

नियोजन दृष्टिकोण**1.1 नियोजन एवं विकास संदर्भ**

नगर विकास एक सतत गतिविधि है, जिसे नगर नियोजन के सिद्धान्तों के अनुरूप नियोजन की सतत प्रक्रिया द्वारा, क्षेत्रीय एवं स्थानीय संदर्भ में नगर के विभिन्न आयामों में विकास के दबाव को दृष्टिगत रखते हुए नगर वासियों के आर्थिक विकास एवं उन्नत जीवन स्तर प्राप्ति की अपेक्षा की जाती है। मालवा क्षेत्र में वाणिज्यिक एवं औद्योगिक महत्ता रखने वाले रतलाम नगर की विकास योजना वर्ष 2001 तक की अनुमानित जनसंख्या 3.5 लाख की भावी आवश्यकताओं के आधार पर तैयार कर वर्ष 1985 में प्रकाशित की गई थी, जो म.प्र.शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-16 (3) 85-बत्तीस-1 भोपाल दिनांक 28.5.1990 (म.प्र. राजपत्र असाधारण क्रमांक 173 दिनांक 30.5.90 में प्रकाशित) द्वारा अंगीकृत की गई थी।

रतलाम विकास योजना 2021 में प्रस्ताव देते समय निम्नलिखित उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को ध्यान में रखा गया है –

1. नगर में निरंतर बढ़ती हुई वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु अतिरिक्त स्थान प्रदान करना तथा नगर के मध्य से मंडी जैसी कुछ गतिविधियां स्थानांतरित करने हेतु नया नगर स्तरीय बाजार केन्द्र विकसित करना।
2. आवासीय भवनों में स्थित कार्यालयों को संगठित रूप से स्थापित करने हेतु एक प्रशासकीय केन्द्र का विकास।
3. उपयुक्त स्थानों पर छोटी औद्योगिक इकाईयां स्थापित करने हेतु प्रोत्साहन देना।
4. नगर में स्थित व्यापार, वाणिज्यिक एवं औद्योगिक गतिविधियों की सेवा हेतु संगठित परिवहन व्यवस्था का विकास करना।
5. बरबड़, त्रिवेणी, कालका माता आदि सार्वजनिक एवं धार्मिक स्थानों का उचित विकास करना।
6. उद्योगों हेतु उपयुक्त स्थान एवं अधोसंरचना प्रावधानित कर नगर में आर्थिक गतिविधियों को प्रोत्साहित करना।
7. माल एवं यात्री यातायात सक्षमता से संपन्न हेतु नगर में क्रियात्मक एवं सक्षम परिभ्रमण संरचना निर्मित करना।
8. निकृष्ट आवासीय क्षेत्रों में पर्यावरण सुधार लाना।
9. हवा एवं जल को प्रदूषित करने वाले उद्योगों को उपयुक्त स्थानों पर स्थापित करना।
10. संपूर्ण नगर हेतु अच्छी जल प्रदाय, जल-मल निकास व्यवस्था एवं खुली नालियों का विकास।

11. नगर में उपलब्ध भू-आकृति को ध्यान में रखते हुए नगर की सौंदर्यपरक संरचना को प्रोत्साहित करना ।

1.2 क्रियान्वयन परिदृश्य

रतलाम नगर सुधार न्यास 12.4.61 से 1.8.94 तक कार्यरत रही । तदुपरान्त इसकी आस्तियां एवं दायित्व नगर पालिका निगम रतलाम को अंतरित की गई । रतलाम विकास योजना 2001 के क्रियान्वयन में भी न्यास की आंशिक सहभागिता रही । म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 38(1) के प्रावधानान्तर्गत रतलाम नगर एवं विकास प्राधिकारी के गठन करने के स्थान पर विकास योजना क्रियान्वयन का दायित्व नगर पालिका निगम रतलाम को सौंपा गया, किन्तु निगम द्वारा म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत नगर विकास स्कीम प्रकाशित नहीं की गई । नगर में निजी व्यक्तियों एवं रेल्वे द्वारा विकास किया गया है । विकास योजना का क्रियान्वयन, सार्वजनिक सुविधाओं एवं अधोसंरचना (यातायात) विकास के संदर्भ में प्रमुख रूप से प्रभावित हुआ है । कुछ क्षेत्रों में असंगत भूमि उपयोग का विस्तार अवैध बस्तियों की संख्या में वृद्धि, अप्रभावी भूमि उपयोग नियंत्रण, अपर्याप्त सामाजिक आधार भू संरचना, भूमि की अपर्याप्त उपलब्धता एवं अपेक्षित भूमि विकास नहीं होना इत्यादि प्रमुख समस्याएँ रही हैं । विशेषकर निम्न बिन्दुओं पर पर्याप्त प्रबंधन के अभाव में योजना प्रभावित हुई है –

- ❖ नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी का गठन नहीं होना ।
- ❖ संस्थागत संरचना के लिए भूमि आपूर्ति एवं नगर प्रबंधन व प्रक्रिया ।
- ❖ वित्तीय संसाधनों की पर्याप्त रूप से समय पर उपलब्धता ।
- ❖ निजी निवेश के लिए संस्थाओं को प्रोत्साहित करने संबंधी प्रयास ।
- ❖ योजना क्रियान्वयन का सतत् पर्यवेक्षण तथा वार्षिक योजना बनाना ।

1.3 विकास योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन

रतलाम विकास योजना में वर्ष 2001 की अनुमानित जनसंख्या 3.50 लाख को समाहित करने हेतु विभिन्न उपयोग के अंतर्गत 3180.00 हेक्टर भूमि का विकास प्रस्तावित था । विकास प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु सार्वजनिक व निजी संस्थाओं का वित्तीय निवेश लगभग 300 करोड़ रुपये अनुमानित था । उक्त प्रस्तावों का क्रियान्वयन संबंधी मूल्यांकन निम्न सारणी में दिया गया है ।

रतलाम : योजना क्रियान्वयन मूल्यांकन 2008

1-सा-1

(क्षेत्रफल हेक्टर में)

क्र.	भूमि उपयोग का प्रकार	विकास योजना 2001 में भूमि आवंटन	विकसित क्षेत्र 2008+	उच्चावचन (-)/(+)	क्रियान्वयन का स्तर (प्रतिशत में)
1	2	3	4	5	6
1.	आवासीय	1438.83	807.32	(-) 631.51	56.11
2.	वाणिज्यिक	211.25	65.65	(-) 145.60	31.08
3.	औद्योगिक	388.90	184.00	(-) 204.90	47.31
4.	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिताएं	397.70	142.43	(-) 255.27	35.81
5.	आमोद-प्रमोद	266.88	28.80	(-) 238.08	10.79
6.*	यातायात एवं परिवहन	476.44	355.00	(-) 121.44	74.51
	योग-	3180.00	1583.20	(-) 1596.80	49.78

टीप-

* उपरोक्त में रेलवे कालोनी के अलावा अन्य रेलवे क्षेत्र सम्मिलित नहीं है ।

+ म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 23-क अंतर्गत उपान्तरित क्षेत्र में हुआ विकास सम्मिलित है ।

स्रोत- नगर तथा ग्राम निवेश म.प्र. का सर्वेक्षण ।

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि रतलाम विकास योजना 2001 के भूमि उपयोग विकास संबंधी प्रस्तावों का लगभग 49.78 प्रतिशत क्रियान्वयन हो पाया है । आमोद-प्रमोद भूमि उपयोग अंतर्गत क्रियान्वयन अत्यंत अल्प है, जबकि अन्य भू-उपयोगों में हुआ क्रियान्वयन संतोषजनक कहा जा सकता है । यातायात श्रेणी में क्षेत्रीय मार्गों के निवेश क्षेत्र सीमा तक के क्षेत्रफल को शामिल किया गया है जिसके कारण क्रियान्वयन स्तर उच्च दर्शाया गया है ।

रतलाम विकास योजना प्रभावशील होने के उपरान्त राज्य शासन द्वारा म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 23-क के अंतर्गत नगर की त्वरित आवश्यकता की पूर्ति एवं विकास को ध्यान में रखते हुए विकास योजना में निम्न भू-उपयोग आधारित उपान्तरण किए हैं, जिसका विवरण निम्नानुसार है -



रतलाम : भूमि उपयोग उपान्तरण

1-सा-2

क्र.	ग्राम का नाम	वि.यो. 2001 में प्रस्तावित भूमि उपयोग	उपान्तरित भू उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	विकास की स्थिति
1	2	3	4	5	6
1.	सेजावता	कृषि	औद्योगिक	150.93	आंशिक विकसित
2.	रतलाम	आवासीय / औद्योगिक / वाणिज्यिक / मार्ग	बाईपास मार्ग / रेल्वे ओव्हर ब्रिज	1.62	विकसित
3.	रतलाम	औद्योगिक	आवासीय	2.81	विकसित
4.	रतलाम	यातायात नगर (वाणिज्यिक)	मण्डी (वाणिज्यिक)	13.59	आंशिक विकसित
5.	सालाखेड़ी	कृषि	यातायात नगर (वाणिज्यिक)	38.73	अविकसित
6.	बंजली	कृषि	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	1.66	अविकसित
7.	बंजली	कृषि	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	3.20	विकसित
8.	राजगढ़	औद्योगिक	आवासीय	4.06	विकसित
9.	करमदी	कृषि	औद्योगिक	32.49	अविकसित
10.	हापूखेड़ी	कृषि	आवासीय	2.00	विकसित
11.	हापूखेड़ी	कृषि	सार्व.अर्द्ध सार्वजनिक, शैक्षणिक	1.50	विकसित
	योग-			252.59	

म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 23-क के प्रावधानों के परिपेक्ष्य में उपरोक्त उपान्तरणों को रतलाम विकास योजना 2001 का भाग मानने की दशा में विकास योजना में प्रस्तावित नगरीय विकसित क्षेत्र लगभग 3431 हेक्टर के विरुद्ध कुल विकसित क्षेत्र 1583.20 हेक्टर के मान से विकास योजना का क्रियान्वयन स्तर 49.78 प्रतिशत आता है । विकास योजना में उपदर्शित विभिन्न भू-उपयोग वर्गों में क्रियान्वयन का विवरण निम्नानुसार है -

1.3.1 आवासीय

रतलाम विकास योजना 2001 में आवासीय भूमि उपयोग अंतर्गत 1438.83 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया था, जिसमें से लगभग 807.32 हेक्टर क्षेत्र वर्तमान में आवासीय उपयोग अंतर्गत है, जो 56.11 प्रतिशत आता है । इसके अंतर्गत नगर सुधार न्यास, म.प्र. गृह निर्माण मण्डल तथा निजी व्यक्तियों एवं कालोनाइजर्स द्वारा कालोनियों का विकास शामिल है ।

1. नगर सुधार न्यास आवासीय योजनायें - 127.125 हेक्टर
2. गृह निर्माण मण्डल की आवासीय योजनायें- 83.690 हेक्टर



नगर सुधार न्यास की उपरोक्त योजनाओं अंतर्गत प्रमुखतः रतलाम कस्बा, बिरियाखेड़ी, राजगढ़, करमदी, सालाखेड़ी में विकास हुआ है । जबकि म.प्र. गृह निर्माण मण्डल की योजनायें नगर में जवाहर नगर, विक्रम नगर महू रोड, अल्कापुरी, दीनदयाल नगर, विनोवा नगर, सूरजमल जैन नगर एवं सज्जन मिल रत्नपुरी में विकसित हुई है । म.प्र. गृह निर्माण मण्डल ने अपनी उक्त योजनाओं अंतर्गत 5024 आवासीय, 141 दुकान, 9 शैक्षणिक तथा 3 सामुदायिक भवनों के भूखण्डों का विकास अथवा भवनों का निर्माण कराया है । नगर में आवासीय विकास का आंशिक दबाव बाजना एवं सैलाना मार्ग के मध्य के क्षेत्र पर रहा है ।

1.3.2 वाणिज्यिक

रतलाम विकास योजना 2001 में वाणिज्यिक उपयोग अंतर्गत 211.25 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई थी, जिसमें से वर्तमान में लगभग 65.65 हेक्टर भूमि पर वाणिज्यिक गतिविधियां कार्यरत हैं, जो इस भूमि उपयोग अंतर्गत 31.08 प्रतिशत विकास दर्शाता है । विकास योजना में महू-नीमच मार्ग पर ग्राम डोसीगांव में लगभग 12 हेक्टर भूमि पर यातायात नगर प्रस्तावित था । इसके अलावा मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 23 (क) अंतर्गत इंदौर मार्ग पर ग्राम सालाखेड़ी में 38.73 हेक्टर भूमि को यातायात नगर के विकास हेतु उपान्तरित की गई थी । इन दोनों स्थलों पर यातायात नगर का विकास नहीं हुआ है । इंदौर मार्ग पर भी विकास योजना में प्रस्तावित यातायात नगर की भूमि को अधिनियम 1973 की धारा 23(क) के अंतर्गत मंडी हेतु उपान्तरण किया गया था । इस प्रकार कुल उपलब्ध 33 हेक्टर भूमि में से लगभग 12 हेक्टर क्षेत्र का विकास किया जाकर वर्तमान कृषि उपज मंडी संचालित है ।

नगर में सामान्य वाणिज्यिक गतिविधियों में वृद्धि के साथ-साथ सेक्टर स्तर पर वाणिज्यिक विकास हुआ है । नगर सुधार न्यास ने भी काटजू मार्केट, मिशन चौराहा, गुजराती जिनिंग फेक्ट्री एवं महू-नीमच रोड पर 4.625 हेक्टर क्षेत्र में शापिंग सेन्टर एवं स्थानीय दुकानों का निर्माण कराया है । नगर निगम ने जिनिंग मिल के भूमि के भाग पर आवासीय-सह-वाणिज्यिक सिविक सेन्टर का निर्माण कराया है । निवेश इकाई एवं खण्ड स्तरीय वाणिज्यिक विकास नहीं होने के कारण मध्य क्षेत्र के आसपास लगे हुए क्षेत्रों एवं मुख्य मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियों में वृद्धि हुई है । इसका मुख्य कारण आवासीय विकास के स्वरूप में हुआ परिवर्तन है ।

रतलाम : क्रियाव्ययन स्तर - वाणिज्यिक

1-सा-3

क्र.	विवरण/प्रकार	विकास योजना 2001 अनुसार प्रस्तावित स्थल	वर्तमान स्थिति
1	2	3	4
1.	थोक, फुटकर एवं विशिष्ट बाजार	निवेश इकाई क्रमांक-2, 4 एवं 5	अविकसित
2.	भंडारण, शीतगृह एवं गोदाम	बस स्टैण्ड के पास इंदोर मार्ग पर मंडीक्षेत्र	अर्द्धविकसित
3.	मंडियां		
अ-	कृषि उपज मंडी	नि.इ.क्रमांक-1	विकसित
ब-	सब्जी एवं फल बाजार	नि.इ.क्रमांक-1	विकसित
स-	लकड़ी एवं भवन सामग्री	नि.इ.क्रमांक 1 एवं 5	अविकसित
द-	घास मण्डी	नि.इ.क्रमांक-1	अविकसित
इ-	थोक सब्जी मंडी	चमारिया नाका	अविकसित
4.	वर्गीकृत बाजार		
अ-	कबाड़ी बाजार एवं अन्य	नि.इ.क्रमांक-1	अविकसित
ब-	यातायात नगर	नि.इ.क्रमांक-3 एवं 5	अविकसित
स-	तेल एवं कोयला भण्डार	नि.इ.क्रमांक-1	अविकसित
5.	निवेश इकाई/खण्ड स्तरीय बाजार केन्द्र	नि.इ.क्रमांक-2, 4 एवं 5	अविकसित

1.3.3 औद्योगिक

रतलाम विकास योजना 2001 में औद्योगिक उपयोग अंतर्गत 388.90 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई थी, इसमें से वर्तमान में 184 हेक्टर भूमि पर औद्योगिक क्षेत्र का उपयोग हो रहा है अर्थात् प्रस्तावित भूमि का 47.31 प्रतिशत पर उद्योग स्थापित हैं, जिसमें खेतान एग्रो उद्योग, रतलाम मेग्नेट उद्योग एवं कुछ लघु उद्योग प्रमुख हैं ।

शासन द्वारा वर्ष 1996 में औद्योगिक क्षेत्र के विकास की संभावना को ध्यान में रखते हुए महु- नीमच रोड पर ग्राम सेजावता में 16.0 हेक्टर भूमि में कार्यरत इप्का उद्योग के पास ही 150.93 हेक्टर भूमि औद्योगिक हेतु उपांतरित की गई । इसी प्रकार उद्योग विभाग की मांग के आधार पर झाबुआ रोड पर ग्राम करमदी की 32.49 हेक्टर शासकीय भूमि पर उद्योगों की स्थापना हेतु उपान्तरण किया गया, किन्तु केवल ग्राम सेजावता में ही आंशिक विकास हुआ है ।

वर्तमान में नगर में नये बड़े उद्योगों की स्थापना की संभावनायें प्रतीत नहीं होती हैं । क्योंकि नगर में कुछ मध्यम श्रेणी के उद्योगों के साथ-साथ 5 बड़े उद्योग क्रमशः सज्जनमिल, सज्जन केमिकल, जयन्त विटामिंस लिमिटेड, माडेला स्टील्स एवं मोहता इस्पात उद्योग बंद हो चुके हैं । इन उद्योगों के बंद हो जाने से लगभग 10 हजार परिवार प्रभावित हुए हैं, जिनमें से



अधिकांश परिवारों का पलायन अन्य शहरों में हो गया है । उद्योग विभाग को बंद पड़े उद्योगों का पुनः प्रारंभ करने में आवश्यक पहल करने की आवश्यकता है ताकि नगर के विकास को पूर्ववत् गति प्राप्त हो सके । रतलाम विकास योजना 2001 में औद्योगिक विकास संबंधी प्रस्ताव के क्रियान्वयन स्तर के परिपेक्ष्य में सामान्य भारी उद्योगों हेतु महु-नीमच मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक-1 एवं 4 में तथा लघु औद्योगिक इकाईयों संबंधी क्षेत्र का निवेश इकाई क्रमांक 5 में आंशिक विकास हुआ है, जो अभी अर्धविकसित स्थिति में है । कृषि आधारित उद्योगों का क्षेत्र निवेश इकाई क्रमांक-5 में एवं गृह उद्योग तथा सेवा उद्योग संबंधी इकाईयां नगर के मध्य क्षेत्र में वाणिज्यिक मार्गों पर संचालित हैं ।

1.3.4 सार्वजनिक-अर्द्धसार्वजनिक

विकास योजना 2001 में सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिता उपयोग हेतु कुल 397.70 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया था, जिसमें से वर्तमान में 142.43 हेक्टर भूमि ही इस उपयोग अंतर्गत विकसित है जो कि 35.81 प्रतिशत आता है ।

रतलाम नगर, जिला मुख्यालय होने से राज्य एवं केन्द्र सरकारों तथा स्वायत्त शासन के कार्यालय एवं बैंक के कुल 91 कार्यालय स्थित हैं । इनमें से 38 कार्यालय अशासकीय आवासीय भवनों में कार्यरत है । नगर के भावी विकास को दृष्टिगत रखते हुए यहां नवीन प्रशासनिक परिक्षेत्र स्थापित करना आवश्यक है । वर्तमान जिला मुख्यालय शहर के मध्य में स्थित है । किन्तु यहां स्थानाभाव के कारण निजी भवनों में कार्यरत शासकीय कार्यालयों को स्थानांतरित करना संभव नहीं है ।

रतलाम : क्रियान्वयन स्तर सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक

1-सा-4

क्र.	गतिविधि का प्रकार	स्थान	विकास की स्थिति
1	2	3	4
1.	कार्यालय		
	- जिला कार्यालय परिसर का विस्तार	मध्य क्षेत्र	आंशिक विकास
	- परिक्षेत्र स्तरीय कार्यालय	विभिन्न परिक्षेत्रों में	विकसित
2.	शैक्षणिक		
	- शैक्षणिक संस्थाएं	निवेश इकाई क्रमांक 1, 3, 4 एवं 5	अविकसित
	- कामर्स कॉलेज	डोगरे नगर नि.इ. 2	विकसित
	- समता स्कूल	निवेश इकाई 2	विकसित
	- एस.एस.आई.टी.कालेज	निवेश इकाई 3	विकसित
	- परिक्षेत्र स्तरीय संस्थाएं	विभिन्न परिक्षेत्रों में	विकसित

1	2	3	4
3.	स्वास्थ्य		
	चिकित्सालय –		
	– विशिष्ट चिकित्सा सेवा/प्रसूति गृह हेतु	निवेश इकाई 2, 4, 5	अविकसित
	– चिकित्सा महाविद्यालय–सह–चिकित्सालय	ग्राम बंजली नि. इ. 3	अर्धविकसित
	– परिक्षेत्र स्तरीय स्वास्थ्य केन्द्र	विभिन्न परिक्षेत्रों में	विकसित
4.	सार्वजनिक सेवा–सुविधाएं		
	– जलप्रदाय	धोलाबड़ बांध	विकसित
	– भूमिगत जल–मल निकास योजना	संपूर्ण नगर हेतु	अविकसित
	– दुग्ध डेरी	नि.इ.क्रमांक 2	विकसित

टीप– नगर में अन्य सेवा सुविधाएं पूर्ववत् विद्यमान हैं ।

1.3.5 आमोद-प्रमोद

रतलाम विकास योजना 2001 में 266.88 हेक्टर क्षेत्र का विकास इस भू-उपयोग अंतर्गत प्रस्तावित था, जिसमें से वर्तमान में 28.80 हेक्टर क्षेत्र आमोद-प्रमोद उपयोग में है । विकास योजना प्रस्तावों के अंतर्गत अमृत सागर तालाब के निकट एवं कालिका माता मंदिर के निकट उद्यानों का विकास हुआ है । साथ ही आवासीय कालोनियों में भी छोटे-छोटे उद्यान/खुले क्षेत्र विकसित किए गए हैं ।

1.3.6 यातायात एवं परिवहन

रतलाम विकास योजना 2001 में इस भू-उपयोग अंतर्गत कुल 476.44 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई थी । वर्तमान में इस भू उपयोग अंतर्गत लगभग 355 हेक्टर भूमि (रेल्वे क्षेत्र छोड़कर) विकसित है, जिसमें नगर के विभिन्न प्रमुख मार्गों से कालोनी स्तर के मार्गों के क्षेत्र के साथ निवेश क्षेत्र सीमा तक क्षेत्रीय/उपक्षेत्रीय वर्तमान मार्गों का क्षेत्रफल शामिल है, जिसके कारण क्रियान्वयन का स्तर उच्च प्रतीत होता है । अपितु रतलाम विकास योजना 2001 में यातायात एवं परिवहन के प्रस्तावों का अत्यंत अल्प ही क्रियान्वयन हो पाया है । धानासुता मार्ग के निकट रेल्वे ओव्हर ब्रिज एवं डायवर्सन मार्ग का निर्माण हुआ है ।

रतलाम विकास योजना 2001 में प्रस्तावित क्षेत्रीय वृत्तीय मार्ग एवं मुख्य मार्गों का नियोजित रूप से विकास न होकर कई स्थानों पर अनियमित रूप से एवं कम चौड़ाई के मार्ग विकसित हुए हैं । प्रस्तावित मुख्य मार्गों एवं वृत्तीय मार्ग की भूमि पर अवैध रूप से एवं अव्यवस्थित निर्माण हो चुका है । अतः विकास योजना 2001 में प्रस्तावित मुख्य मार्गों को यथावत रखा जाना संभव नहीं है जिसके कारण मार्गों का एलायमेंट खुली भूमि की उपलब्धता के अनुसार परिवर्तन किया जाना होगा ।



(अ) क्षेत्रीय परिवहन

केन्द्र शासन द्वारा महु-नसीराबाद मार्ग को राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 79 घोषित किए जाने से सड़क परिवहन का महत्व बढ़ गया है और यह नगर सीधे राजस्थान से लिंक होकर देश की राजधानी दिल्ली से भी जुड़ गया है । यह नगर सैलाना, ताल, आलोट, खाचरौद, बाजना, झाबुआ आदि महत्वपूर्ण स्थानों से भी जुड़ा है । राज्य शासन द्वारा उक्त मार्ग का विकास वर्तमान में फोरलेन के रूप में किया जा रहा है ।

रतलाम नगर जिले की अन्य तहसीलों/नगरों से जुड़ा होने के कारण यातायात का दबाव निरंतर बढ़ता जा रहा है । वर्तमान में रतलाम नगर में दो बस स्टैण्ड स्थल है, जहां से बाजना, नीमच व इंदौर की ओर बसों का आवागमन होता है । इसके अतिरिक्त सैलाना एवं झाबुआ आने वाली बसों के लिए बस स्टैण्ड/पिकअप स्टेशन की कोई सुविधा नहीं है । इसके लिए वर्तमान में सैलाना रोड, ओव्हर ब्रिज एवं चमारिया नाका पर ही बसें खड़ी होती हैं ।

(ब) रेलवे यातायात

रतलाम, दिल्ली-मुम्बई एवं इन्दौर-अजमेर रेलवे लाइन का प्रमुख जंक्शन है । विगत वर्षों में रतलाम-अजमेर मीटर गेज लाईन के स्थान पर ब्रॉडगेज लाईन प्रतिस्थापित की गई है, जबकि रतलाम-इन्दौर मीटर गेज लाईन पूर्ववत है । इस उन्नयन के साथ-साथ एक नवीन रेलवे प्लेटफार्म तथा रेलवे ओव्हरब्रिज का भी निर्माण हुआ है, जिससे यात्रियों एवं यातायात में सुगमता हुई है ।

(स) वायुसेवा

नगर के सैलाना रोड पर ग्राम बंजली के पास बस स्टैण्ड से लगभग 6.5 किलोमीटर दूरी पर छोटे हवाई जहाज उतरने हेतु हवाई पट्टी स्थित है जिसका केवल आकस्मिक एवं विशेष परिस्थिति में उपयोग किया जाता है ।

1.4 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

रतलाम विकास योजना 2001 में 17 गतिविधियों को असंगत भू-उपयोग के श्रेणी में रखा जाकर इन्हें उनके वर्तमान स्थान से अन्यत्र स्थानांतरित करते हुए रिक्त भूमि का विकास अन्य उपयुक्त उपयोग हेतु प्रस्तावित किया गया था । इनमें से केवल कृषि उपज मंडी (अनाज मंडी) एवं अग्नि शमन केन्द्र का ही स्थानांतरण हो पाया है । कपास जिनिंग फेक्ट्री बंद हो गई है तथा इससे रिक्त हुई भूमि के भाग पर नगर निगम रतलाम द्वारा आवासीय-सह-वाणिज्यिक उपयोग आधारित सिविक सेंटर का निर्माण किया है । इसी प्रकार इंडियन आयल डिपो को अकार्यक्षम भूमि उपयोग अंतर्गत माना जाकर प्रस्ताव दिए गए थे । अतः विकास योजना 2021 में वर्तमान परिस्थिति अनुरूप पुनर्विलोकन किया जाकर असंगत भूमि उपयोग के प्रस्ताव दिया जाना उचित होगा ।

पुनर्विलोकित विकास योजना में जिला जेल हेतु प्रस्ताव ग्राम सालाखेड़ी में दिये गये हैं । वर्तमान जिला जेल जो कि मध्य क्षेत्र में स्थित है, उक्त जेल को स्थानांतरित करने की स्थिति में भूमि का उपयोग सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक (कार्यालयों हेतु) उपयोग किया जावेगा ।



विकास परिदृश्य एवं प्रस्तावित नगर संरचना

2.1 क्षेत्रीय परिदृश्य

रतलाम नगर, व्यापारिक-वाणिजिक-सह-औद्योगिक गतिविधियों के कारण म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 4 के अंतर्गत अधिसूचित "इंदौर कृषि औद्योगिक क्षेत्र" का तीसरा बड़ा नगर है । विगत वर्षों में नगर की कतिपय प्रमुख औद्योगिक इकाईयों के बंद हो जाने के कारण यहां का भौतिक एवं आर्थिक विकास प्रभावित हुआ है । नगर के पश्चिम में स्थित आदिवासी एवं घने वन क्षेत्र को छोड़कर यह नगर सड़क एवं रेल मार्गों द्वारा देश एवं प्रदेश के प्रमुख नगरों एवं विभिन्न अंचलों से जुड़ा हुआ है । ग्रामीण अंचलों में कपास, मूंगफली, गेहूँ, मक्का, सोयाबीन, दालें एवं हरी सब्जियां बहुतायत से उत्पादित होती हैं, जिसका लाभ इंदौर, बड़ोदा तथा क्षेत्रीय मुख्यालयों के साथ-साथ राज्य की राजधानी को भी प्राप्त होता है । नगर में "अ" श्रेणी की कृषि उपज मंडी कार्यरत है, जहाँ से अन्य केन्द्रों को माल निर्यात होता है । किराना, तेल एवं अन्य उपभोक्ता वस्तुओं का प्रमुख थोक बाजार केन्द्र भी है । रतलाम-अजमेर रेलवे मीटर गेज लाईन के स्थान पर ब्राड गेज लाईन स्थापित होने से इससे संबंधित गतिविधियों में वृद्धि हुई है ।

रतलाम नगर के प्रमुख उद्योगों की सूची निम्न सारणी में दी गई है -

रतलाम : प्रमुख औद्योगिक इकाईयां

2-सा-1

क्रमांक	उद्योग का नाम	रोजगार संख्या	स्थल	अभ्युक्ति
1	2	3	4	5
1.	जयंत विटामिन्स लि.	347	औद्योगिक क्षेत्र	वर्तमान में बंद है
2.	सज्जन केमिकल्स लि.	161	औद्योगिक क्षेत्र	वर्तमान में बंद है
3.	बोरदिया केमिकल्स लि.	132	ग्राम बिबडौद	वर्तमान में बंद है
4.	माहेश्वरी प्रोटीन्स लि.	161	धानासुता मार्ग	वर्तमान में बंद है
5.	खेतान एग्रो लि.	350	ग्राम डोसी गांव	कार्यरत
6.	इप्का लेबोरेटरीज लि.	300	ग्राम सेजावता	कार्यरत
7.	माडेला इस्पात लि.	324	औद्योगिक क्षेत्र	वर्तमान में बंद है
8.	कटारिया स्टील एण्ड एलाइज लि.	50	औद्योगिक क्षेत्र	वर्तमान में बंद है
9.	कल्कि स्पनिंग मिल्स लि.	70	ग्राम धामनोद	वर्तमान में बंद है
10.	सज्जन मिल्स लि.	2500	नगर	वर्तमान में बंद है
11.	रतलाम अल्कोहल एंड कार्बन डायआक्साइड	150	औद्योगिक क्षेत्र	वर्तमान में बंद है
12.	रतलाम इलेक्ट्रोमेगनेट लि.	42	औद्योगिक क्षेत्र	वर्तमान में बंद है



रतलाम विकास योजना

1	2	3	4	5
13.	राज साल्वेक्स लि.	376	ग्राम खाराखेड़ी	कार्यरत
14.	जी.पी.वायर्स प्रा.लि.	1500	औद्योगिक क्षेत्र	कार्यरत
15.	रतलाम वायर्स प्रा.लि.	50	औद्योगिक क्षेत्र	कार्यरत
16.	दी परफेक्ट पाटरीज लि.	200	औद्योगिक क्षेत्र	वर्तमान में बंद है
17.	मोहता इस्पात लि.	250	औद्योगिक क्षेत्र	वर्तमान में बंद है
18.	रतलाम स्ट्रा बोर्ड लि.	277	निजी भूमि पर	वर्तमान में बंद है
	योग	7240		

स्रोत : उद्योग विभाग, रतलाम

2.1.1 नगर की व्यवसायिक संरचना

रतलाम नगर की कुल जनसंख्या में से श्रमिकों (कार्यरत जनसंख्या) के अनुपात के अध्ययन से ज्ञात होता है कि विभिन्न व्यवसायों में 29.2 प्रतिशत लोग कार्यरत हैं, जबकि रतलाम विकास योजना 2001 में यह अनुपात 300 अनुमानित किया गया था। विगत दशकों में प्राथमिक क्षेत्र में कमी तथा द्वितीयक एवं तृतीयक क्षेत्रों में वृद्धि हुई है। यद्यपि यह वृद्धि अनुमान के अनुरूप नहीं हुई है, इसका प्रमुख कारण नगर में प्रमुख उद्योगों के बंद होने के कारण श्रमिकों का पलायन है, किन्तु जनसंख्या में अनुमान के अनुरूप वृद्धि न होने के बावजूद भी कार्यशील व्यक्तियों का अनुपात अनुमान के निकटस्थ तक हुआ है।

रतलाम : व्यवसायिक संरचना 2001

2-सा-2

क्र.	श्रेणी/वर्ग	नगर निगम	रेल्वे क्षेत्र	योग	प्रतिशत	सहभागिता दर (प्रति 1000 जनसंख्या)
1	2	3	4	5	6	7
1.	कृषक	1237	1	1238	1.80	5
2.	खेतिहर मजदूर	580	—	580	0.80	2
3.	गृह उद्योग	2474	18	2492	3.70	11
4.	अन्य कार्य	61103	3196	64299	93.70	274
	योग—	65394	3215	68609	100	292

स्रोत : भारत की जनगणना 2001

2.2 निवेश क्षेत्र

रतलाम विकास योजना 2001 म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13 की उपधारा (1) के प्रावधानान्तर्गत म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक 2957/1-90/तैतीस/73 भोपाल, दिनांक 22.11.1973 द्वारा गठित रतलाम निवेश क्षेत्र के लिए



रतलाम विकास योजना

तैयार की गई थी, जिसका कुल क्षेत्रफल लगभग 101.64 वर्ग किलोमीटर है । विकास योजना 2021 में भी निवेश क्षेत्र को यथावत रखा गया है ।

रतलाम : निवेश क्षेत्र

2-सा-3

क्रमांक	ग्रामों के नाम	क्षेत्र (हेक्टर में)	जनसंख्या 2001
1	2	3	4
1.	रतलाम कस्बा (रेल्वे क्षेत्र)	2425.3	242903
2.	सेजावता	1225.6	2706
3.	बोरवना	139.0	748
4.	घटला	557.7	887
5.	बाजनखेड़ा	306.5	650
6.	भटूनी	236.8	479
7.	भाटखेड़ी	196.5	—
8.	सुराखेड़ी	139.8	10
9.	सनावदा	390.3	757
10.	हापूखेड़ी	151.1	246
11.	सालाखेड़ी	520.6	1666
12.	करमदी (दिलीप नगर)	890.3	1661
13.	सागोद	476.7	1282
14.	खेतलपुर	552.4	613
15.	बिरियाखेड़ी	465.8	353
16.	बरबड़	366.6	410
17.	राजगढ़	163.5	260
18.	डोसीगांव	337.6	102
19.	बंजली	621.6	1670
	योग—	10163.7	257405

टीप— अनुक्रमांक 1 से 3 में क्रमशः रेल्वे स्टेशन क्षेत्र 51 हेक्टर तथा रेल्वे मार्शलिंग यार्ड 81 हेक्टर शामिल नहीं है ।

2.2.1 नगरपालिक निगम

नगर पालिका रतलाम की स्थापना सर्वप्रथम 1951 में की गई थी । तत्समय इसे 9 वार्डों में विभक्त किया गया था । सन् 1961 में 31 वार्ड तथा सन् 1973 में 35 वार्डों में विभक्त किया गया । 1 जनवरी 1981 को नगर पालिका के स्थान पर नगर पालिक निगम का गठन किया गया, जिसका कुल क्षेत्रफल 39.19 वर्ग कि.मी. था । वर्तमान नगरपालिक निगम सीमा को यथावत रखते हुए 49 वार्डों में विभक्त किया गया है ।



2.3 जनसंख्या परिवर्तन

रतलाम विकास योजना, वर्ष 2001 की अनुमानित जनसंख्या 3.50 लाख की आवश्यकताओं को आधार मानते हुए तैयार कर प्रभावशील की गई थी । औद्योगीकरण की दिशा में महत्वपूर्ण इकाईयों के बंद होने तथा नगर विकास संबंधी विभिन्न विभागों एवं संस्थाओं में अपेक्षित समन्वय के अभाव के कारण विकास योजना प्रस्तावों का अपेक्षा अनुरूप क्रियान्वयन नहीं हो पाया है तथा रोजगार के अभाव में जनसंख्या का प्रवर्जन हुआ है । अतः वर्ष 2001 की जनसंख्या 2.34 लाख तक ही पहुंच पाई है । निम्न सारणी में विगत दशकों की जनसंख्या एवं दशकीय वृद्धि दर्शायी गई है –

रतलाम : जनसंख्या वृद्धि

2-सा-4

वर्ष	जनसंख्या			प्रतिशत दशक वृद्धि
	नगर निगम	रेल्वे कालोनी	नगर समूह	
1	2	3	4	5
1951	63403	—	63403	—
1961	87472	—	87472	37.96
1971	107049	12198	119247	36.33
1981	142319	13259	155578	30.47
1991	183375	12401	195776	25.84
2001	222202	12217	234419	19.74

स्रोत : भारत की जनगणना

उपरोक्त से स्पष्ट है कि नगर जनसंख्या दशक वृद्धि दर में निरन्तर कमी की प्रवृत्ति जारी है ।

2.3.1 अनुमानित जनसंख्या

रतलाम नगर की पिछले दशकों की जनसंख्या वृद्धि तथा विकास योजना 2021 के परिपेक्ष्य में नगर के भावी विकास की परिकल्पना की साकारता के आधार पर नगर की वर्ष 2021 की जनसंख्या 3.50 लाख अनुमानित की गई है । इसमें रेल्वे कालोनी की आबादी भी शामिल है । उल्लेखनीय है रेल्वे क्षेत्र की जनसंख्या समस्त मूलभूत सेवा सुविधाओं के लिए नगर पर ही आश्रित है ।

2.3.2 अनुमानित व्यवसायिक संरचना

वर्ष 2001 में रतलाम नगर में प्रति हजार कार्यरत व्यक्तियों का अनुपात अर्थात् सहभागिता दर 292 है । वर्ष 2021 की व्यवसायिक संरचना का अनुमान करने के लिए विभिन्न आर्थिक क्षेत्रों में कार्यरत व्यक्तियों की जानकारी आवश्यक है । इस संबंध में पर्याप्त आंकड़ों के अभाव में व्यवसायिक संरचना का अनुमान करना कठिन है । तथापि उपलब्ध आंकड़ों एवं विकास योजना प्रस्तावों के आधार पर अनुमानित है कि वर्ष 2021 तक नगर में प्रति 1000 जनसंख्या में 320



कार्यरत व्यक्ति होंगे । इस प्रकार 3.50 लाख जनसंख्या में 112000 व्यक्ति कार्यरत होना अनुमानित है, जिनमें 3 प्रतिशत प्राथमिक क्षेत्र में तथा द्वितीयक क्षेत्र एवं तृतीयक क्षेत्र में क्रमशः 30 प्रतिशत एवं 67 प्रतिशत कार्यरत व्यक्ति होना अनुमानित है ।

2.4 योजनाकाल

नगर विकास एक निरंतर 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 लिए जनसंख्या एवं उसकी आवश्यकता का आंकलन किया जा सके ।

इस विकास योजना की कालावधि 2021 तक निर्धारित की गयी है । विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना के प्रस्ताव जैसे— मार्ग, सेवा—सुविधायें आदि विकास योजना की कालावधि तक सीमित नहीं रखे जा सकते हैं क्योंकि यह प्रस्ताव विकास योजना कालावधि के बाद के विकास के लिए भी आधारभूत संरचना के रूप में उपयोगी रहेंगे । रतलाम नगर विकास योजना के प्रस्ताव योजना कालावधि समाप्त हो जाने के उपरांत भी, विकास योजना के पुनर्विलोकन, मूल्यांकन एवं उपान्तरण होने तक अथवा वर्तमान विकास योजना प्रस्तावों के संतुष्ट होने तक प्रभावशील रहेंगे ।

2.5 प्राकृतिक जल निकास

नगर की भूमि सामान्यतः समतल है । वर्तमान औद्योगिक बस्ती, थोड़ी ऊंचाई पर स्थित होकर इस स्थान से वार्षिक ओर हल्का सा ढाल होकर प्रमुख रूप से यह ढाल दक्षिण की ओर है । वर्षा का पानी प्रमुखतः दक्षिण की ओर बहता है लेकिन जहां तक औद्योगिक बस्ती के उत्तर में स्थित क्षेत्र का प्रश्न है, इस क्षेत्र का ढाल उत्तर—पूर्व दिशा की ओर है । वर्षा का पानी प्रमुख रूप से दो नालों में एकत्रित होता है । निवेश क्षेत्र के उत्तर में दो तालाब स्थित होकर इनका आमोद—प्रमोद गतिविधि हेतु उपयोग हो सकता है । तालाब के किनारे स्थित सपाट पहाड़ियों को गहन वृक्षारोपण से रॉक गार्डन में परिवर्तित करना संभव होगा । भौतिक ढाल, पर्वत श्रेणियों, घाटियों आदि से क्षेत्रीय मार्गों, भावी जल निकास व्यवस्था एवं नगरीयकरण योग्य क्षेत्रों हेतु उपयुक्त स्थान प्राप्त हो सकेंगे ।

2.5.1 जलवायु

रतलाम नगर की जलवायु, संपूर्ण मालवा क्षेत्र की ही तरह सौम्य एवं सुखद है । नगर में औसत अधिकतम तापमान 39 डिग्री सेंटीग्रेड से 42 डिग्री सेंटीग्रेड के मध्य तथा औसत न्यूनतम तापमान 9.8 डिग्री सेंटीग्रेड से 11.8 डिग्री सेंटीग्रेड के मध्य पाया जाता है । नगर में मई—जून में अधिकतम गर्मी तथा दिसम्बर जनवरी में अधिकतम ठंड रहती है । यहां औसतन वर्षा 743—750 मि.मी. होती है । नगर में अप्रैल से सितंबर तक सामान्य से अधिक वेग वाली पश्चिमी हवायें बहती हैं । वर्ष के शेष 6 माह में प्रमुखतः दक्षिण—पूर्व दिशा से हवायें प्राप्त होती हैं । विकास योजना में उद्योगों की स्थापना संबंधी प्रस्ताव करते समय यह तथ्य ध्यान में रखना आवश्यक होगा ।



2.6 नगर के मुख्य कार्यकलाप

नगर में "अ" श्रेणी की कृषि उपज मंडी है जो वर्तमान में इंदौर मार्ग पर नवीन स्थल पर संचालित है । यहां प्रमुखतः गेहूँ, मूंगफली, सोयाबीन, कपास, दालों का बाजार केन्द्र स्थित है । यहां से अन्य केन्द्रों को माल निर्यात किया जाता है । यहां किराना, तेल तथा अन्य उपभोक्ता वस्तुओं का थोक बाजार केन्द्र है । उपजाऊ पार्श्वस्थ भूमि के कारण यहां स्थिति वाणिज्यिक व्यापारिक कार्यकलाप जारी रहेंगे तथा इन गतिविधियों में वृद्धि होने की संभावनायें हैं ।

रतलाम नगर में विगत वर्षों में बंद हुए प्रमुख उद्योगों के पुनः प्रारंभ होने के संभावनाओं के साथ-साथ नये गृह उद्योग एवं कृषि आधारित उद्योगों की स्थापना की पूर्ण संभावना होकर प्रमुख वाणिज्यिक-सह-औद्योगिक केन्द्र के रूप में अपनी महत्ता बरकरार रखेगा ।

नगर प्रशासनिक क्षेत्र में जिला एवं तहसील मुख्यालय होकर पश्चिम रेल्वे का संभागीय मुख्यालय है । दिल्ली-मुंबई तथा इन्दौर-अजमेर रेल्वे जंक्शन होने से माल एवं यात्री यातायात के दृष्टिकोण से प्रमुख केन्द्र है । यहां यात्री यातायात की तुलना में माल यातायात अधिक है । यहां अनेकों दर्शनीय वास्तुशिल्पीय भवन, मंदिर, आमोद-प्रमोद स्थल, ऐतिहासिक पैलेस स्थिति है, जो नगर की वास्तुशिल्पीय ऐतिहासिक एवं धार्मिक दृष्टि से महत्ता बढ़ाते हैं ।

2.7 योजना अवधारणा

किसी भी नगर का आकार एवं स्वरूप प्राकृतिक एवं मानवीय प्रतिरूप से प्रभावित होता है । रतलाम नगर के भौतिक विकास के स्वरूप को यहां स्थित रेल्वे लाईनों ने प्रभावित किया है, जिससे नगर का पूर्व एवं उत्तर दिशा में विकास प्रभावित हुआ है ।

नगर से होकर गुजरने वाले क्षेत्रीय मार्गों की नगर के विकास पर सकारात्मक भूमिका होती है । रतलाम से इन्दौर, मंदसौर, नागदा, झाबुआ, बाजना, सैलाना, इटावा आदि स्थलों के लिए क्षेत्रीय मार्ग स्थित है, जिनके आसपास नगर का आंशिक विकास हुआ है । महू-नसीराबाद मार्ग के राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 79 घोषित होने से सड़क परिवहन का महत्व बढ़ गया है । नगर का मुख्य विकास दिल्ली-मुंबई रेल्वे लाईन के उत्तर-पश्चिम दिशा में हुआ है । नगर में स्थित जल स्रोतों, तालाबों को आमोद-प्रमोद हेतु इस प्रकार विकसित करना चाहिए ताकि नगर की अन्य गतिविधियों के साथ इसे समन्वित किया जा सके ।

रतलाम विकास योजना 2021 की अवधारणा निम्न बिन्दुओं पर आधारित है-

- (अ) नगर का बहुआयामी केन्द्र के रूप में विकास ।
- (ब) प्रमुख व्यापारिक-वाणिज्यिक सह औद्योगिक केन्द्र के रूप में विकास ।
- (स) जिला स्तरीय प्रशासकीय एवं शैक्षणिक केन्द्र का विकास ।
- (द) आवासीय क्षेत्रों का कार्य केन्द्रों से सामीप्य ।
- (इ) रेल्वे गतिविधियों से नगर स्वरूप एवं गतिविधियों से समन्वयता रखते हुए विकास ।
- (फ) कार्य आधारित गतिविधियों एवं उद्योगों की प्रमुखता ।



2.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन

रतलाम विकास योजना 2021 में पदानुक्रम नियोजन नगर संरचना में विकसित करने पर आधारित किया गया है । पदानुक्रम संरचना निवेश इकाईयों के पुनर्निर्माण को सम्मिलित करते हुए नियत की गई है । विकास योजना में 6 निवेश इकाईयां प्रस्तावित हैं ।

2.8.1 भूमि का वितरण

रतलाम विकास योजना 2001 में विभिन्न भू-उपयोगों के अंतर्गत भूमि उपयोगिता दर 9.08 हेक्टर प्रति हजार व्यक्ति प्रस्तावित थी, जिसके विरुद्ध 6.08 हेक्टर प्रति हजार व्यक्ति की भूमि उपयोगिता दर 2007 तक प्राप्त की जा सकी । निम्न सारणी में भूमि उपयोग वितरण दर्शाया गया है –

रतलाम : भूमि आवंटन 2021

2-सा-5

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान विकसित क्षेत्र 2008			प्रस्तावित विकास 2021 (वर्तमान विकास सहित)		
		क्षेत्रफल	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर	क्षेत्रफल	प्रतिशत	भूमि आवंटन दर
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	807.32	50.96	3.10	2200	53.55	6.38
2.	वाणिज्यिक	65.65	4.15	0.25	210	5.00	0.60
3.	औद्योगिक	184.00	11.64	0.71	500	11.50	1.42
4.	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक एवं सार्व. उपयोगिताएं	140.43	8.99	0.54	222	5.30	0.63
5.	आमोद-प्रमोद	28.80	1.82	0.11	430	10.25	1.22
6.	यातायात एवं परिवहन	355.00	22.44	1.37	600	14.40	1.72
	योग-	1583.20	100.00	6.08	4197	100.00	11.97

टीप-

- *1. प्रस्तावित विकास योजना मानचित्र में दर्शित सकल क्षेत्र अनुसार ।
2. वर्ष 2008 की जनसंख्या 2.60 लाख अनुमानित है ।
3. भूमि उपयोग/आवंटन दर हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या में है ।

उपरोक्त सारणी में दर्शित वर्तमान भूमि उपयोगिता दर 6.08 प्रति 1000 जनसंख्या की तुलना में वर्ष 2021 के लिए 11.97 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या की दर से भू-आवंटन अपेक्षाकृत अधिक प्रतीत होता है । रतलाम विकास योजना 2001 में यह दर 9.08 ली गई थी । विकास योजना 2021 में प्रस्तावित भूमि उपयोग के आधार पर नगर की औसत सकल घनता 83 व्यक्ति प्रति हेक्टर तथा औसत आवासीय घनत्व 159 व्यक्ति प्रति हेक्टर आती है, जो अन्य नगरों की



रतलाम विकास योजना

तुलना में काफी कम है । इसका कारण विकास योजना प्रस्तावित मानचित्र में दर्शित सकल क्षेत्रफल के आधार पर गणना किया जाना है ।

रतलाम विकास योजना 2021 में, विकास योजना 2001 की मूल अवधारणा, वर्तमान विकसित क्षेत्र की भावी विकास की प्रवृत्ति एवं प्रकार इत्यादि को ध्यान में रखते हुए अनुमानित भावी जनसंख्या को समाहित करने के उद्देश्य से भू-उपयोग आधारित नियोजित प्रस्तावों को सकल वास्तविक क्षेत्रफल दर्शित ये प्रस्ताव दिए जा रहे हैं । इसमें नगर के वर्तमान सघन क्षेत्रों की घनता को भी कम करने को प्रोत्साहन दिए जाने एवं उसके लिए अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता को ध्यान में रखा गया है ।

2.8.2 जनसंख्या वितरण

रतलाम विकास योजना 2001 में निवेश क्षेत्र को 5 निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया था । रतलाम विकास योजना 2021 के प्रस्तावों में मध्य क्षेत्र की सीमा में परिवर्तन करने के साथ-साथ इसे अलग से स्वसक्षम निवेश इकाई के रूप में रखा गया है । इस प्रकार विकास योजना 2021 में रतलाम निवेश क्षेत्र को 6 स्वसक्षम निवेश इकाईयों में विभक्त किया जाकर वर्तमान घनत्व एवं प्रस्तावों को ध्यान में रखते हुए अनुमानित जनसंख्या को निवेश इकाईयों के मध्य वितरित करने का प्रयास किया गया है ।

रतलाम : जनसंख्या एवं क्षेत्रफल का विवरण निवेश इकाईवार

2-सा-6

निवेश इकाई क्रमांक	प्रस्तावित क्षेत्र (हेक्टर में)	अनुमानित जनसंख्या 2021 (लाख में)	सकल घनता
1	2	3	4
नि.इ.क्रमांक-1	212.6	0.85	400
नि.इ.क्रमांक-2	809.5	0.60	74
नि.इ.क्रमांक-3	1038.8	0.90	87
नि.इ.क्रमांक-4	513.0	0.15	29
नि.इ.क्रमांक-5	670.6	0.40	60
नि.इ.क्रमांक-6	952.5	0.60	63
योग-	4197.0	3.50	83

2.8.3 प्रमुख कार्य केन्द्र

रतलाम नगर में राज्य एवं केन्द्र सरकार के कार्यालय हैं, जिसमें पश्चिम रेलवे का संभागीय रेल प्रबंधक कार्यालय मुख्य है । यहां लगभग 3000 कर्मचारी कार्यरत हैं । नगर में मीटरगेज व ब्राडगेज का बड़ा जंक्शन है तथा वाणिज्यिक व औद्योगिक क्षेत्र के आयात-निर्यात के यातायात व परिवहन से जुड़ा है । नगर की संरचना का स्वरूप कार्यकेन्द्रों की स्थिति पर



निर्भर करता है। रतलाम विकास योजना 2021 में कार्य केन्द्रों की स्थिति निश्चित करते समय कार्यकेन्द्रों तथा आवासीय क्षेत्रों के मध्य दूरी कम हो तथा वे आपस में परिवहन की दृष्टि से भी सुसम्बद्ध हो, उनमें सेवा-सुविधा उपलब्ध हों, इसका समुचित ध्यान रखते हुए विकास योजना में प्रस्ताव दिए गए हैं।

1. कार्यालय

रतलाम नगर, जिला मुख्यालय होने से जिला स्तरीय सभी कार्यालय यहां स्थित हैं। पश्चिमी रेलवे, संभागीय अधीक्षण, डाकघर अधीक्षक, विद्युत कंपनी, अधीक्षण यंत्री इत्यादि के संभागीय कार्यालय भी यहां स्थित हैं। जिलाध्यक्ष कार्यालय मध्यक्षेत्र में उत्तर में स्थित है। इस परिसर में जिला स्तरीय विभिन्न कार्यालय भी संचालित हैं। नगर में किराये के भवनों में संचालित कार्यालय को नगर में स्थित विभिन्न शासकीय भवनों एवं निवेश इकाई स्तर पर सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र का विकास कर समाहित किया जा सकेगा। इस हेतु मुख्यतः निवेश इकाई क्रमांक-4 में सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक भू-उपयोग अंतर्गत प्रस्ताव दिए गए हैं।

प्रस्तावित निवेश इकाई-4 में एन.एच. 79 पर लगभग 20 हेक्टर सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग हेतु उपदर्शित क्षेत्र में नवीन प्रशासकीय केन्द्र की स्थापना किया जाना भी प्रस्तावित है एवं निवेश इकाई क्रमांक 6 में 12.0 हेक्टर भूमि जिला जेल हेतु सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग अंतर्गत प्रस्तावित की गयी है।

2. औद्योगिक क्षेत्र

वर्ष 1974-75 से रतलाम नगर में बड़ी-बड़ी औद्योगिक इकाईयां, स्ट्रा बोर्ड, सज्जन मिल, जयन्त विटामिन्स, मोहता इस्पात की स्थापना प्रारंभ हुई एवं इसके बाद निरन्तर छोटी-मोटी इकाईयां भी स्थापित होती चली गयीं, जिससे रतलाम शहर औद्योगिक नगर के रूप में पहचाना जाने लगा। औद्योगिक इकाईयों के विकास की संभावना को दृष्टिगत रखते हुए रतलाम विकास योजना 2001 में कुल 388.90 हेक्टर भूमि औद्योगिक उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई थी, किन्तु दिनोंदिन विद्युत व जल संकट तथा अन्य व्यवहारिक कारणों से मुख्यतः कुछ बड़ी-बड़ी इकाईयां बंद हो गयीं। अपितु भविष्य में जल व विद्युत संकट दूर होने की संभावना को दृष्टिगत रखते हुए संभावित औद्योगिक इकाईयों के लिए विकास योजना 2021 में डोसीगांव, करमदी, सेजावता में महू-नीमच मार्ग पर कुल 500.0 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो कुल भूमि का 11.90 प्रतिशत है।

बंद पड़े उद्योगों को पुनः प्रारंभ करने हेतु यहां स्थित गंगासागर एवं गुणावद तालाब में पर्याप्त जल संग्रहण करने की क्षमता बढ़ाकर विद्युत उत्पादन की व्यवस्था की जाना आवश्यक होगा, जिससे अन्य बड़ी औद्योगिक इकाईयां नगर में आ सकें। नगर में तीन वृहद एवं मध्यम श्रेणी के उद्योग तथा 450 लघु उद्योग शीघ्र स्थापित होने की संभावना है।

3. उद्योगों की पुनर्स्थापना

वर्तमान आवासीय क्षेत्रों में स्थित औद्योगिक इकाईयों, जो पर्यावरण समस्याएं उत्पन्न करती हैं, को पुनः विकास योजना 2021 में असंगत भूमि उपयोग माना जाकर स्थानांतरित किया जाना



प्रस्तावित किया गया है । इनमें हाट मार्ग पर स्थित तेल मिलें तथा जिला कार्यालय अहाते के निकट स्थित दीपक वायर उद्योग शामिल किया गया है ।

4. वाणिज्यिक क्षेत्र

रतलाम में माणक चौक एवं चांदनी चौक के आसपास का वाणिज्यिक क्षेत्र विस्तारित नगर एवं वर्तमान जनसंख्या की आवश्यकताओं की पूर्ति करता हुआ मुख्य व्यापार केन्द्र के रूप में कार्यरत है । मुख्य परिवहन गलियारे के दोनों ओर वाणिज्यिक कार्यकलापों की सघनता वाहन विराम स्थल एवं यातायात समस्याएं उत्पन्न हुई हैं । रतलाम विकास योजना 2021 के प्रस्ताव निम्न कार्य नीति पर आधारित होगा ।

- मध्य क्षेत्र को "नगर केन्द्र" जैसा ही अपना स्वरूप रखने का प्रस्ताव है ।
- उपयुक्त स्थलों पर पदानुक्रमित दुकान केन्द्र का प्रस्ताव किया गया है ताकि वर्तमान में नगर में बढ़े हुए दबाव एवं इससे आवासीय उपयोगों से वाणिज्यिक में परिवर्तन की प्रवृत्ति को कम किया जावे ।
- मिशन मार्ग एवं पावर हाउस मार्ग पर संचालित कबाड़ी बाजार, शहर सराय में स्थित अग्रेषण अभिकरण को यातायात एवं पर्यावरण जनक समस्याओं के कारण अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना ।
- माणक चौक स्थित फुटकर सब्जी मंडी/बाजार एवं मार्ग के किनारे संचालित घास बाजार को यातायात एवं पर्यावरण जनक समस्याओं के कारण मध्य क्षेत्र में ही बाजना बस स्टैण्ड के स्थानांतरण से रिक्त भूमि के भाग पर स्थानांतरित किया जाना ।
- यातायात नगर एवं अनाज मंडी के भावी विकास हेतु प्रस्तावित क्षेत्र को यथावत रखा जाना ।
- निवेश इकाई क्रमांक 4 में डायवर्सन मार्ग के निकट नवीन वाणिज्यिक केन्द्र की स्थापना का प्रस्ताव ।

उपरोक्त के अलावा प्रस्तावित क्षेत्रीय उद्यान के निकट भी वाणिज्यिक क्षेत्र के विकास हेतु प्रस्ताव दिए गए हैं ।

रतलाम नगर के मध्य क्षेत्र में स्थित मुख्य मार्गों पर विद्यमान वाणिज्यिक विकास के अतिरिक्त निवेश इकाई क्रमांक 1 से 6 में भी वाणिज्यिक उपयोग हेतु प्रस्ताव दिए गए हैं । इस प्रकार कुल 210 हेक्टर भूमि वाणिज्यिक उपयोग अंतर्गत प्रस्तावित क्षेत्र का 5.00 प्रतिशत है ।

2.8.4 आवासीय

नगर के विभिन्न आय वर्गों के लोगों की क्रय क्षमता के अनुरूप सभी के लिए 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 का उत्थान करना विशेष महत्व का विषय है । इस प्रकार के प्रमुख घटकों में



आवास एक है । इन सबसे अधिक आवास, सामुदायिक विकास को सशक्त करने का उचित अवसर प्रदान करता है तथा सामाजिक एवं सांस्कृतिक परिवर्तन का वाहक बनता है ।

नगरीय संरचना के संदर्भ में आवास का विभिन्न कार्य केन्द्रों तथा सामाजिक सांस्कृतिक केन्द्रों से सशक्त स्थलीय संबंध है । किसी भी नगरीय क्षेत्र के लिए कार्य केन्द्रों, औद्योगिक क्षेत्रों एवं विभिन्न सुविधाओं की सूक्ष्मता को ध्यान में रखते हुए रिहायशी क्षेत्रों में उचित संरचना प्रदान करना सफल नगर विकास योजना की कुंजी है ।

आवास का तात्पर्य केवल आवासीय स्थल अथवा रहवासी इकाईयां प्रदान करना ही नहीं है, बल्कि वृहत्तर सुधार कार्यक्रम है । प्रत्येक आवासीय क्षेत्र रहवास आवश्यकताओं की पूर्ति, अतिरिक्त आवास से प्रासांगिक विभिन्न अन्य आवश्यकताओं की पूर्ति करता है, जिनमें निम्न सम्मिलित हैं –

- पारिवारिक आवश्यकताओं के अनुरूप आवासीय क्षेत्र एवं आसान शर्तों पर आवंटन का प्रावधान है ।
- पानी, विद्युत एवं निस्तारण जैसी जनोपयोगी सुविधाओं की सुगमता तथा वहन करने योग्य व्यवस्था का प्रावधान ।
- सामाजिक सुविधाएं जैसे शिक्षा, स्वास्थ्य, आमोद-प्रमोद आदि का प्रावधान ।
- सामाजिक मेल-जोल एवं सामुदायिक संगठन को प्रोन्नति करने वाली सक्षम आवास इकाईयों का प्रावधान ।
- यातायात के साधनों एवं सुविधाओं, जो कार्य केन्द्रों शिक्षा एवं अन्य सुविधाओं से उचित ढंग से संबद्ध हो, की उपलब्धता ।

(अ) गंदी बस्ती

मूलभूत आवश्यकता एवं सुविधाओं रहित समाज के अनौपचारिक मजदूर वर्ग की बसाहट, गंदी बस्ती के नाम से पहचानी जाती है । रतलाम नगर में गंदी बस्तियों की संख्या 17 है, जिनमें 12786 मकानों में 62368 व्यक्ति निवासित हैं । इसी प्रकार नगर में स्थित 9 झुग्गी-झोपड़ी बस्तियों में 745 झुग्गियों में लगभग 3750 जनसंख्या निवासित है । स्थानीय निकाय द्वारा इन क्षेत्रों में अधोसंरचना एवं पर्यावरण सुधार योजनाएं क्रियान्वित की गई हैं । नगर स्थित गंदी बस्तियों का विवरण निम्नानुसार है-

रतलाम : गंदी बस्तियां

2-सा-7

क्रमांक	गंदी बस्तियों के नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	मकानों की संख्या	जनसंख्या
1	2	3	4	5
1.	ईश्वर नगर	3.62	1054	4964
2.	सुभाष नगर	2.75	964	4314
3.	जवाहर नगर	1.00	120	602



रतलाम विकास योजना

1	2	3	4	5
4.	राजगढ़	3.08	720	2220
5.	हाटरोड खटिक मोहल्ला	2.78	942	2798
6.	बिरियाखेड़ी	1.60	655	2650
7.*	गवली मोहल्ला सिलावटों का वास	2.82	847	4242
8.*	ओझाखाली	3.28	1210	4142
9.	चमारिया नाका	1.00	128	741
10.	गांधीनगर (लक्ष्मणपुरा)	6.08	1493	7466
11.	जावरा रोड	6.16	1510	9124
12.*	शेरानी पुरा	3.00	738	4325
13.*	मेवाती पुरा	1.01	129	650
14.*	चिंगीपुरा	0.85	119	529
15.*	हाथीखाना	0.83	117	527
16.*	मोमिनपुरा	2.90	1104	9624
17.*	मराठों का वास	2.70	936	4681
	योग-	45.46	12786	62368

* मध्य क्षेत्र में स्थित बस्तियां ।

स्रोत : नगर पालिक निगम रतलाम

नगर स्थित अधिकतर झुग्गी-झोपड़ियां रेलवे लाईन के किनारे स्थित हैं तथा अन्य बस्तियां यत्र-तत्र नगर में स्थित है । इनका विवरण निम्नानुसार है -

रतलाम : झुग्गी-झोपड़ी

2-सा-8

क्रमांक	झुग्गी क्षेत्र का नाम	झुगियों की संख्या	जनसंख्या
1	2	3	4
1.	आमलिया भेरू- श्रम शिविर	35	180
2.	मोती नगर	230	1115
3.	होमगार्ड कालोनी	60	460
4.	डाट की पुल के पास	30	150
5.	राजबाई की जीन क्षेत्र	15	80
6.	ईदगाह कलाली रोड	40	190
7.	बजरंग नगर	225	1150
8.	अर्जुन नगर	40	210
9.	शिव नगर	40	215
	योग-	745	3150

स्रोत : नगरपालिक निगम, रतलाम



उपरोक्त गंदी बस्तियों एवं झुग्गी-झोपड़ियों में कुल 66118 जनसंख्या निवासित है जो नगर की कुल जनसंख्या का लगभग 25.43 प्रतिशत है । यह प्रतिशत सामान्य नगरों की तुलना में कुछ अधिक है । अतः गंदी बस्तियों के क्षेत्रों के पर्यावरण सुधार एवं उन्नयन किया जाकर मूलभूत सेवा सुविधाओं एवं अधोसंरचना विकास किया जाना प्रस्तावित है । जबकि उपरोक्त समस्त झुग्गी-झोपड़ियों को प्रस्तावित अर्जुन नगर आवासीय क्षेत्र में पुनर्वासित किया जाना प्रस्तावित है ।

(ब) आवासीय इकाईयों की कमी एवं भावी आवश्यकता

जनगणना 1991 के अनुसार रतलाम नगर समूह क्षेत्र में 35570 परिवार 34781 आवासों में निवासित थे । वर्ष 2001 में जनसंख्या वृद्धि के साथ-साथ परिवारों एवं आवासों की संख्या में भी आंशिक वृद्धि होकर क्रमशः परिवारों की संख्या 44109 तथा आवासों की संख्या लगभग 43130 हो गई । इस आधार पर परिवार का औसत आवास 5.32 व्यक्ति आता है । परिवार को एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता के मान से वर्ष 2001 में 989 आवासों की कमी परिलक्षित होती है ।

नगर की 17 गंदी बस्तियों में 12786 आवास स्थित है, जिनमें से 30 प्रतिशत आवासों के पुनर्निर्माण की आवश्यकता है । उपरोक्त के अलावा 745 झुग्गी-झोपड़ियों को 100 प्रतिशत आवास की आवश्यकता है । उक्त के आधार पर वर्तमान में आवासों की कमी का आंकलन निम्न सारणी में किया गया है –

रतलाम : आवासों की कमी

2-सा-9

क्रमांक	विवरण	आवासीय इकाई		आवासों की कमी
		कुल	पुनर्स्थापना का प्रतिशत	
1	2	3	4	5
1.	वर्ष 2001 तक आवासों की कमी	—	—	989
2.	गंदी बस्ती क्षेत्र के जीर्ण शीर्ण आवास	12786	30	3836
3.	झुग्गी-झोपड़ी	745	100	745
	योग-			5570

उपरोक्तानुसार वर्तमान में रतलाम नगर में लगभग 5570 आवासों की कमी पाई गई । वर्ष 2021 की अनुमानित अतिरिक्त जनसंख्या के लिए आवासों की आवश्यकता एवं अतिरिक्त परिवारों का अनुमान आगामी सारणी में किया गया है ।



रतलाम : अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता 2021

2-सा-10

क्रमांक	विवरण	आवासीय इकाईयों की आवश्यकता		
		2001	2011	2021
1	2	3	4	5
1.	जनसंख्या (लाख में)	2.34	2.85	3.50
2.	अतिरिक्त जनसंख्या (लाख में)	-	0.51	0.65
3.	औसत परिवार आकार	5.32	5.20	5.00
4.	अतिरिक्त परिवार	-	9808	13000
5.	वर्ष 2011 तथा वर्ष 2021 में 90 प्रतिशत परिवारों की आवास की आवश्यकता	-	8827	11700
6.	वर्ष 2001 की आवासीय कमी को शामिल करते हुए आवास आवश्यकता	*5570	14397	26097
7.	निवास योग्य रहवासी इकाईयों की प्रतिवर्ष एक प्रतिशत की दर से पुनर्स्थापन	-	393	786
8.	वर्ष 2001 की आवासों की कमी को सम्मिलित करते हुए कुल आवास आवश्यकता	-	14790	26883

*** वर्ष 2001 में आवासों की कमी**

वर्ष 2001 में औसत परिवार का आकार 5.32 है । अनुमानित है कि वर्ष 2011 एवं 2021 में परिवार का औसत आकार 5.20 एवं 5.00 व्यक्ति तक पहुंच जाएगा ।

उक्त के आधार पर वर्तमान आवासों की कमी को सम्मिलित करते हुए अनुमानित है कि वर्ष 2011 तक 14790 तथा वर्ष 2021 तक 26883 नवीन आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होगी ।

(स) आवासों का प्रकार

वर्ष 2021 की अनुमानित आवास आवश्यकता लगभग 26883 होगी जो समाज के सभी आय वर्ग को समाहित करेगी । अतः यह प्रासंगिक है कि अनौपचारिक वर्ग, मध्यम आय वर्ग एवं उच्च आय वर्ग के परिपेक्ष्य में आवास आवश्यकता को विभक्त किया जावे । अतः आय वर्गवार अनुमानित आवास आवश्यकता का विवरण निम्नानुसार है -



रतलाम : आय समूह अनुसार रहवासी इकाईयों का आवश्यकता

2-सा-11

क्रमांक	आय समूह	रहवासी आवश्यकता	
		प्रतिशत	संख्या
1	2	3	4
1.	आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग	40	10753
2.	निम्न आय वर्ग	30	8065
3.	मध्यम आय वर्ग	25	6721
4.	उच्च आय वर्ग	5	1344
	योग-	100	26883

(द) रेलवे कालोनी

रेलवे स्टेशन के निकट रेलवे कालोनी स्थित है जिसमें जनगणना 2001 अनुसार 12217 जनसंख्या निवासित है, जिसमें परिवारों की संख्या 2565 है । यहां परिवार का औसत आकार 4.76 व्यक्ति है, जो रतलाम नगर निगम क्षेत्र के औसत परिवार आकार 5.35 से कम है ।

(इ) नीति पहल क्षेत्र

उक्त अध्ययनों से यह स्पष्ट होता है कि निवास योग्य आवासीय क्षेत्र के विकास के लिए कम से कम दस वर्ष 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 के विकास के लिए राज्य शासन की नीतियों पर आधारित भू-स्वामियों भूमि विकास कर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं हितग्राहियों की भागीदारी आवश्यक है ।
- (ख) नगर स्तर की अधोसंरचना एवं सार्वजनिक सुविधाओं के विकास के लिए भूमि तथा अन्य संसाधनों का राज्य शासन द्वारा स्वीकृत नीति के तहत समुच्चयन ।
- (ग) निजी संस्थाओं एवं सामुदायिक संस्थाओं द्वारा भूमि के विकास में किए जा रहे प्रयत्नों को बढ़ावा देना ।
- (घ) भूमि के पुनःउपयोग को सम्मिलित करते हुए आवास हेतु भूमि के सरल/सतत् आपूर्ति बनाए रखने हेतु नीतियों को बढ़ावा देना ।
- (ङ) सामुदायिक संस्थागत प्रयासों द्वारा वर्तमान रहवासी क्षेत्रों में अधोसंरचना के उन्नयन की नीति ।
- (च) स्वीकार्य आवासीय क्षेत्र एवं रहवासी निर्मित मकानों के नियमितीकरण हेतु नीति ।
- (छ) नियोजन एवं विकास अनुज्ञा की प्रक्रिया का सरलीकरण ।



(फ) आवासीय क्षेत्रों का नियोजन एवं रूपांकन

आवासीय क्षेत्रों के विकास के लिए योजना इस प्रकार तैयार की गई है कि कार्य स्थल, सार्वजनिक सुविधाओं से निकट रहे । इन आवासीय क्षेत्रों को आत्मनिर्भर आवासीय खण्डों के रूप में विकसित किया जावेगा । जिनमें दैनंदिन आवश्यकताओं यथा सामाजिक, सांस्कृतिक व मूलभूत स्वास्थ्य सुविधायें, शिक्षा, सुलभ दुकानें एवं सामुदायिक आवश्यकताओं का प्रस्ताव उनके आवासीय क्षेत्रों के निकट किया गया है। रहवासी क्षेत्रों को पादचारी पथ, जो हरित पट्टी सहज रूप से जुड़े होंगे, से जोड़ा जावेगा। इस योजना में भवनों की आकृतियों के अनुसार आवासीय क्षेत्र का विस्तृत नियोजन एवं रूपांकन प्रस्तावित किया गया है जिसमें स्वयं पोषित रहवास, समूह आवास/निगमित विकास आदि को समावेशित किया जावेगा ।

(ज) अनौपचारिक सेक्टर

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

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 गतिविधियां एवं विकास में महत्वपूर्ण भूमिका निर्वाह करता है । अतएव विकास योजना प्रस्ताव करते समय औपचारिक वर्ग के साथ-साथ अनौपचारिक वर्ग के लिए भवन निर्माण एवं आर्थिक गतिविधियों रूपरेखा/योजना समाहित करने की नीति अपनाई गई है ।

अनौपचारिक वर्ग के व्यापारिक एवं विभिन्न प्रकार के उपयोग परिक्षेत्र के जिसमें निम्नांकित सम्मिलित है, के नियोजन विकास में समाहित एवं सम्मिलित करने हेतु प्रस्ताव किया गया है ।

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

2.8.5 निवेश इकाई

रतलाम विकास योजना 2001 में निवेश क्षेत्र को पांच निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया था । विकास योजना 2021 में मध्य क्षेत्र की सीमा में आंशिक परिवर्तन करते हुए निवेश क्षेत्र को 6 निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया है । प्रत्येक निवेश इकाई का भूमि उपयोग संपूर्ण



विकास योजना की भूमि उपयोग पद्धति के गुण दोषों के आधार पर कार्यक्षेत्र सीमा के अंतर्गत है। निवेश इकाईयों को स्वसक्षम इकाई के रूप में विकास को ध्यान में रखते हुए भूमि उपयोग प्रस्ताव एवं विभाजन किया गया है। निवेश इकाईवार भू-उपयोग का वितरण निम्नानुसार है –

रतलाम : भूमि उपयोग वितरण (निवेश इकाईवार)

2-सा-12

निवेश इकाई क्रमांक	भूमि उपयोग							
	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिता	आमोद-प्रमोद	यातायात	कृषि एवं अन्य	योग
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	149.00	23.20	--	8.00	6.20	26.20	--	212.60
2	528.00	3.00	6.00	56.00	80.00	136.50	1310.00	2119.50
3	510.00	39.80	291.00	60.00	60.00	78.00	716.00	1754.80
4	200.00	38.00	75.00	45.00	54.00	101.00	1970.00	2483.00
5	310.00	90.00	78.00	30.00	75.00	87.60	1065.00	1735.60
6	538.00	16.00	50.00	23.00	154.80	170.70	905.70	1858.20
योग-	2235.00	210.00	500.00	222.00	430.00	600.00	5966.70	10163.70

2.8.6 सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिता

रतलाम विकास योजना 2021 में इस भू-उपयोग वर्ग के अंतर्गत 0.60 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या की दर से 222 हेक्टर क्षेत्र, वर्तमान क्षेत्र सहित, विकसित किया जाना प्रस्तावित है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 5.00 प्रतिशत आता है। इस भू-उपयोग अन्तर्गत प्रशासनिक, शैक्षणिक, स्वास्थ्य, सामाजिक-सांस्कृतिक एवं सार्वजनिक उपयोगिता संबंधी गतिविधियां आती हैं।

2.8.7 आमोद-प्रमोद

रतलाम नगर में आमोद-प्रमोद के लिए मुख्यतः अमृतसागर, त्रिवेणी मेला स्थल, स्टेडियम, कालिका माता मंदिर के पास झाली तालाब एवं निकटस्थ उद्यान उपलब्ध हैं। वर्तमान स्टेडियम झाली तालाब के निकट नगर में स्थित है, जिसकी आंशिक भूमि (पोलो ग्राउण्ड) पर मेले आदि गतिविधियां होती रहती हैं। उक्त के अलावा ग्यारह बाल उद्यान तथा दो नगर निगम उद्यान भी हैं।

विकास योजना 2021 में वर्तमान आमोद-प्रमोद गतिविधियों के अलावा बाईपास मार्ग एवं खाचरोद मार्ग के संगम पर क्षेत्रीय स्तरीय खेल परिसर हेतु लगभग 22 हेक्टर भूमि उपदर्शित की गई है। इसमें स्टेडियम, तरणताल, अन्य खेल गतिविधियां एवं अन्य अनुषांगिक गतिविधियां



समस्त आवश्यक सेवा-सुविधाओं के साथ रखना प्रस्तावित है। यह खेल परिसर, क्षेत्रीय स्तर के साथ-साथ नगर की आवश्यकता की भी पूर्ति करेगा। करमदी मार्ग पर लगभग 60 हेक्टर भूमि क्षेत्रीय उद्यान हेतु प्रस्तावित है। गंगासागर टेकरी को भूदृश्यीकृत कर पिकनिक स्थल के रूप में विकसित किया जाना भी प्रस्तावित किया गया है। त्रिवेणी मेला स्थल क्षेत्र में वृद्धि की गई है। निवेश इकाई क्रमांक 3 एवं 6 में दो नगर स्तरीय उद्यान विकसित किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु क्रमशः 25 एवं 30 हेक्टर भूमि उपदर्शित की गई है।

उक्त के अलावा निवेश इकाई स्तर, खण्ड एवं उपखण्ड स्तर पर खेल मैदान एवं उद्यान विकसित किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अलावा मध्य क्षेत्र में अमृत सागर तालाब के निकट तरण ताल का प्रस्ताव भी दिया गया है।

2.8.8 तालाबों का संरक्षण एवं विकास

नगर में स्थित निम्न तालाबों एवं उसके आसपास के क्षेत्रों को संरक्षित करते हुए आमोद-प्रमोद हेतु उद्यान-सह-पिकनिक स्थल के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

क्रमांक	तालाब का नाम	प्रस्ताव
1.	बरबड़ तालाब	संरक्षण, चारों ओर उद्यान का विकास एवं भूदृश्यीकरण।
2.	अमृत सागर तालाब	नगर के गंदे पानी की निकास की अन्यत्र व्यवस्था कर तालाब का संरक्षण एवं जल शुद्धिकरण।
3.	मकड़ावन तालाब	संरक्षण, गहरीकरण एवं चारों ओर उद्यान का विकास

इस प्रकार विकास योजना 2021 में आमोद-प्रमोद उपयोग अंतर्गत 430 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 10.25 प्रतिशत आता है।

नगर के आसपास स्थित कृषि उपयोग वाली व अनुपयोगी भूमि को दृष्टिगत रखते हुए भी नगरीय रूपांकन व नियोजन प्रस्ताव तैयार किए गए हैं। जिससे आसपास के क्षेत्रों का विकास, नियंत्रण के साथ उसका मूल स्वरूप भी बना रहे। नगर में जल ग्रहण में आने वाले क्षेत्र, तालाब, नालों के किनारे सघन वृक्षारोपण कर प्रदूषण स्तर को नियंत्रित किया जाना प्रस्तावित है।

2.9 असंगत भूमि उपयोग

रतलाम विकास योजना 2021 के अधीन, कोलाहल उत्पन्न करने वाले क्षेत्र के साथ-साथ माल उतारने-चढ़ाने की सुविधा से रहित भीड़-भाड़ एवं पहुंच विहीनता के कारण अपने कार्यशीलता में अक्षमता वाले कुछ उपयोगों को उनके वर्तमान स्थल से स्थानांतरित करने का प्रस्ताव किया गया था तथापि उनमें से अधिकांश गतिविधियां अपने पुराने स्थल पर आज भी संचालित है।

अतः वर्तमान परिस्थिति में ऐसी गतिविधियों का पुनर्विलोकन किया जाकर निम्न सारणी अनुसार असंगत गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल से अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है -



रतलाम : असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

2-सा-13

क्र.	उपयोगों का स्थानांतरण	वर्तमान स्थिति	प्रस्तावित स्थिति	भूमि रिक्त होने पर उपयोग
1	2	3	4	5
1.*	आवासीय	गंदे नालों के किनारे स्थित बस्तियां	निवेश इकाई क्रमांक-6	वृक्षारोपण
2.*	फुटकर सब्जी बाजार	माणक चौक	बाजना बस स्टैण्ड	पार्किंग के स्थान
3.*	अग्रेषण अभिकरण	शहर सराय	यातायात नगर	वाणिज्यिक
4.*	लकड़ी गोदाम	बाजना मार्ग	निवेश इकाई क्र.3	वाणिज्यिक
5.*	घास मंडी	अ- गौशाला मार्ग ब- हाट मार्ग	बाजना बस स्टैण्ड	यातायात हेतु
6.*	पत्थर गोदाम	अ- सिलावटों का वास ब- गौशाला मार्ग	निवेश इकाई क्र.3	आवासीय
7.*	कबाड़ी बाजार	अ- मिशन मार्ग ब- पावर हाउस मार्ग	निवेश इकाई क्र.3	आवासीय
8.	फुटपाथ पर स्थित दुकानें	अ- हाट मार्ग ब- हास्पिटल के पास स- मिशन चौराहा	राजबाई बावड़ी क्षेत्र	मार्ग / फुटपाथ
9.*	तेल मिलें	हाट मार्ग	निवेश इकाई क्र.5	आवासीय
10*	गौशाला	गौशाला मार्ग	नवीन प्रस्तावित क्षेत्र	आवासीय
11.	दीपक वायर इंडस्ट्रीज	जिला मुख्यालय अहाता	निवेश इकाई क्रमांक-4/5 में औद्योगिक क्षेत्र	आवासीय
12.*	बस डिपो	शहर सराय	प्रस्तावित बस स्टैण्ड (इंदौर मार्ग)	वाणिज्यिक
13.*	बाजना बस स्टैण्ड	मध्य क्षेत्र	वर्तमान बस स्टैण्ड (महू-नीमच रोड)	वाणिज्यिक / पार्किंग
14.*	निजी बस स्टैण्ड (मार्ग पर संचालित)	सैलाना मार्ग	सैलाना मार्ग पर प्रस्तावित बस स्टैण्ड	मार्ग

* मध्य क्षेत्र में स्थित ।

उपरोक्त के अलावा वर्तमान जिला जेल एवं रेलवे बस्ती के निकट स्थित इंडियन आयल डिपो को पूर्ववत् अकार्यक्षम भूमि उपयोग की श्रेणी में रखा गया है । ये गतिविधियां वर्तमान स्थल



पर बिना विस्तार के कार्यरत रह सकेंगीं । किन्तु स्थानांतरित करने की दशा में जिला जेल से रिक्त भवन/भूमि का उपयोग अन्य सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग (सिविल अस्पताल विस्तार) अंतर्गत किया जावेगा। जेल की पुनर्स्थापना हेतु स्थल का चयन जिला प्रशासन, अधिकारियों के परामर्श से नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा किया जावेगा । तेल एवं आयल डिपो को दिल्ली-मुम्बई रेलवे लाईन के उत्तर में लोकोशेड के निकट स्थानांतरित किया जा सकेगा ।

2.10 ग्राम विकास

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

2.11 मध्य क्षेत्र

2.11.1 मध्य क्षेत्र की सीमा

रतलाम विकास योजना 2001 में मध्यक्षेत्र की समस्याओं का विस्तृत वर्णन किया गया है । इसमें मध्यवर्ती क्षेत्र की सीमायें रतलाम शहर के मुख्य वाणिज्यिक केन्द्र तक ही सीमित थी, जिसमें शहर की पुरानी घनी आबादी वाले क्षेत्र को सम्मिलित नहीं किया गया था । अतः वर्तमान परिपेक्ष्य में मध्यवर्ती क्षेत्र में स्थित पुरानी आवासीय बस्तियों वाले क्षेत्र को सम्मिलित किया जाकर आंशिक परिवर्तन किया गया है । इस प्रकार मध्यक्षेत्र की सीमाओं का निम्नानुसार निर्धारण किया जाता है –

पूर्व दिशा	– आनन्द कालोनी मार्ग से आफिसर कालोनी मार्ग संगम तक
पश्चिम दिशा	– बाजना बस स्टैण्ड मार्ग से गौशाला मार्ग हाट रोड तक
उत्तर दिशा	– हाट रोड, शहर सराय, कॉलेज रोड, कालिका माता मंदिर तक
दक्षिण दिशा	– हरमाला रोड, त्रिपोलिया गेट, अमृत सागर तालाब तक

2.12 मध्य क्षेत्र के कार्यकलाप

मध्य क्षेत्र में स्थित माणकचौक का विकास रतलाम रियासत के तत्कालीन प्रशासक श्री मीर शामतअली द्वारा किया गया था, पश्चात् में चांदनी चौक, नीम चौक, रानीजी का मंदिर, हरदेवलाल की पिपली, चौमुखीपुल आदि चौराहों का वाणिज्यिक रूप में विकास हुआ, जो आज नगर का हृदय केन्द्र हैं । इन्हीं चौराहों के आसपास नगर की बहुविधि वाणिज्यिक गतिविधियां स्थित हैं । पूर्वकाल में राजाओं द्वारा नगर के कुछ क्षेत्रों में 50 से 80 फीट चौड़े मार्ग निर्मित किए थे, जिन पर आज भी यातायात की समस्या कम ही देखने को मिलती है । नगर के उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्र के आसपास ही शहर की पुरानी आबादी वाले क्षेत्र जैसे मोमिनपुरा, मोचीपुरा, शेरानीपुरा आदि स्थित हैं ।

इस मध्य क्षेत्र में 24 वार्ड आते हैं, जिनका कुल क्षेत्रफल लगभग 212.6 हेक्टेयर एवं जनगणना 2001 अनुसार जनसंख्या लगभग 81000 है । इस मान से सकल घनता प्रति 381 व्यक्ति प्रति हेक्टर आती है । विकास योजना 2021 में इस मध्य क्षेत्र को निवेश इकाई क्रमांक-1 के रूप में माना गया है ।

मध्य क्षेत्र में मुख्य रूप से थोक एवं फुटकर व्यापार के अलावा बैंक, कार्यालय, परिवहन कार्यालय, व्यवसायिक कार्यालय, भंडारण कार्यालय, घरेलू उद्योग एवं अन्य सेवा उद्योग भी स्थित है । इस क्षेत्र के पुनर्नियोजन हेतु यहां स्थित कुछ कार्यकलापों को, जो असंगत भूमि उपयोग में आते हैं, अन्यत्र स्थानांतरित करना जरूरी है ताकि इस क्षेत्र की भीड़-भाड़ कम होकर प्रमुख भूमि उपयोगों की कार्यक्षमता बढ़ सके ।

2.12.1 मध्य क्षेत्र की समस्याएं

(अ) मध्य क्षेत्र से कोई भी नदी नहीं गुजरती है, किन्तु यहां स्थित नाले ही वर्षा ऋतु में नदी का रूप धारण कर लेते हैं । वर्षा ऋतु के पश्चात् प्रायः जल सूख जाता है और शहर का गंदा पानी इन नालों से बहता हुआ नगर के तालाब अमृतसागर को प्रदूषित करता है। अतः पुरातनकाल से विद्यमान इस अमृतसागर का संरक्षण एवं जल शुद्धीकरण किया जाना प्रस्तावित है।

(ब) नगर के वाणिज्यिक मार्गों व बस्तियों के वर्तमान संकरे मार्गों को चौड़ाकर मध्य क्षेत्र में पहुंच मार्गों को सुलभ बनाया जाना आवश्यक है । मध्य क्षेत्र में पार्किंग के स्थान नगण्य होकर अधिकांश वाहन मार्गों के दोनों ओर पार्क किए जाते हैं । अतः मार्गों पर अतिक्रमण रोकने तथा यातायात में अवरोध रोकने हेतु मध्य क्षेत्र में स्थित खुली भूमि पर वाहन पार्किंग की व्यवस्था किया जाना आवश्यक है ।

(स) मध्य क्षेत्र में आवासीय उपयोग से अन्य उपयोगों में भूमि परिवर्तन होने के बावजूद यह देखा गया है कि इस क्षेत्र की आवासीय घनता निरन्तर बढ़ती जा रही है। इस अतिरिक्त जनसंख्या को बसाने के लिए मध्य क्षेत्र में पुनर्विकास, बहुमंजिले भवनों के रूप में हो रहा है । मुख्य मार्गों के पिछले भाग में जो पुराने मकान स्थित हैं, उन्हें तोड़कर नया निर्माण किया जा रहा है । वाणिज्यिक गतिविधियां मध्य क्षेत्र में और सघन हो गई हैं, जिन मार्गों को वाणिज्यिक मार्ग नहीं दर्शाया गया था, वे भी वाणिज्यिक रूप में परिवर्तित हो गए हैं । असंगत भूमि उपयोगों का मध्य क्षेत्र के बाहर स्थानांतरण नहीं हो पाया है ।

(द) पुरानी बस्ती क्षेत्र में गंदी बस्तियों में विशेषकर सार्वजनिक सेवा-सुविधाएं, पर्यावरण सुधार एवं अधोसंरचना का अभाव है । अतः विकास योजना 2021 में मध्य क्षेत्र के प्रस्ताव व्यवहारिक दृष्टिकोण एवं क्रियान्वयन की कठिनाईयों को ध्यान में रखते हुए तैयार किए गए हैं, जिनका विवरण निम्नानुसार है –

- मिश्रित भूमि उपयोग को यथावत रखना ।
- यातायात में सुधार एवं मध्य क्षेत्र की संकीर्णता को कम करना ।
- आवासीय भवनों का वाणिज्यिक उपयोग में परिवर्तन को रोकना ।
- उन गंदी बस्ती क्षेत्रों का पर्यावरण उन्नयन करना, जिनका स्थानांतरण प्रस्तावित नहीं है ।
- उपलब्ध खुले क्षेत्रों का विकास एवं संरक्षण ।



2.12.2 यातायात संबंधी प्रस्ताव

विकास योजना 2001 में वर्णित मध्य क्षेत्र के यातायात प्रस्ताव निम्न मार्ग श्रेणियों पर आधारित था ।

- परिधीय वृत्तीय मार्ग
- पहुंच मार्ग
- कड़ी मार्ग
- पादचारी मार्ग

मध्य क्षेत्र के प्रस्ताव के क्रियान्वयन स्तर का अध्ययन यह दर्शाता है कि कोई भी मार्ग विकास योजना 2001 प्रस्तावों के अनुरूप नहीं बन सके । यातायात के लिए तैयार की गई मूल अवधारणा, जो रतलाम विकास योजना 2001 के लिए थी, आज के संदर्भ में भी उपयुक्त है । अतः मध्य क्षेत्र की प्रस्तावित परिभ्रमण योजना संबंधी विभिन्न प्रस्ताव आंशिक संशोधनों के साथ प्रस्तावित है ।

2.12.3 प्रस्तावित परिभ्रमण योजना

नगर के यातायात के संबंध में किये गये अध्ययन से यह देखा गया है कि मध्य क्षेत्र में स्थित मार्गों को चौड़ा करने की बहुत कम गुंजाईश है, अपितु मध्य क्षेत्र की समस्याओं का निराकरण करने हेतु निम्नानुसार मूलभूत उपाय प्रस्तावित है ।

1. महाविद्यालय मार्ग के कच्चे मकानों का अधिग्रहण कर सुभाष मार्ग तक विस्तार किया जावे तथा रानीजी का मंदिर चौक से होते हुए यातायात को दयानन्द मार्ग की ओर मोड़ दिया जावे ।
2. दौलतगंज मार्ग पर माणकचौक के प्रवेश के समीप स्थित पुराने भवनों को अधिग्रहित किया जावे ताकि मार्ग चौड़ा हो सके । इसी प्रकार सेठजी का बाजार मार्ग को चौड़ा बनाया जावे ।
3. दौलतगंज, चौमुखीपुल, चांदनीचौक, दयानंद मार्गों पर फुटपाथ का निर्माण कर खुले स्थानों पर पार्किंग की व्यवस्था की जावे ।
4. धान मण्डी एवं अन्य वाणिज्यिक मार्गों पर सड़क पर संचालित क्रय-विक्रय की गतिविधियां बंद की जावें ।
5. मध्यक्षेत्र के मुख्य बाजार मार्गों पर हाथ ठेलों की संख्या एवं स्थल निर्धारित कर व्यवस्थित किया जावें ताकि यातायात सुगम हो सके ।
6. मध्य क्षेत्र में माल लदे ट्रकों, मेटाडोर आदि के प्रवेश का समय भीड़-भाड़ वाले समय में प्रतिबंधित किया जाना प्रस्तावित है ताकि माल उतारने व चढ़ाने का कार्य आसानी से किया जा सके ।
7. असंगत भू-उपयोगों को तत्काल अन्यत्र स्थानांतरित करना ।

रतलाम विकास योजना

अ- मध्य क्षेत्र की सीमा निर्धारित करने वाले परिधीय मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई निम्नानुसार है-

मध्य क्षेत्र परिधीय मार्ग

शहर सराय, हाट रोड, बाजना बस स्टैण्ड, अमृत, सागर तालाब, त्रिपोलिया गेट चमारिया नाका, हरमाला रोड, हाकिम वाडा, काजीपुरा, आनंद कॉलोनी रोड, वीर सावरकर मार्ग, अम्बेडकर चोराहा, नाहरपुरा चौक से शहर सराय । प्रस्तावित चौड़ाई 18-24 मीटर

ब- मध्य क्षेत्र में स्थित वाणिज्यिक मार्गों एवं अन्य प्रमुख मार्गों की वर्तमान एवं प्रस्तावित चौड़ाई सारणी 2-सा-14 एवं 2-सा-15 में दी गई है ।

रतलाम : मध्यक्षेत्र वाणिज्यिक मार्ग

2-सा-14

क्र.	वर्गीकरण	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
1.	दयानंद मार्ग (हाट रोड से त्रिपोलिया गेट तक)	18-22	22
2.	सुभाष मार्ग (रानीजी मंदिर तक)	18-22	22
3.	नोलाईपुरा	15-18	18
4.	नाहरपुरा मार्ग (डालूमोदी चौक से माणकचौक तक)	15-18	18
5.	माणकचौक मार्ग (घास बाजार चौक तक)	9-12	12
6.	दौलतगंज मार्ग (घास बाजार तक)	9-12	12
7.	घासबाजार मार्ग (सेठजी के बाजार तक)	18-22	22
8.	घास बाजार मार्ग (सेठजी के बाजार से हरमाला रोड तक)	15-18	18
9.	कसेरा बाजार मार्ग	15-18	18
10.	धानमण्डी मार्ग (नाहरपुरा चौक से हरदेवलाला पिपली)	18-22	22
11.	नीमचौक मार्ग	15-18	18
12.	बजाजखाना मार्ग	12-15	15
13.	डालूमोदी चौक से बजाजखाना मार्ग तक	9-12	12
14.	भुट्टा बाजार (तिलक मार्ग)	9-12	12
15.	चौमुखी पुल मार्ग (घास बाजार से चांदनी चौक तक)	18-20	20
16.	लक्कडपीठा मार्ग (चांदनी चौक से बाजना बस स्टैण्ड तक)	15-18	18
17.	बिहारीलाल मार्ग (नाहरपुरा चौक से पूर्णेश्वर महादेव मंदिर)	15-18	18
18.	मोचीपुरा मार्ग (सूरजमौर से नाले तक)	9-12	12
19.	भरावा कुई मार्ग (कसेरा बाजार चौक से घास बाजार तक)	15-18	18
20.	रंगरेज मार्ग	10-12	12

उपरोक्त के अलावा निम्न मार्गों की चौड़ाई निम्नानुसार प्रस्तावित है -



- नाहरपुरा से सुभाष मार्ग धानमंडी को जाने वाली अण्डागली मार्ग की चौड़ाई 9 मीटर
- माणक चौक से नागरवास तरफ के प्रवेश हेतु हमदर्द तथा आनंद आश्रम वाले मकानों को अधिग्रहण कर चौड़ाई 9 मीटर।
- माणक चौक से डालूमोदी बाजार तरफ के प्रवेश की चौड़ाई 9 मीटर ।

रतलाम : मध्य क्षेत्र अन्य मार्गों की चौड़ाई

2-सा-15

क्र.	वर्गीकरण	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
1.	मराठों का वास मार्ग	09-12	12
2.	गौशाला मार्ग	12-15	15
3.	ईदगाह मार्ग	12-15	15
4.	रामगढ़ मार्ग	12-15	15
5.	रामगढ़ मेला क्षेत्र मार्ग	15-18	18
6.	सेठजी का बाजार मार्ग	8-10	12
7.	पैलेस रोड (डालूमोदी चौक से चिंताहरण गणेश मंदिर)	8-10	18
8.	पैलेस गेट से नगर निगम चौक तक	24	24
9.	चिंताहरण गणेश मंदिर से पैलेस रोड तक	12-15	18
10.	सूरजमौर रोड (थावरिया से सूरजमौर तक)	12-15	15
11.	मोचीपुरा से कालकामाता मंदिर तक	8-10	12

नोट— 1. मध्यवर्ती क्षेत्र में जहां मार्गों की चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक उपलब्ध होगी, वहां उपलब्ध चौड़ाई यथावत रखी जावेगी । समस्त गलियों की चौड़ाई 4.5-6 मीटर होगी ।

2. जिन मार्गों की चौड़ाई प्रस्तावित नहीं की गई, उन मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई का निर्धारण मौके की स्थिति के आधार पर संबंधित क्षेत्र के विकास अनुज्ञा के प्रस्ताव प्राप्त होने पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित किया जावेगा, किन्तु उस मार्ग खण्ड में उपलब्ध अधिकतम मार्ग चौड़ाई से कम नहीं होगा ।

(अ) वाहन पार्किंग स्थल

मध्य क्षेत्र में निम्न स्थलों को वाहन पार्किंग स्थल के विकास हेतु प्रस्तावित है, जिन्हें नगर पालिक निगम को पार्किंग के रूप में व्यवस्थित एवं विकसित करना चाहिये।

1. कालिका माता मंदिर के पास ।



2. डालूमोदी बाजार में डॉ. देवीसिंह के भवन के पीछे ।
3. माणकचौक स्थित सब्जी मण्डी को स्थानांतरित कर रिक्त भूमि पर ।
4. तोपखाना मार्ग व धानमंडी मार्ग के मध्य ।
5. नाहरपुरा के पीछे स्कूल के सामने ।
6. धनजी भाई के नोहरे पर ।
7. बाजना बस स्टैण्ड ।

(ब) पिकअप स्टेशन

मध्य क्षेत्र में निम्न स्थल पिकअप स्टेशन हेतु प्रस्तावित है – दीपक टाकीज, बाजना बस स्टैण्ड चौराहा, त्रिपोलिया गेट, चमारिया नाका एवं जावरा फाटक ।

2.12.4 प्रस्तावित भूमि उपयोग मध्यक्षेत्र

मध्य क्षेत्र में अनेक व्यवहारिक भौतिक समस्याओं के निराकरण करने हेतु विशेष चिंतन कर सीमित आर्थिक साधनों को ध्यान में रखते हुए मध्यक्षेत्र हेतु प्रस्ताव तैयार किये गये हैं, जिनमें निम्न प्रमुख बिन्दुओं को ध्यान में रखा गया है –

- गंदी बस्ती क्षेत्रों का पर्यावरण सुधार करना ।
- 12 मीटर चौड़े या उससे अधिक चौड़े मार्गों पर विद्यमान मिश्रित भूमि उपयोगों को यथावत रखा गया है । किन्तु नये एवं पुनर्निर्माण में अनुज्ञा देते समय पार्किंग, एम.ओ.एस. व एफ.ए.आर. की गणना निर्धारित मापदण्डों के अनुसार की जावेगी ।
- मध्यक्षेत्र में ऐसी गतिविधियों को, जो क्षेत्र के वर्तमान पर्यावरण के प्रतिकूल है, को अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है ।
- वास्तुकला, ऐतिहासिक एवं धार्मिक दृष्टि से महत्व के भवनों, चौराहों को सुरक्षित रखते हुए उसमें सुधार करके उन्हें सौंदर्यीकरण प्रदान करने हेतु विकास के प्रस्ताव तैयार किया जाना आवश्यक है ।
- मध्य क्षेत्र के यातायात को सुधारना व मध्यक्षेत्र की संकीर्णता को कम करना तथा वाणिज्यिक मार्गों व क्षेत्रों में पार्किंग की व्यवस्था करना प्रस्तावित है ।
- मध्यवर्ती क्षेत्र में उद्यान, बच्चों के खेल-कूद हेतु खुले स्थानों की व्यवस्था करना प्रस्तावित है ।

(अ) गंदी बस्ती क्षेत्र

मध्य क्षेत्र में मुख्य रूप से 8 गंदी बस्तियां हैं । ये बस्तियां लगभग 25 हेक्टर क्षेत्र में स्थित हैं, जिनमें स्थित लगभग 5200 मकानों में करीब 28720 की घनी आबादी निवासित है, जो मध्य क्षेत्र की जनसंख्या का 13 प्रतिशत है । ये गंदी बस्तियां हैं –



- | | |
|--------------------|---------------|
| 1. शेरानीपुरा | 5. ओझाखाली |
| 2. सिलावटों का वास | 6. मेवातीपुरा |
| 3. मोमिनपुरा | 7. चिंगीपुरा |
| 4. मराठों का वास | 8. हाथीखाना |

(ब) असंगत भूमि उपयोग

प्रायः प्रत्येक नगर में मध्य क्षेत्र में मिश्रित भूमि उपयोग देखने को मिलता है। इस प्रकार बहुविध गतिविधियों से अनेक समस्याएँ उत्पन्न करती हैं। रतलाम में भी शहर के मध्य मुख्य मार्गों पर स्थित भवनों/मकानों में आवासीय उपयोग के साथ-साथ थोक व्यापार, फुटकर व्यापार, बैंक, कार्यालय, लघु उद्योग, गृह उद्योग कार्यरत हैं। साथ ही कहीं आवासीय बस्तियों के मध्य तेल मिल, स्लाटर हाउस, बाजना बस स्टैण्ड एवं कुछ उद्योग भी स्थापित हैं, जो कि असंगत भूमि उपयोग की श्रेणी में आते हैं। उन्हें भी अन्य स्थानों में स्थानांतरित करने के प्रस्ताव विकास योजना में दिये गये हैं, जिनका विवरण अध्याय-दो में दिया गया है। इसके अलावा मध्य क्षेत्र में गौशाला मार्ग पर स्थित गौशाला को अन्यत्र प्रस्तावित नवीन क्षेत्र में स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है। इसके स्थानांतरित होने से रिक्त भूमि का उपयोग आवासीय अंतर्गत रखा जाना भी प्रस्तावित है।

(स) लघु एवं सेवा उद्योग

मध्य क्षेत्र की गतिविधियों से निकट संबंध रखने वाले सेवा एवं लघु उद्योगों को यथावत रखा जावेगा। महर्षि दयानंद मार्ग पर वाणिज्यिक एवं सेवा तथा घरेलू उद्योगों हेतु मिश्रित रूप से स्थान उपलब्ध कराना प्रस्तावित है।

2.12.5 सार्वजनिक सेवा सुविधाएँ

मध्य क्षेत्र में सेवा-सुविधाओं का अभाव है। न्यू रोड पर कपास जिनिंग मिल (मध्य क्षेत्र से बाहर) की आंशिक भूमि पर नगर निगम द्वारा निर्मित सिविक सेंटर के निकट रिक्त भूमि पर सार्वजनिक सेवा-सुविधाएँ स्थापित किया जाना प्रस्तावित है, जिनमें नागरिक केन्द्र, पुस्तकालय, संग्रहालय, सभागृह आदि रहेंगे। ये सेवा-सुविधाएँ मध्य क्षेत्र की ऐसी आवश्यकताओं की पूर्ति करेगी। जिला अस्पताल, आयुर्वेदिक अस्पताल इत्यादि चिकित्सा सुविधाएँ संचालित रह सकेंगी। मध्य क्षेत्र में स्थित शैक्षणिक संस्थाएँ ध्वनि प्रदूषण से मुक्त करते हुए प्रकाश एवं सुगम वायु संचलन की व्यवस्था के साथ संचालित रह सकती हैं।

चाँदनी चौक के अंदर वाले स्थान को सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है। मध्य क्षेत्र में सार्वजनिक उद्यान या आमोद-प्रमोद स्थल का अभाव है। अतः मध्य क्षेत्र में नगर निगम की रिक्त भूमि को यथावत खुली भूमि के रूप में रखना आवश्यक होगा जिससे बच्चों को खेलने के लिए स्थान उपलब्ध रहे। बाजना बस स्टैण्ड के स्थानांतरित होने के उपरान्त रिक्त भूमि पर वर्तमान वाणिज्यिक गतिविधियों के अलावा वाहन पार्किंग की स्थाई व्यवस्था भी किया जाना प्रस्तावित है।

मध्यक्षेत्र की सघनता, संकीर्णता एवं यातायात की अधिकता को देखते हुए ऐसी सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक गतिविधियों, उपयोग, जो यातायात बढ़ाते हैं तथा जिनके लिए अधिक वाहन विराम स्थल की आवश्यकता होती है, मध्यक्षेत्र में अनुज्ञेय नहीं होंगे ।

मध्यक्षेत्र में अमृतसागर तालाब के निकट, जहाँ वर्तमान में कूड़ा-करकट डाला जा रहा है एवं पास ही गंदे पानी का नाला भी बहते हुए अमृत सागर में मिल रहा है, उक्त क्षेत्र को गंदगी से मुक्त करते हुए एवं नाले को केनलाइज करते हुए यहां तरण ताल का निर्माण प्रस्तावित है ।



अध्याय-3 प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

3.1 प्रस्तावित यातायात तंत्र

रतलाम नगर, महु-नीमच मुख्य मार्ग पर स्थित है। इस क्षेत्रीय मार्ग की महत्ता को दृष्टिगत रखते हुए शासन द्वारा इस मार्ग को राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-79 घोषित करके रतलाम नगर का महत्व और अधिक बढ़ा दिया है। यद्यपि रतलाम नगर में, ब्राडगेज व मीटरगेज के पश्चिम रेल्वे का जंक्शन होने से वाणिज्यिक व औद्योगिक महत्व पूर्व से ही है।

रतलाम नगर का, राष्ट्रीय यातायात प्रणाली में भी महत्वपूर्ण स्थान है। रतलाम नगर विभिन्न प्रमुख नगरों जैसे- भोपाल, इंदौर, दिल्ली तथा मुंबई से रेल मार्ग से जुड़ा है। यह क्षेत्रीय एवं जिला स्तरीय केन्द्रों से भी जुड़ा हुआ है। क्षेत्रीय केंद्र के साथ-साथ सुविधाओं एवं सामग्री के वितरण हेतु भी नगर की महत्वपूर्ण भूमिका है। दिल्ली-मुंबई रेल मार्ग, रतलाम-हिंगोली, एवं रतलाम-अजमेर रेल मार्ग, राष्ट्रीय राज मार्गों के मिलने तथा नगरीय यातायात के मिश्रित होने से यातायात प्रबंधन एवं उसके प्रवाह में असंतुलन उत्पन्न होता है। अतः क्षेत्रीय मार्गों तथा अंतर्नगरीय मार्ग तंत्र में संशोधन आवश्यक है।

आंतरिक नगरीय यातायात तंत्र का नियोजन भी एक कठिन कार्य है, क्योंकि यह नगरीय अर्थ व्यवस्था एवं नियोजन को प्रभावित करता है। रतलाम नगर की यातायात प्रणाली निम्न नीति बिन्दुओं के आधार पर तैयार की गई है।

- दक्ष एवं बहुआयामी जन परिवहन प्रणाली की व्यवस्था।
- मंदगति वाहनों के सुरक्षित एवं सुविधाजनक प्रवाह हेतु मार्गों का विकास।
- मुख्य गतिविधि पुंजक एवं आबादी क्षेत्र के बीच सुविधाजनक एवं सुरक्षित पहुँच मार्गों की व्यवस्था करना।
- मुख्य गतिविधि केन्द्रों जैसे- यातायात केन्द्र, वाणिज्यिक केन्द्र, शैक्षणिक केन्द्र एवं मुख्य कार्य केन्द्रों में पादचारी मार्गों का प्रबंध।
- समस्याग्रस्त क्षेत्रों की समस्याओं के समाधान हेतु अभिनव यातायात प्रबंधन की तकनीकी अपनाना।
- मुख्य मार्ग पर सीधे पहुँच को प्रतिबंधित करना। यदि मुख्य मार्ग गतिविधि क्षेत्र से होकर जाते हैं तो ऐसे क्षेत्र में पृथक से मुख्य मार्ग से जुड़े अतिरिक्त पहुँच मार्ग का प्रावधान करना।

3.2 यातायात की वर्तमान स्थिति

नगर का भौतिक विकास का स्वरूप मुख्यतः परिवहन संरचना पर निर्भर करता है। भूमि उपयोग एवं यातायात आवश्यकताओं का आपस में घनिष्ठ संबंध रहा है। मार्ग संरचना निर्मित



होने के उपरांत लंबे समय तक उपयोग में आती है । वर्तमान परिवहन व्यवस्था के अध्ययन से ज्ञात हुआ है कि वाहनों की संख्या में लगभग 3 गुना वृद्धि हुई है । टेम्पो एवं आटो रिक्शा नगर में यातायात के प्रमुख साधन हैं, जो नगर की यातायात प्रणाली में प्रमुख भूमिका निभाते हैं । अन्य प्रचलित मंद गति वाहनों में कार, स्कूटर, मोपेड, मोटरसाइकिल आदि हैं ।

वर्तमान में नगर में सार्वजनिक परिवहन के रूप में टेम्पो, आटोरिक्शा, साइकिल रिक्शा, यात्री वाहन हेतु एवं माल वाहन हेतु मुख्यतः आटोरिक्शा एवं हाथ डेलों का उपयोग प्रचलित है । नगर वाहन सेवा नगर में उपलब्ध नहीं है । दक्ष सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था का अभाव नागरिकों द्वारा अनुभव किया जाता है, जिसके कारण नागरिकों को अपने कार्य केन्द्रों पर एवं अन्य कालोनियों, रहवासी क्षेत्रों एवं गतिविधि स्थलों तक पहुँचने में काफी कठिनाईयों का सामना करना पड़ता है । अतः नगर में एक दक्ष सार्वजनिक परिवहन प्रणाली की आवश्यकता है ।

3.2.1 प्रस्तावित यातायात प्रणाली (मार्ग)

वर्तमान क्षेत्रीय मार्ग, मंदसौर, सैलाना, बाजना, झाबुआ, इंदौर, सनावद, नागदा को जाते हैं। इनमें से नगर के मध्य से गुजरने वाले क्षेत्रीय मार्गों की अन्तर्संबद्धता स्थापित करने हेतु रतलाम विकास योजना 2001 में क्षेत्रीय बायपास मार्ग प्रस्तावित किये गये थे । इसी प्रकार नगर के विभिन्न हिस्सों को जोड़ने के लिए मुख्य मार्ग एवं अन्य मार्ग प्रस्तावित किए गए थे, जिनमें से अधिकतर मार्गों का क्रियान्वयन नहीं हो पाया है । अतः विकास योजना 2021 के प्रस्तावों को तैयार करने में विकास योजना 2001 में प्रस्तावित यातायात संरचना की अवधारणा का विशेष ध्यान रखा गया है ।

(अ) राष्ट्रीय राजमार्ग 79 (बायपास मार्ग)

महू-नीमच मार्ग, इंदौर-रतलाम मीटर गेज एवं दिल्ली-मुम्बई ब्राडगेज रेल्वे लाईन को पार कर रतलाम-अजमेर ब्राडगेज रेल्वे लाईन के समानान्तर रेखांकन के साथ नगर के लगभग मध्य से गुजरता है । इस मार्ग पर दिल्ली-मुम्बई रेल्वे लाईन पर ओव्हर ब्रिज स्थित है, किन्तु इंदौर-रतलाम मीटर गेज रेल्वे लाईन को लेवल क्रॉसिंग द्वारा पार करना पड़ता था, जिसके कारण रेल्वे फाटक बंद होने पर यातायात लंबे समय तक अवरुद्ध रहता था । इस समस्या को दृष्टिगत रखते हुए धानासुता रेल्वे क्रॉसिंग के समीप नवीन ओव्हर ब्रिज का निर्माण किया जाकर इसे डायवर्सन मार्ग से जोड़ा गया है, जो दिल्ली-मुम्बई रेलवे लाईन ओव्हर ब्रिज के पास राष्ट्रीय राजमार्ग 79 से मिलता है । यद्यपि लेवल क्रॉसिंग वाला मार्ग भी पूर्ववत् यातायात हेतु उपलब्ध है । वर्तमान राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 79 से भारी वाहन नगर के अंदर से ही गुजरने के कारण नगर का यातायात बाधित होता है । जिसके कारण नगर में दुर्घटनाओं की संभावनाएं प्रबल हो जाती हैं । इसलिए रतलाम नगर में बायपास मार्ग प्रस्तावित किया जा रहा है । उक्त बायपास मार्ग को म.प्र. सड़क विकास निगम भोपाल द्वारा फोरलेन के रूप में विकसित किया जा रहा है । इस बायपास का नागदा, धानासुता, महू एवं नीमच नगरों की ओर से आने वाले भारी वाहन उपयोग कर सकेंगे ।

(ब) रिंग रोड

महू-नीमच मार्ग नगर के मध्य से निकलता है । इस मार्ग पर क्षेत्रीय यातायात एवं स्थान में आंतरिक यातायात भी मिश्रित होने से इस मार्ग पर यातायात का बहुत अधिक दबाव रहता है । अतः महू-नीमच मार्ग, सैलाना मार्ग, बाजना मार्ग, झाबुआ मार्ग, नागदा मार्ग की ओर से आने वाले सीधे यातायात को बाहर से निकालने हेतु आर.आर. 1 मार्ग प्रस्तावित किया गया है । विकास योजना 2001 में भी आर.आर. 1 मार्ग प्रस्तावित किया गया था, जिसका क्रियान्वयन नहीं हो पाया है । अतः आंशिक संशोधित रेखांकन के साथ विकास योजना 2021 में आर.आर. 1 मार्ग प्रस्तावित किया गया है ।

(स) मुख्य नगरीय मार्ग (एम.आर.)

प्रमुख नगरीय मार्ग अंतर्नगरीय यातायात की आवश्यकताओं की पूर्ति करते हैं । विकास योजना 2001 में प्रस्तावित अधिकतर प्रमुख नगरीय मार्गों का विकास नहीं हो पाने के कारण नगर से गुजरने वाले क्षेत्रीय मार्गों पर यातायात का दबाव बढ़ा है साथ ही नगर की संबद्धता पर भी असर पड़ा है । उक्त कारणों को ध्यान में रखते हुए विकास योजना 2001 में प्रस्तावित कई प्रमुख नगरीय मार्गों को इस योजना में पुनः प्रस्तावित किया गया है तथा कुछ नए मार्ग भी प्रस्तावित किये गये हैं । नगर में कुल 20 मुख्य मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं , जिनकी चौड़ाई 24 से 45 मीटर तक रखी गई है ।

(द) खण्ड-स्तरीय मार्ग (एस.आर.)

निवेश इकाईयों में आंतरिक यातायात की दृष्टि से यह मार्ग महत्वपूर्ण है तथा इनका उपयोग आवासीय क्षेत्रों की गतिविधि केन्द्रों को जोड़ने हेतु किया जाता है । इन मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई 12 से 18 मीटर प्रस्तावित है । इन मार्गों पर सार्वजनिक परिवहन के साथ-साथ नगर बस सेवा भी प्रारंभ की जा सकती है । इन मार्गों के किनारे जल प्रदाय, विद्युत प्रदाय एवं मल निकासी से संबंधित वितरण व्यवस्था की जा सकेगी ।

(इ) उपखण्ड स्तरीय मार्ग

ये मार्ग मुख्य रूप से आवासीय वृत्त खण्डों के आंतरिक यातायात हेतु प्रस्तावित होने से इनको खण्ड स्तरीय एवं प्रमुख मार्गों से जोड़ा जावेगा । इन मार्गों का मार्गाधिकार 12 से 15 मीटर प्रस्तावित है, जो वर्तमान विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर तथा प्रस्तावित क्षेत्र में 15 मीटर चौड़े रहेंगे । इन मार्गों में से अधिकांश मार्गों का रेखांकन परिभ्रमण संरचनाओं में दर्शाया गया है ।

(फ) स्थानीय मार्ग

स्थानीय मार्ग आवासीय वृत्त खण्डों के आंतरिक यातायात के लिए होते हैं तथा इन्हीं मार्गों से भवनों को पहुँच उपलब्ध होती है । इन मार्गों पर समस्त स्थानीय सेवायें जैसे- जल प्रदाय, मल निकास, विद्युत लाईन आदि स्थित होती हैं । इन मार्गों का मार्गाधिकार 9 से 12 मीटर प्रस्तावित है जो वर्तमान विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 9 मीटर एवं प्रस्तावित क्षेत्र में 12 मीटर रहेगा । बाजार परिसर, दुकानें एवं अन्य गैर आवासीय गतिविधियों के क्षेत्रों में, विकास अनुज्ञा सेवा मार्ग एवं पार्किंग के आवश्यक प्रावधान के साथ दी जावेगी ।



(ग) साइकिल मार्ग

प्रमुख रूप से साइकिल यातायात निर्मित करने वाले क्षेत्रों को आपस में जोड़ने हेतु साइकिल मार्गों का प्रावधान आवश्यक है । प्रमुख कार्यकेन्द्रों, गतिविधि केन्द्रों एवं आमोद-प्रमोद के केन्द्रों आदि ऐसे केन्द्र हैं, जिनसे इस प्रकार का यातायात निर्मित होता है। क्षेत्रीय एवं प्रमुख मार्गों के साथ साइकिल मार्गों का प्रावधान रखा गया है । इस संबंध में विस्तृत विवरण परिक्षेत्रिक योजना में दिया जाना प्रस्तावित है ।

(घ) पादचारी पथ

पदयात्री पथ परिभ्रमण संरचना का एक अति आवश्यक अंग है । ऐसे बहुत से व्यक्ति होते हैं, जो थोड़ी दूरी पैदल चलकर ही तय करते हैं । पद यात्री पथ चालकों के साथ-साथ वृद्ध व्यक्तियों के लिए भी अत्यंत आवश्यक है, ताकि वे दुकानों, वाचनालयों, पुस्तकालयों तथा पाठशालाओं तक की दूरी सुरक्षित एवं सुगमतापूर्वक तय कर सकें । ये पादचारी पथ एक आवासीय खण्ड को दूसरे खण्ड से जोड़ने हेतु भी प्रस्तावित हैं । इनके विस्तृत प्रस्ताव परिक्षेत्रीय योजना में प्रस्तावित किये जावेंगे ।

मार्गों की चौड़ाई

मार्गों की चौड़ाई प्रस्तावित करते समय उनका क्रियान्वयन महत्व, दीर्घकालीन यातायात की सघनता यातायात का स्वरूप व विशेषताएँ आदि ध्यान में रखा गया है। निम्न सारणी में विभिन्न मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई दर्शाई गयी है।

रतलाम : मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

3-सा-1

क्र.	मार्ग	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3
1.	राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 79	60
2.	राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 79 (नगरीय क्षेत्र) (अ) डायवर्सन मार्ग से धानासुता मार्ग तक (ब) धानासुता मार्ग से झाबुआ मार्ग (आर.आर.1) तक	30 45
3.	वृत्तीय मार्ग (अ) इंदौर मार्ग से मंदसौर मार्ग तक (बायपास) (ब) मंदसौर मार्ग से इंदौर मार्ग तक (आर.आर.1)	60 60
4.	क्षेत्रीय मार्ग	
(i)	सैलाना मार्ग (अ) सैला ओव्हर ब्रिज से बिरियाखेड़ी ग्राम सीमा तक (ब) बिरियाखेड़ी ग्राम सीमा से आर.आर.1 तक (स) आर.आर.1 संगम से सैलाना की ओर	30 35 60



रतलाम विकास योजना

1	2	3
(ii)	बाजना मार्ग (अ) बाजना बस स्टेण्ड से रेलवे ओव्हर ब्रिज तक (ब) रेलवे ओव्हर ब्रिज से एम.आर.-6 तक (स) एम.आर.-6 से बाजना की ओर	18 30 60
(iii)	झाबुआ मार्ग (आर.आर.1 से झाबुआ की ओर)	60
(iv)	धानासुता मार्ग	30
(v)	नागदा मार्ग (बायपास से नागदा की ओर)	45
(vi)	धोलावड़ मार्ग (आर.आर.1 से धोलावड़ की ओर)	30
(vii)	इटावा माता मार्ग (बायपास से इटावा की ओर)	30
(viii)	डायवर्सन मार्ग	30
5.	मुख्य मार्ग	
(i)	एम.आर.-1	30
(ii)	एम.आर.-2 (आर.आर. 1 से बायपास तक)	30
(iii)	एम.आर.-3	30
(iv)	एम.आर.-4	30
(v)	एम.आर.-5	24
(vi)	एम.आर.-6	30
(vii)	एम.आर.-7	24
(viii)	एम.आर.-8	24
(ix)	एम.आर.-9	30
(x)	एम.आर.-10	24
(xi)	एम.आर.-11	36
(xii)	एम.आर.-12	45
(xiii)	एम.आर.-13	30
(xiv)	एम.आर.-14	30
(xv)	एम.आर.-15	30
(xvi)	एम.आर.-16	24
(xvii)	एम.आर.-17	24
(xviii)	एम.आर.-18	24
(xix)	एम.आर.-19	30
(xx)	एम.आर.-20 (हरमाला मार्ग से बायपास तक)	24
6.	खण्ड स्तरीय मार्ग	18
7.	उप खण्ड स्तरीय मार्ग	12-15
8.	स्थानीय मार्ग	9-12

टीप- इंदौर मार्ग से मंदसौर मार्ग तक बायपास एवं मंदसौर मार्ग से इंदौर मार्ग तक (आर.आर.1) के दोनों ओर 30/30 मीटर गहराई तक हरित क्षेत्र (कंट्रोल एरिया) प्रस्तावित है ।



मध्य क्षेत्र को छोड़कर नगर के अन्य क्षेत्रों में स्थित वर्तमान मार्गों हेतु अनुशंसित चौड़ाई निम्न सारणी में दर्शायी गई है—

रतलाम : वर्तमान मार्गों हेतु प्रस्तावित चौड़ाई

3-सा-2

क्रमांक	मार्गों का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित न्यूनतम चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
1.	पावर हाउस मार्ग राणा प्रताप स्टेचू से दो बत्ती चौराहे तक	18-24	24
2.	महात्मा गांधी मार्ग, घोड़ा चौराहे से जावरा फाटक तक	18-24	24
3.	राजेन्द्र पसाद मार्ग (अस्पताल से घोड़ा चौराहे तक)	12-18	24
4.	जवाहर मार्ग (न्यू रोड) दो बत्ती से शहर सराय तक	18-20	24
5.	वीर सावरकर मार्ग (अम्बेडकर स्टेचू से महू नीमच रोड के फव्वारे तक)	22-25	25
6.	लोकेन्द्र भवन रोड	15-18	18
7.	रेलवे स्टेशन मार्ग (जावरा फाटक से स्टेशन तक)	08-10	18
8.	शास्त्री नगर रोड (न्यू रोड से पावर हाउस लिंक रोड)	15-18	18
9.	फ्रीगंज रोड	15-18	18

नोट – जहाँ मार्गों की चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक उपलब्ध होगी वहाँ उपलब्ध चौड़ाई यथावत रखी जावेगी ।

3.3 यातायात पद्धति में सुधार

यातायात के वर्तमान लक्षणों से यह ज्ञात होता है कि नगर में यातायात यांत्रिकी के सुधार की बहुत संभावना है, जिससे वर्तमान मार्ग पद्धति की क्षमता को बढ़ाया जा सकता है । यह क्षमता बढ़ाने हेतु मार्गों को चौड़ा बनाना फुटपाथों का निर्माण करना, ट्रेफिक आयलेन्ड का निर्माण करना तथा वाहनों हेतु दोहरे मार्गों की व्यवस्था आदि शामिल हैं । नगर में मुख्यतः निम्नलिखित प्रमुख मार्ग संगमों का नियोजित ढंग से विकसित किया जाना प्रस्तावित है –

1. स्टेशन चौराहा
2. दो बत्ती चौराहा
3. शहर सराय चौराहा
4. बाजना बस स्टैण्ड चौराहा
5. लोकेन्द्र टॉकीज चौराहा
6. घास बाजार, खेरादीवास चौराहा



3.3.1 रेल्वे ओव्हर ब्रिज

वर्तमान में नगर में चार ऊपरी पुल, चार लेवल क्रॉसिंग तथा एक निचला पुल रेल्वे लाइन पर स्थित है । विकास योजना में प्रस्तावित बाइपास मार्ग पर चार ओव्हर ब्रिज इंदौर, दिल्ली, मंदसौर (अजमेर) तथा मुम्बई जाने वाले रेल्वे लाइन पर निर्माण किया जाना प्रस्तावित है ।

3.3.2 बस स्थानक

वर्तमान में नगर के मध्य क्षेत्र में स्थित बाजना बस स्टैण्ड नगर में बढ़ रही वाणिज्यिक गतिविधियों के फलस्वरूप यातायात वृद्धि के कारण असुविधाजनक हो गया है । अतः इसे असंगत मानते हुए स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित किया गया है । महु-नीमच मार्ग पर स्थित बस स्टैण्ड के स्थल पर भावी विकास हेतु स्थान उपलब्ध नहीं है । अतः इस बस स्टैण्ड को यथावत रखते हुए इन्दौर मार्ग पर तथा सैलाना मार्ग पर नवीन बस स्टैण्ड हेतु विकास योजना में प्रस्ताव दिये गये हैं । इंदौर मार्ग पर बस स्टैण्ड प्रस्तावित स्थल पर मध्य क्षेत्र स्थित बस डिपो को भी समाहित करना प्रस्तावित है ।

3.3.3 क्षेत्रीय पिक अप स्टेशन

बस स्टैण्ड की क्षमता बढ़ाने के लिए नगर के अंदर विभिन्न स्थानों पर पिक-अप-स्टेशन का होना अति आवश्यक है । अतः निम्नानुसार पिक-अप स्टेशन प्रस्तावित है –

1. जावरा फाटक
2. सैलाना ओव्हर ब्रिज
3. वन कार्यालय (बाजना मार्ग)

3.4 अवसान केन्द्र

3.4.1 गुड्स यार्ड एवं लोको शेड

बड़ी रेल लाइन एवं मीटर गेज रेल लाइन पर स्थित वर्तमान गुड्स यार्ड यथावत रहेंगे । इसके अलावा लोको शेड के विस्तार हेतु रेल लाईनों के दोनों ओर पर्याप्त स्थान आरक्षित रखा गया है ।

3.4.2 ट्रक स्थानक

मंडी, औद्योगिक क्षेत्र, ट्रांसपोर्ट नगर आदि यातायात उद्गम केन्द्रों पर ट्रकों के खड़े करने हेतु स्थान प्रावधानिक किये गये हैं । इस संबंध में विस्तृत विवरण परिक्षेत्रिक योजना में दिया जावेगा ।

3.4.3 हवाई पट्टी

इंदौर नगर में स्थित विमान तल से नगर की इस संबंध में आवश्यकता की पूर्ति होती रहती है । सैलाना रोड पर नगर के उत्तर में जो हवाई पट्टी उपलब्ध है, उससे आपातकालीन समय में कार्य लिया जा सकता है । अतः हवाई पट्टी के 1.8 किलोमीटर परिधि में विकास/निर्माण के पूर्व नागरिक उड्डयन विभाग की अनुमति/अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक होगा ।



3.4.4 यातायात नगर

इंदौर मार्ग एवं मंदसौर मार्ग पर यातायात नगर हेतु समुचित भूमि विकास योजना में उपदर्शित की गई है । इसमें नगर स्थित अग्रेषण अभिकरणों को भी स्थानांतरित किया जाकर स्थापित किया जाना प्रस्तावित है ।

3.5 सेवा-सुविधाएं

3.5.1 स्वास्थ्य

नगर में संक्रामक रोगियों की अलग से विशिष्ट चिकित्सा हेतु कोई चिकित्सालय उपलब्ध नहीं है । अतः विशिष्ट चिकित्सा हेतु शासकीय चिकित्सालय में उपलब्ध सुविधाओं पर ही नगरवासियों को आश्रित रहना पड़ता है । अन्यथा निकटस्थ नगर इंदौर एवं बड़ौदा जाना पड़ता है । नगर में वर्तमान में शासकीय जिला चिकित्सालय-1, बाल चिकित्सालय-1, मिशन चिकित्सालय-1, आयुर्वेदिक चिकित्सालय-1, प्रसूति एवं नर्सिंग होम-8 तथा विभिन्न क्षेत्रों में निजी चिकित्सक उपलब्ध हैं । जैन दिवाकर धर्मार्थ कुतूबी नेत्र चिकित्सालय भी संचालित हैं । उक्त के अलावा रेलवे कालोनी में रेलवे चिकित्सालय भी संचालित है, जिसमें मुख्यतः रेलवे कर्मचारियों एवं उनके परिवार का इलाज किया जाता है । उपरोक्त सभी चिकित्सालय में चिकित्सा बिस्तर उपलब्ध हैं, जो कुल मिलाकर 1500 हैं, जो लगभग 173 व्यक्ति प्रति चिकित्सा बिस्तर आता है । ग्राम बंजली में एक नया चिकित्सालय निर्माणाधीन है ।

विकास योजना में जिला जेल के स्थानांतरित होने से रिक्त भूमि को चिकित्सालय के विस्तार हेतु प्रस्तावित किया गया है । निवेश इकाई स्तर पर विकास योजना में सार्वजनिक-अर्ध-सार्वजनिक हेतु उपदर्शित क्षेत्र में आवश्यकतानुसार चिकित्सालय स्थापित किया जाना प्रस्तावित है । इसी प्रकार खण्ड-स्तर पर भी स्वास्थ्य केन्द्र के प्रस्ताव विकास योजना में शामिल है, किन्तु जिन निवेश इकाई एवं खण्डों में वर्तमान बड़े चिकित्सालय स्थित हैं, वहां नवीन चिकित्सालय स्थापना को हतोत्साहित किया जाना प्रस्तावित है ।

3.5.2 शैक्षणिक

नगर में कला, विज्ञान, वाणिज्यिक एवं विधि विषयों में उच्च शिक्षा प्रदान करने वाले पांच उपाधि महाविद्यालय हैं । सैलाना रोड पर औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान एकमात्र विशिष्ट शैक्षणिक संस्थान है । आनंद नगर कॉलोनी में नगर पालिक निगम द्वारा विधि महाविद्यालय संचालित किया जा रहा है । दो बत्ती क्षेत्र में महाविद्यालय तथा मंदसौर रोड पर श्री सत्य साईं इन्स्टीट्यूट आफ टेक्नालॉजी द्वारा संचालित महाविद्यालय हैं । इससे विभिन्न विषयों में स्नातक उपाधि पाठ्यक्रम संचालित हैं । नगर में एक रायल महाविद्यालय भी है, जो किराये के भवन में संचालित होता है ।

उक्त के अलावा नगर के विभिन्न क्षेत्रों में 22 उच्चतर माध्यमिक विद्यालय तथा 110 प्राथमिक शाला एवं माध्यमिक विद्यालय भी संचालित हैं ।

विकास योजना में निवेश इकाई क्रमांक-5 में सार्वजनिक अर्ध सार्वजनिक उपयोग हेतु उपदर्शित क्षेत्र में से लगभग 10 हेक्टर भूमि पर यांत्रिकी महाविद्यालय स्थापित किया जाना प्रस्तावित है ।



उपरोक्त के अलावा वर्ष 2021 की अनुमानित जनसंख्या की शैक्षणिक क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति कराने हेतु निवेश इकाई, खण्ड स्तर एवं उपखण्ड स्तर पर विभिन्न स्तर की शैक्षणिक संस्थाएँ स्थापित किया जाना प्रस्तावित है ।

3.5.3 सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियाँ

नगर में सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाओं का अभाव है । नगर में पुस्तकालय, वाचनालय, क्लब एवं कम्युनिटी हाल अल्प संख्या में हैं, जो नगर की वर्तमान आवश्यकता की पूर्ति नहीं करते हैं । दो बत्ती में नगर निगम रतलाम द्वारा संचालित पुस्तकालय है, जो व्यस्त वाणिज्यिक क्षेत्र में बहुत छोटी जगह पर स्थित है । न्यू रोड पर कपास जिनिंग फैक्ट्री की भूमि पर निर्मित सिविक सेन्टर के निकट रिक्त भूमि पर सामाजिक-सांस्कृतिक गतिविधियाँ स्थापित किया जाना प्रस्तावित है । विकास योजना में निवेश इकाई एवं खण्ड-स्तर पर अध्याय-4 में दिए गए मापदण्डों के अनुरूप ऐसी गतिविधियाँ स्थापित किया जाना प्रस्तावित है ।

3.5.4 मेला स्थल

रतलाम नगर पालिक निगम द्वारा माह दिसम्बर में त्रिवेणी स्थल पर वार्षिक मेले का आयोजन किया जाता है एवं हनुमान जयन्ती पर सैलाना रोड स्थित बडबड हनुमान मंदिर के आसपास मेले का आयोजन किया जाता है, जिसका कुल क्षेत्रफल लगभग 6.0 हेक्टर है ।

नगर में कालिका माता का मुख्य प्राचीन विशाल मंदिर है, जहां नवरात्रि के अवसर पर मेले का आयोजन किया जाता है । इसी मंदिर के पास ही झाली तालाब के नाम से एक विशाल कुण्ड है, जिसके आसपास के बड़े क्षेत्र में उद्यान का विकास हुआ है । नगर की भावी आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना में त्रिवेणी मेला स्थल में वृद्धि किए जाने के प्रस्ताव दिए गए हैं ।

3.6 भौतिक अधीसंरचना

3.6.1 जल प्रदाय

धोलावाड़ परियोजना, सिंचाई विभाग द्वारा रतलाम शहर से 22 कि.मी. दूरी पर जामल पाटली नदी पर निर्मित धोलावाड़ जलाशय पर आधारित है । स्रोत की कुल संग्रहण क्षमता 1763.825 एम.सी.एफ.टी. है । इस जलाशय में पेयजल व्यवस्था हेतु 300 एम.सी.एफ.टी. जल संग्रहण क्षमता है, जिसमें 50 लाख गैलन पानी प्रतिदिन दिया जाना संभव है । वर्तमान में लगभग 45 लाख गैलन प्रतिदिन जल प्रदाय किया जा रहा है। योजना की मुख्य पाईप लाईन की अधिकांश लंबाई 50 लाख गैलन क्षमता के अनुरूप है, किन्तु यह स्वीकृत योजना 3.00 एम.जी.डी. जल प्रदाय क्षमता के लिए ही है तथा वर्तमान में पम्पगृह एवं शुद्धिकरण संयंत्र भी 5.00 एम.जी.डी. क्षमता के लिए निर्मित है । धोलावाड़ परियोजना की क्षमता 30.00 लाख गैलन से 50.00 लाख गैलन हो गई है । यह योजना वर्ष दिसम्बर 1984 से प्रारंभ हो गई थी । वर्तमान में रतलाम नगर को, जल शोधन संयंत्र मोरवनी से क्लोरीन युक्त 42 लाख गैलन प्रतिदिन जल प्रदाय किया जा रहा है ।

रतलाम नगर से 13.5 किलोमीटर दूरी पर सिंचाई विभाग द्वारा ग्राम कनेरी में स्टाप डेम के निर्माण हेतु एक परियोजना 18 करोड़ की तैयार की है । इस योजना के अनुमोदन होने पर रतलाम नगर की आगामी 25 वर्षों तक की आवश्यकता की जल पूर्ति करने की संभावना है ।

3.6.2 विद्युत व्यवस्था

नगर में चम्बल हाइड्रल ग्रिड सिस्टम से विद्युत प्रदाय किया जा रहा है । प्रमुख विद्युत केन्द्र रेलवे ओव्हर ब्रिज के आगे जावरा मार्ग पर स्थित होकर इसकी क्षमता 20 एम.वी.ए. 132/22 के.व्ही है । वर्ष 1989 में धानासुता मार्ग पर 40 एम.वी.ए. 220/33 के.व्ही. का उपकेन्द्र स्थापित किया, जिसकी क्षमता वर्तमान में दुगनी होकर 80 एम.वी.ए. हो चुकी है ।

नगर में घरेलू उपयोग के विद्युत कनेक्शनों की संख्या वर्ष 1965 में 4000 तथा 1975 में 7000 थी, जो वर्ष 2007 में बढ़कर 53000 हो गई है । इसी प्रकार औद्योगिक उपयोग हेतु वर्ष 1965 में विद्युत कनेक्शनों की संख्या 244 तथा वर्ष 1975 में 350 थी, जो वर्तमान में बढ़कर 1000 हो गई है । नगर में सभी प्रमुख मार्गों पर बिजली की रोशनी उपलब्ध है । भविष्य की आवश्यकताओं को देखते हुए नगर में 5 एम.वी.ए. 33/11 के.व्ही. क्षमता के तीन उपकेन्द्र की स्थापना करना आवश्यक है, जिस हेतु कार्य प्रारंभ हो चुका है ।

नगर में विद्युत प्रदाय की व्यवस्था समाधानकारक होकर नगर की भावी आवश्यकताओं की पूर्ति होते रहने की संभावना है । विकास योजना में प्रस्तावित नवीन क्षेत्रों में विद्युत उपकेन्द्र स्थापना के प्रस्ताव समाहित हैं ।

3.6.3 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

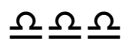
नगर में ठोस अपशिष्ट प्रबंधन व्यवस्था उपलब्ध नहीं है । नगर के ठोस अपशिष्ट के निराकरण हेतु कोई स्थाई स्थान भी नियत नहीं है । अतः जिला प्रशासन एवं नगर निगम के परामर्श से निवेश क्षेत्र के बाहर ट्रेचिंग ग्राउण्ड-सह-ठोस अपशिष्ट प्रबंधन हेतु संयंत्र स्थापित किये जाने हेतु स्थल का चयन किया जाना प्रस्तावित है ।

3.6.4 डेयरी फार्म

वर्तमान डेयरी फार्म ग्राम खेतलपुर में स्थित हैं, जिसे यथावत कार्यरत रखा जाना प्रस्तावित है ।

3.6.5 अग्नि शमन सेवा

नगर निगम रतलाम की अग्निशमन सेवा, वर्तमान में नगर निगम कार्यालय में कार्यरत है । इसे आधुनिक उपकरणों द्वारा सक्षम बनाया जाना प्रस्तावित है ।



अध्याय-4 विकास नियमन

4.0 प्रवृत्तशीलता

इन नियमनों का उद्देश्य रतलाम नगरवासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है, यह नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे –

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

4.1 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन, राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 के अन्तर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं, वे मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे। म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में समय-समय पर हुए संशोधन विकास योजना का भाग माना जावेगा।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जाता है, यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधित करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा, जो कि विकास योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जावेगा।
3. विकास योजना मानचित्र में दर्शित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गये हैं, उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र, जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि, वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित है। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।
4. विकास योजना मानचित्र में निर्धारित किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत वर्तमान भवन, वर्तमान अवस्थ में तथा वर्तमान उपयोग हेतु यथावत रहेंगे।



5. झुग्गियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं, यदि झुग्गी-झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है, तो उस दशा में सिर्फ तालाबों का जलग्रहण क्षेत्र आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी-झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।
6. विकास योजना मानचित्र, जो रिपोर्ट के साथ संलग्न हैं, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र हैं। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की लम्बाई-चौड़ाई अथवा क्षेत्रफल को नहीं नापा जाये। लम्बाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल सर्वे मानचित्र, जो 1:4000 की माप पर हो, के आधार पर नापा जाये।
7. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान हैं। विकास के स्वरूप के अनुरूप अलग अलग विकास नियमन/ परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती हैं, किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जावेगी। प्रथम चरण के क्षेत्र विकास योजना प्रस्ताव के अनुसार परिक्षेत्रिक योजना त्वरित गति से तैयार करना नितान्त आवश्यक हैं। परिक्षेत्रिक योजना नगर पालिक निगम रतलाम तैयार करेगा।
8. प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई शर्तें स्थिति एवं विद्यमान वर्तमान मार्ग सीमायें स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/गाड़ी मार्ग एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जावेगा।
9. जिन अभिन्यासों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गयी हैं, अर्थात् मध्यप्रदेश, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू राजस्व संहिता की धारा-172 के अन्तर्गत सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई एवं उनकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध हैं, उस दशा में यह माना जावेगा कि वह अभिन्यास/स्वीकृति विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप हैं।
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 पर विचार कर सकती 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 द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होंगे।
12. कुछ विशिष्ट क्षेत्र जहां सुरक्षा की दृष्टि से भवन निर्माण पर प्रतिबंध है, राज्य शासन गृह विभाग से परामर्श करने के पश्चात् ऐसे प्रकरणों में आदेश पारित करने हेतु सक्षम रहेगा। भवनों की उंचाई पर प्रतिबंध तथा खिड़की एवं दरवाजे की स्थिति पर प्रतिबंध लगाया जा सकेगा।

13. ऐसी अवस्था में जबकि स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्र में संशोधन आवश्यक हो, सक्षम प्राधिकारी सभी आवश्यक संशोधन मानचित्र में अंकित कर पुनः संबंधित को वापिस करेंगे। स्वीकृति केवल संशोधित मानचित्र पर ही अंकित की जावेगी।

4.2 परिभाषाएँ

उपयोग परिक्षेत्र

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

उपयोग परिसर

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

अभिन्यास

अभिन्यास से तात्पर्य उप विभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हों।

भूमि उपयोग मानचित्र

सभी उपयोग उपक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र, भूमि उपयोग मानचित्र कहलायेगा।

परिक्षेत्रिक योजना

निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें नियोजन के प्रावधानों का विस्तार, सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित हो।

नगरीय ग्राम

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

नगरीय विरासत

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

एकल/संयुक्त परिवार हेतु भूखंडीय विकास

अपने सभी समानान्तर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखंडीय विकास से तात्पर्य परिवार हेतु भूखंडीय विकास (अभिन्यास) का भूखंडों में उप-विभाजन, जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार, संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो, ऐसे परिसर में गैरेज/गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लॉक का प्रावधान हो।

बहु इकाई भूखंडीय विकास

नवीन क्षेत्रों में भूखंडीय विकास विशेषतः म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 82 के अनुरूप परिवारों



को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किये जावेंगे । सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के पश्चात् क्रियान्वित किये जाने वाले इस विकास में आवश्यक सेवाएं एवं सुविधायें प्रावधित की जाएं । ऐसे विकास हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होना चाहिए ।

अन्य परिभाषाएं म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के अनुसार लागू होंगी ।

4.3 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

विकास योजना में जो भूमि आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक इत्यादि प्रयोजन हेतु निर्धारित की गई है, वह उसी प्रयोजन हेतु उपलब्ध हो सकेगी । वर्तमान उपयोग को विकास योजना में निर्धारित किये गये उपयोगों में तत्काल परिवर्तित करना अपेक्षित नहीं है । वर्तमान उपयोग अभी जारी रह सकता है । वर्तमान उपयोग को केवल, निर्धारित उपयोगों में ही परिवर्तित किया जा सकता है । जैसे- वर्तमान में कोई भूमि कृषि के अंतर्गत हो और उसका विकास योजना में निर्धारित उपयोग वाणिज्यिक हो तो ऐसी भूमि का भू उपयोग, म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत बनाये गये नियमों के अधीन अनुज्ञा प्राप्त करने पर ही वाणिज्यिक उपयोग हेतु किया जा सकेगा । निवेश क्षेत्र को 33 उपयोग परिक्षेत्र में विभक्त किया गया हो । प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र आगे विभिन्न उपयोग परिसरों के रूप में उपविभाजित किये गये हैं । प्रत्येक उपयोग परिसर में विशिष्ट उपयोग/उपयोग गतिविधियों की शर्तों या बिना शर्तों के स्वीकार्य होंगी । ऐसे क्षेत्र जिनका कि स्वीकृत अभिन्यास नहीं है, का प्रतिबंधन विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना के भू-उपयोग/सीमांकन प्रस्तावों के अधीन होगा। मुख्य भूमि उपयोग (उपयोग श्रेणियों) एवं उपयोग परिक्षेत्रों का विभाजन सारणी 4-सा-1 में दिया गया है ।

रतलाम : उपयोग परिक्षेत्र / उपयोग श्रेणियां

4-सा-1

क्र.	उपयोग श्रेणियाँ	उपयोग परिक्षेत्र
1	2	3
1	आवासीय	आर.डी. ग्रामीण आबादी को सम्मिलित करते हुए आवासीय। एल.डी. निम्न घनत्विय आवास 10 इकाई प्रति हेक्टर
2	वाणिज्यिक	सी-1 नगरीय केन्द्र सी-2 निवेश इकाई केन्द्र सी-3 सामान्य वाणिज्यिक, व्यापार सेवा संस्थान के साथ सी-4 थोक विक्रय, मण्डी, भण्डारण शीतगृह सी-5 यातायात नगर/मेकेनिक नगर
3	औद्योगिक	आई-1 हल्के एवं सेवा उद्योग (उद्योगों के समतल समूहों सहित) आई-2 औद्योगिक क्षेत्र एवं प्रमुख औद्योगिक संस्थान आई-3 प्रदूषणकारी उद्योग



1	2	3
4.	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	पी.एस.-1 प्रशासकीय परिसर/ संस्थान पी.एस.-2 शैक्षणिक एवं अनुसंधान पी.एस.-3 स्वास्थ्य
5.	सार्वजनिक उपयोगिताएं	यू-1 जल शोधन संयंत्र आदि यू-2 जल-मल निकास (शोधन संयंत्र) आदि यू-3 विद्युत (पावर हाउस, उपकेन्द्र आदि) यू-4 ठोस अवशिष्ट (सेनेटरी लैंड फिल आदि) यू-5 संचार यू-6 अग्निशमन केन्द्र यू-7 श्मशान एवं क्रबिस्तान
6.	आमोद-प्रमोद	आर-1 क्षेत्रीय उद्यान / जीव उद्यान आर-2 नगरीय उद्यान / वनस्पति उद्यान आर-3 खेल मैदान/स्टेडियम/खेल परिसर/मेला स्थल आर-4 पर्यावरण वानिकी/वृक्षारोपण
7	यातायात एवं परिवहन	टी-1 रेल्वे टर्मिनल/स्टेशन टी-2 बस स्टेण्ड टी-3 ट्रक टर्मिनल/बस डिपो टी-4 समस्त मार्ग टी-5 रेल्वे लाईन/रेल्वे साइडिंग/यार्ड/आपरेशनल एरिया
8.	कृषि	ए-1 कृषि ए-2 ग्रामीण परिक्षेत्र (ग्रामीण आबादी आवासीय क्षेत्र के रूप में)
9.	जल स्रोत	डब्ल्यू-1 तालाब/झीलें डब्ल्यू-2 नदियां, नाले एवं नहर

4.3.1 उपयोग परिक्षेत्र का उपयोग परिसरों में उपविभाजन

1. इन नियमनों का उद्देश्य विभिन्न परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने के मार्गदर्शन देना हैं। इन नियमों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधानों जैसे- भौतिक संरचनाएं, जल-प्रदाय, जल-मल निकास आदि नगर पालिका उप-नियमों के अनुरूप होंगे।
2. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात अधिकतम 1 : 3 होना चाहिये।
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भू-खण्ड आकार, भू-खण्ड प्रकार, एफ.ए.आर., भूतल आच्छादन, भवन की उंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 4-सा-2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुले क्षेत्र वर्णित हैं। सारणी में दर्शाये भूखण्ड आकार, स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः

विकसित होना चाहिए। कारपोरेट विकास की दशा में विकास/भवन अनुज्ञा साथ-साथ दी जा सकेगी।

4. एक भू-खण्ड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे – जल-प्रदाय, मल-निकास तथा पार्किंग सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवा एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये। इस प्रकार के निर्माण हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 288 वर्गमीटर होगा।
5. निम्न घनत्विय 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 पश्चात् बहु-इकाई भू-खण्डीय विकास में परिवर्तित करने की अनुमति दी जा सकती है।
6. आवासीय अभिन्यासों में राज्य शासन द्वारा निर्धारित मापदण्ड एवं समय समय पर प्रसारित आदेशानुसार समाज के कमजोर वर्ग/अनौपचारिक वर्ग हेतु भूखण्ड/भवन का आरक्षण किया जाना चाहिए।
7. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के परिशिष्ट एम. (नियम 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये। सारणी 4-सा-2 में आवासीय भू-खण्ड विकास की अतिरिक्त श्रेणियां दर्शायी गयी हैं।

4.4 आवासीय भूखण्ड विकास

अभिन्यास तैयार करने एवं भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्र अनुपात, भू-आच्छादन से संबंधित मानकों की आवश्यकता होती है। उक्त के मापदण्ड सारणी 4-सा-2 में दिये गये हैं।

रतलाम : आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड

4-सा-2

क्र.	भूखण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्रफल वर्ग (मीटर में)	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत में)	सीमान्त खुला क्षेत्र (मीटर में)				फर्शी क्षेत्र अनुपात अधिकतम
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	4.0x8.0	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0	1.50
2	4.0x12.0	48	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0	1.50
3	5.0x15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
4	7.0x15.0	105	पंक्ति	50	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
5	9.0x15.0	135	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	1.50
6	11.10x18.0	200	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0	1.50
7	11.10x18.0	200	पृथक्कृत	42	3.0	2.5	2.5	1.5	1.50



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
8	12.0x18.0	216	पृथक्कृत	42	3.5	2.5	2.5	1.5	1.50
9	12.0x24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.5	1.5	1.25
10	15.0x24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.5	3.0	1.25
11	15.0x27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0	1.25
12	18.0x30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.25
13	20.0x30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	4.0	3.0	1.25
14	25.0x30.0	750	पृथक्कृत	25	12.0	4.5	4.5	4.5	1.25

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

- सारणी के अनुक्रमांक 1 से 5 के भूखण्ड 6 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होने की दशा में इन दो मंजिल आवास निर्माण अनुज्ञेय होंगे । सारणी के अनुक्रमांक 10 से 15 में दर्शाये भूखण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है ।
- नवीन आवासीय क्षेत्र में अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात अधिक 1.25 तक अनुज्ञेय होगा ।
- ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हों, को इसके पूर्व की श्रेणी के सीमान्त खुला क्षेत्र, आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ अथवा निवेश अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये ।
- समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गयी हो तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जावे ।
- भवन की अधिकतम ऊंचाई भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 42 के अनुसार मान्य होगी ।
- एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी ।
- भूतल के नीचे बेसमेंट स्वीकार्य होगा जो कि अधिकतम स्वीकार्य भूतल आच्छादन के समतुल्य होगा एवं इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी ।
- 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 दो कर्मचारी आवास स्वीकृति योग्य होंगे ।
- 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 तथा बाथरूम-सह-शौचालय होना आवश्यक होगा ।



- घनत्वीय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 4.5 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में 2.4 का रहवास माना जावेगा ।
- 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र में प्रति 150 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधानित होना चाहिए ।
- झुगियों के पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्र के भूखण्ड भी स्वीकार्य होंगे ।

4.4.1 समूह आवास

समूह आवास परियोजनायें निम्न नियमनों से अधिशासित होगी –

- (अ) ऐसे प्रकार के विकास हेतु स्थल का न्यूनतम आकार 5000 वर्गमीटर होना चाहिये ।
- (ब) यह सुनिश्चित किया जावे कि 5000 वर्गमीटर आकार स्वीकृत अभिन्यास का एक भाग होगा जिससे अनौपचारिक वर्ग के प्रावधान के साथ नगर स्तरीय समन्वित परिभ्रमण तथा वृत्तखण्ड/उपखण्ड हेतु आवश्यक सेवाओं एवं सुविधाओं का प्रावधान होना चाहिये ।
- (स) भू-आच्छादन स्थल के क्षेत्र का 33 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा ।
- (द) भवन की अधिकतम उंचाई म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 42(क) अनुसार होगी । ऐसी अवस्था में जब भूतल पर आच्छादित क्षेत्र पार्किंग हेतु उपयोग में लाया गया हो तो भवन की अधिकतम उंचाई में पार्किंग तल की गणना नहीं होगी । ऐसे स्थल पर मार्ग की चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी तथा सीमांत खुला क्षेत्र निम्नानुसार होगा –

–अग्र भाग	न्यूनतम 6.0 मीटर
–आजू-बाजू का भाग	न्यूनतम 4.5 मीटर
–पिछला भाग	न्यूनतम 4.5 मीटर
–फर्शी क्षेत्रानुपात	अधिकतम 1.25 होगा ।

- (ई) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 के अनुसार आवासीय इकाई आकार तथा आवासीय इकाईयों की गणना की जावेगी ।

4.4.2 बहुविध बहुमंजिली इकाई निर्माण

ऐसे विकास के स्वरूप का नियंत्रण म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 42(क) के अनुसार होगा एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात 1:1.5, 1:1.75, 1:2.0 अधिकतम मान्य किया जा सकेगा ।

4.5 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिये रूपांकन मार्गदर्शिका

नगर/निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगे –

- खेरची दुकानें / थोक व्यापार की दुकानें
- वाणिज्यिक कार्यालय
- सेवाकेन्द्र



सुविधाएँ
संस्कृतिक परिसर व होटल
भू दृश्यीकरण घटक
थोक व्यापार (जहाँ उपलब्ध कराया गया हो)

कुछ परिस्थितियों में उपरोक्त सभी घटकों के लिये एकीकृत योजना बनाना संभव हो सकता है, अन्य परिस्थितियों में भूमि विकास एवं उसके बिक्रय, कार्यावधि अथवा कतिपय रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के कारण इस समाधान की संभावना नहीं हो सकती हैं। सुविधाओं, होटलों तथा थोक व्यापार के घटकों के विकास को अलग से अंकित किये जाने की आवश्यकता हो सकती है। संभवतया अन्य समूह तथा खेरची, कार्यालय, सांस्कृतिक परिसर, 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 घटकों को या कुल घटकों को शामिल करते हुए एकीकृत योजना तैयार करने का कार्य, रूपांकनकार के ऊपर छोड़ देना उचित होगा। नगर/निवेश इकाई केन्द्र के भाग के रूप में भू-दृश्यीकरण क्षेत्रों को नगर स्तरीय आमोद-प्रमोद क्षेत्रों से जोडकर सुखद पर्यावरण विकसित करना चाहिये। नगर/निवेश इकाई केन्द्र को चारों ओर के आवासीय क्षेत्रों से पादचारी पहुंच या उप-मार्गों द्वारा निर्धारण होना चाहिये।

रतलाम : वाणिज्यिक भूखण्ड के विकास मापदंड

4-सा-3

क्र.	वर्ग	स्थिति	भूखंड निर्मित क्षेत्र (भूखंडीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1.	नगर केन्द्र	नवीन नगर केन्द्र	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	2.50
2.	निवेश इकाई केन्द्र	निवेश इकाई केन्द्र के वाणिज्यिक क्षेत्र	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	2.00
3.	सामुदायिक केन्द्र	परिक्षेत्रिक योजना प्रस्तावों के अनुरूप	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	1.75
4.	स्थानीय केन्द्र	तदैव	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	1.50
5.	सुविधाजनक दुकानें	अभिन्यास प्रस्ताव के अनुसार	60 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.00

टीप -

1. परिसरों का प्रतिशत भूमि उप विभाजन से असंबद्ध होगा ।
2. संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित, वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जायेगी । इस हेतु न्यूनतम क्षेत्र 500 वर्गमीटर होना आवश्यक है । अधिकतम निर्मित क्षेत्र 50 प्रतिशत अनुज्ञेय होगा तथा भूखण्ड का शेष भाग वाहन विराम, मार्ग, उद्यान आदि के उपयोग हेतु रहेगा ।



रतलाम विकास योजना

- वाणिज्यिक विकास हेतु फर्शी क्षेत्र अनुपात उस क्षेत्र में आवासीय विकास हेतु निर्धारित फर्शी क्षेत्र अनुपात अनुरूप अनुज्ञेय होगा ।
- 18 मीटर से कम चौड़े मार्गों पर स्थित भूखंड में वाणिज्यिक उपयोग की प्रस्तावित चौड़ाई का डेढ़ गुणा गहराई तक 18 मीटर एवं उससे चौड़े मार्ग पर स्थित भूखण्डों में वाणिज्यिक उपयोग मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई का दुगुना गहराई तक मान्य होगा ।
- नियोजन एवं विकास के लिए सारणी 4-सा-3 के प्रावधान लागू होंगे तथा अभिन्यास अनुमोदन के लिए सारणी 4-सा-4 के प्रावधान लागू होंगे ।

रतलाम : वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

4-सा-4

क्र.	वर्ग	कुल क्षेत्रफल का प्रतिशत
1	2	3
1	भूखंडों का क्षेत्र	अधिकतम 50 प्रतिशत
2	परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	न्यूनतम 40 प्रतिशत
3	खुले स्थानों को सम्मिलित कर	न्यूनतम 10 प्रतिशत
4	मार्गों की चौड़ाई	
	- बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	15 मीटर
	- दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने की न्यूनतम चौड़ाई	18 मीटर
	- दुकानों के सामने पादचारी की न्यूनतम चौड़ाई	3 मीटर
5	दुकानों के आकार	
	- दुकानों के आकार	मांग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर
	- नीलामी चबूतरा	10 मी. x 30 मी. (उपयुक्त)
	- खण्ड लंबाई	100 से 200 मीटर के मध्य
6.	विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र

रतलाम : वाणिज्यिक क्षेत्रों के भूखण्डीय विकास मापदण्ड

4-सा-5

क्र.	भूखंड का आकार (मीटर में)	क्षेत्र (वर्गमीटर में)	मार्ग की चौड़ाई (मीटर में)	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)			
				अग्र	पार्श्व	आजू	बाजू
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	6.0x9.0	54	12 से कम	3.0	0.0	0.0	0.0
2.	6.0x9.0	54	12 से अधिक	4.5	4.5	0.0	0.0
3.	9.0x15.0	135	12 से कम	3.0	1.5	2.5	0.0
4.	9.0x15.0	135	12 से अधिक	4.5	1.5	2.5	0.0
5.	12.0x18.0	216	12 से कम	3.0	1.5	2.5	2.5
6.	12.0x18.0	216	12 से अधिक	4.5	1.5	2.5	2.5
7.	15.0x24.0	360	12 से कम	3.0	3.0	3.0	3.0
8.	15.0x24.0	360	12 से अधिक	4.5	3.0	3.6	3.6



टीप-

1. यह मापदण्ड सभी वाणिज्यिक क्षेत्रों में लागू होंगे ।
2. 1000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल एवं 12.50 मीटर से ऊंचे 18 मीटर तक के भवनों के लिए न्यूनतम खुला क्षेत्र चारों ओर 6 मीटर से कम नहीं होगा ।
3. 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्डों के लिए न्यूनतम खुला क्षेत्र अग्र भाग में 6 मीटर एवं तीनों ओर 4.5 मीटर होगा ।
4. किसी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपने भूखण्ड में से मार्ग, फुटपाथ, वाहन विराम इत्यादि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है तो ऐसी दशा में उक्त भूखंड पर निर्माण किये जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गई भूमि का दुगुना फर्शी क्षेत्र अनुपात अतिरिक्त रूप से स्वीकार्य होगा । इससे भवन के आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी ।

4.5.2 ईंधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र

रतलाम : ईंधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र के मानक

4-सा-6

क्र.	जनसंख्या	निवेश क्षेत्र के भूखण्ड का न्यूनतम आकार		भूखण्ड का अग्र भाग	भूखंड के अग्र भाग के सम्मुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी	अंगीकृत विकास योजना के भूमि उपयोग में अनुज्ञेयता
		केवल ईंधन भराव केन्द्र	ईंधन भराव केन्द्र सेवा सुविधाओं सहित				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	1 लाख तक	20x20	35x35	20/35	18	100	आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक, कृषि
2.	1 लाख से ऊपर	20x20	35x35	20/35	24	100	

टीप -

1. विकास योजना पुस्तिका के प्रस्तावित यातायात एवं परिवहन संरचना मानचित्र में दर्शित मार्ग संगम पेट्रोल पंप स्थापना हेतु मान्य होंगे ।
2. 18 मीटर व इससे अधिक चौड़े मार्गों, जिनमें सर्विस रोड का प्रावधान है, पर पेट्रोल पंप स्थापना हेतु मार्ग संगम से दूरी का प्रावधान लागू नहीं होगा । परन्तु प्रश्नाधीन भूखण्ड के सम्मुख, पेट्रोल पंप निर्माण कर्ता को, सर्विस रोड एवं फुटपाथ का निर्माण पेट्रोल पंप के दोनों ओर 250-250 मीटर तक स्वयं के व्यय से करना होगा ।
3. किसान सेवा केन्द्र हेतु ग्रामीण क्षेत्रों में स्थापित किये जाने वाले रिटेल आउटलेट हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार कॉलम 4 के अनुसार मान्य होगा ।



4. कॉलम 3 में दर्शाए गए भूखण्ड में वर्कशाप की अनुमति स्वीकार्य नहीं होगी।
5. कॉलम 4 में दर्शित भूखण्डों में ईंधन भराव केन्द्र में वर्कशाप एवं अन्य सेवा सुविधायें जैसे— स्नेक स्टॉल, ए.टी.एम., शौचालय (महिला-पुरुष) इत्यादि की सुविधाओं को सम्मिलित कर निर्मित क्षेत्र, कुल भूखण्ड क्षेत्रफल के 40 प्रतिशत से अधिक मान्य नहीं होगा।
6. समस्त पेट्रोल पंप में शौचालय (लेडीज, जैट्स), पीने का पानी, फायर फाईटिंग इत्यादि अनुशांगिक उपकरण की व्यवस्था अनिवार्य होगी।
7. दो पेट्रोल पंप के बीच की दूरी कम से कम 300 मीटर रखी जाना आवश्यक होगी। सेंटरल वर्ज वाले मार्गों के लिए एक पेट्रोल पंप के सामने मार्ग के दूसरी ओर निर्मित किया जाने वाले पेट्रोल पंप के लिए यह दूरी 100 मीटर रहेगी, परन्तु उसके दांये या बांये स्थापित किए जाने वाले पेट्रोल पंप पर भी 300 मीटर की दूरी का प्रतिबंध लागू होगा, जबकि बिना सेंटरल वर्ज वाले मार्गों के लिए सामने मार्ग के दूसरी ओर पेट्रोल पंप स्थापित करने हेतु यह दूरी 300 मीटर ही रहेगी।

4.5.3 छविगृह

छविगृह के मापदण्ड निम्नानुसार रहेंगे —

मार्ग चौड़ाई	छविगृह का भूखंड जिस मार्ग पर स्थित होगा, उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी।
भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्र	2000 वर्गमीटर या 4 वर्गमीटर प्रति व्यक्ति, जो भी अधिक हो।
आच्छादित क्षेत्र	कुल क्षेत्र का 33 प्रतिशत (भूतल पर)
एफ.ए.आर.	1 : 1.25
सीमांत खुला क्षेत्र	
सामने	न्यूनतम 15 मीटर
आजू/बाजू	न्यूनतम 6 मीटर/ 6 मीटर
पीछे	न्यूनतम 6 मीटर

- टिप्पणी—1. कुल एफ.ए.आर. का 10 प्रतिशत क्षेत्र सिनेमा गतिविधियों से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग हेतु उपयोग में लिया जा सकेगा।
2. म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में सार्वजनिक सुविधाओं से संबंधित नियम 82, 83 एवं 84 एवं अन्य नियमों का पालन किया जाना अनिवार्य होगा। पार्किंग, निकासी, सार्वजनिक सुविधाओं तथा अनुशांगिक गतिविधियों के लिए उल्लेखित नियमों का पालन करना होगा।



4.5.4 मल्टीप्लेक्स

मल्टीप्लेक्स म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के मापदण्ड अनुसार मान्य होंगे।

4.5.5 होटल हेतु मापदण्ड

नये क्षेत्र में न्यूनतम 1000 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड पर होटल निर्माण हेतु निम्न मापदण्ड रहेंगे –

- | | |
|------------------------------------|------------|
| 1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र | 30 प्रतिशत |
| 2. अधिकतम फर्शी हेतु अनुपात | 1.20 |
| 3. अधिकतम ऊंचाई | 12.50 मीटर |

- फर्शी क्षेत्र अनुपात का 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।
- अधिकतम तलघर का क्षेत्र भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा। यदि इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं के लिए किया जाता है, तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ नहीं की जावेगी।
- वाहन विराम स्थल 4-सा-18 के अनुसार होंगे।

4.5.6 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

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

रतलाम : अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान

4-सा-7

क्र	विवरण	मानक
1	2	3
1	फुटकर व्यापार -खण्ड केन्द्र -उपखण्ड केन्द्र -सुलभ शॉपिंग	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें या मानकों में दर्शाये अनुसार सुविधा दुकानें अन्य परिसरों में अनौपचारिक दुकानें।
2	शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकारों के लिये
3	थोक व्यापार एवं मालभाड़ा	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानों के लिए।
4	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तरों के लिए
5	बस विराम स्थल	प्रति 1 बस स्थल के लिए दो इकाईयां



रतलाम विकास योजना

1	2	3
6	विद्यालय -प्राथमिक -माध्यमिक/उच्चतर विद्यालय	3 से 4 इकाईयां माध्यमिक/एकीकृत 5 से 6 इकाईयां
7	उद्यान -क्षेत्रीय/नगर उद्यान -निकटवर्ती उद्यान	8 से 10 इकाईयां प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार 2 से 3 इकाईयां
8	आवासीय	1 इकाई प्रति 1000 जनसंख्या
9	औद्योगिक	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार
10	रेल्वे स्टेशन/बस स्थानक	परियोजना तैयार करते समय किये गये सर्वेक्षण पर आधारित

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

4.6 औद्योगिक विकास मानक

4.6.1 अभिन्यास के मानक

औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार होंगे -

1. भूखण्ड का क्षेत्र अधिकतम 65 प्रतिशत
2. मार्गों, वाहन विराम एवं खुले क्षेत्र अधिकतम 25 प्रतिशत
3. दुकानें एवं अन्य सेवा सुविधाएं न्यूनतम 10 प्रतिशत

रतलाम : औद्योगिक क्षेत्रों हेतु आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात एवं खुले क्षेत्र

4-सा-8

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



रतलाम विकास योजना

1	2	3	4	5	6	7
5.	1.0 हेक्टर से अधिक 2.0 हेक्टर तक	45	12	6/6	4.5	0.75
6.	2.00 हेक्टर से अधिक	33	15	6/6	4.5	0.75
7.	फ्लैटेड फेक्ट्रियां न्यूनतम भूखण्ड आकार निर्मित क्षेत्र फर्शी क्षेत्र अनुपात सीमान्त खुला क्षेत्र		1500 वर्गमीटर (0.15 हेक्टर) 50 प्रतिशत अधिकतम 1.5 अधिकतम स्थल स्थिति/वाहन विराम सुविधा सहित अभिन्यास के मानक अनुसार			

नोट –

- 20,000 श्रमिकों के आकार वाले औद्योगिक संस्थान के विकास हेतु सुविधाओं के मापदण्ड 4-सा-9 के अनुसार होंगे।
- औद्योगिक क्षेत्र के उप विभाजन में न्यूनतम 2.00 वर्गमीटर प्रति कामगार की दर से सुविधाओं हेतु क्षेत्र आरक्षित किया जावेगा। औद्योगिक संस्थान के कामगारों का आंकलन 300 कामगार प्रति हेक्टर (कुल क्षेत्रफल के लिए) की दर से किया जावेगा।
- औद्योगिक क्षेत्रों के चारों ओर न्यूनतम 15 मीटर वृक्षारोपण रखा जाना आवश्यक है।

रतलाम : औद्योगिक क्षेत्र में सेवा-सुविधाओं हेतु अनुशंसित मापदण्ड

4-सा-9

क्रमांक	उपयोग परिसर	क्षेत्रफल (हेक्टर में)
1	2	3
1.	उप अग्नि शमन केन्द्र	0.60
2.	आरक्षी केन्द्र	1.00
3.	औद्योगिक क्षेत्र केन्द्र (वाणिज्यिक केन्द्र) औद्योगिक संपदा के लिए आवश्यक वाणिज्यिक एवं अन्य सुविधायें समाहित होंगी	1.00
4.	विद्युत उपकेन्द्र	0.50
5.	ट्रकों, टेम्पो, टेक्सी तथा तिपहिया वाहनों आदि के लिए विराम क्षेत्र	1.00

टीप - जल प्रदूषणकारी उद्योग अवशिष्ट को नियमित निकास में प्रवाहित करने के पूर्व, शोधन संयंत्र में उपचारित करेंगे।



4.6.2 औद्योगिक इकाई की पुनर्स्थापना के बाद औद्योगिक स्थल के पुनः उपयोग हेतु मापदण्ड

इस अध्याय में दिये गये विभिन्न उपयोगों के मानदण्ड पुनर्विकास योजना बनाने में भी प्रभावशील माने जावेंगे । यदि क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर से अधिक हो तो फर्शी क्षेत्र अनुपात की गणना, दक्षता क्षेत्र अर्थात् परिभ्रमण क्षेत्र, खुले स्थान, विराम स्थल आदि को घटाकर की जावेगी। ऐसी पुनर्स्थापना के प्रकरणों में संस्पर्शी भूमि से अनुरूपता के आधार पर राज्य शासन द्वारा अध्याय 2 के असंगत उपयोग एवं उनका पुनर्स्थापन में दी गई पद्धति के अनुरूप उपयोग निर्धारण किया जायेगा ।

4.7 सामाजिक अधोसंरचना

4.7.1 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

सामाजिक अधोसंरचना के मानक निम्नानुसार हैं –

रतलाम : जन सुविधाओं/सेवाओं के लिए आच्छादित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात

4-सा-10

क्रमांक	प्रकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र (प्रतिशत)	फर्शी क्षेत्र अनुपात अधिकतम
1	2	3	4
1.	शैक्षणिक अ- पूर्व प्राथमिक शाला ब- प्राथमिक शाला स- उच्च माध्यमिक शाला द- महाविद्यालय इ- शैक्षणिक एवं अनुसंधान केंद्र	40 33 30 25 20	1.25 1.25 1.25 1.25 1.00
2.	स्वास्थ्य अ- स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम ब- प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र स- अस्पताल	33 33 33	1.25 1.25 1.25
3.	सेवा एवं सुविधायें अ- आरक्षी चौकी ब- आरक्षी केन्द्र आवास सुविधा सहित स- सामुदायिक कक्ष द- उप अग्निशमन केन्द्र इ- अग्नि शमन केन्द्र फ- डाक व तार ग- विद्युत भवन	35 25 30 25 25 30 30	0.80 1.25 1.25 0.80 0.80 1.25 1.25



रतलाम विकास योजना

1	2	3	4
4.	धार्मिक भवन	30	1.25
5.	शासकीय / अर्द्ध शासकीय भवन	25	1.50
6.	आध्यात्मिक योगा केन्द्र	25	0.80

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

4.7.2 सेवा-सुविधाओं हेतु विकास मानक

सेवाओं एवं सुविधाओं को स्थापित करने हेतु विकास मानक निम्न सारणी में दिये गये हैं। निम्न मानकों का पालन यंत्रीकृत साधनों की आवश्यकता को कम किये जाने की दृष्टि से किया जाना चाहिये।

रतलाम : जनसेवा सुविधाओं के विकास मानक

4-सा-11

सुविधाएं / सेवाएं	अनुशंसित अधिकतम पैदल दूरी (कि.मी.)
1	2
झूलाघर / नर्सरी विद्यालय	0.30
प्राथमिक शालाएं	0.80
उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	1.50
टाट लाट	0.30
नेबरहुड खेल मैदान एवं उद्यान	0.30
पार्क एवं खेल मैदान	0.50
दुकानें व खेल मैदान	0.50
स्वास्थ्य केन्द्र	0.50
डाकघर	0.50
सामुदायिक भवन, वाचनालय	0.50
स्थानीय क्लब इत्यादि	0.75

टीप - उच्च आय वर्ग समूह क्षेत्र में उक्त मानक प्रभावशील नहीं होंगे, जहाँ घनत्व निम्न होने की संभावना है ।



रतलाम : सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड

4-सा-12

क्र.	सेवा/सुविधाएं	व्यवस्था का मानक (आवश्यक जनसंख्या)	प्रति सुविधा हेतु अनुशंसित क्षेत्रफल (हेक्टेयर)
1	2	3	4
1.	शैक्षणिक सुविधाएं		
	नर्सरी, प्राथमिक शाला, झूलाघर	2500 से 3000	0.05 अथवा शिक्षा विभाग के मानकों के अनुसार
	माध्यमिक शाला	3000 से 4000	0.20 अथवा शिक्षा विभाग के मानकों के अनुसार
	उच्चतर माध्यमिक शाला	7000 से 10000	0.80 अथवा शिक्षा विभाग के मानकों के अनुसार
	महाविद्यालय	0.80 से 1.00 लाख	ए.आई.सी.टी.आई./यू.जी.सी. के मानकों के अनुसार
	इंजीनियरिंग महाविद्यालय	10 लाख	ए.आई.सी.टी.आई. के मानकों के अनुसार
	चिकित्सा महाविद्यालय	10 लाख	एम.सी.आई. के मानकों के अनुसार
	तकनीकी/व्यवसायिक/शिक्षा महाविद्यालय	10 लाख	ए.आई.सी.टी.आई. के मानकों के अनुसार
	विश्वविद्यालय परिसर	10 से 15 लाख	यू.जी.सी. के मानकों के अनुसार
2.	स्वास्थ्य सुविधाएं		
	हास्पिटल – (100 बिस्तर +)	1.00 लाख	4.0 से 6.00 हेक्टेयर
	हास्पिटल –(30-100 बिस्तर)	1.00 लाख	3.00 से 5.00 हेक्टेयर
	हास्पिटल – (0-30 बिस्तर)	0.50 लाख	2.00 से 4.00 हेक्टेयर
	नेचरोपेथी सेंटर	1.00 लाख	0.20 से 0.50 हेक्टेयर
	हेल्थ सेंटर	0.50 लाख	0.20 से 0.50 हेक्टेयर
	नर्सिंग होम	0.50 लाख	0.20 से 0.50 हेक्टेयर
	पॉलीक्लीनिक	0.50 लाख	0.10 से 0.20 हेक्टेयर
	पेट क्लीनिक	0.25 लाख	0.05 से 0.08 हेक्टेयर
	ब्लड बैंक/पैथालॉजी सेंटर इत्यादि	0.25 लाख	0.05 से 0.08 हेक्टेयर
	फिजियोथेरेपी सेंटर	0.25 लाख	0.05 से 0.08 हेक्टेयर
3.	वाणिज्यिक सुविधाएं जिसमें दुकानदारी सम्मिलित है		
	सुविधाजनक विक्रय केन्द्र	4000 जनसंख्या पर 10 दुकानें	0.05 से 0.1 हेक्टेयर
	स्थानीय विक्रय केन्द्र	16000 जनसंख्या पर 20 दुकानें	0.4 हेक्टेयर
	सुविधाजनक विक्रय केन्द्र क्षेत्रीय विक्रय केन्द्र	80000 जनसंख्या के लिए 80 से 100दुकानें	2.5 हेक्टेयर
4.	संचार साधन सुविधाएं तथा अनिवार्य सेवा		
	उप डाकघर,	प्रति 10,000 जनसंख्या पर 1	100 वर्गमीटर



रतलाम विकास योजना

1	2	3	4
	डाक और तार कार्यालय तथा डिलीवरी और बुकिंग जिसमें 1000 लाइनों का टेलीफोन एक्सचेंज भी सम्मिलित है	प्रति 10,000 जनसंख्या पर 1	1.0 हेक्टेयर
	विद्युत उपकेन्द्र	समस्त विक्रय केन्द्रों में 1	12 x 12 मीटर
	पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 50000 जनसंख्या पर एक	0.8 हेक्टेयर
	पुलिस चौकी कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 20000 जनसंख्या पर 1	0.4 हेक्टेयर
	दमकल कर्मचारी आवासगृहों सहित	प्रति 5 किलो मी. परिधि की दूरी पर 1	0.8 हेक्टेयर
5.	धार्मिक भवन सामाजिक तथा सांस्कृतिक सुविधाएं		
	धार्मिक भवन	प्रत्येक 15000 जनसंख्या पर एक धार्मिक भवन	0.8 हेक्टेयर सड़कों प्रतिच्छेदन (जंक्शन) तथा चौराहों से 60 मीटर दूर अवस्थित हो
	कम्युनिटी हाल तथा पुस्तकालय	प्रति 15000 जनसंख्या पर एक	0.3 हेक्टेयर
	सिनेमा घर	प्रति 25000 जनसंख्या पर एक	0.3 हेक्टेयर, क्षेत्रीय विक्रय केन्द्र कारोबार तथा वाणिज्यिक क्षेत्र, जो आवासीय क्षेत्र में न हो, जहां वाहन खड़े करने का स्थान भी होगा।
6.	औद्योगिक क्षेत्र के लिए सुविधाएं		
	श्रमिक कल्याण केन्द्र	प्रति 40 हेक्टेयर पर एक	0.2 हेक्टेयर
	सुविधाजनक दुकानें/बस अड्डे	प्रत्येक 10 वर्गमीटर की 5 दुकानें	0.2 हेक्टेयर
	स्वास्थ्य केन्द्र	प्रति 200 हेक्टेयर पर 1	0.6 हेक्टेयर
	डाकघर		0.04 हेक्टेयर
	टेलीफोन एक्सचेंज		0.06 हेक्टेयर
	बैंक		200 वर्गमीटर
	पेट्रोल पंप तथा सर्विस स्टेशन		म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधान अनुसार
	पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित		0.4 हेक्टेयर
	दमकल केन्द्र कर्मचारी आवास गृहों सहित		0.8 हेक्टेयर

टीप:- उपरोक्त सभी गतिविधियां आवासीय उपयोग के अंतर्गत मान्य होगी ।



रतलाम : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

4-सा-13

सुविधायें	निम्नतम भूमि क्षेत्र (हेक्टर) प्रति हजार	निम्नतम प्रति इकाई (हेक्टर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकृत त्रिज्या (कि.मी.)
1	2	3	4	5	6
टाटलाट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30
क्रीड़ा मैदान	0.10	1.50	138	15000	0.50
नेवरहुड पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्त खण्ड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
जिला क्रीड़ा केन्द्र	0.04	4.00	175	1 से 3 लाख	—
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 3 लाख	—
*अन्य	0.10	20.00	300	3 लाख	5.00

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

* अन्य सुविधाओं के अंतर्गत परेड मैदान, वनस्पति उद्यान, प्रदर्शनी क्षेत्र आदि शामिल हैं ।

4.7.3 यातायात नगर/ मैकेनिक नगर के मानक

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

रतलाम : यातायात/मैकेनिक नगर के मानक

4-सा-14

क्रमांक	कार्य का प्रकार	इकाईयाँ प्रति 100 ट्रक	अनुशासित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्ग मी.
1	2	3	4
1.	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30-40	29-450
2.	कलपुर्जा की दुकानें	10-15	9-72
3.	यांत्रिक एवं विद्युत वर्कशाप	15-25	7.5-135
4.	टायर ट्यूब बिक्री दुकानें	12-20	7.5-90
5.	ढाबा	5-7	30-90
6.	चाय नाश्ता दुकान	8-19	9-14
7.	पान सिगरेट दुकान	10-14	2-5
8.	नाई, सिलाई दुकान	1	10-15

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



सुविधाएँ -

प्रति 100 ट्रकों के लिए विभिन्न सेवाओं के प्रावधान निम्न मानकों के अनुरूप होंगे -

रतलाम : यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड

4-सा-15

क्रमांक	सुविधा	क्षेत्रफल प्रति इकाई (वर्गमीटर)	टिप्पणी
1	2	3	4
1.	बैंक	100	200 ट्रक पर कम से कम एक
2.	डाकघर	100	प्रत्येक अवसान बिन्दु पर एक
3.	पेट्रोल पंप	800	निर्गम/आगमन बिन्दु पर
4.	होटल, लॉज	600	ऊपर मंजिल पर
5.	चौकी	200	सामरिक स्थानों पर
6.	उपचार गृह	200	-
7.	अग्निशमन केन्द्र	200	-
8.	धर्मकांटा	300	निर्गम/आगमन बिन्दु पर

टीप-

- सकल क्षेत्र 0.25 हेक्टर प्रति 100 ट्रक (व्यस्ततम समय) अथवा अभिन्यास का लगभग 67 प्रतिशत क्षेत्र ।
- परिभ्रमण तंत्र
अभिन्यास से प्रमुख मार्ग - 18 मीटर चौड़े
द्वितीयक मार्ग - 9-12 मीटर चौड़े
खुले क्षेत्रों के ओर के मार्ग - 12-18 मीटर चौड़े
- पार्किंग एवं खुले स्थल :
36 वर्गमीटर प्रति ट्रक जो मार्ग के समानान्तर पार्किंग वे या खुले यार्ड के रूप में ।

4.8 यातायात एवं परिवहन

4.8.1 परिभ्रमण तंत्र में वाहन का अलगाव

5 मीटर चौड़े (एकांगी) तथा 9 मीटर चौड़े मार्गों (दोनों दिशा में) पर तीव्रगामी एवं मंदगति यातायात का निर्धारण करना उचित होगा । 5 मीटर से कम चौड़े मार्गों का उपयोग केवल मंदगति वाहनों तथा दुपहिया वाहनों के विराम के लिए किया जाना चाहिये ।

जब कभी भी अन्यत्र मोटर मार्ग उपलब्ध होगा, तब 5 मीटर से कम चौड़े मार्गों का पादचारी मार्ग के रूप में उपयोग किया जावेगा जिस पर केवल मंदगति वाहनों एवं हाथ डेलों के प्रवेश की अनुमति होगी । मध्य क्षेत्र में सात मीटर से कम चौड़े वाणिज्यिक मार्गों जिन पर



अधिकतम प्रहर में चार हजार व्यक्ति से अधिक पैदल यात्री निकलते हैं, का उपयोग विशेषकर अधिकतम प्रहर में केवल पादचारी मार्ग के रूप में होना चाहिये ।

4.8.2 मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

नगर मार्ग तंत्र के विभिन्न स्तरों के मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई अध्याय-तीन में दी गई है। आवासीय क्षेत्रों में कल्डीसेक या लूप गलियों की चौड़ाई 7.5 से 9 मीटर अनुशंसित है । उच्च आय वर्ग के आवासीय क्षेत्र, जहां निजी वाहनों की संख्या अधिक होती है, में इन मार्गों की चौड़ाई 9 से 12 मीटर रखी जा सकती है । निकास मार्गों की अनुशंसित चौड़ाई निम्नानुसार है—

रतलाम : निकास मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई

4-सा-16

मार्ग/वर्गीकरण	अनुशंसित मार्ग चौड़ाई (मार्गाधिकार) मीटर में	अभ्युक्ति
1	2	3
लूप मार्ग	9	अधिकतम लंबाई 500 मीटर
कल्डीसेक	7.5	अधिकतम लम्बाई 150 मीटर घूर्णन वृत्त की त्रिज्या 9 मीटर
गली (सामान्य आवासीय क्षेत्र)	6	अधिकतम लम्बाई 100 मीटर
गली (निम्न आय वर्ग आवासीय क्षेत्र)	3	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
गंदी बस्तियों में पादचारी मार्ग	0.9 से 1.5	अधिकतम लम्बाई 5 से 20 मीटर
साइकिल पथ	2-5	—
सामान्य पादचारी मार्ग	1.5-4.5	—

4.8.3 मंदगति वाहनों हेतु मानक

साइकिल पथ का निर्माण उन मार्गों के साथ किया जाना चाहिये जहाँ मोटर वाहनों की संख्या 200 प्रति घण्टे से अधिक हो। प्रत्येक साइकिल पथ की न्यूनतम चौड़ाई 2 मीटर होना चाहिये तथा प्रत्येक अतिरिक्त लेन की चौड़ाई 1 मीटर होना चाहिये। 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 चाहिये। साइकिल पथों की चौड़ाई भारतीय सड़क कांग्रेस के मानकों के अनुसार होगी।

4.8.4 सेवा-सुविधाओं हेतु विकास मानक

सामुदायिक सुविधाओं एवं सेवाओं को स्थापित करने हेतु विकास मानक निम्न सारणी में दिये गये हैं । निम्न मानकों का पालन यंत्रीकृत साधनों की आवश्यकता को कम किये जाने की दृष्टि से किया जाना चाहिये।



रतलाम : सड़कों के किनारे कार विराम हेतु स्थल का आकार

4-सा-17

विराम का प्रकार	कर्व से वास्तविक चौड़ाई	कर्व लाइन से समानान्तर नापी गई प्रत्येक कार के लिए लंबाई की आवश्यकता (मीटर में)
1	2	3
समानांतर	2.50	5.90
30°	4.66	5.00
45°	5.31	3.54
60°	5.58	2.89
90°	5.00	2.50

टीप-

1. मार्ग चौड़ाई 20 मीटर से अधिक के लिए
2. मार्ग मध्य से पेडस्टल की दूरी भारतीय सड़क कांग्रेस द्वारा अनुशंसित मानक के अनुरूप होगी ।

रतलाम : वाहन विराम मानक

4-सा-18

उपयोग/अधिवास	मानक
1	2
बहु पारिवारिक आवासीय	एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 4 आवासीय इकाईयां जिनका प्रत्येक का क्षेत्रफल 60 वर्गमीटर है. 240 वर्गमीटर पर एक कार स्पेस
व्यवसायिक	एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 50 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र जब दुकानों का आकार 20 वर्गमीटर से अधिक हो या उच्च आय वर्ग में हो । 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र अन्य क्षेत्रों में 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र जब दुकानों का आकार 10 वर्गमीटर से कम हो । अन्य वाहन : अतिरिक्त 100 प्रतिशत
होटल एवं लॉज	एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 75 वर्गमीटर; 3 सितारे या अधिक वर्ग के हाटलों में 200 वर्गमीटर अन्य होटलों में ।
रेस्टोरेंट (उपाहार गृह)	एक कार पार्किंग स्थल प्रति भोजनालय क्षेत्र का 50 वर्गमीटर (विलासिता होटल) भोजनालय क्षेत्र का 100 वर्गमीटर अन्य होटलों में ।



1	2
शासकीय, अर्द्धशासकीय एवं निजी कार्यालय एवं व्यापार गृह	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 100 वर्गमीटर क्षेत्र
छविगृह	एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 150 कुर्सी, स्कूटर: एक प्रति 20 कुर्सी, सायकल : एक प्रति 12 कुर्सी
शैक्षणिक	एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र प्रथम 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र, 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र अन्य वाहन : अतिरिक्त 100 प्रतिशत
नर्सिंग होम चिकित्सालय	एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 75 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र निजी इकाईयों में 150 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र शासकीय इकाईयों में एक चिकित्सा वाहन क्षेत्र 10x4 मीटर, चिकित्सालयों में 100 से अधिक बिस्तरों पर ।

4.9 मध्य क्षेत्र हेतु मापदण्ड

4.9.1 आवासीय क्षेत्र- मध्य क्षेत्र

मध्यक्षेत्र के वर्तमान निर्मित क्षेत्र में भूखण्ड का सुव्यवस्थित तथा न्यूनतम आकार निर्धारित करना संभव नहीं है। मध्यक्षेत्र में बहुत से आवासों के भूखण्ड अव्यवस्थित आकार के हैं मध्यक्षेत्र में कार्यस्थलों पर रोशनदान, सूर्य का प्रकाश आदि स्वस्थ परिवेश की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित घनत्व की प्राप्ति हेतु फर्शी एवं निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है । मध्य क्षेत्र में आवासीय परिसरों का उपविभाजन प्रतिबंधित रहेगा ।

रतलाम : मध्य क्षेत्र में आवासीय विकास हेतु मापदण्ड

2-सा-19

क्र	भूखण्ड का आकार /क्षेत्रफल	भूतल पर स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र	सीमांत खुला क्षेत्र			
			सामने	पीछे	आजू	बाजू
1	2	3	4	5	6	7
1.*	100 वर्ग मीटर तक	75 प्रतिशत	2.5	1.5	—	—
2.*	100 से अधिक व 200 वर्गमीटर तक	60 प्रतिशत	3.0	1.5	—	—
3.	200 से अधिक व 350 वर्गमीटर तक	50 प्रतिशत	4.5	2.5	2.5	2.5
4.	350 से अधिक व 500 वर्गमीटर तक	45 प्रतिशत	6.0	2.5	4.5	2.5



***टीप -**

1. 12 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले भूखण्डों में 2.5 मीटर सीमान्त खुला क्षेत्र भूखण्ड के एक ओर छोड़ना होगा ।
2. 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्डों के लिए विकास मापदण्ड सारणी 4-सा-2 के अनुरूप मान्य होंगे ।

अन्य शर्तें -

- संयुक्तीकरण किए गए भूखण्डों पर बहुइकाई प्रकोष्ठ मान्य नहीं होंगे ।
- फर्शी क्षेत्र अनुपात (अधिकतम) -
(अ) 9 मीटर तक चौड़े मार्गों पर - 1.00
(ब) 9 मीटर से अधिक - 1.25

4.9.2 वाणिज्यिक क्षेत्र - मध्य क्षेत्र

अध्याय-2 में अंकित वाणिज्यिक मार्गों पर भूतल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार मान्य होगा -

- 150 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्ड - 70 प्रतिशत
- 150 वर्गमीटर क्षेत्रफल से अधिक के भूखण्ड- 60 प्रतिशत

ऊपर के तलों का निर्मित क्षेत्र एवं अन्य मापदण्ड परिसर के व्यवसाय के आधार पर नियंत्रित होंगे । अपितु विभिन्न वाणिज्यिक मार्गों पर पर्याप्त वाहन पार्किंग व्यवस्था के प्रावधान के साथ निम्न सामान्य फर्शी क्षेत्र अनुपात (अधिकतम) मान्य किया जा सकेगा -

9 मीटर तक चौड़े मार्ग	1.00
9 मीटर से अधिक 15 मीटर चौड़े मार्ग	1.25
15 मीटर से अधिक 18 मीटर चौड़े मार्ग	1.50
18 मीटर से अधिक चौड़े मार्ग	1.75

किसी भी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपने भूखण्डों में से मार्ग, फुटपाथ, पार्किंग इत्यादि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है तो ऐसी दशा में उक्त भूखण्ड पर निर्माण किये जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गई भूमि का दुगुना फर्शी क्षेत्र अनुपात, अतिरिक्त स्वीकार्य होगा । इससे भवन के सामने सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी ।

वाणिज्यिक मार्गों पर वाणिज्यिक विकास की गहराई मार्ग की चौड़ाई का दोगुना या 10 मीटर, जो भी कम हो, से अधिक नहीं होगा । वाणिज्यिक मार्गों पर 4.5 मीटर पार्किंग के पश्चात् 1.5 मीटर का कारीडोर रखना आवश्यक होगा । वाणिज्यिक मार्गों पर भूतल पर दुकानें एवं ऊपरी मंजिल पर आवासीय उपयोग किया जा सकेगा ।

4.10 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियों का नियंत्रण निम्न नियमन के आधार पर किया जावेगा –

- नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम (9/15 मीटर) क्षेत्र म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा।
- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में नदी-नालों व तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्रोतों के केचमेंट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जावेगा, जिससे कि तालाबों में जलीय घासफूल एवं अन्य ऐसी गतिविधियाँ जो भूमि कटाव करती हैं, को रोका जा सके। संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए।
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी को अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष आमोद-प्रमोद, प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे। नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे।
- तालाबों के किनारे के क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रिडल मल लाईन, जब उसका निर्माण हो जाये, जोड़ना होगा।
- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी, बशर्ते कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दी गयी हो।
- तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे एवं कम से कम 30 मीटर का हरित क्षेत्र रखा जावे।
- नदी, नालों के किनारे-किनारे दोनों ओर कम से कम 15-15 मीटर हरित क्षेत्र रखा जावे।
- हवाई अड्डा/हवाई पट्टी के प्रतिबंधित नियंत्रित क्षेत्र में म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में उल्लेखित अनुसार उड्डयन विभाग से अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक है।
- ऐतिहासिक महत्व की इमारतों से 300 मीटर दूरी तक कोई भी नये निर्माण की अनुज्ञा नहीं होगी।
- 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 हों, तो भी।
- समय-समय पर उत्खनित/खोजे गए विरासतीय भवन।

4.11 प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र

रतलाम प्रदेश के संवेदनशील भूकम्प क्षेत्र से बाहर होकर बी.आई.एस. जोन-2 के अंतर्गत आता है। फिर भी प्राकृतिक परिसंकट से सुरक्षा की दृष्टि से भवनों का निर्माण भारतीय मानक



संस्थान द्वारा निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप होना चाहिए । सभी प्रकार के भवनों चाहे वे शासकीय, अर्द्ध-शासकीय अथवा निजी हों, में निर्माण/पुनर्निर्माण की भवन अनुज्ञा देते समय म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (संशोधन 2005) एवं म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 84 के संरचनात्मक डिजाईन मानकों के अनुरूप हर स्थानीय संस्था द्वारा सुनिश्चित किया जावेगा तथा शासन द्वारा समय-समय पर हुए संशोधनों का कड़ाई से पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है ।

4.12 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन

सक्षम प्राधिकारी द्वारा शीघ्रता से विरासत महत्व के स्मृति चिन्हों के संरक्षण एवं सुधार हेतु विस्तृत अध्ययन कर प्रस्ताव तैयार किये जाने चाहिये। जब तक इस प्रकार का अध्ययन एवं प्रस्ताव क्रियान्वयन हेतु तैयार नहीं होते हैं, तब तक, सक्षम प्राधिकारी द्वारा चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवन निम्नानुसार नियमनों द्वारा प्रतिबंधित होंगे –

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

नगरीय रूपांकन एवं वास्तुकला के नियंत्रण हेतु नियमन

उन सभी अंकित नगरीय रूपांकन एवं वास्तुकला नियंत्रण क्षेत्रों का नियमन शासन द्वारा गठित तकनीकी समिति द्वारा निर्धारित किया जावेगा। नियमन में नगरीय रूपांकन के बिन्दु सम्मिलित होंगे। इसका उद्देश्य नगर की पहचान एवं इसकी स्थानीय विशेषता को उभारना है।

4.13 मिश्रित उपयोग हेतु नियमन

आवासीय परिसर में स्वीकार्य अन्य उपयोग एवं गतिविधियाँ :



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

(ब) परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय पुराने शहर एवं प्रस्तावित विकास क्षेत्र के अलावा मिश्रित उपयोग गतिविधि मार्गों का चयन निम्नानुसार किया जाना चाहिये—

- (1) स्वीकार्य मिश्रित उपयोग के कारण अतिरिक्त यातायात भार से संबंधित मार्ग में वहन करने की क्षमता का विश्लेषण किया जावेगा ।
- (2) मिश्रित उपयोग के कारण नगरीय सेवायें एवं क्षेत्र विशेष की पर्यावरणीय आवश्यकता के परिपेक्ष्य में आवश्यकता के अनुरूप विश्लेषण किया जावेगा ।
- (3) यातायात/पार्किंग समस्या के निराकरण हेतु यातायात अध्ययन के एक भाग के रूप में मुक्त पदयात्री मार्ग/क्षेत्र एवं एकल मार्गीय यातायात व्यवस्था आंकलन कर निर्धारण किया जावेगा ।

ऐसी स्थिति में जब किसी क्षेत्र/मार्ग पर मिश्रित उपयोग की ग्राह्यता के परिपेक्ष्य में स्वीकृति दी जाती है तो यह स्वीकृति निम्न बिन्दुओं द्वारा नियंत्रित होगी :-

(1) स्वीकृत वाणिज्यिक गतिविधि केवल भूतल पर स्वीकार्य कुर्सी क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर जो भी कम हो, तक ही सीमित होगी ।

(2) निम्न गतिविधियाँ वर्जित होगी :-

(क) फुटकर दुकानें – भवन निर्माण सामग्री गतिविधि (लकड़ी, लकड़ी का उत्पाद, संगमरमर, लोहा, स्टील और रेत, जलाऊ कोयला)

(ख) मरम्मत की दुकानें – ऑटोमोबाइल्स, रिपेयर एवं कर्मशाला

(ग) सेवा दुकानें, बैंक

(घ) उपचार गृह (नर्सिंग होम)

(ङ) गोदाम, भंडारगृह, भण्डारण

(च) निर्माण इकाईयाँ (गृह उद्योग को छोड़कर)

(छ) कबाड़खाना

(द) ऐसे प्रकरणों में जहाँ मिश्रित भू-उपयोग विचारणीय होगा, आवेदक को सामने से सेटबैक 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 चाहिये –

(अ) मानक क्षमता के अनुरूप पार्किंग सुविधा

(ब) सेवा-सुविधाएं

(स) भू-दृश्यीकरण

(द) निर्धारित सड़क राइट आफ वे ।

(इ) उपयोग गतिविधि में परिवर्तन हेतु हितग्राही से निम्न पर आधारित शुल्क दिया जावेगा :-

1. पार्किंग, भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना की प्रस्तावित लागत ।

2. आवासीय तथा गैर आवासीय गतिविधि/उपयोग क्षेत्रों का अंतर मूल्य ।



(फ) उद्देशित मिश्रित भू-उपयोग -

आवासीय क्षेत्र में यथोचित स्थल पर ऐसे भूखंड समूह प्रावधानित किये जावे जिनमें भूतल पर उद्देशित दुकानें एवं गृह उद्योग तथा प्रथम तल पर आवास प्रस्तावित हो।

(उ) अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

(अ) छात्रावास	—	
निर्मित क्षेत्र	—	33.33 प्रतिशत अधिकतम
फर्शी क्षेत्र अनुपात	—	1.00 अधिकतम
ऊँचाई	—	12.50 मीटर अधिकतम

अन्य नियंत्रण

- (1) सामने न्यूनतम मार्गाधिकार 18 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 जायेगी।

(ब) अतिथिगृह, बोर्डिंग गृह, लॉजिंग गृह -

न्यूनतम भूखण्ड आकार	—	500 वर्गमीटर
अधिकतम भू-आच्छादन	—	33.33 प्रतिशत
अधिकतम ऊँचाई	—	12.50 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	—	1.00

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई	—	18 मीटर
-------------------------	---	---------

(स) धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह -

न्यूनतम भूखण्ड आकार	—	800 वर्गमीटर
अधिकतम भू-आच्छादन	—	33.33 प्रतिशत
अधिकतम ऊँचाई	—	12.50 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	—	1.00

अन्य नियंत्रण

- (1) सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) 18 मीटर
- (2) भूतल के नीचे तलघर अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर मान्य किया जावेगा एवं यदि इसका उपयोग पार्किंग एवं अन्य सेवाओं में किया जाता हो तो इसकी फर्शी क्षेत्र अनुपात में गणना नहीं की जावेगी।

4.14 उपयोग परिक्षेत्रों में स्वीकार्य उपयोग

(अ) आवासीय उपयोग परिक्षेत्र, सामान्य वाणिज्यिक, थोक मण्डी, भण्डारण, शीतगृह, सेवा एवं तत्सम उद्योग प्रमुख औद्योगिक संस्था में स्वीकार्य उपयोग निर्धारण निम्न सारणी अनुसार होगा -



रतलाम : उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

4-सा-20

क्र.	उपयोग परिसर	उपयोग परिक्षेत्र				
		आर.डी.	सी.3	सी.4	आई.1	आई.2
1	2	3	4	5	6	7
001	आवासीय भूखण्ड-भूखण्डीय विकास	P	NP	NP	NP	NP
002	आवासीय भूखण्ड समूह आवास	P	P	NP	NP	NP
003	आवासीय सह कार्य भूखण्ड	P	P	NP	NP	NP
004	छात्रावास	P	P	P	P	NP
005	अतिथि गृह, बोर्डिंग हाउस, लॉजिंग हाउस- 1. शासकीय/अर्द्ध शासकीय विभाग, सार्वजनिक एवं निजी, लिमिटेड बैंक के कर्मचारियों हेतु ट्रांजिट रहवास सुविधा 2. अन्य सभी	P P*	P P	P P	P P*	NP NP
006	सुविधाजनक दुकानें	P	NP	NP	NP	NP
007	स्थानीय दुकान केन्द्र	P	NP	NP	NP	NP
008	थोक व्यापार	NP	P	P	NP	NP
009	स्टोरेज, भण्डारण एवं भंडार गृह	NP	NP	P	P	P
	1. अज्वलनशील	NP	NP	P	P	P
	2. ज्वलनशील	NP	NP	P	P	P
010	शीतगृह एवं बर्फ फैक्ट्री	NP	NP	P	P	P
011	गैस भण्डारण एवं बर्फ फैक्ट्री	NP	NP	P	P	P
012	प्रमुख तेल भण्डारण एवं एल.पी.जी. रिफिलिंग प्लांट (एक विशिष्ट उपयोग हेतु)	NP	NP	P	NP	P
013	वाणिज्यिक कार्यालय	NP	P	P	NP	NP
014	छविगृह	NP	P	P	P	P
015	सेवा केन्द्र एवं सेवा उद्योग	NP	P	P	NP	NP
016	औद्योगिक भूखण्ड हल्के एवं सेवा उद्योग	NP	NP	NP	NP	P
017	औद्योगिक भूखण्ड एक्सटेन्सिव उद्योग	NP	NP	NP	P	P
018	बस टर्मिनल	P	P	P	P	P
019	बस डिपो एवं वर्कशाप	NP	NP	NP	P	P
020	चिकित्सालय (200 बिस्तर तक)	P*	P	NP	NP	NP
021	स्वास्थ्य केन्द्र (30 बिस्तर तक)	P	P	NP	NP	NP
022	नर्सिंग होम (उपचार गृह)	P	P	NP	P	NP
023	प्राथमिक शाला	P	NP	NP	NP	NP
024	माध्यमिक शाला	P	NP	NP	NP	NP



रतलाम विकास योजना

1	2	3	4	5	6	7
025	उच्चतर माध्यमिक शाला	P	NP	NP	NP	NP
026	महाविद्यालय	P	NP	NP	NP	NP
027	सामाजिक कल्याण केन्द्र					
	1. सभागृह के साथ	P*	P	NP	NP	NP
	2. धार्मिक परिसर	P	P	NP	NP	NP
028	सभागृह	P*	P	P	P	NP
029	धार्मिक परिसर	P	P	NP	NP	NP

* केवल वाणिज्यिक भूमि उपयोग परिक्षेत्र में ।

टीप- स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग/गतिविधियों का फर्शी क्षेत्रानुपात तथा भू-आच्छादन उपयोग परिक्षेत्र/गतिविधि क्षेत्रों में अनेजेय फर्शी क्षेत्रानुपात एवं भू-आच्छादन के समतुल्य होगा ।

आवासीय, वाणिज्यिक एवं उपयोग परिक्षेत्रों में द्वितीयक स्वीकार्य उपयोग परिसरों की सूची निम्न सारणी में दर्शित हैं ।

रतलाम : द्वितीयक उपयोग परिसरों में परिक्षेत्रों की अनुमति

4-सा-21

क्र.	उपयोग परिसर	उपयोग परिक्षेत्र				
		आर.डी.	सी.3	सी.4	आई.1	आई.2
1	2	3	4	5	6	7
001	आवासीय प्लेट	P	P	NP**	NP	NP
002	केन्द्र शासन आवासीय क्षेत्र	P	P	P	P	NP
003	धर्मशाला	P	P	NP	NP	NP
004	बारात घर	P	P	P	NP	NP
005	रात्रि आश्रय गृह	P	P	P	P	NP
006	साप्ताहिक बाजार					
	1. वर्तमान स्थान यदि यातायात तंत्र में बाधक न हो एवं उस समय तक जब प्रावधित उपयोग हेतु प्रयोग में न लाया जावे ।	P	P	P	P	P
	2. वाणिज्यिक केन्द्रों में स्थित पार्किंग एवं खुले क्षेत्रों का केवल अकार्य समय में साप्ताहिक बाजार के लिए प्रयोग	P	P	P	P	P
007	कबाड़खाना	NP	NP	P	P	P
008	मोटर-गैरिज एवं वर्कशाप	NP	P	P	P	P
009	फ्लैटेड समूह उद्योग	NP	P	P	P	P
010	औद्योगिक भूखण्ड विशिष्ट उद्योग	NP	NP	NP	P	P



1	2	3	4	5	6	7
011	रेल्वे माल गोदाम	NP	NP	P	P	P
012	औषधि प्रयोग शाला	NP	P	P	P	NP
013	स्वयं सेवी स्वास्थ्य सेवा	P	P	P	P	NP
014	पौधशाला एवं किंडरगार्डन स्कूल	P	P	NP	NP	NP
015	व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान	P	P	P	P	P
016	प्रशिक्षण एवं विकास केन्द्र	P*	P*	P*	P*	P*
017	पुस्तकालय	P	P	P	P	P
018	तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र	P	P	NP	NP	NP
019	संगीत, नृत्य एवं नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र	NP	P	NP	NP	NP
020	मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र	NP	P	P	NP	NP
021	बालक यातायात पार्क	P	P	NP	NP	NP
022	संग्रहालय	P	P	NP	P	NP
023	प्रदर्शनी केन्द्र एवं कला वीथिका	P	P	NP	P	NP
024	खुला रंगमंच	P	P	NP	NP	NP
025	सामुदायिक हाल	P	P	NP	NP	NP
026	सांस्कृतिक एवं प्रचार केन्द्र	P	P	NP	NP	NP
027	सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान	P	P	NP	NP	NP
028	आश्रम गृह	P	P	NP	NP	NP
029	योग एकाग्रता, धार्मिक केन्द्र	P	P	NP	NP	NP
030	पौधशाला	P	P	NP	NP	NP

टीप- कृषि उपयोग के अंतर्गत मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 में परिभाषित उपयोग तथा कब्रिस्तान, श्मशान घाट, जल-मल उपचार संयंत्र, ट्रेंचिंग ग्राउण्ड, ईट भट्टा, चीनी मिट्टी के बर्तन निर्माण, स्टोन क्रेसर, वेयर हाउस व गोदाम, गैस गोदाम, ईंधन भराव/भराव सह सेवा केन्द्र सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य होंगे ।

पी- स्वीकार्य, एन.पी.- अस्वीकार्य

स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग गतिविधियों का फर्शी क्षेत्रानुपात तथा भू-आच्छादन, उपयोग परिक्षेत्र गतिविधि क्षेत्रों में मान्य फर्शी क्षेत्रानुपात एवं भू-आच्छादन के समतुल्य होगा ।

****उच्च तल पर फर्शी क्षेत्रानुपात केवल 20 प्रतिशत स्वीकार्य ।**

हानिकारण एवं संस्पर्शी गतिविधियां छोड़कर

आर.डी. आवासीय उपयोग परिक्षेत्र

सी-3 व्यवसाय सहित सामान्य वाणिज्यिक -

आई-1 हल्के तथा सेवा उद्योग-

सी-4, थोक मंडी, भण्डारण, शीतगृह

आई-2 औद्योगिक क्षेत्र एवं प्रमुख

औद्योगिक संस्थान



(अ) उपयोग परिक्षेत्र आवासीय, उपयोग परिक्षेत्र, सामान्य वाणिज्यिक, थोक मंडी, भंडारण, शीतगृह, सेवा एवं तत्सम उद्योग, औद्योगिक क्षेत्र में स्वीकार्य उपयोग ।

दुग्ध बूथ एवं जन सेवा, पेट्रोल पंप, उद्यान क्रीडांगन, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, मनोरंजन क्लब, मेला मैदान, औषधालय, दवाखाना, झूला घर, पुलिस थाना, पुलिस चौकी, अग्नि शमन स्थानक, डाकघर, डाक एवं तार घर एवं दूरभाष केन्द्र, गैस वितरण केन्द्र ।

- वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र में एवं आवासीय तथा औद्योगिक उपयोग परिक्षेत्र में वाणिज्यिक केन्द्र शासकीय कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय, शासकीय उपक्रम कार्यालय ।
- वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र में एवं आवासीय तथा औद्योगिक उपयोग परिक्षेत्र में वाणिज्यिक केन्द्र तथा मिश्रित उपयोग नीति की भांति ।
- फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान बैंक शाखा एवं उपहार गृह, माल चौकी, बस रेल्वे आरक्षण केन्द्र, वाणिज्यिक एवं द्वितीय स्तर प्रशिक्षण केन्द्र ।
- वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र तथा वाणिज्यिक केन्द्र एवं आवासीय तथा औद्योगिक परिक्षेत्र में होटल स्वीकार्य होंगे । तालाब एवं जलतटीय संरक्षित क्षेत्र में निम्न घनत्व के आवासीय क्षेत्र/होटल निर्माण स्वीकार्य नहीं होगा । ऐसे प्रकरण में संबंधित परिक्षेत्र में अधिकतम स्वीकार्य आच्छादन, फर्शी क्षेत्रानुपात एवं वाहन विराम स्थल निर्धारित मापदण्डों के अनुसार होगा ।

अधिकतम स्वीकार्य आच्छादन फर्शी क्षेत्रानुपात एवं वाहन विराम स्थल निर्धारित मापदण्डों के अनुसार होगा ।

(ब) उपयोग परिक्षेत्र में अस्वीकार्य उपयोग

1. बाह्य खेल स्टेडियम, आंतरिक खेल स्टेडियम, शूटिंग रेंज, वनस्पति उद्यान, पक्षी अभ्यारण, जीव उद्यान, वैध शाला, पिकनिक हाट, उत्खनन उद्योग, मोटल, उड्डयन क्लब, परिचर्चा केन्द्र, जिला बटालियन कार्यालय, फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला, जेल, कब्रिस्तान, श्मशान सीमेट्री, विद्युत दाह गृह, डेरी फार्म, मुर्गी पालन फार्म, सूअर पालन केन्द्र, पशुवध गृह ।

2. निम्न घनत्व आवासीय (10 आवासीय इकाईयां प्रति हेक्टर) उपयोग परिक्षेत्र में स्वीकार्य भूमि उपयोग ।

आवासीय भूखण्ड/भूखण्डीय विकास 10 आवासीय इकाईयां प्रति हेक्टर की दर से, छात्रावास, बस स्टाप/पिकअप स्टेशन, स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम, पूर्व प्राथमिक शाला, माध्यमिक/उच्चतर माध्यमिक शाला, (ग्रामीण क्षेत्रों के लिए) धार्मिक परिक्षेत्र, धर्मशाला, रैनबसेरा, साप्ताहिक बाजार, प्राकृतिक स्वास्थ्य केन्द्र, अनौपचारिक प्रशिक्षण केन्द्र अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, तकनीकी प्रशिक्षण संस्था, संग्रहालय, प्रदर्शन केन्द्र एवं कला वीथिका, खुला रंगमंच, सामुदायिक भवन, सामाजिक एवं सांस्कृतिक केन्द्र, अनाथ आश्रम, योग केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक केन्द्र, रोपणी, सामाजिक जन सेवा वितरण केन्द्र ।

4.14.1 शेष उपयोग परिक्षेत्र में स्वीकार्य भूमि उपयोग

आर-1 क्षेत्रीय पार्क -

क्षेत्रीय पार्क आवासीय इकाई (चौकसी एवं निगरानी हेतु) पिकनिक हट, उद्यान, शूटिंग रेंज, वनस्पति उद्यान, पक्षी अभ्यारण्य, जीव उद्यान, स्थानीय शासन कार्यालय (रख-रखाव) खुला रंग मंच, पुलिस चौकी, अग्निशमन केन्द्र, बाग, रोपणी एवं वन ।

आर-3 क्रीडांगन, स्टेडियम एवं खेल परिसर

खेल मैदान, बाह्य स्टेडियम, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, आमोद-प्रमोद क्लब, आवासीय इकाई (निगरानी कर्मचारी एवं रखरखाव हेतु) बोर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस, उपाहारगृह, बैंक, स्थानीय शासन कार्यालय (रख-रखाव) ग्रंथालय, खेल प्रशिक्षण केन्द्र, सभागृह, पुलिस चौकी, अग्निशमन केन्द्र, डाक एवं तार घर एवं स्वास्थ्य केन्द्र (खिलाड़ी एवं संबंधित अधिकारियों हेतु) ।

टी-5 ट्रक टर्मिनल

ट्रक टर्मिनल, मोटर गैरिज एवं कर्मशाला, फुटकर मरम्मत दुकानें, रात्रि विश्राम गृह, बोर्डिंग आवास बैंक, उपाहार गृह, सड़क यातायात बुकिंग कार्यालय ।

पी-एस-1 एवं 2 प्रशासनिक/संस्थायें

केन्द्र व राज्य शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय, परिचर्चा हाल, न्यायालय, शासकीय भूमि (उपयोग निश्चित नहीं) वाणिज्यिक कार्यालय (वाणिज्यिक केन्द्रों में केवल) फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, बैंक, उपाहारगृह, निगरानी/सुरक्षा वितरण, बूथ, आंतरिक खेल हॉल, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक एवं प्रचार केन्द्र, सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थायें, सभागृह, पुलिस चौकी, अग्निशमन केन्द्र एवं डाक तार तथा मध्यम समाचार पत्र प्रेस, ईंधन भराव केन्द्र ।

ए-3 कृषि परिक्षेत्र (ए-2 सहित)

म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 में कृषि उपयोग अंतर्गत उल्लेखित एवं तालिका 4-सा-21 की टीप अनुसार उपयोग ।

अन्य स्वीकृति योग्य उपयोग

उद्यानिकी, डेरी एवं कुक्कट पालन, दुग्ध भंडारण एवं शीत केन्द्र, गोल्फ कोर्स, खेल मैदान, बाजार उद्यान, फल उद्यान, रोपणी, स्टेपल फसल के अंतर्गत आने वाला क्षेत्र चारागाह एवं वृक्षारोपण ।

टीप- दुग्धालय प्रक्षेत्र के स्थल चयन हेतु सुलभ पहुंच मार्ग, चारागाह व जलाशय की निकटता के साथ-साथ यह भी ध्यान रखा जाना आवश्यक होगा कि डेरी हेतु चयनित स्थल मुख्य मार्ग एवं पीने के पानी की जल स्रोत से दूर हो ताकि आवागमन में किसी भी तरह का अवरोध तथा नदियों एवं जलाशयों में पानी की प्रदूषण की समस्या उत्पन्न न हो ।

4.14.2 उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियां

आवासीय भूखण्ड

आवास, मिश्रित आवासीय भूखण्ड भू-उपयोग गतिविधियों के पेरामाफ में दिये विवरण के आधार पर मिश्रित उपयोग गतिविधि ।

आवासीय भूखण्ड-समूह आवास

आवासीय प्लेट्स, कन्फेक्शनरी की फुटकर दुकान, किराना एवं सामान्य व्यापार, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, दवाई, दुकान, नाई, ब्यूटी पार्लर, धोबी, दर्जी, सब्जी दुकान (भूतल पर प्रत्येक हेतु 15 वर्गमीटर क्षेत्रफल के साथ)

झूला घर एवं डे केयर सेंटर

भूतल पर 50 वर्गमीटर तक के क्षेत्रफल के साथ ।

आवासीय प्लेट

आवास, व्यवसायिक गतिविधि (आवासीय भूखण्ड अनुसार)

आवास सह कार्य भूखण्ड

आवास, भूतल को फुटकर दुकानों के कार्य क्षेत्र के रूप में उपयोग में लिया जा सकता है, गृह उद्योग एवं व्यक्तिगत दुकान ।

छात्रावास, अतिथि गृह, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह

छात्रावास, अतिथि गृह, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह, निगरानी कर्मचारियों के आवास (20 वर्गमीटर) व्यक्तिगत सेवा दुकान, नाई, धोबी, शीतल पेय एवं स्नेक्स (खाद्य) स्टाल (15 वर्गमीटर).

धर्मशाला

धर्मशाला, धोबी, नाई की व्यक्तिगत सेवा दुकान, शीतल पेय एवं स्नेक्स (खाद्य) बार स्टाल (15 वर्गमीटर तक)

बारात घर

बारात घर, शीतल पेय एवं स्नेक्स (खाद्य) (15 वर्गमीटर तक)

रात्रि आश्रय

रात्रि आश्रय

फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान

फुटकर दुकान, मरम्मत दुकान एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान

वेडिंग बूथ

वितरण बुथ (वेडिंग बूथ)



सुविधाजनक दुकानें

फुटकर, मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपाहार गृह, क्लीनिक

स्थानीय दुकानें

फुटकर, मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, वाणिज्यिक कार्यालय, म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के परिशिष्ट में उल्लेखित वाणिज्यिक क्षेत्र में उल्लेखित उद्योग, उपचार गृह, प्रयोगशाला, क्लीनिक एवं पॉली क्लीनिक, उपाहार गृह, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, डाकघर एवं बैंक विकास काउन्टर, नर्सिंग होम एवं अतिथिगृह।

साप्ताहिक बाजार

साप्ताहिक बाजार, अनौपचारिक फुटकर व्यवसाय, शीतल पेय, स्नेक्स स्टॉल (सभी संरचनाएँ गतियमान या अस्थायी) स्वरूप होगी एवं सप्ताह में केवल एक दिवस।

थोक व्यापार

थोक दुकान, गोदाम एवं भण्डारण, वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 25 प्रतिशत तक प्रतिबंधित)

भण्डारण, गोदाम एवं भण्डारगृह

भण्डारण, गोदाम एवं भंडारगृह, निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक), थोक आउटलेट्स, प्रशासकीय एवं विक्रय कार्यालय।

शीतगृह

शीतगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय।

गैस गोदाम

गैस गोदाम, निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक), केयर टेकर कार्यालय।

तेल डिपो

तेल एवं गैस डिपो, आवासीय इकाई (निगरानी एवं रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), प्रशासकीय कार्यालय।

कबाड़खाना

कबाड़खाना, निगरानी आवास, विक्रय कार्यालय।

वाणिज्यिक कार्यालय

वाणिज्यिक कार्यालय, फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपाहार गृह, बैंक, डाक एवं तार घर।

बैंक

बैंक, प्रबंधक आवास (20 वर्गमीटर तक), एवं निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) वाणिज्यिक कार्यालय, अल्पाहार गृह, ए.टी.एम.।



मोटर गैरेज एवं कर्मशाला

मोटर गैरेज एवं कर्मशाला, फुटकर दुकान (कलपुर्जे) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल ।

छविगृह

छविगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, फुटकर दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 20 प्रतिशत तक)

पेट्रोल पम्प

पेट्रोल पंप

पेट्रोल पंप (सेवा-सुविधाओं सहित)

पेट्रोल पम्प, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, ऑटो मोबाईल रिपेयर शॉप, ए.टी.एम., शौचालय ।

रेस्टोरेंट (उपाहार गृह)

उपाहार गृह, ए.टी.एम. ।

होटल

होटल, फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत तक प्रतिबंधित)

मोटल

मोटल ।

सेवा केन्द्र

फुटकर, मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, सेवा केन्द्रों में मान्य उद्योग जैसा कि पृथक से दिया गया है, गैस गोदाम, वाणिज्यिक कार्यालय ।

हल्के औद्योगिक भूखण्ड

हल्की उद्योग इकाई – म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 की सूची अनुसार, प्रशासकीय कार्यालय, विक्रय केन्द्र, निगरानी एवं पर्यवेक्षण हेतु तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर से जो भी कम हो, तक के आवासीय प्लेट (निगरानी हेतु)

पार्क (उद्यान)

पार्क, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल (एक हेक्टेयर या अधिक क्षेत्रफल के उद्यान हेतु)

खेल मैदान

खेल मैदान ।

आउटडोर स्टेडियम, इन्डोर स्टेडियम एवं थ्रूटिंग रेन्ज

स्टेडियम, स्थानीय शासन कार्यालय (रख-रखाव), निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) आवासीय प्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), फुटकर दुकान, उपाहार गृह (रेस्टोरेंट) ।



आंतरिक खेल हॉल

आंतरिक खेल हॉल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।

तरण पुष्कर

तरण पुष्कर, निगरानी / रख-रखाव कर्मचारी आवास, उपाहारगृह।

आमोद-प्रमोद क्लब

आमोद-प्रमोद क्लब, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों हेतु), तरण पुष्कर, आंतरिक एवं बाह्य खेल सुविधाएँ।

ऐतिहासिक स्मारक

ऐतिहासिक स्मारक एवं स्मारक से संलग्न खुला क्षेत्र, अहाते के भीतर।

वनस्पति उद्यान, पक्षी अभ्यारण्य एवं जीव उद्यान

वनस्पति एवं जीव उद्यान, पक्षी अभ्यारण्य, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) फुटकर दुकान, उपाहार गृह।

पिकनिक हट

पिकनिक हट।

उड्डयन क्लब

उड्डयन क्लब एवं संबंधित आमोद-प्रमोद गतिविधियाँ।

माल एवं बुकिंग कार्यालय

माल एवं बुकिंग कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)।

रेल माल गोदाम

रेल माल गोदाम, देख-रेख कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)।

रेल बुकिंग कार्यालय एवं सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय

रेल तथा सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय भंडारण।

पार्किंग (वाहन विराम)

पार्किंग (वाहन विराम)।

टेक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्टेण्ड

टेक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्टेण्ड।

बस टर्मिनल

बस डिपो, कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, प्रशासकीय कार्यालय।



बस डिपो

बस डिपो, कार्यशाला, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), हल्के पेय एवं स्नेक्स स्टाल, प्रशासकीय कार्यालय।

सार्वजनिक सुविधा परिसर

ओव्हर हेड टैंक, भू-गर्भीय टैंक, आक्सीडेशन पॉण्ड्स, सेप्टिक टैंक, जल-मल पंपिंग स्टेशन, सार्वजनिक शौचालय, एवं मूत्रालय, विद्युत उपकेन्द्र, ढलाव एवं कचरादानी, धोबीघाट।

केन्द्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन के कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय

केन्द्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), औषधि की फुटकर दुकान, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, कन्ज्यूमर स्टोर, (भूतल पर 15 वर्गमीटर तक प्रत्येक दुकान हेतु) अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर, डाकघर विस्तार काउन्टर।

न्यायालय

न्यायालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, स्टेशनरी एवं औषधि की फुटकर दुकानें (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक), ग्रंथालय, प्रशासकीय कार्यालय, बैंक, डाक व तारघर, पुलिस चौकी, अधिवक्ताओं के कक्ष।

चिकित्सालय

चिकित्सालय, आवासीय इकाई (कर्मचारियों एवं सेवा व्यक्तियों हेतु), संस्थागत छात्रावास, चिकित्सा महाविद्यालय, फुटकर दुकान, कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी।

स्वास्थ्य केन्द्र एवं नर्सिंग होम

स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, निगरानी आवास (प्रत्येक 20 वर्गमीटर तक), औषधि दुकान (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक)

औषधालय

औषधालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।

क्लीनिक

क्लीनिक / चिकित्सा केन्द्र।

उपचार प्रयोगशाला

उपचार प्रयोगशाला, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।

स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा

स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, औषधालय, अल्पाहार ग्रह।



क्रेच एवं डे केयर केन्द्र (झूलाघर एवं दिन केयर केन्द्र)

क्रेच एवं डे केयर केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)

नर्सरी एवं किंडर गार्टन विद्यालय

नर्सरी एवं किंडर गार्टन विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)

प्राथमिक विद्यालय

प्राथमिक विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), पुस्तकें एवं स्टेशनरी दुकान (15 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।

उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय

उच्चतर माध्यमिक, सीनियर उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), पुस्तकें एवं स्टेशनरी दुकान, औषधि दुकान (15 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउंटर, सभागृह, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, डाकघर काउन्टर सुविधा।

एकीकृत आवासीय विद्यालय एवं महाविद्यालय (व्यावसायिक महाविद्यालय सहित)

विद्यालय एवं महाविद्यालय, आवासीय फ्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु), संस्थागत छात्रावास, 15 वर्गमीटर प्रत्येक तक की फुटकर दुकानें, कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तक एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी (अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर, सभागृह, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, खेल मैदान, डाकघर काउन्टर सुविधा)

व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान

व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) छात्रावास, (केवल शासकीय केन्द्रों के प्रकरणों में), पुस्तकें एवं स्टेशनरी, दुकाने (15 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, ग्रंथालय।

सामाजिक कल्याण केन्द्र

सामाजिक कल्याण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय फ्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर, ग्रंथालय, डाकघर, काउन्टर सुविधा।

ग्रंथालय

ग्रंथालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, प्रदर्शनी एवं कला वीथिका, सभागृह।

तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र

तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों हेतु), पुस्तकें एवं स्टेशनरी तथा औषधि दुकान (15 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर, सभागृह, डाकघर काउन्टर सुविधा।



वाणिज्यिक एवं सचिव स्तरीय प्रशिक्षण केन्द्र

वाणिज्यिक एवं अनुसचिवीय / सचिव स्तरीय प्रशिक्षण केन्द्र निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह ।

संगीत, नृत्य एवं नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र

संगीत, नृत्य एवं नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह, सभागृह ।

खेल प्रशिक्षण केन्द्र

खेल प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय फ्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु), फुटकर दुकानें (कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय), छात्रावास, बैंक, डाकघर, अल्पाहार गृह एवं आउटडोर स्टेडियम, तरण पुष्कर, खेल मैदान ।

मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र

मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल ।

बाल यातायात पार्क

बाल यातायात पार्क, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, संग्रहालय, सभागृह ।

संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं कलावीथिका, सभागृह एवं खुला रंगमंच

संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं कलावीथिका, सभागृह एवं खुला रंगमंच, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह ।

सामुदायिक हाल

सामुदायिक हाल, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल ।

मेला मैदान

मेला मैदान, आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों हेतु), प्रदर्शनी केन्द्र (अस्थायी स्वरूप में), उपाहार गृह, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, पुलिस पोस्ट, अग्निशमन केन्द्र, बैंक विस्तार काउन्टर सुविधा, डाकघर काउन्टर सुविधा ।

सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र

सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर सुविधा, सभागृह (500 व्यक्तियों की बैठने की क्षमता तक), ग्रंथालय, प्रदर्शनी एवं कलावीथिका ।

सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान

सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, उपाहार गृह, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर सुविधा, सभागृह, ग्रंथालय, नृत्य संगीत एवं नाट्य प्रशिक्षण, संग्रहालय, प्रदर्शनी एवं कला वीथिका ।



सुधारगृह एवं अनाथालय

सुधारगृह एवं अनाथालय, आवासीय फ्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) छात्रावास, व्यक्तिगत सेवा दुकान (15 वर्गमीटर तक)

धार्मिक परिसर/ भवन

मंदिर, मस्जिद, चर्च, गुरुद्वारा, यहूदियों का देवालय, आश्रम, स्नानाघाट, गौशाला, दरगाह, धर्मार्थ औषधालय एवं ग्रंथालय।

एकाग्रता/योग केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र

योग / एकाग्रता केन्द्र आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।

पुलिस चौकी

पुलिस चौकी, आवश्यक कर्मचारी आवास।

जिला पुलिस कार्यालय एवं नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक केन्द्र

जिला पुलिस कार्यालय तथा नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक केन्द्र, आवासीय फ्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास, खेल मैदान।

फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला

फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला।

जेल

जेल एवं आवश्यक आवास (कर्मचारियों के लिए)।

अग्निशमन केन्द्र

अग्निशमन केन्द्र, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों के लिए), छात्रावास (कर्मचारियों के लिए), सेवा कर्मशाला।

डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर

डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह।

दूरभाष केन्द्र

दूरभाष केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह, छात्रावास, ग्रंथालय।

दूर संचार केन्द्र

दूर संचार केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह।

दूर संचार केन्द्र तथा वैधशाला एवं जलवायु कार्यालय

दूरसंचार एवं उपग्रह केन्द्र तथा वैधशाला एवं जलवायु कार्यालय, आवासीय प्रकोष्ठ (रख-रखाव कर्मचारियों के लिए) अल्पाहार गृह, अनुसंधान प्रयोगशाला।



कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सिमेट्री एवं विद्युत दाहगृह

कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सिमेट्री एवं विद्युत दाहगृह, लकड़ी, फूल एवं संबंधित सामग्री की फुटकर दुकानें, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)।

बाग (ओरचर्ड)

बाग, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) सभी संरचनाएँ अस्थायी स्वरूप की होगी।

नर्सरी

नर्सरी, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) सभी संरचनाएँ अस्थायी स्वरूप की होगी।

वन

वन।

डेयरी फार्म

डेयरी फार्म, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनाएँ अस्थायी स्वरूप की होंगी।

मुर्गीपालन फार्म

मुर्गी पालन फार्म, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनाएँ अस्थायी स्वरूप की होंगी।

4.15 वन आवास

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य क्षेत्र में कृषिक के निजी रहवास हेतु निर्मित क्षेत्र एवं कृषि फार्म संबंधी अन्य गतिविधियां आच्छादित क्षेत्र आदि वन आवास के अंतर्गत निम्नानुसार प्रस्तावित किया जाता है। इसके मापदण्ड निम्नानुसार होंगे –

1. भूखण्ड का न्यूनतम आकार 4045 वर्गमीटर होगा।
2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 0.10 अनुज्ञेय होगा।
3. ढलुआ छत सहित संरचना (निर्माण) की अधिकतम ऊंचाई 6.5 मीटर होगी।
4. वन आवास के भूखण्ड न्यूनतम 200 जीवित वृक्ष प्रति 4045 वर्गमीटर प्राधिकारी को भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन करने के पूर्व आवेदक द्वारा वृक्षारोपण कराना होगा। जिनका विकास एवं संरक्षण का दायित्व आवेदक का होगा।
5. वन आवास केवल उसी भूमि पर अनेज्ञय होगा जिसके लिए सार्वजनिक मार्ग (सड़क) द्वारा पहुंच मार्ग उपलब्ध हो अथवा या क्षेत्र का अभिन्यास संचालक द्वारा अनुमोदित हो।
6. वन आवास में सभी ओर से न्यूनतम 10 मीटर खुला क्षेत्र होगा। अन्य शर्तें निम्नानुसार हैं –

- अ. आवासीय/आच्छादित भवन का अग्र भाग वन आवास बाड़ से कम से कम सेटबेक 15 मीटर रहेगा ।
- ब. यदि वन आवास पक्की सड़क पर स्थित हो तो ऐसी दशा में बाड़ से 22 मीटर का सेटबेक रखा जावेगा तथा ग्रामीण सड़क पर वन आवास हो तो ऐसी दशा में ऐसे मार्ग के मध्य से 30 मीटर जगह खुली रखी जावे ।
- स. वन आवास यदि राष्ट्रीय मार्ग पर स्थित हो तो राष्ट्रीय मार्ग की सीमांत रेखा से 90 मीटर तक कोई निर्माण नहीं होगा ।
- द. जिन क्षेत्रों की ढलान जलाशय, नदी, पेयजल स्रोत, जल संग्रहण एवं जल वितरण केन्द्र की ओर हो, वहां उक्त से 5 मीटर तक वन आवास प्रतिबंधित रहेंगे । यही शर्त प्राकृतिक ढलानों पर स्थित भूमि के लिए भी लागू मानी जावेगी ।
- इ. वन आवास के लिए पहुंच मार्ग कम से कम 13 मीटर का रहेगा किन्तु जब एक ही पहुंच मार्ग एक से अधिक वन आवास के लिए उपयोग में हो तो पहुंच मार्ग की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होगी । पहुंच मार्ग का निर्माण संयुक्त प्रयासीय हो सकता है ।
- फ. वन आवास में भवन/आच्छादित क्षेत्र/मार्ग आदि की संरचना तथा आवश्यकतानुसार समन्वित योजना नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा तैयार/ अनुमोदित की जावेगी ।
- ग. किसी भी कृषि भूमि का भू-स्वामी, उक्त मापदण्डों के अनुरूप वन आवास के रूप में विकसित करने के पूर्व नगर तथा ग्राम निवेश से अनुज्ञा प्राप्त करेगा ।

4.16 विकास/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 मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के प्रावधानुसार निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्न की जाना आवश्यक होगी-

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के अंतर्गत नियम 17 के अंतर्गत निर्धारित अनुज्ञा प्रपत्र में अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रस्तुत करना चाहिए ।

1. स्वामित्व संबंधी प्रमाण, खसरा पंचशाला, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण ।
2. भूमि का विवरण स्थान के साथ सड़क /सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमाएँ ।
3. खसरा मानचित्र मूल्य जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हो, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हो, प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जावे ।
4. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित ।

5. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिह्नित हो, साथ ही पहुँच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन।
6. 1:500/1000/2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे—नाले, गड्ढे, पहाड़ियाँ, वृक्ष यदि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन 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 खम्बे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामन्जस्य करने हेतु आवश्यक हो।
7. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाती योजना/मानचित्र।
8. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे।
9. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/नियोजन अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिए।
10. अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना चाहिए।
11. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 की धारा 49 (3) में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करे।
12. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण योजना, जहाँ आवश्यक हो, वहाँ की यातायात/परिवहन योजना, जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होगा।

- टीपः
1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज्य शासन द्वारा समय-समय पर अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रसारित निर्देशों एवं मार्गदर्शन का कड़ाई से पालन किया जावेगा।
 2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिए।

4.17 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 की धारा 49 (3) के प्रावधानों के अनुरूप विकास योजना प्रस्ताव प्राप्ति हेतु निम्न की आवश्यकता होगी :-

1. निर्धारित प्रपत्र में आवेदन पत्र।



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



विकास योजना का क्रियान्वयन**5.0 योजना क्रियान्वयन के उद्देश्य**

रतलाम विकास योजना 2001 का क्रियान्वयन अपेक्षानुरूप न होने का मूल कारण रतलाम विकास प्राधिकरण का गठन न होना एवं विकास से संबंधित स्थानीय निकाय एवं अन्य संस्थाओं द्वारा योजनाकाल की समयबद्धता के परे अन्य कार्य करना है । जिसके फलस्वरूप जन-साधारण से संबंधित मूलभूत अधोसंरचना का विकास प्रस्ताव अनुरूप नहीं हो सका । योजना क्रियान्वयन का ठोस प्रयास न केवल नगरीय विकास बल्कि नगरीय जीवन स्तर के उन्नयन एवं आर्थिक विकास हेतु अति आवश्यक है जिसके सफल क्रियान्वयन हेतु समयबद्ध नीति अनुसार अमलीकरण आवश्यक है ।

उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखकर वांछित उद्देश्यों की प्राप्ति हेतु योजना क्रियान्वयन नीति के अंतर्गत निम्नानुसार प्राथमिकता निर्धारित है ।

1. भूमि का कुशलतम उपयोग ।
2. विकसित भू-खण्ड एवं निर्मित आवास उपलब्ध कराना ।
3. अधोसंरचना और सेवाओं का संवर्धन एवं विकास ।
4. सहभागिता आधारित भूमि प्रदाय तथा अधोसंरचना विकास प्रस्ताव ।
5. प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण एवं संवर्धन ।
6. सांस्कृतिक धरोहर क्षेत्रों का उद्धारण, संरक्षण एवं संवर्धन ।

5.1 विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना 2021 के क्रियान्वयन पर रूपये 89948.60 लाख का व्यय आंकलित है, जिसका विवरण निम्न सारणी में दिया गया है –



रतलाम : योजना क्रियान्वयन की लागत (2021)

5-सा-1

(क्षेत्र हेक्टर में तथा रूपये लाखों में)

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्र			भूमि अर्जन प्रति हेक्टर रूपये 2 लाख की दर से	अर्जित की गई भूमि से 60 प्रतिशत भूमि पर विकास व्यय			कुल लागत रूपये (6+9)
		प्रस्तावित	वर्तमान	शेष भूमि जो अर्जित करना है		क्षेत्र	विकास दर (रूपये)	लागत (रूपये)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	आवासीय	2235.00	807.32	1427.68	2855.36	856.60	50.00	41830.00	45685.76
2.	वाणिज्यिक	210.00	65.65	144.35	288.70	86.61	80.00	6928.80	7217.50
3.	औद्योगिक	500.00	184.00	316.00	632.00	189.60	80.00	15168.00	15800.00
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	222.00	142.43	79.57	159.14	47.74	55.00	2625.80	2784.94
5.	आमोद-प्रमोद	430.00	28.80	401.20	802.40	240.72	25.00	6018.00	6820.40
6.	यातायात एवं परिवहन	600.00	355.00	245.00	490.00	147.00	50.00	7350.00	7840.00
7.	रेल्वे ओवर ब्रिज	4 No.	-	4 No.	-	4 No.	500.000	2000.00	2000.00
8.	गंदी बस्ती सुधार	17 No.	-	-	-	-	-	1700.00	1700.00
9.	क्षति पूर्ति	-	-	-	एक मुश्त	-	एक मुश्त	100.00	100.00
	योग-	4197.00	1583.20	2613.80	5227.60	1568.27	-	84721.00	89948.60

5.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है । निम्नलिखित उद्देश्यों की प्राप्ति हेतु योजना क्रियान्वयन नीति निर्धारित की जाएगी -

1. प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू-स्वरूप ।
2. सांस्कृतिक धरोहरों के क्षेत्रों का संरक्षण ।
3. भूमि का कुशलतम उपयोग ।
4. अधोसंरचना और सेवाओं की उपलब्धता/संधारण ।
5. भूमि प्रदाय तथा अधोसंरचना विकास में सहभागिता का प्रस्ताव ।
6. समाज के कमजोर वर्गों हेतु आवास प्रदान करना ।

उपरोक्त उद्देश्यों का क्रियान्वयन निम्न क्षेत्रों में किया जाना प्रस्तावित है -

(अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम ।



- (ब) नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम ।
- (स) राज्य आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के अंतर्गत भूमि विकास ।
7. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन-पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जायेगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय संस्था को विकास हेतु उपलब्ध हो सके ।
 8. आवासीय परिक्षेत्रों में चिकित्सा एवं इलेक्ट्रानिक व्यवसाय से संबंधित उपक्रम विद्युत शक्ति की सीमा से मुक्त होंगे ।
 9. प्रत्येक अभिन्यास के खुले क्षेत्र में प्रत्येक 100 आवासीय इकाइयों के लिए एक बालवाड़ी, एक झूलाघर हेतु, आरक्षित रखना होगा । इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 20x20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा, जहां से स्थानीय संस्थायें सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सकें, जिससे कि पर्यावरण पर दुष्प्रभाव न पड़े ।
 10. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भू-खण्ड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम-53 (1) एवं (2) के अनुसार एवं खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो, नियंत्रित होगा ।

5.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

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

अन्य पर्यावरण समस्याएं, जैसे नगरीय अपशिष्ट के उपचार, निराकरण, इसके पुनर्चक्रीकरण एवं नगर विस्तार के परिपेक्ष्य में जनसंख्या के व्यवस्थापन से उत्पन्न आर्थिक एवं सामाजिक समस्याओं से संबंधित है ।

5.3.1 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व

उपरोक्त संवेदनशील बिन्दु के परिपेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय हैं —

1. जल स्रोतों में जल-मल के प्रवाह को रोकने हेतु प्रभावी कदम ।
2. जल फैलाव क्षेत्रों में "स्टापडेम" द्वारा भूमि क्षरण को रोकना एवं इस क्षेत्र में कृषि हेतु उर्वरक उपयोग निषेध ।
3. निस्तारी एवं जल गुणवत्ता का स्वतंत्र पर्यवेक्षण ।
4. सभी जल स्रोतों 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 उद्देश्यों की पूर्ति हेतु होगा –

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

नगर अधोसंरचना और सेवा कार्यक्रम के प्रमुख तत्व

1. नियंत्रित विकास
2. अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन
3. एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना ।
4. विकास नियमन हेतु व्यापक दृष्टिकोण ।
5. समयबद्ध विकास अनुज्ञा प्रक्रिया हेतु तंत्र उपलब्ध कराना ।

5.4.1 नियंत्रित विकास

विकास कार्यक्रमों में भू-स्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जाएगा । यहां समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी । सार्वजनिक संस्थाएँ, प्रमुख सेवाएँ, तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होंगी । परिसीमन विकास, आवास एवं पर्यावास नीति 2007 में उल्लेखित विकास संस्थाओं द्वारा किया जायेगा । इस प्रकार विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आवंटन, परिसीमन, अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल राज्य आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के परिपेक्ष्य में गृह निर्माण संस्थाओं को आवास संघों एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा दिया जाएगा । उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी ।

5.4.2 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 अनुपातिक एवं साम्य के आधार पर भूमि अंशदान करने हेतु अधोसंरचना भूमि बैंक की स्थापना प्रस्तावित है । नगर के मुख्य मार्गों एवं सार्वजनिक खुले क्षेत्रों हेतु अधोसंरचना विकास बैंक में भूमि के अंशदान को प्रोत्साहन स्वरूप छूट या लाभ राज्य शासन के सहयोग से प्रदत्त किया जाना प्रस्तावित है ।



5.4.3 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 जायेगा, जिससे पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम सामने आ सकेगा । मूलतः यह कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिए जाने वाले क्षेत्रों के लिए विकास कार्यक्रम होगा, जो कंडिका 5.6 के संदर्भ में रहेगा ।

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

योजना क्रियान्वयन हेतु समन्वित तंत्र तैयार करने की आवश्यकता है । नगर विकास में निवेश के अंतर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना उपयुक्त होगा । इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उस वर्ष विशेष के लिए उपलब्ध बजट एवं अन्य स्रोतों से 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 है –

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

5.4.4 विकास नियमन हेतु व्यापक दृष्टिकोण

नगरीय भूमि के अधिकतम सक्षम उपयोग के साथ-साथ आधुनिक भूमि उपयोग प्रबंधन की नीतियों को अंगीकृत करने की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए यह आवश्यक है कि विकास



नियमनों को पुनर्भाषित किया जाये । भारतीय जीवन शैली के अनुरूप विकास को नियंत्रित एवं निर्देशित करने के उद्देश्य से अध्याय 4 में विकास नियमन वर्णित किए गए हैं ।

5.5 योजना एवं कार्यक्रम

- (अ) आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन करने के लिए दो चरणों में प्रावधान है । प्रथम चरण सन् 2014 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय चरण 2014 से 2021 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा ।
- (ब) योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधन गतिशीलता का सहभागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है ।
- (स) योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिए नीति को सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी । इन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जाएगा ।
1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना ।
 2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारण करना, जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सके ।
 3. भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं को साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी भूमि विकास कार्यक्रम की नीतियां तैयार करना ।
 4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ-साथ लगभग 5 से 10 हेक्टेयर आकार के अर्द्धविकसित भू-खण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्त रूप देना ।
 5. योजना के दोनों चरणों में आवश्यक जलापूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्रोत का विकास ।
 6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु अधोसंरचना, पावर ग्रिड एवं जल निकास व्यवस्था का विकास ।
 7. भूमि विकास कार्यक्रम, नगरीय विकास परियोजनायें साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनुज्ञा प्रणाली तैयार करना चाहिए ।
 8. एक विशेष परिणाम मूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है ताकि निवेश इकाईयों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधनों में गतिशीलता लाई जा सके ।

9. मुख्य जल स्रोत में वृद्धि एवं ऊर्जा वितरण केन्द्रों की स्थापना ।

5.5.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशन सिद्धांत निम्नानुसार हैं –

- यह सुनिश्चित करना कि उपलब्धता में कमी तथा उपयुक्त अधोसंरचना में कमी के कारण विकास अवरुद्ध न हो ।
- उपलब्ध व्यपवर्तित नगरीय भूमि का पूरी तरह उपयोग करना ।
- बिखरे हुए नगरीय विकास के लिए पहुंच मार्ग उपलब्ध करना ।
- अर्द्धविकसित एवं अविकसित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन ।
- भू-स्वामियों, सामाजिक 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

1. 110.08 हेक्टर नवीन आवासीय क्षेत्र का विकास ।
2. यातायात नगर एवं सैलाना मार्ग पर प्रस्तावित बस स्टैण्ड के सामने वाणिज्यिक केन्द्र का विकास ।
3. सामान्य, उद्योग हेतु विकास
4. खेल परिसर एवं बरबड़ तालाब उद्यान का विकास ।
5. निवेश इकाई क्रमांक-5 में सार्वजनिक, अर्द्ध सार्वजनिक अंतर्गत हेतु भूमि का विकास ।
6. इंदौर मार्ग पर नवीन बस स्टैण्ड, आर.आर.1 मुख्य मार्ग एवं अन्य 20 किलोमीटर नवीन मार्गों का विकास तथा ओव्हरब्रिज-1 का निर्माण ।
7. मध्य क्षेत्र स्थित 8 गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार एवं उन्नयन ।

5.6.1 प्रथम चरण लागत

विकास योजना के प्रथम चरण में चयनित घटकों के क्रियान्वयन द्वारा नगर के विभिन्न क्षेत्रों में भूमि उपयोग के अंतर्गत लगभग 426.66 हेक्टर भूमि अधिग्रहित कर विकसित किया जाना प्रस्तावित है । प्रस्तावित क्रियान्वयन प्रक्रिया के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण की लागत सहित क्षेत्र की वर्तमान विकास दर के अनुसार प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत लगभग 15699.66 लाख होगी ।

विकास योजना प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत का विस्तृत विवरण आगामी सारणी में दिया गया है –



रतलाम : प्रथम चरण क्रियाव्ययन लागत

5-सा-2

क्र.	कार्य का विवरण	भू-अर्जन का भौतिक लक्ष्य		अर्जित भूमि के 60 प्रतिशत क्षेत्र का विकास व्यय			कुल लागत (रु. लाख में (4+7))
		हेक्टर में	भू-अर्जन व्यय (रु. लाख में)	क्षेत्रफल (हेक्टर)	विकास दर (रु. लाख प्रति हेक्टर)	लागत (रु. लाख में)	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	110.08	220.00	66.00	50.00	3300.00	3520.00
2.	वाणिज्यिक	53.00	106.00	31.80	80.00	2544.00	2650.00
3.	औद्योगिक	60.00	120.00	36.00	80.00	2880.00	3000.00
4.	सार्वजनिक अर्धसार्वजनिक	25.00	50.00	15.00	55.00	825.00	875.00
5.	आमोद-प्रमोद	92.00	184.00	55.20	25.00	1380.00	1564.00
6.	यातायात एवं परिवहन						
	(अ) बस स्टैण्ड	12.00	24.00	7.20	80.00	360.00	384.00
	(ब) मार्ग						
	(i) वृत्तीय मार्ग 8 कि.मी. 30 मीटर	48.00	96.00	28.80	50.00	1440.00	1536.00
	(ii) मुख्य मार्ग 6.0 कि.मी. 30 मीटर	18.00	36.00	10.80	50.00	540.00	576.00
	(iii) खण्ड स्तरीय मार्ग 1.7 कि.मी., 24 मीटर	4.08	8.16	2.45	50.00	122.50	130.66
	(iv) उपखण्ड स्तरीय मार्ग 2.5 कि.मी. 18 मीटर	4.50	9.00	2.70	50.00	135.00	144.00
	(स) ओव्हर ब्रिज	1 No.	-	-	1 मुश्त	500.00	500.00
7.	गंदी बस्तियों का सुधार	8 No.	-	-	1 मुश्त	800.00	800.00
8.	क्षतिपूर्ति	-	1 मुश्त	-	1 मुश्त	20.00	20.00
	योग-	426.66	853.16	255.95	-	14846.50	15699.66

5.6.2 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 हैं जिसके परिणामस्वरूप संसाधन का अपव्यय होता है अन्यथा नियोजन में निवेश के एकीकृत दृष्टिकोण के माध्यम से गतिशील व्यवस्था की जा सकती थी। नगरीय भूमि स्वयं में एक महत्वपूर्ण संसाधन है। वर्तमान में भूमि का उपयोग कर नगर विकास में निवेश के प्रयास तदर्थ एवं पृथक-पृथक रहे हैं, जिसमें



उपलब्ध बहुल अवसरों एवं क्षमता को रतलाम जैसे नगर के लिए नगरीय वृद्धि एवं नगरीकरण से परिप्रेक्ष्य में कार्यरत भूमि बाजार को नियंत्रित करते हुए गतिशीलता दी जा सकती है। स्थानीय राजस्व को सूचित करने के लिए एक निश्चित तंत्र की आवश्यकता है जो कि नगर में कार्यरत नगर भूमि बाजार को नियंत्रित करने में मदद कर सकती है। इस संसाधन गतिशीलता के लिए संभावित निम्न उपाय हो सकते हैं।

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

5.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

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

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

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

- (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 को क्रियान्वयन।

विकास योजना की सफलता, विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रमों के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करता है। यह योजना क्रियान्वयन एवं पुनर्विलोकन के साथ-साथ विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरान्त तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित तंत्र की स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करता है।

5.8 नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का दायित्व मूलतः रतलाम नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी का होगा। अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थायें एवं विभाग भी सहभागी होंगे। अतः अन्य क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ-3/130/32/97 दिनांक 20.1.98 एवं संशोधन आदेश क्रमांक एफ-3/55/32/98 दिनांक 12.8.1998 द्वारा जिला कलेक्टर की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है, जो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश के आदेश क्रमांक 2876 दिनांक 15.5.98 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी। रतलाम नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के गठन होने तक यह दायित्व नगर पालिक निगम रतलाम वहन करेगा।

5.8.1 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

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

5.9 योजना की व्याख्या

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

- (1) विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना प्रतिवेदन में उल्लेखित विषय वस्तु के साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है।
- (2) परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग, सारणी एवं विकास नियमन 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, गतिविधियाँ जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (मेजर लेण्ड यूज जोन) में परिभाषित नहीं हैं, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जावेगी किन्तु जो स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग सूची में शामिल हैं, वे भू उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आवेंगे।
- (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 जायेगा।
- (5) आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के क्रियान्वयन हेतु शासन द्वारा जारी आदेशों निर्देशों का पालन करना अनिवार्य होगा।



नियम-17

किसी भवन के विकास, निर्माण पुनर्निर्माण अथवा उसके किसी भाग में परिवर्तन करने के लिए
प्रथम आवेदन पत्र का प्रारूप

प्रति,

महोदय,

मैं, एतद्वारा यह सूचना देता हूँ कि मैं नगर मोहल्ला, बाजार सड़क
बस्ती मार्ग में भवन क्रमांक अथवा प्लॉट क्रमांक में
पर तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 17 के के अनुसार विकास निर्माण पुनर्निर्माण अथवा
परिवर्तन करना चाहता हूँ और मैं इसके साथ मेरे तथा वास्तुविद इंजीनियर पर्यवेक्षक नगर निवेशक,
अनुज्ञापित क्रमांक (नाम स्पष्ट अक्षरों में) जो उस निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण करेगा, द्वारा समुचित रूप से
हस्ताक्षरित निम्नलिखित रेखांक और विशिष्ट विवरण चार प्रतियों में अग्रेषित करता हूँ :-

- 1 मुख्य रेखांक
- 2 स्थल रेखांक
- 3 उप विभाग – अभिन्यास योजना
- 4 भवन नक्शे
- 5 सेवा आयोजना
- 6 विशिष्टियां सामान्य तथा विस्तृत
- 7 स्वामित्व संबंधी हक

मैं निवेदन करता हूँ कि विकास निर्माण को अनुमोदित किया जाय और मुझे कार्य निष्पादित करने की अनुमति प्रदान की जाय।

स्वामी के हस्ताक्षर
स्वामी का नाम
(स्पष्ट अक्षरों में)
स्वामी का पता

तारीख

प्राधिकारी द्वारा सीधे उपयोग के लिए रूपरेखा तैयार की जा सकती है।



(नियम 49(3) देखिये)

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्ररूप

प्रति,

प्राधिकारी _____

मध्यप्रदेश

महोदय,

मैं एतद् द्वारा नगर _____ मोहल्ला/बाजार_____ बस्ती/कालोनी/गली
_____ भूखण्ड क्रमांक _____ खसरा क्रमांक _____ की भूमि के विकास/
पुनर्विकास करने का इच्छुक हूँ । क्षेत्र से संबंधित विकास योजना/ परिक्षेत्रिक विकास योजना से
संबंधित प्रस्ताव ऊपर उल्लेखित भूमि के लिए उपखंड आयोजना तैयार करने के लिए उपलब्ध
किये जा सकेंगे । विकास योजना/ परिक्षेत्रिक विकास योजना संबंधी प्रस्तावों को प्राप्त करने के
लिए आवश्यक भुगतान किया जा चुका है तथा रसीद की अभिप्रमाणित प्रति संलग्न है ।

भू-स्वामी के हस्ताक्षर

भू-स्वामी का नाम _____

(स्पष्ट अक्षरों में)

भूस्वामी का पता

स्थान _____

दिनांक _____

नाम— नगर/नगर निगम/नगर पालिका/विकास प्राधिकरण/ नगर निवेश अधिकारी



मध्यप्रदेश राजपत्र भाग - 2 दिनांक 01.01.1974 में प्रकाशित

मध्यप्रदेश शासन
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग
अधिसूचना

भोपाल दिनांक 22 नवम्बर 1973

क्रमांक 2957/1-90/33/73 मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13 (1) के अधीन, मध्यप्रदेश शासन द्वारा उपरोक्त रतलाम नगर के लिये निवेश क्षेत्र का गठन कर उसकी सीमायें निम्नानुसार परिनिश्चित की गई हैं :-

अनुसूची

रतलाम निवेश क्षेत्र की सीमायें

1. उत्तर - बंजली, सेजावता, घटला, बोरवना, दोसीगॉव, राजगढ़ एवं बडबड ग्राम की उत्तरी सीमा तक
2. पश्चिम - बिरियाखेड़ी, खेतलपुर एवं सागोद ग्राम की पश्चिमी सीमा तक।
3. दक्षिण - भेरूगढ़, दिलीप नगर, करमदी एवं सलाखेड़ी ग्राम की दक्षिणी सीमा तक।
4. पूर्वी - सनावदा, हापूखेड़ी, सुराखेड़ी, भाटखेड़ी, बाजनखेड़ा एवं भटूनी ग्राम की पूर्वी सीमा तक।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार

हस्ता/-
(एस.सी. जैन)
उप सचिव
मध्य प्रदेश शासन
नगर एवं ग्रामीण नियोजन



रतलाम नगर हेतु भूमि के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र अंगीकृत करने की सूचना

अधिसूचना

जनता की सामान्य जानकारी हेतु यह सूचना दी जाती है कि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 15(3) के अंतर्गत रतलाम नगर के निम्नलिखित अनुसूची में दर्शाये निवेश क्षेत्र हेतु भूमि के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र संचालक नगर एवं ग्रामीण नियोजन, मध्यप्रदेश द्वारा अंगीकृत किये जा चुके हैं। इस अधिसूचना की प्रतिलिपि उपरोक्त अधिनियम की धारा 15(3) के अधीन म.प्र. राजपत्र में प्रकाशित करने हेतु भेजी जा रही है तथा यह इस बात का निश्चयात्मक साक्ष्य होगा कि मानचित्र सम्यक रूप से तैयार तथा अंगीकृत कर लिया गया है।

अनुसूची

रतलाम निवेश क्षेत्र की सीमायें

1. उत्तर — बंजली, सेजावता, घटला, बोरवना, दोसीगाँव, राजगढ एवं बडबड ग्राम की उत्तरी सीमा तक
2. पश्चिम — बिरियाखेड़ी, खेतलपुर एवं सागोद ग्राम की पश्चिमी सीमा तक।
3. दक्षिण — भेरूगढ, दिलीप नगर, करमदी एवं सलाखेड़ी ग्राम की दक्षिणी सीमा तक।
4. पूर्वी — सनावदा, हापूखेड़ी, सुराखेड़ी, भाटखेड़ी, बाजनखेड़ा एवं भटूनी ग्राम की पूर्वी सीमा तक।

उपरोक्त अंगीकृत मानचित्र निरीक्षण हेतु निम्नलिखित स्थान पर दिनांक 19.7.1976 से 26.7.1976 तक (छुट्टी के दिनों को छोड़कर) कार्यालयीन समय में उपलब्ध रहेगा।

निरीक्षण का स्थान:-

कार्यालय सहायक संचालक,
नगर एवं ग्रामीण नियोजन
उपक्षेत्रीय कार्यालय, पैलेस मार्ग,
रतलाम

हस्ता.
(व्ही.के. जैन)
संयुक्त संचालक
नगर एवं ग्रामीण नियोजन, इन्दौर



मध्यप्रदेश राजपत्र
दिनांक 14.03.2008 में प्रकाशित
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल
भोपाल दिनांक 3 मार्च 2008

सूचना

क्र. एफ-3-23-2008 बत्तीस -- राज्य शासन मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (संशोधन 1996) की धारा 17-क (1) के अंतर्गत रतलाम विकास योजना, 2021 हेतु निम्नानुसार समिति का गठन करता है। यह समिति अधिनियम की धारा 17-क (2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगी।

अधिनियम की धारा 17-क(1) की उपधारा	पद/व्यक्ति का नाम	संस्था/पता	समिति में पद
1	2	3	4
(क)	महापौर	नगर निगम, रतलाम	सदस्य
(ख)	अध्यक्ष	जिला पंचायत, रतलाम	सदस्य
(ग)	लोकसभा सदस्य	झाबुआ-रतलाम संसदीय क्षेत्र	सदस्य
(घ)	विधायक	विधानसभा क्षेत्र रतलाम (नगर एवं ग्रामीण)	सदस्य
(ङ)	लागू नहीं	लागू नहीं	—
(च)	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, रतलाम	सदस्य
	1. सरपंच	ग्राम पंचायत बंजली (ग्राम बंजली बरगड़)	सदस्य
	2. सरपंच	ग्राम पंचायत सागौद	सदस्य
	3. सरपंच	ग्राम पंचायत सनावदा	सदस्य
	4. सरपंच	ग्राम पंचायत करमदी	सदस्य
	5. सरपंच	ग्राम पंचायत सालाखेड़ी	सदस्य
	6. सरपंच	ग्राम पंचायत सेजावता	सदस्य
	7. सरपंच	ग्राम पंचायत जड़वासा खुर्द (ग्राम बाजना खेड़ा)	सदस्य
	8. सरपंच	ग्राम पंचायत घटला (ग्राम घटला भट्टनी, बोरवना)	सदस्य
	9. सरपंच	ग्राम पंचायत नगरा (हापूखेड़ी, सुराखेड़ी, भाटखेड़ी)	सदस्य



रतलाम विकास योजना

(ज)	1. कलेक्टर	जिला रतलाम	सदस्य
	2. कार्यपालन यंत्री	लोक निर्माण विभाग, रतलाम	सदस्य
	3. कार्यपालन यंत्री	लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, रतलाम	सदस्य
	4. महाप्रबंधक	जिला उद्योग एवं व्यापार केन्द्र, रतलाम	सदस्य
	5. प्रतिनिधि	श्री डी.जी.धमणकर, इंस्टीट्यूट आफ टाउन प्लानर्स (इंडिया) 53, श्रद्धानंद मार्ग, इंदौर	सदस्य
	6. प्रतिनिधि	श्री पी.पी.अग्रवाल, इंस्टीट्यूट आफ इंजीनियर्स (इंडिया) एफई- एचआईजी-10, शिवाजी नगर, भोपाल	सदस्य
	7. प्रतिनिधि	श्री विश्वास भास्कर फड़नीस, काउंसिल आफ आर्कीटेक्ट, 109 दशहरा मैदान, उज्जैन	सदस्य
(झ)	समिति संयोजक	उप संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, उज्जैन	संयोजक

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार
हस्ता / -
(वर्षा नावलेकर)
उप सचिव



मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

आदेश

भोपाल दिनांक 20 जनवरी 1998

क्र. एफ-3/130/32/97 राज्य शासन एतद् द्वारा मध्यप्रदेश के जिन विभिन्न नगरों की विकास योजनायें अनुमोदित हैं, की विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिये निम्नानुसार "नियोजन एवं पर्यवेक्षण" समिति का गठन करता है :-

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | संभागीय मुख्यालय के नगरों हेतु संबंधित संभागायुक्त तथा जिला मुख्यालय एवं अन्य नगरों हेतु संबंधित कलेक्टर | अध्यक्ष |
| 2. | नगर तथा ग्राम निवो का संबंधित क्षेत्रीय/उपक्षेत्रीय अधिकारी | सदस्य |
| 3. | म.प्र.गृह निर्माण मंडल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 4. | संबंधित आयुक्त, नगर पालिक निगम/मुख्य कार्यपालन अधि.न.पालिका | सदस्य |
| 5. | लोक निर्माण विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 6. | लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का संबंधित अधीक्षण/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 7. | म.प्र.विद्युत मंडल का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 8. | (अ) संबंधित प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण का मुख्य कार्यपालन अधिकारी (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्थापित है) | सदस्य सचिव |
| | (ब) संबंधित आयुक्त नगर निगम/मुख्य नगर पालिका अधिकारी जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्थापित नहीं है) | सदस्य सचिव |

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से

तथा आदेशानुसार

हस्ता/-

(जी.व्ही. उपाध्याय)

उप सचिव

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग



मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

संशोधन

भोपाल दिनांक 12 अगस्त 1998

क्र. एफ-3/55/32/98 राज्य शासन एतद् द्वारा नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्रमांक एफ-3/130/32/97 दिनांक 20-1-1998 द्वारा संभागायुक्त / कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित "नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति" में निम्नानुसार आंशिक संशोधन करता है :-

(1) समिति में निम्नलिखित भी सदस्य के रूप में शामिल किये जाते हैं :-

1. सांसद, संबंधित क्षेत्र
2. अध्यक्ष, संबंधित विकास प्राधिकरण
3. अध्यक्ष, संबंधित जिला पंचायत
4. अध्यक्ष, संबंधित नगर पालिक निगम
5. अध्यक्ष, संबंधित नगर पालिका
6. अध्यक्ष, संबंधित नगर पंचायत

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार
हस्ता/-

(जी.व्ही. उपाध्याय)

उप सचिव

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग



अनुसूची - 1

परिसरों की परिभाषायें

001 आवासीय भू-खण्ड भू-खण्डीय आवास

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

002 आवासीय भू-खण्ड समूह आवास

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

003 आवासीय फ्लेट

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

004 आवासीय-सह-कार्य भू-खण्ड

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

005 आवासीय परिसर - विशेष क्षेत्र

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

006 छात्रावास (होस्टल)

दीर्घावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर ।

007 अतिथिगृह बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह

अतिथिगृह से तात्पर्य अल्पावधि हेतु शासकीय, अर्द्धशासकीय, सार्वजनिक उपक्रम एवं निजी मर्यादित संस्थाओं हेतु आवासीय परिसर ।

बोर्डिंग हाउस वह परिसर जिसमें कमरों की छात्रावासों की अपेक्षा दीर्घावधि के लिए किराये पर दिये हों ।

008 धर्मशाला एवं इसके समकक्ष

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

009 बारात घर

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



010 रैन-बसेरा (नाइट शेल्डर)

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 स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा संचालित हों ।

011 फुटकर दुकानें

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

012 मरम्मत दुकान

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

013 व्यक्तिगत सेवा दुकान

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

014 बेडिंग बूथ

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

015 सुविधाजनक दुकान केन्द्र

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

016 स्थानीय दुकान केन्द्र

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

017 साप्ताहिक बाजार/अनौपचारिक समूह इकाई

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

018 थोक व्यापार

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

019 स्टोरेज गोदाम एवं भण्डारण

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

020 कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह)

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



021 गैस गोदाम

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

022 तेल डिपो

संबंधित सुविधाओं के साथ पेट्रोलियम उत्पाद भण्डारण का परिसर ।

023 कबाड़खाना

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

024 वाणिज्यिक कार्यालय

लाभ अर्जित करने वाली संस्थाओं के कार्यालयीन उपयोग का परिसर ।

025 बैंक

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

026 मोटर गैरेज एवं कार्यशाला

वाहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर ।

027 छविगृह

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

028 पेट्रोल पंप

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

029 रेस्टोरेंट/उपहार गृह

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

030 होटल

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

031 मीटल

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

032 फ्लैटेड समूह उद्योग

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

033 सेवा केन्द्र

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

034 औद्योगिक भूखण्ड - हल्के उद्योग

अहानिकारक 50 कर्मचारियों वाली उद्योग इकाईयों का परिसर ।

035 औद्योगिक भूखण्ड विशिष्ट उद्योग

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

036 उद्यान (पार्क)

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

037 क्रीड़ांगन

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

038 बाह्य खेल स्टेडियम

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

039 आंतरिक खेल स्टेडियम

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



040 आंतरिक खेल हॉल

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

041 शूटिंग रेंज

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

042 तरण पुष्कर

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

043 आमोद-प्रमोद क्लब

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

044 ऐतिहासिक स्मारक

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

045 प्राणी उद्यान एवं मत्स्यालय

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

046 पक्षी अभ्यारण्य

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

047 वनस्पति उद्यान

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

048 पिकनिक हट/केम्पिंग साइट

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

049 फ्लाइंग क्लब

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

050 माल एवं टिकट घर

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



051 रेल माल गोदाम

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

052 रेल टिकट घर

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

053 सड़क परिवहन टिकट घर

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

054 वाहन विराम

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

055 टेक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक

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

056 बस अवसान केन्द्र

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

057 बस स्थानक

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

058 सार्वजनिक उपयोगिता परिसर

1. **पानी की टंकी** – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
2. **भूमिगत टंकी** – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की भूमिगत टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
3. **आक्सीकरण पौंड** – ऐसा परिसर जिसमें स्थित तालाब का उपयोग जल निकास एवं अन्य अवशिष्ट पदार्थों के आक्सीकरण हेतु किया जाता हो।



4. **सेप्टिक टैंक** – ऐसा परिसर जिसमें जल निकास संकलन एवं उसके निराकरण हेतु भूमिगत टैंक स्थित हो ।
5. **जल-मल पंपिंग स्टेशन** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग जल-मल को ऊंचाई पर भेजने हेतु पंपिंग स्टेशन हेतु किया जाता हो ।
6. **सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय** – ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय स्थित हो, इसमें पीने के पानी की सुविधा भी सम्मिलित की जा सकती है और नहीं भी ।
7. **विद्युत उपकेन्द्र** – ऐसा परिसर जिसमें विद्युत वितरण हेतु ट्रांसफार्मर एवं संबंधित उपकरण स्थित हो ।
8. **घूरा एवं कचराघर** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग अवशिष्ट पदार्थों के एकत्रीकरण एवं आगे गड्डों को भरने हेतु लदान किया जाता हो ।
9. **धोबीघाट** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग कपड़े धोने, सुखाने इत्यादि के लिए किया जाता हो ।

059 केन्द्र शासन के कार्यालय

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

060 स्थानीय शासन के कार्यालय

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

061 सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय

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

062 न्यायालय

ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो ।

063 शासकीय भूमि (अनिर्धारित उपयोग)

शासकीय भूमि का ऐसा परिसर जिसका उपयोग अनिर्धारित हो ।

064 चिकित्सालय

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



065 स्वास्थ्य केन्द्र

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

066 उपचार केन्द्र

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

067 औषधालय

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

068 क्लीनिक/चिकित्सा केन्द्र

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

069 उपचार प्रयोगशाला

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

070 स्वैच्छिक स्वास्थ्य सेवा

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

071 झूलाघर एवं दिवस देख-रेख केन्द्र

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

072 पूर्व माध्यमिक एवं किंडरगार्डन स्कूल

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

073 माध्यमिक शाला

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

074 प्राथमिक शाला

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



075 उच्चतर माध्यमिक शाला

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

076 एकीकृत शाला

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

077 एकीकृत आवासीय शाला

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

078 महाविद्यालय

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

079 व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र

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

080 सामाजिक कल्याण केन्द्र

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

081 अनुसंधान एवं विकास केन्द्र

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

082 पुस्तकालय

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

083 तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र

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

084 वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण

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



085 संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र

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

086 खेल प्रशिक्षण केन्द्र

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

087 वाहन चालन प्रशिक्षण केन्द्र

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

088 बाल यातायात उद्यान

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

089 संग्रहालय

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

090 कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी स्थल

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

091 सभागृह (ऑडीटोरियम)

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

092 खुला रंगमंच

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

093 सामुदायिक भवन

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

094 मेला मैदान

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



095 सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र

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

096 सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्था

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

097 सुधार गृह

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

098 अनाथालय

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

099 धार्मिक

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

100 योग, ध्यान, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र

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

101 पुलिस चौकी

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

102 पुलिस स्टेशन

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

103 जिला पुलिस कार्यालय

अर्द्ध सैनिक बलों के कार्यालय हेतु सुविधायुक्त परिसर ।

104 नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक

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

105 न्यायिक विज्ञान प्रयोगशाला

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



106 जेल

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

107 अग्निशमन पोस्ट

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

108 अग्निशमन पोस्ट

एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधा से युक्त परिसर ।

109 डाकघर

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक सुविधायुक्त परिसर ।

110 डाक एवं तार घर

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर ।

111 मुख्य डाकघर

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर ।

112 टेलीफोन एक्सचेंज

परिसर जहां सार्वजनिक टेलीफोन प्रणाली केन्द्र स्थापित हो ।

113 रेडियो एवं दूरदर्शन स्टेशन

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

114 ट्रांसमिशन टावर एवं वायरलेस स्टेशन

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

115 उपग्रह एवं दूरसंचार केन्द्र

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

116 वैद्यशाला एवं मौसम कार्यालय

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



117 बाग (ओरचर्ड)

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

118 डेरी फार्म

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

119 कुक्कुट फार्म

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

120 सुअर पालन

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

121 ग्रामीण केन्द्र

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

122 मल्टीप्लेक्स

म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 90(क) के अनुसार दो या उससे अधिक सिनेमा के साथ दुकानों, आमोद-प्रमोद की गतिविधियों, कार्यालय, शोरूम, होटल, रेस्टोरेन्ट, शापिंग मॉल संबंधी परिसर ।

