयुक्त व्यवस्था नहीं है नगर पंचायत द्वारा नगर से निकलने वाले कचरे के निस्पादन के लिए उन्हेल रोड पर 3.50 हेक्टर एवं विक्रमगण में 1.50 हेक्टर भूमि का ट्रेचिंग ग्राउन्ड हेतु उपयोग किया जा रहा है। नगर की भावी आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए जिला कलेक्टर द्वारा स्थानीय निकाय एवं नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से परामर्श कर स्थल का चयन किया जाना प्रस्तावित है ।

5.6.6 पेट्रोलियम गैस गोदाम

वर्तमान आबादी क्षेत्र में स्थित ताल मार्ग पर स्थित पेट्रोलियम गैस गोदामों को कृषि क्षेत्र में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है । वर्ष 2031 तक की गैस संयोगों की आवश्यकता के मान से निर्धारित नियमनों के अनुरूप एल.पी. जी. गोदाम की स्थापना कृषि क्षेत्र में नियमानुसार स्वीकार्य होगी ।

5.6.7 अन्य सेवाएँ

इन सेवाओं के अन्तर्गत दूरभाष केन्द्र, अग्निशमन केन्द्र, आरक्षी केन्द्र आते हैं । नगर की भावी मांग को दृष्टिगत रखते हुए वर्तमान दूरभाष केन्द्र की क्षमता में वृद्धि तथा उसका आधुनिकीकरण किया जाना आवश्यक है । नगर तथा आस-पास के ग्रामीण क्षेत्र की सेवा हेतु नये अग्निशमन केन्द्रों की स्थापना हेतु विकास योजना में प्रावधान किया गया है ।



अध्याय - 6

विकास नियमन

6.1 प्रवृत्तशीलता

इन नियमनों का उद्देश्य आलोट नगरवासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है। यह नियमन निम्नलिखित गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे :-

1. निवेश क्षेत्र के अंदर समस्त विकास।
2. भूमि के स्वरूप में परिवर्तन जिसमें भूमि का उपविभाजन शामिल है तथा भूमि के व्यवसायिक उपयोग के परिपेक्ष्य में भूमि उपयोग।
3. समूह आवासीय परियोजनाओं का सम्मिलित संस्थागत विकास।
4. किसी प्रकार के भवन जिसमें भवन की ऊँचाई सम्मिलित है।
5. ऐसे क्षेत्र में जो नगर सीमा से बाहर है किन्तु निवेश क्षेत्र सीमा के अन्दर है, 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 की धारा 13(1) के अन्तर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं है, वे मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जावेगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्र के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन की दृष्टि से यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधन करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा, जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जावेगा।
3. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973, की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गये हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिये आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु

तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि एवं वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्रों के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित है। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।

4. झुग्गियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं। यदि झुग्गी-झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है तो उस दशा में सिर्फ तालाबों का जलग्रहण क्षेत्र, आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी-झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।
5. विकास योजना मानचित्र जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लम्बाई-चौड़ाई नापी जाय न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाये। लम्बाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 की माप पर हो उसके आधार पर किया जाये।
6. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है। विकास योजना 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।
7. 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 जावेगा।
8. जिन अभिन्यासों को समक्ष प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गयी है अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अन्तर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत स्वीकृति दी गई है एवं उसकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है उस दशा में यह माना जावेगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।

9. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकती है।
10. निवेश क्षेत्र स्थित कृषि प्रधान ग्रामों में स्थित शासकीय भूमि विकास योजना 2031 के प्रस्तावों के परिपेक्ष्य में मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 237 के अनुसार नियंत्रित होगी।
11. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजित एवं रूपांकन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो स्वीकृत होंगे।
12. ऐसे क्षेत्र एवं सुरक्षा की दृष्टि से प्रतिबंध आवश्यक होंगे इसके लिए आदेश जारी करने हेतु राज्य शासन सक्षम होगा।
13. विकास योजना में विभिन्न भूमि उपयोग के विकास हेतु नियमन दिये गये हैं। नियमनों में यदि किसी विरोधाभास की स्थिति निर्मित होती है अथवा किसी व्याख्या की आवश्यकता होती है तो इस संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम एवं बंधनकारी है।

6.3 परिभाषायें

उपयोग परिक्षेत्र	मुख्य भू- उपयोग से संबंधित प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।
उपयोग परिसर	उपयोग से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उप विभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गति विधि के लिये स्पष्ट किया गया हो एवं जोकि अनुसूची-1 में उल्लेखित उपयोग परिसरों में से एक हो।
अभिन्यास	अभिन्यास से तात्पर्य भूमि की उपविभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित है।
भूमि उपयोग मानचित्र	सभी उपयोग उपक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मानचित्र कहलायेगा।

परिक्षेत्रिक योजना	निवेश क्षेत्र में एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें नियोजन के प्रावधानों का विस्तार सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित है।
नगरीय ग्राम	भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत आने वाली ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलायेंगे।
नगरीय विरासत	नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उनके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।
एकल/संयुक्त परिवार	अपने सभी समानांतर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ-साथ भूखण्डीय विकास से तात्पर्य परिवार हेतु भूखण्डीय विकास (अभिन्यास) का भूखण्डों में उपविभाजन, जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार, संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो। ऐसे परिसर में गैरेज/गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लॉक का प्रावधान हो। अन्य परिभाषायें मध्यप्रदेश भूमि नियम-2012 में वर्णित अनुरूप है।

6.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

आलोट निवेश क्षेत्र को 8 उपयोग परिक्षेत्रों में विभक्त किया गया है। प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र आगे विभिन्न उपयोग परिसरों के रूप में उपविभाजित किये गये हैं। प्रत्येक परिसर में विशिष्ट उपयोग, गतिविधियाँ शर्तों या बिना शर्तों के स्वीकार्य होगी। ऐसे क्षेत्र जिसका कि निर्धारित अभिन्यास स्वीकृत नहीं है, का विकास, विकास योजना/भू-उपयोग प्रस्तावों अनुरूप निर्धारित होगा। निर्धारित मुख्य 8 भू-उपयोगों के अनुरूप ही उपयोग परिक्षेत्र रहेंगे। यथा आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक, अर्द्ध-सार्वजनिक, सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएँ, आमोद-प्रमोद, यातायात एवं परिवहन एवं कृषि।

आलोट : उपयोग परिक्षेत्र

6-सा-1

क्र.	उपयोग श्रेणियां	उपयोग परिक्षेत्र
1	2	3
1	आवासीय	ग्राम आबादी को सम्मिलित करते हुये आवासीय परिक्षेत्र
2	वाणिज्यिक	वाणिज्यिक परिक्षेत्र
3	औद्योगिक	औद्योगिक परिक्षेत्र
4	सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक परिक्षेत्र
5	सार्व उपयोगिता एवं सेवाएँ	सार्व उपयोगिता एवं सेवा परिक्षेत्र
6	आमोद-प्रमोद	आमोद-प्रमोद परिक्षेत्र
7	यातायात एवं परिवहन मार्ग	यातायात एवं परिवहन परिक्षेत्र
8	कृषि	कृषि परिक्षेत्र

6.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इन नियमन का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने में मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित है। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे भौतिक संरचनायें, जलप्रदाय एवं जलमल निकास आदि नगर पालिका उपनियमों के अनुरूप होंगे।
2. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात 1:1.5 से 1:3 होना चाहिये।
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के सदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, एफ.ए.आर. भूतल आच्छादन, भवन निर्माण की ऊँचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 6-सा-2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादान तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है। सारणी में दर्शाये भूखण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये।
4. एक भूखण्ड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगी, जब आवश्यक प्रावधान जैसे-जलप्रदाय, जल-मल निकासी तथा वाहन विराम सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये। ऐसे भूखण्डों का आकार 288

वर्ग मीटर से कम नहीं होगा तथा भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किया जायेगा।

5. मध्यप्रदेश नगर पालिका कालोनाईजर रजिस्ट्रेशन निर्वहन एवं शर्तें अधिनियम 1998 के प्रावधानों के अनुरूप कमजोर आय वर्ग हेतु भूमि/भवन आरक्षित की जायेगी।
6. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभियान्स तैयार किया जाना चाहिये।

आलोट : नवीन क्षेत्रों हेतु आवासीय विकास मापदण्ड

6-सा-2

क्र.	भूखण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)				फर्ही क्षेत्रानुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	4.0 X 8	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0	1.5
2	4.0 X 12	48	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.5
3	5.0 X 15	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.5
4	7.0 X 15	105	पंक्ति	50	3.0	1.5	0.0	0.0	1.5
5	9.0 X 15	135	अर्धपृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	1.5
6	11.10 X 18	198	अर्धपृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0	1.5
7	12.0 X 18	216	अर्धपृथक्कृत	50	3.5	2.5	3.0	0.0	1.25
8	12.0 X 24	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5	1.25
9	15.0 X 24	360	पृथक्कृत	40	6.0	2.5	3.0	3.0	1.25
10	15.0 X 27	405	पृथक्कृत	35	7.5	3.0	3.5	3.0	1.00
11	18.0 X 30	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.00
12	20.0 X 30	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.3	4.5	3.0	1.00
13	25.0 X 30	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.00

टीप :-

1. उपरोक्त सारणी एकल परिवार/संयुक्त परिवार हेतु भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।
2. सारणी के अनुक्रमांक 9 से 13 में दर्शाये भूखण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु-इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है। ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के द्वारा अधिशासित होंगे।

3. ऐसे भूखण्ड जिसका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शाई श्रेणियों के मध्य के आकार के हो, को इसके पूर्व की श्रेणी में सीमांत खुला क्षेत्र, आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ नियोजन अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिए।
4. समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित वाहन विराम व्यवस्था की गई हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जाये।
5. भवन की अधिकतम ऊँचाई मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के प्रावधानों के अनुरूप होगी।
6. एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।
7. घनत्वीय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5 व्यक्ति तथा घरेलू नौकर आवास में 2.0 का रहवास माना जाएगा।
8. झुग्गी/झोपडियों के पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।
9. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के तहत छत पर वर्षा के जल के उपयोग के लिए रुफ वाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली की व्यवस्था समस्त निर्माणाधीन भवनो की जावेगी, जिसका भूखण्ड का क्षेत्रफल 140 वर्गमीटर से अधिक हो।

6.6 बहुविधि बहुमंजिली इकाई निर्माण

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के मापदण्ड अनुसार नियंत्रित होंगे।

6.6.1 बहुमंजिला इकाई निर्माण

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 अनुसार नियंत्रित होंगे।

6.6.2 मल्टीप्लेक्स विकास नियमन

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के मापदण्ड अनुसार नियंत्रित होंगे।

6.7 वन आवास

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के अनुसार होंगे।

6.8 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

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

आलोट : अनौपचारिक वर्ग के लिये प्रावधान

6-सा-3

क्र.	विवरण	मानक
1	2	3
1	फुटकर व्यापार – खंड केन्द्र – उपखंड केन्द्र – सुलभ शापिंग	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
2	शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय	5 से 6 इकाई प्रति एक हजार कर्मकार
3	थोक व्यापार एवं मालभाड़ा परिसर	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
4	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर
5	बस विराम स्थल	1 इकाई प्रति 2 बस स्थान
6	विद्यालय – प्राथमिक – माध्यमिक/उच्चतर माध्यमिक	3 से 4 इकाई 5 से 6 इकाई
7	उद्यान – क्षेत्रिय/नगर उद्यान – पासवर्ती उद्यान	8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार 2 से 3 इकाई
8	आवासीय	1 इकाई प्रति 1000 जनसंख्या
9	औद्योगिक	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार

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

6.9 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए विकास नियमन

निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगे –

फुटकर दुकानें – वाणिज्यिक कार्यालय

सेवा केन्द्र – सुविधाएं

संस्कृति परिसर – होटल

भू-दृश्यीकरण घटक – थोक व्यापार (जहां उपलब्ध कराया गया हो)

कुछ परिस्थिति में उपरोक्त सभी घटकों के लिए एकीकृत योजना बनाना सम्भव हो सकता है। अन्य परिस्थितियों में भूमि विकास एवं उसके बनने, कार्यविधि

अथवा कतिपय रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के कारण इस समाधान की सम्भावना नहीं हो सकती है। संभवतः अन्य समूह यथा खेरची, कार्यालय संस्कृति परिसर तथा आवासीय उपयोग की भू-दृश्य एवं परिभ्रमण के माध्यम से उसी भवन स्थल या क्षेत्र में ज्यादा सरलता से एकीकृत किया जा सकता है। सभी घटकों को या कुल घटकों को शामिल करते हुए एकीकृत योजना तैयार करने का कार्य रूपांकनकार के ऊपर छोड़ देना उचित होगा। नगर/निवेश इकाई केन्द्र के भाग के रूप में भू-दृश्यीकरण क्षेत्रों को नगर स्तरीय आमोद-प्रमोद क्षेत्र से जोड़कर सुखद पर्यावरण उत्पन्न करना चाहिए। नगर निवेश इकाई केन्द्र के चारों ओर आवासीय क्षेत्रों में पादचारी, पहुंच या उपमार्गों द्वारा निर्धारित होना चाहिए।

1. परिसरों का प्रतिशत भूमि उप विभाजन से असंबद्ध होगा।
2. संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित, वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जायेगी।

टीप :-

1. नियोजन एवं विकास के लिए सारणी 6-सा-4 के प्रावधान लागू होंगे तथा अभिन्यास अनुमोदन आदि के लिए सारणी-6-सा-5 के प्रावधान लागू होंगे।
2. उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्रों में तलघर मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुरूप अनुज्ञेय होगा।
3. किसी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपने भूखण्डों में मार्ग फुटपाथ, वाहन विराम इत्यादि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है, तो ऐसी दशा में उक्त भूखण्ड पर निर्माण किए जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गई भूमि निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात का दुगना, फर्शी क्षेत्र अनुपात स्वीकार्य होगा। इससे भवन के आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी।

आलोट : वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड

6-सा-4

क्र.	वर्ग	स्थिति	भूखण्ड निर्मित क्षेत्र (भूखण्डीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1	नगर केन्द्र	नवीन केन्द्र	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	2.00
2	निवेश इकाई केन्द्र	सभी निवेश इकाई केन्द्र के वाणिज्यिक क्षेत्र	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	2.00
3	वृत्त खण्ड स्तर केन्द्र / सामुदायिक	परिक्षेत्रिक योजना प्रस्तावों के अनुरूप	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	1.50
4	स्थानीय केन्द्र	तदैव	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	1.50
5	सुविधाजनक दुकानें	अभिन्यास प्रस्तावों के अनुसार	70 प्रतिशत	50 प्रतिशत	1.00
6	गोदाम एवं भण्डार	—	70 प्रतिशत	50 प्रतिशत	1.25
7	थोक बाजार	—	70 प्रतिशत	50 प्रतिशत	1.25

आलोट: वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

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 होने एवं मुड़ने के लिए न्यूनतम चौड़ाई — दुकानों के सामन पादचारी मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर 18 मीटर 3 मीटर

1	2	3
5	दुकानों के आकार – दुकानों के आकार – नीलामी चबूतरा – खण्ड लम्बाई	मांग सर्वेक्षण प्रोजेक्शन के आधार पर 10 x 30 मीटर (उपयुक्त) 100 x 200 मीटर के मध्य
6	विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

6.10 ईधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

भूमि विकास निगम 1984 के मापदण्ड अनुसार नियंत्रित होंगे।

6.11 छविगृहों के लिये मापदण्ड

भूमि विकास निगम 1984 के मापदण्ड अनुसार नियंत्रित होंगे।

6.12 उपाहार गृह (होटल) हेतु मापदण्ड

(नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)

1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 33 प्रतिशत
 2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.00
 3. अधिकतम ऊँचाई 12 मीटर
- फर्शी क्षेत्र अनुपात 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से संबन्धित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।
 - अधिकतम तलघर का क्षेत्रफल भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा।
 - यह परिसर किसी भी अन्य भू उपयोग में लिये जाने की दशा में नियम केवल उपाहार गृह हेतु ही लागू होंगे।
 - वाहन विराम स्थल – 6-सा-12 अनुसार होंगे।

6.13 अल्पहार गृह (रेस्टोरेन्ट) हेतु मापदण्ड

(नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)

1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 33 प्रतिशत

- | | |
|--------------------------------|---------|
| 2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात | 0.75 |
| 3. अधिकतम ऊँचाई | 12 मीटर |

यह फर्शी क्षेत्र अनुपात, भूखण्ड का उपयोग अल्पाहार गृह हेतु होने पर ही लागू होगा।

वाहन विराम स्थल प्रावधान सारणी 6-सा-12 अनुसार होंगे।

6.14 मांगलिक भवन/मैरिज गार्डन हेतु मापदंड

मांगलिक भवन/मैरिज गार्डन हेतु निम्न मापदण्ड लागू होंगे :-

- | | | |
|---|---|---|
| 1. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्र | — | 4000 वर्गमीटर |
| 2. भूखण्ड का अग्रभाग | — | न्यूनतम 40 मीटर |
| 3. भूखण्ड के सम्मुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई | — | 18 मीटर |
| 4. फर्शीक्षेत्रानुपात | — | 1.0 |
| 5. भू-तल कवरेज | — | 10 प्रतिशत अधिकतम |
| 6. एम.ओ.एस. | — | अग्रभाग भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 35 प्रतिशत |

पार्किंग हेतु छोड़ने के पश्चात् 4.5 मीटर न्यूनतम, अन्य तीनों ओर 6.0 मीटर न्यूनतम।

- | | | |
|-------------|---|--|
| 7. पार्किंग | — | मांगलिक भवन/मैरिज गार्डन में समस्त पार्किंग परिसर के भीतर किया जाना अनिवार्य होगा। सामने छोड़े जाने वाले 36 प्रतिशत क्षेत्र में पार्किंग का ही प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा। |
|-------------|---|--|

6.15 यातायात नगर के मानक

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

आलोट : यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक

6-सा-6

क्र.	कार्य का प्रकार	इकाईयां प्रति 100 ट्रक	अनुशंसित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्गमीटर
1	2	3	4
1	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30-40	29-450
2	कलपुर्जों की दुकानें	10-15	9-72
3	यांत्रिकी एवं विद्युत वर्कशाप	15-25	7.5-13.5
4	टायर-ट्यूब बिक्री दुकानें	12-20	7.5-90
5	ढाबा	5-7	30-90
6	चाय-नाश्ता दुकान	8-18	9-14
7	पान-सिगरेट दुकान	10-14	2-5
8	नाई-सिलाई दुकान	1	10-15

टीप: सकल क्षेत्र 1.1 से 1.5 हैक्टर के लगभग प्रति 100 ट्रक की आवश्यकता होगी।

6.15.1 यातायात नगर में सुविधाओं के मानक

यातायात नगर में सुविधाओं के मानक निम्न सारणी अनुसार है :-

आलोट : यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड

6-सा-7

क्र.	सुविधाएं	क्षेत्रफल प्रति इकाई वर्ग मीटर में	टिप्पणी
1	2	3	4
1	बैंक	100	200 ट्रक पर कम से कम एक
2	डाकघर	100	प्रत्येक अवसान बिन्दु पर एक

1	2	3	4
3	पेट्रोल पंप	800	निर्गम/आगमन बिंदु पर
4	होटल,लॉज (भोजनालय)	600	ऊपरी मंजिल पर
5	चौकी	200	सामरिक स्थानों
6	उपचार गृह	200	—
7	अग्निशमन केन्द्र	200	—
8	धर्मकांटा	300	निर्गम/आगमन बिंदु पर

टीप :

- सकल क्षेत्र 0.25 हेक्टर प्रति 100 ट्रक (व्यस्तम समय) अथवा अभिन्यास का लगभग 67 प्रतिशत क्षेत्र
- परिभ्रमण तंत्र अभिन्यास में प्रमुख मार्ग — 18 मीटर चौड़े
द्वितीयक मार्ग — 9-12 मीटर चौड़े
खुले क्षेत्रों की ओर के मार्ग — 12-18 मीटर चौड़े
- पार्किंग एवं खुले स्थान
50 वर्ग मीटर प्रति ट्रक जो मार्ग के समानान्तर पार्किंग वे या खुले यार्ड के रूप में।

6.16 औद्योगिक विकास मानक

अभिन्यास के मानक

औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार हैं—

- भूखण्ड का क्षेत्र — अधिकतम 60 प्रतिशत
- मार्गों, वाहनविराम स्थल एवं खुले क्षेत्र — अधिकतम 30 प्रतिशत
- दुकानें एवं अन्य सेवा-सुविधाएँ — न्यूनतम 10 प्रतिशत

औद्योगिक विकास हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानानुसार आवश्यकता पड़ने पर संचालक द्वारा निर्णय लिया जा सकता है।

आलोट : औद्योगिक क्षेत्रों हेतु विकास मापदण्ड

6-सा-8

क्र.	भूखण्ड का आकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत)	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)		अधिकतम फर्शी	
			सामने	आजू/बाजू	पीछे	क्षेत्रानुपात
1	2	3	4	5	6	7
1	0.05 हेक्टर	60	3	3/2.5	2.5	1.00
2	0.05 से अधिक 0.1 हेक्टर तक	55	5	4/2.5	2.5	0.80
3	0.1 हेक्टर से अधिक 0.2 हेक्टर तक	50	9	3/4.5	3.0	0.75
4	0.2 हेक्टर से अधिक 1.0 हेक्टर तक	45	10	4.5/6	3.0	0.75
5	0.1 हेक्टर से अधिक 0.2 हेक्टर तक	40	12	6/6	4.5	0.75
6	2.0 हेक्टर से अधिक	33	15	6/6	4.5	0.75

6.17 फ्लैटेड फैक्ट्रियां

न्यूनतम भूखण्ड आकार	—	1000 वर्गमीटर
निर्मित क्षेत्र	—	50 प्रतिशत अधिकतम
फर्शी क्षेत्र	—	1.50 अधिकतम
सीमांत खुला क्षेत्र	—	स्थल स्थिति/वाहन विराम सुविधा सहित अभिन्यास के मानक अनुसार

6.18 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

सामाजिक अधोसंरचना के मानक निम्नानुसार है :-

आलोट : सेवा -सुविधाओं हेतु मापदण्ड

6-सा-9

क्र.	प्रकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4
1	शैक्षणिक		
अ	पूर्व माध्यमिक शाला	40 प्रतिशत	1.25
ब	प्राथमिक शाला	33 प्रतिशत	1.25
स	उच्चतर माध्यमिक शाला	30 प्रतिशत	1.25
द	महाविद्यालय	25 प्रतिशत	1.25
इ	शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र	20 प्रतिशत	1.00
2	स्वास्थ्य		
अ	स्वास्थ्य केन्द्र / नर्सिंग होम	33 प्रतिशत	1.25
ब	प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	33 प्रतिशत	1.25
स	अस्पताल	33 प्रतिशत	1.25
3	सेवा एवं सुविधाएँ		
अ	आरक्षी चौकी	35 प्रतिशत	0.80
ब	आरक्षी केन्द्र आवास सुविधा सहित	25 प्रतिशत	1.25
स	समुदायिक भवन	30 प्रतिशत	1.25
द	उप अग्निशमन केन्द्र	25 प्रतिशत	0.80
इ	अग्निशमन केन्द्र	25 प्रतिशत	0.80
फ	डाक एवं तार	30 प्रतिशत	1.25
ग	विद्युत भवन	30 प्रतिशत	1.25
4	धार्मिक भवन	30 प्रतिशत	1.25
5	शासकीय / अर्द्ध शासकीय भवन	25 प्रतिशत	1.50
6	आध्यामिक / योगा केन्द्र	25 प्रतिशत	0.80

टीप : उपरोक्त सारणी में जो सुविधायें सम्मिलित नहीं हैं, उनका अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.25 से अधिक नहीं होगा।

आलोट : सामुदायिक सेवा, सेवा-सुविधाओं के मापदण्ड

भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों अनुसार होंगे।

6.19 खुले क्षेत्रों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

खुले क्षेत्रों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे।

आलोट : खुले क्षेत्रों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

6-सा-10

सुविधायें	निम्नतम भूमि क्षेत्र (हेक्टर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम प्रति इकाई (हेक्टर)	निम्नतम प्रति इकाई क चौड़ाई (मीटर)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकृत त्रिज्या (कि.मी)
1	2	3	4	5	6
टाटलाट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30
क्रीड़ा मैदान	0.10	1.50	138	15000	0.50
नेवरहुड पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्तखण्ड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 2 लाख	—
अन्य	0.10	20.00	300	1 से 2 लाख	5.00

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

6.20 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

(अ) छात्रावास

निर्मित	—	33.33 प्रतिशत अधिकतम
फर्शी क्षेत्र अनुपात	—	1.00 अधिकतम
ऊँचाई	—	12 मीटर अधिकतम

अन्य नियंत्रण

सामने सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) 12 मीटर

(ब) अतिथिगृह, बोर्डिंग गृह लॉजिंग गृह

भूखण्ड आकार	500 वर्ग मीटर	न्यूनतम
भू-आच्छादन	33.33 प्रतिशत	अधिकतम
ऊँचाई	12 मीटर	अधिकतम
फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00	अधिकतम

अन्य नियंत्रण

सामने सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) 12 मीटर

(स) धर्मशाला मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

न्यूनतम भूखण्ड आकार	800 वर्ग मीटर
अधिकतम भू-आच्छादन	33.33 प्रतिशत
अधिकतम ऊँचाई	12 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00

अन्य नियंत्रण

सामने सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) 12 मीटर

6.21 यातायात एवं परिवहन हेतु नियमन

(अ) मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

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

आलोट : निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई

6-सा-11

मार्ग (वर्गीकरण)	अनुशंसित मार्ग चौड़ाई (मार्गाधिकार) मीटर में	अभियुक्ति
1	2	3
लूप मार्ग	9.0	अधिकतम लम्बाई 500 मीटर
कलडी सेक	7.5	अधिकतम लम्बाई 150 मीटर घूर्णन वृत्त की त्रिज्या 9 मीटर
गली सामान्य (आवासीय क्षेत्रों में)	6.0	अधिकतम लम्बाई 100 मीटर
निम्न वर्ग आवासीय क्षेत्र	3.0	अधिकतम लम्बाई 100 मीटर
गंदी बस्तियों में पादचारी मार्ग	0.9 से 1.5	अधिकतम लम्बाई 5 मीटर से 20 मीटर
साइकल पथ	2.0 स 5.0	—
पादचारी मार्ग	1.5 से 4.5	—

नोट –

1. 6 मीटर से कम के मार्गों पर छज्जा स्वीकार्य नहीं होगा।
2. भवन रेखा प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई के साथ न्यूनतम खुले के पश्चात् ही मान्य होगी।

(ब) कार एवं बसों के सड़कों पर पार्किंग हेतु मानक

बस स्थानक का आकार

–	मार्ग संगम से निम्नतम दूरी	–	75 मीटर
–	प्रत्येक बस स्थानक स्थल की लंबाई	–	15 मीटर
–	टेपर – वांछनीय	–	1:8
–	न्यूनतम	–	1:6

विश्राम स्थल की गहराई

–	एक बस स्थानक	–	4.5 मीटर
–	दौहरा बस स्थानक	–	7.0 मीटर

जन सुविधाओं के निकट बस वे के मापदण्ड (आई.आर.सी.) निम्नानुसार होंगे, इन्हें मार्ग संगम से दूर स्थापित किया जावेगा।

(स) सड़कों के किनारे कार पार्किंग

भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार मापदण्ड लागू होंगे।

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

आलोट : सड़कों के किनारे कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार

6-सा-12

विराम का प्रकार	कर्व में वास्तविक चौड़ाई (मीटर में)	कर्व लाईन के समांतर नापी गई प्रत्येक की आवश्यकता (मीटर में)
1	2	3
समांतर	2.50	5.90
30 ⁰	4.66	5.00
45 ⁰	5.31	3.54
60 ⁰	5.58	2.89
90 ⁰	5.00	2.50

(द) परिसरों में वाहन विराम के मापदण्ड

विभिन्न परिसरों में वाहन विराम स्थल के मापदण्ड भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार नियंत्रित होंगे।

- कार विराम के प्रावधान हेतु निम्नानुसार मानक होंगे :-
 - खुले क्षेत्र में वाहन विराम हेतु 18 वर्गमीटर प्रति कार ।
 - भूतल पर आच्छादित वाहन विराम 23 वर्गमीटर प्रति कार ।
 - तलघर की वाहन विराम 83 वर्गमीटर प्रति कार ।
- विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में उपरोक्त मानकों के आधार पर भूतल एवं तलघर में वाहन विराम का प्रावधान किया जा सकता है ।
- नगर केन्द्र अथवा उपनगर केन्द्र में उपरोक्त मानकों के आधार पर वाहन विराम की आवश्यकता के अनुसार तल के अलावा और अतिरिक्त भूमिगत वाहन विराम की व्यवस्था की जा सकती है। यह व्यवस्था नगर चौक, पदयात्रापथ, खुले क्षेत्रों में की जा सकती है, परन्तु यह व्यवस्था सीमांत खुले क्षेत्र की सीमा रेखा के अंदर ही होगी।

4. ई.सी.एस. :- कार क्षेत्र तुल्यांक (कार स्पेस इक्विवलेंट)

स्रोत :- यू.डी.पी.आई., मार्गदर्शिका ।

6.22 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

वे उपयोग जो 7 प्रमुख परिक्षेत्रों के अंतर्गत हैं तथा जो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित किए जाने पर स्वीकार्य हैं, वे निम्नानुसार हैं :-

आलोट : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-13

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1	आवासीय	आवासगृह, छात्रावास, अतिथिगृह, लाजिंग एवं बोर्डिंग हाउस, धर्मशाला, बारात घर, सामुदायिक हाल, आश्रमगृह, बालक यातायात पार्क, प्रयोग शालाएं, शिशु सदर, बाल विहार, पाठशालाएं, धार्मिक स्थान, आमोद-प्रमोद उपयोग क्लब, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं टेक्सी व स्कूटर स्टेण्ड, बस स्टाप, मेन्स, पार्लर, ब्यूटी पार्लर ।	व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यावसायिक इकाई, नर्सिंग होम, शोध केन्द्र, कार्यालय, होटल, आटा चक्की, कम्प्यूटर केन्द्र, पेट्रोल पंप, हल्के वाहनों की मरम्मत से संबंधित दुकानें, छविगृह, सुविधाजनक दुकानें, संग्रहालय, पैकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र, सहकारी उपभोक्ता भंडार, सामुदायिक भवन तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 में सम्मिलित उद्योग, मल्टी प्लेक्स ।
2	वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें, उपहारगृह, लाजिंग तथा बोर्डिंग गृह, सुविधा दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर, सेवाएं तथा सुविधाएं, छविगृह, थोक बाजार, भण्डार, सेवा केन्द्र, बस टर्मिनल, मोटर गैरेज, कबाड़खाना, मंडी, व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान, सेवाएं, मेन्स पार्लर, ब्यूटी पार्लर ।	धर्मशाला, बारातघर, एक कमरों में लगने वाले प्रशिक्षण के स्थान, सभागृह सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय एवं कर्मशाला, आवासीय प्लेट, सेवा उद्योग, प्रेस परिसर, कर्मशाला तथा म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में सम्मिलित उद्योग, मल्टी प्लेक्स ।

1	2	3	4
3	औद्योगिक (अ) सेवा उद्योग	हल्के उद्योग जैसे दाल तथा तेल मिल, दूध डिब्बे में भरना, डिब्बे बनाना, मरम्मत कर्मशाला, सेवा केन्द्र, सार्वजनिक सेवा भवन।	पेट्रोल पंप, परिवहन संस्थाएँ, कूड़ा करकट स्थान,(जंकयार्ड) शोरूम, दुकानें, उपाहारगृह, माल गोदाम, अग्रेषण अभिकरण। म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में वर्णित उद्योग तथा सूचना तकनीक से संबंधित उद्योग
	(ब) अन्य उद्योग	सामान्य, भारी एवं मध्यम उद्योग, गैस भण्डारण, शीतगृह, एल.पी.जी. रिफिलिंग प्लांट, रसायनिक उद्योग, चमड़े, मद्य निर्माण शाला एवं अन्य उद्योग।	आवश्यक श्रमिक आवास, बस डिपो कर्मशाला, बस टर्मिनल गृह रेल्वे माल गोदाम, सेवा कर्मशाला गोदाम, म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में वर्णित उद्योग तथा सूचना तकनीकी से संबंधित उद्योग।
4	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, शासकीय व अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्व. उपक्रम, परिचर्चा हाल, व्याख्यालय, फुटकर एवं मरम्मत दुकानें, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस पोस्ट, सामाजिक, धार्मिक एवं सांस्कृतिक संस्थाएँ, कला विथिका, कला प्रदर्शन कक्ष, शैक्षणिक संस्थाएं जैसे महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, विविध शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थाएं, शोध प्रयोगशालाएँ, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोगशाला, स्वास्थ्य केन्द्र सार्वजनिक सेवाएं।	धर्मशाला, आश्रमगृह क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, आवश्यक आवासगृह, उपाहार गृह एवं खेल मैदान, कलाकेन्द्र, पेट्रोल पंप सह-सर्विस स्टेशन।
5	आमोद - प्रमोद	आमोद-प्रमोद स्थल, जैसे क्रीड़ा स्थल, क्रीड़ांगण, तरण पुष्कर मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण	पौधशाला, स्टडफार्म, आवास, अल्पाहार गृह, योग केन्द्र मनोरंजन उद्यान, आमोद-प्रमोद से संबंधित प्रासंगिक सेवायें, क्लब, सेवा दुकानें, (अत्यावश्यक) पेट्रोल पंप।

1	2	3	4
6	यातायात एवं परिवहन	रेल्वे स्टेशन, माल प्रांगण, सभागार, प्रांगण नगरीय बस यात्रा-आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस कर्मशाला ट्रक स्टेण्ड, यात्रा समाप्ति केन्द्र गोदाम ।	अग्रोषण अभिकरण, शीतगृह, पेट्रोल पंप एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत दुकानें, उपकरणों की दुकानें, उपाहारगृह, भोजनालय, होटल ।
7	कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत आते हैं। कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य कृषि फार्म, हेलीपेड, विद्युत/रेडियों केन्द्र/ दूरदर्शन, खुले डिपों।	पेट्रोल पंप, कब्रिस्तान, श्मशान, मल-शोधन केन्द्र खंती स्थान, ईट भट्टे, एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दुग्ध एवं कुक्कुट पालन, माल गोदाम, चारागाहा, एवं वृक्षारोपण, शैक्षणिक संस्थाएं, एल.पी.जी. गोदाम, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र सेवाएँ, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शीत गृह, खाद्य एवं बीज संग्रहण केन्द्र, ढाबा, शासकीय अर्द्धशासकीय/पंजीकृत संस्था द्वारा प्रयोजित विशिष्ट, शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य प्रतिष्ठान, ठोस अवशिष्ट प्रबंधन, ग्रामीण आबादी से 500 मीटर तक सार्वजनिक सेवा सुविधाएँ, साप्ताहिक बाजार, खाद्य एवं बीज संग्रहण केंद्र ।

6.23 वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन

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

(अ) वर्तमान आवासीय क्षेत्र

वर्तमान आवासीय क्षेत्रों में विकास निम्न मापदंडों से नियंत्रित होगा ।

आलोट : वर्तमान आवासीय विकास हेतु भूखण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र

6-सा-14

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 वर्ग मीटर से अधिक	50 प्रतिशत	1.00

1. टीप :- मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर से अधिक होने की दशा में 180 वर्ग मीटर से अधिक वाले भूखण्डों के लिए फर्शी क्षेत्रानुपात 1.25 तक अनुज्ञेय होगा।

(ब) आवासीय विकसित कालोनियों हेतु मापदण्ड

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

(स) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

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

(क) मार्गों की चौड़ाई विकास योजना में प्रस्तावित मापदण्डों के अनुरूप हो।

(ख) अन्य तल यदि आवासीय उपयोग में हो, तो आवासीय क्षेत्र भू-तल पर प्रस्तावित कुल फर्शी क्षेत्र के 3/4 से अधिक नहीं होगा।

(ग) वाणिज्यिक विकास की गहराई, भवन जिस मार्ग पर स्थित हो, उस मार्ग की चौड़ाई के 1.5 गुना या 30 मीटर, जो भी कम हो, उससे अधिक नहीं होगा।

(घ) वाणिज्यिक भूखण्ड का अधिकतम आकार 400 वर्गमीटर 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 लिए अधिकतम निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार रहेगा:—

— 25 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड	100 प्रतिशत
— 25 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड	80 प्रतिशत
— फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.50 प्रतिशत

टीप : वर्तमान भवन रेखा यथावत रखी जायेगी ।

किसी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपने भू-खण्डों में से मार्ग, फुटपाथ आदि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है तो ऐसी दशा में उक्त भू-खण्ड का निर्माण किये जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गयी भूमि का दुगना 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।

(द) वर्तमान मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां

वर्तमान विकसित क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियां निम्न मार्गों पर संचालित हैं अतः इन मार्गों को वाणिज्यिक मार्ग की श्रेणी में रखा गया है।

(क) वाणिज्यिक मार्ग (सी)

(ख) वाणिज्यिक-सह-आवासीय मार्ग (आर.सी.)

(ग) इन मार्गों पर पुर्ननिर्माण एवं परिवर्तन हेतु निम्न मापदण्ड निर्धारित किये जाते हैं।

आलोट : वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में मार्गों का वर्गीकरण एवं फर्शी क्षेत्रानुपात

6-सा-15

क्र.	मार्ग का नाम	वर्गीकरण	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई (मीटर)	अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4	5
1	हनुमान चौक	आर सी.	12	1.25
	गांधी चौक के बाद गुर्जर मोहल्ला	—'—	9	1.25
	गांधी चौक के बाद रामपुरा दरवाजा के पूर्व	—'—	12	1.25
	आर्य समाज मार्ग (रामपुरा दरवाजा)	—'—	9	1.25
	सराफा (सदर बाजार मार्ग)	—'—	9	
	रामपुरा दरवाजा से स्टेशन रोड़ मार्ग	—'—	18	
	उपमण्डी मार्ग	—'—	12	1.50
	पंचायती मार्ग	—'—	9	1.25
	शामगढ़ मार्ग (अस्पताल के साइड में)	—'—	30	1.50
	खड़ावदा मार्ग (थाना चौक)	—'—	24	—
	पुलिस थाना चौराह से बस स्टैण्ड	—'—	9	1.25
	थाना चौराह से शहीद चौराह कार्नर मार्ग तक	—'—	32	1.50
	सिनेमा मार्ग	—'—	9	1.50
	शीतलामाता मार्ग	—'—	9	—

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश विभाग

- उपरोक्त मार्ग खण्डों के वर्तमान उपयोग के आधार पर कालम 3 अनुसार मार्गों का वर्गीकरण किया गया है। अतः निर्धारित मापदण्ड वाणिज्यिक अथवा वाणिज्यिक सह आवासीय उपयोग अंतर्गत वर्तमान मार्गखण्ड के लिए ही लागू होंगे।
- भू-खण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र वाहन विराम हेतु खुला छोड़ना होगा।

निर्मित क्षेत्र :- वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र की गणना निम्नानुसार की जायेगी -

भूखण्ड का क्षेत्रफल	भू-तल पर निर्मित क्षेत्र अधिकतम
1. अधिकतम 200 वर्ग मीटर तक	- 80 प्रतिशत
2. 200 वर्गमी. से अधिक 400 वर्गमी. तक	- 70 प्रतिशत
3. 400 वर्ग.मी. से अधिक	- 60 प्रतिशत

(इ) सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक

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

आलोट : सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड

6-सा-16

क्र.	विवरण	कवरेज	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4
1	महाविद्यालय	40 प्रतिशत	1.5
2	उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	40 प्रतिशत	1.5
3	प्राथमिक शाला	50 प्रतिशत	1.5
4	पूर्व प्राथमिक शाला	50 प्रतिशत	1.5
5	चिकित्सालय	40 प्रतिशत	1.5
6	स्वास्थ्य केन्द्र	50 प्रतिशत	1.5
7	पुलिस थाना	50 प्रतिशत	1.5
8	अग्निशमन भवन	50 प्रतिशत	1.5
9	सामुदायिक भवन	40 प्रतिशत	1.0
10	शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय कार्यालय	40 प्रतिशत	1.5

टीप : 5 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादान गेरेज तथा साईकल स्टेण्ड के लिए स्वीकार्य एवं अनिवार्य होगा।

6.24 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित है :-

संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियों का नियंत्रण, निम्न नियमन के आधार पर किया जावेगा :-

- नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा।
- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्रोतों के जल ग्रहण क्षेत्र में कृषि कार्य प्रतिबंधित किया जायेगा, जिससे कि तालाबों में जलीय घास-फूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां, जो भूमि कटाव करती है, को रोका जा सके। सम्बन्धित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए।
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष आमोद-प्रमोद, प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे। नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबन्धित होंगे।
- तालाबों के किनारों के क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रिडल मल लाईन, जब उसका निर्माण हो जाये जोड़ना होगा।
- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी। बशर्ते की पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित दी गई हो।
- तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे।
- संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रख रखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे।

ऐतिहासिक महत्व के स्थल -

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

6.25 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन

समक्ष प्राधिकारी द्वारा शीघ्रता से नगरीय विरासत महत्व के स्मृति चिन्हों के संरक्षण एवं सुधार हेतु विस्तृत अध्ययन कर प्रस्ताव तैयार किये जाने चाहिये। जब

तक इस प्रकार का अध्ययन एवं प्रस्ताव क्रियान्वयन हेतु तैयार नहीं होते हैं, तब तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा चयनित एवं सूचीबद्ध, विरासत भवन निम्नानुसार नियमनों द्वारा प्रतिबंधित होंगे।

- प्रत्येक विरासत भवन का प्रतिबंधित क्षेत्र उसके समीपवर्ती से 100 मीटर क्षेत्र में व्याप्त होगा।
- शासन द्वारा स्वीकृत निजी या अन्य किसी संस्था के माध्यम से मूल स्वरूपीकरण स्वीकार्य होगा।
- चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवनों को गिराने की अनुमति नहीं होगी चाहे वे निजी आधिपत्य में ही क्यों न हो।
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदण्ड से संचालित नहीं होगी।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की उंचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिए।
- मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे, आंगन जो कि नगर के प्रमुख तत्व हैं, को संरक्षित रखा जाना चाहिए एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथ स्थिति दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिए।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण विकास स्वीकार्य होगा। जिसमें परिवेश से मिला-जुला वृक्षारोपण, पहुँच, परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगा, जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी।
- प्रत्येक विरासत भवन से 100 मीटर तक के क्षेत्र में भवन निर्माण स्वीकृति उक्त भवनों की सुरक्षा एवं सौन्दर्य बनाए रखते हुए नियंत्रित की जाएगी।

6.26 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया

विकास योजना प्रस्तावों के अंतर्गत आवेदनकर्ता को अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन पत्र के साथ म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधान निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्नित किया जाना आवश्यक है :-

1. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के अंतर्गत निर्धारित अनुज्ञा प्रपत्र में अनुज्ञा आवेदन पत्र प्रस्तुत करना चाहिए।
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण खसरा पंचसाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण।

3. मध्यप्रदेश कालोनाइजर का रजिस्ट्रेशन तथा शर्तें नियम, 1998 संशोधित 2010 तथा 1999 के अनुसार।
4. भूमि का विवरण (स्थान के साथ/सड़को के नाम जिस पर या जिस के सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमाएं) ।
5. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हो, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लालरंग से चिन्हित की जायें ।
6. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भू-खण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित ।
7. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हो, साथ ही मुख्य पहुँच मार्ग, भूमि के आस-पास वर्तमान भू-उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन ।
8. 1:500/1000/2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्ढे, पहाड़ियाँ, वृक्ष यदि भूमि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्चदाव विद्युत लाईन, राईट ऑफ वे दर्शाते हुए वर्तमान मार्ग, विद्युत एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हो ।
9. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शता प्लान/मानचित्र ।
10. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे ।
11. विकास प्रस्ताव के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन ।
12. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा । अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिए ।
13. अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना चाहिए ।
14. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम – 1984 में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें ।

15. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो, वहाँ का परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गई हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होंगे ।

टीप:-

1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्तावों का परीक्षण करते समय शासन द्वारा समय-समय पर अधिनियम, के प्रावधानों के अंतर्गत प्रसारित निर्देश एवं मार्ग दर्शन का कड़ाई से पालन किया जाएगा ।
2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना होगा ।

6.27 विकास योजना प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित-भू-उपयोग)

1. निर्धारित प्रपत्र में आवेदन पत्र ।
2. प्रश्नाधीन भूमि का मूल खसरा मानचित्र जिसमें इस भूमि तथा 200 मीटर तक के समीपस्थ खसरा क्रमांक दर्शित हो ।
3. अद्यतन खसरा पंचसाला एवं खसरा खतौनी ।
4. आवेदन केवल भू-स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जाएगा ।
5. जब आवश्यक हो भूमि का पंजीकरण प्रमाण तथा नामांतरण प्रमाण आवेदन के साथ प्रस्तुत



विकास योजना का क्रियान्वयन

किसी भी नगर को सुंदर बनाने में वहां के नागरिकों की विशेष भूमिका होती है। अतः नगरवासियों तथा अन्य विकास विभागों की योजना के अनुरूप आलोट को विकसित करने हेतु पर्याप्त सहयोग महत्वपूर्ण होगा विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा जबकि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश 1973 के प्रावधानों के अंतर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्द्ध शासकीय या व्यक्तिगत हो उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से प्राप्त की जावे। विकास योजना का क्रियान्वयन मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के धारा 38(1) के अंतर्गत गठित नगर विकास प्राधिकारी आलोट द्वारा किया जावेगा। इसके गठन होने तक अधिनियम की धारा 38(2) परन्तुक अनुसार यह दायित्व नगर पंचायत आलोट द्वारा वहन किया जावेगा। इसके अतिरिक्त लोक निर्माण विभाग, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, गृह निर्माण मंडल उद्योग विभाग तथा नगर पंचायत इत्यादि विकास योजना क्रियान्वयन में सहभागी होंगे। अतः विभिन्न शासकीय अर्द्ध शासकीय विभाग सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों की स्थिति तथा रूपांकन आदि के संबंध की समन्वय करने हेतु विकास योजना के कार्यान्वयन की क्रमव्यवस्था तथा कार्यक्रमों पर विशेष ध्यान दें।

7.1. विकास योजना का कार्यान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2031 तक की अवधि के लिये है वर्तमान मूल्यों के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव कार्यान्वित करने में लगभग 27864.00 लाख रुपये का व्यय अनुमाति है। इसमें विभिन्न भूमि उपयोगों हेतु 474 हेक्टेयर भूमि के अर्जन हेतु मुआवजा एवं 60 प्रतिशत भूमि के विकास पर व्यय, नये मार्गों पर ओवरब्रिज का निर्माण आदि शामिल है भूमि अर्जन औसत दर 10.0 लाख रुपये प्रति हेक्टेयर मानी गयी है।

आलोट योजना क्रियान्वयन की लागत

7-सा-1

क्रं	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टर) में			भू अर्जन (रूपये 10 लाख प्रति हे0 की दर से)	अर्जित भूमि के 60 प्रतिशत का विकास व्यय			
		प्रस्तावित	वर्तमान	शेष भूमि जो अर्जित करना है		क्षेत्र (हे0)में	दर प्रति हे0 (लाख में)	लागत (लाख में)	कुल लागत (लाख रूपये में) 69
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	आवासीय	330.00	77.18	252.82	2528.2	151.7	75.00	11377.00	13905.2
2	वाणिज्यिक	30.00	12.45	17.55	175.5	10.5	75.00	787.00	962.5
3	औद्योगिक	42.00	4.26	37.74	377.4	22.7	75.00	1702.00	2079.4
4	सार्व./अर्द्धसार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं	60.00	23.50	36.50	365.0	21.9	75.00	1642.00	2007.0
5	आमोद-प्रमोद	60.00	2.61	57.39	573.9	34.4	40.00	1376.00	1949.9
6	यातायात एवं परिवहन	78.00	6.00	72.00	720.00	43.2	75.00	3240.00	3960.00
7	गंदी बस्तियों में पर्यावरण पुर्न स्थापना(एल.एस.)								2000.0
8	ओवरब्रिज निर्माण (2नं0)		एक मुश्त						1000.0
	योग	600.00	126.00	474.00	4740.0	284.4	—	20124.00	27864.00

7.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

विकास योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास भी आवश्यक हैं। निम्नलिखित उद्देश्यों की पूर्ति हेतु योजना क्रियान्वयन नीति निर्धारण की जावेगी।

1. पर्यावरण प्रबंधन, संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू-स्वरूप
2. सांस्कृतिक धरोहरों का संरक्षण
3. भूमि का कुशलतम उपयोग
4. नगरीय अधोसंरचना एवं सुविधाओं की उपलब्धता एवं संधारण
5. भूमि प्रदाय तथा अधोसंरचना विकास में सहभागिता प्रस्ताव
6. राज्य आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के अन्तर्गत भूमि विकास

7.3 पर्यावरण प्रबन्धन एवं संरक्षण कार्यक्रम

पर्यावरण संरक्षण एवं प्रबन्धन से तात्पर्य उन पर्यावरण सम्बन्धी समस्याओं से है जो जल स्रोतों के संरक्षण, इनकी जल गुणवत्ता, उत्कृष्ट भू-स्वरूप तथा जल स्रोतों के जलग्रहण क्षेत्रों से संबंधित कतिपय भूमि प्रबन्धन से संबंधित है।

अन्य पर्यावरण समस्याएं, जैसे, ड्रेनेज, नगरीय अवशिष्ट के उपचार, निराकरण, इसके पुनर्चक्रीकरण एवं नगर विस्तार के परिपेक्ष्य में जनसंख्या से उत्पन्न आर्थिक तथा सामाजिक समस्याओं से सम्बन्धित है।

उपरोक्त संवेदनशील बिन्दुओं के परिपेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय है।

1. जल स्रोतों में जल-मल के प्रवाह को रोकने हेतु प्रभावी कदम
2. जल फैलाव क्षेत्रों में "स्टाप डेम" द्वारा भूमि क्षरण रोकने एवं इस क्षेत्र में कृषि हेतु उर्वरक उपयोग निषेध।
3. निस्तारी एवं जल गुणवत्ता का स्वतंत्र पर्यवेक्षण।
4. जल फैलाव क्षेत्रों में प्रदूषण एवं अन्य पर्यावरण 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 पर आधारित करते हुए उनकी पूर्ति का प्रयास किया जाना प्रस्तावित है ।

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. विस्तृत योजना प्रस्ताव तथा भूमि क्षमता के अनुरूप भूमि उपयोग तथा अधोसंरचना विकास हेतु नियमन ।
5. भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में निजी एवं राज्य योजनाओं के स्थल तथा रूपांकन में अधिकतम सक्षम भूमि उपयोग ।
6. नगर के रहवासियों एवं क्षेत्रीय अर्थव्यवस्था के परिपेक्ष्य में भौतिक, आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्तियुक्त प्रावधान ।

नगर अधोसंरचना और सेवा कार्यक्रम के प्रमुख तत्व

1. विकास में जन भागीदार सुनिश्चित करना ।
2. भूमि बैंक की स्थापना ।
3. एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना ।
4. विकास नियमन हेतु व्यापक दृष्टिकोण ।
5. समयबद्ध विकास अनुज्ञा प्रक्रिया हेतु तंत्र स्थापित करना ।

7.4.1 विकास में जनभागीदारी सुनिश्चित करना

विकास कार्यक्रमों में भूस्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जावेगा। यहां समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी। सार्वजनिक संस्थाएँ प्रमुख सेवा तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होंगी । परिसीमन विकास संस्थाओं द्वारा किया

जावेगा । इस प्रकार विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आवंटन परिसीमन अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल राज्य आवास नीति के परिपेक्ष में गृह निर्माण संस्थाओं आवास संघों एवं निजी विकासकर्ताओं को किया जावेगा । उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परिक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी ।

7.4.2 भूमि बैंक की स्थापना

एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम में सहभाग करने वाली सार्वजनिक संस्थाओं तथा 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 अंशदान को प्रोत्साहन स्वरूप छूट या लाभ राज्य शासन के सहयोग से प्रधान किया जाना प्रस्तावित है ।

7.4.3 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

एकीकृत विकास कार्यक्रम को निम्नलिखित नीतिगत ढांचे के अनुरूप क्रियावित एवं तैयार किया जा सकेगा/ वार्षिक योजना/ वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जायेगा, जिससे पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम सामने आ सकेगा। मूलतः यह कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिये जाने वाले क्षेत्रों के लिये विकास कार्यक्रम होगा, जो प्रमुखतः कंडिका 7.6 के संदर्भ में रहेगा।

नगर विकास प्रक्रिया में जनसहभागिता के दृष्टिकोण में समन्वय रखते हुए प्राधिकारी द्वारा वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जायेगा। यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण लक्ष्य भूमि विकास प्रस्ताव वृत्तखंड एवं उपवृत्तखंड स्तर की सुविधाओं तथा शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शाएगा । यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले नगर मार्ग तंत्र तथा मुख्य सेवा सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा । इस निवेश योजना का एकीकृत आलोच्य (critical) क्षेत्रों में नगर अधोसंरचना के विकास के लिए समुचित धन राशि को समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा । योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी ।

एकीकृत नगर विकास योजना कार्यक्रम का क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचे के अंतर्गत किया जाकर लक्ष्य की पूर्ति किया जाना प्रस्तावित है –

1. एकीकृत नगरीय विकास योजना के घटकों का चयन
2. कार्यक्रम के समन्वय प्राधिकारी एवं अन्य सहभागियों में से निवेश के लिए सर्वसमस्त विषय सूची की पहचान ।
3. विकास योजनाओं की प्राथमिकता का निर्धारण ।
4. एकीकृत नगरीय विकास योजनाएं तैयार करना ।
5. निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना जो सहभागिता का उपयोग करते हुए समन्वित विकास का दृष्टिकोण रखते हो ।
6. समन्वय प्राधिकारियों और अन्य वृत्त खण्डीय एजेंसियों की क्रियान्वयन भूमिका को पारिभाषित करना ।

7.4.4 विकास नियमन हेतु व्यापक दृष्टिकोण

नगरीय भूमि के अधिकतम सक्षम उपयोग के साथ-साथ आधुनिक भूमि उपयोग प्रबंधन नीतियों को अंगीकृत करने की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए यह आवश्यक है कि विकास नियमनों को पुनर्भाषित किया जावें । भारतीय जीवन शैली के अनुरूप उपयुक्त निर्मित स्वरूप की प्राप्ति हेतु विकास को नियंत्रित करने के उद्देश्य से अध्याय 6 में विकास नियमन वर्णित किये गये हैं ।

7.5 योजना एवं कार्यक्रम

- (अ) आलोच्य (critical) क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन दो चरणों में किया जाना प्रस्तावित है । प्रथम चरण वर्ष 2020 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय चरण वर्ष 2031 के आगामी वर्षों की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा
- (ब) योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामी, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूह, निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधन गतिशीलता को 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 अहम भूमिका होगी । उक्त उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में

कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जाना प्रस्तावित है ।

1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिये नीति तैयार करना ।
2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारण करना जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों के समन्वित विकास को गति प्रदान करें ।
3. भूमि स्वामिओं, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूह एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी भूमि विकास कार्यक्रम की नीतियां तैयार करना ।
4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ-साथ आवास एवं पर्यावास नीति अनुरूप लगभग 5 से 10 हेक्टेयर आकार के अर्द्ध विकसित भूखण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्त रूप देना ।
5. योजना के दोनो चरणों की आवश्यक जल पूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्रोत का विकास
6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु अधोसंरचना, पावर ग्रिड जल निकास व्यवस्था का विकास
7. भूमि विकास कार्यक्रम, नगरीय विकास परियोजनाएं तथा लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एवं विशेष नियोजन एवं विकास अनुज्ञा प्रणाली तैयार करना चाहिए ।
8. एक विशेष परिणाम मूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है, ताकि निवेश इकाईयों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधन में गतिशीलता लाई जा सकें
9. जल स्रोत में वृद्धि एवं उर्जा वितरण केन्द्रों की स्थापना ।

7.5.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत निम्नानुसार है –

1. यह सुनिश्चित करना कि बजट उपलब्धता में कमी तथा उपयुक्त अधोसंरचना में कमी के कारण विकास अवरूद्ध न हो ।
2. उपलब्ध व्यपवर्तित नगरीय भूमि का कुशलतम उपयोग करना ।
3. बिखरे हुए नगरीय विकास के लिए पहुंच मार्ग उपलब्ध कराना ।
4. अर्द्ध विकसित एवं अविकसित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन ।
5. भूमि स्वामियों, सामाजिक समूह एवं निजी विकासकर्ताओं के विकास कार्य में सहभागिता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए भूमि विकास कार्यक्रम हाथ में लेना है ।

7.6 प्रथम चरण क्रियान्वयन के घटक एवं कार्यक्रम की लागत

विकास योजना के प्रथम चरण में चयनित घटकों के क्रियान्वयन द्वारा नगर के विभिन्न क्षेत्रों में विभिन्न भूमि उपयोग के अंतर्गत लगभग 186.5 हेक्टेयर भूमि अधिग्रहित कर विकसित किया जाना प्रस्तावित है । प्रस्तावित क्रियान्वयन प्रक्रिया के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण की लागत सहित क्षेत्र के वर्तमान विकास दर के अनुसार प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत लगभग रूपये 16072.5 लाख होगी जिसका विवरण सारणी 7-सा-2 में दिया गया है ।

आलोट : प्रथम चरण लागत

7-सा-2

क्र.	कार्य का विवरण	भू-अर्जन भौतिक लक्ष्य (क्षेत्रफल)	भू- अर्जन लागत (रूपये 10.0 लाख में)	विकास व्यय		
				रूपये लाख प्रति हे0	लागत रूपये (लाख रूपये में)	कुल (46) (लाख रूपये में)
1	2	3	4	5	6	7
1	आवासीय	150.00	1500.00	75.0	11250.0	12750.0
2	वाणिज्यिक	12.4	124.00	75.0	930.0	1054.0
3	औद्योगिक	7.0	70.0	75.00	525.0	595.0
4	सार्वजनिक / अर्द्धसार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं	5.5	55.0	75.0	412.5	467.5
5	आमोद-प्रमोद	8.0	80.00	40.0	320.0	400.0
6	यातायात एवं परिवहन (अ) बाय पास रोड़ (ब) ओवर ब्रिज	3.6	36.00	75.0	270.0	306.0
		—	—	एक मुश्त	500.0	500.0
	योग	186.5	1865.0	—	14207.5	16072.5

7.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्न सीमा में तैयार करना प्रस्तावित है ।

1. पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर पर्यवेक्षण तंत्र की स्थापना ।
2. आलोच्य क्षेत्र में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अंतर्गत प्राथमिकताओं वाली कार्य योजना का निर्धारण ।
3. प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अंतर्गत नगर विकास हेतु चिन्हित कार्याक्रमों में संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश एवं बजट का पर्यवेक्षण करना ।
4. वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं आलोच्य अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश का निर्धारण ।
5. आलोच्य क्षेत्रों के सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका का निर्धारण ।
6. समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना ।
7. वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण ।
8. सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमिका को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रमों को परियोजनाओं तथा उपपरियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना ।

योजना पर्यवेक्षण की लक्ष्य की पूर्ति निम्न स्तरों के माध्यम से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है:—

1. स्थानीय स्तर पर नियोजन पर्यवेक्षण समिति का गठन
2. नगर विकास प्राधिकरण अथवा नगर पंचायत द्वारा वार्षिक विकास प्रतिवेदन तैयार करना ।
3. नियोजन पर्यवेक्षण समिति द्वारा विकास कार्यक्रम/क्रियान्वयन का मूल्यांकन ।
4. समिति को प्रतिवेदन प्रस्तुत करना ।
5. वार्षिक विकास प्रतिवेदन पर शासन द्वारा जारी निर्देशों का क्रियान्वयन करना ।

विकास योजना की सफलता, विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रमों के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता एवं संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करती है ।

यह योजना के क्रियान्वयन एवं पुनर्विलोकन के साथ-साथ विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरांत तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र की स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करती है ।

7.8 पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का दायित्व मूलतः आलोट विकास प्राधिकरण का होगा अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होंगे । अतः क्रियान्वित की जानी वाली 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 एवं आदेश क्रमांक एफ-3-45/32/2010 दिनांक 13.4.2010 द्वारा कलेक्टर की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है जो संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश म.प्र. के आदेश क्रं0 2876, दिनांक 15.05.98 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी । आलोट नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण का गठन होने तक यह दायित्व आलोट नगर पंचायत वहन करेगी ।

7.8.1 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

विकास प्राधिकरण द्वारा नियोजन पर्यवेक्षण समिति के समक्ष वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जावेगा जिनमें नियोजन क्रियान्वयन के सभी पहलू सम्मिलित होने के सहित ही सुधार हेतु अनुशंसित बिन्दु भी सम्मिलित होंगे समिति अपनी अनुशंसा के साथ संचालक नगर तथा ग्राम निवेश म.प्र. भोपाल के विचारार्थ वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी तथा संचालक द्वारा उक्त प्रतिवेदन अपने अभिमत/अनुमोदन उपरांत राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा ।

7.9 योजना की व्याख्या

आलोट विकास योजना मूलतः नीतिगत योजना है । विकास योजना के प्रस्ताव स्थूल स्वरूप के हैं । अतः विकास प्रस्तावों की व्याख्या करने हेतु निम्नलिखित मापदंड निर्धारित किये गये हैं ।

1. विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना रिपोर्ट में उल्लेखित विषय वस्तु के साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है ।
2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य योजना सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय 6 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगी । नेवरहुड के वर्तमान एवं व्यापक क्षेत्रफल तथा उपखण्ड 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 लेण्ड यूज जोन) में परिभाषित नहीं हैं वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में माने जावेंगे । किन्तु जो स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग की सूची में शामिल हैं वे भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आवेंगे ।
4. विकास योजना प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय मुख्य मार्ग संरचना में आंशिक बदलाव अपरिहार्य होता है । स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकीय आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना का निर्माण आवश्यक है ।



मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

क्रमांक एफ-1-25/99/बत्तीस

भोपाल, दिनांक 20 मार्च 1999

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्र.23 सन् 1973) की धारा 75 की उपधारा (1) सहपठित मध्यप्रदेश जिला योजना समिति अधिनियम 1995 (क्र. 19 सन् 1995) की धारा 7-क द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए राज्य शासन, एतद्द्वारा, मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्र.23 सन् 1973) की निम्न धाराओं की शक्तियां जिला योजना समिति को प्रत्यायोजित करता है -

1. धारा 13 निवेश क्षेत्र का गठन करना तथा उनकी सीमायें परिनिश्चित करना ।
2. धारा 17-क(1) विकास योजना हेतु समिति का गठन करना ।

यह अधिसूचना 1 अप्रैल 1999 से प्रभावशील होगी ।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार

सही/-
(एस.के.दुबे)
अपर सचिव
मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

पृ.क्र एफ-1-25/99/बत्तीस
प्रतिलिपि-

भोपाल, दिनांक 20 मार्च 1999

1. प्रमुख सचिव, मध्यप्रदेश शासन, सामान्य प्रशासन विभाग, मंत्रालय भोपाल
2. प्रमुख सचिव, मध्यप्रदेश शासन, नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग, मंत्रालय भोपाल
3. प्रमुख सचिव, म.प्र.शासन, पंचायत विभाग, मंत्रालय भोपाल

4. सचिव, म.प्र.शासन, योजना आर्थिक एवं सांख्यिकी विभाग, भोपाल
5. समस्त संभागायुक्त, मध्यप्रदेश
6. संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, म.प्र. भोपाल
7. समस्त कलेक्टर, मध्यप्रदेश
8. नियंत्रक, शासकीय केन्द्रीय मुद्रणालय भोपाल की ओर आगामी राजपत्र में प्रकाशनार्थ । कृपया प्रकाशित अधिसूचना की 100 प्रतियां इस विभाग को उपलब्ध करावें ।

सही / -
अपर सचिव
मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

कार्यालय कलेक्टर एवं जिला योजना समिति, रतलाम (म.प्र.)

--: अधिसूचना ::-

रतलाम दिनांक

क्रमांक/307/जियोस/निर्णय क्रमांक -8/न.ग्रा.नि./2001 मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्र 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अंतर्गत जिला योजना समिति रतलाम एतद् द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए आलोट नगर के लिए निवेश क्षेत्र का गठन करती है जिसकी सीमायें नीचे दी गयी अनुसूची में परिनिश्चित की गई हैं -

अनुसूची

आलोट निवेश क्षेत्र की सीमाएँ

उत्तर में	:	नारायणगढ़, मुंज एवं ताजली ग्राम की उत्तरी सीमा तक
दक्षिण में	:	माऊखेड़ी, जीवनगढ़, खमरिया, बदनावर, दूधावती एवं गुराडिया ग्राम की दक्षिणी सीमा तक ।
पूर्व में	:	ताजली, पालनगरा, भावगढ़, लक्ष्मीपुरा एवं गुराडिया ग्राम की पूर्वी सीमा तक ।
पश्चिम में	:	नारायणगढ़, मल्हारगढ़, दुधिया, खासपुरा एवं माऊखेड़ी ग्राम की पश्चिमी सीमा तक ।

सही/-

(मनोज झालानी)

कलेक्टर

एवं सदस्य सचिव, जिला योजना समिति

जिला रतलाम एवं पदेन उप सचिव

म.प्र.शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग

रतलाम, दिनांक 28.4.2001

पृ.क्रमांक/ 308/जियोस/2001

प्रतिलिपि-

1. आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन ।

2. संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश भोपाल
3. मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगर पंचायत आलोट, जिला रतलाम
4. नियंत्रकी शासकीय मुद्रणालय, म.प्र.भोपाल की ओर अधिसूचना म.प्र. राजपत्र भाग 1 में प्रकाशनार्थ ।

सही /—

(मनोज झालानी)

कलेक्टर

एवं सदस्य सचिव, जिला योजना समिति
जिला रतलाम

मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 11 मई 2001

जियोस/निर्णय क्रमांक-8/न.ग्रा.नि./2001 मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्र 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अंतर्गत जिला योजना समिति रतलाम एतद् द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए आलोट नगर के लिए निवेश क्षेत्र का गठन करती है जिसकी सीमायें नीचे दी गयी अनुसूची में परिनिश्चित की गई हैं -

अनुसूची
आलोट निवेश क्षेत्र की सीमाएँ

उत्तर में	:	नारायणगढ़, मुंज एवं ताजली ग्राम की उत्तरी सीमा तक
दक्षिण में	:	माऊखेड़ी, जीवनगढ़, खमरिया, बदनावर, दूधावती एवं गुराडिया ग्राम की दक्षिणी सीमा तक ।
पूर्व में	:	ताजली, पालनगरा, भावगढ़, लक्ष्मीपुरा एवं गुराडिया ग्राम की पूर्वी सीमा तक ।
पश्चिम में	:	नारायणगढ़, मल्हारगढ़, दुधिया, खासपुरा एवं माऊखेड़ी ग्राम की पश्चिमी सीमा तक ।

(मनोज झालानी)

कलेक्टर

एवं सदस्य सचिव, जिला योजना समिति
जिला रतलाम एवं पदेन उप सचिव

मध्य प्रदेश राजपत्र दिनांक 22 अप्रैल 2011

कार्यालय सहायक संचालक नगर तथा ग्राम निवेश रतलाम
27, डाट की पुल रोड, दो बत्ती, रतलाम (म.प्र.)

रतलाम दिनांक 18 अप्रैल 2011

आलोट निवेश क्षेत्र के वर्तमान भूमि उपयोग संबंधी मानचित्र के प्रकाशन की सूचना

क्र. 500, रतलाम – एतद्द्वारा यह सूचना दी जाती है कि आलोट निवेश क्षेत्र के लिए वर्तमान भूमि उपयोग संबंधी मानचित्र को मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (1) के अधीन तैयार किया गया है और उसकी एक प्रति कलेक्टर, रतलाम, सहायक संचालक नगर तथा ग्राम निवेश, रतलाम तथा मुख्य नगर पालिका अधिकारी, आलोट के कार्यालयों में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण के लिए उपलब्ध है ।

आलोट निवेश क्षेत्र की सीमायें नीचे दी गई अनुसूची में विनिर्दिष्ट हैं –

उत्तर में	:	नारायणगढ़, मुंज एवं ताजली ग्राम की उत्तरी सीमा तक
दक्षिण में	:	माऊखेड़ी, जीवनगढ़, खमरिया, बदनावर, दूधावती एवं गुराडिया ग्राम की दक्षिणी सीमा तक ।
पूर्व में	:	ताजली, पालनगरा, भावगढ़, लक्ष्मीपुरा एवं गुराडिया ग्राम की पूर्वी सीमा तक ।
पश्चिम में	:	नारायणगढ़, मल्हारगढ़, दुधिया, खासपुरा एवं माऊखेड़ी ग्राम की पश्चिमी सीमा तक ।

यदि इस प्रकार तैयार किये गये भूमि के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र के संबंध में कोई आपत्ति या सुझाव हों तो उसे सहायक संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय रतलाम को मध्यप्रदेश राजपत्र में सूचना के प्रकाशन की तारीख से तीस दिन की कालावधि के भीतर भेजा जाना चाहिये ।

भूमि के वर्तमान उपयोग संबंधी उक्त मानचित्र के संबंध में किसी भी ऐसी आपत्ति या सुझाव पर जो किसी भी व्यक्ति से ऊपर विनिर्दिष्ट कालावधि के पूर्व प्राप्त हो, सहायक संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय रतलाम द्वारा विचार किया जायेगा ।

टीप— मानचित्रों के निरीक्षण हेतु एक प्रदर्शनी का आयोजन नगर पालिका परिषद् आलोट में दिनांक 19.4.2011 से किया गया है । प्रदर्शनी स्थल पर भी आपत्ति एवं सुझाव प्रस्तुत किये जा सकते हैं ।

(नीरज आनंद लिखार)
उप संचालक

मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 22 जुलाई 2011
कार्यालय सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रतलाम
रतलाम दिनांक 12 जुलाई 2011

क्र. 886/नग्रानि/2011 – एतद्द्वारा यह सूचना दी जाती है कि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (1) के अनुसरण में आलोट निवेश क्षेत्र में सम्मिलित ग्रामों –

- | | | |
|------------------|-----------------|---------------|
| 1. कस्बा आलोट | 2. विक्रमगढ़ | 3. नारायणगढ़ |
| 4. मल्हारगढ़ | 5. दुधिया | 6. खासपुरा |
| 7. माउखेड़ी | 8. जीवनगढ़ | 9. खेड़ी |
| 10. खमरिया | 11. धरोला | 12. बदनावरा |
| 13. खजूरी सोलंकी | 14. लक्ष्मीपुरा | 15. गुराड़िया |
| 16. दुधावती | 17. पालनगरा | 18. भावगढ़ |
| 19. ताजली | 20. मुंज | |

के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र का प्रकाशन कर सर्व साधारण से उनकी आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये गये तथा प्राप्त आपत्ति/सुझावों को उक्त अधिनियम की धारा-15 की उपधारा (2) के अनुसरण में ऐसे व्यक्तियों को जिन्होंने आपत्ति/सुझाव प्रस्तुत किये गये हैं, उन्हें सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देकर ऐसे उपांतरण कर लिये गये हैं, जिन्हें वांछनीय समझा गया है ।

अतः एतद्द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (3) के अधीन आलोट निवेश क्षेत्र में ग्रामों का वर्तमान भूमि उपयोग संबंधी मानचित्र तदानुसार सम्यक रूप से दिनांक 22 जुलाई 2011 को अंगीकृत किया जाता है तथा उक्त अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (4) के अनुसरण में इस सूचना को मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन हेतु भेजा जा रहा है, जो इस बात का साक्ष्य होगा कि उक्त मानचित्र सम्यक रूप से तैयार कर लिया गया है ।

उक्त अंगीकृत मानचित्र की प्रति दिनांक 22 जुलाई 2011 तक नगर पंचायत परिषद् आलोट में कार्यालयीन समय में सर्व साधारण के अवलोकनार्थ उपलब्ध रहेंगे ।

(नीरज आनंद लिखार)
उप संचालक