अध्याय –1
नियोजन दृष्टिकोण

1.1 नियोजन एवं विकास संदर्भ

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

देवास विकास योजना 1991 जो कि देवास नगर नियोजन हेतु प्रथम प्रयास था, मध्य प्रदेश शासन, नगर एंव पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रंमाक 1206/–1/86, भोपाल, दिनांक 10.3.86 (मध्यप्रदेश राजपत्र क्र. 97, दिनांक 10 मार्च 1986 के पृष्ठ क्रमांक 409 पर प्रकाशित) के द्वारा अंगीकृत की गई थी तथा वर्ष 2001 में इसका पुनरीक्षण कर वर्ष 2011 तक के लिये पुनरीक्षित विकास योजना तैयार की गई थी।

देवास विकास योजना, 2031 जिसके मूलभूत उद्देश्य/लक्ष्य निम्नानुसार हैं :–

- अन्य नगरीय गतिविधियों से कम से कम सामंजस्य रखते हुए, औद्योगिक उपयोग हेतु पर्याप्त भूमि का प्रावधान करना ।
- नागरिकों एवं माल के सुरक्षित तथा शीघ्र आवागमन हेतु नगर में सक्षम परिवहन तंत्र की व्यवस्था करना ।
- मध्य क्षेत्र की भीड़–भाड़ को कम करने हेतु नगर की प्रमुख धूरियों पर वाणिज्यिक केन्द्रों का विकास करना ।
- वर्तमान अच्छे आवासीय क्षेत्र को अतिक्रमण एवं अवांच्छित भूमि उपयोग से बचाकर संरक्षण प्रदान करना ।
- भूमि का समुचित एवं तर्क संगत उपयोग।
- विभिन्न उपयोग तथा गतिविधियों में पारस्परिक संबंध।
- कार्य केन्द्र तथा आवासीय क्षेत्र के मध्य आवागमन के सीधे मार्गो का प्रावधान।
- विभिन्न धार्मिक पुरातत्व का संरक्षण एवं संधारण।
- विकास योजना की कमियां जो कि सकारात्मक सार्वजनिक सहभागिता के न होने के कारण परिलक्षित हुई।

इन उद्देश्य/लक्ष्यों पर पुनर्विचार किया जाकर पुनरीक्षित विकास योजना प्रस्ताव–2031 तैयार किये जा रहे है।

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

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

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

1.2 क्रियान्वयन स्थिति–विकास योजना

विकास योजना 2011 में क्रियान्वयन की प्रक्रिया के अंतर्गत विस्तृत विकास प्रस्ताव (कार्यक्रम का निर्धारण एवं परियाजना तैयार करना) तैयार कर नागरिकों की सक्रिय सहभागिता अर्जित करना लक्षित था, किन्तु अपेक्षित सफलता प्राप्त नहीं हो सकी । विकास योजना की क्रियान्वयन की प्रक्रिया अनेको बार गुणात्मक मूल्यों के संदर्भ में प्रभावहीन हुई है एंव यह प्रवृत्ति मुख्य रूप से सार्वजनिक सुविधाओं के संदर्भ में परिलक्षित हुई है । निष्कर्ष के रूप में यह कहा जा सकता है कि विकास योजना प्रस्तावों को क्रियान्वयन प्रक्रिया में सम्मिलित नहीं किया जा सका । जिसके परिणाम स्वरूप असम्बद्ध एवं अवांछित नगरीय स्वरूप विकसित हुआ । कुछ क्षेत्रों में असम्बद्ध भूमि उपयोग का अत्यधिक विस्तार अवैध बस्तियों की संख्या में वृद्धि, अप्रभावी भूमि उपयोग नियंत्रण अपर्याप्त सामाजिक आधारभूत संरचना, भूमि की अपर्याप्त उपलब्धता एवं अपेक्षित भूमि का विकास नहीं हो पाना इत्यादि प्रमुख समस्याएं रही है । विशेषकर निम्नलिखित बिन्दुओं पर पर्याप्त प्रबंधन के अभाव में योजना प्रभावित हुई है :–

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

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

1.3 योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन

देवास निवेश क्षेत्र में कुल समाविष्ट क्षेत्र 9310.00 हेक्टेयर में से देवास विकास योजना 2011 में 4648.00 हेक्टेयर क्षेत्र के प्रस्ताव प्रस्तावित थे। नगर नियोजन के लिये एक विशिष्ट समयावधि निर्धारित की जाती है ताकि उस समयावधि तक निर्धारित कार्यक्रम का क्रियान्वयन, प्रस्तावों के अनुरूप हो सकें । देवास विकास योजना, 2011 के लिये जो प्रस्ताव दिये गये हैं, वे योजनाकाल के उपरान्त भी चलते रहेंगे । विकास योजना, 2011 के निर्धारित लक्ष्य प्राप्त न होने के कारण योजना का पुनर्विलोकन आवश्यक समझा गया। अतः योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूल्यांकन निम्न सारणी में प्रस्तुत है :

देवास :– क्रियान्वयन की स्थिति (2012)

1–सा–1

क्रं.	भूमि का विवरण	विकास योजना 2011 में आवंटित भूमि	विकसित क्षेत्र(2012)वर्तमान	उच्चावचन (–)(+)	क्रियान्वयन स्तर का प्रतिशत
1	2	3	4	5	6
1	आवासीय	1809.00	1205.00	(–)604.00	66.61
2	वाणिज्यिक	190.00	83.00	(–)107.00	43.68
3	औद्योगिक	1135.00	812.00	(–)323.00	71.54
4	सार्वजनिक एवं अर्द्व सार्वजनिक	211.00	153.00	(–) 58.00	72.51
5	आमोद–प्रमोद	630.00	35.00	(–)595.00	5.55
6	यातायात	673.00	35.00	(–)638.00	5.20
	योगः–	**4648.00**	**2323.00**	**2325.00**	**49.98**

स्त्रोत :– नगर तथा ग्राम निवेश के सर्वेक्षण ।

उक्त अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि लगभग 49.98 प्रति ात प्रस्ताव क्रियान्वित किये जा चुके है । कुछ भूमि उपयोंगों के अन्तर्गत पर्याप्त स्तर तक क्रियान्वयन नहीं हो सका। हालांकि कुछ भूमि उपयोंगों के अंतर्गत संतोशजनक क्रियान्वयन हुआ है। वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार देवास नगर की जनसंख्या लगभग 2.90 लाख है तथा वर्तमान विकसित क्षेत्र की भूमि उपयोगिता दर 8.02 है। विभिन्न भूमि उपयोगों के अन्तर्गत क्रियान्वयन का विवरण निम्नानुसार है :–

1.3.1 आवासीय :–

देवास विकास योजना 2011 में सम्पूर्ण नगर में 1809 हेक्टेयर आवासीय भूमि विकसित करना प्रस्तावित थी, जिसका केवल 66.61 प्रतिशत क्षेत्र उपयोग में लाया जा चुका हैं । विकसित कालोनियों में त्रिलोक नगर, मुखर्जी नगर, विजय नगर, राजाराम नगर, मोती बंगला, जयश्री नगर, सिविल लाईन, ताराणी कालोनी, कालानी बाग, पंचशील नगर,राम नगर, जवाहर नगर, गोमती नगर, विकास नगर, हाउसिंग बोर्ड ढांचा नगर, लेबर कालोनी, एम.पी.ई.बी. कॉलोनी, आवास नगर. चामुण्डापुरी, राधागंज कालोनी, इन्द्रा नगर, कर्मचारी कालोनी, अलकापुरी, रानी बाग कालोनी, महावीर नगर कालोनी तथा 2001 के पश्चात अब तक विकसित नवीन कॉलोनी आदि प्रमुख है। इस प्रकार आवासीय भू–उपयोग में अब तक 1205.00 हेक्टयर भूमि विकसित हुई है ।

प्रस्तावित आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत 604.00 हेक्टयर भूमि अविकसित है,

1.3.2 वाणिज्यिक

अंगीकृत विकास योजना में 190.00 हेक्टर भूमि वाणिज्यिक उपयोग हेतु प्रस्तावित थी. जिसमें से 83.00 हेक्टर क्षेत्र वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत विकसित पाया गया है । नगर का विशिष्ट कपड़ा बाजार (थोक एवं फुटकर) शालनी मार्ग, तुकोगंज मार्ग एवं एम.जी रोड पर कार्यरत है । हैबतराय मार्ग, तुकोगंज मार्ग, जयप्रकाश मार्ग, लक्ष्मीबाई मार्ग, विजया मार्ग, शालनी मार्ग, चन्द्रशेखर आजाद मार्ग व स्टेशन रोड के दोनो तरफ वाणिज्यिक गतिविधियां स्थित है। मध्यप्रदेश के बाहर एम.आर.–1 एवं ए.बी. रोड के जंक्शन से भोपाल चौराहे तक दोनो ओर तथा उज्जैन मार्ग पर दोनो तरफ वाणिज्यिक गतिविधियां है। मोती बंगला मार्ग पर ए.बी.रोड से कुछ दूरी तक वाणिज्यिक गतिविधियां है। मध्य क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियों के तीव्र फैलाव के कारण पार्किंग तथा पर्यावरण अवमूल्यन की समस्या उभर आई है। साथ ही क्षेत्र मे अधिकांश मार्ग संकीर्ण होने के कारण यातायात सुगमता पर अत्यन्त प्रतिकूल प्रभाव पड रहा है। इस कारण मध्य क्षेत्र से वाणिज्यिक गतिविधियों का विकेन्द्रीकरण किया जाना आवश्यक है। इसी दृष्टि से वाणिज्यिक उपयोग हेतु ए.बी. रोड पर तथा पूर्वी रिंग रोड पर प्रस्ताव दिये गये थे। परन्तु क्रियान्वयन के अभाव में उक्त प्रस्तावों का विकास नहीं हो सका है।

देवास :– क्रियान्वयन स्तर–वाणिज्यिक

1–सा–2

क्रं.	विवरण	वर्तमान स्थिति (2011)
1	**2**	**3**
	बाजार केन्द्र	
1	थोक एवं विशिष्ट बाजार	अविकसित
2	वेयर हाउसिंग, शीतगृह एवं गोदाम	अर्द्ध विकसित

1	2	3
3	**मण्डी**	
	अ. अनाज मण्डी	विकसित
	ब. घास मण्डी	अविकसित
	स. इमारती लकडी एवं भवन सामग्री	अविकसित
4	**वर्गीकृत बाजार**	
	अ. अग्रेषण अभिकरण	अविकसित
5	निवेश इकाई स्तरीय बाजार केन्द्र	अर्द्ध विकसित
6	खण्ड स्तरीय बाजार केन्द्र	अर्द्ध विकसित

स्त्रोत :– नगर तथा ग्राम निवेश के सर्वेक्षण ।

1.3.3 औद्योगिक

देवास विकास योजना 2011 के प्रकाशन एवं अंगीकृत होने के पूर्व ही देवास नगर में मेसर्स गजरा गियर्स, मेसर्स किर्लोस्कर ब्रदर्स, मेसर्स स्टील ट्यूब ऑफ इंडिया, मेसर्स टाटा इन्टरनेशनल लिमिटेड, मेसर्स स्टील इन्गोट्स, देवास केमीकल्स एण्ड फर्टीलाईजर्स, रोल्टा इंडस्ट्रीज आदि प्रमुख उद्योग स्थापित थे। साथ ही भारत शासन का उपक्रम मुद्रा प्रिंटिंग प्रेस भी स्थापित था। इस कारण देवास नगर वर्ष 1975 के पूर्व से ही देश एवं प्रदेश के औद्योगिक मानचित्र में स्थित था। यह नगर इंदौर एवं उज्जैन नगर से समीप होने के कारण इसे राज्य शासन ने औद्योगिक प्रयोजन की दृष्टि से उचित मानते हुए विकास योजना 2011 में औद्योगिक प्रयोजन हेतु 1135.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई थी। इसमे से 812.00 हेक्टर भूमि विकास योजना प्रस्तावों के अनुसार विकसित हुई है तथा 323.00 हेक्टर क्षेत्र अविकसित पाया गया है।

विकास योजना 2011 में उक्त उपयोग के अन्तर्गत जितनी भूमि पर नवीन प्रस्ताव दिये गये थे उस पर कोई भी विकास नहीं हो पाया है। इन प्रस्तावों को विकास योजना 2031 में यथावत रखा गया है।

देवास :– क्रियान्वयन स्तर–औद्योगिक

1–सा–3

क्रं.	औद्योगिक प्रकार	वर्तमान स्थिति (2012)
1	2	3
1	**सामान्य–ए**	
	अ. बडे उद्योग आगरा–मुबंई–मार्ग ग्राम अमोना	अविकसित
	ब. बडे एवं मध्यम उद्योग आगरा–मुबंई–मार्ग ग्राम अमोना	अविकसित
	स. छोटे एवं मध्यम उद्योग आगरा–मुबंई–मार्ग एवं उज्जैन	अविकसित
2	हानिकार ग्राम सिया, बिंजाना	अर्द्ध विकसित
3	कृषि / वन आधारित आगरा–मुबंई–मार्ग बालगढ मार्ग	अविकसित
4	घरेलू एवं सेवा उद्योग निवेश इकाई क्रमांक–2	अविकसित

स्त्रोत :– नगर तथा ग्राम निवेश के सर्वेक्षण ।

1.3.4 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग हेतु देवास विकास योजना 2011 में ग्राम ब्राहम्ण खेड़ा में रिंग रोड पर निवेश इकाई क्रमांक 1 एवं ग्राम इटावा, देवास सीनियर तथा ग्राम बालगढ़ में 211.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित था,जिसके विरूद्ध 153.00 हेक्टयर क्षेत्र विकसित हुआ है। शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय संस्थाओं के पास पर्याप्त वित्तीय संसाधन उपलब्ध न होने के कारण तथा भूमि अधिग्रहण में वैधानिक कठिनाईयां होने के कारण विकास योजना प्रस्तावों के अनुसार उक्त उपयोग का क्रियान्वयन नहीं हो पाया है।

देवास :– कियान्वयन स्तर– सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

1–सा–4

कं.	प्रकार	देवास विकास योजना 2011 के अनुसार	वर्तमान स्थिति (2012)
1	**स्वास्थ्य**	नगर स्तर पर नया चिकित्सालय	अविकसित
		निवेश इकाई कं.3 में स्थित वाणिज्यिक केन्द्र में एक नगर स्तरीय अस्पताल	अविकसित
		निवेश इकाई कं.2,3 में एक–एक औषधालय	अविकसित
2	**प्रशासनिक**	निवेश इकाई कं.3 में प्रशासनिक गतिविधियों हेतु स्थान	अविकसित
3	**शैक्षणिक**	निवेश इकाई कं.3 में शैक्षणिक गतिविधियों एवं औद्योगिक प्रशिक्षण हेतु स्थान	अर्द्ध विकसित
4	**सामाजिक एवं सांस्कृतिक**	निवेश इकाई कं. 3 में एक केन्द्रीय पुस्तकालय एवं क्लब	अविकसित
5	**सार्वजनिक सेवाएं**	**1–जल प्रदाय–** लोदरी नदी से प्रतिदिन घरेलू उपयोग हेतु 9 एम.जी.डी.	अविकसित
		2– जल,मल निकास भूमि गत परिपूर्ण योजना प्रणाली प्रस्तावित	अविकसित
		3–धोबीघाट नागधाम नाले पर धोबी घाट	अविकसित
		4–नालों का गहरीकरण नालों का गहरीकण	अविकसित
		5–डेरी फार्म निवेश इकाई कं.3 बिन्जाना ग्राम में डेरी फार्म	अविकसित
		6– मशानघाट एवं कब्रस्तान ग्राम भांकरगढ़, मेंढकी एवं कालूखेड़ी में नये श्मशान घाटों एवं कब्रस्तानों का विकास.	अविकसित
6	अन्य सेवांए	**1.दूरभाष केन्द्र** – निवेश इकाई कं. 3 ए.बी. मार्ग पर ऑटों एक्सचेंज प्रस्तावित	निवेश इकाई कं.1 में विकसित

क्रं.	प्रकार	देवास विकास योजना 2011 के अनुसार	वर्तमान स्थिति (2012)
		2.डाक एवं तारघर – निवेश इकाई क्रं.2,3 में एक–एक डाक एवं एक–एक तारघर प्रस्तावित.	विकसित
		3. अग्निशमन केन्द्र –निवेश इकाई क्रं.3 में एक प्रमुख अग्निशमन केन्द्र प्रस्तावित.	अविकसित
		4. आरक्षी केन्द्र – निवेश इकाई क्रं. 3 ए.बी. मार्ग पर वाणिज्यिक केन्द्र में पुलिस थाना. – निवेश इकाई क्रं. 2 में पुलिस थाना.	औद्योगिक क्षेत्र विकसित. दो की सीमा से लगकर एक में विकसित
		5.पावर हाउस एवं विधुत उप–केन्द्र/प्रत्येक निवेश ईकाई में विधुत उपकेन्द्र	भोपाल मार्ग,औधोगिक केन्द्र क्र.–1 तथा वी.एन.पी.में ग्रीड स्थापित औधोगिक–क्षेत्र, उज्जैन मार्ग,सिविल लाईन एवं बालगढ मार्ग पर विधुत उपकेन्द्र स्थापित

1.3.5 आमोद–प्रमोद

विकास योजना, 2011 के प्रस्तावानुसार आमोद–प्रमोद उपयोग के अंतर्गत कुल 630.00 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित थी, इसमें से केवल 35.0 हेक्टेयर भूमि विकसित हुई है, जो कि कुल प्रस्तावित क्षेत्र का लगभग 5.55 प्रतिशत है, प्रस्तावित नगर उधान, स्टेडियम, तरणताल तथा अन्य उद्यानों आदि का विकास नहीं होना पाया गया है.

देवास :– कियान्वयन स्तर आमोद–प्रमोद

1–सा–5

क्र.	देवास विकास योजना 2011 के प्रस्ताव	स्थिति	वर्तमान स्थिति (2012)
1	2	3	4
1.	उद्यान , स्टेडियम, तरणताल पिकनिक स्थल	मीठा तालाब के समीप बालगढ़ मार्ग पर निवेश इकाई क्रं. –2 चामुण्डा टेकरी(सम्पूर्ण)	अविकसित

1.3.6 यातायात एवं परिवहन

देवास विकास योजना 2011 में यातायात उपयोग के अंतर्गत 673.00 हेक्टर भूमि का प्रावधान था. उक्त उपयोग के अंतर्गत 35.00 हेक्टर भूमि विकसित है जो कि कुल प्रस्तावित भूमि का लगभग 5.20 प्रतिशत है।

वृत्तीय मार्ग एवं मुख्य मार्गो के निर्मित न होने के कारण यातायात में आये दिन बाधाएं एवं दुर्घटनाएं होती रहती है. यातायात प्रस्तावों की उपलब्धियों का विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है :-

देवास :- कियान्वयन स्तर यातायात

1-सा-6

क.	श्रेणी	देवास विकास योजना 2011 के प्रस्ताव	वर्तमान स्थिति (2012)
1	2	3	4
1.	**रेल्वे स्टेशन**	वर्तमान रेल्वे स्टेशन को द्विमुखी रेल्वे स्टेशन के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित. औद्योगिक क्षेत्र में ग्राम बिंजाना के समीप एक अतिरिक्त रेल्वे माल प्रांगण का विकास	अविकसित अविकसित
2.	**क्षेत्रीय बस स्टेण्ड**	राष्ट्रीय राज मार्ग क्रंमाक 03 पर मण्डी के समीप	अविकसित
3.	**ग्रेड सेपरेशन कासिंग (ओव्हर ब्रिज)**	उज्जैन मार्ग	विकसित
4.	**क्षेत्रीय मार्ग**	**आगरा बम्बई मार्ग** (राष्ट्रीय राजमार्ग क. 3) अ-मुख्य मार्ग **(क-13)** से शाजापुर की ओर (चौड़ाई 60.मी.) ब- लक्ष्मीनारायण क्लब से इन्दौर की ओर (चौड़ाई 60.मी.) **उज्जैन मार्ग** रेल्वे लाईन से उज्जैन की ओर **भोपाल मार्ग** भोपाल चौराहे से भोपाल की ओर (चौड़ाई 60.मी.)	आंशिक रूप से विकसित. विकसित आंशिक रूप से विकसित. विकसित
	बाय-पास मार्ग	देवास बाय-पास मार्ग (चौड़ाई 60.मी.)	विकसित

क.	श्रेणी	देवास विकास योजना 2011 के प्रस्ताव	वर्तमान स्थिति (2012)
1	2	3	4
	मुख्य मार्ग	मुख्य मार्ग क. 1 (चौड़ाई 30.मी.) मुख्य मार्ग क. 2 (चौड़ाई 15.मी.) मुख्य मार्ग क. 3 (चौड़ाई 30.मी.) मुख्य मार्ग क. 4 (चौड़ाई 45.मी.) मुख्य मार्ग क. 5 (चौड़ाई 45.मी.) मुख्य मार्ग क. 6 (चौड़ाई 45.मी.)	अर्द्धविकसित अर्द्धविकसित विकसित अविकसित विकसित अविकसित
		मुख्य मार्ग क. 7 (चौड़ाई 25.मी.)	अविकसित
		मुख्य मार्ग क. 8 (चौड़ाई 30.मी.)	विकसित
		मुख्य मार्ग क. 9 (चौड़ाई 30.मी.)	विकसित
		मुख्य मार्ग क. 10 (चौड़ाई 45.मी.)	अविकसित
		मुख्य मार्ग क. 11 (चौड़ाई 25.मी.) मुख्य मार्ग क. 12 (चौड़ाई 18.मी.)	विकसित अर्द्धविकसित
		मुख्य मार्ग क. 13 (चौड़ाई 30.मी.) मुख्य मार्ग क. 14 (चौड़ाई 30.मी.) मुख्य मार्ग क. 15 (चौड़ाई 30.मी.)	अविकसित अविकसित अविकसित
		मुख्य मार्ग क. 16 (चौड़ाई 30.मी.) मुख्य मार्ग क. 17 (चौड़ाई 45.मी.) मुख्य मार्ग क. 18 (चौड़ाई 30.मी.)	अविकसित अविकसित लगभग आधा भाग विकसित है ।

1.4 विकास योजना 2031 की अवधारणा

प्रस्तावित देवास विकास योजना नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार तैयार की गई है. यह संशोधित दस्तावेज, देवास विकास योजना 2031 कहलायेगी।

देवास विकास योजना 2031 पूर्व की विकास योजना 2011 के आधार पर ही तैयार की गई है । इसमें स्वसक्षम निवेश ईकाई प्रणाली के तहत नगर की भावी जनसंख्या वृद्धि को समाहित करते हुये संवेदनशील क्षेत्रों/उपखण्डों को नियोजन जैसे समग्र यातायात प्रणाली का प्रभावी प्रावधन, भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना का प्रावधन तथा सार्वजनिक सेवा–सुविधा तंत्र का प्रावधान किया गया है,ताकि विकास को वांछित दिशा प्रदान की जा सके ।

देवास विकास योजना 2031 नगर विकास से संबंधित पहलुओं/आयामों की समन्वित विकास नीति को समाविष्ट करती है, इसको निम्न विस्तृत अवधारणाओं के आधार पर विकसित किया गया हैः–

(अ) काउंटर मेग्नेट की भूमिका

पश्चिमी म.प्र. के इन्दौर महानगरी क्षेत्र में बसाहटों की संरचना क्षेत्रीय रेल/मार्ग परिवहन मार्गो पर पंक्तिनुमा रूप से रिक्त है, इन्दौर के चारों तरफ अनेकों द्वितीय एवं तृतीय स्तर के नगरीय केन्द्र स्थित है, जो कि अपनी अर्थव्यवस्था के लिये इन्दौर पर निर्भर है । शक्तिशाली चुम्बक के रूप में इन्दौर आसपास के नगरों की जनसंख्या के बहाव को अपनी ओर आकर्षित करता है। प्राकृतिक संसाधनों के स्तर पर अत्यधिक दबाव के कारण ऐसी नीति की आवश्यकता है, जो मेट्रों क्षेत्र की वृद्धि/विकास में उसके आसपास के नगर केन्द्रों को भी सम्मिलित करें। देवास नगर उज्जैन तथा इन्दौर के मध्य स्थित है तथा दोंनो नगरों से लगभग 35 कि. मी. की दूरी पर स्थित है, देवास अपनी भौगोलिक स्थिति के कारण इन्दौर महानगरी क्षेत्र के लिये काउंटर मैग्नेट नगर का कार्य करेगा. अतः देवास विकास योजना के लिए ऐसी संरचना तैयार की है, जिससे कि यह राज्य के प्रमुख महानगर इन्दौर के लिये काउन्टर मैग्नेट का कार्य कर सके ।

(ब) औद्योगिक विकास केन्द्र

औद्योगिकरण की राष्ट्रीय नीति में इन्दौर मेट्रो क्षेत्र के अंतर्गत देवास एवं पीथमपुर का औद्योगिक विकास के लिये चयन किया गया था । इन्हीं नीतियों के प्रोत्साहन के फलस्वरूप देवास में पिछले 4 दशकों में औद्योगिक क्षेत्र में काफी पूंजी का निवेश हुआ है । औद्योगिक विकास एवं रोजगार के क्षेत्र में शहर आगामी दशक में लंबी छलांग लेने के लिये गति ले चुका है । क्षेत्र में महत्वपूर्ण औद्योगिक केन्द्रों में से देवास एक प्रमुख औद्योगिक केन्द्र है ।

(स) ग्रामीण कृषि आधरित विकास केन्द्र

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

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

(द) सांस्कृतिक धरोहर एवं नगरीय विरासत का संरक्षण

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

अतः नगरीय विरासत एवं उसकी सांस्कृतिक धरोहर को संरक्षित एवं पुनर्जीवित किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

(फ) कमगत नगरीय विकास

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

(य) देवास विकास योजना 2031 की नीति

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

1. विवेकयुक्त भूमि उपयोग द्वारा सघन शहरी विकास ।
2. नगरीय तथा अन्तरनगरीय यातयात हेतु प्रभावी परिवहन पद्धति विकसित करना ।
3. प्राकृतिक तथा शहरी धरोहर का संरक्षण ।
4. एकीकृत जलप्रदाय तथा जल—मल निकास व्यवस्था ।
5. नियोजन प्रक्रिया में नागरिकों की अधिकतम सहभागिता हो, ऐसी नीतियों का विकास,
6. तीव्र आर्थिक विकास का ढांचा तैयार करना ।
7. इन्दौर मेट्ो—क्षेत्र एवं उज्जैन जिले के ग्राम नरवर में नॉलेज सिटी की स्थापना को दृष्टिगत रखते हुये एक मिनी सुपर कॉरोडोर की परिकल्पना को साकार करना।
8. पर्यावरण संरक्षण एवं सुधार ।
9. दीर्घकालीन आत्मनिर्भर विकास के लिए नगर को सर्वागीण विकास की सुविधा प्रदान करना ।
10. मूलभूत जीवन आधार प्रणाली को संशोधनों के पुनःचकीयकरण के साथ अनुरक्षित करना ।

1.5 प्राकृतिक जल निकास

देवास नगर की भू—संरचना इस प्रकार है कि नगर का प्राकृतिक जल निकास तीन दिशा में हो जाने से सम्पूर्ण क्षेत्र तीन विभिन्न कछारों में विभाजित हो जाता है । नगर में स्थित भूमि का ढाल सूक्ष्म रूप से उत्तर—पश्चिम, उत्तर—पूर्व एवं दक्षिण—पूर्व तीन विभभिन्न दिशाओं में होने से दो मेढ़ श्रेणियां बनती है। इसमें से एक श्रेणी बालगढ़ टेकरी से निकलती डुई नगर से नसीराबाद की ओर उत्तर—पश्चिम

दिशा में आगे बढ़ती है । जबकि दूसरी श्रेणी शंकरगढ़ टेकरी से निकलती हुई, जेतपुरा ग्राम की ओर मुड़ती हुई उत्तर–पूर्व दिशा में आगे बढ़ती है ।

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

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

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

1.6 सूक्ष्म जलवायु

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

1. हवा की गति
2. आद्रता
3. हवा का तापमान

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

1.6.1 जलवायु

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

1.6.2 तापक्रम

मार्च से नगर का तापमान बढ़ने लगता है, जो मई माह तक बढ़ता है । अधिकतम गर्मी मई माह एवं अधिकतम सर्दी दिसम्बर माह में रहती है। ग्रीष्मकाल में अधिकतम तापमान 45 सेन्ट्रीग्रेड तथा शीतकाल में न्यूनतम तापमान 02 सेन्ट्रीग्रेड तक रहता है ।

1.6.3 आद्रता

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

1.6.4 वायु दिशा

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

1.7 पारिस्थितिकीय अध्ययन

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

1.7.1 ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि

देवास नगर की उत्पत्ति के संबंध में दो किवदंतियां प्रचलित है, प्रथम किवंदती के अनुसार शंख पंथी लोगों का जो चामुण्डा देवी के उपासक थे । मालवा क्षेत्र में टेकरी के समीप उस समय लूटमार करने वाले गिरोह पर वर्चस्व एवं अधिपत्य था । इस आबादी को उस समय ''देवी वासनी'' कहा जाता था । जिसका कालान्तर से नाम देवीस (देवी+वास) हो गया । द्वितीय किवदंती के अनुसार देवास ग्राम का स्थापक देवास नाम का बनिया माना जाता है, जो मालवा सन् 1728 में आया था ।

राज शेखर द्वारा दसवीं सदी में काव्य मिमान्सा में देव भाठय से एवं 12 वीं सदी में चन्द्रवरदाई द्वारा लिखित पृथ्वीराज रासों के अध्ययन से यह विदित होता है कि देवास नगरी का इतिहास लगभग 1000 वर्ष पुराना है । चामुण्डा देवी की मूर्ति भी 10 वीं शताब्दी की प्रतीत होती है । तीन मील दूरी पर स्थित वर्तमान ग्राम नागदा, जो कि देवास के दक्षिण में स्थित है, पूर्व में इस भू–भाग की राजधानी थी ।

पूर्ववर्ती इन जुड़वा रियासतों के शासक पुराने परमार राजवंश के वारिस थे । कालू जी के पश्चात् तुकोजी एवं जीवाजी द्वारा संयुक्त रूप से एक ही क्षेत्र पर अविभाजित रूप से राज्य करना प्रांरभ किया गया अन्ततोगत्वा उनके ही कार्यकाल में सत्ता का विभाजन हुआ । विभाजन के पश्चात् तुकोजी द्वारा शासित भाग को सीनियर देवास एवं जीवाजी द्वारा शासित क्षेत्र को जूनियर देवास संबोधित किया जाने लगा ।

सीनियर देवास की अपेक्षा जूनियर देवास का विकास योजनाबद्व तरीके से हुआ, लेकिन सीनियर देवास में सार्वजनिक निर्माण कार्य अधिक हुए, जिन्हें आज भी देखा जा सकता है । स्वंतत्रोत्तर काल में इन दोंनों रियासतों का मध्य भारत राज्य में विलीनीकरण हुआ तथा सन् 1956 राज्य पुनर्गठन के पश्चात् देवास मध्यप्रदेश का एक भाग बन गया ।

1.7.2 भौतिक स्वरूप

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

1.7.3 भूमि का स्वरूप

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

1.8 नियोजन एवं नगरीय रूपांकन हेतु नियंत्रित क्षेत्र

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

नगरी रूपांकन एवं नियोजन के संदर्भ मे नियंत्रित क्षेत्र निम्नानुसार किये जाते है । वर्तमान में नगर का भौतिक विकास मध्य क्षेत्र के अतिरिक्त रेल्वे लाईन एवं आगरा–मुम्बई प्रमुख मार्ग के दोनों ओर हुआ है।

1. जीवाजी चौक,
2. जवाहर चौक
3. सुभाष चौक
4. नयापुरा चौक
5. मीठा तालाब
6. मेंढ़की तालाब
7. मां चामुण्डा टेकरी
8. शिव मंदिर बिलाबली

1.9 पारिस्थितिकीय संवेदनशील क्षेत्र

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

(अ) जलाशयों के किनारे सघन वृक्षरोपण कर प्रदूषण स्तर को नियंत्रित किया जावें । ठोस निस्तार वस्तुओं एवं उसके निस्तारण के प्रबंधन का सावधानीपूर्वक अध्ययन एवं क्रियान्वयन किया जाना है, ताकि ये पर्यावरण एवं जल–स्त्रों को प्रदूषित न करें । बायोगैस उत्पादन, वर्मी कल्चर एवं माईक्रोविक पद्धति तथा निस्तार पदार्थो के जैविक वर्गीकरण से भिन्न धुआं रहित ईधन केक व भवन निर्माण सामग्री संबंधी बलॉक्स के निर्माण की संभावनाओं की खोज की जाना चाहिए ।

(ब) अध्ययन क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले सभी जलाशयों का प्रबंधन एक स्थानीय विकास अधिकारी के द्वारा होना चाहिए, जो विधि–विधानों के प्रावधानों के अध्यधीन इसके संरक्षण की जवाबदारी से युक्त हो ।

————00————

अध्याय 2
विकास परिदृश्य एवं प्रस्तावित नगर संरचना

2.1 क्षेत्रीय एवं उप– क्षेत्रीय संदर्भ

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

2.2 व्यावसायिक संरचना

देवास नगर की कुल जनसंख्या में से श्रमिकों की संख्या के अनुपात के अध्ययन से ज्ञात होता है कि विभिन्न व्यवसायों में कार्यरत व्यक्ति 2011 की जनगणना अनुसार कार्यरत श्रमिकों के अनुपात से कम है,इसका मुख्य कारण कार्यरत उद्योगों में से कुछ उद्योगों का बंद होना है, जनगणना 2011 के आधार पर नगर की व्यावसायिक संरचना निम्न सारिणी में दी गई है :–

देवासः व्यवसायिक संरचना–2011

2–सा–1

क.	श्रेणी/क्षेत्र	श्रमिकों की संख्या(2011)	कुल श्रमिकों में से (प्रतिशत)
1	**2**	**3**	**4**
1	**प्राथमिक**	7896	9.4
2	**द्वितीयकः–**		
	अ. गृह उद्योग	1260	1.5
	ब. निर्माण	5208	6.2
	स. उत्पादन	33852	40.3
	कुल	40320	48.0

क.	श्रेणी/क्षेत्र	श्रमिकों की संख्या(2011)	कुल श्रमिकों में से (प्रतिशत)
1	2	3	4
	तृतीयकः अ. वाणिज्यिक एवं व्यापार ब. यातायात संग्रहण और संचार स. सेवा	 11760 5040 18984	 14.00 6.00 22.60
	कुल	**35784**	**42.60**
	महायोग	**84000**	**100.00**

स्त्रोंत :– अनुमानित आंकड़ों के मान से।

2.3 निवेश क्षेत्र

देवास निवेश क्षेत्र का गठन मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13 की उपधारा 1 के अन्तर्गत अधिसूचना क्र.530/एफ,–1–17/33/74, भोपाल , दिनांक 14 फरवरी 1974 द्वारा किया गया था, देवास निवेश क्षेत्र में वर्ष 1971 की जनगणना के अनुसार घोषित नगरीय क्षेत्र के अतिरिक्त 18 ग्राम सम्मिलित है. निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 9310,00 हेक्टेयर है, जो कि 2031 तक के विकास कार्यो के लिये पर्याप्त है. देवास निवेश क्षेत्र की सीमाएं निम्नानुसार है :–

उत्तर में – विलावली, कालूखेडी, नौसेराबाद एवं नागूखेडी ग्राम की उत्तरी सीमा तक

पश्चिम में – नागूखेडी, मेंढकीचक,वीराखेडी एवं बिंजाना ग्राम की पश्चिमी सीमा तक

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

पूर्व में – राजौदा, जैतपुरा एवं बिलावली ग्राम की पूर्वी सीमा तक ।

2.3.1 नगर पालिक निगम का क्षेत्रः–

वर्तमान नगर पालिक निगम सीमा मध्यप्रदेश शासन के स्थानीय शासन विभाग की अधिसूचना क्र. 327–अठारह–दो–83,दिनांक 1–4–1983 द्वारा अधिसूचित है, यह अधिसूचना'' मध्यप्रदेश राजपत्र (असाधारण)'' दिनांक 7–4–1983 में प्रकाश्न तिथि से प्रभावशील है । जिसके अनुसार नगर पालिक निगम क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 10022.00 हेक्टयर है, जो कि 45 वार्डो में विभक्त है । नगर पालिक निगम क्षेत्र में निवेश क्षेत्र के ग्रामों में से ग्राम राजौदा एवं ग्राम नागूखेड़ी नगर निगम क्षेत्र में सम्मिलित नहीं है । नगर निगम क्षेत्र का क्षेत्रफल निवेश क्षेत्र के क्षेत्रफल से अधिक है ।

2.4 जनसंख्या परिवर्तन

देवास नगर की कुल जनसंख्या 2011 की जनगणना के अनुसार 2.90 लाख है, जो कि वर्ष 1961 में 34577 थी, पिछले पांच दशकों में देवास में जनसंख्या वृद्धि दर अधिक

रही है, इसका मुख्य कारण सातवीं पंचवर्शीय योजना में पिछड़े जिलों में औद्योगिकरण को बढ़ावा देने की केन्द्र सरकार की नीति थी, वर्ष 1991 में जनसंख्या वृद्धि दर 96.92 प्रतिशत होने का मुख्य कारण यह है कि वर्ष 1965 में नगर पालिक निगम की सीमा का क्षेत्रफल 1735.60 हेक्टयर था, जो कि वर्ष 1983 में नगर निगम के गठन के समय बढ़कर 10022. 00 हेक्टयर हो गया । नगर की जनसंख्या प्रवृत्ति यह दर्शाती है कि पिछले पांच (1971 से 2011) दशकों में औसतन दशकीय वृद्धि 54.6 प्रतिशत रही, निम्न सारणी में देवास की जनसंख्या वृद्धि दर्शाई गई है :–

देवास जनसंख्या परिवर्तन

2–सा–2

वर्ष	जनसंख्या (लाख में)	प्रातिशत दशक अंतर वृद्धि
1	2	3
1941	22949	–
1951	27897	21.48
1961	34577	24.02
1971	51966	50.29
1981	83465	61.62
1991	164364	96.82
2001	230765	40.39
2011	290000	25.7

स्त्रोतः– भारतीय जनगणना पुस्तिका।

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

2.4.1 अनुमानित जनसंख्या

देवास नगर के लिये पिछली जनसंख्या वृद्धि दर के आधार पर तथा भविष्य में इन्दौर की जनसंख्या दबाव को कम करने के उददेश्य से वर्ष 2011 की जनसंख्या 4.00 लाख अनुमानित की गई थी परन्तु कुछ औद्योगिक इकाईयों बंद होने एवं नवीन प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र का विकास नहीं होने से यहां से जनसंख्या का पलायन होने के कारण वर्ष 2011 की अनुमानित जनसंख्या 4.0 लाख के स्थान पर नगर की जनसंख्या 2.90 लाख रह गई है। देवास से लगभग 7 किलोमीटर की दूरी पर निवेश क्षेत्र से बाहर भोपाल मार्ग पर ग्राम खटंबा में ट्रेक्ट्र कारखाना तथा इसके आसपास सहयोगी उद्योगो की स्थापना की संभावना को दृष्टिगत रखते हुऐ एक नवीन औद्योगिक क्षेत्र प्रस्तावित होने से तथा वर्तमान

आबादी में वृद्धिदर को दृष्टिगत रखते हुये, देवास नगर की वर्ष–2021 एवं 2031 हेतु क्रमशः लगभग 3.90 लाख तथा 5.50 लाख जनसंख्या अनुमानित किया जाकर विकास योजना, 2031 के प्रस्ताव तैयार किये गये है ।

2.5 योजनाकाल

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

इस विकास योजना की कालावधि 2031 तक निर्धारित की गई है । विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना के प्रस्ताव जैसे मार्ग, जल प्रदाय आदि विकास योजना की कालावधि के बाद के विकास के लिये भी आधार भूत संरचना के रूप में उपयोगी रहेगे । अतः देवास विकास योजना के प्रस्तावों के संतृप्त होने तक प्रभावित रहेगें।

2.6 नगर के मुख्य कार्यकलाप

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

(अ) प्रशासनिक केन्द्र

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

(ब) व्यापार एवं वाणिज्यिक

देवास नगर राष्ट्रीय राज्य मार्ग क्रमांक–3 नये राष्ट्रीय राज्य मार्ग क्रं.–86 एवं राज्य मार्ग क्रं.–18 के संगम पर स्थित होकर पश्चिमी रेलवे एवं मध्य रेलवे से भी जुडा हुआ है। देश के प्रमुख वाणिज्यिक नगर इंदौर से निकट स्थापित होने से यह नगर व्यापार वाणिज्यिक दृष्टि से प्रमुख स्थान रखता है। यह नगर कृषि उपज,तेल बीजों तथा वनोपज का एक बडा मण्डी केन्द्र है। यहॉ पर बैंक नोट प्रेस एवं अग्रणी व्यवसायिक संस्थाओं के कार्यालय भी स्थित है।

(स) औद्योगिक केन्द्र

औद्योगिक दृष्टि से यह नगर उपयुक्त स्थान पर स्थित होने से तथा प्रदेश के इंदौर एवं उज्जैन दो प्रमुख विकासशील नगरों के निकटस्थ होने से तथा बढते

कुछ औद्योगिकरण के कारण पिछले दशकों में यह नगर प्रमुख औद्योगिक केन्द्र के रूप में सामने आया है। यहॉ स्थित औद्योगिक इकाईयों द्वारा विभिन्न प्रकार की वस्तुओं एवं रसायनों का उत्पादन किया जाता है। वर्तमान में औद्योगीकरण का स्थिरीकरण हुआ है। इसका प्रमुख कारण जल प्रदाय की कमी है। अतः इस ओर विशेष ध्यान दे कर समस्या का निराकरण करना अति– आवश्यक है।

2.7 नियोजन अवधारणा

किसी भी नगर का आकार एवं स्वरूप प्राकृतिक तथा मानवीय प्रतिरूप से प्रभावित होता है। द्वोत्र की स्थल आकृतियां पहाड,नदी,नाले,तालाब,आदि नगर के भौतिक स्वरूप को प्रभावित करते है। नगर विंध्य पहाडियों के कारण समतल पठार के उत्तरी–दक्षिणी ढाल पर चामुण्डा पहाडी के चारों ओर स्थित है।

मुंबई–आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग क्रं.–3 नगर के मध्य से गुजरने के कारण भौतिक वृद्धि हुई है। नगर का आंतरिक यातायात एवं क्षेत्रीय उपक्षेत्रीय यातायात इसी मार्ग पर होने के कारण दुर्घटनाएं एवं बाधाएं उत्पन्न होती रहती है तथा वायु प्रदूषण एवं ध्वनि प्रदूषण भी अधिक होता है। अंगीकृत विकास योजना 2011 में प्रस्तावित मुख्य मार्गो का विकास न होने के कारण इन प्रस्तावित मुख्य मार्गो के बीच का क्षेत्र अविकसित रह गया है तथा नगर का मुख्य विकास राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राजमार्ग पर ही सिमट कर रह गया है।

देवास विकास योजना 2031 की विकास अवधारणा निम्न बिन्दुओं पर आधारित हैः–

अ नगर को बहू–आयामी केन्द्र बनाना।

ब स्व–सक्षम निवेश इकाईयां मूलभूत सेवाओं एवं सुविधाओं के साथ ।

स आवासीय क्षेत्रों का कार्य केन्द्रों से सामिप्य

2.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू–आवंटन (2031)

वर्तमान कमी एवं देवास में हुये विकास एवं भविष्य की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये प्रस्तावित भू–आवंटन 2031 निर्धारित किया गया है। सारणी 2–सा–3 व्यक्त करती है कि वर्तमान भूमि उपयोगिता दर वर्ष 2012 में 8.02 हेक्टर प्रति 1000 व्यक्ति है।

औद्योगिक एवं वाणिज्यिक नगर की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुये वर्ष 2031 के लिये 11.69 हे. प्रति 1000 व्यक्ति की दर से भू–आवंटन किया गया है। उक्त प्रस्तावित भू–आवंटन सामान्य प्रकार के नगरों के भू–आवंटन से अधिक है। इसका मुख्य कारण नगर का औद्योगिक केन्द्र होना है। औद्योगिक उपयोग के अंतर्गत 2.53 हे. प्रति 1000 व्यक्ति भूमि उपयोगिता दर से प्रस्तावित किया गया है। निम्न सारणी में भूमि उपयोग वितरण दर्शाया गया है :–

देवास :— भूमि आवंटन—2031

2—सा—3

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान विकसित क्षेत्र (2012)			प्रस्तावित विकास (2031)		
		क्षेत्रफल	प्रतिशत	दर	क्षेत्रफल	प्रतिशत	दर
1	2	3	4	5	6	7	8
1	आवासीय	1205.00	51.87	4.16	2952.00	45.93	5.37
2	वाणिज्यिक	83.00	3.57	0.29	421.00	6.55	0.76
3	औद्योगिक	812.00	34.95	2.80	1390.00	21.62	2.53
4	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	153.00	6.59	0.53	263.00	4.09	0.48
5	आमोद—प्रमोद	35.00	1.51	0.12	689.00	10.72	1.25
6	यातायात एवं परिवहन	35.00	1.51	0.12	713.00	11.09	1.30
		2323.00	**100.00**	**8.02**	**6428.00**	**100.00**	**11.69**

टीपः— (1) वर्ष 2011 की जनसंख्या 2.90 लाख

(2) प्रस्तावित 2031 की जनसंख्या 5.50 लाख

स्त्रोत :— मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण ।

2.8.1 जनसंख्या वितरण

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

देवास :— जनसंख्या एवं क्षेत्रफल वितरण (निवेश इकाईवार)

2—सा—4

क्र.	निवेश इकाई	प्रस्तावित क्षेत्र (हेक्टर में)	अनुमानित जनसंख्या (2031)
1	2	3	4
1	निवेश इकाई क्रमांक—1	1929.00	1,95,000
2	निवेश इकाई क्रमांक—2	2499.00	1,47,000
3	निवेश इकाई क्रमांक—3	2000.00	208000
	योगः—	**6428.00**	**5,50,000**

2.8.2 प्रमुख कार्य केन्द्र

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

बम्बई–आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.–3 पर स्थित औद्योगिक क्षेत्र, बैंक नोट प्रेस, कृषि उपज मण्डी मध्य क्षेत्र के आस–पास स्थित शासकीय कार्यालय तथा वर्तमान नगर का वाणिज्यिक क्षेत्र, नगर के प्रमुख कार्य केन्द्र है, यह कार्य केन्द्र प्रतिदिन यातायात के दबाव को बढ़ाकर मिश्रित प्रकार का यातायात उत्पन्न करते हैं, इससे यात्रा समय में वृद्धि होती है अतः कार्य केन्द्रों को आवासीय क्षेत्रों के पास रखने के प्रस्ताव विकास योजना 2031 में दिए गय ` है ।

2.8.3 औद्योगिक क्षेत्र

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

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

देवास :–औद्योगिक क्षेत्रों

2–सा–5

क्रं.	औद्योगिक क्षेत्र का नाम	स्थापना वर्ष	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	कुल विकसित भूखण्ड
1	2	3	4	5
1.	औद्योगिक क्षेत्र क्र.–1 बम्बई–आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.–3	1973	215.00	119
2.	औद्योगिक क्षेत्र क्र.–2 बम्बई–आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.–3	1975	182.50	139
3.	औद्योगिक क्षेत्र क्र.–3 बम्बई–आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.–3	1982–83	103.18	101
4.	औद्योगिक क्षेत्र उज्जैन मार्ग	1965	20.02	45
5.	औद्योगिक क्षेत्र सिया लेदर काम्पलेक्स राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.–3	1978	2078	69

स्त्रोंतः– जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र देवास ।

इसके अतिरिक्त मेसर्स चामुण्डा स्टेण्डर्ड मि.लि. बालगढ़ मेसर्स गजरा गियर्स लि. स्टेशन रोड, मेसर्स किर्लोस्कर ब्रदर्स लि. बैंक नोट प्रेस, मेसर्स एस. गियर्स, मेसर्स स्टील ट्यूब्स ऑफ इण्डिया ग्राम कालूखेडी मेसर्स एस.पी.आई. बायप्लस ट्यूब प्रा.लि. कालूखेड़ी मेसर्स एस.टी.आई.सी.आर रेाल्स मिल कालूखेड़ी मेसर्स हिन्द सिन्थेटिक ग्राम कलमा, मेसर्स अल्पाईन बायेटेक लि. ग्राम सिया, मेसर्स एम.पी.ग्लायकेन लि. ग्राम बिलावली कुछ ऐसे प्रमुख उद्योग है जो कि औद्योगिक क्षेत्रों के बाहर निजी स्वामित्व की भूमियों पर कार्यरत हैं । उपरोक्त सारणी से यह ज्ञात होता है कि वर्ष 1973 के पश्चात् मुख्य रूप से बम्बई–आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित औद्योगिक क्षेत्रों में भूखंडों की उपलब्धता रही है । वर्तमान में कार्यरत विभिन्न प्रकार के उद्योग लगभग 21000 श्रमिकों को रोजगार प्रदान कर रहे हैं । विकास योजना 2031 में औद्योगिक उपयोग हेतु 1390.00 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इसमें भोपाल रोड पर निवेश क्षेत्र से लगे ग्राम खटंबा में ट्रेक्टर निर्माण कारखाना प्रस्तावित होने से तथा इसकी सहयोगी औद्योगिक इकाईयां उद्योग स्थल के निकट ही स्थापित होंगी, इसी दृष्टि से निवेश क्षेत्र में ग्राम जैतपुरा में नवीन प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र भी सम्मिलित है।

2.8.4 वाणिज्कि क्षेत्र

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

1 मध्य क्षेत्र को ''नगर केन्द्र'' जैसा ही अपना स्वरूप रखने का है ।

2 उपयुक्त स्थलों पर पदानुक्रमिक दुकान केन्द्रों का प्रस्ताव किया गया हैं, ताकि वर्तमान में नगर पर बढ़ते हुये दबाव एवं इससे आगे–आगे आवासीय उपयोंगों को वाणिज्यिक में परिवर्तन को कम किया जा सके ।

3 भूमि उपयोग एवं यातयात समस्या उत्पन्न करने वाले थोक व्यापार एवं अक्षम उपयोगों का पुनर्वास, देवास विकास योजना 2031 में थोक एवं फुटकर बाजार के प्रस्ताव तैयार किये गए है ।

अ फुटकर वाणिज्कि क्षेत्र

पंच–स्तरीय फुटकर वाणिज्कि क्षेत्र उपयुक्त स्थल पर प्रस्तावित किये गये है

1. मध्य क्षेत्र को केन्द्र मानकर नगर केन्द्र का प्रमुख मार्गो पर विस्तार
2. सभी निवेश इकाईयों में निवेश इकाई केन्द्र
3. खण्ड स्तर पर दुकान केन्द्र
   अन्य दो स्तरीय दुकान–कारोबर क्षेत्र, उप–खण्ड एवं सुलभ दुकानें योजना प्रस्ताव में नही दिखाये गये है ।

ब. थोक वाणिज्कि क्षेत्र

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

प्रस्तावित योजना में वाणिज्यिक उपयोग के अधीन 421.0 हेक्टयर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो वर्तमान वाणिज्कि क्षेत्र को भी सम्मिलित करती है । प्रस्तावित वाणिज्कि क्षेत्रों का विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है :–

देवास :– वाणिज्यिक कार्य केन्द्र

2–सा–6

क.	विवरण	स्थिति	क्षेत्रफल हेक्टेयर में
1	**2**	**3**	**4**
1	थोक एवं विशिष्ट बाजार (शाजापुर मार्ग के दक्षिण–पूर्व की ओर बायपास से लगकर)	निवेश इकाई कं.1	23.00
2	शीतगृह गोदाम एवं भण्डारगृह (शाजापुर मार्ग के उत्तर–पश्चिम की ओर बायपास के संगम पर)	निवेश इकाई कं.3	15.00
3	मण्डियॉः अ–अनाज एवं किराना मण्डी	निवेश इकाई कं.1 एवं 3	28.00
	ब– पशु बाजार एवं घास मण्डी (राजोदा मार्ग एवं बायपास के संगम पर)	निवेश इकाई कं.1	5.00
	स– सब्जी मण्डी एवं फल बाजार (राजोदा मार्ग एवं बायपास के संगम पर)	निवश इकाई कं.1	6.00
	द– लोहा मण्डी (शाजापुर मार्ग के उत्तर–पश्चिम की ओर बायपास के संगम पर)	निवेश इकाई कं.3	5.00
	इ– भवन निर्माण सामग्री (शाजापुर मार्ग के उत्तर–पश्चिम की ओर बायपास के संगम पर)	निवेश इकाई कं.3	10.00
	प–कबाड़ी बाजार (शाजापुर मार्ग के उत्तर–पश्चिम की ओर बायपास के संगम पर)	निवेश इकाई कं.3	5.00
	फ–मिनीसुपर कॉरिडोर (एम.आर.–10 पर)	निवेश इकाई कं.2	190.00

क.	विवरण	स्थिति	क्षेत्रफल

			हेक्टेयर में
1	**2**	**3**	**4**
4	वर्गीकृत बाजार अ–यातायात नगर एवं मैकेनिक नगर.(ग्राम रसूलपुर में ए.बी.मार्ग एवं बाय–पास के संगम पर)	निवेश इकाई कं.2	10
	ब–मिनी यातायात नगर (शाजापुर मार्ग के उत्तर–पश्चिम की ओर बायपास के संगम पर)	निवेश इकाई कं.3	5.00
5	फुटकर दुकान केन्द्र अ– नगर स्तर पर	मध्य क्षेत्र एवं उसके आस–पास में विस्तार	30.00
	ब– निवेश इकाई स्तर पर	निवेश इकाई में	25.00
	स–खण्ड स्तर पर	प्रत्येक खण्ड में	23.00
	योग		162

स्त्रोंत–नगर तथा ग्राम निवेश

सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र के कियान्वयन का वर्णन अध्याय–1 में किया जा चुका है। प्रस्तावित योजना में सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग के अन्तर्गत 263.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है जो वर्तमान सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र को भी सम्मिलित करती है । प्रस्तावित क्षेत्र का विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है ।

देवास :– सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

2–सा–7

क.	विवरण	स्थिति	क्षेत्रफल हेक्टेयर में
1	2	3	4
1	प्राशासकीय कार्यालय	निवेश इकाई **कं.1**	30.00
2	टाऊन हाल	निवेश इकाई **कं.1**	1.50
3	आर्ट गेलेरी एवं म्युजियम	निवेश इकाई **कं.1**	1.00
4	सिटी क्लब	निवेश इकाई **कं.1**	1.00
5	लायब्रेरी	निवेश इकाई **कं.1**	1.00
6	ऑडिटोरियम	निवेश इकाई **कं.1**	1.50
7	सामान्य कालेज	निवेश इकाई **कं.1**	20.00
8	निवेश इकाई स्तर	——	49.50
		योग	106.00

स्त्रोंत–नगर तथा ग्राम निवेश

नोट– वर्तमान जिला अस्पताल मेटरनिटी सुविधा सहित वर्ष 2031 तक की आवश्यकता की पूर्ति करेगा ।

2.9 आवास

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

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

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

2.9.1 गंदी बस्ती

मूलभूत आवश्यकताओं एवं सुविधा रहित समाज के अनौपचारिक मजदूर वर्ग की बसाहट गन्दी बस्ती के नाम से पहचानी जाती है । देवास नगर में गन्दी बस्तियों की संख्या 81 है इनमें लगभग 1,30,000 व्यक्ति निवासित है । इस प्रकार गंदी बस्ती में निवास कर रही जनसंख्या देवास नगर की कुल जनसंख्या का लगभग 44.8 प्रतिशत है, गंदी बस्ती क्षेत्र में लगभग 7600 झुग्गी झोपड़ियां स्थित हैं जिसमें लगभग 42,000 व्यक्ति निवासरत है ।

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

देवास :– गंदी बस्ती

2–सा–8

क्र	गंदी बस्ती	संख्या	जनसंख्या (लाख में)	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
1	2	3	4	5
1	अधिसूचित बस्तियां	36	93550	93.69
2	नगर निगम द्वारा प्रस्तावित	45	36450	36.31
	योग	81	1,30,000	130.00

स्त्रास्त्रोत –जिलाध्यक्ष कार्यालय एवं नगर पालिक निगम, देवास

उपरोक्त गंदी बस्ती क्षेत्रों का पर्यावरण सुधार एवं उन्नयन किया जाकर मूल–भूत सेवा सुविधाओं एवं अधोसंरचना का विकास किया जाना प्रस्तावित है ।

2.9.2 आवास इकाईयों की कमी

समाजिक एवं आर्थिक परिवर्तनों के फलस्वरूप भविष्य में संयुक्त परिवार का विभक्तिकरण सम्भावित है जनगणना 2011 के अनुसार देवास नगर निगम क्षेत्र में 56862 परिवार 54717 आवासों में निवासित है । इस आधार पर औसत परिवार आकार 5.10 व्यक्तियों का आता है, जबकि प्रति आवास निवासित व्यक्तियों की औसत संख्या 5.30 आती है । प्रत्योक परिवार को एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता के मान से 2145 आवासों की कमी परिलक्षित होती है ।

नगर में 7600 झुग्गी–झोपड़ियॉ, गन्दी बस्ती क्षेत्रों में पाई गई हैं, जिसमें से 90 प्रतिशत के पुर्ननिर्माण की आवश्यकता अनुभव की गई है । उपरोक्त के अलावा विभाग द्वारा किये गये सर्वेक्षण के आधार पर 11000 जीर्ण–शीर्ण एवं कच्चे आवास नगर मे पाये गये, जिनमें से 80 प्रतिशत आवासों के पुनर्निर्माण की आवश्यकता प्रतिपादित होती है । उक्त के आधार पर वर्तमान में आवासों की कमी का आंकलन निम्न सारणी में दर्शाया गया है :–

देवास :– आवासों की कमी

2–सा–9

क्र.	**विवरण**	**रहवासी इकाई आवासों की कमी**		
		कुल	**पुर्नस्थापना का प्रतिशत**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1	वर्ष 2012 तक की कमी	–	–	2145
2	जीर्ण–शीर्ण एवं कच्चे आवास	11000	80 %	8800
3	झुग्गी–झोपड़ी	7600	90 %	6840
	योग	**–**	**–**	**17785**

उपरोक्तानुसार वर्तमान में देवास नगर में लगभग 17785 आवासों की कमी का आंकलन किया गया है, वर्ष 2031 की अनुमानित जनसंख्या के लिए आवासों की आवश्यकता एवं अतिरिक्त परिवारों का अनुमान निम्न सारणी में दर्शाया गया है :–

देवास :– अनुमानित परिवार आवास आवश्यकता–2031

2–सा–10

क्रं.	**विवरण**	**नवीन आवास इकाईयों की आवश्यकता**
01	02	03
1.	औसत परिवार 5.0	92215

नोटः– वर्ष 2031 की आंकलित जनसंख्या 5.50 लाख के आधार पर 92215 आवास इकाईयों की आवश्यकता होगी।

2.10 नीति–पहल क्षेत्र

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

(क) भूमि विकास को बढ़ावा देने हेतु सार्वजनिक अभिकरणों को गतिशील एवं समन्वित करना आवश्यक होगा. भूमि विकास के लिए राज्य शासन की नीतियों पर आधारित भू–स्वामियों, भूमि विकासकर्ताओं, समुदायिक समूह एवं हितग्राहियों की भागीदारी आवश्यक है ।

(ख) नगर स्तर की अधोसंरचना एवं सार्वजनिक सुविधाओं के विकास के लिए भूमि तथा अन्य संसाधनों का राज्य भाासन द्वारा स्वीकृत नीति के तहत निर्धारण ।

(ग) निजी संस्थाओं एवं सामुदायिक संस्थाओं द्वारा भूमि के विकास में किये जा रहे प्रयत्नों को बढ़ावा देना ।

(घ) भूमि के पुनर्उपयोग को सम्मिलित करते हुये आवास हेतु भूमि की सरल/सतत् आपूर्ति बनाये रखने हेतु नीतियों को बढ़ावा देना ।

(ङ) रहवास हेतु नियोजन एवं विकास के मापदण्डों का पुनर्विलोकन (घनत्व, आच्छादित क्षेत्र, सीमांत खुला क्षेत्र,फर्शी क्षेत्राानुपात, भूमि विभाजक मापदण्ड) जिससे भूमि विकास एवं रहवासी निर्माण में जलवायु, ऊर्जा उपयोग में कमी, भूमि उपयोग दक्षता एवं लागत अनुकूलन के लक्ष्य की प्राप्ति हो ।

(च) सामुदायिक संस्थागत प्रयासों द्वारा वर्तमान रहवासी क्षेत्रों में अधोसंरचना के उन्नयन की नीति ।

(ज) नियोजन एवं विकास अनुज्ञा की प्रक्रिया का सरलीकरण

2.11 आवासीय क्षेत्रों का नियोजन एवं रूपांकन

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

(अ) आवासीय घनत्व एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात

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

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

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर वर्तमान नगर निगम वार्ड अनुसार जनसंख्या घनत्वता फर्शी क्षेत्र अनुपात निम्नानुसार प्रस्तावित किया गया है :–

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

देवास :–प्रस्तावित फर्शी क्षेत्रानुपात (आवासीय क्षेत्र)

2–सा–11

वार्ड क्र.	वार्ड का नाम	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	**2**	**3**
1	बिलावली वार्ड	1.00
2	जेतपुरा वार्ड	1.00
3	बी.एन.पी. वार्ड	0.75
4	कालूखेड़ी वार्ड	1.00
5	नौसेराबाद वार्ड	1.00
6	इटावा वार्ड	1.25

वार्ड क्र.	वार्ड का नाम	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3
7	विजय नगर वार्ड	1.25
8	मेंढकी वार्ड	1.00
9	वीराखेड़ी वार्ड	0.75
10	अमौना वार्ड	0.75
11	संजय नगर वार्ड	0.75
12	रसूलपुर वार्ड	1.25
13	बावडिया वार्ड	1.25
14	जवाहर वार्ड	1.25
15	कलानीबाग वार्ड	1.25
16	चामुण्डा कालोनी वार्ड	1.25
17	मोती बंगला वार्ड	1.50
18	अ.स.पटवर्धन वार्ड	1.50
19	नई आबादी वार्ड	1.50
20	गुरूनाानक वार्ड	1.25
21	कर्मचारी कालोनी वार्ड	1.50
22	मोतीलाल नेहरू वार्ड	1.50
23	शिवाजी वार्ड	1.25
24	आदर्श नगर वार्ड	1.00
25	राधागंज वार्ड	1.25
26	महात्मागांधी वार्ड	1.25
27	लक्ष्मीबाई वार्ड	1.25
28	डॉ. अम्बेडकर वार्ड	1.50
29	भवानी सागर वार्ड	1.50
30	ललबहादुर शास्त्री वार्ड	1.50
31	जीवाजी वार्ड	1.50
32	बजरंगपुरा वार्ड	1.50
33	सरदार पटेल वार्ड	1.50
34	सुभाष वार्ड	1.50

वार्ड क्र.	वार्ड का नाम	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3
35	तुकोगंज वार्ड	1.50
36	मोहसीनपुरा वार्ड	1.50
37	रेदास वार्ड	1.00
38	रज्जब अली वार्ड	0.75
39	भेरूगढ़ वार्ड	1.00
40	खारी बावड़ी वार्ड	1.00
41	शांतिपुरा वार्ड	1.00
42	शंकरगढ वार्ड	1.00
43	बालगढ़ वार्ड	1.00
44	पालनगर वार्ड	0.75
45	नागदा वार्ड	0.75

(ब) अनौपचारिक सेक्टर

रोजगार की तलाश में अथवा आर्थिक उन्नती के लिये आशान्वित बेरोजगार या सीमित रूप से रोजगार से जुड़े कर्मी अनौपचारिक वर्ग का निर्माण करते है । यह वर्ग बहुत कम अधोसंरचना एवं नगरीय स्थल की अपेक्षा रखता है, लेकिन नगर के आर्थिक गतिविधियों में इस वर्ग की महत्वपूर्ण भूमिका होती है । आवासीय क्षेत्रों के लिये यह सेवा से संबंध व्यक्ति की भांति भी कार्यरत रहते है ।

अनौपचारिक वर्ग के लोग प्रमुख कार्य केन्द्रों एवं बड़े आवास समूहों के समीपस्थ क्षेत्रों में योजनाबद्ध ढंग से निवास करते हैं, चूंकि यह वर्ग नगर की आर्थिक गतिविधियों एवं विकास में महत्वपूर्ण भूमिका का निर्वहन करता है, अतएव विकास योजना में अनौपचारिक वर्ग के साथ–साथ अनौपचारिक वर्ग के लिये भवन निर्माण एवं आर्थिक गतिविधयॉ रूपरेखा/योजना तैयार करते समय अनौपचारिक वर्ग के साथ–साथ अनौपचारिक वर्ग के लिये भवन निर्माण एवं आर्थिक गतिविधयॉ समाहित करने की नीति अपनाई गई है, अनौपचारिक वर्ग के व्यापारिक एवं विभिन्न प्रकार के उपयोग परिक्षेत्रों, जिसमें निम्नांकित सम्मिलित हैं, को नियोजन, विकास में समाहित एवं सम्मिलित करने हेतु प्रस्तावित किया गया है ।

- सामान्य वाणिज्यिक क्षेत्र में सेवा प्रदान करने हेतु फुटकर दुकानों, खण्डस्तरीय दुकानों, एवं सुलभ दुकान केन्द्र का प्रावधान ।
- सेवा संबंधी थोक व्यापार, माल लदान व उतारने के लिए प्रावधान ।
- संस्थागत क्षेत्रों, आमोद–प्रमोंद स्थलों, उद्यान औद्योगिक क्षेत्रों एवं यातायात अवसान केन्द्रों के पास खाद्यानों इत्यादि सेवा संबंधी दुकानों का प्रावधान
- आवासीय क्षेत्रों के पास सेवा क्षेत्रों की स्थापनाएं ।
- निर्माण स्थलों के समीपस्थ आवागमन एवं रहवास की व्यवस्था का प्रावधान ।

देवासः अनौपचारिक वर्ग हेतु प्रावधान

2—सा—12

क0	विवरण	मानक
01	02	03
1.	फुटकर व्यापार —सेक्टर केन्द्र —सुविधा दुकानें	प्रति 10 औद्योगिक / दुकानों पर 3 से 4 इकाईयां
2.	शासकीय एवं व्यवसायिक कार्यालय	प्रति 1000 कर्मचारियों पर 5 से 6 इकाईयां
3.	थोक एवं ट्रांसपोर्ट नगर	10 औपचारिक दुकानेां पर 3 से 4 इकाईयां
4.	अस्पताल	प्रति 100 बिस्तरों पर 3 से 4 इकाईयां
5.	बस टर्मिनल	2 बस पर 1 इकाई
6.	विद्यालय प्राथमिक	3 से 4 इकाईयां
7.	माध्यमिक / उच्चतर माध्यमिक	5 से 6 इकाईयां
8.	बगीचे / डिस्ट्रीक्ट पार्क / हुड पार्क	प्रमुख प्रवेश द्वार पर 8 से 10 इकाईयां
9.	आवासीय	1 इकाई / 1000 जनसंख्या पर
10.	औद्योगिक	प्रति 1000 रोजगार पर 5 से 6 इकाईयां
11.	रेल्वे स्टेशन	परियोजना बनाते समय सर्वेक्षण के आधार पर

नोटः— एक इकाई का आकार 2.5 से 5 वर्गमीटर।

2.12 निवेश इकाई

निवेश क्षेत्र को तीन निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया है । प्रत्येक निवेश इकाई में वर्तमान एवं प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र के साथ—साथ गैर नगरीय भूमि / कृषि क्षेत्र भी शामिल है ।

2.13 नगरीय ग्राम

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

2.14 असंगत भूमि उपयोग

देवास विकास योजना 2031 में अधिक कोलाहल उत्पन्न करने वाले क्षेत्र के साथ—साथ सामान उतारने—चढ़ाने की सुविधा से रहित भीड़—भाड़ एवं पहुंच विहीनता के कारण कार्यशीलता में अक्षमता वाले कुछ उपयोगों को उनके वर्तमान स्थल से स्थानांतरित करने का प्रस्ताव निम्न सारणी अनुसार पुनः प्रस्तावित है :—

देवास :– भूमि उपयोग का पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का विकास

2–सा–13

क	वर्तमान उपयोग	वर्तमान	प्रस्तावित स्थान	रिक्त होने पर उपयोग
1	2	3	4	5
1	दाल एवं तेल मिल	सरदार पटेल मार्ग, एम.जी. मार्ग स्टेशन मार्ग (फतेहसिंह मार्ग)	निवेश इकाई क –2	आवासीय
2	पशु बाजार	स्टेशन मार्ग, ओलंपिक ग्राउंड	निवेश इकाई क –1	मार्ग एवं खेल का मैदान
3	घास की फुटकर दुकानें	उज्जैन मार्ग एवं ईदगाह मार्ग,एवं अन्य मार्गो पर	निवेश इकाई क–1	मार्ग विस्तार पार्किंग एवं खुला सलि
4	आरा मशीने	स्टेशन मार्ग, ए.बी. मार्ग एवं उज्जैन मार्ग	निवेश इकाई क–2	वाणिज्यिक एवं मार्ग विस्तार
5	चामुण्डा टेकरी	टेकरी के नीचे चारों ओर स्थित अवैध विकास/निर्माण	निवेश इकाई क–1,2,3	वृक्षारोपण एवं दोनों चढाई के मार्ग पर पार्किंग
6	बस स्टेण्ड	ए.बी.रोड	निवेश इकाई क–1	नगर बस स्थानक निजी बस स्थानक एवं पार्किंग
7	समस्त–असंगत दुकाने मार्केट	मध्यक्षेत्र में स्थित	निवेश इकाई क–1	वाणिज्यिक/मार्ग
8	ट्रक स्थानक एवं गैरेज	ए.बी.मार्ग, उज्जैन मार्ग, भोपाल मार्ग, स्टेशन मार्ग एवं अन्य मार्गो पर स्थित	निवेश इकाई क–2 एवं 3	मार्ग विस्तार एवं वाणिज्यिक
9	गोदाम	डाकघर के पीछे	निवेश इकाई क–3	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक
10	सब्जी/फल की फुटकर दुकानें	शालिनी मार्ग जेल मार्ग एवं अन्य मार्ग पर स्थित	निवेश इकाई क–1	मार्ग

क	वर्तमान उपयोग	वर्तमान	प्रस्तावित स्थान	रिक्त होने पर उपयोग
1	2	3	4	5
11	सब्जी मंडी / फल की दुकाने	नावेल्टी चौराहा ईदगाह, जय प्रकाश मार्ग	निवेश इकाई क–1 (खारी बाबड़ी रोड स्थित पुरानी उपजेल की भूमि पर)	पार्किंग / खुला मार्ग
12	लोहा मण्डी	जयप्रकाश मार्ग (तीन बत्ती तिराहा तक)	निवेश इकाई क–3	वाणिज्यिक
13	भवन सामग्री की दुकानें	ए.बी.मार्ग, उज्जैन मार्ग, स्टेशन मार्ग, जय प्रकाश मार्ग एवं अन्य मार्ग	निवेश इकाई क–3	वाणिज्यिक / मार्ग
14	कबाड़ी दुकाने / बाजार	चूड़ी बाखल मार्ग तथा नगर के अन्य मार्गो पर स्थित	निवेश इकाई क–3	वाणिज्यिक / मार्ग
15	मछली एवं मटन मार्केट	मध्य क्षेत्र में स्थित	निवेश इकाई क–1	वाणिज्यिक / मार्ग

2.15 आमोद–प्रमोद

आमोद–प्रमोद सदैव मानव जीवन का अंग रहा है । खुले स्थान, उद्यान एवं बगीचे आदि नगरीय जीवन के लिए आवश्यक है, जिनके सहारे नगर प्राणवायु, अर्थात् परिपुष्ट स्वास्थ्य ग्रहण करता है। सड़क के किनारे एवं विकसित विभिन्न क्षेत्रों के मध्य हरित पट्टी निर्मित करने का प्रस्ताव है । इसी के साथ–साथ जल स्त्रोतो के किनारे भी वृक्षारोपण प्रस्तावित है। विकास योजना–2031 में इस उपयोग के अंतर्गत 689.0 हेक्टयर क्षेत्र का प्रावधान किया गया है ।

1. स्थानीय खुला क्षेत्र तंत्र

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

2. नगर स्तरीय उद्यान, दर्शनार्थ एवं पिकनिक स्थल

नगर के आबादी क्षेत्र के अंतर्गत जिला चिकित्सालय के सामने मल्हार स्मृति उद्यान स्थित है । इसके अतिरिक्त निवेश ईकाई कं.–1 एवं 3 में 24 हेक्टेयर क्षेत्र में नगर स्तरीय उद्यान प्रस्तावित किये गये है । नगर में स्थित चामुण्डा टेकरी की पिकनिक एवं दर्शनीय स्थल के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है । चामुण्डा टेकरी पर स्थित मंदिर समूह के भू–दृश्यीकरण के साथ पिकनिक स्थान के रूप में विकसित करना प्रस्तावित है । अतः टेकरी का कटाव रोकने हेतु यहां सघन वृक्षारोपण किया जाना भी प्रस्तावित है ।

3. कीडांगन/खेल परिसर

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

4 क्षेत्रीय उद्यान

निवेश इकाई कं.3 में ग्राम बिलावली के तालाब के पास 40 हेक्टर क्षेत्र क्षेत्रीय उद्यान हेतु प्रस्तावित है। इससे लगकर बिलावली शंकर मंदिर स्थित है जो कि नगर का एक प्राचीनतम ऐतिहासिक मंदिर है।

5 मेला ग्राउण्ड एवं प्रदर्शनी स्थल

भोपाल मार्ग पर ओलंपिक ग्राउण्ड से लगकर निवेश इकाई कं0 3 में 3.80 हेक्टर क्षेत्र में मेला ग्राउण्ड एवं प्रदर्शनी स्थल प्रस्तावित है। वर्तमान में उक्त प्रस्तावित स्थल के समीप भोपाल चौराहे पर स्थित पार्क एवं मीना बाजार की भूमि पर प्रतिवर्ष नवरात्रि में भव्य मेले एवं प्रदर्शनी का आयोजन होता है।

6 कब्रिस्तान एवं श्मशान

ग्रामीण परिक्षेत्र में स्थित कब्रिस्तान एवं श्मशान यथावत रहेगे। वर्तमान में निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत कार्यशील कब्रिस्तान एवं श्मशान को कायम रखने का प्रस्ताव है। जब तक कि जन सामान्य की मांग पर उचित कारण से कही अन्यत्र विस्थापित कर दिये जाने की स्थिति न बने, कब्रिस्तान एवं श्मशान घाट,आमोद–प्रमोद, पार्क उपयोग को छोडकर अन्य समस्त उपयागों के अन्तर्गत अनुज्ञेय होगें किन्तु इनके स्थल का चयन जन सामान्य की मांग पर कलेक्टर एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा।

7 डेरी फार्म/कुक्कुट पालन

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

8 धोबी घाट

विकासयोजना 2011 में नाग धाम नाले पर धोबी घाट प्रस्तावित था, को पुनरिक्षित विकास योजना–2031 में भी पुनः उसी स्थल पर प्रस्तावित किया गया है। इसके अलावा संगठित रूप से प्रत्येक निवेश इकाई में धोबी घाट स्थापित करना प्रस्तावित है, जहॉ नल द्वारा जल प्रदाय होगा इस संबंध में विस्तृत विवरण परिक्षेत्रीक योजनाओं में किया जावेगा।

9 जलस्त्रोतों के विकास एवं संरक्षण प्रस्ताव

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

देवास :– देवास जलाशयों का विकास

2–सा–14

क्रं.	तालाब का नाम	विकास योजना 2011 के प्रस्ताव	क्रियान्वयन स्थिति	विकास योजना 2021 में प्रस्ताव
1	2	3	4	5
1	मीठा तालाब	सौन्दर्यीकरण एवं आमोद–प्रमोद	अर्द्ध विकसित	सौन्दर्यीकरण आमोद – प्रमोद एवं गहरीकरण
2	बिलावली तालाब	–''–	–''–	–''–
3	मेढकी तालाब	–''–	–''–	–''–
4	बाम्हण खेडी तालाब	–''–	–''–	–''–

2.16 मध्य क्षेत्र

विकास योजना 2031 में मध्य क्षेत्र की सीमाओ को विकास योजना 2011 के अनुसार यथावत रखा गया है।

मध्य क्षेत्र के क्रियान्वयन स्तर का वर्णन अध्याय 1 में समग्र विवरण के साथ किया गया हैं यातायात से संबंधित प्रस्तावों का क्रियान्वयन नहीं हुआ हें वहीं दूसरी ओर वाणिज्यिक गतिविधियां मध्य क्षेत्र में ओर सघन हो गई है। जिन मार्गो को वाणिज्यिक मार्ग

नहीं दर्शाया गया था वे भी वाणिज्यिक रूप में परिवर्तित हो गये है। इसी प्रकार मध्य क्षेत्र की जनसंख्या अतिरिक्त आवास बन जाने से बढी है। यातायात को बढाने वाले कार्य केन्द्र जिनको मध्य क्षेत्र से भी स्थानांतरित करना था वे यथावत कार्यरत हैं।

अतः विकास येाजना 2031 में मध्य क्षेत्र के प्रस्ताव व्यवहारिक दृष्टिकोण एवं क्रियान्वयन की कठिनाईयों को भी ध्यान में रख कर तैयार किये गये है। जिनका विवरण निम्नानुसार है :–

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

यातायात के प्रस्ताव

विकास योजना 2011 में वर्णित प्रस्ताव निम्न मार्ग श्रेणी पर आधारित था।

- परिधि वृतीय मार्ग
- जोड मार्ग
- पहुंच मार्ग
- पदयात्री मार्ग

मध्य क्षेत्र के प्रस्ताव के क्रियान्वयन स्तर का अध्ययन यह दर्शाता है कि कोई भी मार्ग विकास योजना 2011 के प्रस्तावों के अनुसार नहीं बन सका। यातायात के लिए तैयार की गई मूलभूत अवधारणा जो देवास विकास योजना 2011 के लिए थी, आज के संदर्भ में भी उपयुक्त है। मार्गो के चौडीकरण के प्रस्ताव पुनरिक्षित विकास योजना–2031 में यथावत प्रस्तावित है।

देवास :– मध्य क्षेत्र के मार्गो की प्रस्तावित चौडाई

2–सा–15

क्रं.	मार्ग का नाम	वर्तमान चौडाई (मी मे)	प्रस्तावित चौडाई (मी मे)
1	2	3	4
1	भगतसिंह मार्ग	09–14	15–18
2	सरदार पटेल मार्ग	06–12	09–12
3	सुतार बाखल मार्ग	08–12	09–12

क्रं.	मार्ग का नाम	वर्तमान चौडाई (मी मे)	प्रस्तावित चौडाई (मी मे)
1	**2**	**3**	**4**
4	ईदगाह मार्ग	08—18	09—18
5	शुक्रवारिया हाट मार्ग (हैबतराय मार्ग)	4—13	7.5—15
6	जय प्रकाश मार्ग (पीठा मार्ग)	10—15	12—15
7	चूडी बाखल	7—10	9—12
8	चन्द्रशेखर मार्ग	7—10	9—12
9	बहादुरशाह मार्ग	12—18	12—18
10	बिजिया मार्ग (भवानी सागर)	6—14	9—15
11	शालिनी मार्ग	6—14	12—15
12	जेल मार्ग	6—10	9—12
13	रज्जब अली मार्ग	6—10	9—12
14	लक्ष्मीबाई मार्ग	12—18	15—18
15	महात्मागांधी मार्ग(सरदार पटेल मार्ग से सुभाष चौक तक)	6—12	12—15
16	लाला लाजपत राय मार्ग	8—12	12—15
17	बडा बाजार मार्ग	4—15	9—15
18	तुकोगंज मार्ग	6—13	12—15
19	कवि कालिदास मार्ग	7.5—11	9—12
20	भवानी सागर क्रं.—1 मार्ग	5—8	6—9
21	भवानी सागर क्रं.—2,3,4,5 मार्ग	8—12	9—12
22	खारी बावडी मार्ग	5—12	9—12
23	कृष्णापुरा मार्ग	9	9
24	विक्रम मार्ग	9	9
25	रघुनाथपुरा मार्ग	9—12	9—12

टीपः—

1 एक चौराहे से दूसरे चौराहे तक बिल्डिंग लाईन कायम रखने हेतु प्रस्तावित मार्ग चौडाई में आंशित परिवर्तन किया जा सकता है।

2 जहॉ मार्गो की चौडाई उपरोक्त सारणी में प्रस्तावित चौडाई से अधिक उपलब्ध होगी वहॉ उपलब्ध चौडाई यथावत रखी जावेगी, उसका उपयोग पार्किंग हेतु किया जावेगा।

2 पार्किंग हेतु प्रस्ताव–

मध्य क्षेत्र में व्यवस्थित पार्किंग व्यवस्था का पूर्णतः अभाव है। महात्मा गांधी मार्ग, शालिनी मार्ग,तुकोगंज मार्ग कवि कालिदास मार्ग,हेवतराय मार्ग आदि मार्गो पर अव्यवस्थित रूप से की गई पार्किंग से यातायात समस्या उत्पन्न होती रहती है। और इस क्षेत्र के यातयात को प्रभावित करती है, इसलिये मध्यक्षेत्र के लिए निम्न स्थानों पर पार्किंग की व्यवस्था की गई हैः–

- जामा मस्जिद
- पुराना बस स्टेण्ड
- अहिंसा भवन (शालीनी मार्ग पर खुला क्षेत्र)

शालीनी मार्ग पर वर्तमान में सब्जी एवं फल की फुटकर दुकानें तथा हाथ ठेले खड़े होने के कारण यातायात में बहुत अधिक बाधा उत्पन्न होती है । असंगत भूमि उपयोगों क पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि के विकास की तालिका 2–सा–13 में मार्ग एवं चौराहे पर स्थित सब्जी/फल की फुटकर दुकानों को खारी बावड़ी स्थित पुरानी जेल की भूमि तथा शालिनी मार्ग के समीप स्थित जेल विभाग की भूमि पर विस्थापित किया जाना प्रस्तावित है । विस्थापन के पश्चात् उपलब्ध रिक्त भूमि एवं मार्ग को पार्किंग एवं मार्ग के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है ।

1. प्रस्तावित भूमि उपयोग

मध्य क्षेत्र मुख्यतः मिश्रित भूमि उपयोग पर आधारित है, अतः इसे यथावत रखा जावेगा । केवल असंगत भूमि उपयोगों की ही पुनर्स्थापना प्रस्तावित की गई है । वाणिज्यिक भूमि उपयोग अब और अधिक प्रस्तावित किया जाना वांछित नही होगा । मटन मार्केट एवं फिश मार्केट को मध्य क्षेत्र से स्थानांतरित कर निवेश क्षेत्र अंतर्गत कृषि भू–उपयोग अंतर्गत जिला कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित जिला स्तरीय पर्यवेक्षण समिति की अनुशंसा पर विकसित किया जा सकेगा।
प्रस्तावित वाणिज्यिक मार्गो की सूची निम्नानुसार है :–

(अ) वाणिज्यिक मार्ग

1 विजिया एवं शालनी मार्ग (ए.बी.मार्ग से बड़ा बाजार मार्ग तक)

2 तुकोगंज मार्ग

3 कवि कालिदास मार्ग

4 जय प्रकाश मार्ग (पीठा मार्ग)

5 शुक्रवारिया हाट मार्ग (ए.बी मार्ग से लाला लाजपत राय मार्ग तक)

6 बहादुरशाह मार्ग

7 महात्मागांधी मार्ग

8 ए.बी मार्ग

9 ईदगाह मार्ग

10 सुतार बाखल मार्ग

11 चूडी बाखल मार्ग

12 चन्द्रशेखर आजाद मार्ग

13 ईदगाह मार्ग से पुराना बस स्टेण्ड तक ।

ब वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग (मध्य क्षेत्र में स्थित)

1. बडा बाजार मार्ग आजाद मार्ग बग्गी खाना से सीनियर पेलेस तक
2. मील मार्ग (ए. बी.मार्ग से मध्यक्षेत्र की सीमा तक)
3. रज्जब अली मार्ग

स. वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग (मध्य क्षेत्र के अतिरिक्त)

1. स्टेशन मार्ग
2. उज्जैन मार्ग
3. मोती बंगला मार्ग
4. ए.बी मार्ग (कृषि उपज मंडी से जिला न्यायालय तक)
5. स्टेशन चौराहे से होमगार्ड परिसर तक
6. राधागंज मार्ग
7. लक्ष्मीबाई मार्ग(ए.बी.मार्ग से तुकोगंज मार्ग संगम तक)
8. मेण्डीक मार्ग (सिविल लाईन इंदिरा प्रतिमा चौराहे से मेढ़की मार्ग के पुराने वाटर वर्क्स तक)

द. मध्य क्षेत्र के अतिरिक्त वाणिज्यिक मार्गो की सूची

9. भोपाल मार्ग एंव ए.बी. मार्ग
10. बालगढ़ मार्ग (मीरा बावड़ी से भोले नाथ रोड़ तक)

4. आवासीय

मध्यक्षेत्र, संकरी गलियों एवं अपर्याप्त अधोसंरचना के कारण समस्याग्रस्त है. अतः इन क्षेत्रों के धनत्व व फर्शी क्षेत्र अनुपात में वृद्धि किया जाना तर्क संगत नही होगा. अतः इसे सारिणी 2–सा–11में दर्शाये अनुसार ही रखा जावेगा.। आवासीय विकास के नियमन अध्याय–4 में दिये गये है. मध्य क्षेत्रो में आवासीय परिसरों का उप–विभाजन प्रतिबंधित होगा।

5. सार्वजनिक एवं अ़र्द्वसार्वजनिक

ऐसे सार्वजनिक एवं अर्द्वसार्वजनिक उपयोग जो कि यातायात बढ़ाते है तथा जिनके लिए अधिक वाहन विराम स्थल की आवश्यकता होती है को मध्य क्षेत्र में स्वीकार नही किया जावेगा।

6. आमोद –प्रमोद

मल्हार स्मृति उधान की सेवाएॅ मध्यवर्ती क्षेत्र को उपलब्ध होती रहेगी, इसके अतिरिक्त अन्य कोई क्षेत्र मध्य क्षेत्र में अथवा इससे लगकर स्थित नही. है।

––––00––––

अध्याय – 3
प्रस्तावित यातायात प्रणाली एवं नगरीय अधोसंरचना

3.1 प्रस्तावित यातायात तंत्र

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

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

3.2 यातायात की वर्तमान स्थिति

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

वर्ष 2001 से वर्ष 2011 के मध्य आटोरिक्शा, नगर वाहन एवं अन्य वाहनों में बहुत अधिक वृद्धि हुई है. तीव्रगति एवं मंदगति वाहनों द्वारा नगर मार्गो का मिश्रित उपयोग करना सुरक्षित एवं सुविधाजनक यातायात के लिए गम्भीर समस्या है. अतः यातायात प्रबंधन के लिए उपयुक्त नीति तैयार करने की आवश्यकता है. आम आदमी द्वारा यातायात के साधन के रूप में साईकल का उपयोग बहुतायत से किया जाता है. अन्य यांत्रिकी वाहनों में स्कूटर, मोटर साईकल, मोपेड आदि हैं।

3.2.1 सार्वजनिक परिवहन

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

3.3 प्रस्तावित यातायात प्रणाली

वर्तमान में क्षेत्रीय मार्ग जो भोपाल, उज्जैन, शाजापुर, इन्दौर को जाते हैं नगर के मध्य से निकलते हैं. इन्हीं मार्गो में अन्तर संबंध स्थापित करने हेतु देवास विकास योजना 2011 में पूर्वी क्षेत्रीय पूर्वी क्षेत्रीय वृत्तीय मार्ग तथा उत्तरी क्षेत्रीय वृत्तीय मार्ग प्रस्तावित किया गया था. इसी प्रकार विभिन्न मुख्य मार्ग भी नगर के विभिन्न हिस्सों को आपस में जोड़ने हेतु प्रस्तावित किये गये थे. देवास विकास योजना 2011 के प्रस्तावित मार्गो के क्रियान्वयन स्थिति का वर्णन अध्याय–1 में किया गया है. मुख्य मार्ग क्र. –8, 5 एवं 3 के अतिरिक्त अन्य प्रस्तावित मार्गो का निर्माण/क्रियान्यन नहीं हो सका है. वृत्तीय मार्ग जिसका क्रियान्वयन योजना अवधारणा को साकार करने हेतु अत्यन्त आवश्यक था, का भी निर्माण नहीं हुआ है. अतः विकास योजना 2031 के प्रस्तावों को तैयार करते समय विकास योजना 2011 में प्रस्तावित यातायात संरचना का विशेष ध्यान रखा गया है.

(अ) राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक–3

राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक –3 (ए.बी.रोड) मुम्बई एवं आगरा को आपस में जोड़ता है, शहर के मध्य से निकलता है परन्तु इस मार्ग के भारी यातायात को नगर के बाहर प्रस्तावित वाय–पास से परिवहन किया जाता है। यह नगर का एक मुख्य मार्ग भी है। यह मार्ग मुख्यतः नगर के आंतरिक यातायात को वहन करता है ।

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

(ब) राजमार्ग क्रमांक–18 (भोपाल मार्ग)

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

(स) राजमार्ग क्रमांक–18 (उज्जैन मार्ग)

यह मार्ग उज्जैन तिराहा पर राष्टीय राजमार्ग क्र.–3 से मिलता है. उज्जैन तिराहा से उज्जैन की ओर रेल्वे क्रासिंग तक उक्त मार्ग की चौड़ाई 30 मीटर तथा रेल्वे क्रासिंग से उज्जैन की ओर 60 मीटर प्रस्तावित है.

(द) वृत्तीय / बाय–पास मार्ग

राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.–3 के भारी यातायात को नगर के मध्य मुम्बई, आगरा, भोपाल एवं उज्जैन की ओर जाने वाले सीधे यातायात को बाहर से ही बाहर निकालने के लिए वृत्तीय / बाय–पास मार्ग, प्रस्तावित किया गया है. उक्त मार्ग की चौड़ाई 60 मीटर प्रस्तावित है. इसके अतिरिक्त मार्ग के दोनों और 45 मीटर चौड़े क्षेत्र में हरित पट्टी (आमोद–प्रमोद उपयोग) का विकास प्रस्तावित है.

(इ) प्रमुख नगरीय मार्ग

प्रमुख नगरीय मार्ग अन्तर नगरीय यातायात की आवश्कताओं की पूर्ति करते हैं. विकास योजना 2011 में प्रस्तावित प्रमुख मार्गो का विकास न हो पाने के कारण नगर के विभिन्न क्षेत्रों की सम्बद्धता पर भी असर पड़ा है. उक्त कारणों को ध्यान में रखते हुए विकास योजना 2011 में प्रस्तावित कई प्रमुख नगरीय मार्गो को इस योजना में पुनः प्रस्तावित किया गया है. प्रस्तावित प्रमुख नगरीय मार्गो एवं उनकी प्रस्तावित चौड़ाई के संबंध में जानकारी निम्न सारणी में दी गई है.

देवास :– प्रस्तावित प्रमुख मार्ग एवं चौड़ाई

3–सा–1

क्र.	मार्ग	मार्ग खण्ड	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
(अ) क्षेत्रीय मार्ग			
1.	आगरा–मुम्बई मार्ग	मुख्य मार्ग क्र.–13 (मण्डी पुलिस थाना) से लक्ष्मीनारायण क्लब तक.	30 मीटर
		लक्ष्मीनारायण क्लब से इन्दौर की ओर	60 मीटर
		मुख्य मार्ग क्र.–13 (मण्डी पुलिस थाना) से शाजापुर की ओर	60 मीटर
2.	उज्जैन मार्ग	उज्जैन तिराहा से रेल्वे लाईन तक	30 मीटर
		रेल्वे लाईन से उज्जैन की ओर	60 मीटर
3.	भोपाल मार्ग	भोपाल चौराहा से भोपाल की ओर	60 मीटर
(ब) वृत्तीय / बाय–पास मार्ग			

क्र.	मार्ग	मार्ग खण्ड	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
		इन्दौर की ओर से राष्ट्रीय राजमार्ग से (ग्राम रसुलपुर से) प्रारंभ होकर भोपाल मार्ग पर म.प्र. विद्युत मंडल ग्रिड से लगकर शाजापुर मार्ग पर ग्राम बिलावली एवं ब्राह्मणखेड़ी से होते हुये उज्जैन मार्ग पर ग्राम नागूखेड़ी तक.	60 मीटर
(इ) प्रमुख नगरीय मार्ग			
	मुख्य मार्ग क्र.–1	वृत्तीय मार्ग(बाय–पास) से मुख्य मार्ग क्र. –10तक	30 मीटर
	मुख्य मार्ग क्र.–2	मुम्बई– आगरा राजमार्ग से मुख्य मार्ग क्र. 03 तक	15 मीटर
	मुख्य मार्ग क्र.–3	मुम्बई– आगरा राजमार्ग (आई.टी.आई.)से मुख्य मार्ग क्र.–11 तक (बालगढ़ मार्ग तक)	30 मीटर
	मुख्य मार्ग क्र.–4	वृत्तीय मार्ग (बाय–पास) मुख्य मार्ग क.10 तक	30 मीटर
	मुख्य मार्ग क्र.–5	वृत्तीय मार्ग (बाय–पास) से औद्योगिक क्षेत्र से होते हुए रेल्वे लाईन तक	45 मीटर
	मुख्य मार्ग क्र.–6	(अ) उज्जैन मार्ग से मेंढ़की मार्ग तक (रेल्वे लाईन के समानान्तर)	12 मीटर
		(ब) मेंढ़की मार्ग से मुख्य मार्ग क्र.–17 तक (रेल्वे लाईन के समानान्तर)	25 मीटर
	मुख्य मार्ग क्र.–7	(अ) उज्जैन मार्ग से मेंढ़की मार्ग तक (रेल्वे लाईन के समानान्तर)	12 मीटर
		(ब) मेंढ़की मार्ग से ग्राम वीराखेड़ी तक	25 मीटर
	मुख्य मार्ग क्र.–8	(अ) उज्जैन मार्ग से मेंढ़की मार्ग तक (स्थल की स्थिति के मान से)	30 मीटर
	मुख्य मार्ग क्र.–9	स्टेशन मार्ग से परेड ग्राउन्ड की सीमा तक	30 मीटर
		परेड ग्राउन्ड की सीमा से राधागंज मार्ग तक	12 मीटर

क्र.	मार्ग	मार्ग खण्ड	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
	मुख्य मार्ग क्र. –10	उज्जैन मार्ग से ए.बी.रोड तक	45 मीटर
	मुख्य मार्ग क्र. –11	बालगढ़ मार्ग का चौड़ीकरण	25 मीटर
	मुख्य मार्ग क्र. –12	मुख्य मार्ग क्र.–13 से भोपाल मार्ग तक भोपाल मार्ग से राजोदा मार्ग तक	18.00 मी 30.00 मी.
	मुख्य मार्ग क्र. –13	वृत्तीय मार्ग (बाय–पास) से रेल्वे लाईन एवं रेल्वे लाईन के समानान्तर वृत्तीय (बाय–पास) मार्ग तक	30 मीटर
	मुख्य मार्ग क्र. –14	वृत्तीय मार्ग (बाय–पास) से रेल्वे लाईन तक	30 मीटर
	मुख्य मार्ग क्र. –15	वृत्तीय मार्ग (बाय–पास)से नौसेराबाद मार्ग तक	30 मीटर
	मुख्य मार्ग क्र. –16	मुम्बई–आगरा राजमार्ग से मुख्य मार्ग क्र. –18 तक एवं मुख्य मार्ग क्र.–18 से मुख्य मार्ग क्र.–6 तक	30 मीटर
	मुख्य मार्ग क्र. –17	मुम्बई–आगरा राजमार्ग से मुख्य मार्ग क्र.–6	45 मीटर
	मुख्य मार्ग क्र. –18	मुख्य मार्ग क्र.–6 से मुख्य मार्ग क्र.–17 तक (वर्तमान एवं प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र के अंतर्गत)	30 मीटर

नोटः–

01 मुख्य मार्ग क्र.–6 एवं 7 उज्जैन मार्ग से मेंढ़की मार्ग तक (रेल्वे लाईन के समानान्तर) के क्षेत्र है जहां पर मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर से अधिक उपलब्ध हो रही है, वहां पर मार्ग की वर्तमान चौड़ाई को यथावत् रखा जावेगा।

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

03 ए.बी.मार्ग से रेल्वे पटरी तक के क्षेत्र में प्रस्तावित मुख्य मार्ग क्र.–1 की प्रस्तावित चौड़ाई के भाग में दोनों और सेवा मार्ग को छोड़कर शेष उपलब्ध क्षेत्र में केवल चैती नवरात्री रामायण मेले का आयोजन किया जा सकता है.

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

(फ) वृत/उप वृत खण्ड मार्ग

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

(घ) स्थानीय मार्ग

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

3.3.1 वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

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

देवास : वर्तमान मुख्य मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

3–सा–2

क्र.	मार्ग का नाम	चौड़ाई (मीटर में)	
		वर्तमान	प्रस्तावित
1	2	3	4
1.	चर्च मार्ग	11–15	12–15
2.	लक्ष्मीबाई मार्ग	18–25	18–25
3.	रेल्वे गोदाम मार्ग	12–15	12–15

क्र.	मार्ग का नाम	चौड़ाई (मीटर में)	
		वर्तमान	प्रस्तावित
1	2	3	4
4.	हटेसिंह गोयल मार्ग	9–12	9–12
5.	रेवा बाग मार्ग	6–9	9–12
6.	राधागंज मार्ग (भोपाल चौराहा से बी.एन.पी.मार्ग तक)	12–15	12–15
7.	रेल्वे स्टेशन मार्ग	12–36	40
8.	मेंढ़की–चंदाना मार्ग	16–18	18
9.	मल्हार मार्ग	6–9	9–12

टीप :– मेढकी–चंदाना मार्ग रेल्वे लाईन तक 18.00 मीटर तत् पश्चात स्वीकृत अभिन्यास अनुसार 30.00 मीटर रखा जाना है।

3.3.2 मार्ग संगम सुधार

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

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

3.3.3 ओव्हर ब्रिज

नगर के पश्चिमी दिशा से निकलने वाली इन्दौर–भोपाल रेल्वे लाईन उक्त क्षेत्र के विकास में भौतिकीय रूकावट का कार्य करती है. रेल्वे लाईन के दोनों और सुव्यवस्थित विकास को जोड़ने की दृष्टि से ग्रेट सेपरेटेड क्रासिंग (ओव्हर ब्रिज एवं अण्डर पास) का होना आवश्यक है. विकास योजना 2011 में 3 स्थलों पर ओव्हर ब्रिज प्रस्तावित किये गये थे। जिनमें से उज्जैन रेल्वे क्रासिंग पर ओव्हर ब्रिज का निर्माण हो चुका है। अतः विकास योजना 2031में निम्न तीन ओव्हर ब्रिज पुनः प्रस्तावित है.

1. वृत्तीय/बाय–पास मार्ग रेल्वे क्रासिंग.
2. मुख्य मार्ग क्रमांक –5 रेल्वे क्रासिंग.
3. मुख्य मार्ग क.–10 तथा मुख्य मार्ग क.–17 रेल्वे क्रासिंग

3.3.4 बस स्थानक

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

3.3.5 क्षेत्रीय पिक–अप स्टेण्ड

क्षेत्रीय बस स्थानक की सक्षमता बढ़ाने के लिए नगर के अन्दर विभिन्न स्थानों पर पिक–अप स्टेण्ड का प्रस्ताव निम्नानुसार है –

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

3.3.6 अवसान केन्द्र

देवास एक प्रमुख औद्योगिक नगर के रूप में विकसित हुआ है तथा भविष्य में और अधिक विकसित होगा. कृषि उपज मण्डी भी प्रदेश की अग्रणी मण्डियों में से एक प्रमुख मण्डी है. इस कारण रेल एवं सड़क मार्गों द्वारा ले जाने वाले माल में वृद्धि होगी. विकास योजना 2031 के प्रस्तावों में शाजापुर मार्ग पर बैंक नोट प्रेस के समीप निवेश इकाई क्र.–3 में अवसान केन्द्र एवं भण्डार गृह प्रस्तावित है.

3.3.7 यातायात नगर

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

3.3.8 वाहन विराम स्थल

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

1. वर्तमान बस स्टेण्ड की भूमि पर.
2. मेंढ़की मार्ग पर ए.बी.मार्ग के संगम पर शिक्षा विभाग की खुली भूमि पर

3. उज्जैन मार्ग पर रेल्वे क्रासिंग के दोनों ओर स्थित खुली भूमि पर.

4. प्रत्येक निवेश इकाई केन्द्रों में.

5. ए.बी.मार्ग पर प्रस्तावित यातायात नगर में.

3.4 भौतिक अधोसंरचना

3.4.1 जलप्रदाय

देवास नगर में वर्तमान में इन्दौर से नर्मदा का पानी, क्षिप्रा नदी पर स्थित बैरेज के पानी, पीरकुराड़िया, सुकलिया, अमोना एवं पाल नगर के नलकूपों के पानी से जल प्रदाय किया जा रहा है इस हेतु क्षिप्रा जल यंत्रालय, सिया जल यंत्रालय, जेतपुरा जल यंत्रालय, बिलावली जल यंत्रालय कार्यरत है. इन जल स्त्रोतो से नगर को जल प्रदाय किया जा रहा है :–

1. क्षिप्रा/नर्मदा जल यंत्रालय
1 शिया जल यंत्रालय
2 जैतपुरा जल यंत्रालय
3 बिलाबली जल यंत्रालय

नगर में वर्तमान में विभिन्न जल स्त्रोतो से लगभग 15.0 एम.एल.डी. जल प्रदाय किया जा रहा है।

उपरोक्त आंकड़ों से स्पष्ट है कि वर्तमान में किया जा रहा जल प्रदाय आवश्यकता के मान से बहुत कम है. वर्ष 2031 में 40 गैलन प्रतिदिन के मान से 23.0 एम.एल.डी. जल आवश्यक होगा. विकास योजना 2031 को साकार करने के लिए लगभग 19.0 एम.एल.डी. जल प्रदाय योजना प्रस्तावित कर इसका क्रियान्वयन शीघ्र–अतिशीघ्र किया जाना आवश्यक होगा. योजना हेतु निम्नलिखित स्त्रोतों में से जल स्त्रोत का चयन किया जा सकता है.

1. लोदरी नदी से जल प्रदाय.
2. नर्मदा नदी से जल प्रदाय.

3.4.2 जल–मल वहन प्रणाली

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

3.4.3 जल निकास

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

3.4.4 ठोस अवशिष्ट प्रबंधन

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

3.4.5 विद्युत

देवास राष्ट्रीय पावर ग्रिड से जुड़ा हुआ है. बिजली की आपूर्ति मुख्यतः इन्दौर ग्रिड से की जाती है। नगर में वर्तमान में लगभग 75.8 लाख यूनिट प्रति माह विद्युत खपत होती है। विकास योजना 2031 हेतु प्रस्तावित जनसंख्या तथा उद्योगों को दृष्टिगत रखते हुये प्रति वर्ष 1500.0 लाख विद्युत यूनिट की आवश्यकता होगी।

3.5 भौतिक अधोसंरचना की दूरगामी परियोजनाएं

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

3.5.1 सामाजिक अधोसंरचना

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

विकास योजना 2011 में स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु दिये गये प्रस्तावों का क्रियान्वयन निवेश इकाई स्तर पर नहीं हो सका है. विकास योजना 2031 में पुनः निवेश इकाईवार चिकित्सा केन्द्रों का प्रावधान रखा गया है.

3.5.2 शैक्षणिक

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

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

3.5.3 सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएं

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

नगर में स्थित जूनियर एवं सीनियर राजवाड़ा, विभिन्न गेट, मल्हार स्मृति मंदिर (टाउन हाल) पुरानी वास्तुकला को दर्शाते हैं. विभिन्न धार्मिक आयोजनों के समय जन सामान्य का एकत्रित होना नगर की एक सांस्कृतिक विरासत है. नगर में होने वाले मुख्य आयोजनों का विवरण निम्नानुसार है–

(अ) चामुण्डा देवी मेला

नगर में चामुण्डा पहाड़ी पर स्थित चामुण्डा देवी का मंदिर पूरे क्षेत्र को धार्मिक महत्व प्रदान करता है. पहाड़ी पर स्थित मंदिरों में चामुण्डा देवी एवं बड़ी माता की मूर्तियां चट्टानों को काटकर बनाई गई हैं. मंदिर में सड़क एवं सीढ़ियों द्वारा पहुंच सुलभ है. यहां पर वर्षभर नगर एवं आस–पास के क्षेत्र से भक्तगण दर्शन हेतु आते रहते हैं. परन्तु यहां पर अश्विनी मास के मेले का एवं अष्टमी का विशेष महत्व है. मेला सम्पूर्ण नवरात्री में टेकरी के नीचे स्थित मीना बाजार परिसर में लगता है. सम्पूर्ण नवरात्री में लगभग 15.0 लाख दर्शनार्थी देवी दर्शन के लिए आते हैं. इनमें से कई लोग इन्दौर एवं आस–पास के क्षेत्र से पैदल भी दर्शनलाभ के लिए आते हैं

(ब) शिवरात्री मेला

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

3.5.4 संचार

वर्तमान में निजी कम्पनियों के प्रवेश से नगर में उपलब्ध संचार सुविधाये जन सामान्य की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु पर्याप्त है। नगरीय अर्थव्यवस्था में संचार के उत्तम साधनों की प्रमुख भूमिका है, जो कि निरंतर बढ़ रही है। निम्न सारणी में संचार सुविधाओं के मापदण्ड दिये है।

देवासः संचार सुविधाएं

3—सा—3

क0	सुविधा मानक दक्षता	जनसंख्या हेतु	क्षेत्रफल की आवश्यकता
01	**02**	**03**	**04**
1.	दूरभाष केन्द्र 25 फोन / 100 व्यक्ति की दर से	प्रति 4.0 लाख	0.50
2.	तारघर	प्रति 1.0 लाख	0.15
3.	मुख्य डाकघर / प्रशासकीय कार्यालय सहित	प्रति 5.0 लाख	0.20
4.	उप डाकघर	प्रति 2.5 लाख	0.06
5.	डाकघर	प्रति 10,000	0.02

3.5.5 सुरक्षा

नगरीय क्षेत्रों में सुरक्षा व्यवस्था की मांग लगातार बढ़ रही है. इन सुविधाओं के प्रस्ताव अध्याय–4 में उल्लेखित मानकों के अनुसार निर्धारित होगें. नये क्षेत्रों में पुलिस चौकियों की आवश्यकता है|.

3.5.6 अग्निशमन सेवा

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

वर्ष 2031 हेतु 4 अग्निशमन केन्दों की आवश्यकता होगी. मुख्य अग्निशमन केन्द्र को आधुनिक सुविधाओं से युक्त किया जाना आवश्यक होगा. अध्याय–4 में अग्निशमन सेवा हेतु मानक निर्धारित किये गये हैं. राज्य शासन द्वारा औद्योगिक विकास केन्द्रों में आधुनिकतम अग्निशमन सेवा उपलब्ध कराने हेतु योजना प्रारम्भ की गई है, इसी के तहत राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.–3 पर औद्योगिक केन्द्र क्रमांक–1 में आधुनिक अग्निशमन सेवा का निर्माण कार्यालय सहित प्रस्तावित है।

3.5.7 तरल पेट्रोलियम गैस (एल.पी.जी.)

देवास नगर में 4 शासकीय उपक्रम की गैस वितरण संस्थाऐं तथा निजी गैस वितरण संस्थाऐं भी कार्यरत हैं. नगर में री–फीलिंग स्टेशन नहीं है. यह संस्थाऐं नगर में कार्यरत होने के कारण अपने गोदामों को नगर में ही रखती हैं. जिससे दुर्घटना होने की सम्भावनाएं बनी रहती हैं. इस कारण नगर के वर्तमान आबादी क्षेत्रों में स्थित गैस गोदामों को अन्यत्र कृषि क्षेत्र में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है. वर्ष 2031 तक गैस कनेक्शनों की संख्या के मान से आवश्यकतानुसार अध्याय–4 में दिये गये नियमों के अनुरूप एल.पी.जी. सुविधाओं का निर्धारण आवश्यक होगा. कृषि उपयोग परिक्षेत्र में एल.पी.जी. गोदाम की स्थापना अनुज्ञेय होगी.

3.5.8 भू–जल संवर्द्धन

देवास नगर के आस–पास के क्षेत्र में औसतन भू–जल स्तर कुओं में 6 मीटर वर्षा के पश्चात पाया जाता है जबकि मानसून के पूर्व यह जल स्तर 10 से 15 मीटर तक पहुंच जाता है इस तरह दोनों मौसम के जल स्तरों में काफी अंतर होता है. पिछले 3 मानसून सत्रों में लगातार कम वर्षा होने के कारण ग्रीष्मकाल में कुंए एवं नलकूप सूख से जाते हैं। नगर में किया जा रहा जल प्रदाय आवश्यकता से बहुत कम है, साथ ही ग्रीष्म ऋतु में निजी स्त्रोत भी सूख जाते हैं. इस कारण घटी हुई जी क्षमता को बढ़ाने के लिये कृत्रिम विधियों से भू–जल वृद्धि किया जाना आवश्यक है.

कुंओं, हेण्डपम्पों एवं नलकूपों में वर्षाजल को एकत्रित कर भू–जल पुनर्भरण (रूफ वॉटर हार्वेस्टिंग) एक असरदार तकनीक है. इससे भू–जल भण्डार में वृद्धि होगी. साथ ही रिचार्ज पिट (गढ्ढा), रिचार्ज ट्रेंच, रिचार्ज शाफ्ट में भी छत का पानी इकट्ठा कर रिचार्ज किया जा सकता है. इन पद्धतियों का समावेश भूमि विकास नियम, 2012 में किया गया है, जिसका पालन प्रत्येक निजी ट्यूबवेलधारी को करना अनिवार्य होगा. इस हेतु देवास प्रशासन द्वारा भी रूफ वॉटर हार्वेस्टींग फिल्टर की संरचना तैयार की गई है.

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

———00———

अध्याय–4
विकास नियमन

इन नियमनों का उद्देश्य देवास नगरवासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है। इसके लिये विकास योजना में उल्लेखित भूमि प्रस्तावों एवं विकास नीतियों के अनुरूप भूमि का उपयोग विकास करने हेतु उपयोग गतिविधियों को निर्धारित करने के लिये यह व्यवस्थित नियम बनाये गये है।

4.1 प्रवत्तशीलता :–

यह नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगेः–

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

4.2 क्षेत्राधिकारः–

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (कमांक 23–1973) की धारा (2) के अन्तर्गत अधिसूचना कमांक 530/एफ1–17/43/74 भोपाल, दिनांक 14.02.74 द्वार गठित निवेश क्षेत्र पर होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं। वे मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।

2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जाता है। यह संभावना है, कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिपेक्ष्यों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को कियान्वयन संबंधी 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 है तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गये है। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है। उसमें आंतरिक मार्ग खुले तथा हरित क्षेत्र नागरिकों के लिय आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाएं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि, वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्यापत भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित है। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये है।

4. विकास योजना मानचित्र मे निर्धारित किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत वर्तमान भवन, वर्तमान अवस्था में तथा वर्तमान उपयोग हेतु यथावत रहेंगें।

5. झुग्गियों में रहने वाले निवासी नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते है। यदि झुग्गी–झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है, तो उस दशा में सिर्फ तालाबों का जल ग्रहण क्षेत्र आमोद–प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी–झोपडी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।

6. विकास येाजना 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 जाए, न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाएं। लम्बाई, चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 की माप पर हो उसके आधार पर किया जाए।

7. परिक्षेत्रिक येाजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है। विकास के स्वरूप के अनुरूप अलग–अलग विकास नियमन परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है। किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जावेगी।

8. प्रत्येक उपयोग की परिक्षेत्रिक योजना/विकास अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमांए स्थल पर विद्यमान वर्तमान गाड़ी मार्ग एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जावेगा।

9. जिन अभिन्यासों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है, अर्थात मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अन्तर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू–राजस्व संहिता की धारा 172 के अन्तर्गत उप संचालक नगर तथा ग्राम निवेश देवास द्वारा स्वीकृत की गई है। एवं उनकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जावेगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।

10. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकते हैं।

11. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि, जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजन एवं रूपांकन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी के द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होगा।

12 कुछ विशिष्ट क्षेत्र जहां सुरक्षा की दृष्टि से भवन निर्माण पर प्रतिबंध है। राज्य शासन गृह विभाग से परामर्श करने के पश्चात ऐसे प्रकरणों में आदेश पारित करने हेतु सक्षम रहेगा। भवनों की उंचाई पर प्रतिबंध तथा खिड़की एवं दरवाजे की स्थिति पर प्रतिबंध लगाया जावेगा।

13. उपयोग परिक्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली प्रथम 6 उपयोग श्रेणियों (कृषि उपयोग छोड़कर) का वर्तमान स्थित क्षेत्र यदि वैद्यानिक रूप से स्वीकृत होकर स्थल पर विद्यमान है। तथा इन उपयोग श्रेणियों की सीमा विकास योजना मानचित्र में कहीं अधिक दर्शाई गई हो तो स्थल के अनुरूप ही इनका वर्तमान उपयोग मान्य होगा। तथा इनके आस–पास का उपयोग आस–पास के प्रस्तावानुसार ही रहेगा।

4.3 परिभाषाएं:–

उपयोग–परिक्षेत्र:–

उपयोग परिक्षेत्र से तात्पर्य यह है, कि प्रस्तावित उपयोग में किसी एक उपयोग का क्षेत्र।

उपयोग–परिसर:–

उपयोग–परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग क्षेत्र के उप विभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिये स्पष्ट किया गया हो एवं जो कि अनुसूची 1 में उल्लेखित उपयोग परिसरें में से एक हो।

अभिन्यास:–

अभिन्यास से तात्पर्य उप–विभाजन योजना से है। जिसमें उपयोग परिसर से सभी आकार एवं प्रकार इंगित हो।

भूमि उपयोग मानचित्र:–

सभी उपयोग परिक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मानचित्र कहलाएगा।

परिक्षेत्रिक योजना:–

निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की येाजना जिसमें सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात यंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित हो, ऐसे विस्तृत विवरण में सारणी 4–सा–17 में वर्णित सभी स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोगों तथा विकास नियमन के प्रावधानों के अनुरूप हो।

नगरीय ग्राम:–

भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अन्तर्गत आने वाले ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलाएंगे।

नगरीय विरासत:–

नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आस–पास का परिसर सम्मिलित हो।

एकल–संयुक्त परिवार हेतु भू–खण्डीय विकास:–

अपने सभी समानांतर एवं ज्यामितिय बदलाव के साथ भू–खण्डीय विकास से तात्पर्य एक भूमि के टुकड़े (अभिन्यास) का भू खण्डों में उप विभाजन जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार, संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो। ऐसे परिसर में गैरेज/गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लॉक का प्रावधान हो।

समूह गृह निर्माणः—

समूह गृह निर्माण से अभिप्रेत है, कि किसी अविभाजित भू खण्ड पर किसी संख्या में संयुक्त और सम्पूर्णतः निर्मित निवास ईकाइयों का निर्माण करना जिनमें भूमि, भवन और सेवायें एक संयुक्त विधिक अधिकार के अधीन धारण की जाती है। भवन और सेवाये संयुक्त रूप से संधारित की जाती है। और निर्माण कार्य एक ही अभिकरण/प्राधिकारी/व्यकित द्वारा किया जाता है।

बहु—इकाई भूखण्डीय विकासः—

नवीन क्षेत्रों मे भू खण्डीय विकास विशेषतः मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान अनुसार।

ऊंचे अपार्टमेंट का विकासः—

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार।

आच्छादित क्षेत्रः—

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान अनुसार।

निर्माण योग्य क्षेत्रः—

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान अनुसार।

फर्शी क्षेत्रः—

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान अनुसार।

भवन की ऊंचाईः—

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान अनुसार।

4.4 उपयोग परिक्षेत्र एवं उपयोग परिसरः—

प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र आगे विभिन्न उपयोग के रूप में उपविभाजीत किये गये है। प्रत्येक उपयेाग परिसर में विशिष्ट उपयोग/उपयोग गतिविधियों की शर्तो या बिना शर्तो के स्वीकार्य होगी। ऐसे क्षेत्र जिसका कि निर्धारित अभिन्यास स्वीकृत नहीं है, का प्रतिबंधन मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 49 के अनुसार भू—उपयोग/प्रस्तावों के अधीन निर्धारित होगा।

4.4.1 निर्धारित भू–उपयोग परिक्षेत्रः–

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

4.4.2 उपयोग परिक्षेत्र का उपयोग परिसरों मे उपविभाजनः–

1. इस नियमन का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने के मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित है। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे भौतिक संरचनाएं, जल प्रदाय, जल–मल निकास आदि नगरपालिक उपनियमनों के अनुरूप होंगे।

2. सामान्यतः भू खण्ड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात 1:1:5 या 1:2 होना चाहिए।

3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भू खण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, एफ.ए.आर., भू–तल आच्छादान, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती हैं सारणी 4–सा–1 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादान तथा सीमान्त खुले क्षेत्र वर्णित है। सारणी में दर्शाये भूखण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है। तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिए।

4. एक भूखण्ड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगी। जब आवश्यक प्रावधान जैसे जल प्रदाय, मल निकास तथा पार्किंग सुविधा का प्रावधान किया हो। तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवा एवं सुविधांए प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिए।

5. निम्न घनत्वीय क्षेत्र को छोड़कर वर्तमान विकसित क्षेत्र में पूर्णतः या आंशिक रूप से विकसित एकल/संयुक्त परिवार इकाई को आवश्यक सेवा तथा सुविधाओं के भौतिक सत्यापन के पश्चात बहु इकाई भूखण्डीय विकास में परिवर्तित करने की अनुमति दी जा सकती है।

6. राज्य शासन द्वारा समय–समय पर जारी किये गये निर्देशों के अनुरूप प्रत्येक अभिन्यास का भाग अनौपाचारिक क्षेत्र (इन्फार्मल सेक्टर) के आवासीय क्षेत्र हेतु आरक्षित किया जायेगा।

7. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 99 में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिए। सारणी 4–सा–1 में आवासीय भू–खण्ड विकास की अतिरिक्त श्रेणियां दर्शाई गयी है।

देवासः आवासीय भू–खण्डो के विकास मापदण्ड

4–सा–1

क्र0	भूखण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र	सीमान्त खुला क्षेत्र अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू
01	02	03	04	05	06	07	08	09
1.	4.0x8.0	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0
2.	4.0x12.0	48	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0
3.	5.0x15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0
4.	7.0x15.0	105	पंक्ति	50	3.0	1.5	0.0	0.0
5.	9.0x15.0	135	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0
6.	11.10x18.0	200	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0
7.	11.10x18.0	200	पृथक्कृत	42	3.5	2.5	3.0	1.5
8.	12.0x18.0	216	पृथक्कृत	42	3.5	2.5	3.0	1.5
9.	12.0x24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5
10	15.0x24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0
11	15.0x27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0
12	18.0x30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0
13	20.0x30.0	600	पृथक्कृत	30	9.0	3.0	4.5	3.0
14	25.0x30.00	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5

नोटः– उपरोक्त सारणी एकल परिवार संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।

सारणी के अनुक्रमांक – 1 से 4 के भू खण्ड 7.50 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होने की दशा में इन पर दो मंजिल आवास निर्माण अनुज्ञेय होगे। शेष भूखण्डों के लिये फर्शी क्षेत्रानुपात कण्डिका 2.11 एवं सारणी 2–सा–12 अनुरूप अनुज्ञेय होगा। सारणी के अनुक्रमांक –9 से 14 में दर्शाये भूखण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु इकाई भूखण्डीय विकास केवल 4 डेवलिंग यूनिट के रूप में मान्य किया जा सकता है। ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार आवासीय इकाईयों की गणना मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 द्वारा अधिशासित होंगे।

ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हो, को इनके पूर्व की श्रेणी के सीमान्त खुला क्षेत्र,

आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ अथवा नियोजन अनुज्ञा में वर्णन अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिए।

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

भवन की अधिकतम ऊंचाई मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा मान्य की जा सकेगी। एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।

1. भूतल के नीचे बेसमेन्ट स्वीकार्य होगा, जो कि अधिकतम स्वीकार्य भूतल आच्छादन के समतुल्य होगा एवं इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी।

2. निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात के अतिरिक्त 250 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में अधिकतम एक कर्मचारी आवास तथा 500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में 2 कर्मचारी आवास स्वीकृति योग्य होंग।

3. एक कर्मचारी आवास का अधिकतम आकार 20 वर्गमीटर होगा। जिसमें एक रहवासी कमरा 11 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र का होगा। इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय इकाई में जिसमें कुकिंग, बरांडा, बाथरूम में शौचालय होना आवश्यक होगा।

4. घनत्वीय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5.0 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में 2.4 का हवास माना जावेगा।

5. 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधित होना चाहिए।

6. झुग्गियों की पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।

4.4.3 समूह आवास एवं बहुविध बहुमंजिली इकाई निर्माणः–

इस हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान अनुसार मापदण्ड लागू होंगे।

4.5 फार्म हाऊस (वन आवास)

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र में कृषक के निजी रहवास हेतु निर्मित क्षेत्र एवं कृषि फार्म संबंधी अन्य गतिविधियां आच्छादित क्षेत्र आदि फार्म हाऊस के अन्तर्गत निम्नानुसार प्रस्तावित किया जाता है। इसके मापदण्ड निम्नानुसार होंगे।

1. भू –खण्ड का न्यूनतम आकार 4045 वर्गमीटर होगा।
2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 0.10 अनुज्ञेय होगा।
3. ढलुआ छत सहित संरचना (निर्माण) की अधिकतम ऊंचाई 7.50 मीटर होगी।

4. फार्म हाऊस के भूखण्ड में न्यूनतम 200 जीवित वृक्ष प्रति 4045 वर्गमीटर, प्राधिकारी को भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन करने के पूर्व आवेदक द्वारा वृक्षारोपण कराना होगा। जिसका विकास संरक्षण का दायित्व आवेदक का होगा।

5. फार्म हाऊस केवल उसी भूमि पर अनुज्ञेय होगा जिसके लिये सार्वजनिक मार्ग (सड़क) द्वारा न्यूनतम 12.0 मीटर चौड़ा पहुंच मार्ग उपलब्ध हो अथवा या क्षेत्र का अभिन्यास संचालक द्वारा अनुमोदित हो।

6. फार्म हाऊस में सभी ओर से न्यूनतम 10 मीटर खुला क्षेत्र होगा।

4.6 मध्य क्षेत्रः—

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

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

मध्य क्षेत्र हेतु फर्शी क्षेत्र अनुपात का निर्धारण अध्याय 2 में सारणी 2—सा—11 के अनुसार किया जावेगा।

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

1. भू—खण्डीय विकास में भूतल पर निर्मित क्षेत्रानुपात आवासीय क्षेत्र के ही अनुरूप रहेगा।
2. भवन को यथासंभव वर्तमान स्वरूप के अनुरूप ही निर्माण करना स्वीकार्य होगा।
3. इन क्षेत्रों में एकीकरण किये गये भू—खण्डों पर बहु इकाई प्रकोष्ठ मान्य नहीं होंगे।

4.6.1 वाणिज्यिक क्षेत्र— (मध्यक्षेत्र)

अध्याय 2 में अंकित वाणिज्यिक मार्गो पर भूतल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र 70 प्रतिशत स्वीकार्य होगा। ऊपर के तलो का निर्मित क्षेत्र एवं अन्य माप दण्ड परिसर के व्यवसाय पर नियंत्रित होंगे। विभिन्न वाणिज्यिक मार्गो पर फर्शी क्षेत्रानुपात निम्नानुसार स्वीकार्य होंगे।

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

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

मध्यक्षेत्र में वाणिज्यिक मार्गों पर स्थित भूखण्डों पर नवीन निर्माण/पुनर्निर्माण किये जाने पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्दिष्ट मार्ग चौड़ाई पश्चात 100 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्र के भूखण्डों पर 4.50 मीटर केजुएल पार्किंग भूखण्ड के अग्र भाग में प्रावधानित किया जावेगा। शेष पार्किंग क्षेत्र की गणना मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होगी।

4.7 अनौपचारिक वर्ग के लिये प्रावधान :–

नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों के नियोजन के समय फुटपाथ दुकाने, हाथ ठेला एवं इसी तरह की अन्य गतिविधियों के लिये निम्न सारणी में दिये गये मानको के अनुसार अनौपचारिक वर्ग हेतु प्राावधान निर्धारित किये गये है।

देवास– अनौपचारिक वर्ग के लिये योजना प्रावधान

4–सा–2

अनु क्र0	विवरण	मानक
01	02	03
1.	फुटकर व्यापार –खण्ड केन्द्र –उपखण्ड केन्द्र –सुलभ शापिंग	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकान
2.	शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय	5 से 6 इकाई प्रति 1 हजार कर्मकार
3.	थोक व्यापार एवं माल भाड़ा काम्पलेक्स	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
4.	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर
5.	बस विराम स्थल	1 इकाई 2 बस स्थान
6.	विद्यालय –प्राथमिक –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	इकाई प्रति 1000 जनसंख्या
9.	औद्योगिक	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार
10.	प्रमुख रेल्वे स्टेशन	परियोजना तैयार करते समय किये गये सर्वेक्षण पर निर्भर होगा।

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

4.8 वाणिज्यिक क्षेत्र

देवास में वाणिज्यिक गतिविधियें को 5 स्तर प्रणाली के रूप में निम्नानुसार दर्शाया गया है।

देवास– वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिये पांच स्तरीय प्रणाली

4–सा–3

नगरीय केन्द्र	**निवेश इकाई केन्द्र**	**सामुदायिक केन्द्र**	**स्थानीय केन्द्र**	**सुविधाजनक बाजार केन्द्र**
		जनसंख्या		
नगर	लगभग 2.5 लाख 20 हेक्टर	लगभग 0.5 लाख 2.5 हेक्टर	लगभग 10 हजार 0.4 हेक्टर	लगभग 5 हजार 0.11 हेक्टर
		गतिविधियां		
स्तर–2 की सभी गतिविधियां	थोक बाजार खेरची दुकाने, सेवा दुकाने, सुधार दुकाने, सीमित थोक व्यापार अनौपचारिक दुकाने, वाणिज्यिक कार्यालय, छवि गृह, होटल अतिथि–गृह, उपचार केन्द्र सेवा उद्योग, नाट्य गृह संग्राहलय, पुस्तकालय, विज्ञान केन्द्र, कला शिल्पकारी, संगीत, नृत्यशाला, मेला, किताबों का बाजार, साप्ताहिक बाजार, साप्ताहिक बाजार (अवकाश के दिन) , विकास प्राधिकरण एवं नगर निगम के कार्यालय बस स्टॉप, अग्निशमन चौकी, आरक्षी चौकी, दूरभाष केन्द्र, विद्युत उप केन्द्र, डाक एवं तार घर, पेट्रोल पम्प, आवासीय (केवल मूल गतिविधि से संबंधित)	दुकान (खेरची, सेवा सुधार) अनौपचारिक दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह होटल, अतिथि गृह, उपचार केन्द्र, सेवा उद्योग सामुदायिक भवन एवं पुस्तकालय डाकघर, स्वास्थ्य केन्द्र, पेट्रोल पम्प (केवल भराव केन्द्र) साप्ताहिक बाजार आवकाश के दिन विद्युत उपकेन्द्र, सुविधाएं	दुकानें, (खेरची सेवा, सुधार) अनौपचारिक दुकाने वाणिज्यिक कार्यालय विद्युत उपकेन्द्र सुविधायें	दुकाने (खेरची सेवा, सुधार) अनौपचारिक दुकानें विद्युत उपकेन्द्र सुविधायें

टीप– उपरोक्त के अतिरिक्त कार्य केन्द्रो तथा यातायात पुंजको में उपयुक्त स्तर की खेरची दुकानें उपलब्ध कराई जायेगी।

4.8.1 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिये रूपांकन मार्गदर्शिकाः–

नगर/निवेश इकाई केन्द्र मे निम्न घटक होंगे

- खेरची दुकाने
- वाणिज्यिक कार्यालय
- सेवा केन्द्र
- सुविधाएं
- सांस्कृतिक परिसर
- होटर
- भू–दृश्यीकरण
- थोक व्यापार (जहां उपलब्ध कराया गया हो)

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

नगर/निवेश इकाई केन्द्र को चारों ओर के आवासीय क्षेत्रों से पादचारी पहुंच या उपमार्गो द्वारा निर्धारण होना चाहिए।

देवास– दुकानों के क्षेत्रों हेतु मापदण्ड

4–सा–4

क्र	वर्ग	स्थिति	भूखण्ड निर्मित क्षेत्र (भू–खण्डीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगामित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
01	02	03	04	05	06
1.	नगर केन्द्र	मध्य क्षेत्र (मुख्य मार्ग एवं एम.जी.मार्ग)	80%	50%	2.00
2.	निवेश इकाई केन्द्र	सभी निवेश इकाई केन्द्र स्तर के वाणिज्यिक क्षेत्र	80%	50%	तालिका 2–सा–11 अनुसार

क	वर्ग	स्थिति	भूखण्ड आच्छादित क्षेत्र (भू–खण्डीय विकास)	आच्छादित क्षेत्र (निगामित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
01	02	03	04	05	06
3.	वृत्त खण्ड स्तर केन्द्र/सामुदायिक	परिक्षेत्रिक योजना प्रस्तावें के अनुरूप	80%	50%	———गग———
4.	स्थानीय केन्द्र	तदैव	80%	50%	———गग———
5.	सुविधाजनक दुकाने	अभिन्यास प्रस्ताव के अनुसार	80%	60%	———गग———

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

टीप– नियोजन एवं विकास के लिये सारणी 4–सा–4 के प्रावधान लागू होंगे। भवन निर्माण अभिन्यास अनुमोदन आदि के लिये सारणी 4–सा–5 के प्रावधान लागू होंगे।

देवास– थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

4–सा–5

क्रमांक	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1.	भूखण्डो का क्षेत्र	अधिकतम 50 प्रतिशत
2.	परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	अधिकतम 40 प्रतिशत
3.	खुले स्थानों को सम्मिलित कर सुविधाओं का क्षेत्र	न्यूनतम 10 प्रतिशत
4.	मार्गो की चौड़ाई –बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई –दुकानों के सामने ट्रको के खड़े होने एवं मुडने के लिये न्यूनतम चौड़ाई –दुकानों के सामने पादचारी की न्यूनतम चौड़ाई	15 मीटर 18 मीटर 3 मीटर
5.	– दुकानो के आकार – नीलामी चबुतरा –खण्ड लम्बाई	मांग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर 10X30 मीटर (उपयुक्त) 100 से 200 मीटर के मध्य
6.	विराम स्थल	1.5 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

4.8.1.1 वाणिज्यिक मार्गो के नियमन

01 प्रस्तावित वाणिज्यिक मार्गो तथा वाणिज्यिक सह आवासीय मार्गो जिनकी चौड़ाई 18.00 मीटर है, वहॉ मार्ग चौड़ाई का 1.5 गुणा एंव जिन मार्गो की चौडाइ 18.00 मीटर से अधिक है वहॉ मार्ग चौड़ाई के बराबर की गहराई तक वाणिज्यिक तथा वाणिज्यिक सह आवासीय उपयोग मान्य होगा। वाणिज्यिक सह आवासीय मार्गो पर केवल भूतल पर ही वाणिज्यिक मान्य होगा। निर्दिष्ट वाणिज्यिक मार्ग से लगकर पूर्व स्वीकृत कॉलोनीयों के भू–खण्ड़ो पर भी वाणिज्यिक मान्य होगा।

02 वाणिज्यिक सह आवासीय एंव वाणिज्यिक उपयोग, विकास योजना में प्रस्तावित आमोद–प्रमोद एंव कृषि उपयोग को छोड़कर शेष समस्त उपयोग में मान्य होगा।

4.8.2 ईधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र

पेट्रोल सेवा केन्द्रों के लिये निम्न नियमन अनुशंसित है–

1. मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी–

(अ) 30 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्ग 1.50 मीटर

(ब) 30 मीटर अथवा इससे अधिक मार्गाधिकार (चौड़ाई) 1.50 मीटर

2. मार्गो के मध्य से पेट्रोल पम्प पेडस्ट्रल की दूरी भारतीय सड़क कांग्रेस के मानको के अनुसार होगा आवश्यक है।

3. न्यूनतम भूखण्ड आकारः–

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगे।

4.8.3 छविगृहों /मल्टीप्लेक्स/ओपन माल/शापिंग माल आदि के लिये मापदण्ड–

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगे।

4.8.4 होटल हेतु मापदण्ड–

होटल हेतु निम्न मापदण्ड दिये गये है।

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

– फर्शी क्षेत्र अनुपात का 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से सम्बंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।

– अधिकतम तल घर का क्षेत्र भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा। यदि इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं के लिये किया जाता है तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ ही की जावेगी।

4.8.5 मिनी सुपर कोरीडोर के विकास हेतु नियमन

देवास नगर इन्दौर मेट्रो क्षेत्र का क्रियाशील नगर है जो कि इन्दौर नगर के लिये काउंटर मैग्नेट का कार्य करने हेतु हर स्थिति में सक्षम है। इसी दृष्टि से देवास की पुनरीक्षित विकास योजना 2031 के अन्तर्गत एम.आर. 10 पर (उज्जैन रोड से ग्राम बिंजाना मुख्य मार्ग क.–17 रेल्वे क्रासिंग तक) एक मिनी सुपर कॉरीडोर प्रस्तावित किया गया है। ताकि इस क्षेत्र में उच्च तकनीकि क्षेत्र की गतिविधियां जैसे– कार्पोरेट कार्यालय, सॉफ्टवेयर टेक्नोलॉजी, इलेक्ट्रोनिक कॉम्पलेक्स आदि स्थापित हों, जिससे देवास को इन्दौर महानगरीय क्षेत्र के काउंटर मैग्नेट की भूमिका निभाने के साथ–साथ राष्ट्रीय पहचान भी प्राप्त होसके। देवास विकास योजना में नगर के सुनियोजित एवं चरणबद्ध विकास हेतु अधोसंरचना विकास सहित ऐसे प्रावधान किये गए है, जिससे कि यहां बहुराष्ट्रीय कम्पनियां एवं राष्ट्रीय स्तर के संस्थान आकर्षित हो सकेगे, जिससे देवास विकास योजना की यह अनूठी परिकल्पना साकार होगी। मिनी सुपर कॉरोडोर का प्रस्ताव एम.आर.10 के दोनो ओर 150–150 की गहराई तक रहेगा।

यह मिनी सुपर कॉरोडोर क्षेत्र मुख्यतः संस्थागत गतिविधियों हेतु रहेगा, इसमें निम्नलिखित गतिविध्यिां स्वीकार होगीं:—

1. कार्पोरेट ऑफिस
2. सितारा होटल
3. थीम पार्क
4. वायो मेडीकल इंस्ट्रीटयूशन तथा अस्तपताल
5. सॉफ्टवेयर टेक्नोलॉजी पार्क
6. इलेक्ट्रोनिक कॉम्पलेक्स
7. कन्वेक्शन सेंटर
8. शॉपिंग मॉल एवं मल्टीप्लेक्स
9. मनोरंजन पार्क
10. रेडीमेड गारमेंट कॉम्पलेक्स
11. नॉलेजवेस इन्डस्ट्रीज
12. मल्टीमीडिया इन्डस्ट्रीज
13. ट्रेड सेंटर
14. संस्थागत भवन
15. शिक्षा संस्थान (यांत्रिकी महाविद्यालय)
16. स्पोटर्स काम्पलेक्स
17. एक्सपोर्ट प्रोसेसिंग जोन
18. नगर स्तरीय वाणिज्यिक केन्द्र

4.8.5.1 मिनी सुपर कॉरीडोर के अभिन्यास हेतु नियमन

प्रस्तावित सुपर कोरिडोर के दोनो ओर 150—150 मीटर भूमि का विकास संस्थागत प्रयासों से किया जाना प्रस्तावित है। यह आवश्यक है कि इसके दोनों ओर आवश्यक भूमि विकास हेतु संस्थागत पहल पर एकजाई स्कीम/योजना तैयार की जाकर उसका विकास चरणबद्ध तरीके से किया जावेगा।

(अ) भूखण्ड का आकार

1. भूखण्ड का आकार— सुपर कोरिडोर से संलग्न न्यूनतम आकर सार्वजनिक खुला क्षेत्र 4000 वर्गमीटर
2. सार्वजनिक खुला क्षेत्र— 10 प्रतिशत
3. भूखण्ड के अग्र भाग की न्यूनतम चौडाई—40 मीटर
4. सेवा—सुविधाओं के लिये क्षेत्र—संबंधित प्रशासकीय विभागों द्वारा निर्धारित मानको अनुसार
5. आंतरिक मार्गो की चौड़ाई— न्यूनतम 18 मीटर

(ब) विकसित भूखण्ड हेतु नियमन

1. अधिकतम भू–अच्छादन क्षेत्र – 30 प्रतिशत
2. सीमान्त खुला–क्षेत्र
   - अग्र–न्यूनतम 18 मीटर अथवा भवन की उंचाई का आधा जो भी अधिक हो।
   - दाये/बायी ओर– न्यूनतम 6.0 मीटर अथवा भवन की उंचाई का एक तिहाई जो अधिक हो।
   - पृष्ठ– न्यूनतम 6.0 मीटर अथवा भवन की उंचाई का एक तिहाई जो अधिक हो।
   - फर्शी क्षेत्र अनुपात– 3.0 अधिकतम

टीप–

1. आवासीय गतिविधियां केवल उन्ही भूखंडो पर मान्य होगी जो मिनी सुपर–कोरीडोर से संलग्न नहीं है।
2. मिनी सुपर–कोरीडोर से संलग्न भूखंडो पर निर्मित भवनों में प्रथम दो तलो पर आवासीय गतिविधियां मान्य नहीं होगी। यद्यपि भूखण्ड पर निर्मित होने वाले भवन की पीछे के 20 प्रतिशत भाग पर आवश्यकतानुसार प्रथम दो तलो पर भी आवासीय गतिविधियां मान्य की जा सकेगी।

औद्योगिक परिक्षेत्र :–

(1) सुविधाजनक खुली जगह का औद्योगिक उपयोग–प्रत्येक औद्योगिक परिक्षेत्र में, कुल क्षेत्र का 5 प्रतिशत, खुले स्थान के रूप में आरक्षित किया जाएगा। ऐसे खुले स्थान का पार्किग, बैंकिंग, केन्टीन, कल्यान केन्द्र और ऐसे अन्य सामान्य प्रयोजनों के लिये, कि प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया जा सके।

(2) औद्योगिक भू–खण्ड में खुला स्थान 1000 वर्ग मीटर या अधिक के औद्योगिक भू–खण्डों मे कुल क्षेत्र का 10 प्रतिशत सुविधाजनक खुली जगह के रूप में उपलब्ध कराया जायेगा। ऐसी सुविधाजनक खुली जगह तक पहुॅच मार्ग हो और इस प्रकार इसे स्थित होना चाहिए। जिससे कि उद्योग में काम करने वाले व्यक्तियों द्वारा सहज रूप से उसका उपयोग किया जा सके।

(3) औद्योगिक भू–खण्डों के लिए विकास के मानदण्ड निम्नानुसार होगे :–

देवास : औद्योगिक भूखण्डो के लिए मानदण्ड 4–सा–6

क्रं.	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत में	न्यून्तम खुला स्थान एम.ओ. एस. मीटर में			अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)
			आगे	अगल/बगल	पीछे	
1	2	3	4	5	6	7
1	0.045 हेक्टर तक	60	3.20	2.10/2.10	2.10	1.25
2	0.045 हेक्टर से अधिक और 0. 10 हेक्टर तक	60	4.50	3.00/3.00	3.00	1.00
3	0.10 हेक्टर से अधिक और 0.20 हेक्टर तक	60	7.50	3.75/3.75	4.50	1.00
4	0.20 हेक्टर से अधिक और 0.50 हेक्टर तक	60	9.00	4.50/4.50	4.50	1.00
5	0.50 हेक्टर से अधिक और 0.75 हेक्टर तक	60	12.00	6.00/6.00	6.00	1.00
6	0.75 हेक्टर से अधिक और 1.00 हेक्टर तक	60	15.00	7.50/7.50	7.50	1.00
7	1.00 हेक्टर से अधिक और 1.25 हेक्टर तक	60	18.00	9.00/9.00	9.00	1.00
8	1.25 हेक्टर से अधिक और 2.00 हेक्टर तक	60	21.00	10.50/10.50	10. 50	1.00
9	2.00 हेक्टर से अधिक	60	24.00	12.00/125. 00	12. 00	1.00
फ्लैटेड– उद्योगों के लिए						
10	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 1500 वर्ग मीटर (0.15 हेक्टर)	50	12	7.50/7.50	7.50	1.50

टिप्पणी :–

01 कालम क्रंमाक (4), (5) और (6) में वर्णित एम.ओ.एस. न्यूनतम है। औद्योगिक भवन के एक से अधि कतल होने की दशा में सामने का एम.ओ.एस. भवन की प्रस्तावित ऊँचाई के आधे के बराबर होगा, इसी प्रकार बाजू के एम.ओ.एस. भवन की प्रस्तावित ऊँचाई के एक तिहाई के बरारब होंगे।

02 राज्य सरकार, मामले के गुणागुण पर विचार करने पश्चात् उद्योग विभाग की अनुशंसा के आधार पर उपरोक्त मानदण्डों में छूट दे सकेगी।

03 खतरनाक उद्योग/प्रदूषण फैलाने वाले उद्योग/ऐसे उद्योगों को जिनके लिए कारखाना अधिनियम के अधीन अनुमति प्राप्त करना अपेक्षित है, यथास्थिति औद्योगिक स्वास्थ्य और सुरक्षा के अधीन और या पर्यावरण संरक्षण अधिनियम के अधीन अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

4.9 अन्य सुविधाएं

सामान्यतः खुली जगहों के अतिरिक्त, अभिन्यासों की व्यवस्था की सारणी–6 में दिए गए मान पर सामुदायिक सुविधाओं के लिए की जाएगी :–

देवास : सामुदायिक सुविधाएँ तथा अन्य उपखण्डीय आवश्यकताए

4–सा–7

क्रं.	आवश्यक सुविधाएँ		प्रावधानों का न्युनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
1	2	3	4	5
1	शैक्षणिक सुविधाएँ	नर्सरी शाला (3 से 5 वर्ष तक का आयु समूह)	4,000 जनसंख्या के लिए एक	0.1 हेक्टर
		प्राथमिक शाला (5 से 11 वर्ष तक का आयु समूह)	4,000 जनसंख्या के लिए एक	प्रति हैक्टर 250 व्यक्तियों तक के द्यनत्व के लिए 0.6 हेक्टर
				प्रति हेक्टीर 251 से 500 व्यक्तियों तक के द्यनत्व के लिए 0.5 हेक्टर
				प्रति हेक्टर 501 और उससे अधिक व्यक्तियों के द्यनत्व के लिए 0.4 हेक्टर
		हाई स्कूल (11 से 16 वर्ष तक का आयु समूह)	16,000 जनसंख्या के लिए 1	प्रति हेक्टर 250 व्यक्तियों तक के द्यनत्व के लिए 2.0 हेक्टर प्रति हेक्टर 251 से 500 व्यक्तियों तक के द्यनत्व के लिए 1.8 हेक्टर

क्रं.	आवश्यक सुविधाऍ		प्रावधानों का न्युनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
1	2	3	4	5
2	स्वास्थ्य सुविधाऍ	स्वास्थ्य केन्द्र	प्रत्येक 16,000 की जनसंख्या के लिए 1	1.0 हेक्टर आवासीय कर्मचारी आवास गृहो सहित
		सामान्य चिकित्सालय	प्रत्येक 80,000 की जनसंख्या के लिए 1	4.0 हेक्टर सहायक सामग्री तथा कर्मचारी आवासीय गृहो सहित 200 बिस्तरों के लिए
3	वाणिज्यिक सुविधाऍ जिनमें दुकानों की सुविधा सम्मिलित है	सुविधाजनक शॉपिग केन्द्र	प्रत्येक 100 की जनसंख्या के लिए 1	0.05 से 0.1 हेक्टर
		स्थानीय शॉपिग केन्द्र	प्रत्येक 16000 की जनसंख्या के लिए	0.4 हेक्टर
		क्षेत्रीय शॉपिग केन्द्र	प्रत्येक 80000 की जनसंख्या के लिए 1	2.5 हेक्टर
4	संचार सुविधाऍ तथा आवश्यक सेवाऍ	उप डाकघर	प्रति 10,000 जनसंख्या पर 1	100 वर्ग मीटर
		डाक और तार कार्यालय सह डिलीवरी और बुकिंग जिसमें 1000 लाईनों का टेलीफोन एक्सचेंट सम्मिलित है	प्रति 10,000 जनसंख्या पर 1	1.0 हेक्टर
		विद्युत उप केन्द्र	समस्त विक्रय केन्द्रो मे एक	12 मीटर गुणा 12 मीटर
		पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 50,000 जनसंख्या पर एक	0.8 हेक्टर
		पुलिस चौकी कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 20,000 जनसंख्या पर एक	0.4 हेक्टर
		अग्निशमन केन्द्र, कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 5 किलो मीटर रेडियल दूरी पर 1	0.8 हेक्टर

क्रं.	आवश्यक सुविधाऍं		प्रावधानों का न्युनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
1	2	3	4	5
5	सामाजिक तथा सांस्कृति सुविधाऍं	धार्मिक भवन	प्रति 15,000 जनसंख्या पर 1	0.8 हेक्टर सड़को के प्रतिच्छेदन पर न हो तथा चौराहों से 60 मीटर दूर अवस्थित हो
		कम्युनिटी हाल तथा पुस्तकालय	प्रति 15,000 जनसंख्या पर 1	0.3 हेक्टर
		सिनेमा घर	प्रति 25,000 जनसंख्या पर 1	0.3 हेक्टर क्षेत्रीय शॉपिग केन्द्र कारोबार तथा वाणिज्यिक क्षेत्र हो आवासीय क्षेत्र में न हो अथवा प्रति स्थान तीन वर्ग मीटर की दर से जो भी अधिक हो, वाहन स्थान सहित
6	औद्योगिक क्षेत्रों के लिए सुविधाऍं	श्रमिक कल्याण केन्द्र	प्रति 40 हेक्टर पर	0.2 हेक्टर
		सुविधाजनक दुकाने	10 वर्ग मीटर प्रत्येक की 5 दुकानें	0.2 हेक्टर
		स्वास्थ्य केन्द्र	प्रति 200 हेक्टर पर	0.6 हेक्टर
		डाकघर	——	0.04 हेक्टर
		टेलीफोन एक्सचेंज	———	0.06 हेक्टर
		बैंक	———	200 वर्ग मीटर
		पेट्रोल पम्प सह सर्विस स्टेशन	———	30 मीटर गुणाा 35 मीटर
		पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित	———	0.4 हेक्टर
		अग्निशमन केन्द्र कर्मचारी आवाास गृहों सहित	———	0.8 हेक्टर

टिप्पणी :–

01 उपरोक्त कॉलम (5) में वर्णित विभिन्न सुख सुविधाओं के लिए अपेक्षित न्युनतम भूमि केवल निदर्शित है। भू–खण्ड का आकार, प्रशासकीय विभाग या किसी नियामक प्राधिकारी या भूखण्ड का न्युनतम आकार विहित करने के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा विहित किए गए अनुसार होगा। सारणी तद्नुसार परिवर्तित हो जाएगी।

02 आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय समूह गृह निर्माण के लिए अत्यावश्यक सुख सुविधाओं की आवश्यकताऍ परिशिष्ट–त्र में दिए गए अनुसार होगी।

03 सारणी 6 उपविभाजन या अभिन्यास रेखाकं की विभिन्न आवश्यकताओं का पता लगाने का मार्गदर्शी आधार होगी । विकास रेखांक मे प्रस्तावित घनत्व किसी क्षेत्र की वास्तविक जनसंख्या को अवधारित करेगा। ऐसे क्षेत्रों में जिनमें कोई विकास रेखांक या परिक्षेत्रिक रेखांक तैयार नही किया गया हो, क्षेत्रों में जनसंख्या घनत्व तरीका, संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अवधारित किया जाएगा।

04 उस भूमि के लिए जिसमें कि कोई आवेदक हितबद्ध हो सकता हो विकास रेखाकं अथवा परिक्षेत्रीय रेखाकं के प्रस्ताव प्राप्त करने के लिए प्राधिकारी को परिशिष्ट–छ में दिए अनुसार विविहत प्रारूप में कोई आवेदन किया जा सकता है। प्राधिकारी, ऐसे आवदेन की प्राप्ति के तीस दिनों के भीतर आवेदक को ऐसी जानकारी प्रदान करेगा जैसी कि उसके लिए यथास्थिति विकास रेखांक अथवा परिक्षेत्रीय रेखांक अथवा किसी प्रस्तावित भू–उपयोग अथवा घनत्व पद्धति के अनुसार उपविभाजन अथवा अभिन्यास रेखांक तैयार करने के लिए आवश्यक हो।

(एक) तलघर का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 35 वर्गमीटर से विभाजित कर

(दो) भूमि के ऊपर का क्षेत्रफल वर्गमीटर में आच्छादित पार्किग 30 वर्गमीटर से विभाजित करे।

(तीन) खुला स्थान का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 25 वर्गमीटर से विभाजित करे।

(चार) सीमांत खुला स्थानों में पार्किंग अनुज्ञात नहीं की जाएगी।

05 मल्टीप्लेक्स पूर्णतः वातानुकूलित होगा।

06 सार्वजनिक सुविधाऍ इन नियमों के उपबंधो के अनुसार की जाएगी।

4.9.1 शॉपिंग माल की स्थापना

शॉपिंग माल तथा खुले माल की स्थापना के लिए मापदण्ड निम्नलिखित होंगे :–

शॉपिंग माल तथा खुले माल की स्थापना के लिए अनुज्ञेयता तथा मानदण्ड विकास योजना में उल्लिखित अनुसार होगें। जहॉ किसी नगर की विकास योजना में भवन, शॉपिंग माल तथा खुला माल के भवन के मानदण्ड स्पष्टतः नही दिए गए है, और उन क्षेत्रों में जहॉ विकास योजना प्रवृत्त नही है, शॉपिंग माल तथा खुला माल स्थापित करने का मानदण्ड निम्नानुसार होगें :–

देवास : शॉपिंग माल के मानक

4–सा–8

क्रं.	विकास माप खण्ड		शॉपिंग मॉल	खुला मॉल
1	2		3	4
1	तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) जबकि भू–खण्ड लगा हुआ हो	सड़क की चौडाई 18 मी.	1.50	1.50
		सड़क की चौडाई 24 मी	1.75	1.75
		सड़क की चौडाई 30 मी और अधिक	2.00	2.00
2	भूखण्ड का न्युनतम क्षेत्रफल	3 लाख तक की जनंसख्या वाले शहरों के लिए	1500 वर्ग मीटर	5000 वर्ग मीटर
		3 से 5 लाख जनंसख्या वाले शहरों के लिए	2000 वर्ग मीटर	7500 वर्ग मीटर
		5 लाख से अधिक जनसंख्या वाले शहरों के लिए	2500 वर्ग मीटर	10000 वर्ग मीटर
3	अधिकतम भूतल		40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
4	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र (एमओएस)	सामने	9.00 मीटर	12.00 मी.
		पीछे	6.00 मीटर	7.5 मी.
		बाजू में	6.0 मीटर	7.5 मी.
5	अधिकतम ऊँचाई		नियम 42 के अनुसार	नियम 42 के अनुसार
6	न्युनतम पार्किंग क्षेत्र	3 लाख जनसंख्या तक	प्रत्येक 60 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस	प्रत्येक 60 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस
		3 से 5 लाख की जनंसख्या तक	प्रत्येक 55 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस	प्रत्येक 55 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस
		5 लाख से अधिक जनसंख्या तक	प्रत्येक 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस	प्रत्येक 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस

क्रं.	विकास माप खण्ड		शॉपिंग मॉल	खुला मॉल
1	2		3	4
7	अधिकतम ऊँचाई	3 लाख जनसंख्या तक	18 मीटर	18 मी
		3 से 5 लाख की जनसंख्या	24 मीटर	24 मी
		5 लाख से अधिक जनसंख्या तक	30 मीटर	30 मी
8	भू–खण्ड के सामने न्युनतम सड़क की चौड़ाई		18 मीटर	18 मी

(2) पार्किंग क्षेत्र की गणना

कार स्पेस के समतुल्य उपलब्ध कराया गया कुल पार्किंग क्षेत्र निम्नलिखित को जोड़कर गणना में लिया जाएगा :–

(एक) तलघर का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 35 वर्गमीटर से विभाजित कर

(दो) कवर्ड पार्किग (पोडियम/रिटल्ट) का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 30 वर्गमीटर से विभाजित कर

(तीन) खुला स्पेस का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 25 वर्गमीटर से विभाजित कर

3. इन नियमों के उपबंधो के अनुसार सार्वजकिन सुविधायें प्रदाय की जायेंगी। खुले स्थानों एंव आमोद–प्रमोद क्षेत्रों के लिए निम्न सारणी में वर्णित प्रावधान लागू होंगे।

<u>देवास–खुले स्थानों एंव आमोद–प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड</u>

<u>4–सा–9</u>

सुविधाएं	निम्नतम भूमि क्षेत्र (हेक्टर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम प्रति इकाई (हेक्टर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर में)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकृत त्रिज्या (कि.मी.)
01	02	03	04	05	06
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

सुविधाएं	निम्नतम भूमि क्षेत्र (हेक्टर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम प्रति इकाई (हेक्टर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर में)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकृत त्रिज्या (कि.मी.)
01	**02**	**03**	**04**	**05**	**06**
वृत्त खंड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
जिला कीड़ा केन्द्र	0.04	4.00	175	1 से 3 लाख	—
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 3 लाख	—
क्षेत्रीय उद्यान	0.02	20.00	300	10 लाख	5.00
संभागीय कीड़ा केन्द्र	0.02	20.00	300	10 लाख	5.00
अन्य'	0.10	20.00	300	3 लाख	5.00

टीप— टॉटलाट कीड़ा क्षेत्र, कीड़ांगन तथा दो स्तरों के स्थानीय उद्यानों को छोड़कर शेष क्षेत्रों में परिभ्रमण एवं वाहन विराम की आवश्यकताएं शामिल है।

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

4.10 यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक

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

<u>देवास— यातायात/मैकेनिक नगर के मानक</u>

4—सा—10

कमांक	कार्य का प्रकार	इकाईया प्रति 100 ट्रक	अनुशंसित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्गमीटर में
1.	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30 —40	29—450
2.	कल पुर्जो की दुकानें	10— 15	09— 72
3.	यांत्रिक एवं विद्युत वर्कशॉप	15 — 25	7.5—135
4.	टायर टयूब ब्रिकी दुकानें	12 — 20	7.5—90
5.	ढाबा	05 — 07	30—90
6.	चाय नास्ता दुकान	08 —19	09—14
7.	पान सिगरेट दुकान	10—14	02—05
8.	नाई, सिलाई दुकान	01	10—15

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

सुविधाए ः—

प्रति 100 ट्रकों के लिये विभिन्न सेवाओं के प्रावधान निम्न मानकों के अनुरूप होंगे।

<u>देवास— यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड</u>

<u>4—सा—11</u>

क	सुविधा	क्षेत्रफल प्रति इकाई (वर्गमीटर)	टिप्पणी
1.	बैंक	100	200 ट्रक पर कम से कम
2.	डाकघर	100	प्रत्येक अवसान बिन्दू पर एक
3.	पेट्रोल पम्प	800	निर्गम/आगमन बिन्दू पर
4.	होटर, लॉज	600	ऊपरी मंजिल पर
5.	चौकी	200	सामरिक स्थानों पर
6.	डपचार	200	—
7.	अग्नि शमन केन्द्र	200	—
8.	धर्म कांटा	300	निर्गम/आगमन बिन्दू पर

टीपः—

1. सकल क्षेत्र 0.25 हेक्टर प्रति ट्रक (व्यस्ततम समय) अथवा अभिन्यास का लगभग 67 प्रतिशत क्षेत्र।

2. **परिभ्रमण तंत्र**

अभिन्यास में प्रमुख मार्ग — 18 मीटर चौड़े

द्वित्तीयक मार्ग—9—12 मीटर चौड़े

खुले क्षेत्रों के ओर के मार्ग—12—18 मीटर चौड़े

3. **पार्किंग एवं खुले स्थल :**

36 वर्गमीटर प्रति ट्रक जो मार्ग के समान्नतर पार्किंग के या खुले यार्ड के रूप में

4.11 परिभ्रमण तंत्र में वाहनों की अलगाव

5 मीटर चौड़े मार्गो (एकांगी) तथा 9 मीटर चौड़े (दोनो दिशा में) पर तीव्रगामी एवं मंदगति यातायात का निर्धारण करना उचित होगा। 5 मीटर से कम चौड़े मार्गो का उपयोग केवल मंद गति वाहनो तथा दुपहिया वाहनों के विराम के लिये किया जाना चाहिए।

जब कभी भी अन्यंत्र मोटर मार्ग उपलब्ध होगा। तब 5 मीटर से कम चौडे मार्गो का पादचारी मार्ग के रूप में उपयोग किया जावेगा। जिस पर केवल मंद गति वाहनों एवं हाथ ठेलों को प्रवेश की अनुमति होगी। मध्य क्षेत्र में 7 मीटर से कम चौड़े वाणिज्यिक मार्गो जिन पर अधिकतम प्रहर में चार हजार व्यक्ति से अधिक पैदल यात्री निकलते है। का उपयोग विशेषकर अधिकतम प्रहर में केवल पादचारी मार्ग के रूप में होना चाहिए।

देवास– मार्गो एवं गलियों के मानक

4–सा–12

मार्ग वर्गीकरण	अनुशंसित मार्ग चौड़ाई (मार्गाधिकार) मीटर में	अभ्युक्ति
01	02	03
क्षेत्रीय मार्ग	30 से 60	औसत अंतर, 3 कि.मी. जिसमें बस मार्ग के साथ
प्रमुख नगरीय मार्ग	30 से 45	साइकिल मार्ग का अलग से प्रावधान होना चाहिए
वृत्तखण्ड मार्ग	18 से 24	औसत अंतर 1 कि.मी. जिसमें अलग साइकिल मार्ग सम्मिलित है।
संकलन मार्ग/नेबरहुड मार्ग एवं / उपवृत्तखण्ड मार्ग	12 से 18	ऊपरी सीमा में अलग साइकिल मार्ग शामिल है।
उपवृत्तखण्ड मार्ग स्थानीय मार्ग	9 से 12	तदैव
अन्य निकास मार्गो की निम्नतम चौड़ाईः– लूप मार्ग, कल्डीसेक ,गली सामान्य आवासीय क्षेत्रों में,निम्नवर्ग आवासीय क्षेत्र,गंदी बस्तियों में	मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगे।	मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगे।
पादचारी मार्गः–साइकल पथ,	मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012के अनुसार होंगे।	मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगे।

मंदगति वाहनों हेतु मानक

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

मार्गो/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

आवासीय क्षेत्रों में कलडीसेक या लूप गलियों की चौड़ाई 7 से 9 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।

4.14 कार एवं बसों के सड़को पर पार्किंग हेतु मानक–

बस स्थानक का आकार

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

विश्राम स्थल की गहराई

एक बस स्थानक	4.5 मीटर
दोहरा बस स्थानक	7.0 मीटर

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

चौडाई	3 मीटर
लम्बाई	30 मीटर
अंतिम टेपर	15 मीटर

सड़को के किनारे कार पार्किंग

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

देवास– सड़कों के किनारे कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार

4–सा–13

विराम का प्रकार	कर्व से वास्तविक चौड़ाई (मीटर में)	कर्व लाइन से समानान्तर नापी गई प्रत्येक कार के लिये लंबाई की आवश्यकता (मीटर में)
समानान्तर	2.5	5.9
30˙	4.66	5.0
45˙	5.31	3.54
60˙	5.58	2.89
90˙	5.00	2.5

देवास– पार्किंग मानक

4–सा–14

उपयोग/अधिवा	नगर आकारः 4.5 लाख
बहु पारिवारिक आवासीय	एक कार पार्किंग स्थल 4 आवासीय इाकईयां जिनका प्रत्येक का क्षेत्रफल 60 वर्गमीटर हो।
व्यवसायिक	(1) एक कार पार्किंग स्थल प्रतिः– 50 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र जब दुकानों का आकार 20 वर्गमीटर से अधिक हो या उच्च आय वर्ग में हो। (2) 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र अन्य स्थानों मे। (3) 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र (10 वर्गमीटर से कम आकार की दुकानों वाले क्षेत्र में)
होटल एवं लॉज	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 75 वर्गमीटर भोज्य क्षत्र पर 3 सितारे या अधिक वर्ग के होटलो में 200 वर्ग मीटर डायनिंग क्षेत्र पर अन्य होटलो में
उपहार गृह (रेस्टोरेंट)	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 50 वर्ग मीटर (विलासिता होटल) भोज्य क्षेत्र पर (अन्य होटलो में) 100 वर्गमीटर भोज्य क्षेत्र पर
शासकीय, अर्द्धशासकीय एवं निजी कार्यालय तथा व्यापार गृह क्षेत्र	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 100 वर्गमीटर निर्मित
छविगृह	एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 1. 150 सीट्स पर 2. स्कूटरः एक प्रति 20 शीट्स 3. साइकिल– एक प्रति 12 शीट्स
शैक्षणिक	एक कार पार्किंग स्थल– 1. प्रति 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर प्रथम 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 2. 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र से अधिक के भवनों के लिये। 3. अन्य वाहनः अतिरिक्त 100 प्रतिशत एक कार
उपचार गृह, चिकित्सालय	पार्किंग क्षेत्र प्रति– 1. 75 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र निजी इकाईयों में 2. 150 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र शासकीय ईकाईयों में एक एम्बूलेंस क्षेत्र 10ग4 मीटर, का प्रावधान 100 से अधिक बिस्तरों वाले चिकित्सालय/उपचार गृह में होना चाहिए।

4.15 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 छोडा जाने वाला कम से कम क्षेत्र भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुसार होगा।
- कीचड़, मल निकास, सैप्टिक टेंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्त्रोतो के कैच मेंट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जायेगा। कि तालाबों मे जलीय घास–फूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां जो भूमि कटाव करती है, को रोका जा सके। सबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए।
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोच आमोद–प्रमोद

  प्रोत्साहन , दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे। नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे।
- तालाबों के किनारे के क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सैप्टिक टेंक, ग्रिडल मल

  लाइन, जब उसका निर्माण हो जाए जोड़ना होगानियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी। व शर्ते की पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति 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
- नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन
- प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी आधिपत्य में हो तो भी
- समय–समय पर उत्खनित/खोजे गए विरासतीय भवन

(अ) नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन–

सक्षम प्राधिकारी द्वारा शीघ्रता से विरासत महत्व के स्मृति चिन्हनो के संरक्षण एवं सुधार हेतु विस्तृत अध्ययन कर प्रस्ताव तैयार किये जाने चाहिए। जब तक इस प्रकार का अध्ययन एवं प्रस्ताव एवं प्रस्ताव क्रियान्वयन हेतु तैयार नही होते है। 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 व्यापत होगा।
- शासन द्वारा स्वीकृत निजी या अन्य किसी संस्था के माध्यम से स्वीकार्य होगा।
- चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवनों को गिराने की अनुमति नहीं होगी। चाहे वे निजी आधिपत्य में ही क्यों न हो।
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदंड से संचालित नहीं होंगे।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊंचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिए।
- मार्ग , नगरीय स्थल, चौराहे , आंगन जो कि नगर के प्रमुख तत्व है को सुरक्षित रखा जाना चाहिए। एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथा स्थित दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिए।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में भू–दृश्यीकरण विकास स्वीकार्य होगा। जिसमें परिवेश से मिला जुला वृक्षारोपण पहुंच परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी जो कि सक्षम प्राधिकरण द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी।

(ब) नगरीय रूपांकन एवं वास्तुकला के नियंत्रण हेतु नियमन–

उन सभी अंकित नगरीय रूपांकन एवं वास्तुकला नियंत्रण क्षेत्रों का नियमन शासन द्वारा गठित तकनीमि समिति द्वारा निर्धारित किया जावेगा। नियमन में नगरीय रूपांकन के बिन्दू सम्मिलित होंगे। इस अभ्यास का उददेश्य नगर की पहचान एवं इसकी स्थानीय विशेषता का उभारना है।

4.14 मिश्रित उपयोग हेतु नियमन

आवासीय परिसर में स्वीकार्य अन्य उपयोग एवं गतिविधियां

(अ) मिश्रित उपयोग से तात्पर्य अनिवार्य रूप से आवासीय उपयोग के अतिरिक्त अन्य गतिविधि जो आवासीय भूखण्ड या आवासीय भवन में होगी।

(ब) परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय पुराने शहर एवं अन्य नगरीय नवीनीकृत क्षेत्र के अलावा मिश्रित उपयोग गतिविधि मार्गो का चयन निम्न द्वारा किया जाना चाहिए।

1. प्रत्येक व्यक्तिगत प्रकरण में यातयात अध्ययन किया जावे ताकि यह ज्ञात हो सके की क्या मिश्रित उपयोग अनुमति के पश्चात निर्मित अतिरिक्त यातायात का समायोजन हो सकेगा।

2 उक्त के परिणाम का नगर पालिका सेवाओं एवं उस क्षेत्र की पर्यावरणीय आवश्यकता के परिपेक्ष्य में विश्लेषण किया जावेगा।

(स) यातायात/पार्किंग समस्या के निराकरण हेतु यातायात अध्ययन के एक भाग के रूप में यातायात से मुक्त पद यात्री मार्ग/क्षेत्र एवं एकल मार्गीय यातायात व्यवस्था पर विचार किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में जब किसी क्षेत्र/मार्ग पर मिश्रित उपयोग की ग्राहयता के परिप्रेक्ष्य में स्वीकृति दी जाती है। तो यह स्वीकृति निम्न बिन्दुओ द्वारा नियमित होंगी।

1. स्वीकृत वाणिज्यिक गतिविधि केवल भूतल पर स्वीकार्य कुर्सी क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत या 50 वर्ग मीटर जो भी कम हो तक ही सीमित होगी।

2. निम्न गतिविधियां वर्जित हेांगी।

क– फुटकर दुकाने–भवन निर्माण सामग्री गतिविधि (लकडी, लक़डी उत्पाद, संगमरमर, लोहा, स्टील और रेत , जलाऊ कोयला)

ख– मरम्मत की दुकानें–

ऑटोमोबाईलस, रिपेयर एवं कार्यशाला

ग– सेवा दुकानें

घ– उपचार गृह

ड– गोदाम, भण्डार गृह

च– निर्माण इकाईयां (गृह उद्योग को छोड़कर)

छ– कबाड़खाना

(द) ऐसे प्रकरणों में जहां मिश्रित भू–उपयोग विचारणीय होगा। आवेदक को सामने से सेटबेक को बिना शर्त स्थानीय संस्था को मार्गाधिकार एवं पार्किंग व्यवस्था के एक भाग के रूप में उपयोग हेतु देना होगा। ऐसे क्षेत्र का अभिन्यास निम्न बिन्दुओं के साथ सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति हेतु तैयार करना चाहिए।
अ– मानक के अनुरूप पार्किंग
ब– सेवा सुविधाएं
स– भू–दृश्यीकरण
द– निर्धारित सड़क राइट ऑफ वे

(इ) उपयोग गतिविधि में परिवर्तन हेतु हितग्राही से निम्न पर आधारित शुल्क लिया जावेगा।

1. पार्किंग, भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना की प्रस्तावित लागत
2. आवासीय तथा गैर आवासीय गतिविधि/उपयोग क्षेत्रों का अर्न्तमूल्य

(फ) उद्देशित मिश्रित भू–उपयोग

आवासीय क्षेत्र में यथोचित स्थल पर ऐसे भू खण्ड समूह प्रावधानित किये जावे जिनमें भूतल पर उद्देशित दुकाने एवं गृह उद्योग तथा प्रथम तल पर आवास प्रस्तावति हो।

(उ) अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमनः–

अ– छात्रावास–

निर्मित क्षेत्र – 33.33 प्रतिशत अधिकतम

फर्शी क्षेत्रानुपात – 1.00 अधिकतम

ऊंचाई – 12 मीटर

अन्य नियंत्रण–

1 सामने न्यूनतम मार्गधिकार –12 मीटर

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

3 **अतिथि गृह, बोर्डिंगगृह, लॉजिंग गृह–**

न्यूनतम भूखंड आकार	500 वर्गमीटर
अधिकतम भू–आच्छादान	33.33 प्रतिशत
अधिकतम ऊंचाई	12 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00

अन्य नियंत्रण–

सामने की सडक की चौड़ाई – 12 मीटर

4. **धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्रामगृहः**

न्यूनतम भूखंड आकार	800 वर्गमीटर
अधिकतम भू–आच्छादान	33.33 प्रतिशत
अधिकतम ऊंचाई	12 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00

अन्य नियंत्रण

1. सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)– 16 मीटर
2. भूतल के नीचे तलघर अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर मान्य कियाजावे एवं यदि इसका उपयोग पार्किंग एवं अन्य सेवाओं में किया जाता हो तो इसकी फर्शी क्षेत्र अनुपात में गणना नहीं की जावेगी।

4.15 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति–

वे उपयोग जो 7 प्रमुख परिक्षेत्रों के अन्तर्गत तथा जो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित किए जाने पर स्वीकार्य है वे निम्नानुसार हैः–

देवास– स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

4–सा–15

क्र	**भूमि उपयोग**	**परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग**	**सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग**
1.	आवासीय	आवासगृह छात्रावास, अतिथिगृह, लाजिंग एवं वोर्डिंग हाऊस, धर्मशाला, बारात घर, सामुदायिक हाल, आश्रम गृह बालक यातायात , उद्यान, प्रयोगशालाएं शिशु सदन, बाल –बिहार पाठशालाएं धार्मिक स्थान आमोद प्रमोद क्लब सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं टेक्सी व स्कूटर स्टेण्ड बस स्थानक, मैन्स पार्लर, ब्यूटी पार्लर, स्वल्पाहार,विडियो,लायब्रेरी, पुस्तकालय,सुलभकाम्पलैक्स,झुलाधर ,विश्रांति भवन, औषधालय,पुलिस चौकी, नेचरोपेथिक केन्द्र, साप्ताहित बाजार,वाटर पंपिग स्टेशन।	व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यवसायिक इकाई आदि जो उसी भवन में स्थित हो, नर्सिंग होम, महाविद्यालय, शोध केन्द्र, अर्द्धशासकीय कार्यालय स्थानीय दुकानें आटा चक्की, पेट्रोल पम्प हल्के वाहनों की मरम्मत से संबंधित दुकाने खुला रंगमंच संग्रहालय प्रदर्शनी केन्द्र एवं आर्ट गैलरी, पेकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र, सहकारी उपभोग भंडार, सामुदायिक भवन, मल्टीप्लेक्स, मध्यप्रदेश भूमि विकासनियम2012 मेंवर्णितगतिविधिया , कोचिंगसेटर, हेल्थसेंटर,कालेज,होस्टल,पार्किगं,सह कारी उपभोक्ता भंडार,सिनेमा।
2.	वाणिज्यिक अ–सामान्य वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें होटल, सुविधाजनक दुकाने वाणिज्यिक कार्यालय छबिगृह बस टर्मिनल नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर सेवाएं एवं सुविधाएं छात्रावास, उपहार गृह, लाजिंग तथा बोर्डिंग गृह, वाणिज्यिक कार्यालय, मेन्स पार्लर, ब्यूटी पार्लर,विधुत उपकेन्द्र,दूरभाष केन्द्र,मिल्क बुथ,	धर्मशाला, बारात घर, एक कमरें में लगने वाले प्रशिक्षण संस्थान, सामुदायिक हाल, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र,पुस्तकालय, प्रयोगशाला, मोटर गैरेज एवं वर्कशाप, पेट्रोल पम्प सामान्य बाजार आवासीय प्रकोष्ठ मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार गतिविधि में मल्टीप्लेक्स, आवासीय प्लेट्स, होस्टल,मैरिजगार्डन, भाासकीय /अर्द्वशासकीयकार्यालय

	ब–विशेषीकृत वाणिज्यिक	थोक व्यापार, गोडाउन, छबिगृह सेवा केन्द्र , बस टर्मिनल, धार्मिक परिसर, मोटर गैरेज कार्यशाला, कबाड–खाना, मंडी, व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान सेवाऐ,यातायात नगर,शौरूम,प्रर्दशनी स्थल,बैक ।	व्यवसायिक कार्यालय,मेला स्थल, क्लिनिक, नर्सिग होम, विश्राम गृह, क्लब, आडीटोरियम, सिनेमा, फायर स्टेशन ,मल्टीप्लेक्स, उच्च शिक्षा संस्थान, शीतगृह, सेवा उद्योग, प्रेस परिसर कर्मशाला, पेट्रोल पम्प, होटल ।
3.	औद्योगिक अ– सेवा उद्योग ब– अन्य उद्योग	हल्के उद्योग जैसे आरामिल दाल तेल मिल, दूध डिब्बे भरना डिब्बे बनाना मरम्मत कर्मशाला, सेवा केन्द्र सार्वजनिक सेवा भवन,ट्रीट्मेंन्ट प्लान्ट । सामान्य भरी एवं मध्य उद्योग गैस गोडाऊन शीत गृह एल.पी.जी. रिफिलिंग प्लांट रासायनिक उद्योग चमड़े के उद्योग मद्य निर्माणशाला एवं अन्य उद्योग	पेट्रोल पम्प, परिवहन संस्थांए, कूड़ा करकट स्थान, शोरूम, दुकानें, उपाहार गृह, माल गोदाम, अग्रेषण अभिकरण, तथा सूचना तकनीकसेसंबंधितउद्योग,स्टेडियम,धार्मिकभवन,भवन–निर्माण सामग्री, अस्पताल,एस.ई.जेड.प्रशिक्षणकेन्द्र, अनुसंधान केन्द्र श्रमिक आवास आवश्यकश्रमिक आवास हानिकारक उद्योगों से मिलते–जुलते उद्योग, कर्मचारी आवास, बस डिपो वर्कशाप, बस टर्मिनल, रात्रि आश्रय गृह रेल्वे, माल गोदाम, पेट्रोल पम्प सेवा कर्मशाला गोदाम, आवासीय (उद्योग से संबंधित), सेवाएं
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय अर्द्धशासकीय एवं अन्य कार्यालय वाणिज्यिक कार्यालय सार्वजनिक उपक्रम परिचर्चा हाल व्याख्यालय फुटकर एवं दुरस्ती की दुकानें ओषधालय ग्रंथालय संग्रहालय, सांस्कृतिक संस्थाएं कला विथिका कला प्रदर्शन कक्ष शिक्षा संस्थाएं जैसे विश्वविद्यालय, महाविद्यालय शिल्प कला मंदिर, तकनीकि संस्थाएं शोध प्रयोगशालाएं साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय चिकित्सा प्रयोग शालाएं स्वास्थ्य केन्द्र सार्वजनिक सेवाएं, सभा	धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर एवं पेट्रोल पम्प सह सर्विस स्टेशन, विरामाश्रय आवासगृह, मोटर गैरेज एवं कार्यशाला, उपाहार गृह एवं खेल के मैदान, कला केन्द्र, बैक, डाकधर, मंगलभवन ,क्लब,सूचना प्रोधोगिकी, संबंधित उधोग, सभाभवन, नेचरो पेथी, प्रर्दशनी स्थल ,विश्रामगृह ,उपहार –गृह,कर्मचारी आवास, सुलभकाम्पलेक्स, फायर स्टेशन , मल्टीप्लेक्ट्स, इलैक्ट्रानिक प्रिटींग प्रेस।

		गृह, पुलिस पोस्ट, कलाविथिका, शिक्षा संस्थाए,विविध कला केन्द्र, तकनिकी संस्थाए, शोध केन्द्र,होस्टल,बैंक ,आई. टी.उधोग,म्यूजियम,सामुदायिक भवन,ओडिटोरियम,इन्डोरस्टेडियम ,सभा भवन	
5.	आमोद–प्रमोद	समस्त आमोद–प्रमोद स्थल, जैसे– क्रीड़ागण तरण पुष्कर मेला एवं प्रदर्शनी स्थल , खुला रंग मंच पिकनिक स्थल, उद्यान शूटिग रेन्ज पक्षी अभ्यारण,एम्यूजमेंट पार्क,ओपन ऐयर थियेटर,मल्टीलेवल पार्किगं	अग्निशमन केन्द्र, पौधशाला, स्टडीफार्म, रख–रखाव हेतु, पेट्रोल पम्प, उपाहार गृह, भोजनालय, होटल, मनोरंजन से संबंधित प्रासंगिक स्थान सेवाएं, क्लब, सेवा दुकने, पेट्रोल पम्प,मोटल,रात्रि,विश्राम–गृह ,धर्म ााला,ए.टी.एम.क्लीनिक,फायर स्टे ान
6.	यातायात एवं परिवहन	रेल्वे स्टेशन माल प्रांगण सभागार प्रांगण नगरीय बस यात्रा आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र बस आगार कर्मशाला ट्रक स्टेण्ड ट्रक यात्रा समाप्ति केन्द्र सड़क मार्ग से भरने वाले माल हेतु गोदाम, हवाई अडडा एवं हवाई पटटी सेवाए,यातायात नगर	अग्रेषण अभिकरण, मालगोदाम, शीतगृह, पेट्रोल पम्प एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें उपकरणों की दुकानें, उपाहार गृह, मोटल भोजनालय, होटल,नेचरोपेथीसेंटर,हेल्थ सेंटर ,जिम,सांस्कृतिक केन्द्र,
7.	कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अन्तर्गत आते है। कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र प्रदर्शनी एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि फार्म, हेलीपेड विद्युत/दूरदर्शन/रेडियों केन्द्र खुले डिपो।	पेट्रोल पम्प, कब्रिस्तान, शमशान, ट्रेचिंग ग्राउंड, मल शोधन केन्द्र, खन्ती स्थान, ईंट भटटे एवं कुम्हारी खनन से संबंधी उद्योग। पत्थर तोड़ने का कार्य, दुग्ध एवं कुक्कुट पालन, माला गोदाम,ढाबा,ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र ,पेट्रोल डीजल एवं विस्फोटक पदार्थों का संग्रहण केन्द्र, ,पशुहाट, पशुवध गृह, वाटरपार्क, पार्क ,फार्म हाउस, जेल, पोल्टीफार्म, नर्सरी।

नोट– 1. स्वीकार्य मानचित्र के अन्तर्गत जो भी स्थल मानचित्र स्वीकृत किये जायेगे। उसके लिये सीमान्त खुले क्षेत्र मूल रूप में निर्धारित प्रावधानों के अनुसार रहेगे।

1. शमशानघाट, ट्रेंचिंग ग्राउण्ड आदि सार्वजनिक सेवाएं सुविधाएं, आमोद–प्रमोद/पार्क एवं मार्ग (यातायात एवं परिवहन) उपयेाग को छोड़कर अन्य समस्त उपयोगों मे स्वीकार्य होंगे, किन्तु इनके स्थल का चयन जन सामान्य की मांग पर कलेक्टर द्वारा किया जावेगा।
2. आमोद–प्रमोद परिक्षेत्र के अंतर्गत स्वीकार्य गतिविधियां तभी मान्य की जासकेगी,जब न्यूनतम अभिन्यासित क्षेत्र 5.0 हेक्टर रहेगा एवं स्वीकार्य गतिविधियां केवल 1000.0

हजार वर्ग मीटर पर मान्य होगी,जिसके लिए 12.0 मीटर का पहुंच मार्ग आव यक होगा ।

4.16 निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया

विकास योजना प्रस्तावों के अंतर्गत आवेदनकर्ता को अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन–पत्र के साथ मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 तथा मध्यप्रदे ा भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानुसार निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्न की जाना आवश्यक होगी – परिशिश्ट 1 (अ) तथा 1 (ब) :–

(1) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानुसार निर्धारित प्रपत्र पर अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रस्तुत करना चाहिए जिसमें नियम 17 में उल्लेखित जानकारी का समावेश होना चाहिए।

(2) स्वामित्व सम्बंधी प्रमाण : खसरा पंच ाला, खसरा खतौनी, पंजयननामा, प्र नाधीन भूमि का नामांतरण.

(3) मध्यप्रदेश नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा भार्तें) नियम 1998 तथा मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा भार्तें) नियम 1999 में अन्तर्गत जानकारी.

(4) भूमि का विवरण (स्थान के साथ सडक/सडकों के नाम) जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू सीमाएं.

(5) खसरा मानचित्र मूल्यांकन जिसमें प्र नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों. प्रशधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जावें.

(6) विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित

(7) स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हो, साथ ही पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन.

(8) 1:500/1000/2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्र नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे – नाले, गड्डे, पहाडियां, वृक्ष यदि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्र नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत लाईन, राइट आफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग. विद्युत एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आव यक हों.

(9) सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से सम्बंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाती योजना/मानचित्र.

(10) प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे.

(11) विकास प्रस्तावों के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन.

(12) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/नियोजन अनुज्ञा भुल्क जमा करना होगा. अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित भीर्श ॅ में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिए.

(13) अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत भाासन

द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्र ाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना चाहिए.

(14) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों के अंतर्गत प्र नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें.

(15) अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू–दृश्यीकरण योजना, जहां आव यक हो, वहां की परिवहन योजना जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होगा।

टीप :

(1) आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज्य भाासन द्वारा समय–समय पर अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रसारित निर्दे ों एवं मार्गद िन का कडाई से पालन किया जावेगा.

(2) भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा सम्बंधी मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिए.

4.17 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रकिया (प्रस्तावित भू–उपयोग) :

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों के अनुरूप विकास योजना प्रस्ताव प्राप्ति हेतु निम्न की आवश्यकता होगी :–

(1) परिशिश्ट–1 (द) के अनुसार निर्धारित प्रपत्र में आवेदन पत्र.

(2) प्रश्नाधीन भूमि का मूल खसरा मानचित्र जिसमें इस भूमि तथा 200 मीटर तक के समीपस्थ खसरा क्रमांक दर्शित हो.

(3) अद्यतन खसरा पंचशाला एवं खसरा खतौनी.

(4) आवेदन केवल भू–स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जावेगा.

————00————

अध्याय –5
योजना क्रियान्वयन

सभी नियोजन व्यर्थ है, यदि विकास योजना के क्रियान्वयन एवं प्रभावशील करने हेतु संभव प्रयास पूर्ण रूप से नहीं किये जाते है। यह अपेक्षित है कि इसमें नागरिकों द्वारा व्यक्तिगत या संगठित रूप से निर्मण,पुनर्निर्माण और विभिन्न उपयोग हेतु भूमि विकास करके योगदान करना होगा। इसलिए यह आवश्यक होगा कि ऐसे प्रयासों का मार्गदर्शन,तकनीकी सलाह देकर किया जावे जिससे कि विकास एवं निर्माण,विकास योजना या परिक्षेत्रीय योजना के उपबंधों के अनुरूप हो सके। विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा,जब मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अन्तर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्द्धशासकीय या व्यक्तिगत हो, उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त कर किया जावें। भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी प्रावधान मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 एवं अधिनियम 1973 में निहित है।

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

5.1 विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2031 तक की कालावधि के लिए है। वर्तमान मूल्यों के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव क्रियान्वयन करने में 330535.00 लाख रूपये का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न भूमि उपयोग हेतु 4105.00 हे.भूमि के अर्जन हेतु मुआवजा एवं भूमि के विकास पर व्यय,जिसमें नये मार्गो पर पुलों का निर्माण आदि बाते शामिल है।

भूमि अर्जन की औसत दर 10.00 लाख रूपये प्रति हेक्टर मानी गई है। इस पर विकास संबंधी व्यय भूमि अर्जन व्यय का आठगुना अनुमानित है। विकास व्यय का जहॉ तक प्रश्न है वह भूमि उपयोग के प्रकार अनुसार अलग–अलग माना गया है। संपूर्ण विकास योजना 2031 के क्रियान्वयन की लागत का अनुमान सारणी 5–सा–1 में दर्शाया गया है।

देवास :— योजना क्रियान्वयन की लागत

5—सा—1

क्रं.	भूमि उपयोग विवरण	क्षेत्र (हेक्टर में)			भू—अर्जन लागत (रू 10.00 लाख प्रति हे. की दर से)	अर्जित भूमि का विकास व्यय			कुल लागत (रू लाख में 6+9)
		प्रस्तावित	वर्तमान	शेष		क्षेत्र हे. में	विकास दर प्रति हे.(रू लाख में)	(लागत रू लाख में)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	आवासीय	2952.0	1205.0	1747.0	1747.0	1747.0	75.00	131025.0	148495.0
2	वाणिज्यिक	421.0	83.0	338.0	3380.0	3380.0	75.00	25350.0	28730.0
3	औद्योगिक	1390.0	812.0	578.0	5780.0	5780.0	75.00	43350.0	49130.0
4	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक सुविधा एवं सेवाएं	263.0	153.0	110.0	1100.0	110.0	75.00	8250.0	9350.0
5	आमोद—प्रमोद	689.0	35.0	654.0	6540.0	654.0	40.00	26160.0	32700.0
6	यातायात एवं परिवहन	713.0	35.0	678.0	6780.0	678.0	75.00	50850.0	57630.0
7	ओव्हर ब्रिज(3 न.)	एक मुश्त	—	—	—	—	1500.0	4500.0	4500.0
	योगः—	**6428.0**	**2323.0**	**4105.0**	**41050.0**	**4105.0**	—	**289485.0**	**330535.0**

5.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है। देवास विकास योजना 2011 के क्रियान्वयन का मूल्यांकन करने से यह स्पष्ट होता है कि बहुत से प्रस्तावों का वास्तविक क्रियान्वयन नहीं हो पाया है। उपयुक्त प्रबंधन की कमी के कारण जिन क्षेत्रों की योजना प्रभावित हुई है उनका उल्लेख अध्याय—एक में किया गया हे। जिस पर पुनर्विचार करते हुए योजना के सफलतापूर्वक क्रियान्वयन हेतु नीति निर्धारण अनिवार्य है।

अतएव निम्नलिखित उदेश्यों की प्राप्ति हेतु योजना क्रियान्वयन नीति निर्धारण की नितांत आवश्यकता है।

1 प्राकृति पर्यावरण का संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू—स्वरूप

2 सांस्कृतिक धरोहरों के क्षेत्रों का संरक्षण

3 भूमि कुशलतम उपयोग

4 अधोसरंचना और सेवाओं की उपलब्धता/संधारण

5 भूमि प्रदाय तथा अधोसंरचना विकास में सहभागिता का प्रस्ताव

6 समाज के कमजोर वर्गो हेतु आवास प्रदान करना

इन उदेश्यों का कियान्वयन निम्न क्षेत्रों में किया जाना प्रस्तावित हैः–

(अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

(ब) नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम

(स) राज्य आवास नीति 1995 के तहत भूमि विकास

7 मुख्य मार्गो के किनारे प्रस्तावित भू–उपयोग के कियान्वयन के अन्तर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जावेगा कि मार्गो हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय प्राधिकारी को विकास हेतु उपलब्ध हो सके।

8 किसी भी तरह के स्वीकार्य उपयोग 12 मीटर चौडाई से कम चौडाई वाले मार्गपर विकसित नहीं किये जा सकेगे।

9 आवासीय परिक्षेत्रों में चिकित एवं इलेक्ट्रानिक व्यवसाय से संबंधित विद्युत शक्ति की सीमा से मुक्त होगे।

10 प्रत्येक अभिन्यास के खुले क्षेत्र में प्रत्येक 100 आवासीय इकाईयों के लिये एक बालवाडी,एक झुलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा। इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 20ग20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा। जहॉ से स्थानीय संस्थाएं सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सके। जिससे कि पर्यावरणीय दुष्प्रभाव न पडे।

11 ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखंड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के नियम–53(1) एवं (2) के अनुसार एवं खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार जहॉ कही विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो नियंत्रित होगा।

5.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

योजना कियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है,जो प्रमुख रूप से तालाबों के संरक्षण इनकी जल गुणवत्ता,उत्कृष्ट,भू–स्वरूप तथा जल स्त्रत्रों के जलग्रहण क्षेत्रों से संबंधित कतिपय भूमि प्रबंधन से संबंधित है। अन्य पर्यावरणीय समस्याएं जैसे नगरीय अवशिष्ट के उपचार,निराकरण इनके पुनर्चक्रिकरण एवं नगर विस्तार के परिपेक्ष्य में जनसंख्या के व्यवस्थापन से उत्पन्न आर्थिक एवं सामाजिक समस्याओं से संबंधित है।

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व

उपरोक्त संवेदनशील बिन्दुओं के परिपेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय हैः–

1 तालाबों एवं अन्य जल स्त्रोतों में जल मल के प्रावह को रोकने हेतु प्रभावी कदम

2 तालाबों के फैलाव क्षेत्रों में भू–उपयोग प्रबंधन से तालाबों का प्रदूषण रोकना

3 जल फैलाव क्षेत्रों में ''स्टाप डेम'' द्वारा भूमि क्षरण को रोकना एवं इस क्षेत्र में कृषि हेतु उर्वरक उपयोग निषेध ।

4 तालाबों के सीमावर्ती क्षेत्रों में नियंत्रण मापदंडों को प्रभावीकरण

5 निस्तारी एवं जल गुणवत्ता का स्वतंत्र पर्यवेक्षण

6 सभी जल स्त्रौतो के जल फैलाव क्षेत्रों में प्रदूषण एवं अन्य पर्यावरणीय गिरावट के नियंत्रण हेतु संस्थागत समन्वय व्यवस्था।

5.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना

नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना का प्रमुख स्वरूप निम्न नीतिगत उदेश्यों की पूर्ति हेतु होगाः–

- संस्था गठन
- विस्तृत योजना प्रस्ताव तथा भूमि सक्षमता के अनुरूप भूमि उपयोग तथा अधोसंरचना विकास हेतु नियमन
- भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में निजी एवं राज्य योजनाओं के स्थल तथा रूपांकरन में अधिकतम सक्षम भूमि उपयोग।
- नगर के रहवासियों एवे क्षेत्रीय अर्थव्यवस्था के परिपेक्ष्य में आर्थिक एवं सामाजिक अधोसरंचना तथा सेवाओं का युक्तियुक्त प्रावधान।

उक्त के तीन प्रमुख तत्व हैः–

1 नियंत्रित विकास

विकास कार्यक्रमों में भू–स्वामी/विकासकर्त्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तं. का प्रभावीकरण किया जावेगा। यहॉ समन्वयक संस्थाकी भूमि प्रदायकर्त्ता की होगी। सार्वजनिक संस्थाएं,प्रमुख सेवा तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होगी। परिसीमन विकास आवास नीति 1995 में उल्लेखित विकास संस्थाओं द्वारा किया जावेगा। इस प्रकार विकसित बडे भूमि क्षेत्र का आवंटन परिसीमन अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल राज्य आवास नीति 1995 के परिपेक्ष्य में गृह निर्माण संस्थाओं को आवास संघों एवं निजी विकासकत्ताओं द्वारा दिया जायेगा। उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी।

2 अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

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

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

3 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

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

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

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

1 एकीकृत नगरीय विकास योजना के तत्वों की पहचान।

2 कार्यक्रम के समन्वय प्राधिकारी एवं अन्य सहभागियों मे से निवेश के लिये सर्वसम्मत विषय सूची की पहचान ।

3 विकास योजनाओं का प्राथमिकता निर्धारण।

4 एकीकृत नगरीय विकास योजना तैयार करना ।

5 निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचाना करना जो सहभागिता का उपयोग करते हुए विकास में समन्वित विकास का दृष्टिकोण रखते हो।

6 समन्वय प्राधिकारियों और अन्य वृत खण्डीय/एजेन्सियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना।

5.5 भूमि विकास नीति

5.5.1 विकास प्रबोधन

भूमि प्रदाय को बढाने के लिये राज्य आवास नीति 1995 मे भू–स्वामियों को निम्न प्रबोधन दिये जाने का प्रावधान रखा गया है:–

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

(ख) पुनर्विकास के क्षेत्रों के लिये फर्शी क्षेत्र अनुपात को बढाये जाने के प्रावधान रखे गये है।

5.5.2 योजनाएं एवं कार्यक्रम

आलोच्य क्षेत्रों का विकास हेतु कियान्वयन दो चरणों में करने का प्रावधान है। प्रथम चरण मे सन् 2021 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय चरण में 2022 से 2031 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा।

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

योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में कियान्वयन करने के लिये नीति का सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी। इस उदेश्यो की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास कियान्वित किया जावेगा:–

1 भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिये नीति तैयार करना।

2 मार्ग ग्रिड विकास कार्यक्रम निर्धारित करना, जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सके।

3 भूमि स्वामियों विकासकताओं,सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकताओं की साझेदारी की दृष्टि से कियान्वयन संबंधी भूमि विकास कार्यक्रम की नीतियों को तैयार करना।

4 परिसीमन अधोसरंचना के प्रावधान के साथ–साथ लगभग पॉच से दस हेक्टर आकर के अर्द्धविकसित भूखण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु विकास कार्यक्रम को मूर्तरूप देना।

5 योजना के दोनो चरणों की आवश्यक जलपूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्त्रोत का विकास।

6 नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु उपयोगिता अधोसंरचना, पावर ग्रिड, जल निकास व्यवस्था का विकास।

7 भूमि विकास कार्यक्रम,नगरीय विकास परियोजनाएं साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनुमति प्रणाली तैयार करना चाहिए।

8 एक विशेष परिणाम मूलक निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है ताकि निवेश इकाईयों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधन में गतिशीलता लाई जा सके।

9 मुख्य जल स्त्रोत में वृद्धि एवं उर्जा वितरण केन्द्रों की स्थापना।

4.5.3 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत निम्नानुसार हैः–

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

5.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

प्रथम चरण कार्यक्रम में सार्वजनिक संस्थाओं के प्रयासों को शामिल करते हुए आलोच्य क्षेत्र के उपयोगों को निम्नानुसार चिन्हित किया गया हैः–

देवास :– प्रथम चरण के घटक

5–सा–2

कं.	उपयोग	क्षेत्र का विवरण
1	2	3
1	**आवासीय**	1. ग्राम देवास जूनियर में निवेश इकाई कमांक–2
		2. ग्राम बीराखेडी में निवेश इकाई कमांक–2
		3. ग्राम बावडिया में निवेश इकाई कमांक–2
		4. ग्राम बालगढ में निवेश इकाई कमांक–2
		5. ग्राम अमौना में निवेश इकाई कमांक–2
		6 ग्राम बिंजाना में निवेश इकाई कमांक–2
		7. ग्राम रसूलपुर में निवेश इकाई कमांक–2
		8. ग्राम देवास सीनियर में निवेश इकाई कमांक–1
		9. ग्राम बिलावली में निवेश इकाई कमांक–1
		10. ग्राम ब्राहम्ण खेडी में निवेश इकाई कमाक–3
		11. ग्राम देवास सीनियर में निवेश इकाई कमांक–3
		12. ग्राम इटावा में निवेश इकाई कमांक–3
		13. ग्राम नागूखेडी में निवेश इकाई कमांक–3
2	**वाणिज्यिक**	1. यातायात नगर का विकास ग्राम रसुलपुर में निवेश इकाई क–2
		2. ग्राम रसुलपुर में में निवेश इकाई कमांक–2
		3. ग्राम बिंजाना में निवेश इकाई कमांक–2
		4. ग्राम देवास सीनियर में निवेश इकाई कमांक–1
		5. ग्राम ब्राहम्णखेडी में निवेश इकाई कमांक–1
		6. थोक एवं विशिष्ट बाजार ग्राम ब्राहम्णखेडी में निवेश इकाई कं.–1
		7. ग्राम नागूखेडी में निवेश इकाई कं.–3
		8. सब्जी मण्डी,फिश मार्केट एवं मटन मार्केट (मध्य छोटा में) निवेश इकाई कं.1
3	**औद्योगिक**	1 ग्राम रसूलपुर, अमौना एवं बिंजाना में निवेश इकाई कं.2

क्रं.	उपयोग	क्षेत्र का विवरण
1	2	3
4	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजिक सुविधाएं एवं सेवाएं	1. ग्राम बिंजाना में निवेश इकाई क्रमांक–2
		2. ग्राम बिलावलीमें में निवेश इकाई क्रमांक–1
		3. ग्राम देवास सीनियर में निवेश इकाई क्रमांक–1
		4. ग्राम नागूखेडी में निवेश इकाई क्रं.–3
5	आमोद–प्रमोद	1. प्रस्तावित वृत्तीय/बायपास मार्ग के दोनों ओर हरित क्षेत्र का विकास
		2. ग्राम अमौना में निवेश इकाई क्रं.–2
		3. ग्राम बिंजाना में निवेश इकाई क्रं.–2
		4. ग्राम बालगढ में निवेश इकाई क्रं.–2
		5. ग्राम बिलावली में निवेश इकाई क्रं.–1
		6. स्टेडियम का विकास ग्राम देवास सीनियर में निवेश इकाई क्रं.–3
		7. मॉ चामुण्डा टेकरी का विकास निवेश इकाई क्रं.–3
		8. मीठा तालाब का गहरीकरण एवं सौन्दर्यकरण निवेश इकाई क्रं.–1
6	यातायात एवं परिवहन	**1.** मुख्य मार्ग क्रमांक–1 (वृत्तिय/बायपास मार्ग से रेलवे लाईन तक) लम्बाई–3.90 कि.मी.,चौडाई 30 मीटर
		2. मुख्य मार्ग क्रमांक–10 (उज्जैन मार्ग से बिजाना मुख्य मार्ग क्रमांक–17 रेलवे क्रासिंग तक)
		3. मुख्य मार्ग क्रमांक–13 (ए.बी. मार्ग से रेलवे लाईन तक तत्पश्चात रेलवे लाईन के समानान्तर वृत्तीय बाय पास मार्ग तक) लम्बाई–3.30 कि.मी.,चौडाई 30 मीटर
		4. बस स्टेण्ड का विकास/निर्माण (ग्राम देवास सीनियर में भोपाल मार्ग पर) निवेश इकाई क्रं.–1
		5. ओव्हर ब्रिज का निर्माण 1. अमोना रेलवे क्रासिंग **2.** बिजाना रेलवे क्रासिंग

प्रथम चरण कार्यक्रम में आलोच्य क्षेत्रों में भौतिक अधोसंरचना विकास में नवीन नगरीय विस्तार का लगभग 1029.00 हेक्टर क्षेत्र शामिल है। भूमि अधिग्रहण की लागत को मिलाकर उक्त क्षेत्र के वर्तमान दर से विकास में आने वाली लागत 82385.0 लाख रूपये अनुमानित है।

देवास :– प्रथम चरण कियान्वयन की लागत

5–सा–3

क्रं.	भूमि उपयोग विवरण	भू–अर्जन की लागत (10.0 लाख प्रति हे.मे)		अर्जित भूमि की विकास दर/ लागत(लाख मे)			कुल लागत (लाख मे) (4+6)
		भौतिक लक्ष्य	लागत (लाख मे)	क्षेत्र हेक्टर में	लागत (लाख मे)		
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
1	आवासीय	400.0	4000.0	400.0	75.0	30000.0	34000.0
2	वाणिज्यिक	65.0	650.0	65.0	75.0	4875.0	5525.0
3	औद्योगिक	200.0	2000.0	200.0	75.0	15000.0	17000.0
4	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक सुविधा एवं सेवाएं	40.0	400.0	40.0	75.0	3000.0	3400.0
5	आमोद–प्रमोद	232.0	2320.0	232.0	40.0	9280.0	11600.0
6	यातायात एवं परिवहन	92.0	920.0	92.0	75.0	6900.0	7820.0
7	ओव्हर ब्रिज–2	एक मुश्त	–	–	–	3000.0	3000.0
8	मीठा तालाब का सौन्दर्यीकरण एवं गहरीकरण	एक मुश्त	–	–	–	40.0	40.0
	योगः–	**1029.00**	**10290.0**	**1029.0**	**–**	**72095.0**	**82385.0**

संसाधन गतिशीलता

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

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

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

5.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

1 विकास योजना की सफललता विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रम के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करते है। यह योजना क्रियान्वयन एवं पुनर्विलोकन के साथ–साथ विकास योजना के अंगीकृत हाने के उपरांत तद्नुसार कार्यवाही परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र के स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करता है।

2 अतः योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्न सीमा में तैयार करना प्रस्तावित हैः–

(अ) पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर तंत्र की स्थापना।

(ब) आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अन्तर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण

(स) प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अन्तर्गत नगर विकास हेतु चिहिन्त कार्यक्रम से संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश श्एवं बजट का पर्यवेक्षण करना

(द) वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं आलोच्य अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश का निर्धारण।

(इ) आलोच्य क्षेत्रों के सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका का निर्धारण।

(फ) समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना

(ग) वार्षित आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण।

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

3 **नियोजन पर्यवेक्षण तंत्रः–** योजना पर्यवेक्षण के लक्ष्य की पूर्ति हेतु निम्न स्तरों के माध्यम से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित हैः–

(अ) स्थानीय स्तर पर नियोजन पर्यवेक्षण समिति।

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

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

(द) समिति को प्रतिवेदन प्रस्तुत करना।

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

पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूलतः दायित्व देवास विकास प्राधिकरण का होगा। अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होगे। अतः संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ–3/130/32/97,दिनांक 20.1.1998 एवं एफ–3/55/32/98,दिनांक 12.8.1998 द्वारा संभगीय आयुक्त की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है,जो संचालक,नगर तथा ग्राम निवेश के ज्ञापन क्रमांक 2876, दिनांक 15.5.1998 में उल्लेखित कार्यपद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी।

4 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण :–

देवास विकास प्राधिकरण द्वारा नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति के समक्ष वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जावेगा। जिसमें नियोजन क्रियान्वयन के सभी पहलू सम्मिलित होने के साथ ही सुधार हेतु अनुशंसित बिन्दु भी सम्मिलित होगे। समिति अपनी अनुशंसा के साथ संचालक,नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश भोपाल के विचारार्थ वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी। जिसे संलचाक द्वारा उक्त प्रतिवेदन अनुशंसित कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा।

5.8 योजना की व्याख्या

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

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

(2) परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग,सरणी एवं विकास के अध्याय 4 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा। नेवरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखण्ड स्तर तथा खण्ड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है। अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है।

(3) ऐसे भूमि उपयोग,गतिविधियों जो प्रमुख भू–उपयोग वर्ग (मेजर लैण्ड यूज जोन) में परिभाषित नहीं है वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जावेगी किन्तु जो स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग सूची में तथा सम्बद्ध तालिका क्रमांक 4–सा–15 में शामिल है, के भू उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नही आवेगी।

(4) विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में आंशिक बदलाव अपरिहार्य होता है,स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकी आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना का निर्धारण आवश्यक होगा। इस संदर्भ में राज्य शासन द्वारा जारी किया गया निर्णय स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जावेगा।

––––––00––––

अनुसूची–एक

परिसरों की परिभाषायें

01 आवासीय भू–खण्ड भू–खण्डीय आवास

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

02 आवासीय भू–खण्ड समूह आवास

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

03 आवासीय प्रकोष्ठ

एक परिसर के लिए आवासीय इकाई जो किह समूह का भाग या स्ववंत्र हो.

04 आवासीय–सह–कार्य भू–खण्ड

एक परिवार में एक परिवार के लिये उपलब्ध आवासीय जगह हो तथा जिसका कार्य स्थल भूतल तक सीमित हो,ऐसे परिसर केवल सार्वजनिक आवासीय परियोजना में मान्य होंगें.

05 आवासीय परिसर–विशेष क्षेत्र

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

06 छात्रावास (होस्टल)

दीर्धावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर.

07 अतिथिगृह बोर्डिग एंव लॉजिंगगृह

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

बोर्डिग आउस वह परिसर जिसमें कमरों को छात्रावासों की अपेक्षा दीर्धावधि के लिए किराये पर दिये हो.

08 धर्मशाला एवं इसके समकक्ष

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

09 बारात घर

सार्वजनिक संस्था व्दारा संचालित विवाह एवं अन्य सामाजिक कार्यो के उपयोग हेतु स्थान.

10. **रैन बसेरा (नाईट शेल्टर)** ऐसा परिसर जिसमें व्यक्तियों को रात्रि में स्थान बिना किसी शुल्क या सांकेतिक शुल्क के साथ उपलब्ध कराया जाता हो, जो कि स्थानीय शासन या स्वेच्छिक संस्थाओं द्वारा संचालित हो।

11. फुटकर दुकानें

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

12. मरम्मत दुकान

गृह सामग्री, इलेक्ट्रालिक सामान, ऑटोमोबाईल, सायकल आदि की मरम्मत हेतु फुटकर दुकानों के समकक्ष परिसर।

13. व्यक्तिगत सेवा दुकान

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

14. बेंडिंग बूथ

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

15 सुविधा जनक दुकान केन्द्र–

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगे।

16. स्थानीय दुकान केन्द्र–

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगे।

17. साप्ताहिक बाजार/ अनौपचारिक समूह इकाई–

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

18. थोक व्यापार–

ऐसा परिसर जहां से वस्तुएं एंव सामग्री फुटकर व्यवयायियों को विक्रय हेतु पहुंचाई जाती हो।

19. स्टोरेज गोदाम एवं भंण्डारण–

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

20. कोल्ड स्टोरेज (शीत गृह)

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

21. गैस गोदाम–

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

22. तेल डिपो–

संबंधित सुविधाओं के साथ पेट्रोलियम उत्पाद भण्डारण का परिसर ।

23. कबाड़खाना–

अतिशेष वस्तुयें एवं सामग्री के क्रय–विक्रय के साथ बंद, अर्द्धबंद एवं खुला भंडारण परिसर।

24. वाणिज्यिक कार्यालय–

लाभ अर्जित करने वाली संस्थाओं के कार्यालयीन उपयोग का परिसर।

25. बैंक–

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

26. मोटर गैरिज एवं कार्यशाला–

वाहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर।

27. छविगृह–

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

28. पेट्रोल पम्प –

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

29. रेस्टोरेन्ट (उपाहार गृह)

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

30. होटल–

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

31. मोटल–

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

32. फ्लेटेड समूह–

ऐसा समूह जिसमें अहानिकारक उद्योग इकाईयों का समूह स्थित हो यह ईकाईयां बहु मंजिला भवन में हो सकती है।

33. सेवा केन्द्र–

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

34. औद्योगिक भूखण्ड– हल्के उद्योग–

अहानिकारक 50 कर्मचारियों वाली उद्योग ईकाइयों का परिसर।

35. औद्योगिक भूखण्ड विशिष्ट उद्योग–

ऐसी औद्योगिक ईकाइयों का परिसर जिसमें इलेक्ट्रोनिक सामग्री आदि जैसी विशिष्ट उत्पादन ईकाइयों का समूह सम्मिलित हो।

36. उद्यान (पार्क)

आमोद–प्रमोद गतिविधियों के उपयोग का परिसर जिसमें भूदृश्यीकरण, वाहन विराम, सार्वजनिक शौचालय, फेंसिंग आदि संबंधित सुविधायें हो जिसमें लॉन, खुले एवं हरित क्षेत्र आदि सम्मिलित हो।

37. कीड़ांगण–

बाहय खेलों के उपयोग में आने वाला परिसर जिसमें भूदृश्यीकरण, वाहन विराम, सार्वजनिक शौचालय सम्मिलित हो।

38. बाहय खेल स्टेडियम–

बाहय खेलो के लिये ऐसा स्टेडियम जिसमें पेवेलियन के साथ दर्शकदीर्घा एवं खिलाड़ियों के लिये संबंधित सुविधायें उपलब्ध हो।

39. आंतरिक खेल स्टेडियम–

आंतरिक खेलो के लिये ऐसा परिसर जिसमें खेल क्षेत्र, दर्शकदीर्घा तथा खिलाड़ियों के लिये संबंधित सुविधाये उपलब्ध हो।

40. आतंरिक खेल हॉल–

ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक खेलो तथा खिलाड़ियों से संबंधित सुविधाओं हेतु आवश्यक क्षेत्र संलग्न हो।

41. शूटिंग रेंज–

ऐसा परिसर जिसमें निशानेवाजी के अभ्यास एवं खेल की सुविधाये उपलब्ध हो।

42. तरण पुष्कर–

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

43. आमोद–प्रमोद क्लब–

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

44. ऐतिहासिक स्मारक–

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

45. प्राणी उद्यान एवं मत्स्यालय

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

46. पक्षी अभ्यारण–

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

47. वनस्पति उद्यान–

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

48. पिकनिक हट/केम्पिंग साइट –

ऐसा परिसर जहां पर्यटन एवं आमोद–प्रमोद के उद्देश्य से अल्पावधि के लिये परिवार सहित ठहरने की सुविधा स्पष्ट हो।

49. फ्लांइग क्लब–

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

50. मााल एवं टिकिट घर–

ऐसा परिसर जिसका उपयोग एक एयरलाइन द्वारा टिकिट घर एवं माल के भण्डारण के लिये किया जाता है।

51. रेल माल गोदाम–

ऐसा परिसर जिसका उपयोग रेल्वे द्वारा ढोये गये माल के भंडारण हेतु किया जाता हो।

52. रेल टिकिट घर–

ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु रेल्वे टिकट घर के रूप में किया जाता हो।

53 सड़क परिवहन टिकट घर–

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

54. वाहन विराम–

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

55. टैक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक–

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

56. बस अवसान केन्द्र–

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

57. बस स्थानक–

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

58. सार्वजनिक उपयोगिता परिसर–

1. **पानी की टंकी–** ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की टंकी स्थित हो इसमें पम्प हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
2. **भूमिगत टंकी–** ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों मे जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की भूमिगत टंकी स्थित हो इसमें पम्प हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
3. **आक्सीकरण पोण्ड–** ऐसा परिसर जिसमें स्थित तालाब का उपयोग जल निकास एवं अन्य अवशिष्ट पदार्थो के आक्सीकरण हेतु किया जाता हो।
4. **सेप्टिक टेंक–** ऐसा परिसर जिसमें जल विकास संकलन एवं उसके निराकरण हेतु भूमिगत टेंक स्थित हो।
5. **जल मल पंपिंग स्टेशन–** ऐसा परिसर जिसका उपयोग जल मल को उचाई पर भेजने हेतु पंपिंग स्टेशन हेतु किया जाता हो।
6. **सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय–** ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय स्थित हो। इसमें पीने के पानी की सुविधा भी सम्मिलित की जा सकती है और नहीं भी।

7. **विद्युत उपकेन्द्र** – ऐसा परिसर जिसमें विद्युत वितरण हेतु ट्रांसफार्मर एवं संबंधित उपकरण स्थित हो।

8. **घूरा एवं कचरा घर–** ऐसा परिसर जिसका उपयोग अवशिष्ट पदार्थो के एकत्रीकरण एवं आगे गढ्डो को भरने हेतु लदान किया जाता हो।

9. **धोबी घाट–** ऐसा परिसर जिसका उपयोग कपड़ा धोने, सुखाने इत्यादि के लिये किया जाता हो।

59. **केन्द्र शासन के कार्यालय–**

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

60. **स्थानीय शासन के कार्यालय–**

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

61. **सार्वजनिक उपक्रम कार्यलय–**

ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक उपक्रम व्यूरो अधिनियमों के अन्तर्गत स्थापित कम्पनियों द्वारा किया जाता हो।

62. **न्यायालय–**

ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।

63. **शासकीय भूमि (अनिर्धारित उपयोग)**

शासकीय भूमि का ऐसा परिसर जिसका उपयोग अनिर्धारित हो।

64. **चिकित्सालय–**

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

65. **स्वास्थ्य केन्द्र–**

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

66. **उपचार केन्द्र–**

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

67. **औषधालय–**

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

68. क्लीनिक/चिकित्सा केन्द्र–

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

69. उपचार प्रयोग शाला–

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

70. स्वैच्छिक स्वास्थ्य सेवा–

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

71. झूला घर एंव दिवस देख–रेख केन्द्र–

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

72. पूर्व प्राथमिक एवं किन्डर गार्डन स्कूल–

ऐसा परिसर जिसमें पाठशाला पूर्व बच्चों के खेलने एंव प्रशिक्षण की सेवायें उपलब्ध हो।

73. प्राथमिक शाला

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

74.. माध्यमिक शाला–

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 6 से 10 तक के छात्रों के पढने, खेलने की सुविधा हो इसमें वर्तमान में संचालित कक्षा 8 तक की माध्यमिक शालायें सम्मिलित है।

75. उच्चतर माध्यमिक शाला–

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

76. एकीकृत शाला–

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

77. एकीकृत आवासीय शाला–

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

78. महाविद्यालय–

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

79. व्यवसायिक प्रशिक्षण केन्द्र–

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

80. सामाजिक कल्याण केन्द्र–

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

81. अनुसंधान एवं विकास केन्द्र–

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

82. पुस्तकालय–

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

83. तकनीकि प्रशिक्षण केन्द्र–

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

84. वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण–

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

85. संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र–

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

86. खेल प्रशिक्षण केन्द्र–

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

87. वाहन चालन प्रशिक्षण केन्द्र–

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

88. **बाल यातायात उद्यान–**

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

89. **संग्रहालय–**

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

90. **कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी केन्द्र–**

ऐसा परिसर जिसमें पेंटिंग, छाया चित्रों, मूर्तियो, भित्ती चित्र, मिटटी से बनी कलाकृतियेां, हाथ करघा अथवा विशेष वर्ग के उत्पादन को प्रदर्शन करने की सुविधा हो।

91. **सभागृह (आडिटोरियम)**

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

92. **खुला रंगमंच**

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

93. **सामुदायिक भवन–**

ऐसा परिसर जिसमें 15000 की समीपस्थ जनसंख्या की विभिन्न सामाजिक' –सांस्कृतिक गतिविधियों की सुविधायें हो।

94. **मेला मैदान–**

ऐसा परिसर जिसमें सहभागी समूह के लिये प्रदर्शनी, प्रदर्शन एवं सांस्कृतिक गतिविधियों की सुविधायें हो।

95 **सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र–**

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

96. **सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्था–**

ऐसा परिसर जिसमें गैर वाणिज्यिक रूप से सार्वजनिक, स्वैच्छिक अथवा व्यक्तिगत सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियों के लिये सुविधाये हो।

97. **सुधार गृह–**

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

98. **अनाथालय–**

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

99. धार्मिक–

ऐसा परिसर जिसमें ईश्वर अथवा धार्मिक प्रकृति के अन्य उद्देश्यों से संबंधित सेवाएं व स्थल हो। ये विभिन्न धर्मो जैसे मंदिर (सभी धर्मों के) मस्जिद, चर्च, गुरूद्वारा, यहुदियों का प्रार्थना भवन, आश्रम, स्नानघाट, गैाशाला आदि हो सकते है।

100. योग, ध्यान, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र–

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

101. पुलिस चौकी–

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

102. पुलिस स्टेशन–

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

103. जिला पुलिस कार्यालय–

अर्द्धसैनिक बलों के कार्यालयो हेतु सुविधायुक्त परिसर।

104. नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक–

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

105. न्यायिक विज्ञान प्रयोगशाला–

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

106. जेल–

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

107. अग्निशमन पोस्ट–

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

108. अग्निशमन स्टेशन–

एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधा से युक्त परिसर।

109. डाकघर–

सार्वजनिक उपयोग के लिये डाक सुविधायुक्त परिसर।

110. **डाक एवं तार घर–**

सार्वजनिक उपयोग के लिये डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।

111. **मुख्य डाकघर–**

सार्वजनिक उपयोग के लिये डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।

112. **टेलीफोन एक्सचेंज–**

परिसर जहां सार्वजनिक टेलीफोन प्रणाली केन्द्र स्थापित हो।

113. **रेडियो एवं दूरदर्शन स्टेशन–**

समाचार एवं अन्य काय्रक्रमांक का संबंधित माध्यमों द्वारा प्रचार, प्रसार, रिकार्डिंग आदि सुविधायुक्त परिसर। जिसमें अतिथि कलाकारों के लिये होस्टल व्यवस्था तथा प्रचार (ट्रांसमिशन) के लिये टावर्स जैसी सुविधायें भी सम्मिलित हो सकती है।

114. **ट्रांसमिशन टावर एवं वायरलेस स्टेशन–**

ऐसा परिसर जिसका उपयोग संचार के उद्देश्य के लिय टावर निर्माण हेतु किया जाता हो।

115. **उपग्रह एवं दूरसंचार केन्द्र–**

ऐसा परिसर जहां उपग्रह एवं दूरसंचार तकनीक के अनुसंधान तथा विकास के लिये सुविधायें उपलब्ध हो।

116. **वेधशाला एवं मौसम कार्यालय–**

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

117. **कब्रिस्तान–**

मृतकों के अंतिम संस्कार हेतु आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।

118. **विश्रामघाट (श्मशान)**

दाह विधि से मृतकों के अंतिम संस्कार का सुविधायुक्त परिसर।

119. **सिमिट्री–**

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

120. **विद्युत दाहगृह–**

ऐसा परिसर जहां विद्युत फरनेस में मृतक का दाह किया जाता हो।

121. **बाग (ओरचर्ड)–**

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

122. **पौध नर्सरी–**

पौध उगाने एवं विक्रय का सुविधायुक्त परिसर।

123. **वन–**

सघन प्राकृतिक वन युक्त परिसर।

124. **डेरीफर्म–**

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

125. **कुक्कुट फार्म–**

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

126. **सुअर पालन–**

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

127. **फार्म हाऊस–**

एक कृषि फार्म पर बनी आवासीय इकाई।

128. **ग्रामीण केन्द्र–**

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

परिशिष्ट –1 (अ)

परिशिष्ट 'क'–1
(नियम 14 देखिए)

नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 16 या 29(1) के अधीन विकास अनुज्ञा हेतु आवेदन प्ररूप

प्रति,

————————————————
————————————————
————————————————

महोदय,

मैं नगर ———————— तहसील——————— जिला————— के कॉलोनी या मोहल्ला या बाजार——————— ग्राम —————— में स्थित खसरा क्रमाक————————— भूखण्ड क्रमांक——————— क्षेत्र ——————— हेक्टर /वर्ग मीटर —————— (विकास के प्रयोजन का उल्लेख करें) में तथा मध्यप्रदेश भमि विकास नियम 2012 के कनयम 16 के अनुसार विकास करनाचाहता हूॅ और मैं इसके साथ मेरे तथा ———————— वास्तुविद या संरचना इंजीनियर नगर निवेशक (नाम स्पश्ट अक्षरो में) अनुज्ञप्ति क्रमांक ————————— जो इसके विकास का पर्यवेक्षण करेगा द्वारा सम्यक हस्ताक्षरित तथा प्राधिकृत निम्नकलकखत रेखांक दस्तावेज तथा विशिष्ट विवरण चार प्रतियों में अग्रेशित करता हूॅ :–

01 मुख्य रेखांक नियम 16(3) अनुसार———————————
02 स्थल रेखांक नियम 16(4) अनुसार———————————
03 उप विभाग/अभिन्यास योजना नियम 16(5) अनुसार ————————
(सब डिवीजन/ले–आउट प्लान)
04 सेवा आयोजना रेखांक नियम 16(7) अनुसार——————————
05 प्रस्तावित विकास कार्य को दर्शाते हुए प्रोजेक्ट रिपोर्ट————————
06 स्थल के सम्बन्ध में भूमि स्वामित्व अथवा कोई विधिक अधिकार के सबूत दर्शाने वाले दस्तावेज नियम 16(11) अनुसार——————————
07 नजूल अनापत्ति की कापी नियम 16(11) अनुसार——————————
08 आवेदन भुल्क की पावती की प्रति नियम 21(2)(झ) अनुसार————————
09 इस आवेदन के साथ स्वामी द्वारा अधिकृत किये गये आवेदक के सबूत प्रस्तुत करें (जहॉ आवेदक स्वामी से भिन्न हो) ———————————
10 पार्किग संगणना के साथ पार्किग प्लान ——————————
11 ऊपर दिए गए अनुक्रमांक 1 से 10 की इल्ट्ॉनिंक कापी ————————

मैं निवेदन करता हूँ कि प्रस्तावित कार्यो को अनुमोदित किया जाए और मुझे/हम कार्य निशपादित करने की अनुज्ञा प्रदान की जाए ।

आवेदक के हस्ताक्षर————————————

आवेदक का नाम——————————————

आवेदक का पता——————————————

ई–मेल पता ————————————————

दूरभाश /मोबाईल नम्बर—————————

दिनांक———————————————————

परिशिष्ट –1 (ब)

परिशिष्ट 'क'–2
(नियम 14 देखिए)

स्थानीय प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा हेतु आवेदन प्ररूप

प्रति,

––––––––––––––––––––––––

स्थानीय प्राधिकारी का नाम एवं पता

––––––––––––––––––––––––

––––––––––––––––––––––––

महोदय,

मैं ––––––––––––कालोनी या मोहल्ला या बाजार –––––––––– –––––– ––––––––– ग्राम या नगर ––––––– तहसील ––––––– जिला में स्थित भवन कमाक––––––––––– भूखण्ड कमांक या खसरा कमांक ––––––––– क्षेत्रफल ––––––––– वर्ग मीटर या हेक्टर ––––––– निमार्ण के प्रयाकजन हेतु भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार परिनिर्माण अथवा पुर्ननिर्माण अथवा परिवर्तन करना चाहता हूँ और मैं इसके साथ मेरे तथा –––––––––– वास्तुविद या संरचना इंजीनियर या इंजीनियर या पर्यवेक्षक (नाम स्पष्ट अक्षरो में) ––––––––––– जो कि उस परिनिर्माण का पर्यवेक्षण करेगा, सम्यक स्प से हस्ताक्षरित (हार्ड एवं साप्ट कापी में) निम्नलिखित रेखांक दस्तावेज तथा चार प्रतियों में विशिष्ट विवरण प्रस्तुत करता हूँ।

01 मुख्य रेखांक (की –प्लान) ––––––––––––––––––

02 स्थल रेखांक (साईट प्लान) ––––––––––––––––––

03 उप विभाग/अभिन्या (सब डिवीजन/ले–आउट प्लान)

04 भवन के नक्शो(प्लानर्स)–––––––––––

05 सेवा आयोजना (सर्विस प्लान)––––––––––

06 विशिष्टियॉ (स्पेसिफिकेशन)सामान्य तथ्सस विस्त्त––––––––––

07 स्थल के सम्बन्ध में भूमि स्वामित्व अथवा कोई विधिक अधिकार (लीगल राईट)के सबूत दिखाते हुए दस्तावेज ––––––––––––––––

08 नजूल अनापत्ति की कापी –––––––––––

09 आवेदन भुल्क की पावती की कापी–––––––––

10 इस आवेदन के साथ भू–स्वामी द्वारा अधिकृत किये गये आवेदक के सबूत प्रस्तुत करें (जहॉ आवेदक भू–स्वामी से भिन्न हो)

11 पार्किग संगणना के साथ पार्किग प्लान ——————————

12 अनुक्रमांक 1 से 11 की इल्ट्रॉनिंक कापी ————————

मैं निवेदन करता हूॅ कि प्रस्तावित कार्यो को अनुमोदित किया जाए और मुझे कार्य निश्पादित करने की अनुमति प्रदान की जाए ।

आवेदक के हस्ताक्षर——————————

आवेदक का नाम——————————

आवेदक का पता——————————

ई—मेल पता ——————————

दूरभाश /मोबाईल नम्बर————————

दिनांक——————————

प्राधिकारी द्वारा इस सम्बन्ध में सीधे उपयोग हेतु प्ररूप (फारमेट)तैयार किया जा सकता है।

परिशिष्ट–2

मध्यप्रदेश शासन

नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग

अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 14 फरवरी 1974

क्रमांक 530/एफ–1–17/गगगए/टी.सी.पी./74– मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अन्तर्गत राज्य सरकार, एतद्द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिये देवास निवेश क्षेत्र का गठन करती है। जिसकी सीमाएं नीचे दी गई अनुसूची मे परिलक्षित की गई है।

अनुसूची

देवास निवेश क्षेत्र की सीमाएं

1.	**उत्तर में**	–	बिलाबली, कालूखेड़ी, नौसेराबाद तथा नागूखेड़ी ग्राम की उत्तरी सीमा तक
2.	**पश्चिम में**	–	नागूखेड़ी, मेढकीचक, बीराखेड़ी तथा बिंजाना ग्राम की पश्चिम सीमा तक
3.	**दक्षिण में**	–	बिंजाना, अमोना, रसूलपुर, बावड़िया, बालगढ, शंकरगढ़, देवास जूनियर, देवास सीनियर तथा राजौदा ग्राम की दक्षिण सीमा तक
4.	**पूर्व में**	–	राजौदा, जैतपुरा तथा बिलाबली ग्राम की पूर्वी सीमा तक

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार
हस्ताक्षर
(एन.सी.जैन)
उप सचिव
मध्यप्रदेश शासन
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग

परिशिष्ट –3

परिशिष्ट 'छ'
(नियम 49 टिप्पणी 4 देखिए)

विकास अथवा क्षेत्रिय अयोजना के प्रस्तावो को प्राप्त करने का प्ररूप

प्रति,

प्राधिकारी
————————————————
————————————————
————————————————
मध्य प्रदेश

महोदय,

मैं एतत व्दारा भाहर/ जिला ————————— मोहल्ला/बाजार /तहसील —————————— कालोनी/ गली/मार्ग ———————— मै भूखण्ड क्रमांक—————— खसरा क्रमांक————————————————की भूमि के विकास / पुर्नविकास करने का इच्छुक हू । क्षेत्र से सबंधित विकास योजना /परिक्षेत्रीक योजना से संबधित प्रस्ताव ऊपर निर्दिश्ट भूमि के लिए उपखण्ड योजनाए तैयार करने के लिए उपलब्ध किये जा सकेगे। विकास योजना/ परिक्षेत्रिक योजना सबंधी प्रस्तावो को प्राप्त करने के लिए आ यक भुगतान किया जा चुका है और रसीद की अभिप्रमाणित प्रति संलग्न है।

आवेदक के अथवा स्वामी के हस्ताक्षर————————————

आवेदक अथवा स्वामी का नाम (स्पश्ट अक्षरो मे)——————

आवेदक के अथवा स्वामी का पता

दिनांक ————————————

परिशिष्ट–4

COPY OF NOTICE FOR ADOPTION OF EXISTING LAND-USE MAPS OF DEWAS APPEARD IN MADHYA PRADESH GAZETTE DATED- 08-02-1974

कार्यालय, मुख्य नगर निवेशक, मध्यप्रदेश, भोपाल

भोपाल दिनांक 14 फरवरी 1974

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

स्थानीय क्षेत्र मे रिक्त भूमि की अनुसूची

नगरपालिका देवास के क्षेत्राधिकार में आने वाला समस्त भू–भाग तथा निम्न ग्राम जो स्थानीय क्षेत्र में सम्मिलित किये जाते है।

01	देवास सीनियर	02	देवास जूनियर	03	बालगढ़
04	शंकरगढ़	05	बाबड़िया	06	रसूलपुर
07	बिंजाना	08	अमोना	09	बीराखेड़ी
10	मेढकीचक	11.	इटावा	12	कालूखेड़ी
13.	ब्राहम्णखेड़ी	14.	बिलावली	15.	राजोदा
16.	जैतपुरा	17.	नौसेराबाद	18.	नागूखेड़ी

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

निरीक्षण स्थानः–

मल्हार –स्मृति मंदिर, देवास

के. कपलिश

मुख्य नगर निवेशक

परिशिष्ट–5

मध्यप्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग

मंत्रालय

आदेश

भोपाल, दिनांक 27 जनवरी 1999

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

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

हस्ताक्षर

(बी.एन.त्रिपाठी)

उपसचिव

मध्यप्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग

क्रमांक एफ– 3/3/32/99– **भोपाल, दिनांक 27 जनवरी 1999**

प्रतिलिपि,

1. संचालक नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल की ओर 20 प्रतियों में अग्रेषित। कृपया

   संबंधित को आदेश की प्रति उपलब्ध कराने का कष्ट करे।

2. संबंधित सदस्यगण, द्वारा संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल।

हस्ताक्षर

(बी.एन.त्रिपाठी)

उपसचिव

मध्यप्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग

नगरीय विकास एंव आवास विाग

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 18 जून 2018

क्र. एफ–3–212–2012–बत्तीस–मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम–1973 (क्रंमाक 23, सन् 1973) की धारा 19 की उपधारा (4) के अधीन एतद्द्वारा सूचना दी जाती है, कि राज्य सरदार द्वारा देवास निवेश क्षेत्र के लिये विकास योजना–2031 मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम–1973 की धारा 19 (1) में अनुमोदित की गई हैं, तथा योजना की प्रति का निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण किया जा सकेगा, अर्थात्।

1 आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन, मध्यप्रदेश
2. कलेक्टर, जिला देवास, मध्यप्रदेश
3. आयुक्त, नगर निगम देवास, मध्यप्रदेश
4. उप सचालंक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला–कार्यालय देवास, मध्यप्रदेश

(2) यह विकास योजना मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम–1973 की धारा 19 की उपधारा (5) के प्रावधान अनुसार राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से प्रवर्तित होगी।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम
से तथा आदेशानुसार
उप सचिव