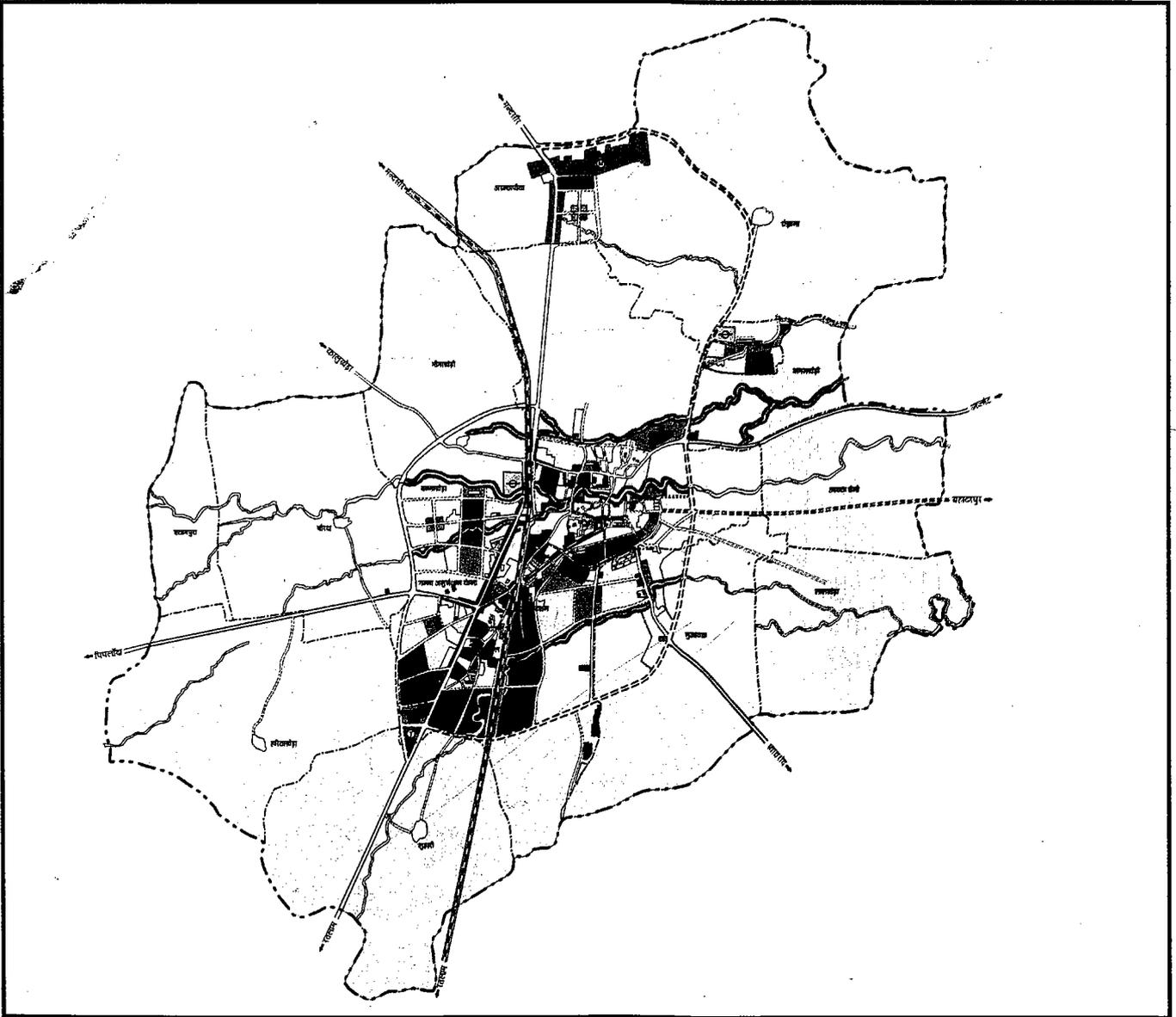


जावरा विकास योजना 2011



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

**जावरा
विकास योजना
2011**

**मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973
के प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित**



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश, भोपाल

प्रस्तावना

जावरा नगर, रतलाम जिले का तहसील मुख्यालय है, जो तत्कालीन जावरा रियासत की राजधानी रहा है। यह नगर महु-नीमच राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 79 द्वारा देश के महत्वपूर्ण नगरों से जुड़ा हुआ है। खंडवा-अजमेर मीटर गेज रेल्वे लाईन नगर से गुजरती है। कृषि एवं व्यवसाय की दृष्टि से भी यह नगर महत्वपूर्ण है। व्यवसायिक दृष्टि से जिले की सबसे बड़ी मंडी यहां पर स्थित है। जावरा नगर के समीप ही मुस्लिम समुदाय के तीर्थ स्थान के रूप में प्रसिद्ध "हुसैन टेकरी" यहां से केवल 4 कि.मी. की दूरी पर स्थित है।

जावरा विकास योजना म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय, भोपाल की अधिसूचना क्रमांक एफ-3-37-02-32 दिनांक 16.12.2002 के द्वारा अनुमोदित होकर सूचना के राजपत्र में प्रकाशन दिनांक 27.12.2002 से प्रभावशील की गई है।

नियोजित विकास को दृष्टिगत रखते हुये योजना में आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक आमोद-प्रमोद के साथ ही मार्ग संरचना का उन्नयन तथा नगरीय संरचना के विकास हेतु प्रस्ताव सृजित किये गये हैं।

मुझे आशा है कि इस विकास योजना के क्रियान्वयन से नगर का समानुपातिक एवं नियोजित विकास होगा। अतः योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु स्थानीय संस्थाओं के योगदान के साथ ही नगरवासियों का योगदान भी अपेक्षित है।



(के.सी. गुप्ता)

आयुक्त सह संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
म.प्र. भोपाल

जावरा विकास योजना

योजना दल

अपर संचालक

डॉ. आर.बी. शर्मा

संयुक्त संचालक

श्रीमती संगीता गर्ग

श्री पी.एन. मिश्रा

उप संचालक

जे.के. विजय

एस.एस. कलसी

जे.सी. निदारिया

सहायक संचालक

डी.एल. गोयल

एस.के. नायक

श्रीमती सुनीता सिंह

कर्मचारीगण

के.टी. मथाई

एम.एल. बमी

श्रीमती लीलम्मा सी

शिवदयाल शाक्य

श्रीमती इन्दु त्रिपाठी

एम.के. छलौत्रे

श्रीमती नसीम इनाम

जमाल किदवई

व्ही.के. शर्मा

पी.एस. बातव

अजय अग्रवाल

समय-समय पर योजनादल से संबद्ध कर्मचारीगण

बाबूलाल वर्मा

श्रीमती विभावरी भूरे

राकेश गुप्ता

के.एम. चौरसिया

पयाम आजमी

श्रीमती अनिता कुरोठे

आर.के. बाथम

विषय सूची

	पृष्ठ क्र.
प्रस्तावना	i
योजना दल	iii
विषय सूची	v
मानचित्र सूची	ix
सारणी सूची	x
भाग-एक समस्याओं का विश्लेषण	
अध्याय-1 नगर परिचय :	3-10
1.1 स्थिति	3
1.2 निवेश क्षेत्र	3
1.3 क्षेत्रीय महत्व	5
1.4 भौतिक स्वरूप	5
1.5 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि	6
1.6 नगर की विशेषताएं	6
1.7 जनसंख्या में परिवर्तन	7
1.8 व्यावसायिक संरचना	8
अध्याय-2 भूमि उपयोग विश्लेषण :	11-24
2.1 भौतिक विकास की प्रवृत्ति एवं भौतिक बाधाएँ	11
2.2 भूमि उपलब्धता	11
2.3 भूमि उपयोग वर्गीकरण	12
2.4 वर्तमान भूमि उपयोग संरचना	12
2.4.1 भूमि उपयोगिता दर	13
2.4.2 असंगत एवं अक्षम भूमि उपयोग	13
2.5 गृह निर्माण	15
2.5.1 आवासीय घनता	15
2.5.2 आवासीय दर	18
2.5.3 झुग्गी झोपड़ी क्षेत्र	18
2.5.4 आवास गृहों की कमी	19
2.6 वाणिज्य एवं उद्योग	19

2.6.1	वाणिज्यक गतिविधियां	19
2.6.2	कार्यालय	21
2.6.3	औद्योगिक गतिविधियां	22
2.6.4	औद्योगिक अधोसंरचना	24
अध्याय-3 वर्तमान परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना :		25-36
3.1	यातायात एवं परिवहन	25
3.1.1	क्षेत्रीय यातायात (यात्री)	25
3.1.2	क्षेत्रीय यातायात (माल)	26
3.1.3	परिभ्रमण संरचना	27
3.1.4	यातायात निर्मित, केन्द्र	28
3.1.5	यातायात टर्मिनल	29
3.1.6	परिवहन के साधन	29
3.2	सेवाएं एवं सुविधाएं	31
3.2.1	जल प्रदाय	31
3.2.2	मल निकास	31
3.2.3	वर्षा के पानी का निकास	31
3.2.4	ठोस अवशिष्ट प्रबंधन	32
3.2.5	विद्युत प्रदाय	32
3.2.6	स्वास्थ्य	32
3.2.7	शिक्षा	33
3.2.8	अन्य सुविधाएं	35

भाग-दो नियोजन प्रस्ताव

अध्याय-4 नगर की भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग :		39-56
4.1	नगर के प्रमुख कार्यकलाप	39
4.2	योजना काल	39
4.3	भावी जनसंख्या	40
4.4	अनुमानित व्यावसायिक संरचना	41
4.5	अनुमानित आवास आवश्यकता	42
4.6	उद्देश्य एवं लक्ष्य	43
4.7	योजना अवधारणा	44

4.8	निवेश इकाईयां	45
4.9	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन	46
4.10	भूमि उपयोग संरचना	47
4.11	निवेश इकाईवार आवासीय घनता	54
4.12	शासकीय एवं अर्द्धशासकीय आवास	55
4.13	औद्योगिक आवास	55
4.14	गंदी बस्ती एवं झुग्गी झोपड़ी क्षेत्र	55
4.15	असंगत भूमि उपयोग	55
अध्याय-5 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना :		57-66
5.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	57
5.2	परिभ्रमण योजना अवधारणा	57
5.3	क्षेत्रीय यातायात परिभ्रमण संरचना	57
5.4	नगरीय परिभ्रमण संरचना	58
5.5	मार्गों का श्रेणिक्रम	59
5.6	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	60
5.7	यातायात व्यवस्था में सुधार के प्रस्ताव	63
5.8	जन उपयोगिताएं	65
5.9	अन्य सेवाएं	66
अध्याय-6 विकास नियमन :		67-104
6.1	प्रवृत्तशीलता	67
6.2	क्षेत्राधिकार	67
6.3	परिभाषाएं	68
6.4	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	70
6.5	नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन	71
6.6	अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान	75
6.7	वाणिज्यिक क्षेत्र	76
6.8	ईंधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र	78
6.9	छबिगृहों के मापदण्ड	79
6.10	औद्योगिक विकास मानक	79
6.11	सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक	80

6.12	शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र	83
6.13	यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक	85
6.14	सड़कों के किनारे कार पार्किंग एवं पार्किंग मानक	86
6.15	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	87
6.16	नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	88
6.17	नगरीय रूपांकन एवं वास्तुकला के लिए नियंत्रण हेतु नियमन	88
6.18	मिश्रित उपयोग हेतु नियमन	88
6.19	उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति	90
6.20	उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियां	93
6.21	वर्तमान निर्मित क्षेत्रों हेतु परिक्षेत्रिक नियमन एवं विकास पर नियंत्रण	99
6.22	आवासीय विकसित कालोनियों के अभिन्यास	100
6.23	सामान्य अभिशंसार्यें	102
6.24	विकास/नियोजन अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	102
6.25	विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया	104
अध्याय-7 विकास योजना क्रियान्वयन :		105-114
7.1	विकास योजना का कार्यान्वयन	105
7.2	योजना कार्यान्वयन की नीति	105
7.3	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	107
7.4	नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना	107
7.5	योजना एवं कार्यक्रम	109
7.6	प्रथम चरण के कार्यक्रम	111
7.7	योजना पर्यवेक्षण तंत्र	112
7.8	पर्यवेक्षण समिति का गठन	113
7.9	योजना की व्याख्या	114
परिशिष्ट		115-124

मानचित्रों की सूची

मानचित्र क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1.1	निवेश क्षेत्र	4-अ
1.2	बसाहट	4-अ
2.1	वर्तमान भूमि उपयोग	12-अ
4.1	प्रस्तावित विकास योजना (रंगीन)	48-अ
4.2	निवेश इकाई	54-अ
5.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	62-अ
7.1	प्रथम चरण	112-अ

सारणी सूची

सारणी	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1-सा-1	निवेश क्षेत्र	4
1-सा-2	जावरा नगर पालिका क्षेत्र	5
1-सा-3	जनसंख्या परिवर्तन	7
1-सा-4	व्यावसायिक संरचना	8
1-सा-5	मडी में लाई गई फसल की मात्रा	9
1-सा-6	नगरपालिका परिषद् जावरा का आय व्यय विवरण	10
2-सा-1	भूमि उपलब्धता	11
2-सा-2	वर्तमान भूमि उपयोग संरचना	12
2-सा-3	असंगत एवं अक्षम भूमि उपयोग	14
2-सा-4	आवासीय घनत्व	16
2-सा-5	आवासीय घनता - श्रेणीवार	17
2-सा-6	झुग्गी-झोपड़ीवासियों को वितरित पट्टे	18
2-सा-7	आवासीय ईकाईयों की कमी	19
2-सा-8	कार्यालयों की सूची	21
2-सा-9	औद्योगिक इकाईयाँ	22
3-सा-1	क्षेत्रिय यातायात बसें	25
3-सा-2	क्षेत्रिय यातायात माल	26
3-सा-3	मार्गों की वर्तमान चौड़ाई	27
3-सा-4	पंजीकृत वाहनों की संख्या	30
3-सा-5	सड़क दुर्घटनाओं का विवरण	30
3-सा-6	वर्तमान चिकित्सा सुविधाएं	33
3-सा-7	विद्यालयों का विवरण	34
3-सा-8	वर्तमान सेवाएं एवं सुविधाएं	35
4-सा-1	अनुमानित जनसंख्या	40
4-सा-2	अनुमानित व्यावसायिक संरचना	42
4-सा-3	अनुमानित परिवार एवं आवासों की आवश्यकता	42

4-सा-4	आय समूहों के अनुसार आवास इकाईयों की आवश्यकता	43
4-सा-5	(अ) निवेश इकाई क्र. 1 का भूमि उपयोग विश्लेषण	45
4-सा-5	(ब) निवेश इकाई क्र. 2 का भूमि उपयोग विश्लेषण	46
4-सा-6	प्रस्तावित भूमि उपयोग	47
4-सा-7	प्रस्तावित वाणिज्यिक केन्द्र	48
4-सा-8	जनसंख्या एवं आवासीय घनत्व (निवेश इकाई वार)	54
4-सा-9	आवासीय क्षेत्र एवं जनसंख्या का आय वर्ग अनुसार विभाजन	54
4-सा-10	भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं भूमि का विकास	55
5-सा-1	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	61
5-सा-2	वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	62
6-सा-1	उपयोग परिक्षेत्र	71
6-सा-2	आवासीय विकास हेतु प्रस्तावित फर्शी क्षेत्रानुपात	72
6-सा-3	आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड	73
6-सा-4	अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान	76
6-सा-5	वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड	77
6-सा-6	थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक	78
6-सा-7	औद्योगिक क्षेत्रों हेतु आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात एवं खुले क्षेत्र	80
6-सा-8	सेवा सुविधाओं के लिए मापदण्ड	81
6-सा-9	सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड	82
6-सा-10	खुले स्थानों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड	84
6-सा-11	यातायात नगर/मेकेनिक नगर के मानक	85
6-सा-12	यातायात नगर में सुविधाओं के मापदंड	85
6-सा-13	सड़क किनारे कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार	86
6-सा-14	पार्किंग मानक	86
6-सा-15	स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग सारणी	90
6-सा-16	आवासीय विकास हेतु भूखण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र	99
6-सा-17	वाणिज्यिक मार्गों/वाणिज्यिक सह आवासीय मार्गों के विकास मानक	101
7-सा-1	योजना क्रियान्वयन की लागत	106
7-सा-2	प्रथम चरण कार्यान्वयन की लागत	112

मानचित्रों की सूची

मानचित्र क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1.1	निवेश क्षेत्र	4-अ
1.2	बसाहट	4-अ
2.1	वर्तमान भूमि उपयोग	12-अ
4.1	प्रस्तावित विकास योजना (रंगीन)	48-अ
4.2	निवेश इकाई	54-अ
5.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	62-अ
7.1	प्रथम चरण	112-अ

भाग-एक
समस्याओं का विश्लेषण

1.1 स्थिति

इतिहासकाल की जावरा रियासत की राजधानी, जावरा नगर वर्तमान में रतलाम जिले के अन्तर्गत प्रमुख तहसील मुख्यालय है। यह नगर प्रदेश के उत्तर-पश्चिम दिशा में मालवा पठार पर $23^{\circ}38^{\circ}$ उत्तरीय अक्षांश एवं $75^{\circ}10^{\circ}$ पूर्वी देशांतर रेखा पर समुद्र सतह से लगभग 487.68 मीटर ऊंचाई पर स्थित है।

महू-नीमच राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 79 नगर से गुजरता है जो आगे महू नगर में राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-3 से मिलता है जिससे नगर देश एवं प्रदेश के प्रमुख नगरों से सड़क मार्ग से जुड़ा हुआ है। महू-नीमच-खण्डवा-अजमेर मीटर गेज रेल लाईन पर स्थित होने से नगर एवं यात्री परिवहन की दृष्टि से पर्याप्त सुविधा उपलब्ध हैं। जिससे नगर का खण्डवा, इंदौर, नीमच, चित्तोड़गढ़, जयपुर एवं अजमेर आदि से रेलमार्ग द्वारा सीधा संपर्क है। यदि नगर से रतलाम 35 कि.मी., नीमच 90 कि.मी. तथा इंदौर 150 कि.मी. दूर स्थित है।

1.2 निवेश क्षेत्र

जावरा निवेश क्षेत्र का गठन मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13(1) के अन्तर्गत राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण की अधिसूचना क्र. 2957/1-90/33/73, भोपाल दिनांक 22.11.1973 द्वारा किया गया जिसमें जावरा नगरपालिका क्षेत्र के अलावा 14 राजस्व ग्राम शामिल हैं।

जावरा निवेश क्षेत्र में कुल 9333.8 हेक्टर (93.34 वर्ग कि.मी.) क्षेत्र सम्मिलित होकर वर्ष 1991 को जनगणना के अनुसार क्षेत्र की जनसंख्या 68791 है। निवेश क्षेत्र में स्थित ग्रामों की जनसंख्या एवं क्षेत्रफल विवरण निम्न सारणी में दिया गया है।

जावरा : निवेश क्षेत्र

1-सा-1

क्रमांक	ग्राम/क्षेत्र का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या (1991)
1	2	3	4
(अ) ग्रामीण क्षेत्र :			
1	जावरा कस्बा	1552.0	113
2	बन्ना खेड़ा	291.8	316
3	फुम्हारी	191.2	121
4	रोझाना	1362.5	2516
5	सुजावता	749.8	468
6	लुहारी	827.4	1337
7	लालाखेड़ा	468.5	1172
8	बामन खेड़ी	305.3	755
9	अरन्या पिथा	254.8	472
10	भीमा खेड़ी	564.8	1122
11	बोरदा	738.4	1187
12	शामपुरा	226.1	221
13	हरिया खेड़ी	789.8	1115
14	आक्या बेनी	423.4	864
योग (अ)		8745.8	11779
बाह्य वृद्धि क्षेत्र (ब)		39.0	1026
नगरपालिका क्षेत्र (स)		5540	55986
कुल निवेश क्षेत्र (अअबअस)		9338.8	68791

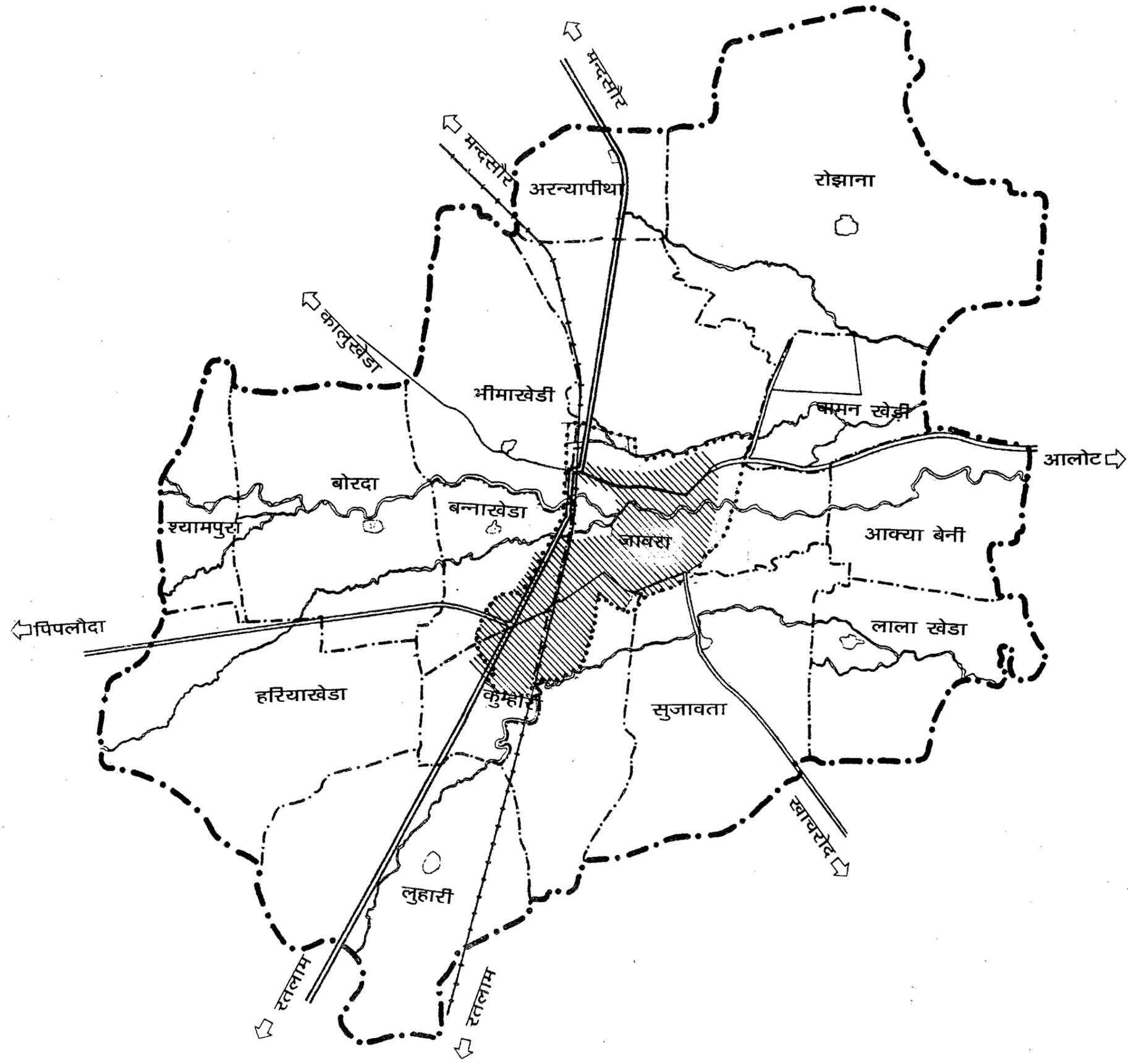
टीप - बाह्य वृद्धि क्षेत्र में ग्राम जावरा कस्बा (5 हेक्टर), बन्ना खेड़ा (23 हेक्टर) तथा कुम्हारी (11 हेक्टर) क्षेत्र शामिल है।

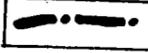
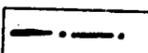
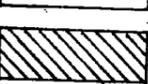
स्त्रोत - भारत की जनगणना, 1991

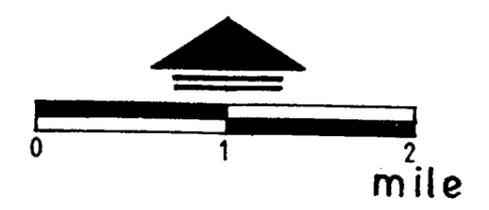
1.2.1 नगरपालिका क्षेत्र

जावरा नगरपालिका की स्थापना वर्ष 1954 में की गई थी। तत्समय नगरपालिका क्षेत्र 22 वार्डों में विभक्त था जो अब 30 वार्डों में विभाजित है। वर्तमान जावरा नगरपालिका का क्षेत्रफल 554 हेक्टर तथा वर्ष 1991 की जनसंख्या 55986 है। नगरपालिका सीमा में सम्मिलित क्षेत्र का राजस्व ग्रामवार विवरण निम्नानुसार है :-

जावरा 1-1 निवेश क्षेत्र

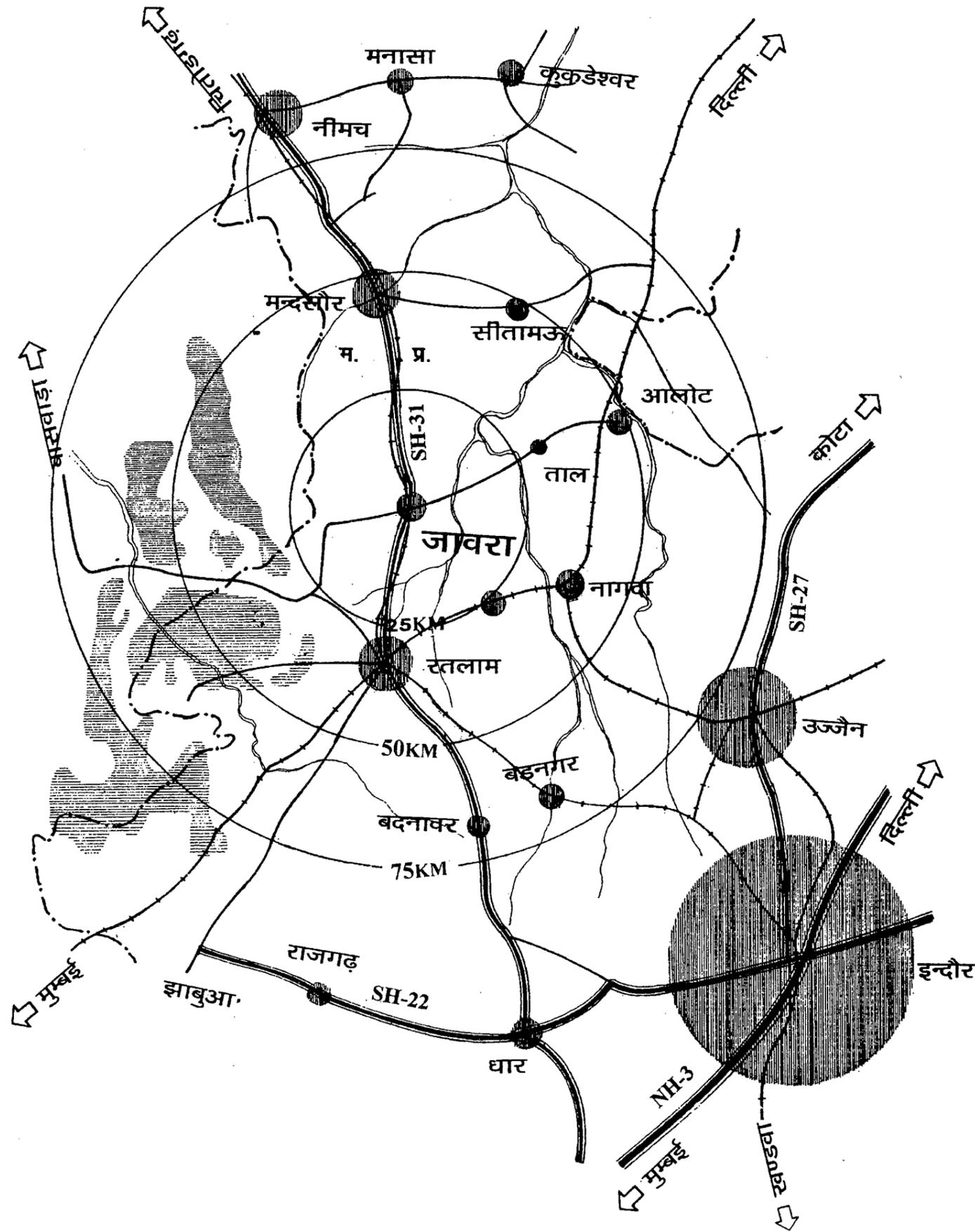


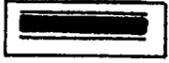
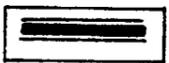
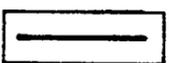
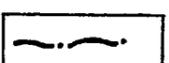
- निवेश क्षेत्र 
- ग्राम सीमा 
- नगर पालिका सीमा 
- विकसीत क्षेत्र 

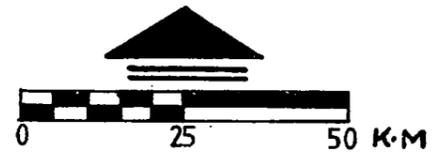


जावरा

1-2 बसाहट

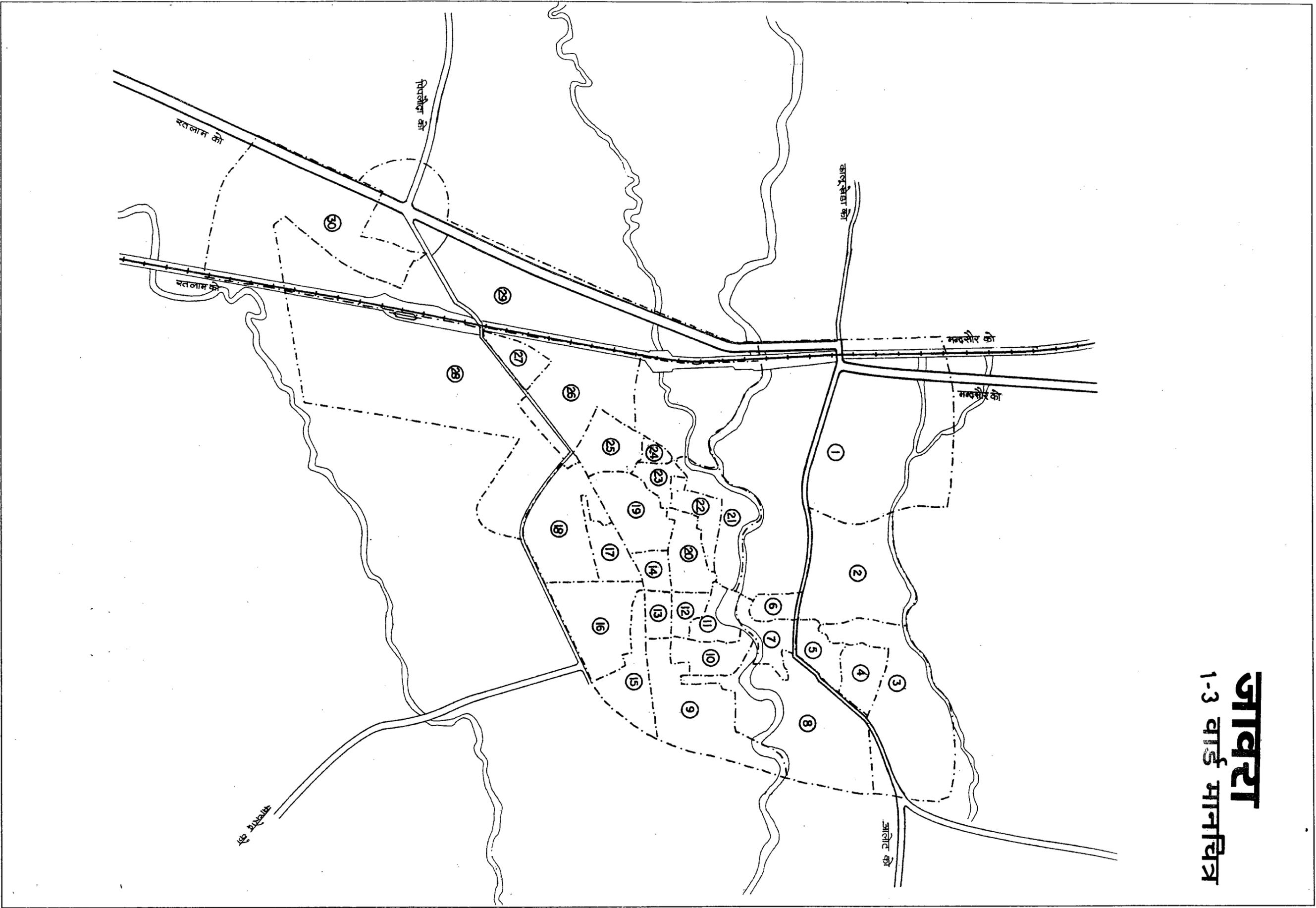


-  शहरी क्षेत्र
-  राष्ट्रीय राजमार्ग
-  प्रादेशिक राज्यमार्ग
-  अन्य मार्ग
-  प्रदेश सीमा
-  वन क्षेत्र



जापरा

1-3 वार्ड मानचित्र



जावरा : नगरपालिका क्षेत्र

1-सा-2

क्रमांक	ग्राम का नाम	संभावित क्षेत्रफल (हेक्टर में)
(1)	(2)	(3)
1	जावरा कस्बा	444
2	कुम्हारी	60
3	बन्ना खेड़ा	50
योग नगरपालिका क्षेत्र		554

स्रोत : नगरपालिका परिषद्, जावरा।

1.3 क्षेत्रीय महत्व

जावरा नगर म.प्र. तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा-4 के अंतर्गत अधिसूचित इन्दौर कृषि औद्योगिक क्षेत्र में आता है। इस में इन्दौर उज्जैन, रतलाम, देवास, मन्दसौर, धार एवं झाबुआ जिले सम्मिलित हैं। नगर के पश्चिम में बासवाड़ा की ओर घने जंगल एवं आदिवासी बाहुल क्षेत्र है। जावरा नगर सड़क एवं रेल मार्गों द्वारा अजमेर, बड़ौदा, अहमदाबाद, भोपाल, इन्दौर, उज्जैन, दिल्ली, बम्बई तथा अन्य क्षेत्रीय केन्द्रों से जुड़ा हुआ है। नगर का आर्थिक भविष्य वाणिज्यिक फसलों पर निर्भर है इस क्षेत्र में सोयाबीन, लहसुन, गेहूँ इत्यादि का प्रचुर मात्रा में उत्पादन होता है।

1.4 भौतिक स्वरूप

1.4.1 भू-आकृति

क्षेत्रीय परिप्रेक्ष्य में यह नगर मैदानी क्षेत्र में स्थित होकर इसका ढाल उत्तर दिशा में चम्बल नदी एवं इसकी सहायक नदियों की ओर है। ये नदियां बंगाल की खाड़ी में जाकर मिलती हैं नगर के दक्षिण-पश्चिम दिशा में माही नदी स्थित है जो अरब-सागर में मिलती हैं।

नगर में दो नाले प्रवाहित हैं। इनमें प्रमुख नाला पीलिया खाल है जो पूर्व-पश्चिम दिशा में प्रवाहित है। इस नाले के माध्यम से वर्षा जल एवं मल प्रवाहित होकर अनप्रवाह में इसका उपयोग कृषि कार्य हेतु होता है। एक अन्य नाला नगर के उत्तर में है। इसमें वर्षा ऋतु में पानी का प्रवाह रहता है जबकि अन्य ऋतुओं में यह अपेक्षाकृत सूखा रहता है।

1.4.2 जलवायु

सम्पूर्ण मालवा क्षेत्र सौम्य जलवायु वाला क्षेत्र होकर यहां वर्ष भर समस्त गतिविधियां सुचारू रूप से सम्पन्न होती हैं। दक्षिण-पश्चिम मानसून ऋतु को छोड़कर शेष अवधि में जिले की जलवायु शुष्क रहती है। यहां अक्टूबर से फरवरी तक शीत ऋतु, जून के मध्य तक ग्रीष्म तथा जून मध्य से सितम्बर तक वर्षा ऋतु रहती है नगर में औसतन अधिकतम तापमान 300 से 410 सें. के मध्य तथा औसतन न्यूनतम तापमान 9.80 से 11.80 सें. के

मध्य रहता है। नगर में औसतन वर्षा 674 कि.मी. से 1042 मि.मी. होती है नगर में अप्रैल से सितम्बर माह की अवधि में सामान्यतः पश्चिमी हवाएं बहती हैं तथा शेष अवधि में दक्षिण-पूर्वी दिशा से वायु प्रवाह होता है। संपूर्ण वर्ष में औसतन दो माह की अवधि में वायुवेग अत्यंत मंद अथवा शांत समय रहता है। नगर में प्रदूषणकारी उद्योगों की स्थापना करते समय यह तथ्य ध्यान में रखना आवश्यक होगा।

1.5 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

जावरा नगर तत्कालीन जावरा रियासत की राजधानी था। भारतीय इतिहास के पन्नों में जावरा रियासत की गणना अंग्रेजी शासन काल में सेन्ट्रल इन्डिया एजेन्सी के अन्तर्गत आने वाली रियासतों में होती है।

महीदपुर युद्ध के बाद सन् 1817 में मंदसौर संधि के उपरान्त गफूर खां को मल्हारगढ़, ताल, जावरा एवं बड़ौदा का नवाब बनाया गया। सन् 1925 में गफूर खां, की मृत्यु के पश्चात् उसके नाबालिक पुत्र ग्रास मोहम्मद खान को गद्दी पर बिठाया गया। सन् 1842 में ब्रिटिश शासन द्वारा ग्रास मोहम्मद को प्रशासनिक अधिकार प्रदाय किये गये थे। सन् 1865 में ग्रास मोहम्मद की मृत्यु के उपरांत उसके 11 वर्षीय बेटे मोहम्मद इस्माइल खान को गद्दी पर बिठाया गया। सन् 1895 में मोहम्मद इस्माइल खान की मृत्यु हो गई, तब उसके बेटे इफ्तिखान खान को गद्दी पर बिठाया गया। इफ्तिखार खान को “हिज हाईनेस एवं फरवर उद्दौला नवाब सौ बाल जंग” की उपाधि भी दी गई थी।

सन् 1911 में रियासत में कानून म्यू. लागू कर जावरा म्यू. को जन्म दिया गया। 1942 में म्यू. शहर जावरा की स्थापना हुई। वर्ष 1948 में जनतंत्रात्मक प्रणाली का प्रसार कर स्थानीय शासन व्यवस्था का प्रारंभ हुआ।

1.6 नगर की प्रमुख विशेषता

नगर में प्राचीन वास्तुशिल्पी भवनों की बहुलता है जिनमें महल, जामा मस्जिद, धर्मशाला, गफूर खाँ एवं गौस मोहम्मद के मकबरे प्रमुख हैं। नगर के पूर्व में लगभग 4.0 कि.मी. की दूरी पर मुस्लिम समाज के तीर्थ स्थान से जाने वाली ‘हुसेन टेकरी’ स्थित है। मुहर्रम के 41वें दिन यहां विशाल मेला लगता है, जिसमें दूरस्थ इलाकों से श्रद्धालुजन एकत्रित होते हैं। ऐसा माना जाता है कि सन् 13.04 में बदेद नवाब मोहम्मद इस्माइल खाँ साहब मरहूम टेकरी शरीफ का यहां ज़हूर हुआ था। तभी से यहां न केवल भारतीय बल्कि विदेशों से भी श्रद्धालु इस पवित्र स्थान पर आते रहते हैं। यह सर्वधर्म का आस्था का केन्द्र है तथा बिना जाति-धर्म भेदभाव के श्रद्धालुजन लाभ पाते हैं।

वर्तमान हुसैन टेकरी शरीफ वक्फ के अधिपत्य में लगभग 42.5 हेक्टर भूमि है जिसमें से लगभग 40 हेक्टर भूमि कृषि उपयोग अन्तर्गत है जबकि शेष लगभग 2.5 हेक्टर भूमि पर पवित्र स्थल एवं तत्संबंधी गतिविधियां स्थित हैं जिनमें 25 धर्मशालाएं, 231 दुकानें, 23 आवास एवं 12 भोजनालय, स्नानागृह, शौचालय, कुंआ इत्यादि शामिल है। यहां रोज औसतन 5 से 6 हजार श्रद्धालु आते हैं तथा 2500 से 3000 व्यक्ति लम्बे समय तक रुकते हैं जबकि 2500 से 3000 स्थानीय व्यक्ति अपने व्यवसाय हेतु यहां निवासित हैं। इस प्रकार सामान्य दिनों में लगभग 5000 व्यक्ति यहां हमेशा बने रहते हैं। प्रत्येक गुरुवार को आने वाले श्रद्धालुओं की संख्या दस हजार तक पहुंच जाती है। होली एवं चेहल्लुम पर्वों पर यहां लाखों की संख्या में श्रद्धालु एकत्रित होते हैं।

हुसैन टेकरी शरीफ क्षेत्र की व्यवस्था ‘वक्फ’ द्वारा की जाती है जिस हेतु 60 कर्मी कार्यरत हैं। स्थानीय मान्यता एवं विश्वास के अनुसार गंभीर रोगों से ग्रसित मरीज यहां ठीक हो जाते हैं।

नगर के उत्तर में अबु सईद की दरगाह स्थित है। प्रतिवर्ष यहां 'उर्स' का आयोजन होता है। नगर के बोरी कुआं इलाके में हनुमान जी का प्रसिद्ध मंदिर है। लगभग 1/2 कि.मी. की दूरी पर जावरा खाचरौद मार्ग पर जैन मंदिर स्थित है जो कि दादावाड़ी कहलाता है जिसमें गुरु श्री महाराज राजेन्द्र सुरी की मूर्ति भी स्थापित है। नगर के अधिकांश महत्वपूर्ण जैन मंदिर पीपली बाजार क्षेत्र में स्थित है। पीपली खाल के किनारे जगन्नाथ मंदिर स्थित है।

1.7 जनसंख्या परिवर्तन :

वर्ष 1991 की जनगणना अनुसार जावरा निवेश क्षेत्र की जनसंख्या 72453 एवं जावरा नगर समूह की जनसंख्या 56023 है।

निम्न सारणी से परिलक्षित होता है कि लगभग सभी नगर समूहों में 1901-1921 के दशक में जनसंख्या में कमी पाई गई है, इसका मुख्य कारण उक्त कालखण्ड में प्लेग, इन्फ्यूएन्जा जैसी महामारी का फैलना प्रतीत होता है।

जावरा : जनसंख्या परिवर्तन

1-सा-3

वर्ष	जावरा नगर समूह	नगर समूह की जनसंख्या में दशक अन्तर (प्रतिशत में)			
		जावरा	नीमच	मन्दसौर	रतलाम
1	2	3	4	5	6
1901	23,854	-	-	-	-
1911	18,054	-24.31	-19.83	-19.83	-23.03
1921	17,151	-5.00	-16.43	-3.38	-23.03
1931	20,998	22.43	-4.27	-5.12	25.03
1941	25,501	21.44	56.13	42.81	19.28
1951	29,598	19.07	30.40	57.20	41.09
1961	31,140	5.21	28.73	21.24	37.96
1971	374,99	20.42	37.10	36.09	36.33
1981	47548	26.80	38.40	36.17	30.47
1991	56023	17.82	31.38	23.39	28.84

स्त्रोत : जनगणना-1991

सन् 1921 के बाद जावरा नगर समूह की जनसंख्या में लगातार वृद्धि हुई है, परन्तु यह वृद्धि दर, अन्य नगरों की तुलना में अपेक्षाकृत कम पाई गई है इसका मुख्य कारण नगर में औद्योगिक एवं अन्य व्यापार वाणिज्य गतिविधियों में विकास की गति मंदिम होना है। वर्ष 1901 में जावरा नगर की जनसंख्या 23854 थी जो वर्ष 1991 में बढ़कर 56023 हो गई है इस प्रकार विगत 90 वर्षों में लगभग 135 प्रतिशत की वृद्धि हुई है 1981-91 के दशक में जनसंख्या वृद्धि दर 17.82 प्रतिशत आती है जो प्रदेश में नगरीय क्षेत्र की औसत दर से कम है।

स्त्री पुरुष अनुपात

नगर में स्त्रियों की संख्या पुरुषों की तुलना में कम है। वर्ष 1971 में स्त्री-पुरुष जनसंख्या का अनुपात अर्थात् स्त्रियां प्रति 1000 पुरुष 922 था जो वर्ष 1981 एवं 1991 में बढ़कर क्रमशः 955 एवं 957 स्त्रियां प्रति 1000 पुरुष हो गया है। यह वृद्धि नगरवासियों के शिक्षित होने तथा उनकी सामाजिक उन्नति का परिचायक है।

नगर की सामाजिक एवं आर्थिक रूप रेखा

1.8 व्यावसायिक संरचना

अर्थ व्यवस्था के विभिन्न क्षेत्रों में स्थित व्यावसायिक संरचना से विभिन्न भूमि उपयोगों हेतु विकास योजना में भूमि की कितनी आवश्यकता होगी, इस बात का अनुमान लगाने में मदद मिलती है।

सारिणी 1-सा-4 में आर्थिक क्षेत्र के विभिन्न वर्गों में स्थित व्यावसायिक संरचना में कार्यरत श्रमिकों की संख्या दर्शायी गयी है।

व्यावसायिक संरचना-1991

1-सा-4

क्रमांक	श्रमिकों की संख्या	श्रमिकों का विभाजन (प्रति एक हजार श्रमिक)	(प्रति एक हजार जनसंख्या)	
1	3	4	5	
1	प्राथमिक क्षेत्र			
	1. कृषक	1724	107	31
	2. कृषि श्रमिक	940	59	17
	3. खनन कार्य			
	4. पशुपालन आदि	91	06	2
	योग 755	172	50	
2	द्वितीयक क्षेत्र			
	घरेलू उद्योग	522	33	9
	औद्योगिक उत्पादन	2496	156	45
	निर्माण	873	55	16
	योग 3891	244	70	
3	तृतीयक क्षेत्र			
	व्यापार एवं वाणिज्यिक	4764	298	84
	यातायात, संग्रहण, अन्य	1062	67	19
	एवं संचार सेवाएं	3534	159	63
	योग 9360	584	166	
	महायोग 16006	1000	286	

स्रोत : जनगणना-1991

वर्ष 1971 में सहभागिता दर 271 एवं 1991 में 286 है जिससे परिलक्षित होता है कि रोजगार के अवसर बढ़े हैं। वर्ष 1971 में द्वितीयक क्षेत्र में सहभागिता दर 84 थी एवं 1991 में यह दर 70 है जिससे विदित होता है कि द्वितीयक क्षेत्र में श्रमिकों की संख्या में कमी आई है जिससे परिलक्षित होता है कि क्षेत्र में औद्योगिक विकास एवं निर्माण व्यवसाय की गति धीमी है। जिसे प्रोत्साहन देने की आवश्यकता है। उपरोक्त सारणी के अवलोकन से यह विदित होता है कि नगर में सर्वाधिक व्यक्ति सेवाओं, व्यापार एवं वाणिज्यिक तथा यातायात के क्षेत्रों में ही कार्यरत हैं। अतः कहा जा सकता है कि जावरा सेवाओं, व्यापार एवं वाणिज्यिक कार्यकलापों का नगर है।

1.8.1 कृषि उपज मंडी एवं थोक व्यापार :

नगर की आर्थिक उन्नति की धुरी यहां उत्पादित विभिन्न कृषि उत्पादन जैसे, सोयाबीन, लहसन, गेहूं आदि हैं। कृषि उपज का थोक व्यापार नगर की एक महत्वपूर्ण व्यावसायिक गतिविधि है। दूरस्थ ग्रामों तथा अन्य क्षेत्रों से भी कृषक एवं व्यापारी कृषि उपज को यहां विक्रय हेतु लाते हैं। कृषि उपज मंडी से प्राप्त आंकड़ों से स्पष्ट होता है कि नगर में सभी प्रकार की उपज का पर्याप्त क्रय विक्रय होता है। सारिणी 1-सा-5 में मण्डी में लाई गई वस्तुओं की जानकारी दी गई है।

जावरा मंडी : आवक फसल की मात्रा

1-सा-5

क्र.	फसल	वर्ष 94-95	95-96	96-97	97-98	98-99	99-00	00-01
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	गेहूं	120334	144527	176941	272486	207884	256045	151214
2.	ज्वार	23	618	56	81	-	-	-
3.	मक्का	7995	30664	1685	26290	14550	32996	10294
4.	चना	117682	117832	74392	131693	1203	139743	63375
5.	तुअर	1542	1410	311	171	-	292	102
6.	उड़द	15522	5764	8618	4389	4583	1814	7691
7.	सोयाबीन	350748	410762	304948	459933	542017	570263	350951
8.	रावा	30384	53025	51706	19043	5451	111334	6367
9.	अलसी	1445	4715	2050	3792	35872	11899	9477
10.	मेथी	97119	98522	67647	97585	101400	167240	108613
11.	अजवान	5208	5209	6855	4229	8546	6305	1052
12.	सुवा	1097	4235	1795	500	657	944	400
13.	लहसुन	37498	257633	221667	390064	444899	350851	334469
14.	मिर्ची	311	738	2015	704	-	900	325
15.	धनिया	455	1253	4910	5607	25434	9431	1749
16.	अन्य	3277	2293	1134	9511	31049	7413	18484
योग		790637	1139200	926730	1426078	1423545	1567440	1064563

स्रोत : कृषि उपज मंडी जावरा।

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि जावरा मंडी में रबी की फसल मुख्यतः गेहूं तथा मक्का आदि तथा खरीफ की फसल मुख्यतः गेहूं तथा मक्का आदि तथा खरीब की फसल मुख्यतः सोयाबीन लहसुन आदि का विपणन होता है। विगत 5 वर्षों में औसत रूप से मंडी में विक्रय हेतु लाये गये माल में लगभग 80 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। उक्त वृद्धि कृषकों में व्यावसायिक उत्पादन की प्रवृत्ति को दर्शाती है विगत 5 वर्षों में गेहूं के उत्पादन में लगभग 72 प्रतिशत तथा सोयाबीन, लहसुन के उत्पाद में लगभग 54 प्रतिशत एवं 117 प्रतिशत की वृद्धि हुई है।

1.8.2 नगरपालिका की वित्तीय स्थिति :

किसी भी नगर की आर्थिक क्षमता का उस नगर में कार्यरत स्थानीय संस्थाओं को आय-व्यय के ब्यौरे से आंकलन किया जा सकता है। इसी तरह से नगर की सामाजिक सांस्कृतिक उन्नति की जानकारी उस नगर की स्थानीय संस्था द्वारा विभिन्न नगर विकास कार्यक्रमों में किये जा रहे व्यय से अनुमानित की जा सकती है। नगर पालिका का मुख्य दायित्व सार्वजनिक रास्तों, सड़कों नालियों आदि का रख-रखाव, जल प्रदाय व्यवस्था की देख-रेख, नगरवासियों को स्वच्छ एवं स्वस्थ पर्यावरण उपलब्ध कराना है।

नगरपालिका के आय-व्यय से संबंधित विवरण निम्न सारणी में दिया गया है। जिसके अवलोकन से ज्ञात होता है कि विगत 11 वर्षों में नगर पालिका की आय एवं व्यय में क्रमशः 307 एवं 364 प्रतिशत की वृद्धि हुई है जो कि नगर के विकसित स्वरूप को प्रतिबिंबित करती है।

नगरपालिका परिषद् जावरा : आय व्यय

1-सा-6

क्र	वित्त वर्ष	आय (रु. लाख)	व्यय (रु. लाख)
1	2	3	4
1.	1993-94	144.31	141.48
2.	1994-95	181.24	184.14
3.	1995-96	257.28	206.40
4.	1996-97	259.62	228.80
5.	1997-98	293.60	271.17
6.	1998-99	326.70	365.59
7.	1999-00	354.54	335.04
8.	2000-01	423.88	322.17

स्त्रोत : नगर पालिका जावरा।

अध्याय - 2
भूमि उपयोग विश्लेषण

2.1 भौतिक विकास की प्रवृत्ति एवं भौतिक बाधाएँ

नगर का विकास मुख्यतः महु-नीमच रेल्वे लाइन के पूर्वी दिशा में तथा महु नीमच मार्ग एवं रेल्वे लाइन के मध्य ही हुआ है। इसका प्रमुख कारण यह है कि लगभग सभी कार्यकेन्द्र जैसे तहसील कार्यालय, नगरपालिका, न्यायालय एवं अन्य राज्य सरकार के कार्यालय रेल्वे लाईन की पूर्वी दिशा में ही स्थित हैं नगर के दक्षिण दिशा में रेल्वे लाइन के पूर्व दिशा की ओर जावरा शुगर मिल स्थापित होने से इस दिशा में भी नगर का विकास प्रोत्साहित हुआ है। अधिकांश नई कॉलोनियाँ इसी क्षेत्र में महु-नीमच मार्ग एवं रेल्वे लाइन के मध्य विकसित हुई हैं।

रेल्वे लाइन के कारण नगर की पश्चिमी दिशा में भौतिक बाधा निर्मित हुई है। इस दिशा में नये विकास को प्रोत्साहन नहीं मिल पाया है। महु-नीमच मार्ग पर बस स्टैण्ड का विकास होने से रेल्वे लाइन एवं महु-नीमच रोड के मध्य विकास सम्भव हो सका है। नगर की उत्तरी दिशा में पिलिया खाल नाला स्थित होने के कारण इस दिशा में भौतिक बाधा निर्मित हुई है। फिर भी नाले के उत्तरी दिशा में यत्र-तत्र विकास की गति परिलक्षित होती है।

नगर की दक्षिणी दिशा में शासकीय पॉलीटेक्निक स्थित है, परन्तु यह नगर से दूर स्थित होने एवं मुख्य मार्ग पर स्थित न होने के कारण यह अपने चारों ओर विकास को प्रोत्साहित नहीं कर सका है। नगर की दक्षिण-पश्चिम दिशा में महु-नीमच मार्ग पर नवीन औद्योगिक क्षेत्र विकसित हुआ है, जिससे भविष्य में इस दिशा में विकास की प्रबल संभावनाएँ हैं।

2.2 भूमि उपलब्धता :

जावरा निवेश क्षेत्र में कुल 9346.83 हेक्टर क्षेत्र सम्मिलित है, जिसमें से लगभग 94.4% भूमि नगरीय विकास के लिये उपलब्ध है। इस सम्बन्ध में विस्तृत विवरण सारिणी 2 सा-1 में दिया गया है।

भूमि उपलब्धता

2-सा-1

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल हेक्टर में	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	विकसित क्षेत्र	436.00	4.66%
2.	रेल्वे की भूमि	28.80	0.31%
3.	नालों के कटाव एवं लहरदार भूमि	55.00	0.59%
4.	अतिरिक्त विकास हेतु उपलब्ध भूमि	8827.03	94.44%
योग (निवेश क्षेत्र)		9346.83	100%

स्त्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश सर्वेक्षण।

2.3 भूमि उपयोग वर्गीकरण :

भूमि उपयोग समस्याओं को समझने के लिये विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत भूमि का परिमाण तथा उसके सह सम्बन्धों का अध्ययन करना आवश्यक है। उक्त को दृष्टिगत रखते हुए भूमि उपयोग का वर्गीकरण निम्नलिखित नौ भागों में किया गया है :-

1. आवासीय
2. वाणिज्यिक
3. औद्योगिक
4. सार्वजनिक-अर्धसार्वजनिक एवं उपयोगिताएँ
5. आमोद-प्रमोद
6. परिवहन
7. रिक्त भूमि
8. कृषि भूमि
9. जलाशय

उपरोक्त वर्गीकरण के आधार पर नगर के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र एवं रजिस्टर मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 15 (1) के अंतर्गत प्रकाशित कर अधिनियम की धारा 15 (4) के अंतर्गत दिनांक 29 अप्रैल 1977 को विधिवत् रूप में अंगीकृत किये गये हैं (परिशिष्ट 2-प-1)।

2.4 वर्तमान भूमि उपयोग संरचना :

नगर के भावी सुनियोजित विकास हेतु विकास योजना के प्रस्ताव तैयार करने के लिये नगर में वर्तमान भूमि उपयोग वर्गीकरण का अध्ययन करना आवश्यक है, वर्ष 1977 में अंगीकृत किये गये वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्रों को वर्तमान स्थिति के अनुरूप अद्यतन किया गया है, जिसके आधार पर निवेश क्षेत्र में कुल 436 हेक्टर का विकसित क्षेत्र स्थित होकर नगर में सकल घनता प्रति हेक्टर 167 व्यक्ति पायी गयी है। अद्यतन किये गये वर्तमान भूमि उपयोग की विस्तृत जानकारी सारणी 2-सा-2 में दी गई है।

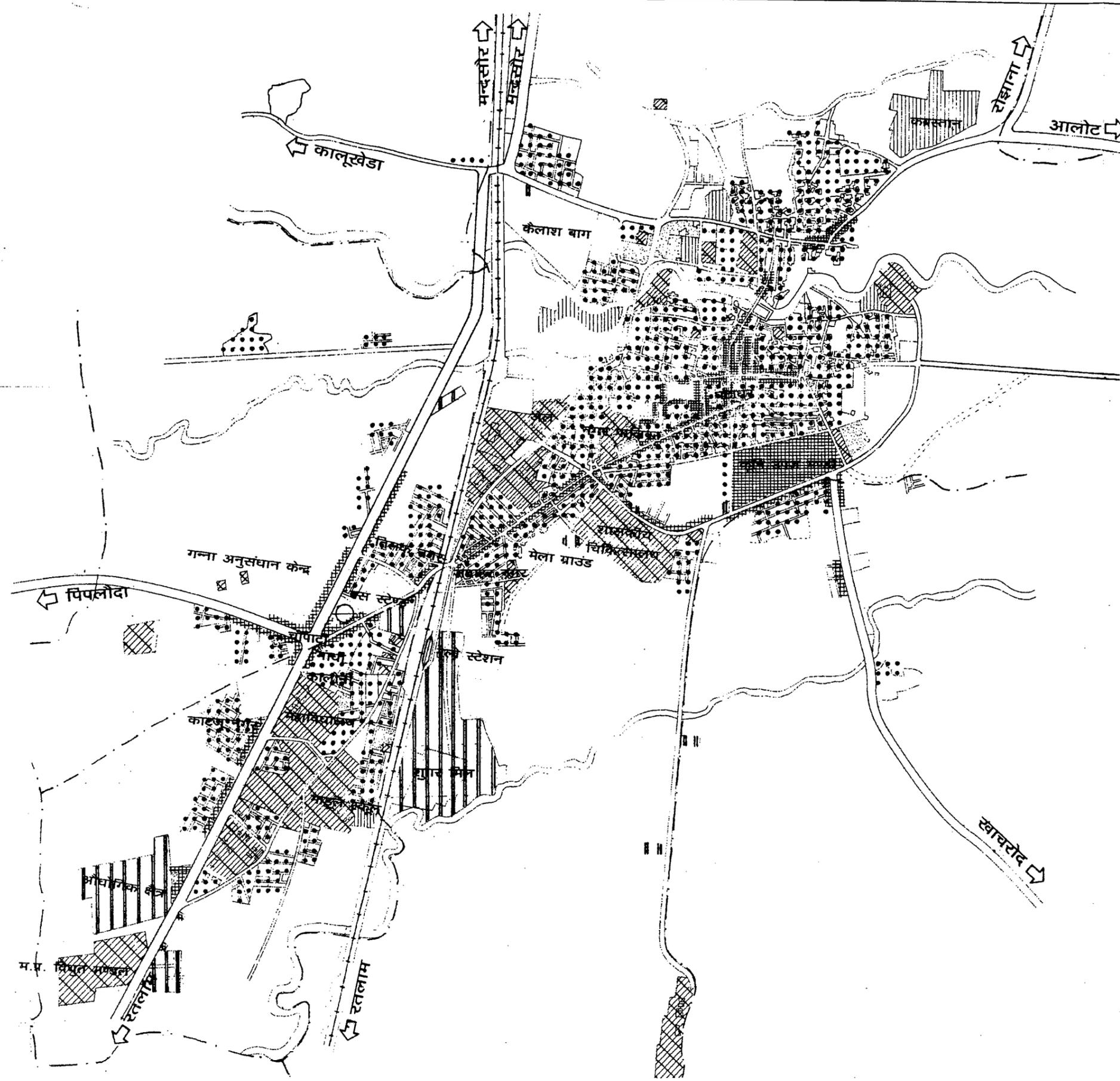
जावरा : वर्तमान भूमि उपयोग संरचना

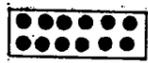
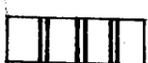
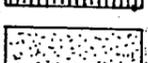
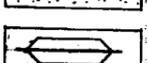
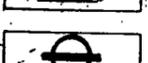
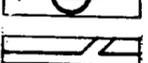
2-सा-2

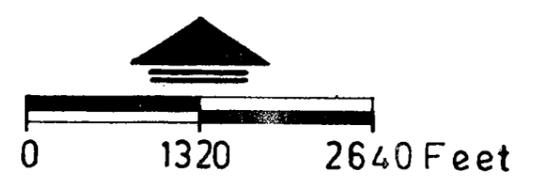
क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	भूमि की उपयोगिता दर प्रति एक हजार व्यक्ति
1		3	4	5
1.	आवासीय	156.00	35.80	1.95
2.	वाणिज्यिक	18.00	04.10	0.22

जावरा

2-1 वर्तमान भूमि उपयोग



- आवासीय 
- वाणिज्यिक 
- औद्योगिक 
- सार्वजनिक / अर्द्ध सार्व. 
- सार्वजनिक सेवाएं 
- आमोद-प्रमोद 
- रेल्वे स्टेशन 
- बस स्थानक 
- मार्ग 



1	3	4	5
3. औद्योगिक	42.00	09.60	0.52
4. सार्वजनिक-अर्द्ध-सार्वजनिक सेवाएं एवं उपयोगिताएं	*83.00	19.00	1.03
5. यातायात एवं परिवहन	120.00	27.60	1.5
कुल योग	436.00	100.00	5.45

टीप - भूमि उपयोग दर का आंकलन निवेश क्षेत्र की वर्तमान जनसंख्या 80000 के आधार पर किया गया है।
*इसमें गन्ना अनुसंधान केन्द्र एवं बीज विकास निगम के आधिपत्य का कृषि क्षेत्र सम्मिलित नहीं है।

2.4.1 भूमि उपयोगिता दर :

वर्तमान में जावरा शहर में प्रति एक हजार व्यक्तियों के लिये भूमि उपयोगिता दर 5.45 हेक्टर है जो कि नगर की आवश्यकताओं एवं कार्य कलापों की दृष्टि से कम है इसलिये नगर की विकसित 436 हेक्टर भूमि के सघन विकास को प्रोत्साहित करके संतुलित एवं उपयुक्त भूमि उपयोगिता दर प्राप्त करना आवश्यक है। नगर की भूमि उपयोगिता दर को सारणी-2-सा-2 में दर्शाया गया है।

2.4.2 असंगत एवं अक्षम भूमि उपयोग :

भूमि उपयोग की असंगतता, उपयोग के लाक्षणिक परिणति के अध्ययन एवं संलग्न क्षेत्र आदि के साथ सुलभ समन्वय से सम्बन्धित वर्तमान स्थिति से जानी जाती है। इसके साथ ही कुछ भूमि का उपयोग जिस स्थान पर कार्यरत वह आसपास के भूमि उपयोग को दृष्टिगत रखते हुए उस उपयोग के लिये उपयुक्त नहीं होता है। यदि ऐसी भूमि का वर्तमान उपयोग के स्थान पर उसका अन्य उपयोग निर्धारित किया जाय तो वह अधिक सार्थक सिद्ध हो सकता है। उक्त के साथ-साथ कुछ भूमि उपयोगों को उनकी प्रभावी कार्य क्षमता में कमी होने के कारण अक्षम भूमि उपयोग की सूची में शामिल किया गया है। भविष्य में भूमि उपलब्धता एवम् विस्तार की आवश्यकताओं के अनुसार इन्हें अन्यत्र विकास योजना प्रस्ताव अनुसार स्थानान्तरित किया जा सकेगा।

उपरोक्त के आधार पर सारिणी 2-सा-3 में दर्शाये गये भूमि उपयोग असंगत एवं अक्षम पाये गये हैं। अतः इन भूमि उपयोगों को जिन स्थानों पर सुगम पहुंच तथा विस्तार हेतु स्थान उपलब्ध हो, ऐसी जगह स्थानान्तरित किया जाना होगा तथा इससे जो स्थान रिक्त होंगे उन्हें विकास योजना प्रस्तावों में अनुकूल एवं संगत उपयोगों हेतु प्रस्तावित किया जावेगा।

जावरा : असंगत एवं अक्षम भूमि उपयोग

2-सा-3

अ) असंगत भूमि उपयोग :

क्र.	उपयोग का वर्णन	वर्तमान स्थिति	स्थानांतरण का कारण
1	2	3	4
1.	आटो पार्टस एवं मैकेनिक दुकानें	चौपाटी पर	अतिक्रमण के कारण यातायात में बाधा
2.	आरा मशीन	मोज्जम रोड, रपट रोड, अकब बिजली घर के सामने, कुत्ताखाना एवं ताल रोड।	प्रदूषणकारी एवं असंगत भूमि उपयोग
3.	परिवहन अभिकरण (ट्रांसपोर्ट एजेन्सी)	कंचन टाकीज के सामने अस्पताल रोड, बाजदार खाना, कमानी गेट एवं खाचरोद नाका	पार्किंग का अभाव एवं माल को उतारने एवं चढ़ाने की व्यवस्था न होने से असुविधाजनक
4.	लकड़ी गोदाम	नगर पालिका के पीछे, छावनी बाग।	आवासीय क्षेत्र में स्थित होने के कारण
5.	कबाड़ी बाजार	पुरानी सब्जी मंडी के पास	शहर के बीचों बीच स्थित होने से
6.	पशुवध गृह	सागरपेशा, ताल रोड (पुराना बस स्टेण्ड के पास)	शहर के नजदीक स्थित होने से
7.	प्लास्टिक उद्योग	औद्योगिक क्षेत्र (चौपाटी रोड पर)	शहर के बीचों बीच स्थित होने से
8.	प्रिमियर आईल मिल एवं अन्य उद्योग	चौपाटी रोड पर बस स्टेण्ड के पीछे	उद्योग बन्द पड़े होने से तथा असंगत होने से
9.	शराब गोडाउन	गेस्ट हाउस रोड	नगर में आबादी के समीप स्थित होने से
10.	रूई की मशीनों एवं जुलाहे	हनुमान गली एवं पिंजार बाड़ी	आवासीय क्षेत्र में स्थित होने के कारण

ब) अक्षम भूमि उपयोग

1. थोक सब्जी मंडी	पुराना धान मण्डी के पास	स्थानाभाव के कारण
2. थोक बाजार (किराना)	कोठी बाजार, बजाज खाना डॉ. काटजू मार्ग	भीड़ भाड़ होने एवं स्थानाभाव के कारण
3. कृषि उपज मंडी	खाचरोद नाके का पास	शहर के नजदीक स्थित होने से
4. तेल मिल	नजरबाग, पुरानी धान मंडी, सुतारी पुरा सब्जी मार्केट	शहर के बीचों बीच स्थित होने से
5. बस स्टैंड	चौपाटी पर	स्थानाभाव के कारण

2.5 गृह निर्माण :

नगर का आकार एवं स्वरूप नगर के सम्पूर्ण पर्यावरण पर निर्भर रहता है। आवास मानव की मूलभूत आवश्यकता है। मानव बसाहट में आवास निर्माण एक निरन्तर प्रक्रिया है। परन्तु यह जनसंख्या वृद्धि तथा रहन सहन के साथ-साथ गतिमान नहीं रह पाती है। परिणामस्वरूप आवास में कमी, अतिसकुलता, झुग्गी झोपड़ी एवं गंदी बस्तियों का विकास होता है।

नगर में मालीपुरा, खिड़की दरवाजा, खाकीपुरा, कड़ा मोहल्ला, कुम्हारी आदि स्थानों पर गंदी बस्तियां स्थित हैं। नगर में स्वच्छता एवं यातायात संरचना की दृष्टि से उक्त स्थल निकृष्ट कहे जा सकते हैं।

वर्तमान आवासीय परिस्थितियों के अंतर्गत आवासीय घनता, अधिवासी दर, मकानों की कमी आदि महत्वपूर्ण पहलुओं पर भी विचार किया जाना आवश्यक है।

2.5.1 आवासीय घनता :

नगर में आवासीय घनता के विश्लेषण से यह परिलक्षित होता है कि प्रति हेक्टर औसतन आवासीय घनता 492 व्यक्ति है। यह नगर के आकार को देखते हुए अधिक प्रतीत होती है। नगर में यह स्थिति इसलिये विद्यमान है कि मकानों में अधिवासी दर अधिक होकर बहुत से मकान पास-पास स्थित हैं। नगर की आवासीय घनता के आंकड़े सारिणी क्रमांक 2-सा-5 में दर्शाये गये हैं जिसके अध्ययन से यह विदित होता है कि विभिन्न वार्डों में आवासीय घनता भिन्न-भिन्न है। जहां वार्ड क्रमांक 29 में 160 व्यक्ति प्रति हेक्टर आवासीय घनता है वहीं वार्ड क्रमांक 24 में आवासीय घनता 1628 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। कुछ घने बसे वार्डों की आवासीय घनता बहुत अधिक है जिनमें वार्ड क्रमांक 12, 14, 23 एवं 24 प्रमुख हैं।

संपूर्ण आवासीय क्षेत्र के 23.0 प्रतिशत क्षेत्र में उच्च एवं मध्यम उच्च आवासीय घनता विद्यमान होकर यहां नगर की सम्पूर्ण जनसंख्या का 41 प्रतिशत हिस्सा स्थित है नगर में सम्पूर्ण आवासीय क्षेत्र के 28 प्रतिशत हिस्से में मध्यम आवासीय घनता स्थित होकर इसमें नगर की जनसंख्या का 33 प्रतिशत हिस्सा स्थित है तथा 49 प्रतिशत हिस्से में निम्न आवासीय घनता स्थित होकर यहां 26 प्रतिशत जनसंख्या निवास करती है। नगर में स्थित उच्च आवासीय घनता की समस्या पर विशेष ध्यान देना आवश्यक है जिससे लोगों को बेहतर आवासीय परिस्थिति उपलब्ध की जा सके। इस समस्या को हल करने हेतु भीड़-भाड़ वाले क्षेत्रों में से कुछ भूमि स्थानान्तरित कर खुले स्थान उपलब्ध कराने पर विचार किया जाना आवश्यक है।

जावरा : आवासीय घनत्व

2-सा-4

वार्ड क्र.	वार्ड का नाम	आवासीय क्षेत्रफल (हेक्टर)	जनसंख्या* 1999 (अनुमानित)	आवासीय घनत्व
1		3	4	5
1	राधाकृष्ण वार्ड	14.80	2210	149
2	विनोबा वार्ड	7.20	2120	294
3	आजाद वार्ड	3.62	2620	728
4	इफतियार वार्ड	3.13	2457	785
5	किदवाई वार्ड	4.48	2193	490
6	सैफी वार्ड	2.44	1600	656
7	भगत सिंह वार्ड	2.72	2356	866
8	अम्बेडकर वार्ड	4.32	2484	575
9	इंदिरा वार्ड	7.48	2300	307
10	शितलामाता वार्ड	4.52	2065	457
11	नरसिंह वार्ड	2.78	2265	815
12	जवाहर वार्ड	2.17	2080	959
13	काटजू वार्ड	2.17	1800	829
14	हनुमान वार्ड	2.00	2263	1142
15	महावीर वार्ड	3.62	1900	525
16	रविदास वार्ड	3.26	2075	636
17	सुभाष वार्ड	4.18	2136	511
18	लक्ष्मीबाई वार्ड	3.70	2538	686
19	राजन्द्र वार्ड	2.72	2300	846
20	गुलशन वार्ड	3.70	2120	573
21	शिवाजी वार्ड	3.26	2430	745
22	टैगौर वार्ड	3.80	2440	642
23	सरदार पटेल वार्ड	2.50	2285	914

24	असफाक वार्ड	1.36	2215	1628
25	तिलक वार्ड	5.33	2135	400
26	कमला नेहरू वार्ड	3.80	2230	587
27	गुरुनानक वार्ड	2.44	2315	949
28	शास्त्री वार्ड	5.22	2630	504
29	महात्मा गांधी वार्ड	14.80	2370	160
30	राजीव वार्ड	8.48	2050	242
योग		136.00	67000	492

*इसमें सिर्फ नगर पालिका क्षेत्र की जनसंख्या सम्मिलित है।

जावरा : आवासीय घनता-श्रेणीवार

2-सा-5

क्र.	आवासीय घनता	वार्ड क्र.	जनसंख्या	आवासीय क्षेत्र हे. में	जनसंख्या प्रतिशत में	क्षेत्रफल प्रतिशत में	औसत आवासीय घनत्व
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	उच्च						
	(अ) 1000 से ऊपर	14.24	4498	3.36	6.71	2.47	1385
	(ब) 901 से 1000	12, 23, 27	6680	7.11	9.97	5.23	940
2.	मध्यम उच्च						
	(अ) 801 से 900	7, 11, 13, 19	8721	1039	13.1	7.64	840
	(ब) 701 से 800	3, 4, 21	7507	10.1	11.20	7.36	750
3.	मध्यम निम्न						
	(अ) 601 से 700	6, 16, 18, 22	8651	13.20	12.19	9.71	655
	(ब) 501 से 600	8, 15, 17, 20, 26, 28	13500	24.84	20.15	18.26	543
4.	निम्न						
	(अ) 500 से नीचे	1, 2, 5, 9, 10, 25, 29, 30	17443	67.09	26.05	49.33	260
योग		30 वार्ड	67000	136.00	100.00	100.00	492

2.5.2 आवासीय दर :

आवासीय दर से प्रति मकान या परिवार में कितने लोग निवास करते हैं यह ज्ञात होता है। वर्ष 1991 की जनगणना के अनुसार नगर में बेघर परिवारों सहित कुल परिवारों की संख्या 8549 है अर्थात् औसत रूप से एक परिवार 6.54 व्यक्ति हैं जबकि वर्ष 1991-92 के जनगणना आंकड़ों के अनुसार नगर में आवासीय मकानों की संख्या 8338 है अर्थात् प्रति मकान 6.71 व्यक्ति निवास करते हैं। उक्त आंकड़े परिवार के बड़े आकार एवं आवासों की कमी दर्शाते हैं। अतः विकास योजना में इसके लिये उचित प्रावधान करना आवश्यक है।

नगर पालिका जावरा से प्राप्त जानकारी अनुसार वर्ष 1999 में 7326 मकानों से सम्पत्ति कर लिया जा रहा है जबकि वर्ष 1991 के जनगणना आंकड़ों के अनुसार मकानों की संख्या 8338 है। इससे यह परिलक्षित होता है कि लगभग 1000 मकान ऐसे हैं जो कि जर्जर अवस्था में हैं एवं रहने योग्य नहीं हैं। अतः वर्ष 1991 के आंकड़ों के आधार पर भावी मकानों की आवश्यकता का आकलन करते समय इस तथ्य को ध्यान में रखा जाना आवश्यक है।

2.5.3 झुग्गी झोपड़ी क्षेत्र :

नगर के विभिन्न वार्डों में अनु अधिकारी जावरा द्वारा कराये गये सर्वेक्षण के अनुसार कुल 332 झुग्गीवासी पाये गये हैं जिन्हें राजीव गांधी आश्रय योजना के अंतर्गत आवासीय भूखण्डों के पट्टे वितरित किये गये हैं जिससे कि वे शासकीय योजनाओं के तहत ऋण प्राप्त कर अपने मकान बना सकें एवं शहर झुग्गी मुक्त हो सके, विभिन्न वार्डों में झुग्गीवासियों को वितरित किये गये पट्टों की जानकारी निम्नानुसार है।

जावरा : झुग्गी झोपड़ी वासियों को वितरित पट्टे

2-सा-6

क्र.	वार्ड संख्या	वितरित पट्टे			क्षेत्रफल वर्गफुट
1	2	3	4	5	6
		स्थायी	अस्थायी	कुल	-
1	1-6	20	2	22	8014
2	7-12	70	9	79	25086
3	13-18	109	17	126	39778
4	19-24	15	-	15	6551
5	25-30	27	63	90	26430
	कुल	241	91	332	10589

स्त्रोत : - अनु. अधिकारी राजस्व जावरा से प्राप्त जानकारी।

(उक्त जानकारी वर्ष 1999 में किये गये सर्वेक्षण पर आधारित है)

2.5.4 आवास गृहों की कमी :

नगरीय केन्द्रों में आवासगृहों की कमी एक ज्वलन्त समस्या बन गयी है। समस्या इसलिये निर्मित हुई है कि नगरों की जनसंख्या जिस अनुपात में बढ़ती जाती है, उस अनुपात में नये मकान नहीं बन पाते। इस प्रकार वास्तविक आवश्यकता की तुलना में मकानों की कमी निरन्तर बढ़ती जा रही है। नगर में मकानों की कमी के संबंध में अध्ययन से ज्ञात होता है कि जनसंख्या के अनुपात में मकानों की उपलब्धता कम होने से मकानों का उपविभाजन होने से आवासीय घनता भी बढ़ी है।

वर्ष 1961 में प्रति आवासीय मकान में 5.5 व्यक्ति अधिवासित पाये गये थे वह अनुपात वर्ष 1991 में 6.71 तक बढ़ गया है जिससे यह परिलक्षित होता है कि जनसंख्या के अनुपात में आवासीय मकानों की संख्या में बढ़ोत्तरी नहीं हुई है।

औसतन 6 व्यक्तियों के परिवार हेतु एक मकान आवश्यक है इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए वर्ष 1991 की गणना के आधार पर नगर में 9331 मकानों की आवश्यकता है परन्तु वर्तमान में कुल उपलब्ध मकान 8338 हैं। इस प्रकार नगर में 993 मकानों की कमी है। इसके अलावा पर्यावरण सुधार योजना एवं गंदी बस्ती सुधार योजना के अंतर्गत कुछ मकानों का पुनर्निर्माण एवं सुधार तथा व्यवस्थापन भी आवश्यक होगा।

मकानों की कमी का विस्तृत विवरण सारणी 2-सा-7 में किया गया है।

जावरा : आवासीय इकाइयों की कमी

2-सा-7

क्र.	विवरण	संख्या
1	2	3
1	वर्ष-1991 में जनसंख्या	55986
2	परिवार का औसत आकार 6-0 मानने पर आवश्यक आवासीय इकाइयां।	9331
3	जनगणना-1991 के आंकड़ों के अनुसार उपलब्ध आवासीय इकाइयां	8338
4	आवासीय इकाइयों की कमी	993

स्रोत : जनगणना 1991।

2.6 वाणिज्य एवं उद्योग

2.6.1 वाणिज्यिक गतिविधियां

1. **फुटकर बाजार :-** वर्तमान में नगर के लगभग सभी प्रमुख मार्गों पर विभिन्न प्रकार की मिश्रित वाणिज्यिक गतिविधियां विद्यमान हैं। विशेष रूप से किराना, होजरी, कपड़ा, जनरल स्टोर्स, इलेक्ट्रिक सामान, सामान्य उपयोग की वस्तुएं, बैंक एवं व्यवसायिक कार्यालय, बर्तन दवाइयां, सब्जियां एवं कबाड़ी बाजार आदि कोई एक निश्चित स्थान पर उपलब्ध न होकर नगर के लगभग सभी प्रमुख मार्गों पर यत्र तत्र उपलब्ध है।

2. **थोक बाजार :-** नगर में फुटकर एवं थोक व्यापार साथ-साथ होने के कारण थोक व्यापार हेतु अलग से कोई विशिष्ट स्थान नियत नहीं है। इन क्षेत्रों में माल के आवागमन तथा ट्रकों एवं मालगाड़ियों से लोडिंग अनलोडिंग के कारण यातायात में बाधा उत्पन्न होती है तथा पार्किंग हेतु स्थान उपलब्ध न होने से आवागमन की समस्या और भी जटिल हो जाती है। अतः कुछ विशिष्ट थोक बाजारों हेतु पृथक से स्थान नियत करना आवश्यक है।
3. **किराना बाजार :-** वर्तमान में अनाज, दालें, खाद्य पदार्थ एवं सूखे मेवों से संबंधित बाजार, कोठी बाजार में स्थित है। इस व्यापार के माल के लोडिंग एवं अनलोडिंग संबंधी गतिविधियां मार्ग पर ही चलती रहती हैं जिससे यातायात में बाधा उत्पन्न होती है।
4. **सब्जी एवं फल बाजार :-** सब्जी एवं फल के थोक एवं फुटकर बाजार पुरानी धान मण्डी क्षेत्र में स्थित हैं। फुटकर व्यापारिक गतिविधियां शेड वाले चबुतरों पर सम्पन्न होती हैं परन्तु थोक गतिविधियों हेतु स्थान अपर्याप्त हैं। अतः थोक व्यापार को अन्य उपयुक्त स्थान पर स्थानान्तरित करना आवश्यक है। इस प्रकार जो स्थान रिक्त होगा उसे पुर्नविकसित कर वहां सब्जी एवं फल व्यापार की फुटकर गतिविधियां व्यवस्थित रूप से जारी रखी जा सकती है।
5. **अनाज मंडी :-** नगर में अनाज मंडी पुरानी धान मंडी क्षेत्र में स्थित है जो क्षेत्रफल तथा नगर की आवश्यकताओं की पूर्ति की दृष्टि से उपयुक्त नहीं है एवं नगर के मध्य स्थित होने से बढ़ती हुई आबादी तथा यातायात वृद्धि के कारण भविष्य में इसका सुचारू रूप से संचालन असुविधाजनक होगा। इसलिये विकास योजना प्रस्ताव में अन्य सुविधाजनक स्थल अनाज मंडी हेतु प्रस्तावित किया जाना आवश्यक है।
6. **घास मंडी :-** घास मंडी के लिये वर्तमान में नगर में कोई भी स्थान नियत नहीं है। पूर्व में हाथी खाना में घास मंडी स्थित थी परन्तु वर्तमान में वहां पर घास मंडी से संबंधित कोई गतिविधि संचालित नहीं होती है।
7. **लोहा बाजार :-** पुरानी धान मंडी क्षेत्र में केवल फुटकर दुकानें स्थित होकर इससे केवल वर्तमान जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति होती है। भावी जनसंख्या व नगर के विस्तार को दृष्टिगत रखते हुए अन्य उपयुक्त स्थल का चयन आवश्यक है।
8. **आरा मशीन एवं इमारती लकड़ी :-** इमारती लकड़ी की दुकान एवं आरामशीनें नगर में मोज्जम रोड, रपट रोड, अकब बिजलीघर, कुत्ताखाना एवं तालरोड पर असंगत भूमि उपयोग के रूप में स्थित है।
9. **अग्रेषण अभिकरण :-** अग्रेषण अभिकरण शहर में एक जगह स्थित न होकर यत्र-तत्र जैसे कंचन टाकीज के सामने, अस्पताल रोड, बाजदारखाना, कमानी गेट एवं खाचरोद नाका पर स्थित है। इन गतिविधियों हेतु पार्किंग की सुविधा एवं चौड़े मार्ग आवश्यक होने से वर्तमान में यह उपयुक्त स्थल पर स्थापित नहीं होने से यातायात में बाधा उत्पन्न होता है। इन अभिकरणों को राजमार्गों पर स्थल का चयन कर प्रस्तावित ट्रान्सपोर्ट हेतु चयनित स्थल में स्थापित किया जाना उपयुक्त प्रतीत होता है।
10. **कबाड़ी बाजार :-** वर्तमान में नगर में व्यवस्थित कबाड़ी बाजार नहीं है। इससे सम्बन्धित गतिविधियां पुरानी धानमंडी क्षेत्र में संचालित होती हैं जिसके कारण यातायात में बाधा उत्पन्न होती है। अग्रेषण अभिकरण एवं रिपेयर की दुकानों हेतु प्रस्तावित स्थान पर इस गतिविधि हेतु भी स्थान प्रावधानित किया जा सकता है।

2.6.2 शासकीय कार्यालय

जावरा नगर तहसील मुख्यालय होने से तहसील स्तर के सभी कार्यालय यहां पर स्थित हैं वर्तमान में अनुविभागीय अधिकारी राजस्व, तहसील कार्यालय, न्यायालय, नगर-पालिका, लोक निर्माण विभाग एवं जिला कोषालय लक्ष्मीबाई रोड स्थित न्यायालय परिसर में पास-पास कार्यरत हैं। यह परिसर अपने वास्तु शिल्प एवं ऐतिहासिक दृष्टि से महत्वपूर्ण है तथा शहर के बीचोंबीच स्थित होने के साथ-साथ पर्याप्त स्थान भी यहां उपलब्ध है तथा आम नागरिकों की सुविधा की दृष्टि से भी यह कार्यालय परिसर उचित स्थान पर स्थित है। तहसील स्तरीय अन्य बहुत से कार्यालय नगर में बिखरे हुए रूप से निजी आवासीय मकानों में स्थित होकर संचार की दृष्टि से उपयुक्त स्थानों पर स्थित नहीं है। इससे जनता को असुविधा भी होती है।

शहर में स्थित स्वयं के तथा किराये के भवनों में लगने वाले कार्यालयों की जानकारी तथा कार्यरत कर्मचारियों की संख्या सारिणी 2-सा-8 में दी गई है।

जावरा : कार्यालयों की सूची

2-सा-8

क्र. प्रकार	किराये के मकानों में स्थित		स्वयं के भवनों में स्थित		कार्यालयों का योग		
	संख्या	कार्यरत कर्मचारी	संख्या	कार्यरत कर्मचारी	संख्या	कार्यरत कर्मचारी	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	केन्द्रीय शासन	02	70	03	121	05	*191
2	राज्य शासन	05	107	13	43	18	538
3	स्वायत्त निकाय	01	35	09	786	10	821
4	बैंक	09	119	01	22	10	141
योग		17	331	26	1560	43	1693

स्रोत : विभाग द्वारा संपन्न सर्वेक्षण

*इसमें रेल्वे स्टेशन एवं रेल पथ निरीक्षक कार्यालय में कार्यरत कर्मचारी सम्मिलित है।

उपरोक्त सारिणी से यह स्पष्ट होता है कि नगर में 43 कार्यालय स्थित होकर उनमें लगभग 1700 कर्मचारी कार्यरत हैं। इन कार्यालयों में से 17 कार्यालय किराये के भवनों में स्थित होकर इनमें लगभग 331 कर्मचारी कार्यरत हैं अतः इन कार्यालयों के कार्यकलापों को दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना में उपयुक्त स्थल चयनित कर प्रस्ताव दिया जाना आवश्यक है।

2.6.3 औद्योगिक गतिविधियां :

उद्योग विभाग द्वारा चौपाटी के पास आई.टी.सी. कम्पाउण्ड में तथा रतलाम नाके के पास ग्राम कुम्हारी में औद्योगिक क्षेत्र विकसित किये गये थे। आई.टी.सी. कम्पाउण्ड क्षेत्र में 14 औद्योगिक इकाइयां कार्यरत हैं तथा कुम्हारी औद्योगिक क्षेत्र में 15 औद्योगिक इकाइयां स्थित होकर 13 इकाइयां कार्यरत हैं एवं दो वर्तमान में बन्द हैं। उपरोक्त के अतिरिक्त मेसर्स जावरा शुगर मिल एवं जावरा फ्लोर एंड फुड तथा अन्य छोटी-छोटी औद्योगिक इकाइयां भी कार्यरत हैं।

उद्योग विभाग से प्राप्त जानकारी के अनुसार नगर में 38 औद्योगिक इकाइयां स्थित होकर इन इकाइयों में 2245 कर्मचारी कार्यरत हैं इन इकाइयों की जानकारी सारणी 2-सा-9 में दी गई है।

औद्योगिक इकाइयां

2-सा-9

क्र.	जावरा नगर में स्थापित उद्योग एवं औद्योगिक क्षेत्र के नाम	उद्योग में कार्यरत श्रमिकों की संख्या	स्थान
(1)	(2)	(3)	(4)
औद्योगिक क्षेत्र टी.सी. कम्पाउण्ड जावरा			
1	मेसर्स अनुपम कांक्रिट	10	चौपाटी जावरा
2	मेसर्स संजय इंडस्ट्रीज	4	—”—
3	राजेश आर्य इंडस्ट्रीज	2	—”—
4	आंचलिया एग्रीको	5	—”—
5	पोरवाल आइस फैक्ट्री	7	—”—
6	ज्योति आर्यन वर्क्स जावरा	3	—”—
7	अग्रवाल लघु उद्योग	2	—”—
8	नौबल वायर्स	5	—”—
9	गुलशन गार्लिक	2	—”—
10	अग्रवाल क्यूल्स	3	—”—
11	फैमस कृषि यंत्र उद्योग	4	—”—
12	मार्डर्न प्लास्टिक इंडस्ट्रीज	4	—”—
13	मालवा स्टील फैक्ट्री	4	—”—
14	किसान लोहा उद्योग	3	—”—
योग :		56	

औद्योगिक क्षेत्र (कुम्हारी) जावरा

1	मेसर्स वर्धमान साल्वेंट	बन्द है	-
2	अंबिका साल्वेक्स प्रा. लि.	85	रतलाम नाके
3	कोठारी एग्रीको जावरा	18	-"-
4	सतीश दाल एंड बेसन मिल	4	-"-
5	बालाजी प्लास्टिक इंडस्ट्रीज	3	-"-
6	पोरवाल प्लास्टिक इंडस्ट्रीज	3	-"-
7	केमिकल लेबेरेटरीज	2	-"-
8	रवि दाल एंड बेसन मिल	4	-"-
9	जय किसान पाईप इंडस्ट्रीज	3	-"-
10	मनोज आईल मिल	6	-"-
11	सांवरिया टायर स्ट्रिडींग	3	-"-
12	महावीर इंडस्ट्रीज	4	-"-
13	भारत प्लास्टिक इंडस्ट्रीज	3	-"-
14	लक्ष्मी फार्मा	बन्द है	-"-
15	अविनाश बेकरी	2	-"-
योग :		140	

अन्य

1	जावरा शुगल मिल	*1500	रेल्वे स्टेशन
2	नाहटा स्टील	25	चौपाटी रोड
3	चुरुवाला दाल मिल	25	मंदसौर रोड
4	जावरा फ्लोर एवं फुड मिल	100	पहाडीया रोड
5	कृष्ण गोपाल आईल मिल	25	सब्जी मंडी
6	सूरज आईल मिल	15	कोर्ट के सामने
7	खण्डेलवार टाईल्स	8	पिपलोदा रोड
8	एटूझेड कांक्रिट	8	फूल बाजार
9	अशोक चूना एवं टाईल्स उद्योग	10	ताल रोड
योग		1716	
महायोग		1912	

स्त्रोत : जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र रतलाम

*जावरा शुगर मिल 100 से अधिक श्रमिकों वाली इकाई है।

2.6.4 औद्योगिक अधोसंरचना :

किसी भी नगर के औद्योगिक विकास हेतु भूमि की उपलब्धता, विद्युत एवं जलप्रदाय की व्यवस्था, संचार एवं परिवहन व्यवस्था तथा औद्योगिक अवशिष्ट के निकास हेतु व्यवस्था आवश्यक होती है।

वर्तमान में 33/11 के.वी. ग्रिड स्टेशन से शहर में विद्युत प्रदाय होती है। ग्रिड की वर्तमान क्षमता 2 ग 3.15 एम.बी.ए. है तथा घरेलु एवं अन्य उद्योगों को सम्मिलित कर औद्योगिक कनेक्शनों की संख्या 271 है। भविष्य में उद्योगों हेतु विद्युत आपूर्ति हेतु ग्रिड क्षमता बढ़ाया जाना आवश्यक है। यह नगर महु नीमच राज्य मार्ग द्वारा सभी क्षेत्रों से अच्छी तरह जुड़ा हुआ है तथा मीटर गेज रेल लाइन द्वारा भी प्रमुख नगरों से इसका संबंध स्थापित है। फिर भी रेल संरचना की बड़ी लाइन से जुड़ा न होने एवं मुख्य धारा में न होने से औद्योगिक विकास पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है वर्तमान में मलेनी नदी से नगर में जल-प्रदाय होता है जो कि पीने हेतु भी पर्याप्त नहीं है। अतः उद्योगों हेतु पानी की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु नये स्रोतों का पता लगाया जाकर जल-प्रदाय में सुधार किया जाना आवश्यक है।

वर्तमान में महु-नीमच मार्ग के पश्चिम की तरफ ग्राम कुम्हारी में छोटी-छोटी औद्योगिक इकाइयां स्थापित हैं तथा जावरा चौपाटी के समीप भी कुछ औद्योगिक इकाइयां एवं शक्कर मिल स्थापित हैं। हवा की दिशा एवं भौतिक जल-निकासी को दृष्टिगत रखते हुए भविष्य की आवश्यकताओं हेतु उद्योगों के लिये नये स्थान विकसित करना आवश्यक है।

वर्तमान परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

3.1 यातायात एवं परिवहन :

किसी नगर को सक्षम रूप से कार्यरत रखने हेतु अच्छी यातायात एवं परिवहन व्यवस्था आवश्यक है। नगर में उपलब्ध सड़कों रेल मार्गों एवं संचार की अन्य सुविधाओं द्वारा यातायात एवं परिवहन के स्तर का आंकलन किया जा सकता है।

जावरा नगर समूह के अंतर्गत मार्गों की कुल लम्बाई 83.90 कि.मी. है जिसमें 19.12 कि.मी. कच्चे रोड हैं जावरा नगर पालिका सीमा के अंतर्गत मार्गों की कुल लम्बाई (19.12) कि.मी. कच्चे मार्गों को सम्मिलित कर) 79.90 कि.मी. है।

इस प्रकार 1991 की जनसंख्या के आधार पर प्रति एक हजार व्यक्ति मार्ग की लम्बाई 1.43 कि.मी. है जबकि यह लम्बाई रतलाम एवं आलोट नगर पालिका सीमा में क्रमशः 0.89 कि.मी. प्रति एक हजार व्यक्ति हैं। यदि क्षेत्रफल के आधार पर मार्गों का घनत्व आंकलित किया जाये तो जावरा, रतलाम, आलोट में क्रमशः 14.42, 4.15 एवं 5.64 कि.मी. प्रति वर्ग कि.मी. क्षेत्रफल है।

उपरोक्त आंकड़ों से यह परिलक्षित होता है कि जावरा नगर में मार्ग संरचना का वर्तमान स्तर अन्य समीपवर्ती नगरों/कस्बों से बहुत अच्छा है। नगर में यातायात एवं परिवहन विषयक समस्याओं के आंकलन हेतु क्षेत्रीय परिवहन व्यवस्था नगर परिभ्रमण संरचना मार्ग ज्यामितिय, मार्गों की क्षमता आदि बिन्दुओं का अध्ययन आवश्यक है। जिससे वर्तमान एवं भविष्य की यातायात समस्याओं का समाधान खोजा जा सके।

3.1.1 क्षेत्रीय यातायात (यात्री) :

जावरा नगर प्रदेश के प्रमुख नगरीय केन्द्रों से सुचारू रूप से सम्बद्ध है। महु नीमच राजमार्ग क्र. 31 जो कि हाल ही में राष्ट्रीय राजमार्ग घोषित किया गया है। जावरा से होकर गुजरता है जिसके कारण बड़ी संख्या में यात्री बसों का आवागमन इस नगर में होता है। निम्नलिखित सारणी 3 सा 1 में क्षेत्रीय यातायात के अंतर्गत विभिन्न मार्गों पर यात्री बसों की संख्या दर्शायी गई है।

जावरा : क्षेत्रीय यातायात बसें

3-सा-1

क्र.	मार्ग का नाम	आगमन		बहिगमन		कुल योग		योग
		शा.	निजी	शा.	निजी	शा.	निजी	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	महु से नीमच	28	12	28	12	56	24	80
2.	जावरा से आलोट	1	18	1	18	02	36	38
3.	जावरा से पिपलौदा		15		15		30	30
4.	जावरा से खाचरौद		27	27			54	54
5.	जावरा से कालूखेड़ा		05		05		10	10
योग		29	77	29	77	58	154	212

टीप :- 1. वर्तमान में 40 शासकीय वाहनों का संचालन बंद पड़ा है। जिनको इसमें सम्मिलित नहीं किया गया है।
2. विभिन्न मार्गों पर निजी बसों की संख्या में बढ़ोतरी हुई है। परन्तु उनके सही आंकड़े उपलब्ध नहीं हैं।
स्त्रोत : म.प्र. राज्य परिवहन एवं निजी बस एजेन्सियों से प्राप्त जानकारी।

3.1.2 क्षेत्रीय यातायात (माल)

नगर के आर्थिक विकास में माल यातायात का बहुत महत्व है। महु नसीराबाद मार्ग पर स्थित होने के कारण इस नगर से ट्रकों का आवागमन अपेक्षाकृत रूप से अधिक होता है। दिल्ली, बम्बई, जयपुर, इंदौर, कोटा, अजमेर, बेंगलोर एवं अहमदाबाद आदि नगरों के लिये जाने वाले ट्रक जावरा से होकर गुजरते हैं। लोक निर्माण विभाग द्वारा संपन्न क्षेत्रीय परिवहन सर्वेक्षण के आधार पर विभिन्न मार्गों पर यातायात दबाव एवं ट्रकों की संख्या सारिणी-3-सा-2 में दर्शायी गयी है।

क्षेत्रीय यातायात (माल)

3-सा-2

क्र.	मार्ग का नाम	यातायात दबाव					
		1991			1999		
		पी.सी.यू. प्रतिदिन	टन प्रतिदिन	ट्रकों की संख्या	पी.सी.यू. प्रतिदिन	टन प्रतिदिन	ट्रकों की संख्या
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	महु-नीमच मार्ग	5858	29290	1386	12927	64635	2470
2.	जावरा-खाचरोद	1784	8920	223	2918	15490	221
3.	जावरा-पिपलौदा	1007	3036	41	3627	18135	269
4.	जावरा-सीतामऊ	N.A.	N.A.	N.A.	4117	20585	165
5.	जावरा-सुखेड़ा	N.A.	N.A.	N.A.	1244	6220	46

स्त्रोत : लोक निर्माण विभाग द्वारा संपन्न क्षेत्रीय परिवहन सर्वेक्षण।

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि लगभग सभी मार्गों पर क्षेत्रीय यातायात में बहुत अधिक वृद्धि हुई है जबकि ट्रकों की संख्या में वृद्धि केवल महु नीमच मार्ग पर ही हुई है। यह वृद्धि पिछले आठ वर्षों में लगभग 78 प्रतिशत है। जावरा खाचरोद जावरा पिपलौदा मार्ग पर ही ट्रकों की संख्या में वर्ष 1991 की अपेक्षा वर्ष 1999 में कमी हुई है। इसका प्रमुख कारण माल यातायात ट्रकों की अपेक्षा कृषकों की स्वयं की ट्रेक्टर ट्राली द्वारा होना है। जहां तक नगर में प्रवेश करने वाले वाहनों का प्रश्न है, ये वाहन अधिकतम खाचरोद, पिपलौदा, सीतामऊ एवं सुखेड़ा के होते हैं महु-नीमच मार्ग से गुजरने वाले अधिकांश ट्रक जावरा से होकर अपने गंतव्य स्थान के लिये गुजरते हैं अतः बायपास मार्ग का प्रावधान आवश्यक है।

3.1.3 परिभ्रमण संरचना

नगर की वर्तमान परिभ्रमण संरचना के अवलोकन से यह परिलक्षित होता है कि रेल्वे लाइन के पूर्व दिशा में नगर के विकसित क्षेत्र में जो मार्ग संरचना विद्यमान है वह काफी संतोषप्रद है। चौपाटी से शहर के मध्य क्षेत्र तक एक मुख्य मार्ग है तथा नगर के विभिन्न क्षेत्र जोड़ मार्गों द्वारा इससे जुड़े हुये हैं। इसलिए नगर का अधिकांश यातायात इसी मार्ग से होता हुआ रेल्वे स्टेशन बस स्टैंड एवं चौपाटी की तरफ आता है जिसके फलस्वरूप इस मार्ग पर यातायात का अत्यधिक दबाव बना रहता है। यहां पर यातायात की मुख्य समस्या रेल्वे लाइन के कारण भौतिक अवरुद्धता है। नगर के उत्तर एवं दक्षिण दिशा में केवल दो रेल्वे लेवल क्रॉसिंग हैं। नगर की अधिकांश गतिविधियां दक्षिण दिशा में स्थित होने के कारण दक्षिणी रेल्वे क्रॉसिंग पर यातायात की समस्या बनी रहती है। अतः इस क्रॉसिंग पर रेल्वे ओव्हरब्रिज बनाना अत्यन्त आवश्यक है।

भौतिक रुकावट के रूप में रेल्वे लाइन स्थित होने के कारण नगर का विकास पूर्वी दिशा में ही सिमट कर रह गया है। यदि रेल्वे लाइन के पश्चिमी दिशा का समन्वय पूर्वी दिशा से स्थापित कर दिया जाये तो भविष्य में पश्चिमी दिशा में भी विकास को प्रोत्साहन मिलेगा इसके लिए यह आवश्यक है कि रेल्वे ब्रिज का निर्माण किया जावे एवं वर्तमान रेल्वे क्रॉसिंग के मध्य भाग में अतिरिक्त लेवल क्रॉसिंग अथवा अन्डर पास विकसित किया जाये जिससे नगर के दक्षिण क्षेत्र के यातायात दबाव को कम किया जा सके।

नगर के पूर्वी भाग में ग्रिड आयर पद्धति का सुव्यवस्थित सड़क जाल निर्मित है सड़कों के बाजू में स्थित सुरक्षित स्थानों एवं चौराहों पर अतिक्रमण होने के कारण यातायात में बाधा उत्पन्न हुई है। नगर के दक्षिण में वृत्ताकार मार्ग (पिलिया खाल नाले से शा. चिकित्सालय होते हुये जावरा शुगर मिल तक) स्थित है जिससे खाचरोद एवं बहादुरपुर की ओर जाने वाले यातायात को नगर के मध्य से होकर नहीं गुजरना पड़ता है पिलिया खाल नाके के उत्तर में पोलोग्राउंड के समीप पूर्व-पश्चिम दिशा में मार्ग स्थित होने के कारण उत्तर क्षेत्र का सम्पर्क सीधे महु नीमच मार्ग (लेवल क्रॉसिंग होते हुये) तथा ताल एवं आलोट से स्थापित है। नगर में स्थित मार्गों की वर्तमान चौड़ाई सारिणी 3-सा-3 में दर्शायी गयी है।

जावरा : मार्गों की वर्तमान चौड़ाई

3-सा-3

क्रमांक	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3
1	महु नीमच रोड (अ) भीमा खेड़ी फाटक से चौपाटी बस स्टैंड (ब) चौपाटी बस स्टेण्ड से रतलाम बस नाका	22 से 30 28 से 36
2	पिपलोदा रोड (चौपाटी से राठौड़ नर्सिंग होम तक)	18 से 20
3	ताल रोड (अ) भीमा खेड़ी फाटक से अजमेरी गेट तक (ब) अजमेरी गेट से छीपा पुरा बस्ती तक	12 से 18 8 से 15

1	2	3
	(स) छीपापुरा बस्ती से बोहरा कब्रस्तान तक	9 से 18
4	चौपाटी रोड (चौपाटी से रेल्वे क्रॉसिंग तक)	12 से 18
5	मोज्जम रोड (स्टेशन मार्ग)	
	(अ) रेल्वे क्रॉसिंग से इकबालगंज	11 से 18
	(ब) इकबालगंज से रतलानी गेट	7.5 से 11
6	लक्ष्मीबाई मार्ग	-
	(अ) रतलामी गेट से नीम चौक	9 से 12
	(ब) नीम चौक से आजाद चौक	6 से 9
7	सोमवारीया मार्ग (आजाद चौक से शुक्रवारीया तक)	9 से 12
8	शुक्रवारीया मार्ग	6 से 9
9	रावण दरवाजा से नसीरगंज मार्ग	13 से 17
10	सुतारी पुरा मार्ग (आजाद चौक से नसीरगंज मार्ग तक)	12 से 18
	(अ) आजाद चौक से सुतारीपुरा	6.5 से 10
	(ब) सुतारी पुरा से नसीरगंज मार्ग तक	14 से 16
11	नसीरगंज मार्ग (रतलानी गेट से बहादुर पुरा मार्ग तक)	12 से 18
12	नरेन्द्र सिंह चन्द्रावत मार्ग (रेल्वे क्रॉसिंग से विद्युत मण्डल कार्यालय तक)	12 से 18
13	रतलामी गेट मार्ग	10 से 12
14	जेल रोड विद्युत मण्डल कार्यालय से डॉ. काटजू मार्ग तक	8 से 10
15	डॉ. काटजू मार्ग	-
	(अ) रतपट रोड से कमानी गेट तक	7 से 9
	(ब) कमानी गेट से घण्टा घर तक	8 से 10
	(स) घण्टा घर से सेठों की गली	7 से 13
16	नीम चौक से कमानी गेट तक	9 से 12
17	आजाद चौक से घण्टा घर तक	8 से 9
18	बजाज खाना मार्ग (घण्टा घर से फूल बाजार तक)	8 से 10
19	बोहरा बाखल मार्ग	-
	(फूल बाजार से ताल मार्ग तक)	9 से 11
20	रपट रोड	
	(अ) काटजू मार्ग से नगर पालिका उद्यान तक	11 से 17
	(ब) नगर पालिका उद्यान से ताल मार्ग तक	11 से 18

3.1.4 यातायात निर्मित केन्द्र

नगर की पुरानी बस्ती में घंटाघर के चारों ओर स्थित वाणिज्यिक केन्द्र विभिन्न प्रकार की गतिविधियों का

स्थान होने से यहां पर यातायात का दबाव बना रहता है। कृषि उपज मंडी से बैलगाड़ियों, ट्रैक्टरों एवं ट्रकों का यातायात निर्मित होता रहता है। नगर के कार्य केन्द्रों में तहसील कार्यालय, न्यायालय, नगरपालिका परिषद् एवं शुगर मिल आदि प्रमुख हैं। हुसैन टेकरी पर लगने वाले वार्षिक मेले के समय एवं नियमित दिनों में भी यातायात निर्मित होता रहता है।

3.1.5 यातायात टर्मिनल

(अ) बस स्टैंड

वर्तमान में यात्री बस यातायात हेतु महू-नीमच मार्ग पर चौपाटी के समीप मध्यप्रदेश राज्य परिवहन निगम का एक बस स्थानक उपलब्ध है जिसका क्षेत्रफल लगभग 1.0 हेक्टर है। निजी बसें भी इसी बस स्थानक से संचालित होती हैं क्योंकि इनके लिए पृथक से कोई स्थान नहीं है। अतः वर्तमान बस स्थानक बस परिसर निजी एवं सरकारी बसों की संख्या को दृष्टिगत रखते हुये पर्याप्त नहीं है। निजी बस स्टैंड हेतु पृथक से स्थान आरक्षित किया जाना आवश्यक है।

(ब) ट्रक टर्मिनल

नगर में उपयुक्त ट्रक अवसान केन्द्र का अभाव है। वर्तमान में कंचन टॉकीज के सामने अस्पताल रोड, कमानीगेट एवं खाचरौद नाका पर वर्तमान में स्थित अग्रेषण अभिकरणों के समीप ही ट्रकों को खड़ा किया जाता है जिसके कारण यातायात में असुविधा उत्पन्न होती है। अतः जहां क्षेत्रीय मार्गों से पहुंच सुलभ हो, ऐसे स्थान पर परिवहन अभिकरणों को संगठित रूप से स्थान उपलब्ध कराने तथा ट्रक अवसान केन्द्र एवं उससे सम्बन्धित गतिविधियों को स्थापित करने हेतु वैकल्पिक स्थान की आवश्यकता है।

(स) रेल्वे स्टेशन

वर्तमान रेल्वे स्टेशन जावरा शुगल मिल के समीप स्थित है। वर्तमान में रेल्वे स्टेशन हेतु प्रवेश द्वार रेल्वे लाइन के पूर्व दिशा में स्थित है। जावरा में रेल द्वारा आने वाले यात्रियों का संख्या लगभग 450 एवं जाने वाले यात्रियों की संख्या लगभग 810 है। रेल द्वारा जावरा शहर में लगभग 40 क्विंटल माल प्रतिदिन आता है तथा लगभग 27 क्विंटल माल प्रतिदिन नगर से बाहर जाता है। पश्चिमी दिशा में नगर के भावी विस्तार को दृष्टिगत रखते हुये इस दिशा में भी प्रवेश द्वार भविष्य में बनाया जा सकता है।

3.1.6 परिवहन के साधन

अन्य मध्यम श्रेणी नगरों के समान जावरा की सड़कों पर भी मिश्रित स्वरूप का यातायात दिखाई देता है। तांगा, साइकल, स्कूटर, कार, टेम्पो एवं बस आदि यातायात के प्रमुख साधन हैं। हाथ ठेलों, बैलगाड़ी, ट्रैक्टर, मेटाडोर एवं ट्रकों का उपयोग माल यातायात हेतु होता रहता है। यातायात साधन मिश्रित होने के कारण सड़कों की कार्यक्षमता घट जाती है। मिश्रित परिवहन संरचना को दृष्टिगत रखते हुये नगर की भावी परिवहन संरचना को प्रस्तावित किया जाना आवश्यक है। जावरा नगर हेतु पृथक से पंजीकृत वाहनों के आंकड़े उपलब्ध नहीं हैं परन्तु

रतलाम जिले के अंतर्गत पंजीकृत वाहनों की संख्या में वृद्धि के आंकड़ों से यह परिलक्षित होता है कि यांत्रिकी वाहनों में लगातार वृद्धि हो रही है। निम्न सारिणी क्रमांक 3 से 4 में रतलाम जिले के अंतर्गत पंजीकृत वाहनों की संख्या में वृद्धि सम्बन्धी आंकड़े दिये गये हैं।

जावरा : पंजीकृत वाहनों की संख्या (रतलाम जिला)

3-सा-4

वर्ष	वाहनों के प्रकार							
	स्कूटर व मोटर	ट्रक्स	टैक्सी	बस	कार	ट्रेक्टर	ट्राली	अन्य
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1994-95	32021	701	711	165	1166	5415	28	402007
1995-96	36424	788	763	255	1252	6533	29	46044
1996-97	40897	837	677	489	1345	7071	-	51316
1997-98	45085	898	756	546	1428	7692	30	57235

स्त्रोत : जिला सांख्यिकी पुस्तिका 1998 रतलाम।

यातायात दुर्घटनाएं

नगर में विगत पांच वर्षों में यातायात दुर्घटनाओं के संबंध में एकत्रित आंकड़े सारिणी 3-सा-5 में दिये गये हैं।

जावरा : सड़क दुर्घटनाओं का विवरण

3-सा-5

क्रमांक	वर्ष	कुल दुर्घटनाएं	मृतक संख्या	घायलों की संख्या
1	2	3	4	5
1	1993	16	1	15
2	1994	26	7	20
3	1995	24	3	21
4	1996	18	3	15
5	1997	23	7	16
6	1998	19	1	18

स्त्रोत : - पुलिस स्टेशन जावरा (शहर)

उपरोक्त सारणी से विदित होता है कि वर्ष 1994 से यातायात दुर्घटनाओं की संख्या में कमी आई है। इसका प्रमुख कारण वाहनों की संख्या में हुई लगातार वृद्धि के कारण वाहनों की औसत गति का कम होना है। अध्ययनों से ज्ञात होता है कि अधिक भीड़ भाड़ वाले क्षेत्रों में औसत गति कम होती है। फलस्वरूप यातायात दुर्घटनाएं भी अपेक्षाकृत रूप से कम होती हैं। दुर्घटनाओं में कमी आने का श्रेय नागरिकों में यातायात नियमों के प्रति जागरूकता उत्पन्न होना एवं स्थानीय पुलिस द्वारा यातायात सुधारों हेतु किये गये प्रयासों को भी दिया जा सकता है।

3.2 सेवाएं एवं सुविधाएं

जब तक नगर में पर्याप्त एवं सक्षम मूलभूत सेवा सुविधाएं उपलब्ध नहीं होती तब तक नगर का विकास एवं नगरवासियों का भी सामाजिक एवं सांस्कृतिक विकास अधूरा रहता है। मूलभूत सेवा सुविधाओं के कारण ही नगर का जनजीवन सुचारू रूप से चलने में मदद मिलती है। इन सेवा सुविधाओं में शिक्षा, स्वास्थ्य सांस्कृतिक एवं सामाजिक संस्थाओं एवं केन्द्रों का समावेश होता है।

3.2.1 जल प्रदाय

वर्तमान में नगर के दक्षिण दिशा में लगभग 15 कि.मी. की दूरी पर स्थित मलेनी नदी से एवं ट्यूबवेल व हेन्ड पम्पों के द्वारा नगर को जल प्रदाय हो रहा है। जल प्रदाय हेतु इस नदी पर बांध बनाया जाकर बांध से कुछ दूरी पर स्थित टर्बाइन द्वारा बांध का पानी फिल्टेशन प्लान्ट, जिसकी क्षमता 1.5 एम.जी.डी. है, में लिया जाता है तथा फिल्टेशन प्लान्ट से शहर में स्थापित दो टंकिर्यों की सहायता से जल-प्रदाय किया जाता है। इसके अलावा शहर में स्थापित 46 ट्यूबवेलों एवं 123 हैण्डपम्पों की सहायता से भी जल प्रदाय किया जाता है। सभी साधनों से नगर में 10 लाख गैलन पानी प्रतिदिन प्रदाय होता है। जलप्रदाय हेतु नगर में स्थित दो टंकिर्यों की क्षमता 5 लाख गैलन है जो कि अपर्याप्त है।

वर्तमान में जावरा निवेश क्षेत्र की जनसंख्या लगभग 80,000 है तथा वर्ष 2011 में अनुमानित जनसंख्या 1.25 लाख है। भारतीय मानकों के अनुसार प्रतिव्यक्ति प्रतिदिन 90 लीटर की दर से वर्तमान आबादी हेतु लगभग 16 लाख गैलन पानी प्रतिदिन की आवश्यकता है तथा वर्ष 2011 में 25 लाख गैलन प्रतिदिन की आवश्यकता होगी। अतः आवश्यक पानी की आपूर्ति हेतु वैकल्पिक स्रोत से पानी प्राप्त किये जाने हेतु योजना तैयार किया जाना आवश्यक है।

3.2.2 मल निकास

वर्तमान में भूमिगत मल निकास एवं मल के शोधन का प्रबंध नहीं है। नई विकसित कॉलोनियों में अधिकांश स्थानों पर सेप्टिक टैंकों की व्यवस्था है। नगर में पुरानी पारंपरिक पद्धति से स्वच्छता एवं मल निकास व्यवस्था जारी है। औद्योगिक इकाइयों का प्रदूषित जल भी नगर में बहने वाले नालों में छोड़ दिया जाता है। अतः नगर में मल निकासी हेतु विस्तृत अध्ययन उपरान्त समुचित व्यवस्था करना आवश्यक है।

3.2.3 वर्षा के पानी का निकास

वर्षा का पानी नगर के मध्य से बहने वाले पिलिया खाल नाले से होकर बहता है। नगर का समस्त वर्षा

का पानी एवं शहर का गंदा पानी इसी नाले में बहता है। यह नाला नगर के मध्य से होता हुआ जावरा ताल मार्ग के लगभग समान्तर बहते हुये मलेनी नदी में मिलता है। नगर का पर्यावरण सुधारने की दृष्टि से गंदे पानी हेतु अलग से निकास की व्यवस्था, नाले को पक्का तथा गहरा एवं उसके दोनों ओर समुचित वृक्षारोपण करना आवश्यक है। पिलिया खाल नाले को गन्दगी से मुक्त करने के संबंध में संबंधित विभाग द्वारा विस्तृत प्रोजेक्ट बनाया जाना आवश्यक है। इसके लिये एक विकल्प यह हो सकता है कि माली पुरा के यहां से नगर का जो गन्दा पानी नाले में जाता है। उसको पाईप लाईन के माध्यम से नगर से दूर नाले में छोड़ा जाये।

3.2.4 ठोस अवशिष्ट प्रबन्धन

जावरा नगर में वर्तमान में ठोस अवशिष्ट को व्यवस्थित रूप से विसर्जित करने के लिये कोई प्रणाली कार्यरत नहीं है। नगर पालिका द्वारा इसे महू नीमच रोड पर बांडाखाल में एवं ताल रोड पर पेट्रोल पंप से कुछ दूरी पर विसर्जित किया जा रहा है। इससे आसपास के क्षेत्र का पर्यावरण दूषित होता है। इसके निराकरण के लिये तत्कालिक समाधान के रूप में नगर की आबादी से दूर टेंचिंग ग्राउन्ड की व्यवस्था करना आवश्यक है तथा दीर्घकालिक व्यवस्था के रूप में आधुनिक ठोस अवशिष्ट प्रबन्धन की योजना क्रियान्वित करने पर विचार किया जा सकता है इससे ठोस अवशिष्ट का उपयोग खाद के रूप में कृषि फलोद्यान, वनस्पति उद्यान एवं नर्सरी आदि के लिये किया जा सकेगा।

3.2.5 विद्युत प्रदाय

नगर में विद्युत प्रदाय हेतु 33/11 के.वी. एवं 132/33 के.वी. ग्रीड स्टेशनों से जुड़ा हुआ है। नगर में घरेलू एवं व्यावसायिक विद्युत संयोजनों की संख्या 10,349 तथा औद्योगिक संयोजनों की संख्या 271 है तथा 121 डिस्ट्रीब्युशन ट्रांसफार्मर कार्यरत है।

नगर में विद्युत सप्लाई हेतु 3 कि.मी. लम्बाई में 33 के.वी. लाईन एवं लगभग 68 कि.मी. लम्बाई में 11 के.बी. लाईन उपलब्ध है।

भविष्य की आवश्यकताओं की पूर्ति एवं विद्युत प्रदाय क्षमता को और सुदृढ़ बनाने हेतु ग्रीड की संख्या एवं क्षमता में विस्तार किया जाना आवश्यक है।

3.2.6 स्वास्थ्य

नगर में 140 पलंगों वाले सिविल हास्पिटल के अतिरिक्त महिला चिकित्सालय में 36 पलंग हैं। एक शासकीय आयुर्वेदिक अस्पताल एवं एक सिटी डिस्पेंसरी भी नगर में कार्यरत है। जिनमें पलंगों की सुविधा उपलब्ध नहीं है। उपरोक्त शासकीय चिकित्सालयों के अतिरिक्त 4 निजी नर्सिंग होम भी नगर में कार्यरत हैं। नगर में विशिष्ट चिकित्सा सेवाओं का अभाव है। इन सुविधाओं के लिये यह नगर जिला मुख्यालय रतलाम पर निर्भर है। नगर में उपलब्ध चिकित्सा सेवाओं की जानकारी सारिणी 3-सा-6 में दर्शायी गई है।

वर्तमान चिकित्सा सुविधाएं

3-सा-6

क्रमांक	नाम चिकित्सालय/नर्सिंग होम	पलंगों की संख्या
1	2	3
1	सिविल हास्पिटल	140
2	महिला चिकित्सालय (लक्ष्मीबाई रोड)	36
3	काटजू सिटी डिस्पेंसरी	-
4	शा. आयुर्वेदिक अस्पताल (लक्ष्मीबाई रोड)	-
5	राठौर नर्सिंग होम (पिपलौदा रोड)	60
6	पावेचा नर्सिंग होम (नीम चौक)	10
7	लायन्स क्लब नेत्र चिकित्सालय (पिपलौदा रोड)	40
योग		286

3.2.7 शिक्षा

(अ) विशिष्ट संस्थान एवं महाविद्यालय

नगर के दक्षिणी दिशा में शासकीय पोलिटेक्निक स्थित है। यह एक मात्र विशिष्ट शिक्षा संस्थान है। इसके अलावा कला वाणिज्य एवं विधि संकायों में उच्च शिक्षा हेतु एक महाविद्यालय भी नगर में स्थित है। नगर की विशिष्ट एवं व्यवसायिक प्रशिक्षण शिक्षा हेतु रतलाम, उज्जैन एवं इन्दौर नगरों पर निर्भर रहना होता है।

(ब) उच्चतर माध्यमिक, माध्यमिक एवं प्राथमिक विद्यालय

नगर में तीन उच्चतर माध्यमिक विद्यालय आठ माध्यमिक विद्यालय एवं 17 प्राथमिक विद्यालय शहर के विभिन्न क्षेत्रों में कार्यरत हैं। तीनों उच्चतर माध्यमिक विद्यालयों में खेल के मैदान स्थित हैं तथा आठ माध्यमिक विद्यालयों में से एक में खेल का मैदान नहीं है तथा लगभग 50 प्रतिशत प्राथमिक विद्यालयों में खेल के मैदान नहीं हैं। आठ माध्यमिक विद्यालयों में से दो भवन विहीन हैं इनमें से एक कॉलेज परिसर में तथा एक उच्चतर माध्यमिक विद्यालय परिसर में कार्यरत है 17 प्राथमिक विद्यालयों में से 7 किराये के भवनों में स्थित हैं तथा 3 विद्यालय भवन विहीन है। नगर में स्थित विद्यालयों की जानकारी सारिणी 3-सा-7 में दी गई है।

जावरा : विद्यालयों का विवरण

3-सा-7

क्र.	विद्यालय का नाम	संख्या	खेल के मैदान की उपलब्धतः	भवन का स्वामित्व	भवन की दशा
1	2	3	4	5	6
1	उ.मा.वि. बालक जावरा	1	हां	लो.नि.वि.	अच्छा
2	उ.मा.वि. कन्या जावरा	1	हां	लो.नि.वि.	अच्छा
3	हाई स्कूल काटजू	1	हां	लो.नि.वि.	अच्छा
4	मा.वि. सुभाष जावरा	1	हां	शास. माह. जावरा	ठीक
5	मा.वि.क. ने क्र. जावरा	1	हां	शास.उ.मा.वि. जावरा	ठीक
6	मा.वि. काटजू क्र. 2	1	हां	लो.नि.वि.	अच्छा
7	मा.वि. सब्जी मंडी जावरा	1	नहीं	लो.नि.वि.	अच्छा
8	मा.वि. करपट रोड जावरा	1	हां	लो.नि.वि.	अच्छा
9	मा.वि. काटजू क्र. 1	1	हां	-	अच्छा
10	मा.वि. म.गा. जावरा	1	हां	लो.नि.वि.	अच्छा
11	मा.वि. बोपिया	1	हां	किराये का	अच्छा
12	प्रा.वि. तिमुत्री जावरा	1	हां	रा.गां. प्रा.	अच्छा
13	प्रा.वि. नुतन क्र. 1 जावरा	1	नहीं	किराये का	अच्छा
14	प्रा.वि. नुतन	1	नहीं	किराये का	अच्छा
15	प्रा.वि. नुतन क्र. 3 जावरा	1	नहीं	किराये का	अच्छा
16	प्रा.वि. क. सरस्वती जावरा	1	नहीं	किराये का	अच्छा
17	प्रा.वि. सुभाष जावरा	1	हां	शास.महा.वि. जावरा	ठीक
18	प्रा.वि. नविन शास्त्री जावरा	1	हां	शास.महा.वि. जावरा	ठीक
19	प्रा.वि. उवासी की वाडी जावरा	1	हां	पी.डब्ल्यू.डी.	ठीक
20	प्रा.वि. बोरडीया	1	हां	किराये का	अच्छा
21	प्रा.वि. माली कुआ	1	हां	लो.नि.वि.	अच्छा
22	प्रा.वि. जवाहर जावरा	1	हां	न.पा.जा.	अच्छा
23	प्रा.वि. सब्जी मंडी	1	नहीं	लो.नि.वि.	अच्छा
24	प्रा.वि. आदर्श जावरा	1	हां	लो.नि.वि.	अच्छा
25	प्रा.वि. क. रपट रोड	1	हां	लो.नि.वि.	अच्छा
26	प्रा.वि. रंगरेज पुरा जावरा	1	नहीं	किराये का	अच्छा
27	प्रा.वि. ताल नाका जावरा	1	नहीं	न.पा.जा.	अच्छा
28	प्रा.वि. उंटखाना जावरा	1	नहीं	-	अच्छा

स्रोत : - विकास खण्ड शिक्षा अधिकारी, जावरा।

उपरोक्त सुविधाएं नगर की आवश्यकतानुसार बहुत ही कम हैं। नगर में पिकनिक स्थल तरणताल एवं स्टेडियम का भी अभाव है। जिनका योजना प्रस्ताव में समावेश किया जाना आवश्यक है।

3.2.8 अन्य सुविधाएं

नगर में आम नागरिकों की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु लगभग सभी आवश्यक नागरिक सुविधाएं उपलब्ध हैं परन्तु भावी जनसंख्या वृद्धि के साथ-साथ भविष्य के लिये उपयुक्त स्थानों पर आवश्यकतानुसार सेवाओं एवं सुविधाओं का प्रावधान करना आवश्यक होगा।

नगर में धोबी घाट के रूप में कोई सुविधा उपलब्ध नहीं है। अतः नाले के किनारे इस हेतु समुचित व्यवस्था करना आवश्यक प्रतीत होता है। नगर में उपलब्ध सेवा एवं सुविधाओं की जानकारी सारिणी 3 सा 8 में दी गई है।

जावरा : वर्तमान सेवाएं एवं सुविधाएं

3-सा-8

क्रमांक	सेवा एवं सुख सुविधाओं के प्रकार	इकाईयों की संख्या
1	2	3
(अ) स्वास्थ्य		
	(1) जनरल अस्पताल	1
	(2) महिला चिकित्सालय	1
	(3) आयुर्वेदिक अस्पताल	1
	(4) सिटी डिस्पेन्सरी	1
	(5) निजी नर्सिंग होम	3
	(6) अस्पतालों में बिस्तरों की संख्या	286
(ब) शिक्षा		
	(1) प्राथमिक विद्यालय	19
	(2) माध्यमिक विद्यालय	8
	(3) उच्च. माध्यमिक विद्यालय	3
	(4) महाविद्यालय	1
	(5) तकनकी संस्थान (पोलेटेक्निक)	1
(स) सामाजिक एवं सांस्कृतिक		
	(1) पुस्तकालय	2
	(2) कम्युनिटी हॉल	4

1	2	3
	(द) शिक्षा	
	(1) उद्यान	2
	(2) खेल का मैदान	2
	(3) छोटे पार्क	4
(इ) अन्य सुख सुविधाएं		
	(1) डाक एवं तारघर	1
	(2) उप डाकघर	4
	(3) टेलिफोन एक्सचेंज	1
	(4) विद्युत सब स्टेशन	2
	(5) पुलिस थाना	2
	(6) अग्नि शामक केन्द्र	1
	(7) कब्रिस्तान	5
	(8) शमशान	4

उक्त सारणी के अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि नगर में नियोजन मापदण्डों के अनुरूप सेवा एवं सुविधाएं एवं सेवाएं उपलब्ध नहीं हैं। अतः विकास योजना प्रस्तावों में नगर की वर्तमान एवं भावी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए इन सुविधाओं हेतु आवश्यक प्रावधान विकास योजना में किया जाना आवश्यक है।

भाग - दो
नियोजन प्रस्ताव

नगर की भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

भावी नियोजन प्रस्ताव तैयार करते समय नगर के प्रमुख कार्यकलापों एवं वर्तमान मूलभूत समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुए निम्नलिखित बिन्दुओं का विशेष ध्यान रखा गया है :-

1. योजना काल के लिए भावी जनसंख्या अनुमान तथा विभिन्न भूमि उपयोगों हे भूमि की आवश्यकता का आंकलन।
2. आर्थिक गतिविधियों के संचालन हेतु आवश्यक अधोसंरचना।
3. सार्वजनिक सेवाओं एवं सुविधाओं का पुर्वानुमान।
4. क्षेत्रीय एवं नगरीय कार्यकलापों के दक्षतापूर्ण निष्पादन हेतु सक्षम परिवहन संरचना।

4.1 नगर के प्रमुख कार्यकलाप :

नगर में सबसे महत्वपूर्ण निर्मित वस्तुओं में शक्कर, गेती फावड़ा एवं नायलोन रस्सी प्रमुख है तथा उपरोक्त तीनों वस्तुएं ही सबसे महत्वपूर्ण निर्यातक वस्तुओं में सम्मिलित है। रासायनिक उर्वरक लोहा एवं नायलोन प्रमुख रूप से आयातित महत्वपूर्ण वस्तुओं में सम्मिलित है। नगर के विकास में उपरोक्त प्रमुख कार्यकलापों का महत्वपूर्ण योगदान होता है।

भावी विकास एवं नियोजन की पृष्ठभूमि में ये महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं। नगर की व्यवसायिक संरचना के आंकड़ों से यह परिलक्षित होता है कि वर्ष 1991 की जनगणनानुसार प्राथमिक क्षेत्र में 50 व्यक्ति प्रति एक हजार जनसंख्या, द्वितीयक क्षेत्र में 70 व्यक्ति प्रति एक हजार जनसंख्या तथा तृतीयक क्षेत्र में 166 व्यक्ति प्रति एक हजार जनसंख्या के मान से श्रमिक कार्यरत हैं। इसका अर्थ यह है कि यहां के प्रमुख कार्यकलाप तृतीयक क्षेत्र में अर्थात् व्यापार एवं वाणिज्यिक, यातायात संग्रहण एवं संचार तथा अन्य सेवाओं से संबंधित है।

नगर के आसपास के गांव भी उपरोक्त गतिविधियों हेतु जावरा पर ही निर्भर हैं। नगर के वर्तमान कार्यकलाप क्षेत्रीय महत्व आदि के परिपेक्ष्य में क्षेत्र स्तरीय प्रशासनिक केन्द्र वाणिज्यिक एवं व्यापार केन्द्र, कृषि पर आधारित उपभोक्ता सामान एवं उद्योगों हेतु औद्योगिक केन्द्र, शिक्षा एवं संस्कृति का उपक्षेत्रीय केन्द्र तथा आसपास के गांवों हेतु सेवा सुविधा के केन्द्र के रूप में विकसित करना प्रस्तावित है।

4.2 योजना काल :

नगर के विकास हेतु एक समय सीमा की परिकल्पना कर, नगर की आवश्यकताओं को अनुमानित कर उनकी पूर्ति करना आवश्यक है। इसी उद्देश्य से वर्ष 2011 में अनुमानित जनसंख्या को आधार मानकर योजना प्रस्ताव तैयार किये गये हैं। विकास योजना में दिये गये प्रस्ताव केवल विकास योजना की अवधि तक ही सीमित नहीं रखे जाते क्योंकि नगर के कार्यकलाप योजना काल के उपरान्त भी चलते रहेंगे। अतः मार्ग संरचना, जल

प्रदाय, आमोद-प्रमोद आदि ऐसी सुविधायें हैं जिनके संबंध में योजना अवधि के उपरान्त के काल के लिये भी विचार करना आवश्यक है।

4.3 भावी जनसंख्या :

आवास एवं अन्य नगरीय सुख सुविधाओं का प्रावधान नगर की भावी जनसंख्या की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए किया जाता है। अतः सर्व प्रथम यह ज्ञात करना जरूरी है कि नगर की भावी जनसंख्या क्या होगी।

किसी नगर की भावी जनसंख्या का सही-सही अनुमान लगाना कठिन है, क्योंकि जिन कारणों से नगर की जनसंख्या में वृद्धि होती है उसका पूर्वानुमान लगाना आसान नहीं है। शासकीय नीति में परिवर्तन, प्राकृतिक आपदा, दैवीय प्रकोप, प्रवृत्त जन प्रवृत्ति आदि अप्रत्याशित घटकों के कारण नगर की जनसंख्या वृद्धि प्रभावित होती रहती है। चूंकि विकास योजना सामान्यतः मोटे अनुमानों पर ही बनाई जाती है अतः विकास योजना हेतु भावी जनसंख्या का सही-सही आकलन भी इतना महत्वपूर्ण नहीं है।

नगर की भावी जनसंख्या का अनुमान सामान्यतः भूतकालीन वृद्धि की प्रवृत्ति एवं जनसंख्या वृद्धि को प्रभावित करने वाले अन्य तत्वों को ध्यान में रखते हुए लगाया जाता है। भावी जनसंख्या का अनुमान लगाने हेतु ज्यामितिय इन्टरपोलेशन, वार्षिक वृद्धि दर एवं कम्पाउन्ड रेट (चक्र वृद्धि दर) पद्धतियों का उपयोग किया गया है। जिनके आधार पर जावरा नगर पालिका क्षेत्र एवं सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र हेतु अनुमानित जनसंख्या सारिणी 4-सा-1 में दर्शायी गयी है।

जावरा : अनुमानित जनसंख्या

4-सा-1

क्र. पद्धति	जनगणना		यातायात दबाव				
	अनुसार जनसंख्या		2001		2011		
	न.प्र. क्षेत्र	सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र	न.पा. क्षेत्र	सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र	न.पा. क्षेत्र	सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	ज्यामितीय इन्टर पोलेशन	55986	68891	69571	85607	86908	106941
2.	वार्षिक वृद्धि	55986	68891	64266	77171	72546	85451
3.	कम्पाउन्ड रेट	55986	68891	67743	83558	81969	100863
	औसत	55986	68891	67193	82112	80474	97751

विभिन्न पद्धतियों द्वारा अनुमानित जनसंख्या के आधार पर वर्ष 2011 में नगर पालिका क्षेत्र जावरा की जनसंख्या लगभग 80000 एवं सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र की जनसंख्या लगभग 1.0 अनुमानित है। हुसैन टेकरी में प्रतिदिन 4-5 हजार श्रद्धालुओं का आगमन होता है इस तथ्य को तथा भविष्य में अन्य अप्रत्याशित गतिविधि के विकसित होने की संभावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए अनुमानित जनसंख्या 1.25 लाख के आधार पर भावी विकास हेतु विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत भूमि का आंकलन कर विकास के प्रस्ताव दिये गये हैं वर्ष 2001 में निवेश क्षेत्र की जनसंख्या 80000 को आधार मानकर वर्तमान भू-उपयोगिता एवं घनत्व इत्यादि आंकलन किया गया है।

4.4 अनुमानित व्यावसायिक संरचना :

व्यावसायिक संरचना से नगर के आर्थिक ढांचे एवं कार्यकलापों का पता चलता है। विभिन्न गतिविधियों हेतु कितने स्थान की आवश्यकता होगी यह ज्ञात करने के लिये विभिन्न आर्थिक क्षेत्रों में योजना काल में कितने लोगे कार्यरत रहेंगे यह जानना जरूरी है।

व्यावसायिक संरचना में परिवर्तन के संबंध में वर्ष 1971 एवं 1991 के आंकड़ों से पता चलता है कि प्राथमिक एवं द्वितीयक क्षेत्रों में श्रमिकों की संख्या में कमी आई है जबकि तृतीयक क्षेत्र में श्रमिकों की संख्या में वृद्धि हुई है। वर्ष 1971 में सभी क्षेत्रों को मिलाकर प्रति एक हजार जनसंख्या के पीछे 271 श्रमिक थे, एवं वर्ष 1991 में यह अनुपात 286 हो गया। यह अनुमानित है कि वर्ष 2011 में एक हजार की जनसंख्या में 300 कार्यरत श्रमिकों होंगे अर्थात् विभिन्न व्यवसायों में 24000 व्यक्ति कार्यरत रहने का अनुमान है। नगरीय गतिविधियों में भविष्य में विविधता प्राप्त होने से विभिन्न क्षेत्रों में श्रमिकों की भागीदारी परिवर्तित होना संभावित है। वर्ष 1971 में तीनों क्षेत्रों में श्रमिकों की भागीदारी क्रमशः 5.1, 8.4 एवं 13.6 प्रतिशत थी जो कि वर्ष 1991 में क्रमशः 5.0, 7.0 एवं 16.6 प्रतिशत पाई गई।

इससे यह निष्कर्ष निकलता है कि प्राथमिक क्षेत्र अर्थात् कृषि कार्य में संलग्न कृषकों का प्रतिशत विगत 20 वर्षों में लगभग समान रहा है। जबकि द्वितीयक क्षेत्र अर्थात् उद्योग एवं निर्माण में संलग्न कृषकों की भागीदारी में 1.4 प्रतिशत की कमी आई है एवं तृतीयक क्षेत्र अर्थात् व्यापार एवं वाणिज्यिक तथा अन्य सेवाओं में कार्यरत श्रमिकों की भागीदारी विगत 20 वर्षों में 3 प्रतिशत बढ़ी है। तथा इसी अवधि में कुल श्रमिकों की संख्या में 1.5 प्रतिशत की बढ़ोतरी हुई है।

उपरोक्त विश्लेषण के आधार पर यह अनुमानित है कि वर्ष 2011 में तीनों आर्थिक क्षेत्रों में क्रमशः 5 प्रतिशत, 6 प्रतिशत एवं 19 प्रतिशत व्यक्ति कुल जनसंख्या में कार्यरत रहने की संभावना है। इस संबंध में विस्तृत विवरण सारिणी 4-सा-2 में दिया गया है।

जावरा : अनुमानित व्यावसायिक संरचना-2011

4-सा-2

वर्ग/प्रकार	श्रमिकों का प्रतिशत (कुल जनसंख्या में)		श्रमिकों की संख्या	
	1991	2011	1991	2011
प्राथमिक क्षेत्र	5.0	5.0	2755	4000
द्वितीयक क्षेत्र	7.0	6.0	3891	4800
तृतीयक क्षेत्र	16.6	19.0	9360	5200
कुल योग	28.6	30.0	16,006	14000

टीप :- श्रमिकों प्रतिशत एवं उनकी संख्या की आंकलन वर्ष 1991 में न.पा. जावरा की जनसंख्या एवं वर्ष 2011 में आंकलित जनसंख्या 80000 के आधार पर किया गया है।

4.5 अनुमानित आवास आवश्यकता :

वर्ष 1991 तक नगर में 993 मकानों की कमी पाई गई है। इस कमी के कारण नगर में भीड़ भाड़ बढ़ने के साथ प्रति परिवार अधिवासी दर में भी वृद्धि हुई है। तथा मकानों की कमी के कारण नगर के विभिन्न भागों में गन्दी बस्तियों की समस्या उत्पन्न हुई है।

वर्ष 1991 की जनगणना के अनुसार नगर पालिका सीमा में 8549 परिवार स्थित होकर परिवार का औसतन आकार 6.55 व्यक्ति पाया गया है। आर्थिक एवं सामाजिक कारणों से प्रति परिवार व्यक्तियों की संख्या में कमी आ रही है। यह अनुमान है कि वर्ष 2001 में परिवार का आकार 5.5 एवं 2011 में 5.0 तक घटने की संभावना है। अतः वर्ष 1991 में 993 आवासीय इकाई की कमी के आधार पर वर्ष 2011 तक आवासीय इकाई की आवश्यकता के संबंध में विस्तृत आंकड़े सारणी 4-सा-3 में दिये गये हैं।

जावरा : अनुमानित परिवार एवं आवास की आवश्यकता

4-सा-3

क्र. विवरण	वर्ष		
	1991	2001	2011
1 2	3	4	5
1. जनसंख्या (लाखों में)	0.56	0.67	0.80
2. अतिरिक्त जनसंख्या (लाखों में)		0.11	0.13
3. परिवार का औसत आकार	6.00	5.50	5.00
4. अतिरिक्त परिवार		2000	2600
5. आवास इकाईयों की आवश्यकता वर्ष 2001 में 85 प्रतिशत एवं 2011 में 90 प्रतिशत के आधार पर		1700	2340
6. 1991 की कमी सहित आवास इकाईयों की आवश्यकता	993	2693	3333

टीप :- आवासों की आवश्यकता का आंकलन न.पा. क्षेत्र की वर्तमान जनसंख्या एवं वर्ष 2011 की आंकलित जनसंख्या के आधार पर किया गया है।

उपरोक्त सारणी से यह विदित होता है कि वर्ष 2011 में नगर पालिका सीमा के अंतर्गत कुल 3333 अतिरिक्त आवासीय इकाइयों की आवश्यकता होगी जिसमें समाज के सभी आय वर्ग के परिवार सम्मिलित है। आय वर्ग के विभाजन के संबंध में वर्गीकरण अनुसार आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, निम्न आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग एवं उच्च आय वर्ग हेतु क्रमशः 40 प्रतिशत, 30 प्रतिशत, 25 प्रतिशत एवं 5 प्रतिशत मान कर किया गया है इसका विवरण सारणी 4-सा-4 में दिया गया है। सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र के लिये 1.25 लाख आबादी के मान से दिये गए नियोजन प्रस्तावों अनुसार कुल 13056 अतिरिक्त आवासीय इकाइयों की आवश्यकता होगी।

जावरा : आय समूह के अनुसार आवास इकाइयों की आवश्यकता

4-सा-4

क्र.	आवास समूह	आवासीय इकाइयों की संख्या (हजारों में)	प्रतिशत
1	2	3	4
1	आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग	1332	40 प्रतिशत
2	निम्न आय वर्ग	1000	30 प्रतिशत
3	मध्यम आय वर्ग	833	25 प्रतिशत
4	उच्च आय वर्ग	168	5 प्रतिशत
	योग	3333	100 प्रतिशत

4.6 उद्देश्य एवं लक्ष्य :

नगर की वर्तमान समस्याओं को दृष्टिगम रखते हुए भावी विकास एवं पर्यावरण सुधार की उचित दिशा प्रदान करने का विकास योजना में प्रयास किया गया है। विकास योजना प्रस्ताव देते समय निम्नलिखित उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को ध्यान में रखा गया है :-

1. नगर के विकास में विद्यमान भौतिक बाधाओं को दूर कर सर्वांगीण विकास हेतु प्रोत्साहन।
2. नगर के आर्थिक विकास को सुनिश्चित करने हेतु यहां पर निर्मित महत्वपूर्ण वस्तुओं के निर्माण एवं उनके निर्यात को प्रोत्साहन।
3. नगर की व्यावसायिक संरचना का सुदृढीकरण विशेषतः प्राथमिक एवं द्वितीय क्षेत्रों के कार्यकलाप को प्रोत्साहन।
4. ऐतिहासिक एवं नगरीय महत्व के स्मारकों का संरक्षण एवं विकास।
5. असंगत एवं अक्षम भूमि उपयोगों का युक्ति युक्त स्थल पर व्यवस्थापन।
6. गन्दी बस्तियों के पर्यावरण सुधार तथा झुग्गी झोपड़ी क्षेत्रों के व्यवस्थापन हेतु सार्थक प्रयास।

7. भविष्य में आवास समस्या को हल करने हेतु नवीन आवासीय क्षेत्रों का चयन एवं उनके विकास हेतु आवश्यक उपाय।
8. वर्तमान क्षेत्रों में भीड़-भाड़ कम करने हेतु थोक वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु पृथक से स्थल का चयन एवं विकास।
9. पार्किंग हेतु नगर में छोटे-छोटे स्थलों का चयन एवं विकास तथा नगर में यत्र तत्र स्थित ट्रांसपोर्ट गतिविधियों को व्यवस्थित रूप से स्थापित करने हेतु ट्रांसपोर्ट नगर का विकास।
10. निजी भवनों में लगने वाले कार्यालय तथा भविष्य की आवश्यकताओं हेतु नवीन प्रशासकीय केन्द्र का विकास।
11. नगरीय यातायात संरचना में सुधार तथा क्षेत्रीय यातायात को नगरीय यातायात से पृथक करने हेतु प्रयास।
12. भविष्य की आवश्यकता के मान से जन सुविधाओं एवं सेवाओं हेतु समुचित प्रावधान।
13. नगर के पर्यावरण सुधार हेतु नालों का पर्यावरणीय सौंदर्यीकरण।

4.7 योजना अवधारणा :

नगर के वर्तमान विकास एवं उसकी प्रकृति पुराने नगर केन्द्र एवं पुरानी बसाहट के इर्दगिर्द केन्द्रित है। इसके विकास में मुख्य भौतिक रुकावट उत्तर में पिलिया खाल नाला सिमट कर रह गया है। नगर स्तरीय प्रशासनिक एवं औद्योगिक गतिविधियां कुछ हद तक नगर के दक्षिण एवं दक्षिण पश्चिम दिशा में असंगठित रूप से विकसित हुई है।

नगर के सर्वांगीण एवं एकीकृत विकास हेतु योजना अवधारणा निम्नलिखित बिन्दुओं पर आधारित है :-

1. नगर के पश्चिम दिशा में (पिपलोदा रोड के उत्तर में) व्यावसायिक एवं सार्वजनिक-अर्धसार्वजनिक गतिविधियां प्रस्तावित कर इनका संबंध वर्तमान नगरीय केन्द्र से स्थापित करने हेतु सक्षम परिवहन संरचना विकसित कर आवासीय विकास को प्रोत्साहन देना।
2. नगर के वर्तमान एवं नवीन प्रस्ताव क्षेत्र में बाह्य परिधि मार्गों का विकास एवं जोड़ मार्गों द्वारा आंतरिक क्षेत्रों से परस्पर संबंध स्थापित करना।
3. जावरा शक्कर मिल एवं अन्य वर्तमान उद्योगों के यथा स्थान पर ही विकास हेतु प्रोत्साहन तथा नगर के दक्षिण पश्चिम दिशा में स्थित वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र के समीप नवीन औद्योगिक विकास हेतु प्रस्ताव।
4. कृषि उपज मण्डी एवं अन्य थोक वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु वैकल्पिक स्थलों का चयन।
5. हुसैन टेकरी परिसर का विकास एवं सौंदर्यीकरण तथा रेल्वे स्टेशन एवं बस स्टेण्ड से आवागमन हेतु सुदृढ़ परिवहन व्यवस्था।

उपरोक्त बिन्दुओं के आधार पर परिकल्पित योजना अवधारणा संलग्न मानचित्र में दर्शायी गयी है।

4.8 निवेश इकाईयां :

नगर के विद्यमान स्वरूप, आकार, वर्तमान एवं भावी जनसंख्या तथा विभिन्न भूमि उपयोगों एवं प्रस्तावित विकास के स्वरूप तथा नगर की भौतिक संरचना को दृष्टिगत रखते हुए इसे दो निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया है।

निवेश इकाई क्रमांक 1

इस निवेश इकाई में महु नीमच रेल्वे लाइन के पूर्व दिशा में स्थित निवेश क्षेत्र का समस्त क्षेत्र विद्यमान है, इसमें वर्तमान वाणिज्यिक एवं आवासीय क्षेत्र तथा उससे संलग्न नवीन एवं प्रस्तावित विकसित क्षेत्र के साथ-साथ जावरा शुगर मिल, हुसैन टेकरी एवं शहर में विद्यमान अन्य महत्वपूर्ण गतिविधि क्षेत्र सम्मिलित है। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 5496 हेक्टर है जिसमें 116 हेक्टर वर्तमान आवासीय क्षेत्र तथा 201 हेक्टर नवीन आवासीय विकास हेतु प्रस्तावित क्षेत्र सम्मिलित है।

जावरा : निवेश इकाई क्रमांक 1 का भूमि उपयोग विश्लेषण

4-सा-5 (अ)

क्रमांक	उपयोग	(क्षेत्र हेक्टर में)		
		वर्तमान	प्रस्तावित	कुल
1	2	3	4	5
1.	आवासीय	116	202	318
2.	वाणिज्यिक	15	74	89
3.	औद्योगिक	25	46.8	71.8
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	53	34.5	87.5
5.	आमोद-प्रमोद	16	57.7	73.7
6.	परिवहन	83	98	181
	योग	308	513	821

निवेश इकाई क्रमांक 2

इस निवेश इकाई में महु नीमच रेल्वे लाइन के पश्चिम दिशा में स्थित निवेश क्षेत्र का संपूर्ण क्षेत्र सम्मिलित है। इसमें वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र, कॉलेज परिसर, बस स्टैंड एवं छुटपुट वर्तमान आवासीय विकास के साथ-साथ अधिकांश विभिन्न उपयोगों हेतु प्रस्तावित नवीन प्रस्ताव क्षेत्र सम्मिलित हैं। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 3850.83 हेक्टर हैं जिसमें वर्तमान आवासीय क्षेत्र को सम्मिलित कर कुल 168 हेक्टर आवासीय क्षेत्र सम्मिलित है। इस इकाई में जो भी विकास हुआ है वह अपेक्षाकृत नियोजित रूप से हुआ है।

जावरा : निवेश इकाई क्रमांक 2 का भूमि उपयोग विश्लेषण

4-सा-5 (ब)

क्रमांक	उपयोग	(क्षेत्र हेक्टर में)		
		वर्तमान	प्रस्तावित	कुल
1	2	3	4	5
1.	आवासीय	40	128	168
2.	वाणिज्यिक	3	34.5	37.5
3.	औद्योगिक	17	48.5	65.5
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	30	16.5	46.5
5.	आमोद-प्रमोद	1	21	22
6.	परिवहन	37	70	107
योग		128	318.5	446.5

4.9 प्रस्तावित भूमि का उपयोग एवं भूमि आवंटन

निवेश क्षेत्र के वर्तमान भूमि उपयोग विश्लेषण से पता चलता है कि वर्तमान में प्रति एक हजार जनसंख्या के पीछे 5.45 हेक्टर भूमि उपयोग में लाई जा रही है, अर्थात् वर्तमान भूमि उपयोगिता दर 5.45 हेक्टर प्रति हजार व्यक्ति है तथा औसत आवासीय घनत्व 512 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। कुछ वार्डों में, जो कि नगर के वर्तमान विकसित क्षेत्र में स्थित है, आवासीय घनत्व एक हजार व्यक्ति प्रति हेक्टर से भी अधिक है। अतः वर्तमान विकसित क्षेत्र से भीड़-भाड़ कम करने, भूमि उपयोग संतुलन को सामान्य बनाने एवं भावी आवश्यकताओं तथा नगर के स्वरूप एवं आकार को दृष्टिगत रखते हुए प्रति एक जार जनसंख्या के पीछे 10 हेक्टर भूमि की आवश्यकता प्रतिपादित की गई है। उपरोक्त आधार पर अनुमानित 1.25 लाख जनसंख्या के लिये विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत लगभग 1250 हेक्टर विकसित भूमि की आवश्यकता होगी। वर्तमान में लगभग 436 हेक्टर विकसित भूमि नगर में स्थित है एवं अनुमानित जनसंख्या हेतु लगभग 800 हेक्टर अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता होगी।

विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि उपयोगिता दर संबंधी विवरण सारिणी-4-सा-6 में दिया गया है।

प्रस्तावित भूमि उपयोग

सारिणी 4-सा-6

क्रमांक	भूमि उपयोग	वर्तमान			प्रस्तावित		
		क्षेत्रफल	प्रतिशत	भूमि उपयोगिता दर	क्षेत्रफल	प्रतिशत	भूमि उपयोगिता दर
1	2	3	4	5			
1.	आवासीय	156	35.8	1.95	487	38.4	3.9
2.	वाणिज्यिक	18	04.1	0.23	126.5	10.0	1.0
3.	औद्योगिक	42	09.6	0.52	136.5	10.8	1.1
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	83	19.0	1.04	131.5	10.4	1.0
5.	आमोद-प्रमोद	17	03.9	0.21	98	7.7	0.8
6.	परिवहन	120	27.6	1.50	288	22.7	2.3
योग		436	100.0	5.45	1267.5	100.0	10.1

टीप :- इसमें गन्ना अनुसंधान के अंतर्गत तथा बीज विकास निगम के आधिपत्य का कृषि क्षेत्र सम्मिलित नहीं है।

4.10 भूमि उपयोग संरचना :

भूमि उपयोग संरचना द्वारा विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत भूमि का निर्धारण किया जाता है। नगर का वर्तमान स्वरूप मिश्रित स्वरूप का है। अतः योजना प्रस्ताव मिश्रित भूमि उपयोग की अवधारणा पर आधारित है, जिससे नगर के वर्तमान भूमि उपयोग स्वरूप को यथा संभव योजना प्रस्तावों में समायोजित किया जा सके।

प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना का विस्तृत विवरण निम्नानुसार है :-

(अ) आवासीय :- आवासीय क्षेत्रों को सर्वसुविधा सम्पन्न निवेश इकाईयों के रूप में विकसित किया जाकर उनके बीच सक्षम परिवहन सुविधा उपलब्ध कराई जाकर परस्पर संबंध स्थापित किया जावेगा। आवासीय बस्तियाँ यथा संभव प्रमुख कार्य केन्द्रों के समीप स्थापित की जावेगी, तथा नागरिकों की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु यथोचित स्थलों पर सेवाओं एवं सुविधाओं का प्रावधान रखा जावेगा।

आवासीय क्षेत्र में वर्तमान कमी तथा भावी जनसंख्या हेतु 330 हेक्टर नवीन आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

(ब) वाणिज्यिक क्षेत्र :- वर्तमान में पुरानी धानमंडी एवं कोठी बाजार (घंटाघर से कमानी गेट) क्षेत्र में अधिकांश वाणिज्यिक गतिविधियां संपन्न होती हैं। उस क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियों के सुचारू रूप से संचालित हेतु घंटाघर एवं कमानी गेट के आस-पास के क्षेत्र में पार्किंग के स्थल एवं अन्य आवश्यक सुविधाओं की व्यवस्था किया जाना प्रस्तावित है। नगर की वाणिज्यिक गतिविधियां सुचारू रूप से कार्यरत रखने हेतु नगर में श्रेणीबद्ध रूप से वाणिज्यिक क्षेत्रों का विकास प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित व्यवस्था के उपरांत भी प्रथम दर्जे का वाणिज्यिक केन्द्र वर्तमान स्थल पर ही बना रहेगा। यहां नगर तथा आस-पास के क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति

हेतु आवश्यकतानुसार कुछ विशिष्ट वाणिज्यिक गतिविधियों का समावेश भविष्य में किया जा सकेगा। नगर के पश्चिम में प्रस्तावित अतिरिक्त आबादी को आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु ग्राम ब्रन्नाखेड़ा में एक नया नगरीय केन्द्र प्रस्तावित है जिसके नगर केन्द्र क्रमांक-2 कहा जावेगा। इसके अतिरिक्त विभिन्न मंडियों एवं विशिष्ट बाजार हेतु अतिरिक्त स्थलों का प्रावधान रखा गया है। वाणिज्यिक उपयोग हेतु कुल 126.5 हेक्टर का क्षेत्र आरक्षित रखा गया है जो कि कुल प्रस्तावित विकसित भूमि का 10 प्रतिशत शत। वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित 107 हेक्टर अतिरिक्त भूमि का विवरण विभिन्न गतिविधियों में निम्नानुसार किया जाकर विकास योजना में प्रस्ताव दिये गये हैं :-

प्रस्तावित वाणिज्यिक केन्द्र

4-सा-7

क्र.	विवरण	विकास योजना में प्रस्तावित स्थल	क्षेत्रफल हेक्टर में
1	2	3	4
1	कृषि उपज मंडी	निवेश इकाई क्र. 1 (अरण्या पीथा में)	40.0
2	नवीन नगरीय क्षेत्र		
	(क) थोक एवं विशिष्ट बाजार	निवेश इकाई क्र. 2	05.0
	(ख) किराना बाजार	—”—	02.0
	(ग) थोक अनाज मंडी	”	04.0
	(घ) लोहा बाजार भवन निर्माण सामग्री	—”—	02.0
	(ज) सामान्य वाणिज्यिक	—”—	05.0
3	निवेश इकाई केन्द्र	वर्तमान एवं नवीन नगरीय केन्द्र निवेश इकाई केन्द्रों के रूप में भी कार्य करेंगे।	
4	वृत्त खण्ड स्तरीय केन्द्र	पांच वृत्त खण्डों में	8.0
5	मंडी से संबंधित विशिष्ट वाणिज्यिक	निवेश इकाई क्र. 1 (नवीन कृषि मंडी के पास)	10.0
1	2	3	4
6	यातायात नगर, माल गोदाम, अन्वेषण अभिक्रमण एवं कबाड़ी बाजार	निवेश इकाई क्र. 2 (कुम्हारी एवं अरण्या पीथा)	12.0
7	फल एवं फूल मंडी	निवेश इकाई क्र. 1	3.0
8.	अन्य वाणिज्यिक क्षेत्र	सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र में	19.5
9	थोक सब्जी मंडी	वर्तमान कृषि उपज मंडी क्षेत्र में	-
योग			108.5

1. कृषि उपज मंडी

वर्तमान कृषि उपज मंडी खाचरौद नाके के समीप नगर के मध्य में स्थित है। उक्त स्थान नगर के बीचों बीच होने एवं स्थान की कमी होने के कारण नगर की भावी आवश्यकताओं के लिये उपयुक्त नहीं है। नवीन कृषि उपज

मंडी हेतु नगर के उत्तर में महु-नीमच मार्ग पर ग्राम अरण्या पीथा में 40.0 हेक्टर भूमि कृषि उपज मंडी समिति जावरा द्वारा अधिग्रहित की जाकर विकास कार्य प्रारम्भ किया गया है। तदनुसार विकास योजना में उक्त प्रस्ताव का समावेश किया गया है।

2. नवीन नगरीय केन्द्र

नवीन नगरीय केन्द्र में लगभग 16.0 हेक्टर भूमि विभिन्न प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु प्रस्तावित की गई है जिनका विवरण निम्नानुसार है :-

(क) थोक एवं विशिष्ट बाजार :

जावरा नगर हेतु विकास योजना का अवधारणा नवीन नगरीय केन्द्र पर आधारित है। निवेश इकाई क्र. 2 में प्रस्तावित नवीन नगरीय केन्द्र में थोक एवं विशिष्ट बाजार हेतु 5.0 हे. भूमि का प्रावधान रखा गया है। जहाँ सभी प्रकार के विशिष्ट व्यवसायों हेतु स्थान उपलब्ध हो सकेगा।

(ख) किराना बाजार

नवीन नगरीय केन्द्र में किराना व्यवसाय हेतु 2.0 है। भूमि प्रस्तावित की गयी हैं।

(ग) अनाज मंडी

वर्तमान आजना मंडी पुरानी धान मंडी क्षेत्र में स्थित हैं उक्त स्थान नगर की भावी आवश्यकताओं के लिये उपयुक्त नहीं हैं तथा क्षेत्रफल भी पर्याप्त नहीं है अतः पुरानी धान मंडी में स्थित अनाज मंडी फुटकर अनाज मंडी के रूप में कार्यरत रखी जाना प्रस्तावित है। नवीन थोक अनाज मंडी हेतु निवेश इकाई 2 में प्रस्तावित नगरीय केन्द्र में 4.0 हेक्टर भूमि आरक्षित की गयी है।

(घ) लोहा बाजार, गृह निर्माण सामग्री एवं अन्य बाजार

वर्तमान में लोहा बाजार एवं ग्रह निर्माण सामग्री बाजार हेतु नगर में विशिष्ट स्थान उपलब्ध नहीं हैं। अतः इस प्रयोजन हेतु निवेश इकाई 2 में 2.0 हेक्टर भूमि का प्रावधान किया गया है।

(ङ) यातायात नगर, गोदाम एवं अग्रेषण अभिकरण

वर्तमान में माल यातायात की गतिविधियां नगर में एक जगह स्थित न होकर यत्र तत्र स्थित हैं इससे सड़कों किनारे ट्रक पार्किंग तथा माल उतारने चढ़ाने की प्रक्रिया के फल स्वरूप यातायात में रुकावट पैदा होती है। अतः इन गतिविधियों को अन्यत्र संगठित रूप से स्थापित करना प्रस्तावित है ट्रांसपोर्ट नगर हेतु नगर के उत्तर में ग्राम अरनियापीथा में तथा दक्षिण में ग्राम कुम्हारी में महु-नीमच मार्ग पर 6/6 हेक्टर का क्षेत्र प्रस्तावित है। इन परिसरों में माल गोदाम अग्रेषण अभिकरण एवं कबाड़ी बाजार की गतिविधियां भी संचालित होंगी तथा वाहन खड़े करने का स्थान, पेट्रोल पम्प आदि सुविधाएं भी विकसित की जावेगी।

3. निवेश इकाई स्तरीय बाजार

सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र को दो निवेश इकाईयों में विभाजित किया गया है। निवेश इकाई क्र. 1 मुख्यतः वर्तमान क्षेत्र में स्थित होने से वर्तमान नगर केंद्र का लाभ बाजार केंद्र के रूप में इस इकाई को प्राप्त होता रहेगा। इसी प्रकार निवेश इकाई क्र. 2 के निवासी इस इकाई में प्रस्तावित नवीन नगरीय केंद्र से लाभ उठा सकेंगे।

4. वृत्त खण्ड स्तरीय बाजार केन्द्र :

प्रत्येक आवासीय वृत्त खण्ड 20 से 25 हजार जनसंख्या की आवश्यकताओं की पूर्ति करेगा आवासीय वृत्त खण्डों को परिपूर्ण इकाईयों के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। इनके निवासियों की आवश्यकताओं के अनुरूप इन वृत्त खण्ड केंद्रों में वाणिज्यिक, सार्वजनिक सुविधायें आमोद-प्रमोद आदि गतिविधियों हेतु स्थान उपलब्ध रहेगा, विकास योजना में प्रस्तावित 5 वृत्त खण्ड केन्द्रों में केवल वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु लगभग 8 हेक्टर का अतिरिक्त क्षेत्र प्रावधिक किया गया है। अन्य उपयोगों हेतु भी आवश्यक क्षेत्र इन केंद्रों में उपलब्ध रहेगा।

5. अन्य वाणिज्यिक क्षेत्र :

नगर की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए विभिन्न स्तर पर लगभग 19.5 हेक्टर भूमि इस उपयोग के अंतर्गत आरक्षित की गई है। इसे किसी श्रेणी में सम्मिलित नहीं किया गया है।

6. मंडी से संबंधित वाणिज्यिक :

ग्राम अरण्या पीथा में नवीन कृषि उपजमंडी स्थापित होने से इसके आस-पास मंडी से संबंधित विशिष्ट वाणिज्यिक गतिविधियां विकसित होने की संभावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए मंडी के पास प्रस्तावित नोड में 10.0 हेक्टर भूमि इस प्रयोजन हेतु प्रस्तावित की गई है।

7. सब्जी एवं फल मंडी :

वर्तमान में थोक एवं फुटकर सब्जी एवं फल मंडी दुकानें धान मंडी क्षेत्र में स्थित है। थोक सब्जी मंडी को वर्तमान कृषि उपज मंडी परिसर में मंडी के स्थानांतरण के फलस्वरूप रिक्त स्थान में प्रस्तावित किया गया है तथा फल मंडी हेतु लगभग 3.00 हेक्टर का क्षेत्र बस स्टैंड के पीछे चौपाटी रोड पर प्रस्तावित किया गया है। फुटकर सब्जी मंडी अपने विद्यमान स्थल पर ही कार्यरत रहेगी।

(स) प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र

वर्तमान में महू नीमच रोड पर ग्राम कुम्हारी में तथा चौपाटी के समीप औद्योगिक क्षेत्र विकसित है। कस्बा जावरा में रेल्वे लाईन के पूर्व दिशा में जावरा शुगर मिल तथा अन्य छोटी-छोटी औद्योगिक इकाईयां यत्र तत्र स्थित है। इसके अतिरिक्त ग्राम कुम्हारी में महू नीमच मार्ग के दोनों ओर औद्योगिक क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इसमें सामान्य एवं प्रदूषणकारी उद्योग, कृषि आधारित उद्योग, वनोपज पर आधारित उद्योग एवं घरेलू प्रकार के सेवा उद्योगों हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। उद्योगों हेतु विकास योजना में वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र सहित कुल 136.5 हेक्टर का क्षेत्र उपलब्ध होगा, जो कि कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 10.8 प्रतिशत है।

विकास योजना में उपरोक्त औद्योगिक क्षेत्रों के विकास हेतु भूमि आरक्षित करते समय नगर की वायु प्रवाह दिशा का ध्यान रखा गया है। एवं प्रस्तावित स्थल की अनुकूलता के संबंध में जिला उद्योग केन्द्र के अधिकारियों से विचार विमर्श भी किया गया है। वर्तमान उपलब्ध औद्योगिक क्षेत्र के अतिरिक्त 96 हेक्टर भूमि सभी सुविधाओं सहित औद्योगिक उपयोग हेतु योजना में आरक्षित की गयी है।

जावरा शुगर मिल वर्तमान औद्योगिक उपयोग के अंतर्गत नगर के विकसित क्षेत्र में स्थित हैं। अतः म.प्र. प्रदूषण निवारण मंडल से यह अध्ययन कराया जाना आवश्यक है कि इस फैक्ट्री से यदि कोई प्रदूषण होता है तो उसकी रोकथाम हेतु पर्याप्त उपाय किये जावें।

(द) सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक उपयोग तथा सेवाएं सुविधाएं

इस भूमि उपयोग के अंतर्गत प्रशासकीय कार्यालय शैक्षणिक संस्थाएं स्वास्थ्य केन्द्र तथा सामाजिक एवं सांस्कृतिक आदि गतिविधियों का समावेश होता है। विकास योजना में इस उपयोग के अंतर्गत वर्तमान में 83 हेक्टर क्षेत्र सम्मिलित है जो कि कुल विकसित क्षेत्र का लगभग 19.0 प्रतिशत है। नगर में स्थित गन्ना अनुसंधान केन्द्र एवं बीज विकास निगम के आधिपत्य में 50 हेक्टर भूमि है जो कि उक्त संस्थाओं द्वारा कृषि अनुसंधान कार्यों के उपयोग में लाई जाती है। अतः इसे सार्वजनिक-अर्द्धसार्वजनिक उपयोग के अंतर्गत सम्मिलित नहीं किया गया है।

भविष्य में स्थानीय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु निवेश इकाई स्तर एवं वृत्त खण्ड स्तर पर सार्वजनिक अर्द्धसार्वजनिक उपयोग एवं सेवा सुविधाओं का प्रावधान रखा गया है।

सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक उपयोग के अंतर्गत कुल 131.5 हेक्टर का क्षेत्र नियत है, जो कुल प्रस्तावित भूमि का 10.4 प्रतिशत है।

(क) कार्यालय

कार्यालयों के उपयोग हेतु स्थानों की कमी के संबंध में किये गये अध्ययन से यह देखा गया है कि लगभग 40 प्रतिशत कार्यालय किराये के भवनों में बिखरे हुए रूप में नगर में स्थित है। इस समस्या के निराकरण हेतु तथा सभी कार्यालय संगठित रूप से एक स्थान पर स्थापित करने की दृष्टि से निवेश इकाई क्र. 2 में प्रस्तावित नगरीय केन्द्र में स्थान आरक्षित किया गया है। जहाँ नियोजित एवं संगठित रूप से केन्द्र शासन राज्य शासन एवं सार्वजनिक क्षेत्र के कार्यालय स्थापित हो सकेंगे। इनके अतिरिक्त प्रत्येक वृत्त खण्ड केन्द्र में भी इस उपयोग हेतु भूमि आरक्षित की गई है।

(ख) शैक्षणिक, स्वास्थ्य एवं सामाजिक सांस्कृतिक सुविधाएं

भविष्य की आवश्यकताओं के अनुरूप उपरोक्त गतिविधियाँ विकास योजना में नगर स्तर एवं वृत्त खण्ड स्तर पर प्रस्तावित सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग के अंतर्गत विकसित की जा सकेगी। नवीन नगरीय केन्द्र में सभागृह टाउन हॉल, पुस्तकालय आदि हेतु स्थान उपलब्ध रहेगा।

(ग) सार्वजनिक सेवा सुविधायें

उपयोगिताएं एवं सेवा सुविधाओं हेतु अतिरिक्त स्थान की आवश्यकता नहीं होती क्योंकि यह सुविधाएं नगर

में स्थित मार्ग संरचना के अंग होते हैं। जल संग्रहण एवं वितरण कार्य, मल निकास एवं कुड़ा करकट अपवहन कार्य, कब्रस्तान एवं शमशान घाट के लिये कुछ भूमि की आवश्यकता होती है। वर्तमान में कचरे हेतु ट्रेचिंग ग्राउण्ड ग्राम बामनखेड़ी में आलोट मार्ग पर तथा ग्राम बन्नाखेड़ा में नाले के समीप महु नीमच मार्ग पर स्थित है। उक्त क्षेत्रों में नवीन नगरीय विकास प्रस्ताव होने से ट्रेचिंग ग्राउण्ड हेतु निवेश क्षेत्र के बाहर स्थल चयन करना प्रस्तावित है। वर्तमान में जो कब्रस्तान/शमशान नगरीय क्षेत्र में स्थित होकर आवासीय बस्ती से घिरे हुए है। उनके परिस्थितियों के अनुरूप रहवासियों की मांग पर बंद करना प्रस्तावित है। बंद होने के उपरांत इन स्थलों का आमोद-प्रमोद स्थल के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। जनता की मांग पर जिला कलेक्टर द्वारा चयनित नये स्थलों के शमशान/कब्रस्तान के रूप में विकसित किया जाना स्वीकार्य होगा।

(घ) आमोद-प्रमोद

इस भूमि उपयोग के अंतर्गत पिकनिक स्थल, जलतट विकास, नगर उद्यान, तरणताल आदि का समावेश होता है। विकास योजना में नगर स्तर, निवेश इकाई स्तर तथा वृत्त खण्ड स्तर के आवासीय क्षेत्रों में आमोद-प्रमोद की सुविधाओं का प्रावधान किया गया है। इसके अतिरिक्त प्राकृतिक सौंदर्य के स्थलों को अधिक आकर्षक ढंग से विकसित किया जा सकता है। विकास योजना में इस उपयोग हेतु कुल 98 हेक्टर का क्षेत्र प्रस्तावित है जो कुल भूमि का 7.7 प्रतिशत है।

विकास योजना में निम्नानुसार नगर स्तरीय आमोद-प्रमोद क्षेत्र प्रस्तावित हैं :-

(1) नगर उद्यान :

वर्तमान में नगर में कोर्ट परिसर शहीद पार्क, रपट रोड पर नगर पालिका उद्यान एवं ताल रोड पर कैलाश बाग तथा यत्र तत्र अन्य छोटे-छोटे उद्यान स्थित हैं। नगर स्तर की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए नगर के दक्षिण में जावरा शुगर मिल के समीप नगर उद्यान प्रस्तावित किया गया है। इसके लिए लगभग 12.0 हे. क्षेत्र प्रस्तावित है।

(2) नगर वन :

विकास योजना में नगर वन हेतु नगर के उत्तर एवं दक्षिण में स्थित नालों के दोनों ओर 15/15 मीटर भूमि प्रस्तावित की गयी है जिसका क्षेत्रफल लगभग 42 हेक्टर हैं। एम.आर. नं. 4 के दक्षिण में एवं नाले के उत्तर में स्थित 15.0 मी. नगर वन समाप्त किया गया है।

(3) तरण ताल

वर्तमान में नगर में तरण ताल की सुविधा उपलब्ध नहीं हैं। नगर पालिका जावरा द्वारा डाक बंगला रोड नजूल भूमि पर तरण ताल का निर्माण प्रस्तावित है, तदनुसार विकास योजना में भी प्रस्तावित की गयी है।

(4) स्टेडियम एवं स्पोर्टस काम्पलेक्स

खेल गतिविधियों के विकास निवेश इकाई क्र. 2 में नवीन नगरीय केन्द्र में स्पोर्टस काम्पलेक्स एवं स्टेडियम हेतु लगभग 5 हेक्टर भूमि आरक्षित की गयी है।

(5) मेला ग्राउंड

हुसैन टेकरी परिसर में लगभग 10.0 हेक्टर भूमि मेला ग्राउंड हेतु प्रस्तावित की गयी है। इसके अतिरिक्त नगर में सिविल अस्पताल के समीप लगभग 3.0 हेक्टर भूमि मेला ग्राउंड के रूप में उपयोग में आती है। इस भूमि को मेला ग्राउंड के रूप में ही विकास योजना में दर्शाया गया है। इसके अतिरिक्त 10.0 हेक्टर भूमि हुसैन टेकरी परिसर में मेला ग्राउंड के रूप में प्रस्तावित की गई है। यह प्रस्तावित स्थल चेहल्लुम एवं अन्य विशेष अवसरों पर मेला स्थल के रूप में उपयोगी होगी।

(6) पर्यटक/मनोरंजन स्थल

हुसैन टेकरी परिसर में लगभग 55.0 हेक्टर भूमि है। उक्त स्थल नियोजन एवं पर्याप्त रख-रखाव के अभाव में अपनी पहचान एवं धार्मिक स्थल के साथ-साथ पर्यटक स्थल के रूप में स्थापित नहीं कर पाया है। इस सम्पूर्ण परिसर का नियोजन करना एवं इसे एक पर्यटक स्थल के रूप में भी विकसित किया जाना प्रस्तावित है। हुसैन टेकरी परिसर का विस्तृत सर्वेक्षण कर उसके प्रबंधकों से चर्चा कर परिसर का प्रस्तावित विकास संलग्न मानचित्र में दर्शाया गया है।

(7) यातायात एवं परिवहन :

इस उपयोग के अंतर्गत मार्ग, रेल्वे क्षेत्र, बस स्टेन्ड, यातायात अवसान केन्द्र एवं पार्किंग स्थल आदि परिवहन संबंधी सेवा सुविधाओं का समावेश होता है। इस संबंध में विस्तृत प्रस्ताव अध्याय पाँच में दिये गये हैं। विकास योजना में इस उपयोग हेतु कुल 288 हेक्टर क्षेत्र का प्रावधान किया गया है जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 22.7 प्रतिशत है।

आवासीय परिक्षेत्र

कुल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र को दो आवासीय परिक्षेत्रों में विभाजित किया गया है। आवासीय परिक्षेत्र प्रस्तावित निवेश इकाई के अनुरूप है। विकास की सुविधा की दृष्टि से आवासीय क्षेत्रों को पुनः-आवासीय वृत्तखण्डों में विभाजित किया गया है, जो प्राथमिक सेवा सुविधाओं की दृष्टि से अपने आप में परिपूर्ण एवं सर्वसुविधायुक्त आवासीय वृत्तखण्ड होंगे। विकास योजना में प्रस्तावित दो निवेश इकाईयों में आवासीय भूमि एवं जनसंख्या के विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है।

जावरा : जनसंख्या एवं आवासीय घनत्व (निवेश इकाई वार)

4-सा-8

क्र. निवेश इकाई क्र.	आवासीय वृत्त खण्डों की संख्या	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	जनसंख्या (हजारों में)	जनसंख्या का प्रतिशत	औसत आवासीय घनत्व (व्यक्ति/हेक्टर)	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	3	317	65.3	85	54	268
2	2	2	168	35.7	40	36	238
योग		5	485	100.0	125	100	258

4.11 निवेश इकाईवार आवासीय घनता :

निवेश इकाई अनुसार आवासीय घनत्व जिसमें निम्न, मध्यम एवं उच्च आवासीय घनत्व शामिल है का विवरण सारणी 4-सा-9 में दर्शाया गया है।

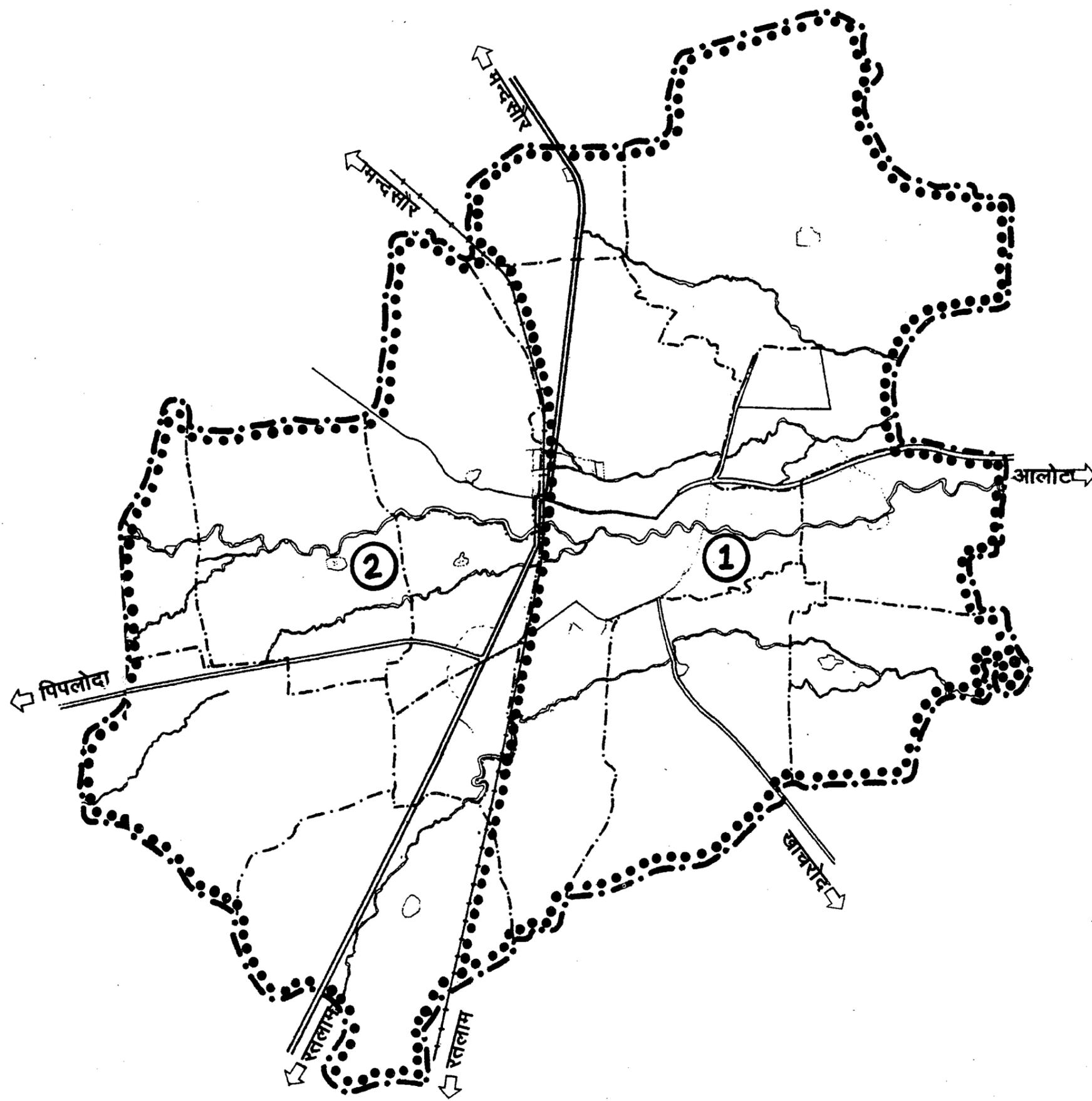
सारणी से स्पष्ट होता है कि निम्नतम आवासीय घनत्व की श्रेणी में कुल आबादी की मात्रा 9 प्रतिशत जनसंख्या को ही शामिल किया गया है जबकि आबादी की 36 प्रतिशत जनसंख्या उच्च आवासीय घनता की श्रेणी में निवास करेगी।

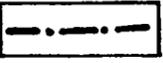
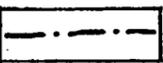
जावरा : आवासीय क्षेत्र एवं जनसंख्या का आय वर्ग अनुसार विभाजन
(क्षेत्रफल हेक्टर में तथा जनसंख्या हजारों में)

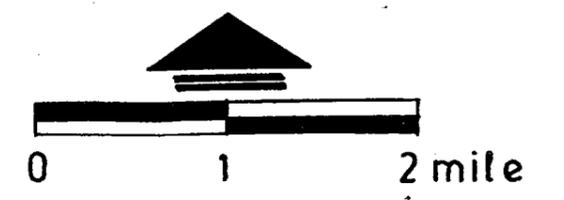
4-सा-9

निवेश इकाई क्रमांक	निम्न 150 व्यक्ति तक		मध्यम 150 से 250 व्यक्ति तक		मध्यम उच्च 250 से 400		उच्च 401 से 600		योग	
	क्षेत्रफल	जन.	क्षेत्रफल	जन.	क्षेत्रफल	जन.	क्षेत्रफल	जन.	क्षेत्रफल	जन.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	71	8	143	30	50	17	53	30	317	85
2	37	3	75	14	23	8	33	15	168	40
योग	108	11	218	44	73	25	86	45	485	125
क्षेत्रफल	22.3		44.9		15.1		17.7		100.0	
जनसंख्या	8.8		35.2		20		36		100	

जावरा
4-1 निवेश इकाई



-  निवेश क्षेत्र सीमा
-  निवेश इकाई सीमा
-  ग्राम सीमा

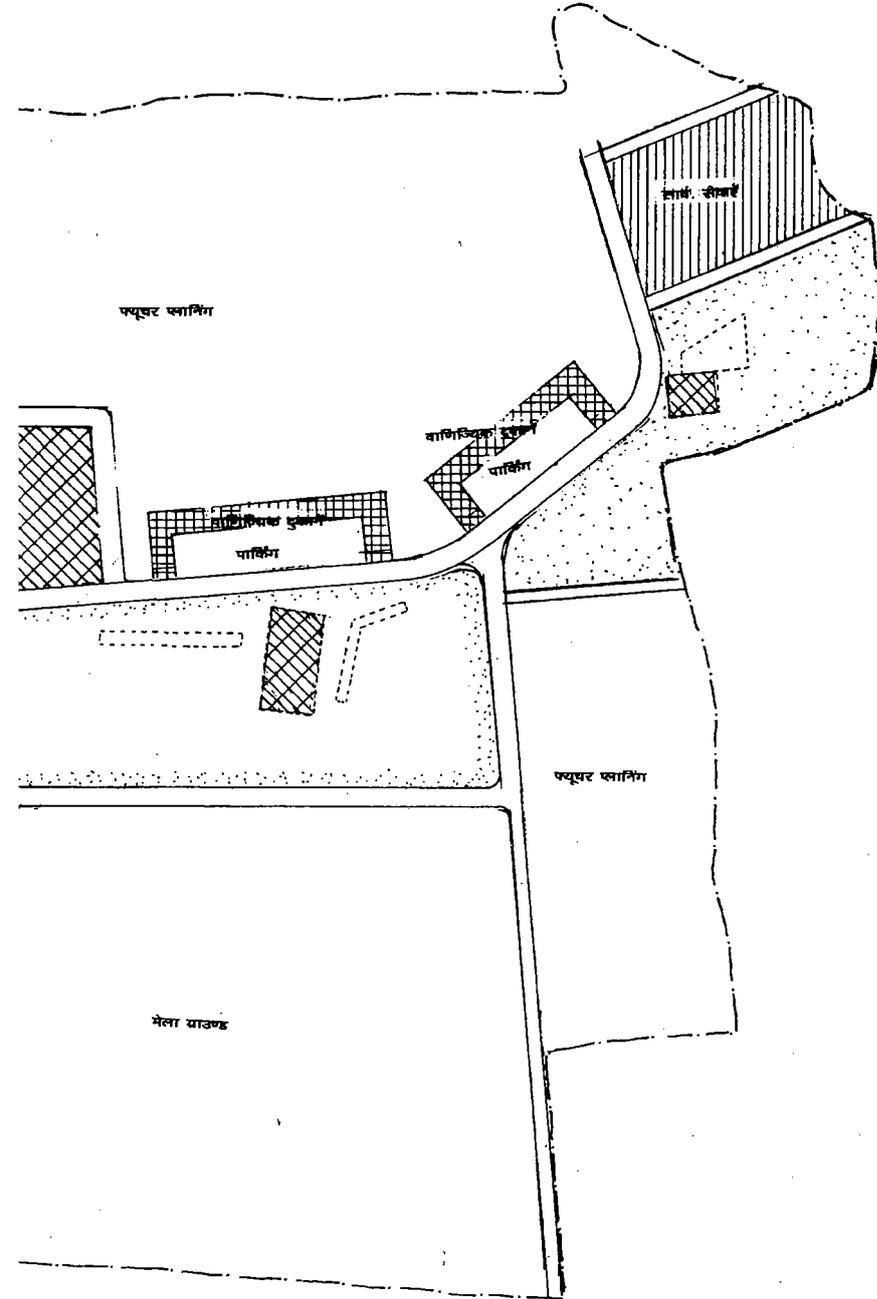


जावरा

4-2 हुसैन टेकरी-प्रस्तावित विकास

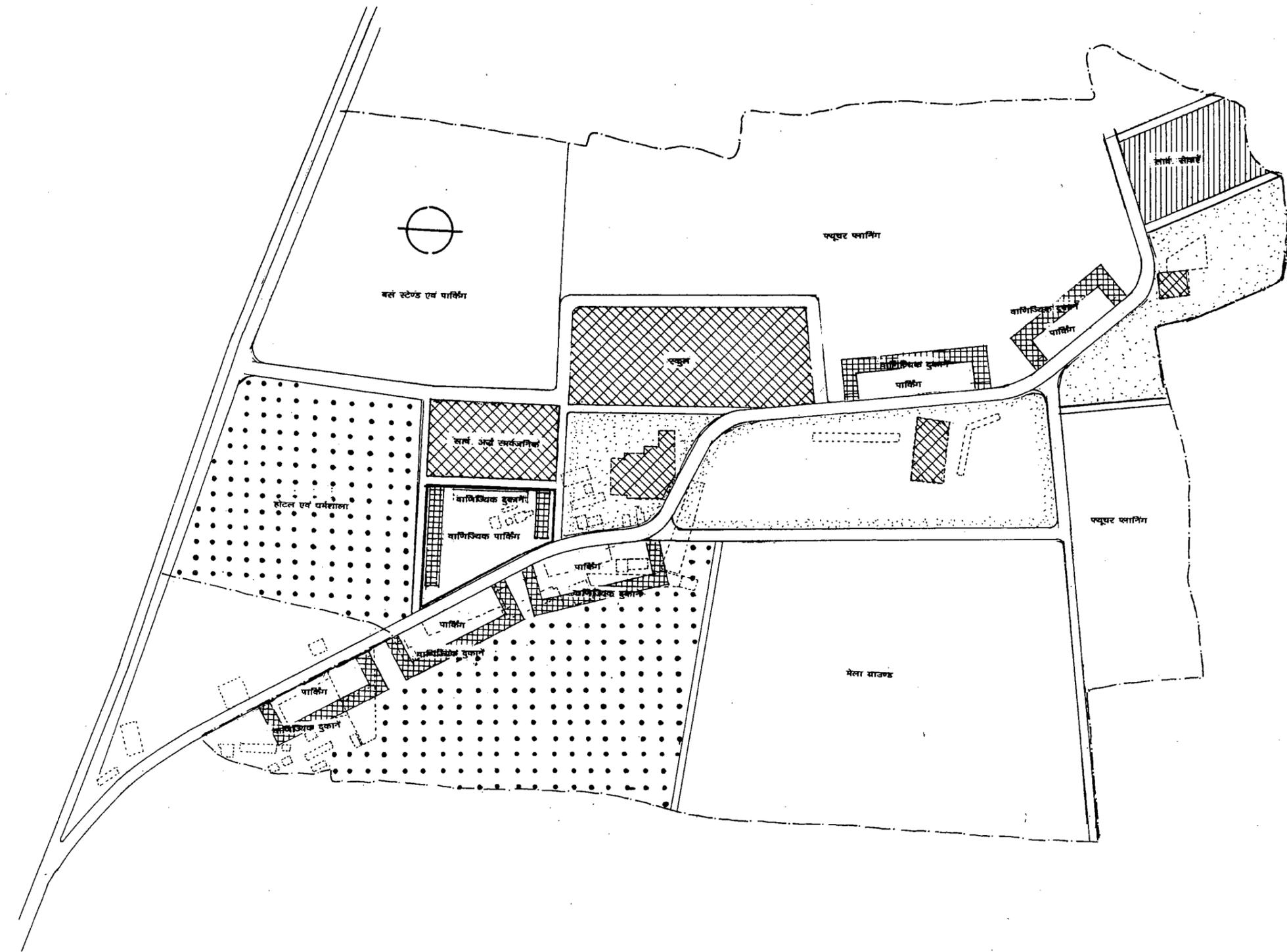
क्षेत्रफल विवरण

आवासीय	7.0 हेक्टर
होटल एवं धर्मशाला	5.0 हेक्टर
सार्व. अर्द्ध सार्व. एवं स्कूल	3.0 हेक्टर
वाणिज्यिक	2.0 हेक्टर
मेला घाउण्ड	10.0 हेक्टर
मनोरंजन	7.0 हेक्टर
बस स्टेण्ड एवं पार्किंग	6.0 हेक्टर
फ्यूअर प्लानिंग	15.0 हेक्टर
कुल	55.0 हेक्टर



जावरा

4-2 हुसैन टेकरी-प्रस्तावित विकास



क्षेत्रफल विवरण

आवासीय	7.0 हेक्टर
होटल एवं दवाखाना	5.0 हेक्टर
सार्व. अर्द्ध सार्व. एवं टुकड़	3.0 हेक्टर
वाणिज्यिक	2.0 हेक्टर
मेला बाजार	10.0 हेक्टर
मनोरंजन	7.0 हेक्टर
बस स्टैंड एवं पार्किंग	6.0 हेक्टर
पब्लिक प्लानिंग	15.0 हेक्टर
कुल	55.0 हेक्टर

4.12 शासकीय एवं अर्द्धशासकीय आवास :

वर्तमान में नगर में स्थित शासकीय, अर्द्धशासकीय एवं स्वायत्त निकायों के 43 कार्यालयों में लगभग 1700 कर्मचारी कार्यरत हैं। इन कर्मचारियों के आवास गृहों हेतु ग्राम बन्नाखेड़ा में प्रस्तावित नगरीय केन्द्र के आसपास स्थित भूमि, जो कि आवासीय प्रयोजन हेतु प्रस्तावित की गई है, का चयन कर आवास गृह विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

4.13 औद्योगिक आवास :

वर्ष 1991 की जनगणना अनुसार नगर में औद्योगिक श्रमिकों की संख्या 3891 है एवं वर्ष 2011 तक विभिन्न उद्योगों में कार्यरत औद्योगिक श्रमिकों की अनुमानित संख्या लगभग 6000 हो जावेगी। औद्योगिक क्षेत्रों के पास गंदी बस्तियां निर्मित न हो इस दृष्टि से औद्योगिक क्षेत्रों के समीप आवश्यकता अनुसार श्रमिकों के आवास हेतु भूमि का चयन कर इसका विकास किया जाना प्रस्तावित है।

4.14 गंदी बस्ती एवं झुग्गी झोपड़ी क्षेत्र :

नगर में 30 वार्डों में से 22 वार्डों को गंदी बस्ती क्षेत्र अधिसूचित किया गया है इनमें वर्तमान में लगभग 50000 आबादी निवास करती है। इसके अतिरिक्त नगर में लगभग 332 झुग्गीवासी पाये गये हैं, जिन्हें शासकीय पट्टे वितरित किये गये हैं। इन गंदी बस्ती एवं झुग्गी झोपड़ी क्षेत्रों का पर्यावरण सुधार एवं उनमें मूलभूत सुविधाओं का विकास किया जाना प्रस्तावित है।

4.15 असंगत भूमि उपयोग :

असंगत एवं अक्षम भूमि उपयोगों का विवरण अध्याय 2 में सारणी 2 सा 3 में दिया गया है। इन उपयोगों के स्थानांतरण हेतु प्रस्तावित स्थल तथा स्थानान्तरण के फलस्वरूप रिक्त होने वाली भूमि के प्रस्तावित उपयोग के संबंध में विवरण सारणी 4-सा-10 में दिया गया है।

जावरा : असंगत भूमि उपयोगों की पुर्नस्थापना एवं रिक्त भूमि का विकास

4-सा-10

क्र.	उपयोग का वर्णन	वर्तमान स्थल	प्रस्तावित स्थल	भूमि रिक्त होने पर भूमि का उपयोग
1	2	3	4	5
1.	वाणिज्यिक			
	1. आटो पार्ट्स एवं मेकेनिक	चौपाटी पर	निवेश इकाई क्र. 2 में ग्राम अरनिया पीथा एवं	सामान्य वाणिज्यिक
	2. आरामशीन	मोज्जम रोड, रपट रोड अकब बिजली घर के	निवेश इकाई क्र. 1 में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	सामान्य वाणिज्यिक एवं आवासीय

1	2	3	4	5
3.	परिवहन अभिकरण (ट्रांसपोर्ट)	सामने कुत्ताखाना कंचन टाकिज के सामने अस्पताल रोड, बाजदार खाना, कमानी गेट एवं खाचरोद	प्रस्तावित यातायात नगर में	सामान्य वाणिज्यिक
4.	लकड़ी गोदाम	नगर पालिका के पीछे छावनी नजर बाग	निवेश इकाई क्रमांक 2 में	सामान्य वाणिज्यिक
5.	कबाड़ी बाजार	पुरानी सब्जी मंडी के	प्रस्तावित यातायात नगर	-तदैव-
6.	थोक सब्जी मंडी	पुरानी धान मंडी के पास	वर्तमान कृषि उपज मंडी परिसर	फुटकर सब्जी मंडी
7.	थोक बाजार	कोठी बाजार, बजाज खाना, डॉ. काटजू मार्ग	नवीन नगरीय केन्द्र	सामान्य वाणिज्यिक
8.	पशु वध गृह	सागर पेशा, ताल रोड पुराना बस	निवेश क्षेत्र के बाहर	आवासीय
9.	कृषि उपज मंडी	खाचरोद नाके के पास	निवेश इकाई क्र. 1 में	थोक सब्जी मण्डी
2. औद्योगिक				
1.	तेल मिल	नजर बाग, पुरानी धान मंडी सुतारीपुरा	निवेश इकाई क्र. 1 में प्रस्तावित	सामान्य वाणिज्यिक
2.	प्लास्टिक उद्योग	औद्योगिक क्षेत्र (चौपाटी रोड पर)	-तदैव-	सामान्य उद्योग
3.	प्रीमियर आईल मिल	बस स्टेण्ड के पीछे चौपाटी रोड पर	उद्योग बंद होने के कारण नवीन स्थल प्रस्तावित	फल एवं फूल मंडी
4.	शराब गोडाउन	गेस्ट हाउस रोड पर	नवीन औद्योगिक क्षेत्र	सार्वजनिक/ अर्द्धसार्वजनिक
5.	रूई की मशीनें तथा भड़भूजे	हनुमान गली एवं पिंजारवाड़ी	नवीन औद्योगिक क्षेत्र	आवासीय
3. परिवहन				
1.	बस स्टेण्ड	चौपाटी	ग्राम बन्नाखेड़ा में महू नीमच मार्ग पर	वाणिज्यिक

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना :

नगर की प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना मुख्यतः निम्नलिखित बिन्दुओं को ध्यान में रखते हुए तैयार की गई है :-

1. विद्यमान रेल्वे लाईन के दोनों ओर आवागमन हेतु प्रभावी मार्ग संरचना सुनिश्चित करना।
2. क्षेत्रीय एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण,
3. रहवासी क्षेत्रों में प्रमुख कार्य क्षेत्रों के बीच सुव्यवस्थित आवागमन की सुविधा।
4. रेल्वे लाईन के पूर्वी दिशा में विद्यमान विकास तथा पश्चिमी दिशा में प्रस्तावित विकास के बीच समन्वय स्थापित करना।
5. मिश्रित यातायात को ध्यान में रखते हुए मार्ग संरचना का प्रस्ताव।

5.2 परिभ्रमण योजना अवधारणा :

नगर की प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना के अवलोकन से यह परिलक्षित होता है कि रेल्वे लाईन के पूर्व दिशा में वर्तमान विकसित क्षेत्र में जो मार्ग संरचना विद्यमान है, वह काफी हद तक संतोषप्रद है, परंतु रेल्वे लाईन के पश्चिमी दिशा में जो विकासशील क्षेत्र है, उसका समन्वय विद्यमान मार्ग संरचना से न होने के कारण इस क्षेत्र का विकास प्रतिकूल रूप से प्रभावित हुआ है।

अतः नगर के संतुलित विकास को सुनिश्चित करने हेतु परिभ्रमण योजना अवधारणा निम्नलिखित बिन्दुओं पर आधारित है :-

1. रेल्वे लाईन के पूर्वी एवं पश्चिमी क्षेत्रों के बीच परस्पर संपर्क स्थापित करने हेतु विद्यमान लिंक मार्ग पर ओवरब्रिज/अन्डर पास का निर्माण तथा क्षेत्रीय यातायात का मार्ग बदलकर स्थानीय यातायात को सक्षम एवं सुरक्षित बनाने की दृष्टि से वृत्तिय मार्ग (बायपास) का प्रावधान करना,
2. नगर की कार्यात्मक क्षमता में वृद्धि हेतु विभिन्न दिशाओं में स्थित कार्य केन्द्रों एवं आवासीय क्षेत्रों को प्रमुख मार्गों द्वारा जोड़ना।
3. मार्गों की उपयोगिता एवं यातायात प्रभाव के अनुकूल विद्यमान मार्गों का युक्तियुक्त रूप से चौड़ी करण करना तथा आवश्यकतानुसार नये मार्गों का प्रावधान करना।

5.3 क्षेत्रीय यातायात परिभ्रमण संरचना :

जावरा नगर महु नीमच मार्ग पर स्थित है, जो कि हाल ही में राष्ट्रीय राजमार्ग घोषित किया गया है। इस मार्ग के द्वारा जावरा का संपर्क बड़े-बड़े शहरों जैसे इन्दौर, रतलाम, मंदसौर एवं नीमच आदि से स्थापित है। अन्य उपक्षेत्रीय मार्गों में जावरा-आलोट, जावरा-पिपलौदा एवं जावरा-खाचरौद मार्ग प्रमुख हैं। महु नीमच मार्ग, जो कि

नगर के बीच में से गुजरता है, पर यातायात के निरन्तर प्रवाह से इस मार्ग पर इसकी क्षमता से अधिक यातायात का दबाव बना रहता है। जो स्थानीय यातायात में बाधा उत्पन्न करता है। इस मार्ग पर माल आवागमन भी ट्रकों द्वारा बहुत अधिक मात्रा में होता है। एक सर्वेक्षण के अनुसार इस मार्ग से प्रतिदिन 2500 ट्रक गुजरते हैं। इनमें से अधिकांश ट्रकों का जावरा से कोई लेना-देना नहीं होता है। अतः ऐसे यातायात को नगरीय यातायात से पृथक करने एवं नगर के बाहर होते हुए निकालने की दृष्टि से क्षेत्रीय वृत्तिय मार्ग (बायपास) प्रस्तावित किया गया है जो कि महु नीमच मार्ग के पश्चिम दिशा में ग्राम कुम्हारी, हरियाखेड़ी, बोरदा एवं बन्नाखेड़ा की कांकड से होता हुआ ग्राम भीमाखेड़ी होकर महु नीमच मार्ग पर मिलेगा। इसी प्रकार भविष्य की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए पूर्व दिशा में भी वृत्तिय मार्ग प्रस्तावित किया गया है। इसका मुख्य उद्देश्य यह है कि इसक प्रस्तावित करने से इस हेतु जगह सुरक्षित रहेगी एवं जब इसके निर्माण की आवश्यकता पड़ेगी इसे निर्मित किया जा सकेगा। यह क्षेत्रीय वृत्तिय मार्ग ग्राम कुम्हारी एवं सुजावता होता हुआ रोझाना मार्ग से होकर नवी कृषि उपज मण्डी के उत्तर दिशा में महु-नीमच मार्ग से मिलेगा। सड़क यातायात के अतिरिक्त रेल सेवा के रूप में महु-अजमेर मीटर गेज लाईन उपलब्ध है। इस मीटर गेज लाईन को ब्राड गेज में परिवर्तित करने हेतु चरणबद्ध योजना का क्रियान्वयन आवश्यक है जिससे इस क्षेत्र के विकास को गति प्राप्त हो सके।

5.4 नगरीय परिभ्रमण संरचना

प्रस्तावित नगरीय परिभ्रमण संरचना द्वारा मुख्य रूप से प्रमुख कार्य केन्द्रों एवं रहवासी क्षेत्रों का सीधा संबंध बनाये जाने का प्रयास किया गया है। इसमें महु-नीमच मार्ग नगर के मुख्य मार्ग के रूप में कार्यरत रहेगा। नगर की आंतरिक यातायात व्यवस्था सुदृढ़ करने हेतु इस मार्ग को पूर्व एवं पश्चिम दिशाओं से नये लिंग मार्गों द्वारा जोड़ना प्रस्तावित है। इससे नगर के विभिन्न क्षेत्रों का आपस में संपर्क स्थापित हो सकेगा। विभिन्न क्षेत्रों से रेल्वे स्टेशन एवं बस स्टेशन एवं बस स्टैंड तक सुगमता से पहुंच उपलब्ध हो, इस तथ्य का मार्ग संरचना में विशेष ध्यान रखा गया है।

5.4.1 कार्य केन्द्रों को जोड़ने वाले मार्ग

कार्य केन्द्रों को क्षेत्रीय मार्गों से कारगर संबंध स्थापित करने की दृष्टि से वर्तमान नगरीय केन्द्र नवीन प्रस्तावित नगरीय केन्द्र वर्तमान एवं प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र तथा नगर में स्थित विभिन्न वाणिज्यिक क्षेत्रों को संपूर्ण सड़क व्यवस्था से जोड़ा जायेगा।

5.4.2 रेल मार्ग पार करने हेतु पुलों का निर्माण

वर्तमान में नगर में रेल लाईन पार करने हेतु एक भी ओवर ब्रिज नहीं है। केवल 2 लेवर क्रासिंग उपलब्ध हैं इसके कारण पूर्व एवं पश्चिम में स्थित मार्गों के यातायात प्रभाव में भविष्य में इस समस्या के और जटिल होने की संभावना है। अतः नगरीय यातायात हेतु चौपाटी लेवल क्रासिंग परओवर ब्रिज का निर्माण तथा नगर के मध्य क्षेत्रों से महु-नीमच मार्ग एवं प्रस्तावित नगरीय केन्द्र का सीधा सम्पर्क स्थापित करने हेतु हलके वाहनों के लिये अण्डर पास का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है उपरोक्त के अतिरिक्त क्षेत्रीय यातायात के निर्वाध प्रवाह के लिये प्रस्तावित पश्चिमी बायपास का नगर के उत्तर में रेलवे ओव्हर ब्रिज का निर्माण भी भविष्य की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए आवश्यक होगा।

5.5 मार्गों का श्रेणीक्रम :

कार्य सम्पादन अनुसार मार्गों को वर्गीकरण निम्नानुसार प्रस्तावित है :-

1. क्षेत्रीय मार्ग -
 1. राज्य एवं जिला स्तरीय मार्ग
 2. ग्रामीण मार्ग
 3. मुख्य मार्ग (नगरीय)
 4. उपखण्ड स्तरीय मार्ग
 5. स्थानीय मार्ग
 6. पादचारी पथ

क्षेत्रीय मार्ग नगर के बाहर स्थित नगरों एवं ग्रामों से संबंध स्थापित करते हैं नगर में राज्य एवं जिला स्तरीय क्षेत्रीय मार्ग निम्नानुसार है :-

1. महु नीमच मार्ग
2. जावरा आलोट मार्ग
3. जावरा खाचरोद मार्ग
4. जावरा पिपलोदा मार्ग

इन मार्गों की चौड़ाई 30 से 60 मीटर प्रस्तावित की गई है नगर में महत्वपूर्ण ग्रामीण मार्ग निम्नानुसार है :-

1. जावरा बन्नाखेड़ा मार्ग
2. जावरा कालूखेड़ा मार्ग
3. जावरा बहादरपुर मार्ग
4. हुसैन टेकरी मार्ग

उक्त मार्गों की चौड़ाई 18 से 24 मीटर प्रस्तावित है।

2. मुख्य मार्ग (नगरीय) :

यह मार्ग नगर के सम्पूर्ण यातायात प्रभाव को वहन करने के साथ-साथ नगर को प्रमुख कार्य केन्द्रों, गतिविधि केन्द्रों, आमोद प्रमोद स्थलों तथा क्षेत्रीय मार्गों से जोड़ते हैं।

इन मार्गों पर सम्भावित यातायात दबाव तथा इनके स्थानीय महत्व को ध्यान में रखते हुए इनकी चौड़ाई 24 से 30 मीटर प्रस्तावित है।

मुख्य मार्ग क्र. 1

यह मार्ग महु नीमच मार्ग से प्रारम्भ होकर नवीन नगरीय केन्द्र से होते हुए वृत्तिय मार्ग (पूर्व) पर मिलेगा।

मुख्य मार्ग क्र. 2

यह मार्ग चौपाटी चौराहे से पिपलोदा मार्ग के दक्षिण दिशा में वृत्तिय मार्ग (पश्चिम) से मिलेगा इसकी प्रस्तावित चौड़ाई 24 मीटर रखी गई है।

मुख्य मार्ग क्र. 3

यह मार्ग रेल्वे लाईन की पूर्वी दिशा में औद्योगिक क्षेत्र की सीमा पर प्रस्तावित है। इसकी प्रस्तावित चौड़ाई 24 मीटर रखी गई है।

मुख्य मार्ग क्र. 4

यह मार्ग खाचरोद रोड से पश्चिम की ओर एम.आर. 3 से होकर रेल्वे लाईन के समानान्तर प्रस्तावित वृत्त खण्ड मार्ग से मिलेगा। इसकी प्रस्तावित चौड़ाई 24 मीटर रखी गई है।

मुख्य मार्ग क्र. 5

यह मार्ग नगर के उत्तर दिशा में महु-नीमच मार्ग से जावरा-आलोट मार्ग के मध्य प्रस्तावित है। नगर पालिका परिसर द्वारा आई.डी. एस.एम. टी योजना में भी इस मार्ग को सम्मिलित किया गया है। इसकी प्रस्तावित चौड़ाई 24 मीटर है।

3. वृत्त खण्ड स्तरीय मार्ग

वृत्त खण्ड स्तरीय मार्गों का प्रावधान आवासीय परिक्षेत्रों को गतिविधि केन्द्रों से जोड़ने तथा योजना इकाईयों में आन्तरित यातायात की दृष्टि से किया गया है। इन मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई 15 से 19 मीटर रखी गई है। इन मार्गों के किनारे ही जल प्रदाय, विद्युत प्रदाय एवं मल निकासी व्यवस्था की जा सकेगी।

उप खण्ड स्तरीय मार्ग

यह मार्ग मुख्य रूप से आवासीय खण्डों में स्थानीय यातायात की आवश्यकता हेतु प्रस्तावित किये जाते हैं। यह मार्ग 12 से 15 मीटर चौड़े रहेंगे। इन मार्गों का निर्धारण परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय किया जावेगा। विकास योजना में यह मार्ग नहीं दर्शाए गए हैं।

स्थानीय मार्ग

यह मार्ग मुख्य रूप से आवासीय वृत्त खण्डों में परिभ्रमण तथा भवनों को पहुंच मार्ग हेतु निर्मित किए जाते हैं। इन मार्गों के किनारे भी जल प्रदाय, जल-मल निकास एवं विद्युत प्रदाय आदि सेवाओं से संबंधित लाईनें स्थित रहेंगी। यह मार्ग 9 से 12 मीटर चौड़ाई के होंगे।

पादचारी मार्ग

यह मार्ग पदचारियों की सड़क दुर्घटना से सुरक्षा एवं छोटी दूरियां पैदल चलने की दृष्टि से उपयुक्त पाए गए हैं। यह पादचारी पथ एक खण्ड को दूसरे आवासीय खण्ड से जोड़ने हेतु प्रस्तावित किये जाते हैं।

5.6 मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

मार्गों के क्रियात्मक महत्व एवं भविष्य की यातायात आवश्यकताओं को दृष्टिगम रखते हुए विभिन्न मार्गों की चौड़ाई प्रस्तावित की गई है, जो कि सारिणी 5-सा-1 में दर्शाई गई है।

जावरा : मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-1

क्रमांक	मार्गों का नाम	विकसित क्षेत्र में	
		वर्तमान चौड़ाई (मीटर)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर)
1	2	3	4
	क्षेत्रीय मार्ग		
1	महू-नीमच मार्ग		
	(अ) नगरीय क्षेत्र में	22-30	30
	(ब) नगरीय क्षेत्र के बाहर		60
2	जावरा-आलोट मार्ग		
	(अ) नगरीय क्षेत्र में		
	भीमाखेड़ी-फाटक से अजमेरी गेट तक	12-18	18
	अजमेरी गेट से छीपापुरा बस्ती तक	08-12	15
	छीपापुरा बस्ती से बोहरा कब्रस्तान तक	09-18	18
	(ब) नगरीय क्षेत्र के बाहर		
3	जावरा-खाचरोद मार्ग		
	(अ) नगरीय क्षेत्र में	14-26	24
	(ब) नगरीय क्षेत्र के बाहर		30
4	पिपलौदा मार्ग		
	(अ) नगरीय क्षेत्र में	18-20	24
	(ब) नगरीय क्षेत्र के बाहर		30
ग्रामीण मार्ग			
1	जावरा-बन्नाखेड़ा मार्ग		
	(अ) नगरीय क्षेत्र में	12-15	18
	(ब) नगरीय क्षेत्र के बाहर		24
2	कालूखेड़ा मार्ग		
	(अ) नगरीय क्षेत्र में	15-18	18
	(ब) नगरीय क्षेत्र के बाहर		24
3	जावरा बहादपुर मार्ग		24
4	हुसैन टेकरी मार्ग		24
	वृत्तिय मार्ग		
	पश्चिम वृत्तिय मार्ग		60
	पूर्वी वृत्तिय मार्ग		45
	मुख्य मार्ग (नगरीय)		
	मुख्य मार्ग क्र. 1		30
	मुख्य मार्ग क्र. 2		24
	मुख्य मार्ग क्र. 3		24
	मुख्य मार्ग क्र. 4		24
	मुख्य मार्ग क्र. 5		24
	वृत्त खण्ड स्तरीय मार्ग		15-18
	उप वृत्त खण्ड स्तरीय मार्ग		12-15
	स्थानीय मार्ग		9-12

टीप : जिन मार्गों की वर्तमान चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक उपलब्ध है वहां वर्तमान चौड़ाई को ही यथावत रखा जावेगा।

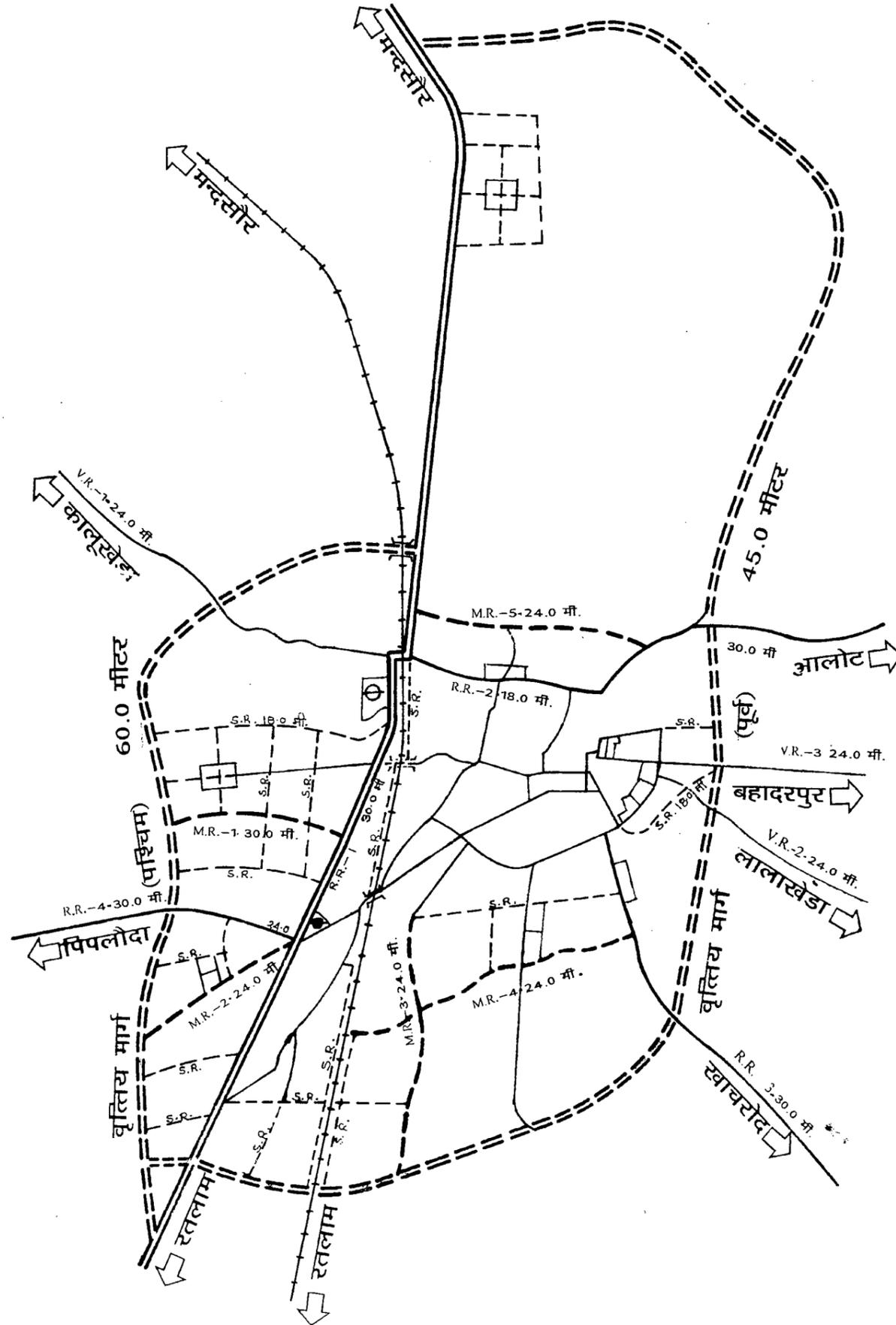
जावरा : वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-2

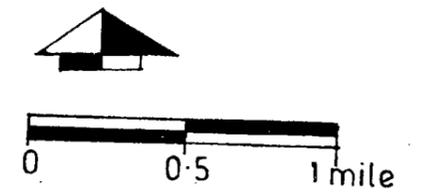
क्रमांक	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर)
1	2	3	4
1	चौपाटी रोड (चौपाटी से रेल्वे क्रॉसिंग तक)	12 से 18	14-18
2	मोज्जम रोड (स्टेशन मार्ग)		
	(अ) रेल्वे क्रॉसिंग से इकबालगंज	11 से 18	18
	(ब) इकबालगंज से रतलामी गेट	7.5 से 11	12
3	लक्ष्मीबाई मार्ग		
	(अ) रतलामी गेट से नीम चौक	9 से 12	12
	(ब) नीम चौक से आजाद चौक	6 से 9	12
4	सोमवारीया मार्ग (आजाद चौक से शुक्रवारीया तक)	9 से 12	12
5	शुक्रवारीया मार्ग	6 से 9	12
6	रावण दरवाजा से नसीरगांज मार्ग	13 से 17	18
7	सुतारी पुरा मार्ग (आजाद चौक से नसीरगांज मार्ग तक)		
	(अ) आजाद चौक से सुतारी पुरा	6.5 से 10	12
	(ब) सुतारी पुरा से नसीरगांज मार्ग तक	14 से 16	18
8	नसीरगांज मार्ग (रतलामी गेट से बहादुर पुरा मार्ग तक)	12 से 18	18
9	नरेन्द्र सिंह चन्द्रावत मार्ग (रेल्वे क्रॉसिंग से विद्युत मण्डल कार्यालय तक)	12 से 18	18
10	रतलामी गेट मार्ग	10 से 12	12
11	जेल रोड विद्युत मण्डल कार्यालय से डॉ. काटजू मार्ग तक	8 से 10	12
12	डॉ. काटजू मार्ग		
	(अ) रपट रोड से कमानी गेट तक	7 से 9	12
	(ब) कमानी गेट से घण्टा घर तक	8 से 10	12
	(स) घण्टा घर से सेठों की गली	7 से 13	12
13	नीम चौक से कमानी गेट तक	9 से 12	12
14	आजाद चौक से घण्टा घर तक	8 से 9	12
15	बजाज खाना मार्ग (घण्टा घर से फूल बाजार तक)	8 से 10	12
16	बोहरा बाखल मार्ग		
	(फूल बाजार से ताल मार्ग तक)	9 से 11	12
17	रपट रोड		
	(अ) काटजू मार्ग से नगर पालिका उद्यान तक	11 से 17	18
	(ब) नगर पालिका उद्यान से ताल मार्ग तक	11 से 18	18

जावरा

4-3 प्रस्तावित मार्ग संरचना



विद्यमान मार्ग	
प्रस्तावित वृत्तीय मार्ग	
प्रस्तावित मुख्य मार्ग	
प्रस्तावित वृत्तखण्डीय मार्ग	



5.7 यातायात व्यवस्था में सुधार के प्रस्ताव

नगर की वर्तमान मार्ग संरचना एवं यातायात प्रणाली को दृष्टिगत रखते हुए यातायात तकनीक के माध्यम से नगर की वर्तमान यातायात व्यवस्था में संतोषजनक सुधार करके यातायात प्रवाह क्षमता बढ़ाई जा सकती है। अन्य प्रस्ताव निम्नानुसार है।

5.7.1 मार्ग संगमों का सुधार

योजना में नगर के निम्न मार्ग संगमों का विकास प्रस्तावित है।

1. चौपाटी चौराहा (महू-नीमच मार्ग पर)
2. आबकारी चौराहा
3. रतलामी गेट चौराहा
4. घंटा घर चौक
5. ताल रोड एवं हुसैन टेकरी मार्ग का संगम

5.7.2 ओवर ब्रिज/अण्डर पास

जावरा नगर के यातायात में मुख्य समस्या रेल्वे लाईन के कारण भौतिक अवरुद्धता है। अतः योजना के प्रथम चरण में चौपाटी रोड रेल्वे क्रॉसिंग पर ओवरब्रिज बनाया जाना प्रस्तावित है। योजना की द्वितीय चरण में पश्चिमी बायपास रेल्वे क्रॉसिंग पर ओवर ब्रिज का निर्माण प्रस्तावित है।

नगर के वर्तमान मध्य क्षेत्र का सम्पर्क नवीन नगरीय केन्द्र से स्थापित करने हेतु बन्नाखेड़ा मार्ग एवं रेल्वे क्रॉसिंग पर अण्डर पास का निर्माण प्रस्तावित है। जिसमें हल्के वाहनों (कार, जीप, स्कूटर आदि) को प्रवेश की अनुमति रहे।

5.7.3 यातायात अवसार केन्द्र (माल एवं यात्री)

(अ) यातायात नगर

वर्तमान में नगर में यातायात नगर नहीं होने से ट्रकों का पार्किंग विभिन्न स्थानों पर स्थित अग्रेषण अभिकरणों का समीप होता है। अतः वर्तमान समस्या के निदान एवं भविष्य की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए निम्न स्थानों पर ट्रांसपोर्ट नगर प्रस्तावित है।

- (1) महू-नीमच मार्ग पर नगर की उत्तर दिशा में (नवीन कृषि उपज मंडी) के समीप (6.0 हेक्टर)
- (2) महू-नीमच मार्ग पर नगर की दक्षिण दिशा में रतलाम नाके के समीप (6.0 हेक्टर)

(ब) रेल्वे स्टेशन

नगर के भावी विस्तार को दृष्टिगत रखते हुए वर्तमान रेल्वे स्टेशन को द्वि-मुखी बनाया जाना प्रस्तावित है। इससे यात्रियों की सुविधा के साथ-साथ नगर का सर्वांगीण विकास संभव हो सकेगा।

(ब) बस स्टेण्ड

नवीन बस स्टैंड महु-नीमच मार्ग पर नवीन नगर केन्द्र के समीप ग्राम बन्ना खेड़ा में प्रस्तावित किया गया है। जो निजी एवं राज्य बसों के संचालन हेतु प्रयुक्त होगा। वर्तमान बस स्टेण्ड छोटा होने के कारण इसको असंगत उपयोग की श्रेणी में रखा गया है। नवीन बस स्टेण्ड हेतु लगभग 4.0 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है। इसके निर्माण के पश्चात विद्यमान बस स्टेण्ड यहां से स्थानान्तरित किया जाना प्रस्तावित है।

5.7.4 वाहन विराम स्थल :

वर्तमान में मुख्य मार्गों के किनारे अस्त व्यस्त रूप से वाहन पार्क किये जाते हैं। इस व्यवस्था में सुधार लाने की दृष्टि से नगर के वर्तमान विकसित क्षेत्रों में निम्नलिखित स्थानों पर वाहन विराम स्थल विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

- (1) न्यायालय क्षेत्र
- (2) घंटाघर क्षेत्र
- (3) विद्यमान कृषि उपज मंडी
- (4) चौपाटी पर बस स्टैंड के समीप

उपरोक्त के अतिरिक्त मुख्य मार्ग पर स्थित गुमठियों एवं अतिक्रमण को हटाकर इस क्षेत्र में वाहन विराम स्थल विकसित किया जाना प्रस्तावित है। तथा अधिक गतिविधि वाले क्षेत्रों में सड़कों से हटकर वाहन विराम हेतु स्थान उपलब्ध कराया जाना प्रस्तावित है।

5.7.5 जन परिवहन व्यवस्था :

जन परिवहन व्यवस्था की सुविधा को ध्यान में रखते हुए नगर की परिभ्रमण व्यवस्था प्रस्तावित की गई है। नगर में महु नीमच मार्ग, बायपास मार्ग, ताल मार्ग, विकास योजना में यातायात के मुख्य मार्गों के रूप में प्रस्तावित है। इन मार्गों पर ही बस स्टैंड एवं अन्य यातायात अवसान केन्द्र स्थित होंगे। यातायात की आवश्यकता के अनुरूप अन्य प्रमुख मार्गों पर भी जन परिवहन व्यवस्था उपलब्ध कराने की भविष्य में आवश्यकता होगी। यदि भविष्य में जन परिवहन यातायात तथा टेम्पों अथवा नगर बस सेवा प्रारंभ की जाती है, तो उस स्थिति में निम्न स्थानों पर टेम्पों स्टैंड अथवा मिनी बस स्टैंड स्थापित किया जाना प्रस्तावित है।

- (1) महु-नीमच मार्ग (चौपाटी पर)
- (2) न्यायालय क्षेत्र के पास

- (3) औद्योगिक क्षेत्र (महू-नीमच मार्ग)
- (4) प्रस्तावित यातायात नगरों के निकट
- (5) विद्यमान एवं प्रस्तावित नगरीय केन्द्रों के पास

5.8 जन उपयोगिताएं :

5.8.1 जल प्रदाय

वर्ष 2011 में नगर में जनसंख्या लगभग 1.0 लाख अनुमानित है तथा भावी विकास के प्रस्ताव 1.25 लाख जनसंख्या के आधार पर दिये गये हैं। इस हेतु लगभग 25.0 लाख गेलन जल की आवश्यकता होगी। इस कमी की पूर्ति के लिए वैकल्पिक स्रोत से पानी प्राप्त करना आवश्यक होगा। नगर पालिका जावरा द्वारा चंबल नदी से जल प्रदाय हेतु योजना तैयार की गई है भविष्य की आवश्यकताओं के मान से चम्बल नदी से पानी लाने हेतु विस्तृत योजना तैयार करना एवं उसका चरणबद्ध क्रियान्वयन आवश्यक है।

भूमि के जल स्तर को बढ़ाने हेतु नगर से गुजरने वाले पिलिया खाल नाले पर लोक स्वास्थ्य यांत्रिकीय विभाग द्वारा उपयुक्त स्थान का चयन कर स्टाप डेम निर्मित किया जा सकता है। जिससे कि नाले के पानी का संग्रहण हो सकेगा तथा मवेशियों के लिए पीने के पानी की व्यवस्था एवं कृषि भूमि की सिंचाई भी हो सकेगी।

5.8.2 जल-मल निकास

जावरा जल-मल निकास की समुचित व्यवस्था नहीं है। विकास योजना में वर्तमान आबादी वाले क्षेत्रों के साथ-साथ भविष्य में विकसित किये जाने वाली क्षेत्रों हेतु समग्र रूप से संगठित जल-मल निकास की व्यवस्था की योजना का क्रियान्वयन करना प्रस्तावित है। भौगोलिक परिस्थितियों एवं प्राकृतिक जल निकासी को ध्यान में रखते हुए योजना तैयार कर उसका क्रियान्वयन संबंधित विभाग द्वारा किया जाना अपेक्षित है।

5.8.3 विद्युत प्रदाय

वर्तमान में विद्युत प्रदाय हेतु 2 सब स्टेशन विद्यमान हैं भविष्य में अतिरिक्त विद्युत केन्द्रों एवं वितरण ट्रांसफार्मर हेतु स्थल चयन मध्यप्रदेश राज्य विद्युत मंडल के परामर्श से किया जावेगा। भूमि विकास निम्नानुसार एवं विद्युत उपकेन्द्र हेतु 0.70 हेक्टर भूमि की आवश्यकता होगी।

5.8.4 शमशान एवं कब्रिस्तान

विभिन्न समुदायों हेतु शमशान एवं कब्रिस्तान की व्यवस्था नगर में उपलब्ध है। वर्तमान में कब्रिस्तान एवं शमशान नगर में ही स्थित है। वर्तमान विकसित क्षेत्रों में स्थित शमशान एवं कब्रिस्तान तब तक उपयोग में रहेंगे, जब तक कि परिस्थितियां उन्हें अन्यत्र स्थानांतरित करने हेतु बाध्य न करें। नये शमशान एवं कब्रिस्तान कृषि उपयोग के अंतर्गत स्वीकार्य होंगे। जिनका स्थल चयन जिलाध्यक्ष एवं स्थानीय संस्था के परामर्श से किया जावेगा।

5.8.5 धोबी घाट

वर्तमान में नगर में एक भी विकसित धोबीघाट स्थित नहीं है। अतः लोक स्वास्थ्य एवं पर्यावरण विषयक समस्याओं को ध्यान में रखते हुए उचित स्थानों पर धोबीघाट विकसित किये जाना प्रस्तावित है। धोबीघाट के विकास हेतु स्थल का चयन जिला प्रशासन एवं स्थानीय संस्था के परामर्श से किया जावेगा।

5.9 अन्य सेवाएं

उपरोक्त सेवाओं के अतिरिक्त नगर में अन्य सेवा-सुविधाएं भी आवश्यक होती हैं जिनका विवरण निम्नानुसार है।

(अ) दूरभाष केन्द्र

नगर में सर्व-सुविधा संपन्न आधुनिक सुविधाओं से युक्त दूरभाष केन्द्र विद्यमान है। भविष्य की आवश्यकताओं के मान से पूर्ति वर्तमान में कार्यरत एक्सचेंज से हो सकेगी।

(ब) डाक व तारघर

वर्तमान में नगर में एक डाक एवं तार घर तथा चार उप डाक घर कार्यरत हैं। उपरोक्त के अतिरिक्त विकास योजना में प्रत्येक निवेश इकाई स्तर पर 0.70 हेक्टर का क्षेत्र एवं डाक एवं तार घर के लिये तथा प्रत्येक वृत्त खण्ड पर 0.20 हेक्टर का क्षेत्र, उप डाक घर हेतु प्रस्तावित है।

(स) अग्नि शमन केन्द्र

नगर में यह सेवा नगर पालिका में उपलब्ध है नगर पालिका नगर के मध्य में स्थित होने से नगर के किसी भी स्थान पर शीघ्र पहुंचना सुलभ है इसको और अधिक उपयोगी एवं दक्ष बनाया जाना प्रस्तावित है।

(द) आरक्षी केन्द्र

वर्तमान में नगर में दो आरक्षी केन्द्र (थाने) कार्यरत हैं। नये विकसित होने वाले क्षेत्रों के लिए निवेश इकाई क्रमांक 2 में आरक्षी केन्द्र हेतु 0.70 हेक्टर का क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इसी प्रकार विकास योजना में प्रत्येक आवासीय वृत्त खण्ड में भी पुलिस चौकी प्रस्तावित की गई है।

6.1 प्रवृत्तशीलता

इन नियमों का उद्देश्य जावरा नगरवासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है, यह नियमन निम्न गतिविधि को नियंत्रित करेंगे :-

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

6.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23,1973) की धारा 13 (1) के अंतर्गत अधिसूचना क्रमांक 2957/1-90/तैंतीस/73, दि. 22.11.73 द्वारा गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं, वे म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जावेगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंध 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 योजना, प्रस्तावों का एक भाग माना जावेगा।
3. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गये हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र, जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि, वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित हैं। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।
4. विकास योजना मानचित्र में निर्धारित किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत वर्तमान भवन, वर्तमान अवस्था 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-झोंपड़ी 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-झोंपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।
6. विकास योजना मानचित्र जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लंबाई, चौड़ाई नापी जाये, न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाये। लंबाई, चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 को माप पर हो उसके आधार पर किया जाये।
7. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के समान ही है। विकास के स्वरूप के अनुरूप अलग-अलग विकास नियमन/परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है। किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जावेगी।
8. प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमायें स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/गाड़ी एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जायेगा।
9. जिन अभिन्यासों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत संबंधित अधिकारी द्वारा स्वीकृत की गई है एवं उनकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जावेगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि के उपयोग के अनुरूप है।
10. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामुहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकती है।
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 पश्चात ऐसे प्रकरणों में आदेश पारित करने हेतु सक्षम रहेगा। भवनों की ऊंचाई पर प्रतिबंध तथा खिड़की एवं दरवाजे की स्थिति पर प्रतिबंध लगाया जा सकेगा।

6.3 परिभाषाएं :

उपयोग परिक्षेत्र : उपयोग परिक्षेत्र से तात्पर्य यह है कि सारिणी 6-सा-1 में प्रस्तावित उपयोगों में किसी एक उपयोग का क्षेत्र।

भूमि उपयोग : मानचित्र सारिणी 6-सा-1 में परिभाषित सभी उपयोग परिक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मानचित्र कहलायेगा।

परिक्षेत्रिक योजना : निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र (निवेश इकाई) की योजना जिसमें सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित हो।

नगरीय ग्राम : भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये गये 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 परिवारों हेतु भूखंडीय विकास : अपने सभी समानान्तर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखंडीय विकास से तात्पर्य एक भूमि के टुकड़े (अभिन्नास) का भूखण्डों में उप विभाजन जिसका नगरीय उपयोग मुख्यतः एकल परिवार, संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो। ऐसे परिसर में गैरेज/गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लॉक का प्रावधान हो।

भूखंडीय विकास : नवीन क्षेत्रों में भूखंडीय विकास विशेषतः 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 पश्चात क्रियान्वित किये जाने वाले इस विकास में आवश्यक सेवाएं एवं सुविधायें प्रावधित की जायें। ऐसे विकास हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होना चाहिये।

ऊंचे अपार्टमेन्ट का विकास : ऊंचे अपार्टमेन्ट का विकास से तात्पर्य ऐसा बहु इकाई अथवा समूह गृह निर्माण आवासीय विकास जिसमें बहुविध इकाई अपार्टमेन्ट की ऊंचाई का प्रतिबंध 30 मीटर तक शिथिल हो। इस प्रकार के विकास हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में बहुमंजिले भवन निर्माण हेतु किये गये प्रावधानों के अनुरूप आकल्पन एवं निर्माण अनिवार्य होगा।

निर्माण योग्य क्षेत्र : निर्माण योग्य क्षेत्र से तात्पर्य यह है कि एक भूमि के टुकड़ पर सभी तलों पर कुल निर्मित योग्य क्षेत्र, जिसमें दीवारों की मोटाई, कारीडोर शौचालय, भूतल पर सीढ़ी द्वारा व्याप्त क्षेत्र सम्मिलित होगा। निर्मित योग्य क्षेत्र में डक्ट्स, कट-आउट्स रैलिंग के साथ या चारो और पैरापिट लिफ्टवैल की गणना नहीं की जावेगी। निर्मित क्षेत्र में वाहनों के आवागमन हेतु यथाआवश्यक ढलानयुक्त रैम्प का निर्माण पार्किंग हेतु यदि बेसमेंट में किया गया हो तो इसकी गणना न की जावे। पार्किंग आवश्यकताओं के रूपांकन के विपरीत निर्मित बेसमेंट को अन्य उपयोग हेतु बनाया मानकर इसकी गणना निर्मित योग्य क्षेत्र में की जावेगी। ऐसा मेजनाईल तल, जो कि दीवारों द्वारा विभक्त न हो या बिना दीवारों के एक तरफ से खुल पार्टीशन हो एवं निचले तल के एक तृतीयांश तक हो, को निर्माण योग्य क्षेत्र की गणना में सम्मिलित किया जायेगा। ऐसा मेजनाईन जो कि निचले तल की एक तृतीयांश तल क्षेत्रसे अधिक हो एवं या/पार्टीशन द्वारा विभक्त हो, एवं या सभी ओर से बंद हो, एक स्वतंत्र तल मानकर निर्माण योग्य क्षेत्र में सम्मिलित किया जावेगा। आकाश की ओर खुला टेरेस के साथ सर्वोच्च तल पर निर्मित मशीन रूम एवं सीढ़ियों की मम्पटी को निर्माण योग्य क्षेत्र में सम्मिलित किया जावेगा। आकाश की ओर खुल टेरेस के साथ सर्वोच्च तल पर निर्मित मशीन रूम एवं सीढ़ियों की मम्पटी को निर्माण योग्य क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किया जावेगा।

भवन की ऊंचाई : “भवन की ऊंचाई” से अभिप्रेत है भवन की शिखर संबंधी दूरी जिसे प्रवेश/सड़क जिससे कि भवन में प्रवेश किया जा रहा हो, के बीच के संदर्भ स्तर से नापा जायेगा या पहुंच मार्ग के मध्य से अथवा भूखण्ड कि औसत ऊंचाई से जो भी अधिक हो। यह स्तर भूस्तर समझा जायेगा और संरचना की शिखर संबंधी/लंब रूप दूरी की संगणना ऐसे स्तर से उच्चतम छत के स्तंभ की ऊंचाई तक की जायेगी, इस स्तर (संदर्भ स्तर) से नीचे का स्थान बेसमेंट माना जाएगा। ढाल वाली छत की दशा में छत केरिज (कूट) और औरी के मध्य बिन्दु की ऊंचाई को आधार मानते हुए जमीनी सतह से नापा जायेगा। विद्यमान भू-रचना का लाभ लेते हुए यदि सड़क के स्तर के नीचे बने निर्माण का उपयोग निवास योग्य स्थल के रूप में किया जाता है तो ऐसे क्षेत्र को निवास योग्य क्षेत्र के रूप में अनुज्ञप्त किया जाएगा और तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) में संगणित किया जायेगा। उच्चतम तल पर निर्मित सीढ़ियां, लिफ्ट वातानुकूल मशीन कक्ष से संबंधित निर्माण और पानी संग्रहण करने की टंकी को शिखर संबंधी (लंबरूप) दूरी गणना करने की छूट दी जाएगी।

आवृत्त क्षेत्र : “आवृत्त क्षेत्र” से अभिप्रेत है, भूतल की नींव द्वारा आवृत्त क्षेत्र और इसकी गणना भू-आवृत्त क्षेत्र के रूप में की जाएगी। इसमें स्लेब के स्तर पर बाहर की ओर निकले भाग से आवृत्त क्षेत्र और नींव का वह क्षेत्र जिस पर छत नहीं है, शामिल नहीं किया जाएगा, वाहन पदयात्रियों के आवागमन की सुगमता हेतु सुस्पष्ट ऊंचाई पर ऊपरी स्लेब स्तर पर सेट बैक के एक तृतीयांश भू-स्तर से 2.5 मीटर से नीचे निर्मित नहीं किये जा सकेंगे ऐसा बाहर की ओर निकला भाग आवृत्त क्षेत्र नहीं कहलायेगा। समूह आवास में द्वितीय तथा तृतीय तल स्तर पर आवागमन हेतु (छत के) नीचे कम से कम 5.5 मीटर छोड़े गए सुस्पष्ट आवृत्त क्षेत्र जो सेटबैक/मार्जिनल ओपन स्पेस में समाहित न हो, की गणना आवृत्त क्षेत्र में नहीं की जाएगी, सर्विस डक्ट एवं लिफ्टवेल को छोड़कर भवन के शेष सभी क्षेत्रों की गणना आवृत्त क्षेत्र में की जाएगी।

तल क्षेत्र अनुपात : “तल क्षेत्र अनुपात” से अभिप्राय है प्रश्नाधीन भूमि के भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के अनुपात में किसी भवन के सभी तलों पर अनुज्ञेय कुल निर्मित क्षेत्र का अनुपात (ऐसे अनुपात में निर्मित मात्र की अधिकतम सीमा निहित है तथा केवल विशिष्ट यथा उपबंधित के अलावा किसी प्रकार के परिवर्तन या छूट मान्य नहीं किये जायेंगे) निर्मित क्षेत्र पानी की टंकी, कवर्ड पार्किंग क्षेत्र तथा अन्य सेवा क्षेत्र जो कि वहां के निवासियों के स्वास्थ्य संबंधित हो, किन्तु सभी कॉरीडोर, आर्केड्स लाबी, मम्टी, स्टेयर केस और कवर्ड प्रोजेक्शन नियम 58 के विहित किये अनुसार होंगे।

समूह गृह निर्माण : “समूह गृह निर्माण” से अभिप्रेत है कि किसी अविभाजित भूखण्ड पर किसी संख्या में संयुक्त और संपूर्णतः निर्मित निवास इकाइयों का निर्माण करना जिनमें भूमि, भवन और सेवाएं एक संयुक्त विधिक अधिकार के अधीन धारण की जाती है, भवन और सेवाएं संयुक्त रूप से संधारित की जाती हैं और निर्माण कार्य एक ही अभिकरण/प्राधिकारी/व्यक्ति द्वारा किया जाता है।

6.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र :

निवेश क्षेत्र में स्थित भूमि के लिये विकास योजना में सारणी 7-सा-1 में दर्शाए अनुसार सात विभिन्न उपयोग परिक्षेत्र प्रस्तावित हैं। विकास योजना में जो भूमि आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक 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 किये जा सकता है। जैसे वर्तमान में कोई भूमि कृषि के अंतर्गत हो और उसका निर्धारित उपयोग वाणिज्यिक हो तो ऐसी भूमि का भू-उपयोग मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत बनाये गये नियमों के अधीन अनुज्ञा प्राप्त करने पर ही वाणिज्यिक उपयोग हेतु किया जा सकेगा। उक्त अधिनियम की धारा "25" केवल ऐसे भूमि उपयोगों हेतु लागू होगी जिनको असंगत उपयोग माना गया है। विकास योजना में निर्धारित भावी भूमि उपयोग के अंतर्गत जो उपयोग प्रस्तावित किया गया है, उस पर वर्तमान में कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा यदि वह कृषि उपयोग में हैं विकास योजना में निर्धारित किये गये उपयोग केवल भविष्य के लिये हैं। इस संबंध में स्पष्टीकरणात्मक विवरण निम्नानुसार है :-

1. कृषि उपयोग के अंतर्गत वर्तमान भूमि उपयोग जारी रहेगा।
2. कृषि उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोगों हेतु परिवर्तन विकास योजना में निर्धारित उपयोग के अनुरूप होगा।
3. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 में दिये गये प्रावधानों को छोड़कर भूमि उपयोग में किसी भी प्रकार के परिवर्तन की अनुमति नहीं दी जावेगी।

उपयोग परिक्षेत्र

6-सा-1

क्र. उपयोग श्रेणियां	उपयोग परिक्षेत्र
1. आवासीय	आवासीय उपयोग परिक्षेत्र
2. वाणिज्यिक	वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र
3. औद्योगिक	औद्योगिक उपयोग परिक्षेत्र
4. सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोगिताएं	सार्वजनिक, अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोगिताएं परिक्षेत्र
5. आमोद-प्रमोद	आमोद-प्रमोद उपयोग परिक्षेत्र
6. परिवहन	परिवहन उपयोग परिक्षेत्र
7. कृषि	कृषि उपयोग परिक्षेत्र

6.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इन नियमनों का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने के मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण, संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे भौतिक संरचनाएं जल प्रदाय, जल-मल निकास आदि नगरपालिक उप नियमनों के अनुरूप होंगे।
2. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात 1:1.5, 1:2 या 1:3 होना चाहिये।
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार,

भूखण्ड प्रकार एफ.ए.आर. भूतल आच्छादन, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाइयों के मानकों की आवश्यकता होती है। सारिणी 6-सा-3 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सेटबैक वर्णित है। सारिणी में दर्शाये भू-खण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये।

4. एक भू-खण्ड में चार इकाइयों 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 सेवाएँ एवं सुविधाएं प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये।
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 पश्चात बहु-इकाई-भूखण्डीय विकास में परिवर्तित करने की अनुमति दी जा सकती है।
6. राज्य शासन द्वारा समय-समय पर जारी किये गये निर्देशों के अनुरूप प्रत्येक अभिन्यास का भाग इन्फार्मल सेक्टर के आवासीय क्षेत्र हेतु आरक्षित किया जावेगा।
7. मध्यप्रदेश भूमि विकास अधिनियम 1984 के परिशिष्ट एम. (नियम 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये।

6.5.1 फर्शी क्षेत्र अनुपात

आवासीय क्षेत्र हेतु उस क्षेत्र के लिये जो आवासीय क्षमता निश्चिन्म की गई है, उसके अनुसार ही फर्शी क्षेत्र अनुपात निर्धारित किया जावेगा। इस सम्बन्ध में प्रावधान सारिणी 6-सा-2 में दिये गये हैं।

जावरा : आवासीय विकास हेतु प्रस्तावित फर्शी क्षेत्रानुपात

6-सा-2

क्रमांक	क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1.	सिविल लाइन	0.75
2.	नवीन प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र	1.00
3.	वर्तमान विकसित क्षेत्र	1.25

6.5.2 आवासीय भूखण्ड विकास :

भवन निर्माता को अभिन्यास तैयार करने एवं भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के सन्दर्भ में भू-खण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्र अनुपात, भूतल अच्छादन से संबंधित मानकों की आवश्यकता होती हैं आवासीय क्षेत्रों हेतु अच्छादन एवं सेटबैक सारिणी क्रमांक 6-सा-3 में दिये गये हैं।

आवासीय भू-खण्डों के विकास मापदण्ड

6-सा-3

क्र.	भूखण्ड का आकार मीटर में	क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	विकास का भूतल पर			सीमांत खुला क्षेत्र मीटर में		
			प्रकार	निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत में)	अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू
1.	4.0×8.0	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0
2.	4.0×12.0	48	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0
3.	5.0×15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0
4.	7.0×15.0	105	पंक्ति	50	3.0	1.5	0.0	0.0
5.	9.0×15.0	135	अर्द्ध प्रथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0
6.	11.10×18.0	200	अर्द्ध प्रथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0
7.	11.10×18.0	200	प्रथक्कृत	42	3.5	2.5	3.0	1.5
8.	12.0×18.0	216	प्रथक्कृत	42	3.5	2.5	3.0	1.5
9.	12.0×24.0	288	प्रथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5
10.	15.0×24.0	360	प्रथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0
11.	15.0×27.0	405	प्रथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0
12.	18.0×30.0	540	प्रथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0
13.	20.0×30.0	600	प्रथक्कृत	33	9.0	3.0	4.5	3.0
14.	25.0×30.0	750	प्रथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5

नोट :- उपरोक्त सारणी एकल परिवार संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।

- सारणी के अनुक्रमांक-1 से 4 के भूखण्ड 6 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होने की दशा में इन पर दो मंजिल आवास निर्माण अनुज्ञेय होंगे। भूखण्डों के लिये फर्शी क्षेत्रानुपात कंडिका 6.5.1 एवं सारणी 6-सा-1 के अनुरूप अनुज्ञेय होगा।
- सारणी के अनुक्रमांक 9 से 14 में दर्शाये भूखण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है। ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 द्वारा अधिशासित होंगे।
- ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार कह हों, को इससे पूर्व की श्रेणी के एम.ओ.एम. आच्छादित क्षेत्र, एफ.ए.आर. के साथ अथवा नियोजन अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिए।
- समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गयी हो तो इसकी गणना एफ.ए.आर. में न की जावे।
- भवन की अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिये। किन्तु भूतल पर आच्छादित पार्किंग के लिए उपयोग में लाया गया हो तो भवन की अधिकतम ऊंचाई 14.5 मीटर तक हो सकेगी।

- एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।
- भूतल के नीचे बेसमेंट स्वीकार्य भूतल आच्छादन के समुतुल्य होगा एवं इसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जावेगी।
- निर्धारित एफ.ए.आर. के अतिरिक्त 250 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में अधिकतम कर्मचारी आवास तथा 500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में दो कर्मचारी आवासी 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 कुर्किंग, बरांडा, बाथरूम में शौचालय होना आवश्यक होगा।
- 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधित होना चाहिये।
- झुग्गियों की पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।

6.5.3 समूह आवास

- (अ) समूह आवास परियोजनाओं हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के प्रचलित प्रावधान अनुसार मापदण्ड लागू होंगे।
- (ब) समूह आवास परियोजनाओं हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात 1.50 अनुज्ञेय होगा।

6.5.4 बहुविध बहुमंजिली इकाई निर्माण

- (अ) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के प्रचलित मापदण्ड अनुसार नियंत्रित होंगे।
- (ब) बहुविध बहुमंजिले निर्माण हेतु उपदर्शित क्षेत्र में 100 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित भूखण्ड पर निर्माण हेतु सामान्यतः फर्शी क्षेत्रानुपात 2.00 अनुज्ञेय होगा। किन्तु उपदर्शित क्षेत्र में भी भूखण्ड के 100 मी. चौड़े मार्ग पर स्थित न होने की दशा में भूखण्ड पर समूह आवास निर्माण किया जा सकेगा तथा इसके लिए फर्शी क्षेत्रानुपात 1.50 अनुज्ञेय होगा।

6.5.5 फार्म हाउस

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र में कृषक के निजी रहवास हेतु निर्मित क्षेत्र एवं कृषि फार्म संबंधी अन्य गतिविधियां आच्छादित क्षेत्र आदि फार्म हाउस के अंतर्गत निम्नानुसार प्रस्तावित किया जाता है। इसके मापदण्ड मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के प्रचलित मापदण्डानुसार नियंत्रित होगा।

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. फार्म हाऊस के भूखण्ड में न्यूनतम 200 जीवित वृक्ष प्रति 4045 वर्गमीटर, प्राधिकारी को भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन करने के पूर्व आवेदक द्वारा वृक्षारोपण कराना होगा। जिनका विकास एवं संरक्षण का दायित्व आवेदक का होगा।
5. फार्म हाऊस केवल उसी भूमि पर अनुज्ञेय होगा जिसके लिये सार्वजनिक मार्ग (सड़क) द्वारा पहुंच उपलब्ध हो अथवा या क्षेत्र का अभिन्यास संचालक द्वारा अनुमोदित हो।
6. फार्म हाऊस में सभी ओर से न्यूनतम 10 मीटर खुला क्षेत्र होगा।

अन्य शर्तें निम्नानुसार हैं :-

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

6.6 अनौपचारिक वर्ग के लिये प्रावधान :

नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों के नियोजन के समय फुटपाथ दुकानें, हाथठेला एवं इसी तरह की अन्य गतिविधियों के लिए सारिणी 6-सा-4 में दिये गये मानकों के अनुसार अनौपचारिक वर्ग हेतु प्रावधान निर्धारित किये गये हैं :-

जावरा : अनौपचारिक वर्ग के लिये योजना प्रावधान

6-सा-4

क्र.	विवरण	मानक
(1)	(2)	(3)
1.	फुटकर व्यापार खण्ड केन्द्र उपखण्ड केन्द्र सुलभ शॉपिंग	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
2.	शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय	5 से 6 इकाई प्रति एक हजार कर्मकार
3.	थोक व्यापार एवं मालभाड़ा काम्पलेक्स	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
4.	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर
5.	बस विराम स्थल	1 इकाई प्रति 2 बस स्थान
6.	विद्यालय प्राथमिक माध्यमिक/उच्चतर माध्यमिक	3 से 4 इकाई 5 से 6 इकाई
7.	उद्यान क्षेत्रीय/नगर उद्यान	8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश 2 से 3 इकाई
8.	आवासीय	1 इकाई प्रति 1000 जनसंख्या
9.	औद्योगिक	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार
10.	प्रमुख रेल्वे स्टेशन	परियोजना तैयार करते समय किये गये सर्वेक्षण पर निर्भर होगा।

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

6.7 वाणिज्यिक क्षेत्र :

6.7.1 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिये रूपांकन मार्गदर्शिका :-

नगर/निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगे -

खेरची दुकानें

वाणिज्यिक कार्यालय

सेवा केन्द्र

सुविधाएं

होटल

भू-दृश्यीकरण घटक

थोक व्यापार जहां 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 बिकने कार्यावधि अथवा कतिपय रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के कारण इस समाधान की संभावना नहीं हो सकती है। सुविधाओं, होटलों तथा थोक व्यापार के घटकों के विकास को अलग से अंकित किये जाने की आवश्यकता हो सकती है। संभवतया अन्य समूह यथा आवासीय उपयोग को भूदृश्य 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 हुये 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 जोड़कर सुखद पर्यावरण उत्पन्न करना चाहिये। नगर/निवेश इकाई केन्द्र को चारों ओर के आवासीय क्षेत्रों से पदचारी पहुंच या उपमार्गों द्वारा निर्धारण होना चाहिये वाणिज्यिक क्षेत्रों हेतु निर्मित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात सारिणी 6-सा-5 में दर्शाया गया है।

जावरा : वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड

6-सा-5

क्र	वर्ग	स्थिति	भूखण्ड का निर्मित क्षेत्र	निर्मित क्षेत्र (निगमि)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1.	नगर केन्द्र	वर्तमान विकसित क्षेत्र	80%	50%	2.50
2.	निवेश इकाई केन्द्र	सभी निवेश इकाई केन्द्र स्तर के वाणिज्यिक क्षेत्र	80%	50%	2.00
3.	वृत्तखण्ड स्तरीय केन्द्र	परिक्षेत्रिक योजना प्रस्तावों के अनुरूप	80	50%	1.75
4.	स्थानीय केन्द्र	तदैव	80%	50%	1.50
5.	सुविधाजनक दुकानें	अभिन्यास प्रस्तावों के अनुसार	80%	60%	1.00
6.	गोदाम एवं भण्डार	-	70%	50%	1.50
7.	थोक बाजार	-	67%	50%	1.50

जावरा : थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

6-सा-6

क्रमांक वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
(1) (2)	(3)
1. भूखण्डों का क्षेत्र	अधिकतम 50 प्रतिशत
2. परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	अधिकतम 40 प्रतिशत
3. खुले स्थानों को सम्मिलित कर सुविधाओं का क्षेत्र	न्यूनतम 10 प्रतिशत
4. मार्गों की चौड़ाई :	
- बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर
- दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने के लिये न्यूनतम चौड़ाई	18 मीटर
- दुकानों के सामने पादचारी की न्यूनतम चौड़ाई	3 मीटर
5. दुकानों के आकार	मांग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर
दुकानों के आकार	
नीलामी चबूतरा	10x30 मीटर (उपयुक्त)
खण्ड लंबाई	100 से 200 मीटर के मध्य
6. विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

6.8 ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र :-

पेट्रोल सेवा केन्द्रों के लिए निम्न नियमन अनुशासित है -

- मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी :
 - 30 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्ग 150 मीटर
 - 30 मीटर अथवा इससे अधिक मार्गाधिकार (चौड़ाई) 205 मीटर
- मार्गों के मध्य से पेट्रोल पंप पेडस्ट्रल की दूरी भारतीय सड़क कांग्रेस के मानकों के अनुसार होना आवश्यक है।
- न्यूनतम भूखंड आकार -
 - केवल ईंधन भराव केन्द्र-30x17 मीटर
 - ईंधन भराव सह सेवा केन्द्र-न्यूनतम आकार 36x30 मीटर एवं अधिकतम 43x33 चाहिये।

(स) भूखंड का अग्रभाग 30 मीटर से कम नहीं होना चाहिये।

(द) भूखंड का लम्बा भाग अग्रभाग होगा।

4. अन्य प्रावधान म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के अनुसार रहेंगे।

6.9 छविगृहों के लिये मापदण्ड :

मार्ग चौड़ाई	छविगृह का भूखण्ड जिस मार्ग पर स्थित होगा, उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी।
विराम स्थल (पार्किंग)	सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र का 1.67 ई.सी.एस. प्रति 100 वर्गमीटर अथवा एक ई.सी.एस. प्रति 150 कुर्सियों के लिये, इनमें जो भी कम हो।
आवश्यक क्षेत्र	2.3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी की दर से आवश्यक क्षेत्र की गणना की जावें।
भूखण्ड का निर्मित क्षेत्र	बैठक क्षमता 800 सीट तक के लिए अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत स्वीकार्य होगा एवं उससे अधिक क्षमता के छविगृहों के लिए अधिकतम 33 प्रतिशत
सेटबेक सामने	न्यूनतम 10 मीटर
आजू/बाजू	न्यूनतम 4.5 मीटर/4.5 मीटर
पीछे	न्यूनतम 4.5 मीटर

6.10 औद्योगिक विकास मानक

अभिन्यास के मानक

औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार होंगे -

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

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

6-सा-7

क्र.	भूखंड का आकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत) (मीटर)	सामने (मीटर)	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र आजू/बाजू (मीटर)	पीछे (मीटर)	अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4	5	6	7
1.	0.05 हेक्टर तक	60	3	3/2.5	2.5	1.0
2.	0.05 से अधिक 0.1 हेक्टर तक	55	5	4/2.5	2.5	2.8
3.	0.1 हेक्टर से अधिक 0.2 हेक्टर तक	50	9	3/4.5	3.0	0.75
4.	0.2 हेक्टर से अधिक 1.0 हेक्टर तक	45	10	4.5/6	3.0	0.75
5.	0.1 हेक्टर से अधिक 0.2 हेक्टर तक	45	12	6/16	4.5	0.75
6.	2.00 हेक्टर से अधिक	33	15	6/16	4.5	0.75
7.	फ्लैटेड फैक्ट्रियां न्यूनतम भूखण्ड आकार	1000	0.10			
		वर्गमीटर	हेक्टर			
	निर्मित क्षेत्र	50 प्रतिशत	अधिकतम			
	फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.5	अधिकतम			
	सीमांत खुला क्षेत्र	स्थल स्थिति/वाहन विराम सुविधा सहित अभिन्यास के मानक अनुसार।				

औद्योगिक क्षेत्र के उप विभाजन में न्यूनतम 2.05 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 लिये) की दर से किया जावेगा।

6.11 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक :

सामाजिक अधोसंरचना के मानक निम्नानुसार हैं :-

जावरा : सेवा सुविधाओं के लिये आच्छादित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात

6-सा-8

क्र.	प्रकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात अधिकतम
1	2	3	4
1.	शैक्षणिक :		
	अ- पूर्व प्राथमिक शाला	40%	1.00
	ब- प्राथमिक शाला	33%	1.00
	स- उच्चतर माध्यमिक शाला	30%	1.00
	द- महाविद्यालय	25%	1.00
	इ- शैक्षणिक एवं अनुसंधान केंद्र	20%	0.80
2.	स्वास्थ्य :		
	अ- स्वास्थ्य केंद्र/नर्सिंग होम	33%	1.00
	ब- प्राथमिक स्वास्थ्य केंद्र	33%	1.00
	स- अस्पताल	33%	1.00
3.	सेवा एवं सुविधाएं :		
	अ- आरक्षी चौकी	35%	1.70
	ब- आरक्षी केन्द्र आवास सुविधा सहित	25%	1.00
	स- सामुदायिक कक्ष	30%	1.00
	द- उप अग्निशमन केन्द्र	25%	0.75
	इ- अग्निशमन केन्द्र	25%	0.75
	फ- डाक व तार	30%	1.00
	ग- विद्युत भवन	30%	0.75
4.	धार्मिक भवन	30%	1.00
5.	शासकीय/अर्द्ध शासकीय भवन	25%	1.00

टीप : उपरोक्त सारिणी में जो सुविधायें सम्मिलित नहीं हैं, उनका आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.00 से अधिक नहीं होगा।

जावरा : सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड

6-सा-9

सेवा/सुविधायें अनुशंसित	जनसंख्या	प्रति सुविधा के लिए क्षेत्र (हेक्टर)
1	2	3
शैक्षणिक :		
नर्सरी, पूर्व प्राथमिक	2500-3000	0.08-0.1
प्राथमिक शाला	3000-4000	0.40-0.60
उच्चतर माध्यमिक शाला	7500-1000	1.60-2.0
महाविद्यालय	0.80 लाख	4.0
यांत्रिकी महाविद्यालय	10 लाख	10/15
चिकित्सा महाविद्यालय	10 लाख	7.5/10
तकनीकी शिक्षा व्यावसायिक महाविद्यालय	10 लाख	20
विश्वविद्यालय परिसर	10 से 15 लाख	30
स्वास्थ्य :		
स्वास्थ्य केन्द्र	15000	0.08 से 0.2
नर्सिंग होम	45000	0.2 से 0.5
विविध शिल्प कला मंदिर	1.5 लाख	0.2 से 0.5
इंटरमीजिएट चिकित्सालय	1 लाख	1.0 से 3.0
सामान्य चिकित्सालय	2.5 लाख	6.0 से 10.0
सामाजिक एवं सांस्कृतिक :		
कलावीथिका एवं संग्रहालय	महानगरीय	0.5 से 1.0
आडोटोरियम	2 से 3 लाख	0.5 से 1.0
केन्द्रीय पुस्तकालय	महानगरीय	0.5 से 1.0
क्लब	1 से 3 लाख	0.5 से 1.0
सामुदायिक कक्ष एवं पुस्तकालय	15000	0.2 से 0.4
धार्मिक भवन	5000	0.04
सुरक्षा :		
आरक्षी चौकी	4000 से 5000	0.16
आरक्षी केन्द्र	0.75 से 0.90	1.15 से 1.50
जिला पुलिस कार्यालय	10 लाख	4.0 से 5.0

1	2	3
आरक्षी क्षेत्र	10 लाख	4.0 से 6.0
जिला जेल	10 लाख	10.0
होमगार्ड परिक्षेत्रीय कार्यालय	10 से 20 लाख	1.0
अग्निशमन केन्द्र	10 लाख	2.00
अन्य :		
दुग्ध वितरण केन्द्र	5000	0.002
दूरभाष केन्द्र	3 से 5 लाख	0.8 से 1.0
तार कार्यालय	5 लाख	0.2 से 0.5
मुख्य डाकघर	2.5 लाख	0.06 से 0.1
मुख्य डाकघर (प्रशासन)	5 से 10 लाख	0.25 से 0.3
तरल पेट्रोलियम गैस गोदाम	40000 से 50000	0.5 से 0.6
टैक्सी एवं तिपहियां वाहन स्थल	15000	0.05
कब्रिस्तान/श्मशान घाट	1.5 से 2.0 लाख	2.0
विद्युत उपकेन्द्र (66 कि.वा.)	1 लाख	1.0
विद्युत उपकेन्द्र (11 कि.वा.)	7500 से 10000	0.05

टीप : निम्न मूल्यों स्थलों के लिए उच्च तथा उच्च मूल्यों के लिए निम्न मूल्य प्रभावकारी होंगे।

6.12 शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र :

इन नियमों के अंतर्गत विश्वविद्यालय, चिकित्सा, यांत्रिकी महाविद्यालयों एवं अन्य शैक्षणिक एवं अनुसंधान संस्था के बड़े परिसर शामिल किये गये हैं। परिसर को तीन भागों में विभक्त किया गया है जिसके नियमन निम्नानुसार होंगे :-

- (अ) शिक्षा संबंधी प्रशासन सहित (कुल भूमि का 45 प्रतिशत मार्गों सहित)
अधिकतम आच्छादित क्षेत्र अकादमी एवं प्रशासकीय क्षेत्र का 20 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 0.80

अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर एवं ठीक नीचे तलघर स्वीकार्य होगा। यदि तलघर का उपयोग वाहन विराम एवं सेवाओं के अंतर्गत किया जायेगा तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ नहीं की जावेगी।

- (ब) आवासीय (कुल भूमि का 25 प्रतिशत)

यह क्षेत्र 400 व्यक्ति प्रति हेक्टर की कुल समघनता के साथ विकसित किया जायेगा। आवासीय से संबद्ध सुविधाओं हेतु 9.2 वर्गमीटर प्रति व्यक्ति की दर से भूमि आरक्षित की जायेगी। समूह आवास हेतु उप विभाजन नियमन लागू होंगे।

(स) खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियां (कुल भूमि का 15 प्रतिशत)

अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियों के क्षेत्र का 10 प्रतिशत

अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 0.15

(द) उद्यान एवं भू-दृश्यीकरण (कुल भूमि का 15 प्रतिशत)

क्षेत्र के लिए उपयुक्त भू-दृश्यीकरण योजना तैयार की जायेगी। जहां विशेष नियमन नहीं दिए हों वहां सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक गतिविधि परिसरों के लिए निम्न मापदण्ड लागू होंगे।

अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र 25 प्रतिशत

अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 1.00

जावरा : खुले स्थानों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

6-सा-10

सुविधाएं	निम्नतम भूमि क्षेत्र (हेक्टर) प्रति हजार व्यक्ति	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
टॉटलाट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30
क्रीड़ा मैदान	0.10	1.50	1.38	15000	0.50
नेबर हुड पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्त खण्ड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
जल क्रीड़ा केन्द्र	0.04	4.00	175	1 से 3 लाख	-
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 3 लाख	-
क्षेत्रीय उद्यान	0.02	20.00	300	10 लाख	5.00
सम्भागीय क्रीड़ा केन्द्र	0.02	20.00	300	10 लाख	5.00
अन्य*	0.10	20.00	300	3 लाख	5.00

टीप : टॉटलाट क्रीड़ा क्षेत्र, क्रीड़ागंन 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 है।

6.13 यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक :

- अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र 25 प्रतिशत
- अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 1.00

यातायात नगर/मैकेनिक नगर के अभिन्यास हेतु निम्नलिखित मानक रहेंगे :-

जावरा : यातायात/मैकेनिक नगर के मानक

6-सा-11

क्रमांक	कार्य का प्रकार	इकाईयां प्रति 100 ट्रक	अनुशंसित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्ग मी.
1	2	3	4
1	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30-40	29-450
2	कलपुर्जों की दुकानें	10-15	9-72
3	यांत्रिकी एवं विद्युत वर्कशाप	15.25	7.5-135
4	टायर-ट्यूब बिक्री दुकान	12-20	7.5.90
5	ढाबा	5-7	30-90
6	चाय-नाश्ता दुकान	8-19	9-14
7	पान-सिगरोट 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।

6.13.1 सुविधाएं :

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

जावरा : यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड

6-सा-12

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

नोट :- 1. सकल क्षेत्रों 0.25 हेक्टर प्रति 100 ट्रक (व्यस्ततम समय) अथवा अभिन्यास का लगभग 67 प्रतिशत क्षेत्र।

2. परिभ्रमण तंत्र

अभिन्यास में प्रमुख मार्ग 18 मीटर चौड़े

द्वितीयक मार्ग 9-12 मीटर चौड़े

खुले क्षेत्रों की ओर के मार्ग 12-18 मीटर चौड़े

3. पार्किंग एवं खुले स्थल :

36 वर्गमीटर प्रति ट्रक जो मार्ग के समानान्तर पार्किंग वे या खुले यार्ड के रूप में।

6.14 सड़कों के किनारे कार पार्किंग एवं पार्किंग मानक

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

जावरा : सड़कों के किनारे कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार

6-सा-13

विराम का प्रकार	कर्व से वास्तविक चौड़ाई	कर्व लाईन से समानान्तर नापी गई प्रत्येक कार के लिए लंबाई की आवश्यकता (मीटर में.)
1	2	3
समानांतर	2.5	5.9
30°	4.66	5.0
45°	5.31	3.54
60°	5.58	2.89
90°	5.00	2.5

जावरा : पार्किंग मानक

6-सा-14

उपयोग/अधिवास	आवश्यक पार्किंग
बहु पारिवारिक आवासीय व्यवसायिक	एक कार पार्किंग स्थल 4 आवासीय इकाईयां जिनका प्रत्येक क्षेत्रफल 60 वर्गमीटर हो। (1) कार पार्किंग स्थल प्रति : 50 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र जब दुकानों का आकार 20 वर्गमीटर से अधिक हो या उच्च वर्ग में हो (2) 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र अन्य स्थानों में (3) 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र (10 वर्गमीटर से कम आकार की दुकानों वाले क्षेत्र में)

होटल एवं लाज	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 75 वर्गमीटर भोज्य क्षेत्र पर 3 सितारे या अधिक वर्ग के होटलों में 200 वर्गमीटर डायनिंग क्षेत्र पर अन्य होटलों में
रेस्टोरेंट	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 50 वर्गमीटर (बिलासिता होटल) भोज्य क्षेत्र पर (अन्य होटलों में) 100 वर्गमीटर भोज्य क्षेत्र पर।
शासकीय	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
अर्द्धशासकीय एवं निजी कार्यालय	एक कार पार्किंग स्थल प्रति (1) 150 सीट्स, पर
व्यापार गृह,	(2) स्कूटर : एक प्रति 20 सीट्स
छबिगृह	(3) सायकल : एक प्रति 12 सीट्स
शैक्षणिक	एक कार पार्किंग स्थल (1) प्रति 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर प्रथम 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र तक (2) 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र से अधिक भवनों के लिये। (3) अन्य वाहन : अतिरिक्त 100 प्रतिशत।
उपचार गृह चिकित्सालय	एक कार पार्किंग क्षेत्र प्रति : (1) 75 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र निजी इकाईयों में। (2) 150 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र शासकीय इकाईयों में एक एंबुलेंस क्षेत्र 10x4 मीटर, का प्रावधान 100 से अधिक बिस्तरों वाले चिकित्सालयों/उपचार गृहों में होना चाहिए।

6.15 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन : संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधित हैं :-

- संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियों का नियंत्रण निम्न नियमन के आधार पर किया जावेगा।
- नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा।
- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्रोतों के केचमेंट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जायेगा जिससे कि तालाबों में जलीय घासफूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां जो भूमि का कटाव करती हैं, को रोका जा सके। संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए।
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष मनोरंजन, 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 क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रिडल मल लाइन, जब उसका निर्माण हो जाये, जोड़ना होगा।
- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या एफ.ए.आर. 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।
- संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रख-रखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे।
- ऐतिहासिक महत्व
 - नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन
 - प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी आधिपत्य में हो, तो भी समय-समय पर उत्खनित/खोजे गए विरासतीय भवन।

6.16 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 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 मानदंड से संचालित नहीं होंगे।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊंचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिए।
- मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे, आंगन जो कि नगर के प्रमुख तत्व 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, पहुंच परिभ्रमण एवं भवन को चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी।

6.17 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। इस अभ्यास का उद्देश्य नगर की पहचान एवं इसकी स्थानीय विशेषता को उभारना है।

6.18 मिश्रित उपयोग हेतु नियमन :

आवासीय परिसर में स्वीकार्य अन्य उपयोग गतिविधियां :-

मिश्रित उपयोग से तात्पर्य अनिवार्य रूप से आवासीय उपयोग के अतिरिक्त अन्य गतिविधि जो आवासीय

भूखण्ड या आवासीय भवन में होगी।

परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय पुराने शहर एवं अन्य नगरीय नवीनीकृत क्षेत्र के अलावा मिश्रित उपयोग गतिविधि मार्गों का चयन निम्न द्वारा किया जाना चाहिये :-

1. प्रत्येक व्यक्तिगत प्रकरण में यातायात अध्ययन किया जावे ताकि यह ज्ञात हो सके कि क्या मिश्रित उपयोग अनुमति के पश्चात निर्मित अतिरिक्त यातायात का समायोजन हो सकेगा।
2. उक्त के परिणाम का नगरपालिका सेवाओं एवं उस क्षेत्र की पर्यावरणीय आवश्यकता के परिपेक्ष्य में विश्लेषण किया जावेगा।
3. ऐसी स्थिति में जब किसी क्षेत्र/मार्ग पर मिश्रित उपयोग की ग्राह्यता के परिपेक्ष्य में स्वीकृति दी जाती है तो यह स्वीकृति निम्न बिंदुओं द्वारा नियमित होगी।
4. स्वीकृत वाणिज्यिक गतिविधि केवल भूतल पर स्वीकार्य कुर्सी क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर जो भी कम हो, तक ही सीमित होगी।

निम्न गतिविधियां वर्जित होंगी -

(क) फुटकर दुकानें -

भवन निर्माण सामग्री गतिविधि (लकड़ी, लकड़ी उत्पाद, संगमरमर, लोहा और स्टील और रेत, जलाऊ लकड़ी और कोयला)

(ख) मरम्मत की दुकानें -

आटो मोबाइल्स, रिपेयर एवं कार्यशाला

(ग) सेवा दुकानें

(घ) उपचारगृह

(ङ) गोदाम, भंडारगृह

(च) निर्माण इकाईयां (गृह उद्योग को छोड़कर)

(छ) कबाड़खाना

ऐसे प्रकरणों में जहां 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 बिंदुओं के साथ सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति हेतु तैयार करना चाहिये :-

अ-मानक के अनुरूप पार्किंग

ब-सेवा सुविधाएं

स-भू-दृश्यीकरण

द-निर्धारित सड़क राइट ऑफ वे।

उपयोग गतिविधि में परिवर्तन हेतु हितग्राही से निम्न पर आधारित शुल्क लिया जावेगा :-

पार्किंग भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना की प्रस्तावित लागत। आवासीय तथा गैर आवासीय गतिविधि/ उपयोग क्षेत्रों का अंतर मूल्य।

मिश्रित भू-उपयोग :

आवासीय क्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करते समय आवासीय क्षेत्र में यथोचित स्थल पर ऐसे भूखंड समूह प्रावधानित किये जावें जिनमें भूतल पर उद्देशित दुकानें एवं गृह उद्योग तथा प्रथम तल पर आवास प्रस्तावित हों।

6.19 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति :

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

जावरा : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-15

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1.	आवासीय	आवासगृह, छात्रावास, गेस्टहाउस, लाजिंग एवं बोर्डिंग हाऊस, धर्मशाला, बारात घर, सामुदायिक हॉल, आश्रमगृह, बालक यातायात, पार्क, प्रयोगशालाएं, शिशु सदन, बाल विहार, पाठशालाएं, धार्मिक स्थान, आमोद-प्रमोद, उपयोग क्लब, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं, टेक्सी स्कूटर स्टैंड, सुलभ काम्पलेक्स, झूलाघर, बसंति-गृह, वृद्धाश्रम, स्वल्पाहार, विडियो लायब्रेरी, ब्यूटीपार्लर, पुस्तकालय, धार्मिक स्थल, औषधालय, पुलिस चौकी, बस स्टॉप।	व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यवसायिक इकाई आदि जो उसी भवन में स्थित हो, नर्सिंग होम, महाविद्यालय, शोध केन्द्र, शासकीय अर्द्धशासकीय एवं निजी कार्यालय भवन, स्थानीय दुकानें, आटा चक्की, पेट्रोल पम्प, हल्के वाहनों के रिपेयर से संबंधित दुकानें, ओपन एयर थियेटर, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र, आर्ट गैलरी, संगठित बाजार केन्द्र, आटो मोबाइल सर्विस स्टेशन, सामाजिक सांस्कृतिक एवं सामुदायिक भवन, बारात घर, मंगल भवन, क्लब, छोटे गोदाम, 150 टन क्षमता, इलेक्ट्रानिक प्रेस, प्रिन्टिंग प्रेस 15 हार्सपावर से अधिक का विद्युत भार न हो। पैकिंग इकाई, कार्यशाला, प्रयोगशाला, हस्तशिल्प केन्द्र, 50 गैस सिलेण्डर, तक के एल.पी.जी. गैस वितरण केन्द्र, 500 लीटर क्षमता तक के केरोसिन आयल वितरण केन्द्र, बेकरी एवं कन्फेक्शनरी, खाद एवं बीजों का संग्रहण तथा विक्रय केन्द्र, कृषि यंत्रों का विक्रय केन्द्र।
2.	वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें, होटल, सुविधाजनक दुकानें, वाणिज्यिक	धर्मशाला, बारातघर, एक कमरे में लगने वाले प्रशिक्षण संस्थान, सामुदायिक हॉल, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र,

1	2	3	4
		कार्यालय, बैंक छबिगृह बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, क्लिनिक, डिस्पेन्सरी, धार्मिक परिसर, सेवाएं एवं सुविधाएं, होस्टल, विद्युत उपकेन्द्र, दूरभाष, डाकघर तारघर, पुलिस चौकी, अग्निशमन केन्द्र, दुग्ध प्रदाय केन्द्र, थोक व्यापार, गोडाऊन, छबिगृह सेवा केन्द्र, बस टर्मिनल, धार्मिक परिसर मोटर गैरेज, वर्कशॉप कबाड़खाना, मंडी व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान, सेवाएं।	प्रदर्शनी केन्द्र कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, लायब्रेरी, प्रयोगशाला, मोटर गैरेज, एवं वर्कशाप, सामान्य बाजार, आवासीय फ्लैट, शीतगृह, सेवा उद्योग, प्रेस काम्प्लेक्स, कर्मशाला, होटल, लॉज, धार्मिक स्थल, वाहन विक्रय केन्द्र, शोरूम, पेट्रोल पम्प, फर्निचर एवं आभूषणों का निर्माण (5 एच.पी. विद्युत क्षमता एवं श्रमिक संख्या 9 तक सीमित रखते हुए) लकड़ी एवं कोयलों के प्रांगण
3.	औद्योगिक	हल्के उद्योग जैसे-आरामिल, दाल तेल मिल दूध डिब्बे में भरना डिब्बे बनाना, मरम्मत कर्मशाला, सामान्य, भारी एवं मध्यम उपयोग, गैस गोडाऊन, कोल्ड स्टोरेज, एल.पी.जी. रिफिल, प्लॉट, रसायनिक उद्योग, चमड़े के उद्योग, मद्य निर्माण शाला एवं अन्य उद्योग	पेट्रोल पम्प, परिवहन संस्थाएं, कूड़ाकरकट स्थान, शो रूम दुकानें, उपहारगृह, माल गोदाम, अग्रेषण अभिकरण, धर्मकांटा, औषधालय, प्रशासकीय कार्यालय, विद्युत उपकेन्द्र, अग्निशमन केन्द्र, हानिकारक उद्योगों से मिलते जुलते उद्योग, कर्मचारी आवास गृह, रेल्वे माल गोदाम, सेवा कर्मशाला, गोदाम, आवासीय उद्योग से संबंधित सेवाएं।
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय अर्द्धशासकीय एवं अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम परिचर्चाहाल, व्याख्यालय, फुटकर, एवं दुरस्ती की दुकानें, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभा गृह बैंक, अग्निशमन केन्द्र, पुलिस पोस्ट, सामाजिक, धार्मिक, सांस्कृतिक संस्थाएं, विद्यालय कला प्रदर्शनी कक्ष, शिक्षा संस्थाएं जैसे विश्वविद्यालय महाविद्यालय,	धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, औषधालय, पेट्रोल पम्प, विश्रामालय, आवास गृह, मोटर गैरेज एवं कार्यशाला, रेस्टोरेन्ट एवं खेल के मैदान, इलेक्ट्रानिक प्रिंटिंग प्रेस।

- शिल्प कला मंदिर तकनीकी संस्थाएं शोध प्रयोगशालाएं, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोगशालाएं स्वास्थ्य केन्द्र, सार्वजनिक सेवाएं।
5. आमोद-प्रमोद समस्त आमोद-प्रमोद स्थल जैसे- क्रीडा स्थल, क्रीडांगन तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, ओपन ऐयर थियेटर, पिकनिक स्थल, उद्यान शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण्य। अग्निशमन केन्द्र, नर्सरी मनोरंजन से सम्बन्धित प्रासंगिक स्थान एवं अन्य सेवाएं, उपहारगृह, पेट्रोल पम्प।
6. यातायात एवं परिवहन रेल्वे स्टेशन, माल प्रांगण, सभागार प्रांगण, नगरीय बस यात्रा आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस आगार, कर्मशाला, ट्रक स्टेण्ड ट्रक यात्रा समाप्ति केन्द्र, सड़क मार्ग से भरने वाले माल हेतु गोदाम, हवाई अड्डा एवं हवाई पट्टी सेवाएं। अग्रेषण कार्यकरण, मालगोदाम, शीतगृह, पेट्रोल पम्प एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें उपकरणों की दुकानें, उपहार गृह, होटल, भोजनालय।
7. कृषि ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अंतर्गत आते हैं, कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि फार्म, हेलीपेड, विद्युत/ दूरदर्शन/रेडियो केन्द्र, खुले डिपो। पेट्रोल पम्प, कब्रस्तान, शमशान, मलशोधन केन्द्र, ईट भट्टे एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दुग्ध एवं कुक्कुट पालन मालगोदाम, गोदाम चारागृह, वृक्षारोपण, एल.पी.जी. गोदाम, दुग्ध शीत केन्द्र, सेवाएं, पेट्रोल डीजल एवं विस्फोटक प्रदार्थों का संग्रहण केन्द्र, ग्रामीण आबादी से 500 मीटर तक सार्वजनिक सेवा सुविधाएं साप्ताहिक बाजार, खाद एवं बीज संग्रहण केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शा. अर्द्धशा. पंजीकृत संस्थान, द्वारा प्रायोजित विशिष्ट स्वास्थ्य एवं शैक्षणिक प्रतिष्ठान। महु-नीमच मार्ग पर भीमा खेड़ी फाटक से नवीन कृषि उपज मंडी तक मार्ग के दोनों ओर 60 मीटर गहराई में मिश्रित गतिविधियों जैसे वाणिज्यिक, गोडाऊन, आवासीय, ढाबा इत्यादि नियमित रूप में स्वीकार्य होंगे।

6.20 उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियां आवासीय भूखण्ड :

आवास, मिश्रित भू-उपयोग गतिविधि, मिश्रित उपयोग गतिविधियों के पैराग्राफ 4.48 से 4.53 तक में दिये गये विवरण के आधार पर :-

- आवासीय भूखण्ड-समूह आवास,
- आवासीय फ्लेट, केन्फेक्शनरी की फुटकर दुकान, किराना एवं सामान्य व्यापार, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, केमिस्ट, नाई धोबी-लान्ड्री, टेलर, सब्जी दुकान (भूतल पर प्रत्येक हेतु 15 वर्गमीटर क्षेत्रफल के साथ)
- झूलाघर एवं डे केयर सेन्टर
- भूतल पर 50 वर्गमीटर तक के क्षेत्रफल के साथ
- आवासीय फ्लेट
- आवास, व्यावसायिक गतिविधि (आवासीय भूखण्ड अनुसार)
- आवास-सह कार्य भूखण्ड
- आवास, भूतल को फुटकर दुकानों के कार्यक्षेत्र के रूप में उपयोग में लिया जा सकता है, गृह उद्योग एवं व्यक्तिगत दुकान।
- होस्टल, अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लाजिंग गृह, निगरानी कर्मियों के आवास (20 वर्गमीटर), व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं नाई, धोबी शीतलपेय एवं स्नेक्स (खाद्य) स्टाल (15 वर्गमीटर तक)।
- धर्मशाला : धर्मशाला, धोबी, नाई की व्यक्तिगत सेवा दुकान, शीतल पेय एवं स्नेक्स (खाद्य) बार (15 वर्गमीटर तक)
- बारात घर : बारात घर, शीतल पेय एवं स्नेक्स बार (15 वर्गमीटर तक)
- रात्रि आश्रय : रात्री आराम
- फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान
 - ❖ फुटकर दुकान, मरम्मत दुकान, व्यक्तिगत सेवा दुकान
 - ❖ वेन्डिंग बूथ
 - ❖ वितरण बूथ (वेन्डिंग बूथ)
 - ❖ सुविधाजनक दुकानें
 - ❖ फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, रेस्टोरेन्ट, क्लिनिक
 - ❖ स्थानीय दुकानें।
- फुटकर, दुरस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, वाणिज्यिक कार्यालय, म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के परिशिष्ट में उल्लेखित वाणिज्यिक क्षेत्र में उल्लेखित उद्योग, उपचार प्रयोगशाला, क्लीनिक एवं

पालीक्लीनिक, रेस्टोरेंट, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, डाकघर एवं बैंक एक्सटेंशन काउंटर, नर्सिंग होम्स एवं अतिथिगृह।

- साप्ताहिक बाजार :** साप्ताहिक बाजार, अनौपचारिक फुटकर व्यवसाय, शीतल पेय, स्नेक्स स्टॉल (सभी संरचनायें गतिमान या अस्थायी स्वरूप होंगी एवं सप्ताह में केवल एक दिवस)।
- थोक व्यापार :** थोक दुकान, गोदाम एवं भंडारण, वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के २५ प्रतिशत तक प्रतिबंधित)
- भंडारण, गोदाम एवं भंडारगृह :** भंडारण, गोदाम एवं भंडारगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), थोक आउटलेट, प्रशासकीय एवं विक्रय कार्यालय।
- शीतगृह :** शीतगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर 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, रेस्टोरेंट, बैंक डाक एवं तार घर।
- बैंक :** बैंक, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), वाणिज्यिक कार्यालय, केन्टीन।
- मोटर गैरेज एवं कर्मशाला :** मोटर गैरेज एवं कर्मशाला, फुटकर दुकान (कलपुर्जे), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।
- छबिगृह :** छबिगृह, 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 पम्प, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, आटो मोबाल रिपयेर शॉप।
- रेस्टोरेंट :** रेस्टोरेंट।
- होटल :** होटल, फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, सेवा दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुलतलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत तक प्रतिबंधित)
- मोटल :** मोटल
- सेवा केन्द्र :** फुटकर, दुरस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा केन्द्रों में मान्य उद्योग जैसे कि पृथक से दिया गया है, गैस गोदाम, वाणिज्यिक कार्यालय।

औद्योगिक भूखण्ड

हल्की उद्योग इकाई -	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 :	पार्क शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल (एक हेक्टर या उससे अधिक क्षेत्रफल के पार्क हेतु)
खेल मैदान :	खेल मैदान, आउटडोर स्टेडियम, इनडोर स्टेडियम एवं शूटिंग रेन्ज। स्टेडियम, स्थानीय शासन कार्यालय (रख-रखाव), निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) आवासीय प्लेट (रख रखाव कर्मचारियों हेतु), फुटकर दुकान, रेस्टोरेन्ट।
आंतरिक खेल हाल :	आंतरिक खेल हाल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।
तरण पुष्कर :	तरण पुष्कर निगरानी रख-रखाव कर्मचारी आवास रेस्टोरेन्ट।
आमोद-प्रमोद क्लब :	आमोद-प्रमोद क्लब, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), तरण पुष्कर, आंतरिक एवं बाह्य खेल सुविधाएँ।
ऐतिहासिक स्मारक :	ऐतिहासिक स्मारक एवं उसकी सीमा के अंतर्गत का क्षेत्र। 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, रेस्टोरेन्ट।

पिकनिक हट : पिकनिक हट

उड्डयन क्लब	:	उड्डयन क्लब एवं संबंधित गतिविधियां।
माल एवं बुकिंग कार्यालय	:	माल एवं बुकिंग कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)
रेल माल गोदाम	:	रेल माल गोदाम, केयर टेकर कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)
रेल बुकिंग कार्यालय एवं सड़क परिवहन कार्यालय	:	रेल तथा सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय भंडारण।
पार्किंग	:	पार्किंग।
टैक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्टैण्ड	:	टैक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्टैण्ड।
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 टेक, भू-गर्भीय टेक, आक्सीडेशन पॉण्डस, सेप्टिक टैंक, मल पंपिंग स्टेशन, सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय, विद्युत उपकेन्द्र, ढलाव एवं कचरादानी, धोबीघाट ।
केन्द्रीय शासन कार्यालय :	स्थानीय शासन 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, उपभोक्ता स्टोर (भूतल पर 15 वर्गमीटर तक प्रत्येक दुकान हेतु) केन्टीन बैंक विस्तार काउंटर, डाकघर विस्तार काउंटर ।
न्यायालय :	न्यायालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), केन्टीन, स्टेशनरी एवं औषधि की फुटकर दुकानें (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक), ग्रंथालय, प्रशासकीय, बैंक, डाक व तार घर, पुलिस चौकी, अधिवक्ताओं के चेम्बर ।
चिकित्सालय :	चिकित्सालय, आवासीय इकाई (कर्मचारियों एवं सेवा व्यक्तियों हेतु), संस्थागत होस्टल, 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 ।
उपचार प्रयोगशाला :	उपचार प्रयोगशाला, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल ।
स्वयंसेवनी स्वास्थ्य सेवा :	स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, औषधालय, केन्टीन ।
क्रेच एवं डे-केयर केन्द्र :	क्रेच एवं डे-केयर केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) ।
नर्सरी एवं किडन गार्डन विद्यालय :	नर्सरी एवं किंडर गार्डन विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) ।
प्राथमिक विद्यालय :	प्राथमिक विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), पुस्तकें एवं स्टेशनरीय दुकान (15 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल ।
उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय :	उच्चतर माध्यमिक, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), पुस्तकें एवं स्टेशनरी, औषधि दुकान (15 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, केन्टीन, बैंक विस्तार काउंटर, सभागृह, आंतरिक खेल हॉल, तरण पुष्कर, डाकघर काउंटर सुविधा ।
एकीकृत आवासीय विद्यालय	(व्यावसायिक महाविद्यालय समेत) विद्यालय एवं महाविद्यालय, आवासीय

एवम् महाविद्यालय :	फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), संस्थागत होस्टल, 15 वर्गमीटर तक की फुटकर दुकानें, कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तक एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी, (केन्टीन बैंक विस्तार काउंटर, सभागृह, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, खेल मैदान, काउंटर सुविधा)।
व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान :	व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) (होस्टल), केवल शासकीय केन्द्रों के प्रकरणों में पुस्तकें एवं स्टेशनरी दुकानें (15 वर्गमीटर तक) केन्टीन, ग्रंथालय।
सामाजिक कल्याण केन्द्र :	सामाजिक कल्याण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), केन्टीन, प्रदर्शनी सह विक्रय काउंटर।
अनुसंधान एवम् विकास केन्द्र :	अनुसंधान एवम् विकास केन्द्र निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) होस्टल, केन्टीन बैंक, विस्तार काउंटर, ग्रंथालय, डाकघर काउंटर सुविधा।
ग्रंथालय :	ग्रंथालय निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) केन्टीन प्रदर्शनी एवं आर्ट गैलरी सभागृह।
तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र :	तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), पुस्तकें एवं स्टेशनरी एवं औषधी दुकान (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक) केन्टीन बैंक, विस्तार काउंटर, सभागृह काउंटर सुविधा।
वाणिज्यिक एवं सचिव स्तरीय प्रशिक्षण केन्द्र :	वाणिज्यिक एवं अनुसचिवीय सचिव स्तरीय प्रशिक्षण केन्द्र निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) संगीत नृत्य एवं नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) केन्टीन, सभागृह।
खेल प्रशिक्षण केन्द्र :	खेल प्रशिक्षण केन्द्र आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) फुटकर दुकानें कन्फेक्शनरी किराना एवं व्यवसाय होस्टल बैंक डाकघर केन्टीन 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 आर्ट गैलरी सभागृह एवं ओपन एयर थियेटर :	संग्रहालय प्रदर्शनी केन्द्र, एवं आर्ट गैलरी सभागृह एवं ओपन एयर थियेटर निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) केन्टीन।
सामुदायिक हाल :	सामुदायिक हाल, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।

मेला मैदान :	मेला मैदान आवासीय ईकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), प्रदर्शनी केन्द्र (अस्थाई स्वरूप में) रेस्टोरेंट शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, पुलिस पोस्ट, अग्निशाम केन्द्र, बैंक विस्तार काउंटर सुविधा, डाकघर काउंटर सुविधा।
सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र :	सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) होस्टल, कैंटीन, बैंक विस्तार काउंटर सुविधा, सभागृह (500 व्यक्तियों के बैठने की क्षमता तक) ग्रन्थालय, प्रदर्शन एवं आर्ट गैलेरी।
सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान :	सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, रेस्टोरेंट, कैंटीन, बैंक विस्तार काउंटर सुविधा, सभागृह ग्रंथालय, नृत्य, संगीता एवं नाट्य प्रशिक्षण केंद्र संग्रहालय प्रदर्शनी केंद्र तथा कला विधिक।
सुधारगृह एवं अनाथालय :	सुधारगृह एवं अनाथालय आवासीय फ्लैट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), होस्टल, व्यक्तिगत सेवा दुकान (15 वर्गमीटर तक)।
धार्मिक परिसर/भवन :	1 मंदिर, 2. मस्जिद, 3. चर्च, 4. गुरुद्वारा, 5. यहुदियों का देवालय, 6. आश्रम, 7. स्नानघाट, 8. गौशाला, 9. दरगाह, 10. 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), होस्टल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।
पुलिस चौकी :	पुलिस चौकी, आवश्यक कर्मचारी आवास जिला पुलिस कार्यालय तथा नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक जिला पुलिस कार्यालय तथा नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक आवासीय फ्लैट (रख-रखाव कार्यालय तथा नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक आवासीय फ्लैट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), होस्टल, खेल मैदान।
फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला :	फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला।
जेल :	जेल एवं आवास (कर्मचारियों के लिये)
अग्निशमन केन्द्र :	अग्निशमन केन्द्र आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) होस्टल, (कर्मचारियों हेतु) सेवा कार्यशाला।
डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर :	डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), केन्टीन।
दूरभाष केन्द्र :	दूरभाष केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) होस्टल, केन्टीन, ग्रंथालय।
दूरसंचार टावर :	दूरसंचार टावर निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) केन्टीन।
दूरसंचार केन्द्र :	दूरसंचार केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)
दूरसंचार केन्द्र तथा वैध शाला	दूरसंचार एवं उपग्रह केन्द्र तथा वैधशाला एवं जलवायु कार्यालय आवासीय

- एवं जलवायु कार्यालय : फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) केन्टीन, अनुसंधान प्रयोगशाला।
- आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केन्द्र : आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) केन्टीन, होस्टल, लायब्रेरी।
- 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 संरचनाएं अस्थाई स्वरूप की होंगी।
- नर्सरी : नर्सरी, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनाएं अस्थाई स्वरूप में होंगी।
- वन : वन
- डेयरी फार्म : डेयरी फार्म, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनाएं अस्थाई स्वरूप में होंगी।
- मुर्गी पालन फार्म : मुर्गी पालन फार्म, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनाएं अस्थाई स्वरूप को होंगी।

6.21 वर्तमान निर्मित क्षेत्र हेतु परिक्षेत्रिक नियमन एवं विकास पर नियंत्रण

वर्तमान निर्मित क्षेत्र में विकास के संबंध में जानकारी निम्न अनुच्छेदों में दी जा रही है।

भवन की ऊंचाई, अहातों की दीवार की ऊंचाई एवं पार्किंग के स्थानों के संबंध में प्रावधान उसी तरह प्रस्तावित है। जो प्रस्ताव नये क्षेत्रों हेतु निर्धारित किये गये हैं।

(अ) आवासीय क्षेत्र - वर्तमान आवासीय क्षेत्रों हेतु विकास की अनुमति निम्नलिखित नियमों के अधीन दी जावेगी।

जावरा आवासीय विकास हेतु भू-खण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र

6-सा-16

क्र.	भूखण्ड आकार	निर्मित क्षेत्र अधिकतम
1	2	3
1.	90 वर्गमीटर	75 प्रतिशत बशर्ते स्थानीय निकाय द्वारा बनाई गई भवन निर्माण संबंधी उपविधियों का पालन किया गया हो।
2.	90 वर्गमीटर से अधिक 180 वर्गमीटर तक	66 प्रतिशत
3.	200 वर्गमीटर तक	60 प्रतिशत

6.22 आवासीय विकसित कालोनियों के अभिन्यास :

जिन कालोनियों में किसी मार्ग पर 75 प्रतिशत भवन निर्मित हो गये हों उस क्षेत्र को वर्तमान आवासीय क्षेत्र माना जावेगा। इस मार्ग पर स्थित भवनों के निर्माण हेतु अनुमति उस मार्ग पर स्थित भवन हेतु पूर्व में जा मापदण्ड अपनाये गये हैं, के अनुसार दी जावेगी। जहां तक अभिन्यास या कालोनियों में स्थित अन्य मार्गों पर अनुमति देने का प्रश्न है यह अनुमति आवासीय क्षेत्रों हेतु निर्धारित मापदण्डों के अनुसार ही दी जावेगी।

वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र हेतु मापदण्ड :

वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र हेतु अनुमति के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :-

1. यदि विकास योजना में अन्यथा कुछ बताया गया हो तो मध्यवर्ती क्षेत्र में स्थित मार्गों को छोड़कर अन्य स्थानों हेतु वर्तमान भूमि उपयोग संबंधी रजिस्ट्रों में दर्शाये गये वाणिज्यिक उपयोग यथावत् जारी रहेंगे।
2. निम्नलिखित शर्तों के अधीन वाणिज्यिक मार्गों पर पुनर्निर्माण एवं परिवर्तन की अनुमति दी जा सकेगी।
 - (अ) मार्गों की चौड़ाई विकास योजना में प्रस्तावित मापदण्डों के अनुरूप हो।
 - (ब) अन्य तलों का यदि आवासीय उपयोग होता हो तो आवासीय क्षेत्र भूतल पर प्रस्तावित कुल फर्शी क्षेत्र के 3/4 से अधिक न हो।
 - (स) फर्शी क्षेत्र अनुपात को ध्यान में लेते हुए फर्शी क्षेत्र निर्धारित होगा।
 - (द) जहां तक वाणिज्यिक विकास के संबंध में गहराई का प्रश्न है यह गहराई वह भवन जिस मार्ग पर स्थित हो उस मार्ग की चौड़ाई के 2 गुना या 30 मीटर जो भी कम हो उससे अधिक न हो।
 - (इ) वाणिज्यिक भूखण्ड का अधिकतम आकार 400 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा। होटलों, डिपार्टमेंट स्टोर्स एवं कार्मर्शियल काम्पलेक्सों हेतु आवंटित भूखण्ड इस सीमा से परे होंगे।

वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्रों में वाणिज्यिक उपयोग हेतु अंकित परिसरों के लिये अधिकतम निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार निर्धारित होगा :-

- 25 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल वाले भूखण्ड	100 प्रतिशत
- 25 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्ड	80 प्रतिशत
- फर्शी क्षेत्र अनुपात	2.00

टीप :-

1. उपरोक्त अनुमति विद्यमान भवन रेखा में ही दी जावेगी।
2. किसी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपने भूखण्डों में से मार्ग फुटपाथ आदि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है तो ऐसी दशा में उक्त भूखण्ड पर निर्माण किये जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गई भूमि का दुगना 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।

वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र को निम्नलिखित दो श्रेणियों में विभाजित किया गया है :-

(क) वाणिज्यिक मार्ग

(ख) वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग

उपरोक्त श्रेणी के अंतर्गत मार्ग एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात सारिणी क्रमांक 6 सा 17 में दर्शाये गये हैं।

जावरा : वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग

6-सा-17

क्र.	मार्ग का नाम	वर्गीकरण	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1	चौपाटी रोड (चौपाटी से रेल्वे क्रासिंग तक)	सी	12 से 18	18	2.5
2	मोज्जम रोड (स्टेशन मार्ग)				
	(अ) रेल्वे क्रासिंग से इकबालगंज	सी	11 से 18	18	2.5
	(ब) इकबालगंज से रतलामी गेट	सी	7.5 से 11	12	2.5
3	लक्ष्मीबाई मार्ग				
	(अ) रतलामी गेट से नीम चौक	सी	9 से 12	12	2.5
	(ब) नीम चौक से आजाद चौक	सी	6 से 9	12	2.5
4	सोमवारी मार्ग (आजाद चौक से शुक्रवारीया तक)	आर सी	9 से 12	12	2.0
5	शुक्रवारीया मार्ग	आर सी	6 से 9	12	2.0
6	सुतारी पुरा मार्ग	आर सी	6.5 से 10	12	2.0
7	नसीरगंज मार्ग (रतलामी गेट से बहादुर पुरा मार्ग तक)	आर सी	12 से 18	18	2.0
8	रतलामी गेट मार्ग	आर सी	10 से 12	12	2.0
9	डॉ. काटजू मार्ग				
	(अ) रपट रोड से कमानी गेट तक	आर सी	7 से 9	12	2.0
	(ब) कमानी गेट से घण्टा घर तक	सी	8 से 10	12	2.5
	(स) घण्टा घर से सेठों की गली	सी	7 से 13	12	2.5
10	बजाज खाना मार्ग (घण्टा घर से फूल बाजार तक)	आर सी	8 से 10	12	2.0

सी वाणिज्यिक

आर सी आवासीय सह वाणिज्यिक

नोट : जिन स्थानों पर मार्गों की वर्तमान चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक है वहां पर वर्तमान चौड़ाई ही यथावत रहेगी।

वाणिज्यिक उपयोग हेतु भूतल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र की गणना निम्नानुसार की जावेगी।

25 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्ड 100 प्रतिशत

25 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्ड 90 प्रतिशत

टीप- : वाणिज्यिक मार्गों पर उक्त उपयोग हेतु अधिकतम गहराई मार्ग की चौड़ाई दो गुना अथवा 30.00 मीटर जो भी कम हो, मान्य होगी।

6.23 सामान्य अभिशंसायें

यह अभिशंसायें हैं कि समस्त शासकीय भूखण्ड जो नगर में इधर-उधर बिखरे हुए हैं, को किसी व्यक्ति विशेष को पट्टे पर नहीं देते हुए उनको कार्यान्वयन प्राधिकारी को विकास हेतु सौंप देना चाहिए यह आशा की जाती है कि इस नीति से नियोजित एवं समन्वित विकास हो सकेगा तथा साथ ही शासकीय भूमि पर होने वाले अतिक्रमण को रोका जा सकेगा।

अन्य मापदण्ड निम्नानुसार हैं :-

1. असंगत भूमि उपयोगों की सूची में दर्शाये गये उपयोगों को छोड़कर किसी भी वर्तमान भूमि उपयोग में तब्दील नहीं की जावेगी।
2. भावी उपयोग निर्धारित भूमि उपयोग के अनुरूप ही होगा।
3. निवेश ईकाई हेतु परिक्षेत्रिक योजनाओं के अनुसार आवासीय परिक्षेत्रों में वृत्त खण्ड स्तरीय बाजार क्षेत्र प्रस्तावित किये जावेंगे। वाणिज्यिक गतिविधियां विशिष्ट बाजार क्षेत्रों में यथा स्वीकृत स्वीकार्य रूप में उपलब्ध होगी तथापि आवासीय परिक्षेत्रों में दैनिक आवश्यकता से संबंधित दुकानें लगाना स्वीकृत किया जा सकेगा।
4. जो भूमि आमोद-प्रमोद हेतु अथवा खुली भूमि के रूप में प्रस्तुत की गई उस भूमि पर जब तक कोई विशेष परियोजना नहीं बनाई जाती तथा ऐसी भूमि का विशिष्ट आमोद-प्रमोद के लिये भू-अर्जन तथा विकास का कार्यान्वयन नहीं हो जाता तब तक उस पर कृषि फल फूल उद्यान यथावत रहने दिये जावेंगे।

6.24 विकास/नियोजन अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया :

म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम- 1973 एवं म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 के अंतर्गत विकास की अनुमति हेतु आवेदन-पत्र के साथ निम्नलिखित जानकारी प्रस्तुत करना होगी।

1. म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 के नियम-16 अंतर्गत निर्धारित प्रपत्र में अनुज्ञा आवेदन-पत्र प्रस्तुत करना चाहिये। (परिशिष्ट अ)
2. म.प्र. नगरपालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें) नियम-1998 एवं म.प्र. ग्राम पंचायत

(कॉलोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) नियम-1999 के अंतर्गत जानकारी।

3. स्वामित्व संबंधी प्रमाण: खसरा पांच साला, खसरा खतौनी, पंजीयन नामा; प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण।
4. कॉलोनाइजर के रूप में रजिस्ट्रेशन जहां लागू हो।
5. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमाएं.)
6. खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हो साथ ही प्रश्नाधीन भूमि को बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जावे।
7. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित।
8. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हो। साथ ही मुख्य पहुंच मार्ग भूमि के आसपास वर्तमान भू-उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन।
9. 1 : 500/1000/2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्डे, पहाड़ियां, वृक्ष यदि भूमि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत लाईन राईट ऑफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग/विद्युत एवं टेलीफोन के खम्बे वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हों।
10. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासशील प्रस्ताव दर्शाता प्लान/मानचित्र। विकास प्रस्तावों के साथ सामंजस्य स्थापित करने हेतु सेवा एवं उपयोगिताओं के विस्तृत विवरणों के साथ प्लान/मानचित्र।
योजना की स्पष्टता प्रतिपादित करने हेतु प्रस्तावों का मॉडल प्रस्तुत करना होगा।
11. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे।
12. विकास प्रस्तावों के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक औद्योगिक, आदि पर एक प्रतिवेदन।
13. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिये।
14. 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 चाहिये।
15. 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 करें।
16. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्रि/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित व यथोचित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो वहां का परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गई हो को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होगा।

टीप :-

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 सन् 1984 के प्रावधानों एवं समय-समय पर उनमें हुए संशोधनों को भी ध्यान में रखना चाहिये।

6.25 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया :

- प्रस्तावित भू उपयोग
- म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 की धारा 49 (3) के प्रावधानों के अनुरूप विकास योजना प्रस्ताव प्राप्ति हेतु निम्न की आवश्यकता होगी।
- परिशिष्ट 1 (द) के अनुसार निर्धारित प्रपत्र में आवेदन-पत्र।
- प्रश्नाधीन भूमि का मूल खसरा मानचित्र जिसमें इस भूमि तथा 200 मीटर तक के समीपस्थ खसरा क्रमांक दर्शित हों।
- अद्यतन खसरा पांचसाला एवं खसरा खतौनी।
- आवेदन केवल भू-स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जावेगा।

विकास योजना क्रियान्वयन

किसी भी नगर की विकास योजना तैयार करना तभी सार्थक होगा जबकि इसके प्रस्तावों को हर संभव प्रयासों द्वारा प्रभावशील एवं क्रियान्वित किया जावे। यह अपेक्षित है कि इसमें नागरिकों द्वारा व्यक्तिगत या संगठित रूप से निर्माण, पुनर्निर्माण और विभिन्न उपयोग हेतु भूमि विकास करके योगदान करना होगा। इसलिये यह आवश्यक होगा कि ऐसे प्रयासों का मार्गदर्शन, तकनीकी सलाह देकर किया जावे जिससे कि प्रस्तावित निर्माण एवं विकास अनुमोदित विकास योजना या परिक्षेत्रीय योजना के उपबन्ध के अनुरूप हो। विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा जबकि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अंतर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्द्धशासकीय या व्यक्तिगत हो, उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त कर किया जावे। भूमि उपयोग तथा भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी अनेक प्रावधान म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 एवं अधिनियम 1973 में निहित है।

विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः जावरा नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा इसके गठन होने तक यह दायित्व नगर पालिका जावरा द्वारा वहन किया जावेगा। इसके अतिरिक्त म.प्र. गृह निर्माण मंडल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग, नगर पालिका परिषद् द्वारा भी अपने संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण कार्य किया जाता है इससे विकास योजना के कार्यान्वयन में मदद मिलेगी। इसलिये यह अपेक्षित होगा कि सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु अनेक शासकीय अर्द्धशासकीय, निकाय, विकास योजना के कार्यान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रमों पर विशेष ध्यान दें।

7.1 विकास योजना का कार्यान्वयन :

वर्तमान मूल्यां के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव कार्यान्वित करने में लगभग 277.6 करोड़ रुपये का व्यय अनुमानित है (सारिणी 7-सा-1) इसमें विभिन्न भूमि उपयोग हेतु 830 हेक्टर भूमि के अर्जन हेतु मुआवजा एवं 60 प्रतिशत भूमि के विकास पर व्यय, नये मार्गों पर पुलों का निर्माण आदि बातें शामिल हैं। भूमि अर्जन की औसत दर 3.0 लाख रुपये प्रति हेक्टर मानी गई है।

7.2 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 जावेगी :-

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।

जावरा : योजना क्रियान्वयन की लागत

7-सा-1

क्र. भूमि उपयोग कुल लागत	क्षेत्रफल (हेक्टर में)			भू अर्जन रु. 3.0 जो अर्जित हेक्टर की करना है दर से)	अर्जित क्षेत्र के 60 प्रतिशत क्षेत्र पर विकास व्यय क्षेत्रफल विकास दर लागत में)			कुल लागत (रु. लाख में) (6-9)	
	प्रस्तावित	वर्तमान	शेष भूमि		लाख प्रति (हेक्टर में)	लाख (रु. लाख (रु. लाख में)	लाख (रु. लाख में)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. आवासीय	483	156	329	987	197.4	50	9870.0	10857	
2. वाणिज्यिक	125	18	107	321	64.2	80	5136.0	5487	
3. औद्योगिक	138	42	96	288	57.6	80	4608.0	4896	
4. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्व.	129	83	46	138	27.6	50	1380.0	1518	
5. आमोद- प्रमोद	101	17	84	252	50.4	25	1260.0	1512	
6. यातायात एवं परिवहन	288	120	168	504	100.8	25	2520.0	3024	
7. ओवर बिंज	2 नग	-	-	एक मुश्त	-	एक मुश्त	400	400	
8. अण्डर पास	1 नग	-	-	एक मुश्त	-	एक मुश्त	100.0	100.0	
योग	1266.0	436	830	2490	498.0	-	25274	27764.0	

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

- अ. पर्यावरण प्रबन्धन एवं संरक्षण कार्यक्रम
- ब. नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम
- स. राज्य आवास नीति 1995 के अंतर्गत भूमि विकास।
7. मुख्य मार्गों के किराने प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जावेगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय संस्था को विकास हेतु उपलब्ध हो सके।
8. आवासीय परिक्षेत्रों में चिकित्सा एवं इलेक्ट्रानिकी व्यवसाय से संबंधित उपक्रम विद्युत शक्ति की सीमा से मुक्त होंगे।
9. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखंड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 53 (1) एवं (2) के अनुसार खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार, जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो, नियंत्रित होगा।

जावरा : योजना क्रियान्वयन की लागत

7-सा-1

क्र. भूमि उपयोग कुल लागत	क्षेत्रफल (हेक्टर में)			भू अर्जन रु. 3.0 जो अर्जित हेक्टर की दर से)	अर्जित क्षेत्र के 60 प्रतिशत क्षेत्र पर विकास व्यय क्षेत्रफल विकास दर लागत में)			कुल लागत (रु. लाख में) (6-9)	
	प्रस्तावित	वर्तमान	शेष भूमि करना है		लाख प्रति (हेक्टर में)	लाख (रु. लाख (रु. लाख में)	लाख (रु. लाख में)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. आवासीय	483	156	329	987	197.4	50	9870.0	10857	
2. वाणिज्यिक	125	18	107	321	64.2	80	5136.0	5487	
3. औद्योगिक	138	42	96	288	57.6	80	4608.0	4896	
4. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्व.	129	83	46	138	27.6	50	1380.0	1518	
5. आमोद- प्रमोद	101	17	84	252	50.4	25	1260.0	1512	
6. यातायात एवं परिवहन	288	120	168	504	100.8	25	2520.0	3024	
7. ओवर बिंज	2 नग	-	-	एक मुश्त	-	एक मुश्त	400	400	
8. अण्डर पास	1 नग	-	-	एक मुश्त	-	एक मुश्त	100.0	100.0	
योग	1266.0	436	830	2490	498.0	-	25274	27764.0	

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

- पर्यावरण प्रबन्धन एवं संरक्षण कार्यक्रम
- नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम
- राज्य आवास नीति 1995 के अंतर्गत भूमि विकास।
- मुख्य मार्गों के किराने प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जावेगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय संस्था को विकास हेतु उपलब्ध हो सके।
- आवासीय परिक्षेत्रों में चिकित्सा एवं इलेक्ट्रानिकी व्यवसाय से संबंधित उपक्रम विद्युत शक्ति की सीमा से मुक्त होंगे।
- ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखंड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 53 (1) एवं (2) के अनुसार खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार, जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो, नियंत्रित होगा।

7.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम :

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 जल ग्रहण क्षेत्रों से संबंधित कतिपय भूमि प्रबंधन से संबंधित है।

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

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व।

उपरोक्त संवेदनशील बिन्दु के परिप्रेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय है ०S

1. जल स्रोतों में जल-मल के प्रवाह को रोकने हेतु प्रभावी कदम।
2. जल फैलाव क्षेत्रों में 'स्टाप डेम' 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।

7.4 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 आवश्यकता के परिपेक्ष्य में निजी एवं राज्य योजनाओं के स्थल तथा रूपांकन में अधिकतम सक्षम भूमि उपयोग।
- नगर के रहवासियों एवं क्षेत्रीय अर्थव्यवस्था के परिपेक्ष्य में भौतिक, आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्ति युक्त प्रावधान।

नगरीय 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।

7.4.1 नियंत्रित विकास

विकास कार्यक्रमों में भूस्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जावेगा। यहां समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी। सार्वजनिक संस्थाएं, प्रमुख सेवाएं तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होगी। परिसीमन विकास आवास नीति 1995 में उल्लेखनीय संस्थाएं उल्लेखित विकास संस्थाओं द्वारा किया जावेगा। इस प्रकार विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आवंटन परिसीमन अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल राज्य आवास नीति 1995 के परिपेक्ष्य में गृह निर्माण संस्थाओं को आवास संघों एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा दिया जावेगा। उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी।

7.4.2 अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम में सहभाग करने वाली सार्वजनिक संस्थाओं तथा निजी संस्थाओं की विभिन्न परियोजना में सम्मिलित भूमि में से आनुपातिक एवं साम्य के आधार पर भूमि अंशदान करने हेतु अधोसंरचना भूमि बैंक की स्थापना प्रस्तावित है। नगर के मुख्य मार्गों एवं सार्वजनिक खुले क्षेत्रों हेतु अधोसंरचना विकास बैंक में भूमि के अंशदान को प्रोत्साहन स्वरूप छूट या लाभ राज्य शासन के सहयोग से प्रदत्त किया जाना प्रस्तावित है।

7.4.3 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

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

वार्षिक योजना/वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जाएगा जिससे पांच वर्षीय विकास कार्यक्रम सामने आ सकेगा। मूलतः यह कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिये जाने वाले क्षेत्रों के लिये विकास कार्यक्रम होगा, जो कंडिका 7.6 के संदर्भ में रहेगा।

नगर विकास प्रक्रिया में सहभागिता के दृष्टिकोण से समन्वय प्राधिकारी द्वारा वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जायेगा। यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण लक्ष्य, भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्तखंड एवं उप वृत्तखंड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्द्धशासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शायेगा। 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 (क्रिटिकल) क्षेत्रों में नगर अधोसंरचना के विकास के लिये समुचित धनराशि का समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा। योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी।

योजना क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की महत्वपूर्ण भूमिका सुविधादायक के रूप में होनी चाहिए इस हेतु समन्वित तंत्र तैयार करने की आवश्यकता है। नगर विकास में निवेश के अंतर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिये एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना उपयुक्त होगा। इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उस वर्ष विशेष, के लिए उपलब्ध बजट एवं अन्य स्रोतों को एकत्रित कर निर्धारित एकीकृत नगर विकास परियोजनाओं में निवेश करने का प्रयास किया जायेगा। एकीकृत नगर विकास योजना कार्यक्रम का

क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचे के अंतर्गत किया जाकर लक्ष्य की पूर्ति किया जाना प्रस्तावित है :-

1. एकीकृत नगरीय विकास योजना के तत्वों की पहचान।
2. कार्यक्रम के समन्वय प्राधिकारी एवं अन्य सहभागियों में से निवेश के लिये सर्वसम्मत विषय सूची की पहचान।
3. विकास योजनाओं की प्राथमिकता निर्धारण।
4. एकीकृत नगरीय विकास योजनाएं 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 प्राधिकारियों और अन्य वृत्त खण्डीय/एजेंसियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना।

7.4.4 विकास नियमन हेतु व्यापक दृष्टिकोण :

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

7.5 योजना एवं कार्यक्रम :

- (अ) आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन करने के लिये दो चरणों में प्रावधान है। प्रथम चरण सन् 2005 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय चरण की शेष अवधि की आवश्यकताओं की पूर्ति रहेगा।
- (ब) योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों को, निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधन गतिशीलता को सहभागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है।
- (स) योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिये नीति को सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी। उन 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 जायेगा :-
 1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिये 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 को, निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी विकास कार्यक्रम की नीतियां तैयार करना।

4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ-साथ लगभग 5 से 10 हेक्टर आकार के अर्द्धविकसित भूखण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्त रूप देना।
5. योजना के दोनों चरणों के आवश्यक जल पूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्रोतों का विकास।
6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु अधोसंरचना, पावरग्रिड एवं जल निकास व्यवस्था का विकास।
7. भूमि विकास कार्यक्रम नगरीय विकास परियोजनाएं साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष, नियोजन एवं विकास अनुज्ञा प्रणाली तैयार करना चाहिये।
8. एक विशेष परिणाम मूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है ताकि निवेश इकाईयों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधन में गतिशीलता लायी जा सके।
9. मुख्य जल स्रोतों में वृद्धि एवं ऊर्जा वितरण केन्द्रों की स्थापना।

7.5.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व :

(अ) एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत निम्नानुसार है :-

- यह सुनिश्चित करना को 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 कराना।
- अर्द्धविकसित एवं अविकसित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन।
- भूस्वामियों, सामाजिक समूहों एवं निजी विकासकर्ताओं के विकास कार्य में सहभागिता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए भूमि विकास कार्यक्रम हाथ में लेना।

(ब) प्रथम चरण कार्यक्रम में सामाजिक संस्थाओं को शामिल करते हुए आलोच्य क्षेत्र के अपयवों को निम्नानुसार चिन्हित किया गया है :-

(अ) आवासीय :

1. निवेश ईकाई क्र. 1 ताल रोड पर।
2. निवेश ईकाई क्र. 1 खाचरोद रोड पर
3. निवेश ईकाई क्र. 1 रेल्वे लाइन के पूर्व दिशा में
4. निवेश ईकाई क्र. 2 प्रस्तावित नगरीय केन्द्रों के पूर्व दिशा में
5. निवेश ईकाई क्र. 2 पिपलौदा मार्ग पर।
6. निवेश ईकाई क्र. 2 में महु-नीमच मार्ग एवं रेल्वे लाइन के मध्य।

(ब) वाणिज्यिक :

1. यातायात नगर : निवेश ईकाई क्र. 2 में महु-नीमच मार्ग पर नवीन कृषि उपज मंडी के समीप।
2. थोक एवं विशिष्ट बाजार : निवेश ईकाई क्र. 2 में प्रस्तावित नगरीय केन्द्र में।
3. अरण्या पीथा में प्रस्तावित कृषि उपज मंडी।
4. फल एवं फूल मंडी तथा एम.आर. 2 एवं ताल रोड पर प्रस्तावित वृत्त खण्ड में वाणिज्यिक विकास।

(स) औद्योगिक :

- निवेश ईकाई क्र. 1 एवं 2 में महु-नीमच मार्ग के दोनों ओर प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र

(द) यातायात परिवहन :

1. पश्चिमी क्षेत्रीय वृत्तीय मार्ग (बायपास) का निर्माण।
2. मुख्य मार्ग क्र. 1 एवं 4 का निर्माण।
3. चौपाटी रोड रेल्वे क्रॉसिंग पर ओव्हर ब्रिज का निर्माण।
4. रेल्वे अण्डर पास का निर्माण।

(इ) सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक :

1. नवीन नगरीय केन्द्र में विभिन्न शासकीय कार्यालयों हेतु आरक्षित भूमि का विकास
2. एम आर 2 एवं ताल रोड पर प्रस्तावित वृत्त खण्ड क्षेत्र का विकास

(उ) आमोद-प्रमोद :

1. निवेश ईकाई क्र. 2 में पिपलौदा मार्ग पर प्रस्तावित स्पोर्ट्स काम्पलेक्स।
2. नाले के किनारे वृक्षारोपण कर नगरीय वन का विकास
3. एम आर 2 एवं मण्डी रोड पर प्रस्तावित वृत्त खण्ड में आरक्षित उद्यानों का विकास।

7.6 प्रथम चरण कार्यक्रम :

विकास योजना के प्रथम चरण में चयनित घटकों के क्रियान्वयन द्वारा नगर के विभिन्न भूमि उपयोग के अंतर्गत लगभग 335 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 122.7 करोड़ होगी।

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

जावरा : प्रथम चरण कार्यान्वयन की लागत

7-सा-2

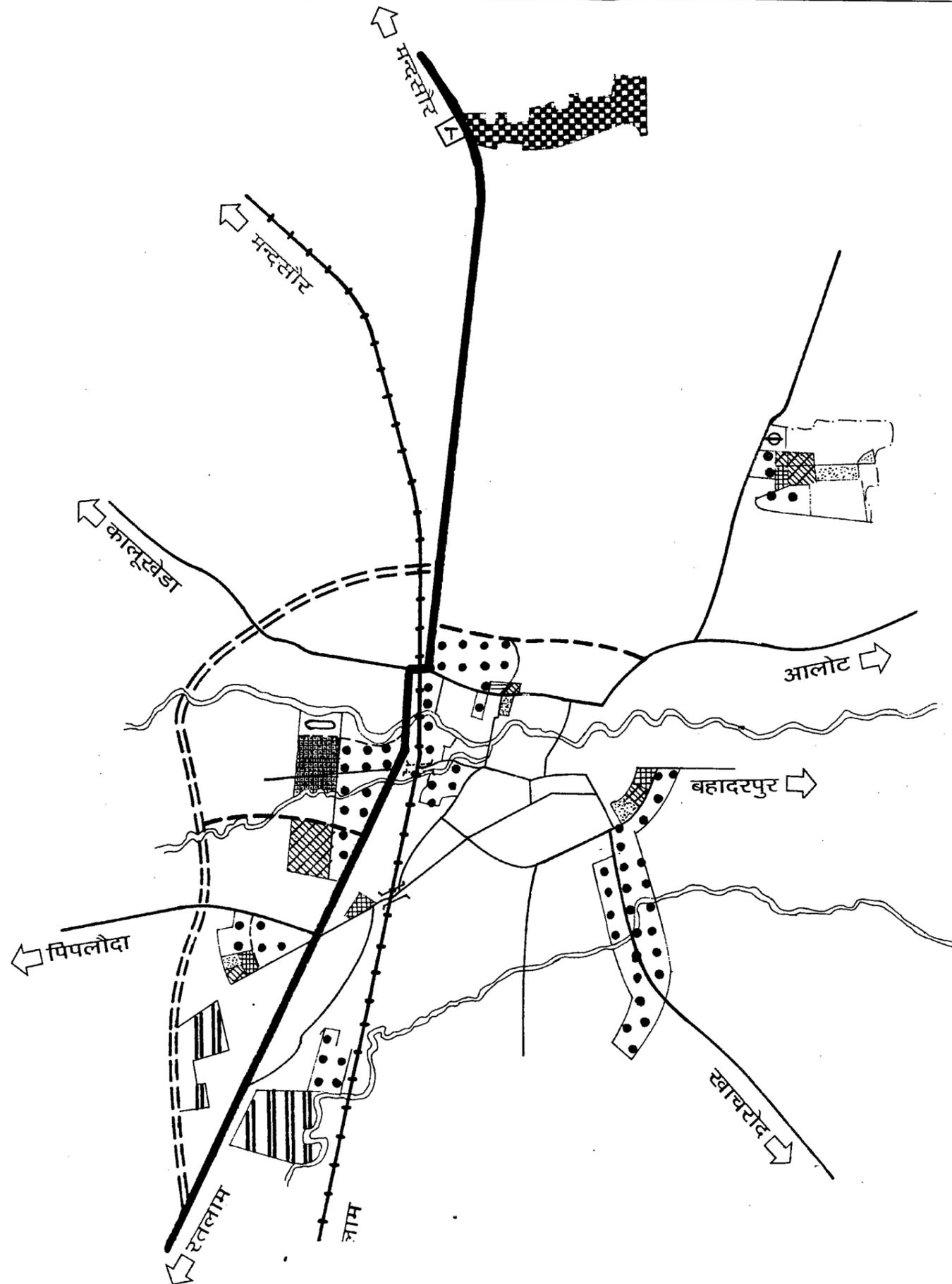
क्र.	योजनान्तर्गत कार्य	भौतिक लक्ष्य (हेक्टर में)	भू-अर्जन रु. 1.50 लाख प्रति हेक्टर की दर से (रु. लाखों में)	भौतिक लक्ष्य (हेक्टर में)	विकास व्यय (रु. लाख) प्रति हेक्टर	लागत में (रु. लाख में)	कुल लागत (रु. लाख में) (4+7)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	130.0	390.0	78.0	50	3900.0	4290.0
2.	वाणिज्यिक	65.0	195.0	39.0	80	3120.0	3315.0
3.	औद्योगिक	40.0	120.0	24.0	80	1920.0	2040.0
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाएं	16.0	48.0	9.6	50	480.0	528.0
5.	आमोद-प्रमोद	40.0	120.0	24.0	25	600.0	720.0
6.	यातायात एवं परिवहन						
	1. मार्ग						
	अ) लंबाई 6 कि.मी. चौड़ाई 60 मी.	36.0	108.0	6 कि.मी.	100 लाख प्रति कि.मी.	600.0	708.0
	ब) लंबाई 1.3 कि.मी. चौड़ाई 30 मी.	3.9	11.7	1.3 कि.मी.	50 लाख प्रति कि.मी.	65.0	76.7
	स) लंबाई 1.6 कि.मी. चौड़ाई 24 कि.मी.	3.8	11.4	1.6 कि.मी.	50 लाख प्रति कि.मी.	80	91.4
	2. ओव्हर ब्रिज (1 न.)			एकमुश्त		400.0	
	3. अण्डर पास (1 न.)			एकमुश्त		100.0	
	योग	334.7	1006.0			11265.0	12271.0

7.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

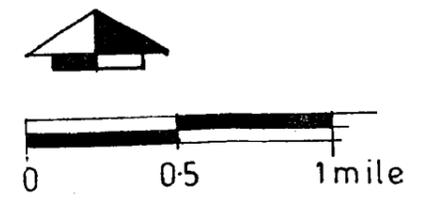
योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्न सीमा में तैयार करना प्रस्तावित है :-

1. पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर 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 कार्यक्रमों में संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश एवं बजट का पर्यवेक्षण करना।
4. वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं अधोसंरचना एवं आलोच्य अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश का निर्धारण।

जावरा
7-1 प्रथम चरण



आवासीय	
वाणिज्यिक	
सामान्य	
विशेषीकृत	
मण्डी	
औद्योगिक	
सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	
यातायात नगर	
मार्ग	
अण्डर पास	
ओव्हर ब्रिज	



5. आलोच्य क्षेत्रों के सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमि 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 :-

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

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

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

7.8 पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का दायित्व मूलतः जावरा विकास प्राधिकरण का होगा। अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग सहकारी होंगे। अतः क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिये राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एक/3/31/30/32/97, दिनांक 20.01.1998 एवं संशोधन आदेश क्रमांक एफ/3/55/32/98, दिनांक 12.8.98 द्वारा जिलाध्यक्ष 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। जावरा नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के गठन होने तक यह दायित्व जावरा नगर पालिका वहन करेगा।

7.8.1 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

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

7.9 योजना की व्याख्या

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

1. विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना रिपोर्ट में उल्लेखित विषयवस्तु के साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है।
2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय 6 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा। नेवरहुड के वर्तमान एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखण्ड तथा खण्ड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है। अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है।
3. ऐसी भूमि उपयोग/गतिविधियां जो प्रमुख भू-उपयोगवर्ग (मेजर लेण्डयूज झोन) में परिभाषित नहीं है। वह भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में माने जावेंगे किंतु जो स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग की सूची में शामिल हैं वे भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आवेंगे।
4. विकास योजना प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय मुख्य मार्ग संरचना में आंशिक बदलाव अपरिहार्य होता है। स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकीय आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना का निर्माण आवश्यक होगा। इस संदर्भ में राज्य शासन द्वारा लिया गया निर्णय, स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जायेगा।

परिशिष्ट

मध्यप्रदेश शासन
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग
अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 22 नवम्बर, 1973

क्रमांक 2957/1-90/तैंतीस/73.-मध्यप्रदेश, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13 की उपधारा (1) के अंतर्गत मध्यप्रदेश शासन एतद् द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए जावरा, निवेश क्षेत्र का गठन करता है और इनकी सीमाओं नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई है :-

अनुसूची

जावरा निवेश क्षेत्र सीमाएं

1. उत्तर में - बामन खेड़ी, रोझाना, अरण्यापीथा तथा भीमाखेड़ी ग्राम की उत्तरी सीमा तक।
2. पश्चिम में - बन्नाखेड़ा, बोरदा, शामपुरा तथा हरियाखेड़ा ग्राम की पश्चिमी सीमा तक।
3. दक्षिण में - कुम्हारी, लुहारी तथा सुजावता ग्राम की दक्षिणी सीमा तक।
4. पूर्व में - लालखेड़ा तथा आक्यावेनी ग्राम की पूर्वी सीमा तक।

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 20 अप्रैल, 1977 से 27 अप्रैल, 1977 तक नगरपालिका सभा भवन, जावरा में सार्वजनिक निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समय में अवकाश के दिन छोड़कर उपलब्ध रहेगा।

हस्ता/-

(नवलचंद जैन)

उपसचिव

मध्यप्रदेश शासन

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग

मध्यप्रदेश शासन
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग
अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 22 नवम्बर, 1973

क्रमांक 2957/1-90/तैंतीस/73.-मध्यप्रदेश, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13 की उपधारा (1) के अंतर्गत मध्यप्रदेश शासन एतद् द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए जावरा, निवेश क्षेत्र का गठन करता है और इनकी सीमाओं नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई है :-

अनुसूची

जावरा निवेश क्षेत्र सीमाएं

1. उत्तर में - बामन खेड़ी, रोझाना, अरण्यापीथा तथा भीमाखेड़ी ग्राम की उत्तरी सीमा तक।
2. पश्चिम में - बन्नाखेड़ा, बोरदा, शामपुरा तथा हरियाखेड़ा ग्राम की पश्चिमी सीमा तक।
3. दक्षिण में - कुम्हारी, लुहारी तथा सुजावता ग्राम की दक्षिणी सीमा तक।
4. पूर्व में - लालखेड़ा तथा आक्यावेनी ग्राम की पूर्वी सीमा तक।

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 20 अप्रैल, 1977 से 27 अप्रैल, 1977 तक नगरपालिका सभा भवन, जावरा में सार्वजनिक निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समय में अवकाश के दिन छोड़कर उपलब्ध रहेगा।

हस्ता/-

(नवलचंद जैन)

उपसचिव

मध्यप्रदेश शासन

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग

मध्यप्रदेश राजपत्र भाग (3) 1

दिनांक 29 अप्रैल 1977

**कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा
ग्रामीण क्षेत्र नियोजन क्षेत्रीय कार्यालय, इंदौर**

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

अनुसूची

जावरा निवेश क्षेत्र की सीमाएं

1. उत्तर में - बामन खेड़ी, रोझाना, अरण्यापीथा तथा भीमाखेड़ी ग्राम की उत्तरी सीमा तक।
2. पश्चिम में - बन्नाखेड़ा, बोरदा, शामपुरा तथा हरियाखेड़ा ग्राम की पश्चिमी सीमा तक।
3. दक्षिण में - कुम्हारी, लुहारी तथा सुजावता ग्राम की दक्षिणी सीमा तक।
4. पूर्व में - लालखेड़ा तथा आक्याबेनी ग्राम की पूर्वी सीमा तक।

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 20 अप्रैल, 1977 से 27 अप्रैल, 1977 तक नगरपालिका सभा भवन, जावरा में सार्वजनिक निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समय में अवकाश के दिन छोड़कर उपलब्ध रहेगा।

हस्ता/-

(व्ही.के. जैन)

संयुक्त संचालक

कार्यालय कलेक्टर (नगर तथा ग्राम निवेश) जिला रतलाम मध्यप्रदेश

क्र. जियोस/99/683

रतलाम, दिनांक 9.7.1999

आदेश

जिला योजना समिति जिला रतलाम द्वारा दिनांक 03.06.99 को समपत्र बैठक में पारित संकल्प के अनुसार मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 (क)(1) की उपधारा (जे) में सात व्यक्तियों को नाम निर्दिष्ट किये जाने के फलस्वरूप मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (संशोधित 1996) की धारा 17 (क)(1) के तहत जावरा विकास योजना हेतु निम्नानुसार समिति का गठन किया जाता है। यह समिति का गठन किया गया जाता है। यह समिति अधिनियम की धारा-17(क)(2) में उल्लेखित प्रावधान के अनुसार कार्य करेगी।

अधिनियम की धारा 17-क (1) की उपधारा	पद/व्यक्ति का नाम	संस्था/पता
(1)	(2)	(3)
(क)	अध्यक्ष	नगरपालिका परिषद्, जावरा
(ख)	अध्यक्ष	जिला पंचायत, रतलाम
(ग)	लोकसभा अध्यक्ष	संसदीय क्षेत्र जावरा, मंदसौर
(घ)	विधायक	विधानसभा क्षेत्र, जावरा
(ङ)	लागू नहीं होता	लागू नहीं होता
(च)	1. अध्यक्ष	जनपद पंचायत, जावरा
	2. अध्यक्ष	जनपद पंचायत, पिपलौदा
(छ)	1. सरपंच	ग्राम पंचायत, खेड़ाखेड़ी
	2. सरपंच	ग्राम पंचायत, रोझाना
	3. सरपंच	ग्राम पंचायत, भीमा खेड़ी
	4. सरपंच	ग्राम पंचायत, बोरदा
	5. सरपंच	ग्राम पंचायत, लुहारी
	6. सरपंच	ग्राम पंचायत, भूतेड़ा
	7. सरपंच	ग्राम पंचायत, लालाखेड़ा
	8. सरपंच	ग्राम पंचायत, आक्याबेनी
	9. सरपंच	ग्राम पंचायत, बाराखेड़ा
	10. सरपंच	ग्राम पंचायत, हरियाखेड़ा
(ज)	1. प्रतिनिधि	पर्यावरण नियोजन एवं समन्वय संगठन (एफको), भोपाल के द्वारा एनपेनल्ड आर्किटेक्ट
	2. श्री धरमचंद चपदौड़ा	उपाध्यक्ष, नगर पालिका परिषद, जावरा
	3. श्री एहमद हुसैन	पार्षद, नगर पालिका परिषद, जावरा
	4. श्री सीताराम ररोतिया	महिदपुर दरवाजा, पठानटोली, जावरा
	5. श्री नरदेव शर्मा	8, रावण दरवाजा, जावरा
	6. श्री रविन्द सिंह गिलगिल	नरसिंहपुरा गढ़ी, जावरा
	7. श्री प्रकाश मेहता (एडवोकेट)	शुक्रवारिया, जावरा
(झ)	समिति के संयोजक	संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश भोपाल द्वारा नाम निर्देशित अधिकारी

जिला योजना समिति जिला रतलाम द्वारा दिनांक 3.6.99 को सम्पन्न हुई बैठक में पारित संकल्प के अनुसार म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 17 (क) (1) को उपधारा (ज) में सात व्यक्तियों के नाम निर्दिष्ट किये जाने के फलस्वरूप म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 संशोधित 1996 की धारा 17 क 1 के तहत जावरा विकास योजना हेतु निम्नानुसार समिति का गठन किया जाता है।

यह समिति अधिनियम की धारा 17 (क)(2) में उल्लेखित प्रावधान के अनुसार कार्य करेगी।

हस्ता./-
(मनोज झालानी)
 कलेक्टर, रतलाम
 एवं पदेन उपसचिव, मध्यप्रदेश शासन
 आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
आदेश

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी, 1998

क्रमांक एफ-3/130/32/97, राज्य शासन एतद द्वारा मध्यप्रदेश के जिन विभिन्न नगरों की विकास योजनायें अनुमोदित है, की विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए 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 तथ ग्राम निवेश का संबंधित क्षेत्रीय/उपक्षेत्रीय अधिकारी | सदस्य |
| 3. म.प्र. गृह निर्माण मण्डल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 4. संबंधित आयुक्त, नगर पालिका निगम/मुख्य कार्यपालन अधिकारी नगरपालिका | सदस्य |
| 5. लोक निर्माण विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 6. लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 7. म.प्र. विद्युत मण्डल 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 हैं) | सदस्य सचिव |
| (ब) संबंधित आयुक्त नगर निगम/मुख्य नगर पालिका अधिकारी | सदस्य |
| (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी स्थापित नहीं है।) | सचिव |

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से

तथा आदेशानुसार-

हस्ता./-

(जी.व्ही. उपाध्याय)

उपसचिव

मध्यप्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग

परिशिष्ट "क"
(नियम-16)

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

प्रति,

.....
.....
.....

महोदय,

मैं एतद् द्वारा 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, अनुज्ञप्ति 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 जाये और मुझे कार्य निष्पादित करने की अनुमति
प्रदान की जाये।

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

तारीख

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

.....

संलग्न पत्रक 1(स)

विशेष विवरण पत्रक

प्रस्तावित भवन का विशेष विवरण

1. भूखंड का कुल क्षेत्रफल वर्गफुट/मीटर
2. कुल निर्मित क्षेत्र
- विद्यमान निर्मित क्षेत्र वर्गफुट/मीटर/प्रस्तावितवर्गफुट/मीटर
- विद्यमान प्रथम मंजिल वर्गफुट/मीटर/प्रस्तावितवर्गफुट/मीटर
- विद्यमान द्वितीय मंजिल वर्गफुट/मीटर/प्रस्तावितवर्गफुट/मीटर
3. उद्देश्य कार्य जिसके लिए भवन का उपयोग प्रस्तावित है।
4. विशेष विवरण जो निम्नलिखित के निर्माण में उपयोग में लाया जायेगा-
 - (एक) नींव
 - (दो) दीवारें
 - (तीन) फर्श
 - (चार) छत
5. भवन में अन्तर्विष्ट होने वाली मंजिलों की संख्या
6. ऐसे व्यक्तियों की लगभग संख्या, जिन्हें कि वास स्थान दिया जाना प्रस्तावित है।
7. उन शौचालयों की संख्या जिनकी कि व्यवस्था की जायेगी।
8. क्या स्थल पर पूर्व में निर्माण हुआ है, यदि ऐसा हुआ है कि तो पूर्ववर्ती भवन रहने के लिए कब से उपयुक्त नहीं रहा
9. भवन निर्माण के प्रयोजनों के लिये उपयोग किये जाने वाले जल का स्रोत।

आवेदक के हस्ताक्षर

परिशिष्ट-1 (द)

(नियम-49) (3)

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्रारूप

प्रति,

प्राधिकारी

.....

.....

मध्यप्रदेश

महोदय,

मैं एतद् द्वारा नगर मोहल्ला/बाजार बस्ती/कॉलोनी/
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 के नाम

.....
(स्पष्ट अक्षरों में)

भू-स्वामी का पता

स्थान

दिनांक

.....नाम

- नगर/नगर निगम/नगर पालिका/ विकास प्राधिकरण/नगर निवेश अधिकारी

आवास एवं पर्यावरण विभाग

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 16 दिसम्बर 2002

क्र.एफ. 3-37-02-बत्तीस-राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश, 1973 की धारा 19 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुये, एतद् द्वारा अधिनियम की धारा 18 की उपधारा (3) के अधीन संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा प्रस्तुत जावरा निवेश क्षेत्र की विकास योजना 2011 को अनुमोदन प्रदान किया जाता है एवं उक्त अधिनियम की धारा 19 की उपधारा (4) के अंतर्गत जावरा विकास योजना 2011 को "मध्यप्रदेश राजपत्र" में प्रकाशित किया जाता है।

- (2) अनुमोदित विकास योजना की प्रति का निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण किया जा सकेगा :-
- (1) आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन (मध्यप्रदेश)
 - (2) कलेक्टर, जिला रतलाम (मध्यप्रदेश)
 - (3) सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला-कार्यालय, रतलाम
 - (4) मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगरपालिका परिषद, जावरा (मध्यप्रदेश)
- (3) यह विकास योजना मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 19 की उपधारा (5) के अनुसार म.प्र. राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से प्रवर्तित होगी।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
संतोष मिश्र, उपसचिव