

प्रवृत्ति

मार्कर लान

नई टाऊनशिप

तिजारा

2013 - 2031

नगर नियोजन विभाग, राजस्थान

प्रस्तावना

वैश्विक स्तर पर हुये अध्ययनों से यह पाया गया है कि विकसित देशों के आर्थिक विकास में शहरी विकास की प्रमुख भूमिका रही है। पिछले कुछ दशकों तक शहरी विकास के केन्द्रबिन्दु हमेशा विकसित देश ही रहे हैं। तथापि पिछले कुछ समय से इस परिदृश्य में एक बड़ा बदलाव देखा जा रहा है अब भारत जैसे विकासशील देश इस शहरी विकास के नये केन्द्रबिन्दु के रूप में तेजी से उभर रहे हैं और इसके साथ ही आर्थिक विकास के नये-नये अवसर उभर कर सामने आ रहे हैं। इन अवसरों को पहचानते हुए भारत की सभी प्रादेशिक सरकारों द्वारा अपने-अपने प्रदेशों में आर्थिक विकास के लिए होने वाले सम्भावित निवेश को आकर्षित करने के प्रयास तेज कर दिये हैं। जिसकी तैयारी के तहत ढांचागत विकास एवं नये शहरों की स्थापना के प्रयास प्रमुख रूप से किये जा रहे हैं।

राजस्थान सरकार के द्वारा भी इस दिशा में महत्वपूर्ण कदम उठाये गये हैं। इस परियोक्त्य में राष्ट्रीय राजधानी उपक्षेत्र राजस्थान को विशेष रूप से चुना गया है तथा पिछले कुछ वर्षों में इस क्षेत्र में तीव्र गति से ढांचागत विकास किया जा रहा है। जिसके चलते अनेक महत्वपूर्ण योजनाओं को मूर्त रूप दिया जा चुका है तथा आने वाले वर्षों में और भी महत्वपूर्ण योजनाओं जैसे अन्तर्राष्ट्रीय हवाई अडडा, रेल आधारित द्रुतगामी सेवा का लिया जाना प्रस्तावित है। इस ढांचागत विकास की अगली कड़ी के रूप में निवेश आकर्षित करने योन्य स्थलों का चयन कर नये शहरों के विकास का निर्णय लिया गया है। इसी उद्देश्य की पूर्ति के लिए स्थल चयन हेतु राज्य सरकार द्वारा एक प्राथमिक अध्ययन कराया गया तथा इस अध्ययन से उपजे निष्कर्षों के आधार पर एक नयी टाऊनशिप को, वर्तमान तिजारा शहर के उत्तर में विकसित करने का निर्णय लिया गया है। (आधिसूचना क्रमांक प.10(10)नविवि/3/2013 जायपुर दिनांक: 09.09.2013)

राज्य सरकार की आधिसूचना के अनुपालन में, मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर) के निर्देशन में, नित्या अरबन स्केप के द्वारा क्षौतिज वर्ष 2031 तक के लिए, नयी

टाउनशिप का प्रारूप मास्टर प्लान तैयार किया गया है, जिसे आपति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु प्रकाशित किया जा रहा है।

चूंकि इस टाउनशिप का विकास विशेष रूप से पूंजी निवेश को आकर्षित करने के लिए किया जा रहा है अतः इस मास्टर प्लान के प्रारूप को अनितम रूप देने से पहले इस क्षेत्र के नागरिकों एवं प्रबुद्ध जनों से आपति एवं सुझाव प्राप्त करना अपेक्षित समझा गया है ताकि इस तरह से प्राप्त आपति एवं सुझावों का अध्ययन एवं विश्लेषण कर यथोचित सुझावों को समाहित किये जाने के पश्चात् ही, मास्टर प्लान को अनितम रूप दिया जाकर, राज्य सरकार को अनुमोदन हेतु प्रेषित किया जाये।

आशा है कि, इस क्षेत्र के प्रबुद्ध नागरिक, मास्टर प्लान प्रारूप का गहन अध्ययन कर अपने बहुमूल्य सुझाव प्रेषित करेंगे, जिससे कि इसे आधिक सार्थक बनाया जा सके।

(जयश्री जाखड़)

मुख्य नगर नियोजक,

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र,

राजस्थान, जयपुर।

विषय - सूची

अध्याय क्रम	विषय वस्तु	पृष्ठ संख्या
	प्रस्तावना विषय-सूची तालिका-सूची	
1. परिचय		1 से 6
1.1	पूँजी निवेश (आर्थिक विकास) का बदलता तैरितक परिदृश्य	1
1.2	पूँजी निवेश आकर्षित करने में शहरों / शहरीकरण की भूमिका	1
1.3	आरतीय / प्रादेशिक स्तर पर शहरीकरण के माध्यम से पूँजी निवेश आकर्षित करने के नये प्रयास	2
1.4	राजस्थान के परिपेक्ष्य में पूँजी निवेश आकर्षित करने में राष्ट्रीय राजधानी उपक्षेत्र (अलवर) का महत्व	3
1.5	पूँजी निवेश आकर्षित करने में नये शहरों की भूमिका एवं महत्व	5
1.6	नये शहर के लिए स्थल चयन	5
2. विद्यमान विशेषताएँ		7 से 10
2.1	भौगोलिक रिथिति	7
2.2	भौगोलिक स्वरूप तथा जलवायु	7
2.3	वायु प्रवाह	8
2.4	जनसंख्या	8
2.5	विद्यमान भू-उपयोग	9
2.6	परिसंचरण	10
3. नियोजन की संकल्पना		11 से 14
3.1	भूमिका	11
3.2	उद्देश्य	11
3.3	नियोजन की नीतियाँ	12
3.3.1	राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना 2021 की नीतियाँ	12
3.3.2	शहरी विकास की उभरती नयी नीतियाँ	12
3.3.3	शहरी आकृति Urban Form	14
3.3.4	शहरी विकास के लिए जारी राज्य सरकार के निर्देश	14

4. आवी आकार

15 से 20

4.1	जनसंख्या	15
4.2	व्यावसायिक संरचना	17
4.3	प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र	17
4.4	योजना क्षेत्र	18
	(अ) उत्तर-पूर्वी औद्योगिक योजना क्षेत्र	19
	(ब) उत्तर - पश्चिमी आवासीय योजना क्षेत्र	19
	(स) ग्रामीण योजना क्षेत्र	20

5. शू-उपयोग योजना

21 से 40

5.1	आवासीय	22	
	एफोर्डेबल हाऊसिंग	24	
	5.1.1	24	
	5.1.2	24	
5.2	वाणिज्यिक	25	
	5.2.1	मुख्य व्यावसायिक क्षेत्र	25
	5.2.2	थोक व्यापार	25
	5.2.3	भण्डारण एवं गोदाम	25
	5.2.4	अन्य व्यावसायिक केंद्र	26
5.3	मिश्रित शू-उपयोग	26	
5.4	औद्योगिक	27	
5.5	शेजकीय कार्यालय	28	
5.6	आमोद - प्रमोद / हरित क्षेत्र	28	
5.7	सार्वजनिक एवं अद्व सार्वजनिक	29	
	5.7.1	शैक्षणिक	30
	5.7.2	चिकित्सा	30
	5.7.3	सांरक्षणिक केंद्र	30
	5.7.4	जनोपयोगी सुविधाएँ	31
	5.7.4 (अ)	पेयजल व्यवस्था	31
	5.7.4 (ब)	सीवरेज एवं जल निकास	32
	5.7.4 (स)	कचरा प्रबन्धन	33
	5.7.4 (द)	ऊर्जा	34
	5.7.5	पर्यावरण संरक्षण	35
5.8	आपदा प्रबन्धन योजना	36	
5.9	परिसंचरण	37	
	5.9.1	प्रस्तावित परिसंचरण व्यवस्था	37
	5.9.1 (अ)	सड़कों का मार्गादिकार	38
	5.9.1 (ब)	पार्किंग व्यवस्था	38
	5.9.1 (स)	सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था	38
	5.9.2	ट्रक टर्मिनस	39
	5.9.3	राजमार्ग कोरिडोर जोन	40
5.10	ग्रामीण योजना क्षेत्र	40	

6. योजना का क्रियान्वयन

41 से 44

6.1	विकास प्रोत्साहन, नियंत्रण मापदण्ड	
	तथा जन सहभागिता	42
6.2	मार्टर प्लान, तिजारा 2001 - 2021 में शू-उपयोग	
	परिवर्तन बाबत	43
6.3	शू-उपयोग अंकन	43
6.4	उपसंहार	44

परिषिष्ट:-

1. क्षेत्रीय अवस्थिति मानवित्र
2. टोपो शीट
3. गूगल इमेज
4. कवरा निरतारण हेतु लैड फ़िल साईट
5. सार्वजनिक परिवहन प्रणाली
6. Development Strategy (New Township – Tijara)
7. (अ) राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 के उद्धरण
(ब) राजस्थान नगर सुधार (सामान्य) नियम - 1962 के उद्धरण
8. राजकीय अधिसूचना क्रमांक: प.10(10)नविवि/3/2013
जयपुर दिनांक: 09.09.2013
9. राजकीय अधिसूचना क्रमांक प.10(10)नविवि/3/2013
जयपुर दिनांक: 04.10.2013

तालिका - सूची

तालिका सं.	विषय	पृष्ठ संख्या
तालिका-1	आधिसूचित नगरीय क्षेत्र के गांवों की जनसंख्या	9
तालिका-2	विद्यमान शू-उपयोग आधिसूचित नगरीय क्षेत्र में नया शहर - तिजारा 2011	10
तालिका-3	योजना क्षेत्र नया शहर तिजारा	19
तालिका-4	प्रस्तावित शू-उपयोग योजना, नया शहर तिजारा - 2031	22
तालिका-5	प्रस्तावित वाणिज्यिक शू-उपयोग वितरण योजना, नया शहर तिजारा - 2031	25
तालिका-6	सड़कों का मार्गाधिकार, नया शहर तिजारा - 2031	38

परिचय

1.1 पूँजी निवेश (आर्थिक विकास) का बदलता वैशिष्टक परिदृश्य

आर्थिक विकास बाबत वैशिष्टक स्तर पर किये गये अध्ययनों से यह विदित होता है कि पिछले कुछ वर्षों से आर्थिक रूप से विकसित देशों में (i) आर्थिक उत्पादनों की अधिकांश मांग की पूर्ति एवं (ii) घटती जनसंख्या के चलते खपत काफी घटी है ऐसी स्थिति में इन आर्थिक उत्पादनों के निर्माता पूँजी निवेश हेतु नये बाजारों की तलाश कर रहे हैं। इस परिप्रेक्ष्य में भारत जैसे जनसंख्या बाहुल्य देश एवं आर्थिक दृष्टि से सम्पन्न मध्यम वर्गीय उपभोक्ता का बहुत बड़ा बाजार उपलब्ध कराने में सक्षम होने के कारण पूँजी निवेश के नये केन्द्रबिन्दु बनकर उभर रहे हैं। साथ ही दूरसंचार एवं परिवहन क्षेत्र में आर्यी क्रांति ने औद्योगिक उत्पादनों एवं अन्य आर्थिक उपक्रमों का प्रबन्धन दूर बैठे इलाकों से संभव कर दिया है जिसके चलते उत्पादन के नये केन्द्रों को विकासशील देशों के उभरते बाजारों में स्थापित कर दूर-दराज स्थित मुख्यालयों से प्रबन्धन करना सम्भव हो सका है। इस बदलती परिस्थिति ने उद्योग एवं अन्य आर्थिक उपक्रमों को विकासशील देशों में लगाने की सम्भावना को और अधिक आकर्षक बना दिया है, जिसके चलते भारत जैसे विकासशील देशों में इस तरह से ऊरे नये अवसरों को भुजाने के प्रयास काफी तेज कर दिये गये हैं।

1.2 पूँजी निवेश आकर्षित करने में शहरों / शहरीकरण की भूमिका

यह देखा गया है कि किसी भी देश के आर्थिक विकास (जी.डी.पी ग्रोथ) में उस देश की शहरीकरण के रूपान्तर की महत्वपूर्ण भूमिका रहती है यथा जहाँ उच्चस्तरीय शहरीकरण व्यवस्था उपलब्ध है वही पर आर्थिक विकास होना पाया गया है।

अनेक अध्ययनों में शहरी विकास और आर्थिक विकास को एक दूसरे का प्रर्याय माना गया है। इसका प्रमाण आर्थिक रूप से विकसित देशों की प्रति व्यवित आय, इस देश की शहरी आबादी एवं जी.डी.पी ग्रोथ में अरबन सेक्टर की हिस्सेदारी के बीच खफ्ट

रूप से देखा जा सकता है। इस तरह की स्थिति भारत के प्रादेशिक स्तर पर जीडीपी ग्रोथ के तुलनात्मक अध्ययन करने पर इस देश में भी देखी जा सकती है। कुल मिलाकर आर्थिक विकास में शहरी विकास की प्रमुख भूमिका आंकी गयी है।

पूँजी निवेश की इस वैशिष्ट्यक प्रवृत्ति के अध्ययन से यह पाया गया है कि ऐसा इस कारण से होता है कि पूँजी निवेशक निवेश के लिए उन्हीं स्थलों का चयन करते हैं जहाँ पर बड़े बाजारों के अतिरिक्त विश्व स्तरीय ढांचागत व्यवस्था, कुशल कारीगर, रिश्तर देशीय आर्थिक एवं राजनीतिक नीतियाँ (Macro Economic Policy) तथा व्यावहारिक अन्तराष्ट्रीय व्यावसायिक प्रबन्धन की व्यवस्था उपलब्ध हो।

1.3 भारतीय / प्रादेशिक स्तर पर शहरीकरण के माध्यम से पूँजी निवेश आकर्षित करने के नये प्रयास

भारतीय परिवेश में आर्थिक विकास में शहरीकरण का महत्व पिछले कुछ वर्षों से ही खीकार किया गया है जिसके चलते बड़े पैमाने पर शहरी ढांचागत तथा संरथागत सुधार एवं नियोजन का कार्य राष्ट्रीय एवं प्रादेशिक स्तरों पर प्रारम्भ किया गया है। इस दिशा में उठाये गये कुछ महत्वपूर्ण कदमों का विवरण निम्नानुसार है:

- i. वर्ष 2007 में केंद्रीय सरकार के द्वारा 52 हजार करोड़ की बजट राशि आवंटित करते हुए जवाहर लाल नेहरू अरबन रेज्यूलल मिशन (JNNURM) की योजना प्रारम्भ की गयी है। साथ ही इस मिशन के द्वितीय चरण को वर्ष 2014 में प्रारम्भ करने की योजना भी है।
- ii. वर्ष 2007 में ठी दिल्ली - मुम्बई औद्योगिक गलियारे की महत्वाकांशी योजना जापानी सहयोग से प्रारम्भ की गयी है। इस योजना के मुख्य उद्देश्यों में लगभग 10 नये आधुनिक ढांचागत व्यवस्था एवं नगर नियोजन की आधुनिक अवधारणा के ज्ञान पर आधारित औद्योगिक क्षेत्रों / शहरों के विकास का निर्णय भी प्रमुख रूप से शामिल है। उल्लेखनीय है कि इस योजना के अन्तर्गत औद्योगिक एवं शहरी केन्द्रों का विकास राजस्थान में किया जाना प्रस्तावित है।

- iii. प्रमुख भारतीय बाजारों, औद्योगिक क्षेत्रों एवं शहरों को दुर्वगामी सड़क से जोड़ने के उद्देश्य से भारत सरकार द्वारा स्वर्णम चर्तुभूज राष्ट्रीय राजमार्गों का निर्माण किया गया है।
- iv. उपरोक्त महत्वपूर्ण योजनाओं के साथ-साथ भारत सरकार द्वारा पूँजीगत निवेश को बढ़ाने के लिए अनेक महत्वपूर्ण नीतिगत निर्णय भी लिये गये हैं जिनमें प्रमुख (i) अनेक औद्योगिक एवं आर्थिक उपक्रमों के साथ-साथ शहरी विकास के क्षेत्रों में सीधे विदेशी पूँजी निवेश (FDI) की सुविधा (ii) विभिन्न प्रकार की कर में छूट आधारित नयी औद्योगिक नीति (iii) स्पेशल इकोनोमिक जोन विकसित करने से सम्बन्धित नीति एवं (iv) लघु एवं मध्यम उद्यम बाबत जारी नीति (2011) उल्लेखनीय है।

1.4 राजस्थान के परियोक्त्य में पूँजी निवेश आकर्षित करने में राष्ट्रीय राजधानी उपक्षेत्र (अलवर) का महत्व

राजस्थान की प्रादेशिक सरकार द्वारा भी उपरोक्त परियोक्त्य में पूँजी निवेश आकर्षित करने के उपजते नये अवसरों को पहचान कर एवं शहरीकरण की आवश्यक भूमिका को समझते हुए वैश्विक पूँजी निवेश आकर्षित करने के लिए ढांचागत एवं शहरी विकास की अनेक योजनाएँ ली गयी हैं तथापि राष्ट्रीय राजधानी उपक्षेत्र (अलवर) को पूँजी निवेश आकर्षित करने बाबत निम्न कारणों से तुलनात्मक दृष्टि से अन्य क्षेत्रों की अपेक्षा अधिक महत्वपूर्ण क्षेत्र माना गया है:

- i. राष्ट्रीय राजधानी उपक्षेत्र, राजस्थान (दिल्ली) जैसे आर्थिक एवं औद्योगिक उपक्रमों से युक्त बड़े बाजार के मुहाने पर स्थित है।
- ii. दिल्ली महानगर तथा उसके साथ लगते हुए शहरी क्षेत्र यथा हरियाणा में शहरी विकास अपनी चरम सीमा तक पहुँच चुका है अतः भूमि की उपलब्धता बहुत सीमित तथा महंगी हो गयी है। इस परियोक्त्य में पूँजी निवेशकों की दृष्टि में राष्ट्रीय राजधानी उपक्षेत्र जहाँ पर्याप्त संस्ती भूमि एवं अन्य सुविधाएँ उपलब्ध हैं, का पूँजी निवेश की दृष्टि से महत्व बढ़ गया है।

iii. राष्ट्रीय राजधानी उपक्षेत्र दिल्ली - मुम्बई औद्योगिक गलियारे का एक महत्वपूर्ण हिस्सा है तथा पूँजी निवेश एवं शहरीकरण के लिए Early Bird Projects स्थापित करने के लिए चिन्हित किया गया है साथ ही Early Bird Projects के अन्तर्गत निम्न योजनाएँ प्रस्तावित की गयी हैं:

- निमराना में प्रस्तावित नालेज सिटी।
- कोटकासिम तहसील में प्रस्तावित एरोट्रोपॉलिस (Aerotropolis)
- मेंगा हाइवे (एस.एच 25) तथा राष्ट्रीय राजमार्ग (एन.एच 8) के बीच प्रस्तावित लिंक रोड।

iv. अन्य राष्ट्रीय मंत्रालयों द्वारा भी इस क्षेत्र के महत्व को दृष्टिगत रखते हुए निम्न महत्वपूर्ण योजनाएँ ली गयी हैं:

- शहरी विकास मंत्रालय: अलवर - दिल्ली के बीच प्रस्तावित रेल आधारित द्रुतगामी सेवा (RRTS)
- भारत सरकार परिवहन मंत्रालय: जयपुर - दिल्ली के बीच प्रस्तावित द्रुतगामी सड़क परियोजना।

यहाँ यह उल्लेखनीय है कि राज्य सरकार के उत्तर अनुसार किये गये प्रयासों के चलते राष्ट्रीय राजधानी उपक्षेत्र अनेक महत्वपूर्ण पूँजी निवेश के प्रस्ताव आकर्षित करने में सफल हो चुका है जिनमें से प्रमुख जापानी एवं कोरियन पूँजी निवेश क्षेत्र प्रमुख हैं। इसके अतिरिक्त भी बहुत बड़े पैमाने पर निवेश प्राप्त हुआ है तथा बहुत सी योजनाएँ विभिन्न स्तरों पर विचाराधीन चल रही हैं।

उपरोक्त प्रयासों की अगली कड़ी के रूप में वैश्विक निवेश आकर्षित करने के लिए राज्य सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजधानी उपक्षेत्र में नये शहरी विकास केन्द्रों का चयन कर इनमें आवश्यक आधारभूत सुविधाओं का विकास किया जाना अपेक्षित समझा गया है।

1.5 पूँजी निवेश आकर्षित करने में जये शहरों की भूमिका एवं महत्व

शहरीकरण आधारित पूँजी निवेश को आकर्षित करने के लिए निम्न दो विकल्पों का अध्ययन किया गया है:

- (i) यह कि वर्तमान नगरों का विस्तार किया जा सकता है। इस विकल्प का मूल्यांकन करने पर यह महसूस किया गया कि सामान्यतया वर्तमान नगरों की ढांचागत-परिवहन एवं शहरी विकास की अन्य व्यवस्थाएँ आज के परिषेक्ष्य में आपेक्षित व्यवस्था के अनुकूल नहीं रहती हैं तथा इस पुरानी व्यवस्था एवं आज के संदर्भ में विशेषकर वैशिवक पूँजी निवेश आकर्षित करने की दृष्टि से आपेक्षित ढांचागत व्यवस्था के बीच तालमेल बिठाया जाना सम्भव नहीं रहता है।
- (ii) उपरोक्त के विपरीत यह महसूस किया गया कि वैशिवक पूँजी निवेश आकर्षित करने के लिए एक ऐसी शहरी परिकल्पना प्रस्तुत किया जाना आवश्यक रहता है, जिसकी सौच एवं निर्माण आधुनिकतम शहरी विकास एवं व्यवस्थाओं बाबत जनित अवधारणाओं (Smart City, Green City, Intelligent City, Public Transport Based City etc.) के आधार पर की गयी हो तथा इस तरह की परिकल्पना को जये शहरों के माध्यम से प्रस्तुत किया जाना काफी सुविधाजनक एवं आसान रहता है।

उपरोक्त परिषेक्ष्य में राज्य सरकार द्वारा वर्तमान तिजारा नगर के उत्तर में एक नयी टाऊनशिप के विकास का निर्णय लिया गया है। उक्त स्थल तिजारा शहर से लगता हुआ होने के कारण विद्यमान शहर का इसे लाभ भी मिलेगा तथा इसका विकास नयी टाऊनशिप की अवधारणा के अनुसार भी किया जा सकेगा।

1.6 जये शहर के लिए स्थल चयन

प्रस्तावित नयी टाऊनशिप के लिए स्थल का चयन राजस्थान उपक्षेत्र में शहरी विकास की गतिशीलता के अध्ययन के आधार पर निम्नानुसार किया गया है:

- (1) यह पाया गया कि राजस्थान उपक्षेत्र में शहरी विकास अब तक दिल्ली-जयपुर अक्ष यथा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के दोनों तरफ हो रहा था परन्तु पिछले कुछ वर्षों से इस तरह

का शहरी विकास अलवर-दिल्ली मेंगा हाइटि अक्ष यथा राज्यमार्ग संख्या 25 के दोनों तरफ भी तीव्र गति से होना प्रारम्भ हो गया है जिसके चलते भिवाड़ी से टपुकड़ा तक शहरी विकास पहुँच चुका है तथा उसके आगे मेंगा हाइटि के दोनों तरफ भी गतिविधियाँ विकसित हो रही हैं।

- (2) यह भी पाया गया कि प्रस्तावित औद्योगिक गलियारे के ढावागत विकास के तहत वर्तमान तिजारा नगर के समीप उत्तर की तरफ लगभग 9 कि.मी. की दूरी पर एक नया ग्रीन फील्ड अन्तर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा / Aerotropolis प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित Aerotropolis के चलते वर्तमान तिजारा नगर एवं प्रस्तावित Aerotropolis के बीच का क्षेत्र शहरी विकास की दृष्टि से पूर्णतया परिपवत हो गया है, अतः यह महसूस किया जाता है कि यदि इस स्थल पर नियोजित शहरी विकास के लिए आवश्यक कदम नहीं उठाये जाते तो इस स्थल पर अनाधिकृत निर्माण होने की पूरी सम्भावना बनती है।

उपरोक्त पृष्ठभूमि को दृष्टिगत रखते हुए तिजारा के उत्तर में एक नयी टाऊनशिप विकसित करने का निर्णय लिया गया तथा राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.10(10)/न.वि.वि./3/2013 जयपुर, दिनांक: 09.09.2013 के द्वारा इस बाबत अधिसूचना (परिशिष्ट - 8) जारी की गयी, जिसके तहत 22 गांवों को सिविक सर्वे करने तथा मास्टर प्लान बनाने के लिए आधिकृत किया गया था।

- (3) उपरोक्त के क्रम में यह उल्लेखनीय है कि यद्यपि की यह नयी टाऊनशिप कृषि भूमि पर प्रस्तावित है, तथापि जैसा कि ऊपर उल्लेखित किया गया है, (बिन्दु संख्या-2) इस क्षेत्र के शहरी विकास के लिए पूर्णतया विकसित होने की स्थिति के चलते इस क्षेत्र में अनाधिकृत निर्माण होने की प्रबल सम्भावनाएँ बनती हैं अतः इस क्षेत्र में अनियंत्रित विकास होने की सम्भावना को दृष्टिगत रखते हुए नियोजित विकास के लिए यह क्षेत्र नयी टाऊनशिप के लिए उपयुक्त पाया गया।

2.7 औगोलिक स्थिति

प्रस्तावित नये टाऊनशिप की स्थल महानगर दिल्ली के दक्षिण में स्थित है। यह विद्यमान तिजारा शहर के उत्तर में, भिवाड़ी नगर से मात्र 22 कि.मी., अलवर से 55 कि.मी. एवं दिल्ली से 105 कि.मी. की दूरी पर स्थित है। प्रस्तावित नगर के उत्तर में नया अन्तर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा प्रस्तावित है तथा प्रस्तावित स्थल के बीच से मेगा हाइवे (एस.एच 25) गुजरता है। प्रस्तावित दुक्कामी रेल सेवा (RRTS) पर स्थित शाहजहाँपुर-निमराना-बहरोड़ एवं खैरथल स्टेशन यहाँ से क्रमशः 50 कि.मी. एवं 30 कि.मी. की दूरी पर स्थित हैं।

2.8 औगोलिक स्वरूप तथा जलवायु

स्थल कृति की दृष्टि से गांव की आबादी को छोड़ते हुए यह क्षेत्र पूर्णतया रिवर है। मौके पर मिट्टी के दो बन्धे बने हुए हैं। वर्तमान में इन बन्धों के साथ लगा हुआ क्षेत्र सूखा हुआ है तथा खेती के उपयोग में लिया जा रहा है। क्षेत्र में ढलान पूर्व से पश्चिम की तरफ है तथा पूर्व की तरफ अरावली पर्वत की शूंखला स्थित है।

भौगोलिक स्वरूप की प्रमुख विशेषताएँ एवं इनका उपयोग निम्नानुसार सम्भावित प्रतीत होता है:

i. मेगा हाइवे 25 (एस.एच 25) के पूर्व में स्थित बन्धा

यह बन्धा स्थल के पूर्व में स्थित पहाड़ियों की तलहटी के साथ नैसर्जिक रूप से बने हुए बीछड़ के साथ लगता हुआ मौके पर निर्मित है। स्थल निरीक्षण से पाया गया कि बन्धों एवं पहाड़ियों के बीच के क्षेत्र में पूर्व से पश्चिम की तरफ बरसाती पानी के बहाव का क्षेत्र है। इस क्षेत्र के भौगोलिक स्वरूप को देखकर

इस बन्धे के पास का यह क्षेत्र एक कृत्रिम झील के निर्माण के लिए उपयुक्त प्रतीत होता है।

ii. मेगा हाइवे 25 (एस.एच 25) के पश्चिम में स्थित बन्धा

मेगा हाइवे के पश्चिम में भी एक बन्धा स्थित है, इसकी तलहटी से लगता हुआ समस्त क्षेत्र सुखा हुआ है तथा वर्तमान में कृषि उपयोग में लिया जा रहा है। इसके भौगोलिक रूप को देखते हुए यह आमोट - प्रमोट एवं अन्य समकक्ष उपयोगों में लाये जाने के लिए उपयुक्त प्रतीत होता है।

2.9 वायु प्रवाह

वायु प्रवाह की दिशा रथल पर दक्षिण - पश्चिम से उत्तर-पूर्व की ओर बहती है इस प्रवृत्ति का लाभ निम्नानुसार उठाया जा सकता है:

- i. वायु प्रवाह की दिशा को दृष्टिगत रखते हुए भवनों का Orientation इस प्रकार रखा जा सकता है कि भवनों को प्राकृतिक वायु संचार का लाभ मिल सके।
- ii. वायु प्रवाह की दिशा को दृष्टिगत रखते हुए औद्योगिक क्षेत्र को स्थापित किया जाकर, प्रदूषण के स्तर को कम किया जा सकता है।

2.10 जनसंरच्चया

प्रस्तावित नगर के नगरीय क्षेत्र में 22 ग्रामों को शामिल किया गया है जिनकी आबादी वर्ष 2011 जनगणना के अनुसार निम्नानुसार है:

तालिका - 1

अधिसूचित नगरीय दोप्र के गाँवों की जनसंख्या

क्र.सं.	ग्राम का नाम	ग्रामीण जनसंख्या	क्र.सं.	ग्राम का नाम	ग्रामीण जनसंख्या
1.	अलापुर मेव	1,725	12.	बामनठेडी	800
2.	हमीराका	3,900	13.	लुहादेरा	1,917
3.	नबी नगर	1,002	14.	माजरा पीपली	973
4.	ताजलका	540	15.	ईश्वरोदा	4,228
5.	खरखड़ा	924	16.	सरकनपुर	672
6.	पालपुर	2,835	17.	ओजावास	666
7.	मिलकपुरी	972	18.	जलालपुर	1,564
8.	सलारपुर	1,245	19.	मुण्डाना	954
9.	जोजाका	1,110	20.	माजरी गुर्जर	1,649
10.	शेखपुर अठीर	1,016	21.	ढाकी	913
11.	रामबास झोपड़ी	1,466	22.	हींगवाहेड़ा	2,578
कुल जनसंख्या 33,649					

स्रोत: तहसील तिजारा के राजरव रिकार्ड।

2.11 विद्यमान भू-उपयोग

नयी टाऊनशिप - तिजारा के अधिसूचित नगरीय दोप्र में शामिल 22 गाँवों का कुल दोप्रफल 7,619 हेक्टर है। यह समस्त दोप्र ग्रामीण है। तहसील कार्यालय से प्राप्त राजरव सूचनाओं के आधार पर इन गाँवों की 80.80 प्रतिशत भूमि पर खेती की जा रही है जिसमें 2.60 प्रतिशत भूमि असिंचित एवं शेष 78.20 प्रतिशत भूमि सिंचित है। कुल 0.80 प्रतिशत भूमि पर बन है तथा 11.90 प्रतिशत भूमि अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग ली जा रही है। बंजर भूमि 6.00 प्रतिशत है। विद्यमान भू-उपयोग का विस्तृत विवरण निम्न तालिका में किया गया है:

तालिका - 2

विवरण भू-उपयोग अधिसूचित नगरीय क्षेत्र में नया शहर - तिजारा 2011

क्र सं.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टर)	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1.	वन भूमि	63	0.80
2.	पहाड़ी क्षेत्र	--	--
3.	अन्य अकृषि उपयोग भूमि	909	11.90
4.	चरागाह	36	0.50
5.	बंजर भूमि	456	6.00
6.	कृषि भूमि (सिंचित)	5,955	78.20
7.	कृषि भूमि (असिंचित)	200	2.60
गोण		7,619	100.00

ओत: तहसील तिजारा के राजस्व रिकार्ड।

2.12 परिसंचरण

नयी टाऊनशिप - तिजारा, राज्य राजमार्ग संख्या 25 के माध्यम से दिल्ली - जयपुर - अलवर - शिवाड़ी - वर्तमान तिजारा के बाजारों से सड़क मार्ग ढारा भली आंति जुड़ा हुआ है। यह राज्यमार्ग नयी टाऊनशिप - तिजारा के बीचों बीच से गुजरती है। प्रस्तावित नये स्थल के उत्तर में एक कि.मी. की दूरी पर प्रस्तावित नया अन्तराष्ट्रीय हवाई अड्डा स्थित है। तिजारा तिराहा से एक मुख्य सड़क (MDR) कोटकासिम को जोड़ती है।

3.1 भूमिका

प्रस्तावित नयी टाऊनशिप - तिजारा पूर्णतया रिवत भूमि पर एक ग्रीन फील्ड टाऊनशिप के रूप में प्रस्तावित किया गया है जिसके चलते यह टाऊनशिप शहरी विकास की उभरती नयी नीतियों यथा स्मार्ट सिटी, ग्रीन सिटी, इको सरटेनोबिल सिटी एवं टी.ओ.डी जैसे आधुनिक वैचारिक सिद्धान्तों पर आधारित नगर नियोजन की परिकल्पना प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान करती है। इस शहर के नियोजन एवं क्रियान्वयन की सफलता राजस्थान में भविष्य में बनने वाले शहरों के लिए एक मिसाल का काम करने की क्षमता रखती है।

3.2 उद्देश्य

इस टाऊनशिप के प्रस्तावित निर्माण के मुख्य उद्देश्य निम्न प्रकार से हैं, जिनकों भू-उपयोग योजना तैयार करते समय दृष्टिगत रखा गया है:

- राजस्थान के आर्थिक विकास के लिए वैश्विक एवं राष्ट्रीय पूँजी निवेश को आकर्षित करना।
- पूँजी निवेश को आकर्षित करने के लिए विकासशील देशों के बीच चलती प्रतिरप्यात्मक रिथाति के बीच नयी टाऊनशिप - तिजारा को नियोजन की आधुनिक कला, उच्च श्रेणी की ढांचागत एवं संस्थागत व्यवस्था के आधार पर आकर्षक रूप से स्थित (Place) करना, ताकि नयी टाऊनशिप प्रतिरप्यात्मक रिथाति में पूँजी निवेश आकर्षित करने में सक्षम हो सके।
- नगर के नियोजन एवं क्रियान्वयन में वैश्विक स्तर पर उपलब्ध Best Practice को शामिल करते हुए नयी टाऊनशिप के नियोजन एवं निर्माण की परिकल्पना तैयार करना।

3.3 नियोजन की नीतियाँ

उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में नयी टाऊनशिप - तिजारा का मार्टर प्लान बनाये जाने हेतु नीतियों का निर्धारण निम्नानुसार किया गया है:

3.3.1 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना (2021) की नीतियाँ

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना 2021 के अन्तर्गत ग्रीन फील्ड टाऊनशिप विकसित करने के उद्देश्यों बाबत निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:

In order to make a significant impact of the large growing centres to act as catalyst for development in the National Capital Region, it is proposed to identify new ‘Metro Centres / Regional Centres / Investment Regions / other New Townships’ for intensive development for attracting investment, generation of employment, creation of high-quality infrastructure, robust transport and communication linkages, development of high-quality residential areas, industrial and commercial complexes. The proposed new townships would be growth nodes along the key transport corridors, proposed expressways, orbital rail corridors and other suitable locations either on virgin land or as extension of existing settlement.

3.3.2 शहरी विकास की उभरती नयी नीतियाँ

शहरी विकास की उभरती नयी नीतियों का स्रोत मुख्यतः तकनीकी क्षेत्र में आयी क्रांति एवं बढ़ते शहरीकरण के दबाव के प्रतिफल स्वरूप उपजी है इनमें से मुख्य निम्न हैं:

- परिवहन प्रणाली में आयी क्रांति तथा नियोजन के सम्बन्ध में उपजी नयी नीतियाँ
 - व्यवितरित परिवहन के उपयोग में ली जाने वाली गाडियों से उत्पन्न कार्बन गैसों से होने वाले वायु प्रदूषण के दुष्प्रभाव को कम करने के दृष्टिकोण से नयी नगरीय योजनाओं के लिए Mass Transport/Public Transport आधारित

नगरीय योजना को सबसे महत्वपूर्ण आधार के रूप में लिया जाना आवश्यक समझा जाने लगा है।

- भू-उपयोग योजना एवं परिवहन तंत्र प्रणाली को एकीकृत रूप में विकसित किया जाना।
 - शहरी स्तर की सुविधाओं को Mass Transport के साथ संयुक्त रूप से प्रस्तावित किया जाना।
 - मुख्य व्यावसायिक एवं आर्थिक गतिविधियों को परिवहन तंत्र के जंवशन के साथ एकीकृत रूप में विकसित किया जाना।
 - मुख्य परिवहन तंत्र के साथ मिश्रित भू-उपयोग प्रस्तावित किया जाना।
 - कम ऊर्जा खपत करने वाले वाहनों यथा साईकिल, सौर ऊर्जा आधारित मोटर वाहन, एवं बस को प्रमुखता देना।
- दूरसंचार क्षेत्र में आयी क्रांति पर आधारित नियोजन के सन्दर्भ में उपजी नयी नीतियाँ (Smart City Concept):
- इसके अन्तर्गत निम्न शामिल हैं:
- दूरसंचार आधारित शहरी परिवहन प्रणाली प्रबन्धन की योजना।
 - दूरसंचार आधारित जन उपयोगी सुविधाओं (जल, बिजली, टेलीकोम सर्विसेस इत्यादि) के प्रबन्धन की योजना।
 - दूरसंचार आधारित शहरी सुरक्षा के प्रबन्धन की योजना।
- वर्तमान प्रियेक्ष्य में शहरों के उपयुक्त प्रबन्धन बाबत उपरोक्त नीति आधारित योजनाएँ बनाया जाना आवश्यक समझा जाता है।
- पर्यावरण संरक्षण के सन्दर्भ में उपजी नयी नीतियाँ (Green City Concept):

इसके अन्तर्गत निम्न शामिल हैं:

- सूर्य ताप जनित ऊर्जा का आधिकतम उपयोग।
- जल संग्रहण व पुनर्चक्रण की विभिन्न शहरी स्तरों पर व्यवस्था।

- ग्रीन कॉरिडोर विकसित करना।
 - पहाड़ एवं नदी, नाले, तालाब इत्यादि सभी जल स्रोतों का पूरी तरह से संरक्षण।
 - कृषि भूमि की शहरीकरण के चलते बढ़ती खपत को सीमित करने के उद्देश्य से अधिक घनत्व आधारित शहरी योजना तैयार करना (Compact City)
 - शहरीकरण की पूरी योजना शू-उपयोगों को Clusterisation and Walkable City के रूप में विकसित किया जाना।
- उपरोक्त व्यवस्था वर्तमान प्ररिपेक्ष्य में पर्यावरण संतुलन बनाये रखे जाने के लिए आवश्यक समझा जाता है।

3.3.3 शहरी आकृति (Urban Form)

यह सर्वविदित है कि वैशिवक रूपरेखा पर जाने माने शहरों की विशेषता का आधारबिन्दु उन शहरों की Urban Form आधारित Townscape की विशिष्ट योजना रहती है। अतः प्रस्तावित नये तिजारा शहर के शू-उपयोग योजना को तैयार करते समय इस विचार को विशेष महत्व दिया जाना आपेक्षित होगा।

3.3.4 शहरी विकास के लिए जारी राज्य सरकार के निर्देश

शहरी विकास के लिए राज्य सरकार के द्वारा निम्न नयी नीतियाँ जारी की गयी हैं:

- एफोर्डेबल हाऊसिंग पॉलिसी: इसके तहत आवासनहीन, आर्थिक दृष्टि से कमज़ोर एवं अल्प आय वर्ग के लोगों हेतु आवासों की व्यवस्था।
- शहरी विकास में जनता की भागीदारी बढ़ाने के उद्देश्य से राज्य सरकार द्वारा टाऊनशिप पॉलिसी जारी की गयी है।

अतः योजना के क्रियान्वयन में उपरोक्त नीतियों से उपजे अवसरों का उपयोग किया जाना आपेक्षित होगा।

भावी आकार

4.1 जनसंख्या

नयी टाऊनशिप के लिए वर्ष 2031 के लिए तैयार किये जा रहे मास्टर प्लान के लिए जनसंख्या का लक्ष्य दो लाख (2,00,000) निम्न तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए निर्धारित किया गया है। यह कि:

अ. राष्ट्रीय राजधानी उपक्षेत्र राजस्थान, एक एकीकृत मेंगा आर्थिक क्षेत्र के रूप में विकसित हो रहा है जिसके चलते इस आर्थिक क्षेत्र में जनसंख्या वितरण की स्थिति को एकीकृत रूप में देखा जाना चाहिए। उपरोक्त दृष्टिकोण से अध्ययन करने पर यह पाया गया कि इस आर्थिक क्षेत्र में तीन प्रमुख नगर एवं दो मध्यम श्रेणी के नगर पहले से ही विकसित / प्रस्तावित हैं तथा प्रस्तावित नयी टाऊनशिप इनके मध्य प्रस्तावित है। उपरोक्त तीन प्रमुख एवं दो मध्यम श्रेणी के नगरों में प्रस्तावित जनसंख्या का वितरण निम्नानुसार है:

- प्रस्तावित नयी टाऊनशिप के उत्तर में लगभग 30 कि.मी. की दूरी पर शिवाड़ी नगर स्थित है जिसके लिए तैयार किये गये मास्टर प्लान अनुसार वर्ष 2031 के लिए अनुमानित जनसंख्या 18 लाख निर्धारित की गयी है तथा इसका विकास धीर-धीरे प्रस्तावित नयी टाऊनशिप की दिशा यथा दक्षिण की तरफ हो रहा है।
- शिवाड़ी नगर से लगते हुए दिल्ली-मुम्बई औद्योगिक गलियारा प्रोजेक्ट के अन्तर्गत एक ग्रीन फील्ड अन्तर्राष्ट्रीय हवाई अड्डे का Aerotropolis सहित निर्माण प्रस्तावित किया गया है। यह प्रस्ताव राजस्थान उपक्षेत्र को उद्योग एवं व्यवसाय की दृष्टि से अन्तर्राष्ट्रीय पतल पर प्रस्तुत करने में सक्षम हो सकेगा।
- प्रस्तावित नयी टाऊनशिप के दक्षिण में लगभग 58 कि.मी. की दूरी पर अलवर नगर स्थित है जिसके लिए तैयार किये गये मास्टर प्लान अनुसार वर्ष 2031 के लिए अनुमानित जनसंख्या 7.5 लाख निर्धारित की गयी है तथा इसका विकास धीर-धीरे प्रस्तावित नयी टाऊनशिप की दिशा यथा उत्तर की तरफ हो रहा है।

- प्रस्तावित नयी टाऊनशिप के दक्षिण में लगते हुए वर्तमान तिजारा नगर स्थित है जिसकी वर्ष 2021 के लिए प्रस्तावित जनसंख्या 55,000 है।
 - प्रस्तावित नयी टाऊनशिप के पूर्व में कुछ ही दूरी पर अरावली पर्वत शृंखला स्थित है अतः पूर्व की तरफ ना तो कोई वर्तमान नगर स्थित है और ना ही भविष्य में ऐसे किसी नगर के विकसित होने की सम्भावना है।
 - प्रस्तावित नयी टाऊनशिप के पश्चिम में लगभग 25 कि.मी. की दूरी पर शाहज़हापुर-गिमराना-बहरोड महानगर प्रस्तावित है जिसके लिए तैयार किये गये मार्टर प्लान अनुसार वर्ष 2041 के लिए अनुमानित जनसंख्या 18.20 लाख निर्धारित की गयी है।
 - प्रस्तावित नयी टाऊनशिप के दक्षिण-पश्चिम में लगभग 20 कि.मी. की दूरी पर प्रस्तावित किशनगढ़ बास नयी टाऊनशिप स्थित है जिसके लिए तैयार किये जा रहे मार्टर प्लान अनुसार वर्ष 2031 के लिए अनुमानित जनसंख्या 1 लाख निर्धारित की गयी है तथा इसी दिशा में वर्तमान खैरथल नगर स्थित है जिसके लिए तैयार किये गये मार्टर प्लान वर्ष 2021 के लिए अनुमानित जनसंख्या 77,000 निर्धारित की गयी है।
- ब. उपरोक्त पृष्ठभूमि को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित नयी टाऊनशिप के लिए जनसंख्या का लक्ष्य 2,00,000 निर्धारित किया गया है। इस लक्ष्य को 20 वर्षों में चरणों में प्राप्त किये जाने की आभिकल्पना की गयी है। यह देखा गया है कि शहरी विकास की गति क्रियान्वयन के प्रारम्भिक वर्षों में काफी धीमी होती है। Early Bird Projects के आने में भी लगभग 5 वर्ष का समय लग जाता है। अतः नगरीय विकास के पहले कुछ वर्षों में प्रस्तावित शहरी जनसंख्या कुल प्रस्तावित जनसंख्या के 25 प्रतिशत तक पहुंचने की सम्भावना रहती है। इस प्रकार वर्ष 2021 तक इस नये शहर की जनसंख्या लगभग 50,000 होगी। वर्ष 2021 से 2031 के मध्य शहर का विकास तेजी से होगा तथा वर्ष 2031 तक उपनगर की प्रस्तावित 2,00,000 जनसंख्या का लक्ष्य पूर्ण हो जायेगा।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में राजस्थान उपक्षेत्र की उपक्षेत्रीय योजना बनायी जा रही है। इस उपक्षेत्रीय योजना में प्रस्तावित नयी टाऊनशिप को शी सम्मिलित किया जायेगा।

4.2 व्यावसायिक संरचना

नयी टाऊनशिप - तिजारा में पूँजी निवेश आकर्षित करने के मुख्य उद्देश्य को दृष्टिगत रखते हुए औद्योगिक कार्य-कलापों को नयी टाऊनशिप के शौक्तिक एवं आर्थिक विकास का प्रमुख उत्प्रेरक माना गया है एवं तदनुसार नयी टाऊनशिप की व्यावसायिक संरचना की अभिकल्पना, अन्य औद्योगिक नगरों की व्यावसायिक संरचना के अध्ययन से उपजे निष्कर्षों को दृष्टिगत रखते हुए निम्नानुसार की गयी है:

- i. कार्यशील जनसंख्या का अनुपात : 35 प्रतिशत यथा नयी टाऊनशिप के लिए प्रस्तावित जनसंख्या के लक्ष्य के सन्दर्भ में कुल श्रमिक : 70,000
- ii. कुल औद्योगिक श्रमिकों का अनुपात : 40 प्रतिशत (यथा कुल श्रमिक : 28,000)
- iii. अन्य श्रेणी के श्रमिकों का अनुपात : 60 प्रतिशत (यथा कुल श्रमिक : 42,000)

उपरोक्त व्यावसायिक संरचना को दृष्टिगत रखते हुए नयी टाऊनशिप - तिजारा के लिए तैयार की जाने वाली भू-उपयोग योजना में औद्योगिक उपयोग हेतु, प्रचलित प्रति एकड़ औद्योगिक श्रमिक घनत्व (25 श्रमिक प्रति एकड़) आधारित समुचित क्षेत्र आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है।

4.3 प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र

प्रस्तावित नयी टाऊनशिप के लिए नगरीय क्षेत्र का चयन करने के लिए चयनित स्थल से लगते हुए क्षेत्र की विद्यमान विशेषताओं का अध्ययन किया गया तथा पाया गया कि प्रस्तावित स्थल के उत्तर-पश्चिम में ग्रीन फील्ड अन्तराष्ट्रीय हवाई अडडा / Aerotropolis प्रस्तावित है जबकि दक्षिण में वर्तमान तिजारा नगर स्थित है, पूर्व में अरावली पर्वत शृंखला एवं पश्चिम में खुला क्षेत्र स्थित है। विद्यमान ग्रामों की आबादी को छोड़कर शेष क्षेत्र स्थित है। समस्त भूमि लगभग समतल है तथा ढलान पूर्व से पश्चिम की तरफ है। मौके पर दो छोटे-छोटे बांध स्थित हैं। मौके पर यह समस्त क्षेत्र

कृषि कार्य के उपयोग में आ रहा है। चयनित स्थल के बीच से मेंगा हाइवे (राज्य राजमार्ग 25) गुजर रहा है तथा इस मार्ग के दोनों तरफ अवासीय बसावट हेतु विकास प्रारम्भ हो गया है जिससे यह स्पष्ट है कि हाइवे से लगता हुआ दोनों तरफ के क्षेत्र पर शहरीकरण का दबाव है। अतः राज्य राजमार्ग के दोनों तरफ लगभग 85 व्यवित प्रति हैक्टर की दर से लगभग 2,345 हैक्टर भूमि का शहरीकरण के लिए चयन किया गया है।

नगरीयकरण योज्य क्षेत्र के चारों तरफ अनियंत्रित विकास को रोकने की दृष्टि से इसके चारों तरफ पर्याप्त क्षेत्र अधिसूचित नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित किया गया है।

इस प्रकार प्रस्तावित अधिसूचित नगरीय क्षेत्र में तिजारा तहसील के कुल 22 राजस्व ग्रामों को शामिल किया गया है। प्रस्तावित अधिसूचित नगरीय क्षेत्र का क्षेत्रफल 6,340 हैक्टर है।

4.4 योजना क्षेत्र

शहर के भावी विकास को योजनाबद्ध रूप से विकसित करने के उद्देश्य से सम्पूर्ण नगरीय क्षेत्र को तीन योजना क्षेत्रों में बांटा गया है। इन योजना क्षेत्र के निर्धारण में वर्तमान प्रतिलिप यथा प्राकृतिक एवं मानव निर्मित प्रमुख निर्माण एवं भविष्य में आने वाली आर्थिक, सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों को ध्यान में रखा गया है नगरीयकरण योज्य क्षेत्र में आवश्यक सुविधाएँ प्रदान की गयी हैं। विस्तृत नियोजन के लिए इन योजना क्षेत्रों को छोटे - छोटे उपक्षेत्रों में विभाजित कर सेवटर प्लान के माध्यम से चरणबद्ध तरीके से विकसित किया जायेगा। प्रस्तावित नगरीयकरण योज्य क्षेत्र एवं अधिसूचित नगरीय क्षेत्र की सीमा के मध्य स्थित क्षेत्र को ग्रामीण क्षेत्र के रूप में रखा गया है इन सभी योजना क्षेत्रों का विवरण, नाम एवं क्षेत्रफल निम्न तालिका में दिया गया है:

तालिका - ३
योजना क्षेत्र नया शहर तिजारा

क्र.सं.	योजना क्षेत्र का नाम	क्षेत्रफल (हैक्टर)
अ.	उत्तर-पूर्वी औद्योगिक योजना क्षेत्र	1,000.00
ब.	उत्तर - पश्चिमी आवासीय योजना क्षेत्र	1,345.00
	कुल नगरीयकरण योव्य क्षेत्र	2,345.00
स.	ग्रामीण योजना क्षेत्र	3,995.00
	कुल नगरीय क्षेत्र	6,340.00

प्रत्येक योजना क्षेत्र का सीमांकन, मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र के मानचित्र पर दर्शाया गया है, साथ ही इस मानचित्र पर गाँवों की सीमा, प्रस्तावित नगरीयकरण योव्य क्षेत्र की सीमाओं भी दर्शायी गयी हैं। प्रस्तावित प्रथम दो योजना क्षेत्र, वर्ष 2031 के मास्टर प्लान में प्रस्तावित नगरीयकरण योव्य क्षेत्र के अन्तर्गत हैं। प्रस्तावित नगरीयकरण क्षेत्र के बाहर सम्पूर्ण अधिसूचित नगरीय क्षेत्र सीमा तक ग्रामीण क्षेत्र प्रस्तावित है। योजना क्षेत्रों का विस्तृत विवरण निम्नानुसार है:

अ. उत्तर-पूर्वी औद्योगिक योजना क्षेत्र

यह मानचित्र में दर्शाये अनुसार मेंगा हाईवे 25 के पूर्व की तरफ स्थित है। इसका कुल क्षेत्रफल 1,000 हैक्टर है। इस क्षेत्र में वायु प्रवाह को दृष्टिगत रखते हुए प्रमुख रूप से 479 हैक्टर में औद्योगिक उपयोग प्रस्तावित किया गया है। इस औद्योगिक उपयोग में कार्य करने वाले व्यवितयों की सुविधा के लिए इस योजना क्षेत्र में 93 हैक्टर में आवासीय क्षेत्र आवश्यक सुविधाओं के साथ प्रस्तावित किया गया है। इस क्षेत्र की अन्य विशेषताओं में (i) बरसाती जल के दोहन के लिए प्रस्तावित कृत्रिम झील (ii) औद्योगिक अपशिष्ट के उपचार के लिए निर्धारित स्थल प्रस्तावित किया गया है। इस क्रम में उल्लेखनीय है कि पुर्नचक्रित औद्योगिक जल का औद्योगिक कार्यों हेतु उपयोग किया जाना प्रस्तावित है।

ब. उत्तर - पश्चिमी आवासीय योजना क्षेत्र

यह योजना क्षेत्र मानचित्र में दर्शाये अनुसार मेंगा हाईवे 25 के पश्चिम में स्थित है तथा इसका कुल क्षेत्रफल 1,345 हैक्टर है। यह योजना क्षेत्र प्रमुख रूप से शहरी स्तर

की आवासीय, व्यापारिक एवं संस्थागत तथा अन्य सुविधाओं के लिए प्रस्तावित किया गया है। इस क्षेत्र में किये गये मुख्य प्रस्ताव निम्नानुसार हैं:

1. मुख्य व्यावसायिक क्षेत्र : कुल क्षेत्रफल 29 हेक्टर।
2. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र (Public & Semi Public Use) : कुल क्षेत्रफल 128 हेक्टर।
3. आवासीय क्षेत्र हेतु प्रस्तावित क्षेत्र : कुल क्षेत्रफल 623 हेक्टर।

स. ग्रामीण योजना क्षेत्र

नगरीयकरण योज्य क्षेत्र के बाहर तथा अधिसूचित नगरीय क्षेत्र की सीमा के मध्य अनियन्त्रित एवं अनियोजित विकास को रोकने के लिए ग्रामीण योजना क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इस क्षेत्र में मुख्यतया कृषि एवं तत्सम्बद्धी गतिविधियों की प्रधानता रहेगी तथा राष्ट्रीय राजधानी योजना बोर्ड द्वारा लागू क्रेत्रीय योजना 2021 में अनुज्ञेय गतिविधियाँ या इनके अधीन बनाई जाने वाली उप क्रेत्रीय योजना या अन्य सम्बन्धित उपयोजनाएँ एवं राज्य सरकार द्वारा निर्दिष्ट उपयोग आदि अनुज्ञेय होंगे।

भू-उपयोग योजना

5

भू-उपयोग योजना दृष्टिपत्र में वर्णित (i) नियोजन के उद्देश्यों एवं नीतियों (ii) मौके पर स्थल की विभिन्न विशेषताओं यथा टोपोग्राफिक फिलर्स, वायु दिशा, (iii) जनसुविधाओं की उपलब्धता, (iv) शहरीकरण के दबाव के क्षेत्र एवं दिशा, (v) वर्तमान प्रतिबद्ध भू-उपयोग (vi) शहरीकरण के विकास की दिशा (vii) जलसंधारण के लिए अवसर (viii) विभिन्न उपयोगों के लिए भूमि की आवश्यकता जैसे अनेक विशेषताओं के परिप्रेक्ष्य में तैयार की गयी हैं।

वर्ष 2031 के लिये प्रस्तावित भू-उपयोग हेतु कुल 2225.00 हैक्टर भूमि नगरीय उपयोग के लिए (90 व्यवित प्रति हैक्टर) की दर से विकसित किया जाना प्रस्तावित है, जिसमें से आवासीय प्रयोजनार्थ 716 हैक्टर क्षेत्र रखा गया है (आवासीय घनत्व 280 व्यवित प्रति हैक्टर), जो कि कुल विकास योन्य क्षेत्र का 32.20 प्रतिशत है जबकि वाणिज्यिक क्षेत्र 2.80 प्रतिशत, मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र 8.60 प्रतिशत, औद्योगिक क्षेत्र 21.50 प्रतिशत, राजकीय 0.60 प्रतिशत, आमोट-प्रमोट 10.00 प्रतिशत, सार्वजनिक एवं आर्द्ध सार्वजनिक उपयोग हेतु 7.10 प्रतिशत क्षेत्र तथा परिसंचरण उपयोग हेतु 17.20 प्रतिशत क्षेत्र प्रस्तावित किये गये हैं। भू-उपयोग प्रस्तावों का विवरण निम्न तालिका में दर्शाया गया है:

तालिका - 4
प्रस्तावित शू-उपयोग योजना, नयी टाऊनशिप - तिजारा - 2031

क्र.सं.	शू-उपयोग	शू-उपयोग (हैवटर में)	प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का प्रतिशत	नगरीयकरण क्षेत्र का प्रतिशत
1.	आवासीय	716	32.20	30.50
2.	वाणिजिक	63	2.80	2.70
3.	मिश्रित शू-उपयोग	192	8.60	8.20
4.	औद्योगिक	479	21.50	20.40
5.	सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी	13	0.60	0.50
6.	आमोट-प्रमोट / हरित क्षेत्र	222	10.00	9.50
7.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	158	7.10	6.70
8.	परिसंचरण	382	17.20	16.30
	प्रस्तावित विकसित क्षेत्र	2,225	100.00	94.80
9.	जलाशय	120	--	5.20
	नगरीयकरण योग्य क्षेत्र	2,345	--	100.00

स्रोत: सलाहकार का आंकड़ा।

प्रस्तावित शू-उपयोग योजना की मुख्य विशेषताएँ निम्नानुसार हैं:

5.1 आवासीय

शू-उपयोग प्रस्तावों के अन्तर्गत शहरी स्तर पर आवासीय उपयोग हेतु कुल 716 हैवटर या 32.20 प्रतिशत क्षेत्र आवासीय शू-उपयोग हेतु प्रस्तावित किया गया है, जबकि नये नगर की व्यावसायिक संरचना को दृष्टिगत रखते हुए औद्योगिक उपयोग हेतु 479 हैवटर यथा 21.50 प्रतिशत प्रस्तावित किया गया है। इस कारण शहरी घनत्व 90 व्यवित प्रति हैवटर बनता है। यद्यपि कि यह रासाक्षेयों के अन्तर्गत निर्धारित शहरी घनत्व 100 व्यवित प्रति हैवटर से कुछ कम है, परन्तु आवासीय क्षेत्र का घनत्व 280 व्यवित प्रति हैवटर प्रस्तावित है जो मानदण्डों के अनुसार उचित है।

शहरी स्तर पर आवासीय क्षेत्र में तीन आवासीय घनत्व निम्नानुसार उनके आगे वर्णित तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित किये गये हैं:

- **मध्यम उच्च घनत्व आवासीय क्षेत्र (300 - 500 व्य.प्र.हे.):** इस श्रेणी का घनत्व क्षेत्र शू-उपयोग मानवित्र में दशायि अनुसार, प्रस्तावित औद्योगिक शू-उपयोग एवं मल्टी मोडल हब के साथ लगते हुए, आवासीय क्षेत्रों में प्रस्तावित किया गया है। इस घनत्व

का कुल 220 हैवटर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है तथा यह क्षेत्र लगभग 88,000 व्यवितरणों के आवास का प्रावधान किये जाने के लिए पर्याप्त होगा।

- **मध्यम घनत्व आवासीय क्षेत्र (200 - 300 व्य.प्र.हे.):** इस श्रेणी का घनत्व क्षेत्र शू-उपयोग मानविक में दशायि अनुसार, सार्वजनिक परिवहन प्रणाली के साथ लगते हुए, आवासीय क्षेत्रों में प्रस्तावित किया गया है। इस घनत्व का कुल 410 हैवटर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है तथा यह क्षेत्र लगभग 1,02,500 व्यवितरणों के आवास का प्रावधान किये जाने के लिए पर्याप्त होगा।
- **अल्प/निम्न घनत्व आवासीय क्षेत्र (100 - 200 व्य.प्र.हे.):** इस श्रेणी का घनत्व क्षेत्र शू-उपयोग मानविक में दशायि अनुसार, सैन्ट्रल विस्ता के साथ लगते हुए, आवासीय क्षेत्रों में प्रस्तावित किया गया है। इसके अन्तर्गत कुल 86 हैवटर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है तथा यह क्षेत्र लगभग 12,900 व्यवितरणों के आवास का प्रावधान किये जाने के लिए पर्याप्त होगा।

आवासीय विकास हेतु नये शहर तिजारा को मानविक में दशायि अनुसार 17 सेवटरों में विभाजित किया गया है, जिसमें से पूर्वी योजना क्षेत्र में 4 सेवटर एवं 13 सेवटर पश्चिमी योजना क्षेत्र में स्थित हैं।

आवासीय क्षेत्रों की विस्तृत रचना (Layout Plan) एवं विकास निम्न उद्देश्यों को दृष्टिगत रखते हुए किया जाना प्रस्तावित है:

- i. बसावट की रचना बच्चों, वृद्धजनों, निशव्वतजनों को विशेषकर एक सुरक्षित आवासीय वातावरण प्रदान करने में सहायक हो तथा सुविधा केंद्र पैदल, साईकिल, रिवर्शें के माध्यम से पहुंच के अन्दर हो।
- ii. आवासीय बसावट चारों तरफ से हरियाली के बीच इस तरह एकीकृत हो कि एक रमणीय वातावरण एवं आकर्षक अरबन रेखे प्रस्तुत करे, जिससे कि आवासीय क्षेत्र में रहने वालों को एक प्रकार की Spirituality एवं प्रसन्नता का अनुभव हो, तथा वे नयी टाऊनशिप - तिजारा के नागरिक होने में गर्व का अनुभव करे।
- iii. आवासीय क्षेत्र की बसावट का प्लान एक स्वरथ सामाजिक परिवेश का निर्माण करने में सहायक हो।

iv. चूंकि नयी टाऊनशिप - तिजारा का निर्माण पूँजी निवेशकों को आकर्षित करने के लिए किया जा रहा है अतः बसावट की सम्पूर्ण योजना हर दृष्टि से नयी टाऊनशिप - तिजारा की प्रतिस्पर्धात्मक ब्रांड वैल्यू (Brandvalue) स्थापित करने में सफल हो सके।

उल्लेखनीय है कि सेवटर स्तर की विस्तृत योजनाएँ तैयार करते समय प्रत्येक सेवटर को मौहल्ला समूह में बांटा जायेगा तथा स्थानीय स्तर की विभिन्न सुविधाएँ जैसे प्राथमिक विद्यालय, औषधालय, उद्यान, खेल के मैदान, शॉपिंग सेन्टर एवं अन्य सामुदायिक सुविधाओं का प्रस्ताव आवासीय क्षेत्रों की विस्तृत योजनाएँ बनाते समय दर्शाया जायेगा। स्थानीय स्तर की सुविधाओं को कलस्टर के रूप में इस तरह से प्रस्तावित किया जायेगा, कि वे पैदल पहुंच के अन्दर हों।

5.1.1 एफोडेंबल हाऊसिंग

राजस्थान में आवासविहीन, आर्थिक दृष्टि से कमज़ोर एवं अल्प आय कर्गे हेतु आवासों की व्यवस्था के लिए, राज्य सरकार द्वारा वर्ष 2009 में “एफोडेंबल हाऊसिंग नीति 2009” जारी की गयी। इस नीति के अन्तर्गत, राज्य सरकार के द्वारा, सभी विधियों (Models), जिनके माध्यम से एफोडेंबल हाऊसिंग की व्यवस्था की जा सकती है, को शामिल किया गया है। उपरोक्त नीति की अनुपालना में प्रस्तावित भूमि में अल्प आय कर्गे हेतु एफोडेंबल हाऊसिंग के लिए आवश्यकतानुसार क्षेत्र निर्धारित किये जायेंगे।

5.1.2 टाऊनशिप पालिसी

राजस्थान के शहरों में नियोजित एवं समन्वित विकास में निजी क्षेत्रों की आगीदारी को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से टाऊनशिप पालिसी लागू की गयी है, जिसका मुख्य उद्देश्य निजी आगीदारी से समस्त मूलभूत सुविधाओं यथा सड़क, पार्क, जल वितरण, सीवरेज, सामुदायिक सुविधाएँ आदि से युक्त आवासीय क्षेत्रों / परिसरों का विकास करना है। उपरोक्त नीति की अनुपालना में प्रस्तावित आवासीय भूमि में टाऊनशिप टालिसी के अन्तर्गत आवश्यकतानुसार क्षेत्र निर्धारित किये जायेंगे।

5.2 वाणिज्यिक

वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए शहरी स्तर पर कुल 63 हैवटर क्षेत्र जो कुल भू-उपयोग क्षेत्र का 2.80 प्रतिशत है, इसका वितरण निम्न तालिका के अनुसार पूरे शहरी क्षेत्र में किया गया है:

तालिका - 5

प्रस्तावित वाणिज्यिक भू-उपयोग वितरण योजना, नया शहर तिजारा - 2031

क्र.सं.	विवरण	क्षेत्रफल (हैवटर में)
1.	मुख्य व्यावसायिक क्षेत्र	29
2.	शोक व्यापार	7
3.	भण्डारण एवं गोदाम	7
4.	अन्य व्यावसायिक क्षेत्र / बाजार	20
योग		63

5.2.1 मुख्य व्यावसायिक क्षेत्र

शहरी स्तर पर वाणिज्यिक गतिविधियाँ को सम्पन्न करने के लिए कुल 29 हैवटर क्षेत्र उत्तर-पश्चिमी योजना क्षेत्र के केन्द्र में मानवित्र में दशायि अनुसार प्रस्तावित किया गया है। इस क्षेत्र में मुख्यतः कारपोरेट कम्पनियों के कार्यालय, खुदरा व्यापार, होटल तथा रेस्टोरेंट इत्यादि जैसी गतिविधियाँ सम्पन्न की जा सकेंगी।

5.2.2 शोक व्यापार

भू-उपयोग योजना में शोक व्यापार के लिए औद्योगिक क्षेत्र में बाह्य मुख्य मार्ग से लगते हुए 7 हैवटर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, इस क्षेत्र में विभिन्न गतिविधियों से सम्बन्धित शोक व्यापार की गतिविधियाँ सम्पन्न की जायेंगी।

5.2.3 भण्डारण एवं गोदाम

भण्डारण एवं गोदाम हेतु कुल 7 हैवटर क्षेत्र भण्डारण की गतिविधियों को सम्पन्न करने के लिए पूर्वी योजना क्षेत्र के अन्तर्गत प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र में ट्रक टर्मिनस के साथ मानवित्र में दशायि अनुसार प्रस्तावित किया गया है।

5.2.4 अन्य व्यावसायिक क्षेत्र

मुख्य व्यापारिक क्षेत्र के अतिरिक्त अन्य व्यावसायिक क्षेत्र आवासीय सेवटर की सेवटर स्तर की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए सभी सेवटरों के सुविधा केन्द्रों में दिया जाना प्रस्तावित है, इसके लिए कुल 20 हैवटर क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है।

5.3 मिश्रित भू-उपयोग

शहरी विकास में मिश्रित भू-उपयोग एक अपरिहार्य आवश्यकता बन चुका है। ऐसे मिश्रित भू-उपयोग नगर की प्रमुख सड़कों पर देखे जा सकते हैं। मिश्रित भू-उपयोग की अनिवार्यता को देखते हुए नयी टाऊनशिप - तिजारा में मिश्रित भू-उपयोग मानवित्र में दशायि अनुसार पब्लिक ट्रांसपोर्ट कोरिडोर के साथ-साथ प्रस्तावित किया गया है। इसके अन्तर्गत कुल 192 हैवटर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। मिश्रित भू-उपयोग प्रस्तावित करने के मुख्य उद्देश्य निम्नानुसार हैं:

- i. यह पाया गया है कि विभिन्न प्रकार के उपयोग एकीकृत रूप में होने के चलते ट्रैफिक ट्रीप जनरेशन में काफी कमी आती है ट्रैफिक ट्रीप जनरेशन कम होने से वाहन जनित प्रदूषण कम करने में सहायता मिलती है। उल्लेखनीय है कि उपलब्ध आंकड़ों के अनुसार 70 प्रतिशत कार्बन गैसों का उत्पादन शहरी क्षेत्रों में होना पाया जाता है। अतः ट्रीप जनरेशन कम करने के माध्यम से शहरी पर्यावरण की गुणवत्ता में काफी सुधार लाया जा सकता है।
- ii. यह भी देखा गया है कि विभिन्न भू-उपयोगों को एकल रूप में प्रस्तावित करने पर कार्य समर्य समाप्त होने के पश्चात् ऐसे क्षेत्र अलग-थलग पड़ जाते हैं तथा इस तरह के शहरी क्षेत्र गतिविधि रहित सुनसान स्थल बन जाते हैं। मिश्रित भू-उपयोगों के चलते पूरा शहरी क्षेत्र जीवन्त बना रहता है तथा अपराधिक घटनाएँ होने की सम्भावना कम हो जाती हैं।
- iii. यह भी पाया गया है कि Efficient Functioning के लिए विभिन्न भू-उपयोगों का एक समूह के रूप में विकसित किया जाना वांछनीय होता है वयोंकि विभिन्न

कार्य-कलाप Efficient Functioning के लिए एक दूसरे पर निर्भर करते हैं। मिश्रित भू-उपयोग इस आवश्यकता को पूरा करता है।

मिश्रित भू-उपयोग के अन्तर्गत आवासीय, सामाज्य व्याकरणायिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक भू-उपयोग निर्धारित मापदण्डों के अनुसार अनुज्ञेय होंगे लेकिन इसके अन्तर्गत थोक व्यापार, गोदाम, औद्योगिक या अन्य ऐसी गतिविधियाँ जिनमें भारी वाहनों का आवागमन हो तथा पर्यावरण के प्रदूषण की आंशका हो, अनुज्ञेय नहीं होंगे।

5.4 औद्योगिक

नये शहर तिजारा में औद्योगिक प्रस्ताव के मुख्य उद्देश्य निम्नानुसार हैं:

- i. वैश्विक प्रतिरप्यधार्मक परिदृश्य में उद्योग जनित रोजगार पैदा करने के लिए नयी टाऊनशिप - तिजारा में अधिक से अधिक पूँजी निवेश आकर्षित करना।
 - ii. इस क्रम में राजस्थान के पक्ष में ऊरे पूँजी निवेश की नयी जड़ान का अधिक से अधिक दोहन करना।
 - iii. केंद्रीय सरकार एवं राज्य सरकार के द्वारा जारी की गयी औद्योगिक नीतियों का उपयोग करते हुए नयी टाऊनशिप - तिजारा के लिए पूँजी निवेश को आकर्षित करना।
- इस क्रम में केंद्रीय सरकार की वर्ष 2011 में जारी नेशनल मैन्यूफैक्टरिंग पॉलिसी के अन्तर्गत केंद्रीय सरकार के द्वारा Small and Medium Enterprise के माध्यम से भारत के जी.डी.पी. बोथ को गति देने का निर्णय लिया गया है। यह पाया गया है कि मैन्यूफैक्टरिंग सेक्टर का भारत के परिषेक्ष्य में कुल हिस्सा सकल जी.डी.पी. का केवल 15 प्रतिशत है जबकि एशिया के अन्य विकासशील देशों में यह 25 प्रतिशत के आस-पास है अतः यह अपेक्षा की गयी है कि भारत को भी इस दिशा में प्रयास करने चाहिए तथा इसकी हिस्सेदारी 15 प्रतिशत से बढ़ाकर 25 प्रतिशत करने का प्रयास किया जाना चाहिए। इस प्रयास के माध्यम से अधिकतम रोजगार पैदा करने की अपेक्षा की गयी है तथा इसके लिए नये औद्योगिक क्षेत्रों के विकास की अपेक्षा भी की गयी

है। इस नीति के चलते जये रोजगारों के उत्पन्न होने की प्रबल सम्भावना है।

अतः नयी टाऊनशिप - तिजारा में इस अवसर का लाभ उठाया जाना चाहिये।

प्रस्तावित नयी टाऊनशिप - तिजारा की प्रमुख गतिविधि उद्योग केन्द्रित है अतः इसके अन्तर्गत कुल 479 हैवटर औद्योगिक क्षेत्र जो कुल भू-उपयोग क्षेत्र का 21.50 प्रतिशत है, को जये शहर के पूर्वी योजना क्षेत्र में मानवित्र में दशायि अनुसार बाह्य मुख्य मार्ग से लगते हुए प्रस्तावित किया गया है ताकि औद्योगिक क्षेत्र में आने - जाने वाला यातायात शेष नगरीय क्षेत्र जो कि मुख्यतः आवासीय, व्यावसायिक एवं सांस्कृतिक उपयोग हेतु निर्धारित है के वातावरण को खराब ना करे।

औद्योगिक क्षेत्र के सहायक भू-उपयोग की भूमिका में औद्योगिक क्षेत्र में ट्रक टर्मिनस, भण्डारण एवं गोदाम, व्यापारिक केन्द्र, पार्किंग की सुविधाओं से युक्त क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

उद्योग जनित वायु, ध्वनि एवं प्रदूषण कारक तत्वों से शेष शहरी क्षेत्र को सुरक्षित रखने हेतु औद्योगिक क्षेत्र तथा शेष शहरी क्षेत्र के बीच 60 मीटर छौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित की गयी है।

5.5 राजकीय कार्यालय

राजकीय कार्यालय हेतु पछियामी योजना क्षेत्र के केन्द्रीय क्षेत्र में मानवित्र में दशायि अनुसार 13 हैवटर क्षेत्र में प्रस्तावित किया गया है तथा यह कुल नगरीय क्षेत्र का 0.60 प्रतिशत है। यहाँ नयी टाऊनशिप - तिजारा के क्रियान्वयन बाबत निर्धारित कार्यालय, सार्वजनिक निर्माण विभाग, जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग, राज्य विद्युत वितरण निगम, दूरसंचार कार्यालय इत्यादि एकजार्ड रूप में कार्य कर सकेंगे, जो जनता के लिए बहुत सुविधाजनक होंगा।

5.6 आमोद - प्रमोद / हरित क्षेत्र

रवस्थ नगरीय जीवन के लिए, हरित क्षेत्र की सुविधा प्रदान किया जाना आवश्यक है। हरित क्षेत्र प्रस्तावित करने के मुख्य उद्देश्य निम्नानुसार है:

- i. हरित क्षेत्र की पर्यावरण संतुलन बनाये रखने में प्रमुख भूमिका आंकी गयी है।

- ii. पूरे शहरी क्षेत्र के वातावरण की गुणवत्ता मुख्यतः शहरी क्षेत्र में हरित क्षेत्रों के प्रस्तावों पर निर्भर करती है।
- iii. हरित क्षेत्र पूरे शहरी क्षेत्र को सौन्दर्यबोध-सम्पन्न बनाती है।
- iv. शहर के निवासियों के स्वास्थ्य को बनाये रखने में हरित क्षेत्र की भूमिका काफी महत्वपूर्ण मानी गयी है।

उपरोक्त उद्देश्यों को दृष्टिगत रखते हुए भू-उपयोग योजना में हरित क्षेत्र के अन्तर्गत कुल 222 हैवटर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जो कि पूरे नगरीय क्षेत्र का 10.00 प्रतिशत है। इसके अन्तर्गत निम्न मुख्य प्रस्ताव दिये गये हैं:

i. उत्तर-पश्चिमी योजना क्षेत्रः

1. Central Vista - यह पूरे नगर को एक सुन्दर, रमणीय रूप प्रदान करता है।
2. आमोद-प्रमोद हेतु केन्द्रीय हरित क्षेत्रः यह उत्तर-पश्चिमी योजना क्षेत्र में स्थित बन्धे के साथ लगते हुए क्षेत्र में 96 हैवटर क्षेत्र में प्रस्तावित किया गया है, यह नये नगर का मुख्य आमोद-प्रमोद क्षेत्र होगा।
3. Central Vista के दक्षिणी छोर पर एक मेला मैदान / पर्यटन स्थल एवं स्टेडियम के लिए स्थल आरक्षित किया गया है।

ii. उत्तर-पूर्वी योजना क्षेत्रः

उत्तर-पूर्वी योजना क्षेत्र में पूर्वी सिरे पर कृत्रिम झील तथा वर्तमान बन्धे से लगता हुआ एक 35 हैवटर खुला क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इस क्षेत्र को पिकनिक स्थल के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

iii. अन्य हरित क्षेत्रः

मुख्य हरित क्षेत्रों के अतिरिक्त अन्य हरित क्षेत्र आवासीय सेवटर की सेवटर स्तर की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए सभी सेवटरों के सुविधा केंद्रों में दिया जाना प्रस्तावित है, इसके लिए कुल 91 हैवटर क्षेत्र का प्रस्ताव किया गया है।

5.7 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

जनता की सार्वजनिकि एवं अर्द्ध सार्वजनिक आवश्यकताओं यथा शैक्षणिक, चिकित्सा, सामाजिक, सांरकृतिक, धार्मिक, सामुदायिक एवं जनउपयोगों सुविधाओं के

प्रावधान के लिए पछिचमी योजना क्षेत्र में मानवित्र में दशारि अनुसार सार्वजनिक एवं अद्व सार्वजनिक (Public & Semi Public) उपयोग हेतु 128 हैवटर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। यह गलियारा सैन्ट्रल विस्ता के साथ लगता हुआ प्रस्तावित किया गया है। यूंकि सार्वजनिक एवं अद्व सार्वजनिक कार्य कलाप से सम्बन्धित भवन बड़े भू-खण्डों एवं सामाज्य रूप से सुन्दर वास्तुशिल्प के बनते हैं अतः यह अपेक्षा की जाती है कि यह गलियारा पूरी तरह से विकसित होने के बाद पूरे नगरीय क्षेत्र को अत्यंत सुन्दर रूप प्रदान करने में सहायक होगा तथा सैन्ट्रल विस्ता के साथ लगा होने के कारण समरत Cityscape को एक भव्य दृश्य प्रदान करेगा।

5.7.1 शैक्षणिक

नये शहर तिजारा की शैक्षणिक आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए व्यावसायिक संस्थान एवं सामाज्य स्नातकोत्तर कॉलेज के लिए क्रमशः 27 हैवटर प्रत्येक का क्षेत्र मानवित्र में दशारि अनुसार प्रस्तावित किया गया है। व्यावसायिक संस्थानों के अन्तर्गत I.T.I., अभियांत्रिकी महाविद्यालय, Vocational Training Institutes जैसे संस्थानों के स्थापित किये जाने की अपेक्षा की जाती है। इसके अतिरिक्त माध्यमिक एवं उच्च माध्यमिक स्कूलों के लिए दो स्थल प्रस्तावित किये गये हैं।

5.7.2 चिकित्सा

नये शहर तिजारा की चिकित्सा की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए उत्तर-पछिचमी योजना क्षेत्र में, 6.50 हैवटर का क्षेत्र मुख्य शहरी अस्पताल विकसित किये जाने हेतु प्रस्तावित किया गया है। इसके अतिरिक्त औद्योगिक क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए औद्योगिक क्षेत्र में 5 हैवटर क्षेत्र में अस्पताल प्रस्तावित किया गया है।

5.7.3 सांस्कृतिक केन्द्र

नये शहर तिजारा की सांस्कृतिक आवश्यकताओं के लिए उत्तर-पछिचमी योजना क्षेत्र के केन्द्र में 6.50 हैवटर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इस स्थल पर शहरी स्तर का एक सांस्कृतिक केन्द्र के निर्माण की सुविधा होगी।

5.7.4 जनोपयोगी सुविधाएँ

जनोपयोगी सुविधाओं में जलापूर्ति, जल-मल निरसारण व्यवस्था, ठोस कचरा प्रबन्धन एवं विद्युत आपूर्ति की व्यवस्था शामिल है। नये शहर - तिजारा के निवासियों के जीवन यापन की गुणवत्ता, जनपयोगी सुविधाओं के प्रावधानों की गुणवत्ता स्तर पर निर्भर करती है। अतः ये व्यवस्थाएं अत्यन्त महत्वपूर्ण हैं। प्रस्तावित जनउपयोगी सुविधाओं का विवरण निम्नानुसार है:

5.7.4 (अ) पेयजल व्यवस्था

वर्तमान में अलवर जिले में जल वितरण भूमिगत जल के द्वारा किया जाता है। शू-जल तिथान राजस्थान द्वारा राजस्थान उपक्षेत्र में वर्षा द्वारा भूमिगत जल की उपलब्धता प्रतिवर्ष 794.82 MCM/Year है। इसकी तुलना में प्रतिवर्ष 1323.87 MCM/Year भूमिगत जल का दोहन किया जा रहा है।

इस प्रकार उपक्षेत्र में भूमिगत जल के दोहन के कारण रिथिति अतिविकट (Critical) हो गयी है तथा भूमिगत जल की सतह नीचे चली गयी है। अविष्य में जल की कमी को दूर करने के लिए वाप्कोस (WAPCOS) द्वारा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में पेयजल व्यवस्था के लिए तैयार की गयी रिपोर्ट में सतलज-व्यास-रावी-वेसिन से राजस्थान उपक्षेत्र को 4500 MCM/Year जल उपलब्ध कराना प्रस्तावित है, जिसे फिरोजपुर बांध से एक नहर का निर्माण कर इस क्षेत्र में उपलब्ध कराने का सुझाव है। उवत प्रस्ताव के क्रियान्वयन के बाद राजस्थान उपक्षेत्र में पानी की उपलब्धता आवश्यकतानुसार हो सकेगी।

उवत योजना तीन राज्यों में होने के कारण अन्तर्राज्यीय समस्याओं का सामना करना पड़ेगा जिससे जल के स्थायी वितरण में रुकातट आ सकती है। अतः एक अन्य विकल्प चम्बल नदी से पानी की उपलब्धता को क्रियान्वयन किया जा सकता है। चम्बल नदी राजस्थान में निरन्तर बहने वाली नदी है। इस नदी से धौलपुर जिले में रिथित एक स्थान से भरतपुर को पानी की आपूर्ति की जा रही है। इस प्रकार चम्बल नदी से धौलपुर में राजमार्ग के पुल के पास से पानी की आपूर्ति अलवर एवं प्रस्तावित

नयी टाऊनशिप - तिजारा को भी जा सकती है। राज्य सरकार द्वारा उवत योजना के क्रियान्वयन के बाद अलवर, तिजारा, किशनगढ़ बास, बहरोड़, शाहजहांपुर, नीमराना आदि को पर्याप्त जल उपलब्ध हो सकेगा।

इसके अलावा पानी की पूर्ति एवं बरसाती पानी का संग्रह कर एवं वर्षा जल पुनःभरण संरचना का निर्माण कर पानी को पुनःचक्रित कर उपयोग करने के लिए भवन तिनिमय नियमों में प्रावधान अनिवार्य किया जायेगा।

5.7.4 (ब) सीवरेज एवं जल निकास

सीवरेज प्रणाली

सम्पूर्ण प्रस्तावित शहरीकरण क्षेत्र में एक समन्वित सीवरेज प्रणाली विकसित की जायेगी ताकि प्रदूषण की समस्या नहीं हो। इस व्यवस्था के अनुसार इस शहर में निर्माण किये जाने वाले भवनों में निम्नानुसार सीवरेज की व्यवस्था की जायेगी:

- अलग - अलग आवासीय सेवटर के लिए होटे सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट स्थापित किये जायेंगे। इन्हें उस क्षेत्र में उपलब्ध पार्कों में उचित तरीके से छलावरण (Camouflage) करते हुए लगाया जायेगा तथा इससे निकलने वाले पानी का उपयोग पार्क में विकसित किये जाने वाले पेड़ - पौधों के सिंचन हेतु किया जायेगा, इस प्रकार इस नगर में उपलब्ध पानी का हर बूंद कार्य में लिया जायेगा।
- इसी तरह से औद्योगिक क्षेत्र के लिए उद्योग जनित प्रदूषित जल के शोधन एवं पुर्नचक्रण की व्यवस्था औद्योगिक क्षेत्र को इस हेतु विभिन्न सेवटरों में बाटकर स्थापित की जायेगी तथा पुर्नचक्रित जल का उद्योग हेतु पुनः उपयोग में लाया जायेगा।

अगर अविष्य में औद्योगिक क्षेत्र हेतु इकजाई सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट की आवश्यकता महसूस की गयी तो सामान्य ढाल को मध्यनजर रखते हुये निर्धारित मापदण्डों के अनुसार औद्योगिक क्षेत्र के दक्षिण में प्रस्तावित जनोपयोगी सुविधा के लिए आरक्षित क्षेत्र में झू-उपयोग मानवित्र में दशायि स्थल पर सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट स्थापित किया जा सकता है।

- अन्य उपयोगों के लिए भी सेवटर आधारित प्रणाली उपरोक्तानुसार विकसित की जायेगी।
- सामान्य रूप से सभी भू-खण्डों में खर्यां के निरतारण संयंत्र स्थापित किये जायेंगे। निरतारण संयंत्र (STP) से निकलने वाले पानी का उपयोग पेड़-पौधों के सिंचन हेतु किया जायेगा। जिससे समर्त पानी का सम्पूर्ण उपयोग हो सकेगा। हरित भवनों की अवधारणा में पानी का पुनर्वर्कण एक महत्वपूर्ण बिन्दु है जिसका पूर्ण पालन नयी टाऊनशिप - तिजारा में किया जायेगा।

जल निकास

जल की महत्वा एवं उपयोगिता को देखते हुए उपलब्ध जल का शहरी क्षेत्र में अधिकाधिक उपयोग किया जाना आवश्यक है। वर्षा के जल के पुनर्भरण हेतु प्रत्येक भवन / परिसर में जल संग्रहण प्रणाली का निर्माण कर जल का पुनर्भरण किया जाना आवश्यक होगा, जिसका भवन विर्निमयों में भी प्रावधान होगा। परिसरों में प्रवाहित जल को परिसरों में ही शुद्धिकरण कर सिंचन हेतु काम में लिया जायेगा। वर्षा जल को नये नगर तिजारा के अन्दर प्रस्तावित हरित क्षेत्रों में एकत्रित किया जायेगा।

5.7.4 (स) कचरा प्रबन्धन

नये तिजारा नगर को एक आदर्श नगर के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। अतः यहाँ पर सफाई एवं कचरा प्रबन्धन का विशेष महत्व होगा। भारत सरकार के शहरी मंत्रालय एवं केन्द्रीय जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकीय विभाग (CPHEEO) द्वारा कचरा प्रबन्धन के बारे में अध्ययन के अनुसार एक लाख की आबादी के शहरों में औसतन 300 ग्राम प्रति व्यक्ति प्रतिदिन कचरा उत्पन्न होता है। उत्तर कर्चे में 3 प्रकार से कचरा निष्पादन किया जाता है। (i) पुनर्वर्कण, (ii) कम्पोस्ट के रूप में प्रयोग एवं (iii) रिक्त भूमि निरतारण। अतः कचरा निरतारण के लिए यह आवश्यक होगा कि प्रत्येक घर एवं परिसर में तीनों प्रकार के कचरा अलग-अलग रखा जाये तथा इनका निरतारण भी उचित ढंग से किया जाये। सार्वजनिक व्यवस्था के अन्तर्गत वैज्ञानिक पद्धति से लैंड फिल साईट उन्नत की जायेगी जहाँ पर कर्चे की छटनी करने के बाद

निष्पादन किया जायेगा। विकित्सालय के जैविक कचरा का निरपादन पर्यावरण विभाग द्वारा निर्धारित मापदण्डों के अनुसार किया जायेगा।

इस शहर में E-Waste के निष्पादन का विशेष ध्यान रखते हुए उसे निर्धारित मापदण्डों के अनुसार निष्पादित किया जायेगा। कचरा निरतारण हेतु लैड फिल साईट, भूमि भरण स्थलों के चयन बाबत जारी विनियोगों को दृष्टिगत रखते हुए नये शहर तिजारा के दक्षिण में मेंगा हाईवे के पूर्व में प्रस्तावित नये एयरपोर्ट से 20 कि.मी. की दूरी पर ग्राम देवता के पास संलग्न मानवित्र में दशायि अनुसार (परिशिष्ट-4) प्रस्तावित की गयी है। प्रस्तावित स्थल का कुल क्षेत्रफल 25 एकड़ है तथापि स्थल चयन को आवश्यक सर्वेक्षण, भूमि उपलब्धता आदि को ध्यान में रखकर अनितम रूप दिया जावेगा।

उद्योग जनित अपशिष्ट का औद्योगिक क्षेत्र में ही समूर्ण निष्पादन निर्धारित मापदण्डों के अनुसार वैज्ञानिक पद्धति से किया जाना प्रस्तावित है, जिसके लिए अलग से योजना बनाया जाना प्रस्तावित है।

5.7.4 (ट) ऊर्जा

आधुनिक युग में किसी भी नगर के लिए समुचित विद्युत व्यवस्था का होना अत्यावश्यक है। घरेलू, सार्वजनिक प्रकाश एवं सभी संस्थानों को आवश्यकतानुसार विद्युत उपलब्धता होने से नगर का विकास सुव्यवसिथत एवं सुन्दर ढंग से होता है। वर्तमान में उपक्षेत्र में विद्युत वितरण, जयपुर विद्युत वितरण निगम (JVVNL) के माध्यम से किया जा रहा है। विद्युत आपूर्ति राष्ट्रीय ग्रिड प्रणाली के उत्तरी ग्रिड द्वारा किया जा रहा है। राज्य सरकार द्वारा प्रदेश में विद्युत उत्पादन बढ़ाने के उद्देश्य से अनेक योजनाएँ क्रियान्वित की जा रही हैं जिसमें छाबड़ा, सूरतगढ़ थर्मल प्लांट की क्षमता को बढ़ाना तथा धौलपुर, कोटा, छाबड़ा, रामगढ़, बाँसवाड़ा, काली सिन्ध आदि प्रमुख हैं। इनके कार्यरत होने के बाद प्रदेश में करीब 7750 MW अतिरिक्त विद्युत का उत्पादन हो सकेगा। उत्तर योजनाओं को वर्ष 2017 तक उत्पादन का लक्ष्य निर्धारित किया गया है।

राजस्थान में बड़ी विद्युत उत्पादन योजनाओं के अतिरिक्त गैर परम्परागत ऊर्जा स्रोतों को विकास करने पर विशेष कार्य किया जा रहा है क्योंकि राज्य में सौर ऊर्जा एवं पवन ऊर्जा विकसित करने की विपुल सम्भावना है। इसी उद्देश्य को ध्यान में

रखकर प्रस्तावित नये नगर तिजारा में गैर परम्परागत ऊर्जा जैसे सौर ऊर्जा के उपयोग में प्राथमिकता दी जायेगी।

सौर ऊर्जा की उपयोगिता को देखते हुए भवन निर्माण उपलिखियों में सभी संस्थानिक, वाणिज्यिक, सरकारी एवं अद्व-सरकारी तथा बहुमंजिले भवनों में आवश्यक रूप से सोलर पैनल लगाने का प्रावधान किया जायेगा।

5.7.5 पर्यावरण संरक्षण

नये शहर तिजारा में पर्यावरण संरक्षण पर विशेष ध्यान दिया जायेगा। भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय के 29 नवम्बर 1999 के गजट आधिसूचना के अनुपालना में राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल द्वारा अलवर जिले का पर्यावरण मास्टर प्लान तैयार किया गया है जिसमें भारत सरकार के मई 1992 में अरावली आधिसूचना का विशेष उल्लेख है। उक्त मास्टर प्लान में दिये गये सुझाव एवं प्रस्तावित नयी टाइनिंग - तिजारा के स्थल की महत्ता को देखते हुए निम्न प्रस्ताव दृष्टिगत रखें जायेंगे:

- हानिकारक दुष्प्रभावों को समाप्त करने के लिए आवश्यक कारगर कदम उठाये जायेंगे, जिनमें से प्रमुख निम्न होंगे:

- शहरी कार्यकलापों से उपजे सभी प्रकार के अपशिष्ट यथा (i) कचरा - जनित (ii) सीवरेज - जनित (iii) अस्पताल - जनित का वैज्ञानिक पद्धति से निष्पादन किया जायेगा। इस प्रयास के अन्तर्गत 100 प्रतिशत अपशिष्ट का निष्पादन शामिल होगा।

i. नैसर्गिक सम्पदा का संरक्षण

जल संबंधित क्षेत्र का संरक्षण किया जायेगा।

ii. ऊर्जा उत्पन्न करने के लिए नैसर्गिक स्रोतों का उपयोग:

ऊर्जा उत्पन्न करने के लिए सूर्य ताप एवं वायु प्रवाह जैसे स्रोतों का उपयोग किया जायेगा।

- ऊर्जा खपत कम करने के उपाय:

ग्रीन बिल्डिंग कोड के अनुसार भवनों के निर्माण को प्रोत्साहित किया जायेगा।

iii. जल

- शहरी स्तर, सेवटर स्तर, नेबरहृष्ट स्तर - यथा सभी स्तरों के लिए Water Harvesting प्लान विकसित किया जायेगा।
- उपयोग किये गये जल (सीवरेज) को पुनर्वैकित कर पुनः बांधवानी उपयोग में लाया जायेगा।

iv. वायु प्रवाह

भवनों को ठंडा करने के लिए वायु प्रवाह का उपयोग किया जायेगा।

v. वृक्षारोपण

भवनों को ठंडा करने के लिए Landscape प्लान तैयार किया जायेगा।

5.8 आपदा प्रबंधन योजना

इस क्षेत्र के लिये प्राकृतिक एवं मानवजनित आपदाओं के लिए राज्य सरकार की आपदा प्रबंधन नीति के अनुसार कार्य किया जाना प्रस्तावित है, जिसके लिए स्थानीय निकाय एवं जिला कलेक्टर द्वारा आवश्यक कार्यवाही की जायेगी। उल्लेखनीय है कि भूकम्प से प्रभावित जिलों में अलवर, भरतपुर, जालौर, बाड़मेर एवं जैसलमेर के कुछ भाग भूकम्प जोन - IV में आते हैं। बाड़मेर, जैसलमेर, आंशिक जालौर तथा अलवर एवं भरतपुर जिलों में जहां भूकम्प की तीव्रता रिक्टर स्केल में 6.0+ हो सकती है, इन क्षेत्रों में भूकम्प से होने वाली हानि की रोकथाम के लिए एक विशेष कार्ययोजना बनाया जाना अपेक्षित है। भूकम्प संवेदनशील क्षेत्रों में इमारतों के निर्माण में निर्माताओं द्वारा भूकम्प अवरोधी सामग्री व प्रौद्योगिकी का उपयोग किया जायेगा। यह श्री उल्लेखनीय है कि इस क्षेत्र के लिये बनाये जाने वाले भवन उपनियामों में श्री भूकम्परोधी भवनों के बनाये जाने का प्रावधान किया जावेगा जैसा कि राज्य के अन्य शहरी निकायों में किया गया है।

विभिन्न आपदाओं से बचाव के लिए सम्बन्धित स्थानीय निकाय में एक अलग से आपदा प्रबंधन प्रकोष्ठ स्थापित किया जाना प्रस्तावित है, जो सभी सम्भावित आपदाओं जैसे शूक्रम्य, बाढ़ एवं अतिवृष्टि, आजनी, माहमारी आदि के रोकथाम एवं आवश्यक सहायता प्रदान करने में सक्षम होगा। इस क्षेत्र के लिए बनाये जाने वाले भवन विनियमों में राष्ट्रीय भवन कोड (NBC) के अन्तर्गत, आग एवं शूक्रम्य से होने वाली आपदा बाबत दिये गये सुझाव को सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है।

5.9 परिसंचरण

5.9.1 प्रस्तावित परिसंचरण व्यवस्था

किसी भी शहर की कार्य-कुशलता, उस शहर की परिवहन व्यवस्था पर निर्भर करती है, जबकि परिवहन व्यवस्था की कुशलता, इस बात पर निर्भर करती है कि, वह नागरिकों को, शहर के विभिन्न स्थलों/सुविधाओं तक, कितनी सुगमता से पहुँचाती है।

उपरोक्त उद्देश्य को ध्यान में रखते हुये, परिवहन व्यवस्था एवं शू-उपयोग को एक-दूसरे के परिपूरक के रूप में, शू-उपयोग योजना 2031 में अंकित किया गया है। इस तरह तैयार की गयी परिवहन व्यवस्था के मुख्य प्रावधान निम्नानुसार है:

- i. परिवहन व्यवस्था के लिए सड़कों का ग्रिड आयरन पैटर्न अपनाया गया है इसका उद्देश्य यह है कि यह किसी भी दिशा में मोड़यूलर ग्रोथ की सुविधा प्रदान करता है। चूंकि भारतीय परिवेश में शहरों का आकार तेजी से बढ़ रहा है अतः इस तरह का लचीलापन आवश्यक है साथ ही यह पब्लिक ट्रांसपोर्ट सिस्टम के लिए सबसे सुविधाजनक एवं लचीला विकल्प प्रदान करती है।
- ii. परिवहन तंत्र इस तरह प्रस्तावित किया गया है कि, जिससे शू-खण्ड स्तर से आरम्भ ट्रैफिक, आवासीय मार्ग पर आता है तथा एकत्रित होकर, आवश्यकतानुसार फीडर रोड पर, फिर क्रमशः आगे मुख्य मार्ग, सैकटर रोड, बाईपास रोड से होता हुआ गंतव्य स्थानों तक पहुँचता है। इसी तरह से, गंतव्य स्थानों से क्रमशः निचले स्तर के मार्गों पर वितरित होता हुआ, शू-खण्ड स्तर तक पहुँचता है। इस तरह से तैयार किये गये रोड नेटवर्क में, सम्मिलित विभिन्न मार्गों का मार्गांकित, निम्न तालिका में दर्शाया गया है:

5.9.1 (अ) सड़कों का मार्गाधिकार

तालिका - 6

सड़कों का मार्गाधिकार, नया शहर तिजारा - 2031

क्र.सं.	सड़कों का प्रकार	सड़कों का न्यूनतम मार्गाधिकार (मीटर में)
1.	राज्य राजमार्ग / बाईपास	60
2.	प्रमुख सड़कें (Arterial Road)	45
3.	उप प्रमुख सड़कें (Sub-Arterial Road)	30
4.	मुख्य सड़कें (Major Road)	24

5.9.1 (ब) पार्किंग व्यवस्था

पार्किंग व्यवस्था के लिए उपयुक्त स्थलों का चयन Comprehensive Mobility Plan के अन्तर्गत किया जायेगा तथापि सार्वजनिक परिवहन मार्गों पर चयनित बस स्टॉप स्थलों के साथ आवश्यक रूप से पार्किंग की व्यवस्था की जायेगी, जिसे विस्तृत लै-आउट बनाते समय दर्शाया जायेगा।

5.9.1 (स) सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था

तैयारिक स्तर पर किये गये अध्ययनों से यह तथ्य सामने आया है कि 70 प्रतिशत कार्बन गैसों का उत्पादन शहरी क्षेत्रों में व्यवितरण वाहनों के अत्याधिक उपयोग के चलते होता है। पर्यावरण संतुलन पर इसका बहुत विपरीत प्रभाव पड़ता है। सार्वजनिक परिवहन प्रणाली का उपयोग जिसके चलते ट्रैफिक ट्रीप जनरेशन में काफी कमी होना पाया जाता है इसके लिए काफी कारगर उपाय माना जाता है।

उपरोक्त के सन्दर्भ में यह उल्लेखनीय है कि यद्यपि कि नयी टाऊनशिप - तिजारा के लिए सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था की विस्तृत योजना अलग से तैयार करवाया जाना प्रस्तावित है तथापि सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था को लागू करने के लिए भू-उपयोग योजना के स्तर पर किये जाने वाले आपेक्षित प्रावधानों का मास्टर प्लान तैयार करते समय विशेष रूप से ध्यान रखा गया है, जिसका संक्षिप्त विवरण निम्नानुसार है:

- सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था लागू किये जाने की आवश्यकता को दृष्टिगत रूप से छोड़ भू-उपयोग योजना तैयार करते समय परिवहन प्रणाली के लिए ग्रिड आयरन

- पैटर्न को चुना गया है। बिड आयरन पैटर्न सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था लागू किये जाने के लिए सबसे सुविधाजनक माना जाता है।
- ii. सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था के अधिकतम उपयोग के लिए प्रस्तावित शू-उपयोगों को परिवहन तंत्र के साथ इकजार्ड रूप में इस तरह से प्रस्तावित किया गया है कि ट्रैफिक ट्रीप जनरेशन को कम से कम किया जा सके।
 - iii. सार्वजनिक परिवहन प्रणाली को 5 मिनट (400 मीटर) की पहुँच के अन्दर रखने का प्रयास किया गया है।

नयी टाऊनशिप - तिजारा के प्रस्तावित आकार एवं खरूप को देखते हुए यहाँ पर बस आधारित परिवहन व्यवस्था लागू करना प्रस्तावित है। प्रस्तावित Multi Modal Hub इस व्यवस्था का केंद्र बिन्दु होगा। उसी हब से दिल्ली, अलवर, खैरथल तथा अन्य करबों को जाने वाली बसें संचालित होंगी तथा यह हब इंटरचेंज पार्किंग के रूप में कार्य करेगा। खैरथल रेलवे स्टेशन (RRTS Station) से यहाँ तक शीघ्र बस शटल सेवा उपलब्ध रहेगी।

नयी टाऊनशिप - तिजारा में मुख्य बस प्रणाली के दो लट प्रस्तावित किये गये हैं। Inner Loop केंद्रीय क्षेत्रों के चारों ओर मानचित्र में दर्शाये अनुसार संचालित होंगी तथा Outer Loop आवासीय एवं औद्योगिक क्षेत्रों को जोड़ने का कार्य करेगी। इनर सेवा में बस स्टाप लगभग 750 से 800 मीटर की दूरी पर प्रस्तावित होंगे जबकि Outer Loop में बस स्टाप लगभग 1 किमी. दूरी पर प्रस्तावित होंगे। बस स्टाप के पास पार्किंग तथा अन्य आवश्यक सेवाएँ विकसित की जायेंगी। शेष क्षेत्रों में फिर सेवा मिनी बसों के माध्यम से संचालित की जायेगी। यह बसें बैटरी ऊर्जा पर चलने वाली होंगी तथा 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर चलेंगी। सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था का प्रस्तावित लट प्लान परिणिष्ठ - 5 पर संलग्न है।

5.9.2 ट्रूक टर्मिनस

ट्रूक टर्मिनस मानचित्र में दर्शाये अनुसार पूर्वी औद्योगिक योजना क्षेत्र में मुख्य सड़क पर क्रमशः 7 हैवटर क्षेत्र में प्रस्तावित किया गया है। ट्रूक टर्मिनस में ट्रूक

पार्किंग के अतिरिक्त अन्य सुविधाएँ जैसे आटो रिपेयर दुकानें, सर्विस सेन्टर, वाहन चालकों के लिए आरामगाह, बैंकिंग, पोस्ट आफिस जैसी सुविधाएँ उपलब्ध होंगी।

5.9.3 राजमार्ग कोरिडोर जोन

तिजारा शहरीकरण योन्य क्षेत्र के बाहर निम्नानुसार कोरिडोर जोन प्रस्तावित किया गया है:

- i. राजमार्ग संख्या 25 के दोनों तरफ 500-500 मीटर छौड़ा कोरिडोर जोन।

इस जोन में राष्ट्रीय राजधानी योजना बोर्ड द्वारा लागू क्षेत्रीय योजना 2021 में अनुज्ञेय गतिविधियाँ या इनके अधीन बनायी जाने वाली उप क्षेत्रीय योजना या अन्य सम्बन्धित उपयोजनाएँ एवं राज्य सरकार द्वारा निर्दिष्ट उपयोग आदि अनुज्ञेय होंगे।

5.10 ग्रामीण योजना क्षेत्र

नगरीयकरण योन्य क्षेत्र के बाहर तथा अधिसूचित नगरीय क्षेत्र की सीमा के मध्य स्थित ग्रामीण क्षेत्र को यथावत रखा गया है। इस क्षेत्र में, स्थित ग्रामीण बस्तियों का विकास नियमित व नियोजित रूप से हो, इसके लिए प्रयास किये जाने आवश्यक है। ग्रामीण बस्तियों का विकास, सम्बन्धित ग्राम पंचायतों द्वारा, अपने नियंत्रण एवं अधिकार क्षेत्र में, राजस्थान पंचायती राज अधिनियम 1994 के अन्तर्गत किया जा सकेगा। इस क्षेत्र में, कृषि सेवा केन्द्र, राज्य मार्ग सुविधा केन्द्र, ग्रामीण आबादी विस्तार, डेयरी एवं अवश्यीतन केन्द्र, पौधशालाएँ, रिसोर्ट, फार्म हाउस, मोटल्स, कृषि आधारित लघु उद्योग एवं राष्ट्रीय राजधानी योजना बोर्ड द्वारा लागू क्षेत्रीय योजना 2021 में अनुज्ञेय गतिविधियाँ या इनके अधीन बनाई जाने वाली उप क्षेत्रीय योजना या अन्य सम्बन्धित उपयोजनाएँ एवं राज्य सरकार द्वारा निर्दिष्ट उपयोग आदि अनुज्ञेय होंगे। इस योजना क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 3,995 हैक्टर है।

योजना का क्रियान्वयन

6

प्रस्तावित नयी टाऊनशिप तिजारा के क्रियान्वयन का दायित्व राज्य सरकार के आदेशानुसार भिवाड़ी नगर विकास न्यास को सौंपा गया है। राज्य सरकार द्वारा इस नयी टाऊनशिप के प्रस्तावों के योजनाबद्द क्रियान्वयन के लिए एक पृथक कार्यकारी संस्था का गठन भी किया जा सकता है। योजना क्रियान्वयन के लिए निम्न कार्रवाही वांछित होंगी:

- i. प्रारम्भिक मूलधन का संबंधण (Initial Capital Mobilisation)।
- ii. आवश्यक प्रशासनिक एवं तकनीकी श्रम शिवित।
- iii. झू-उपयोग योजना से सम्बन्धित विस्तृत (i) Subject Plans (Water Supply, Sewerage, Drainage इत्यादि के नेटवर्क प्लान) (ii) झू-उपयोग योजना के क्रम में सेवटर लेवल एवं नेकरहृड लेवल के विस्तृत प्लान। (iii) जोनिंग रेखालेशन (iv) Building Byelaws (v) विकास में खर्च होने वाले विस्तृत अनुमान।

वर्तमान परिषेक्ष्य में नगरीय विकास भूमिधारक के सहयोग के बिना काफी कठिन कार्य होगा। यह सहयोग तभी प्राप्त किया जा सकता है, जब भूमिधारक को विश्वास दिलाया जा सके कि भूमि को शहरी विकास के लिए दिये जाने पर उसे कृषि भूमि से अधिक लाभ होगा। उल्लेखनीय है कि शहरी भूमि के बेचान से लाभ उस रिथिति में ही प्राप्त हो सकता है जब बेची जाने वाली भूमि शहरी विकास के लिए परिपवत हो। इस रिथिति के चलते प्रस्तावित नये शहर तिजारा के विकास के लिए क्रियान्वयन की प्रक्रिया कई तरीकों की हो सकती है, जिनमें दो विकल्प निम्न हो सकते हैं:

विकल्प प्रथम

योजना क्रियान्वयन के लिए एक कम्पनी का गठन किया जाये तथा इसके भूमिधारक को भूमि के क्षेत्रफल एवं मूल्य के अनुसार हिस्से दिये जाये तथा उसकी लाभ में हिस्सेदारी प्रारम्भिक स्तर पर तय कर दी जाये तथा कम्पनी द्वारा अन्य धन लगाने वाले व्यवितरणों तथा समूहों को धन लगाने के लिए हिस्सेदारी के आधार पर निमंत्रित किया जाये तथा इस तरह से उपलब्ध करायी गयी धन की व्यवस्था तथा भूमि धारक के सहयोग के माध्यम से विकास का कार्य सम्पन्न किया जाये।

विकल्प द्वितीय

योजना के अन्तर्गत निहीत भूमि को उनकी शहरी विकास के लिए बेचान की परिपवत्ता के हिसाब से टुकड़ों में बांट लिया जाये तथा क्रमानुसार सबसे पहले उस टुकड़े का भूमिधारक के सहयोग से बेचान किया जाये, जिस भूमि से सबसे ज्यादा लाभ प्राप्त होने की सम्भावना हो। इस बेचान से प्राप्त धन को तीन हिस्सों में बांट लिया जाये, एक हिस्सा भूमिधारक को क्षतिपूर्ति के रूप में दिया जाये तथा दूसरे हिस्से से चिन्हित बेचान किये गये योजना क्षेत्र का विकास किया जाये एवं तीसरे हिस्से से क्रमानुसार अगले परिपवत एवं चिन्हित क्षेत्र का ढांचागत विकास किया जाये तथा इस साईर्किल (Cycle) को निरन्तर जारी रखा जाये।

उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में प्रस्तावित नये शहर के नगरीयकरण योज्य क्षेत्र को विकास के लिए संलग्न मानचित्र (परिषिष्ठ - 6) में दर्शाये अनुसार टुकड़ों में विभाजित किया जाकर योजना का क्रियान्वयन किया जा सकता है।

6.1 विकास प्रोत्साहन, नियंत्रण मापदण्ड तथा जन सहभागिता

यह एक नयी टाऊनशिप है जिसे नये तरीके से विकसित किया जाना होगा। इस हेतु यह आवश्यक है कि प्रोत्साहन नीति अपनाते हुए प्रमुख उद्योगपतियों को विशेष छूट

देकर इस क्षेत्र में प्रस्तावित औद्योगिक एवं अन्य आर्थिक उपक्रमों में निवेश हेतु आकर्षित किया जाये।

6.2 मास्टर प्लान, तिजारा 2001 - 2021 में शू-उपयोग परिवर्तन बाबत

नयी टाऊनशिप - तिजारा के लिए प्रस्तावित मास्टर प्लान (2031) के लिए प्रस्तावित विकास योज्य क्षेत्र में से मानवित्र में दशायि अनुसार आंशिक दक्षिणी हिस्सा तिजारा मास्टर प्लान 2001-2021 के अधिसूचित नगरीय क्षेत्र के अंदर पड़ता है। अतः नयी टाऊनशिप - तिजारा के मास्टर प्लान के इस भाग के क्रियान्वयन से पूर्व इस क्षेत्र का शू-उपयोग परिवर्तन किया जाना आवश्यक होगा।

मास्टर प्लान, तिजारा 2001-2021 के अन्तर्भूत दिये गये प्रस्तावों में राष्ट्रीय राजमार्ग 25 के पश्चिमी भाग में एक बाईपास प्रस्तावित किया गया है। उल्लेखनीय है कि यह बाईपास वर्ष 2001 की परिस्थितियों के परिप्रेक्ष्य में किया गया था। उस समय की परिस्थितियाँ और आज की परिस्थितियाँ सर्वथा भिन्न हैं। आज विद्यमान तिजारा के उत्तर में (i) नया शहर तिजारा एवं (ii) अन्तरराष्ट्रीय हवाई अड्डा प्रस्तावित किया जा रुका है। इन दो प्रस्तावों के फलस्वरूप शहरी विकास की दशा एवं दिशा में बहुत परिवर्तन हो रुका है। शहरी विकास के वर्तमान परिप्रेक्ष्य में अब इस बाईपास की कोई आवश्यकता नहीं है, अतः नये शहर तिजारा के क्रियान्वयन के पूर्व इस बाईपास को हटाया जाना आवश्यक होगा।

6.3 शू-उपयोग अंकन

मास्टर प्लान बनाते समय, पूर्व में जारी की गयी स्वीकृतियाँ/अनुमोदन (Commitments) को नगरीय क्षेत्र के लिए तैयार की गयी, शू-उपयोग योजना 2031 में समायोजित किये जाने का पूर्ण प्रयास किया गया है। सहवन से यदि पूर्व में की गयी सक्षम स्तर से किसी स्वीकृति का, समायोजन नहीं हो पाया है तो उसे समायोजित माना जायेगा।

मानवित्र में नदी, तालाब, भराव क्षेत्र, जलाशय, झूब क्षेत्र, जल प्रवाह क्षेत्र आदि की स्थिति का अंकन, प्रचलित पद्धति से करने का प्रयास किया गया है तथापि यदि

सहवन से, किसी का अंकन नहीं हो पाया हो, तो भी उनकी वारतवित स्थिति राजस्व रिकार्ड के अनुसार ही मान्य होगी। इन नदी, नालों, जलाशयों इत्यादि में किसी भी प्रकार का विकास/निर्माण/नियमन/रूपान्तरण नहीं होगा, चाहे उनमें जल भरा हो या वे सूखे रह गये हों। क्रियान्वयन से पूर्व, उक्त कार्यवाही, स्थानीय निकाय के द्वारा सुनिश्चित की जाएगी।

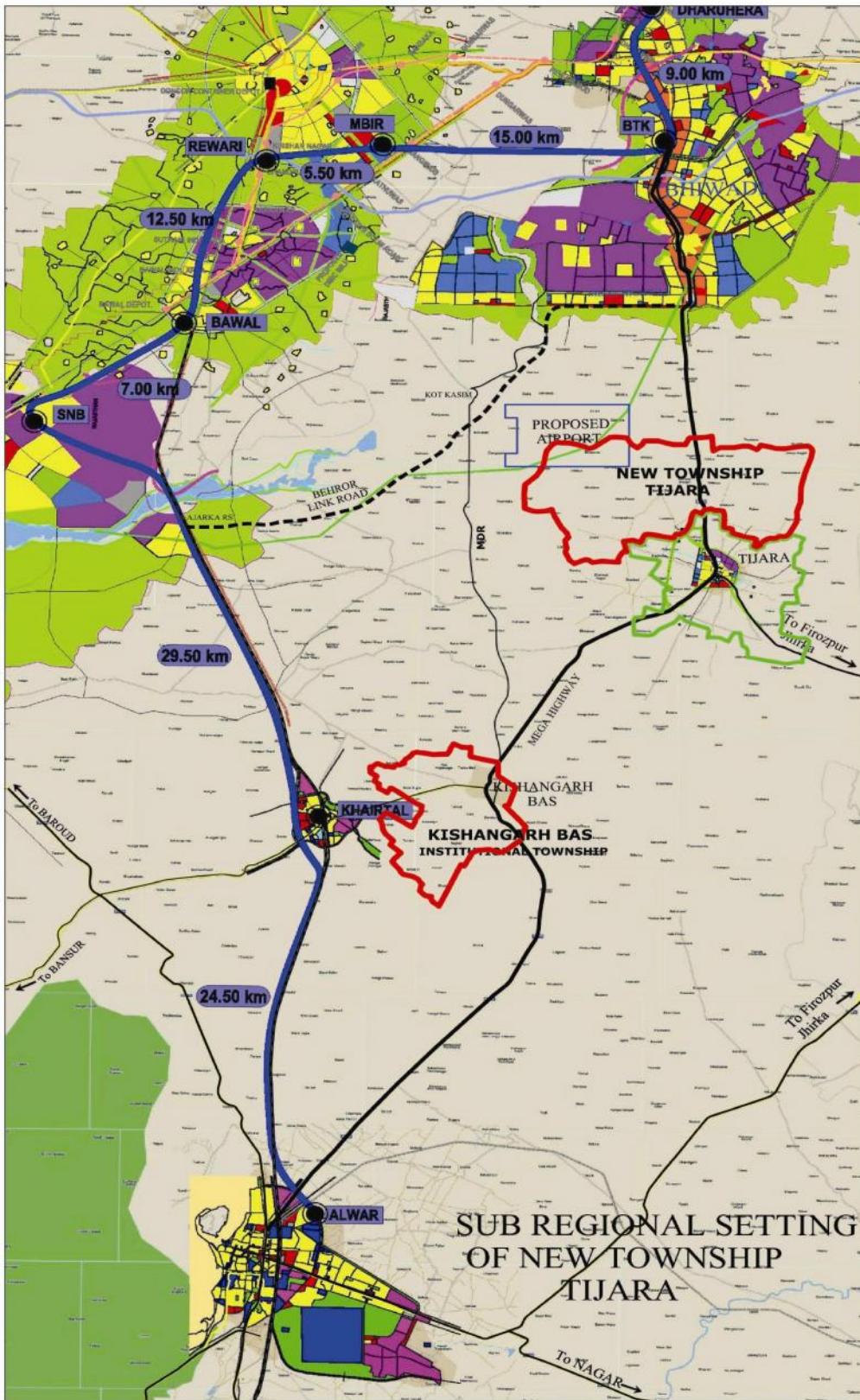
भू-उपयोग योजना में प्रस्तावित सड़कों व भौतिक विकास के प्रस्तावों को इस क्षेत्र के विद्यमान बंध व अन्य जल बहाव क्षेत्रों के परिप्रेक्ष्य में संबंधित विभागों से विचार-विमर्श उपरान्त आवश्यक संशोधन करने के पश्चात् ही विस्तृत योजना बनाते समय क्रियान्वित किया जायेगा।

6.4 उपसंहार

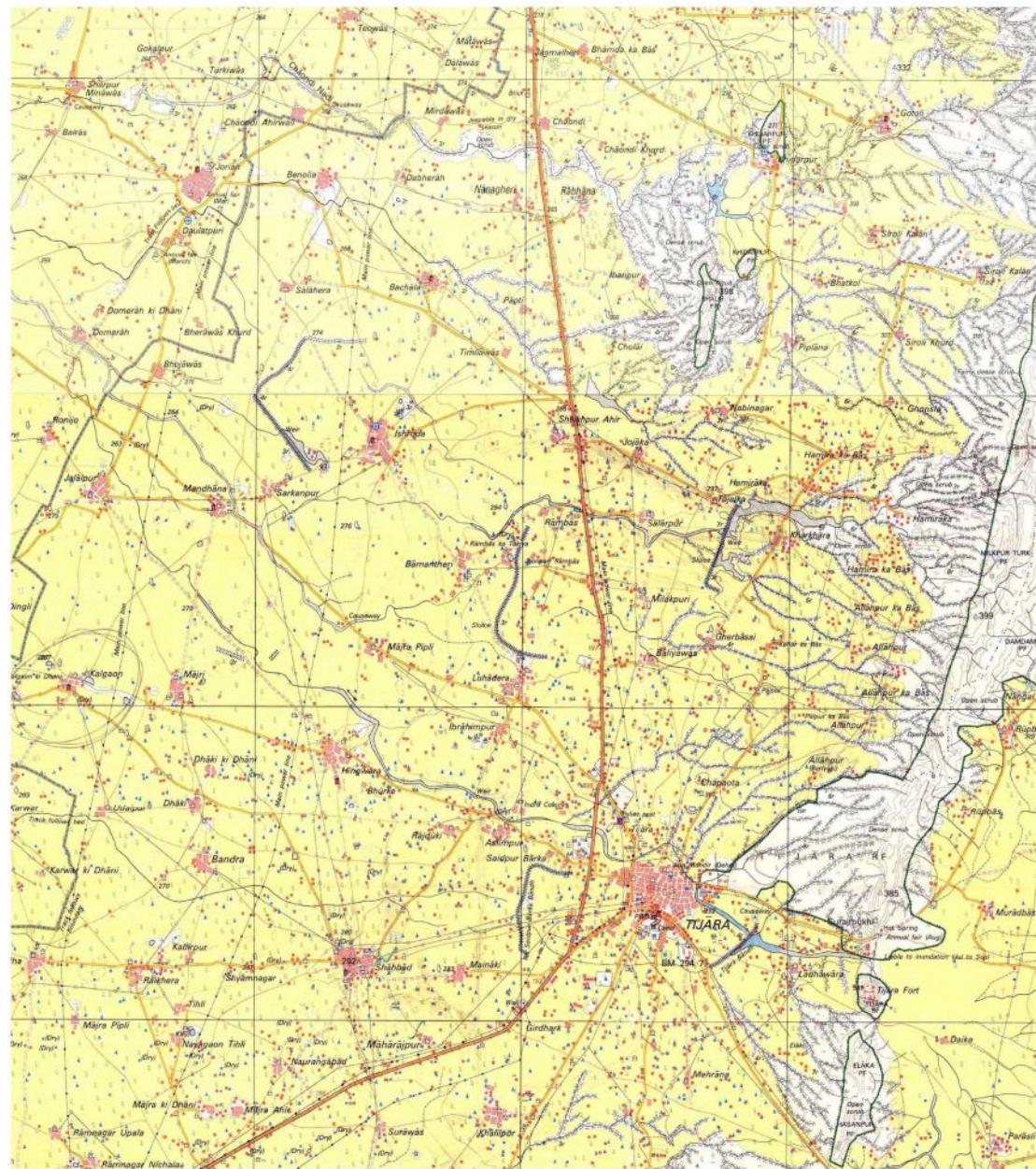
मास्टर प्लान, भावी विकास की तर्खीर मात्र ही है, जिसकी सफलता तभी प्राप्त की जा सकती है, जबकि इसमें प्रस्तावित कार्यक्रमों को कार्य रूप में परिणित किया जाये। इस योजना में आगामी वर्षों की मूलभूत आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए ठेस कार्यक्रम भी सम्मिलित होते हैं। नयी टाऊनशिप - तिजारा का मास्टर प्लान तैयार करते समय, एक विवेक सम्मत एवं व्यवहारिक दृष्टिकोण को आधार बनाया गया है तथा सामान्य स्तर की सुविधाओं और सेवाओं का पर्याप्त प्रावधान रखा गया है। नयी टाऊनशिप में नई सुविधाएँ विकसित कर, सार्वजनिक सुविधाओं में अभिवृद्धि कर और नयी टाऊनशिप - तिजारा को उद्योगों की स्थापना एवं आवास की दृष्टि से स्वास्थ्यवर्धक बनाने की स्पष्ट आकांक्षाओं से प्रेरित होकर ही, इस योजना को तैयार किया गया है।

यह मास्टर प्लान नयी टाऊनशिप के विकास हेतु वृद्धि स्तर पर तैयार किया गया एक नीतिगत दस्तावेज है। इसमें प्रस्तुत भू-उपयोग योजना में सामान्यकृत भू-उपयोग दर्शायि गये हैं। क्षेत्रीय योजनायें / सेवटर प्लान / स्थानीय स्तर की योजनायें बनाते समय विद्यमान निर्माण व मौका स्थिति, राजस्व रिकार्ड, वन भूमि, जल भराव व बहाव क्षेत्र, नालों, बंध व अन्य संबंधित बिन्दुओं को ध्यान में रखते हुए विस्तृत भू-उपयोग प्रस्तावित किये जायेंगे।

परिविल - 1



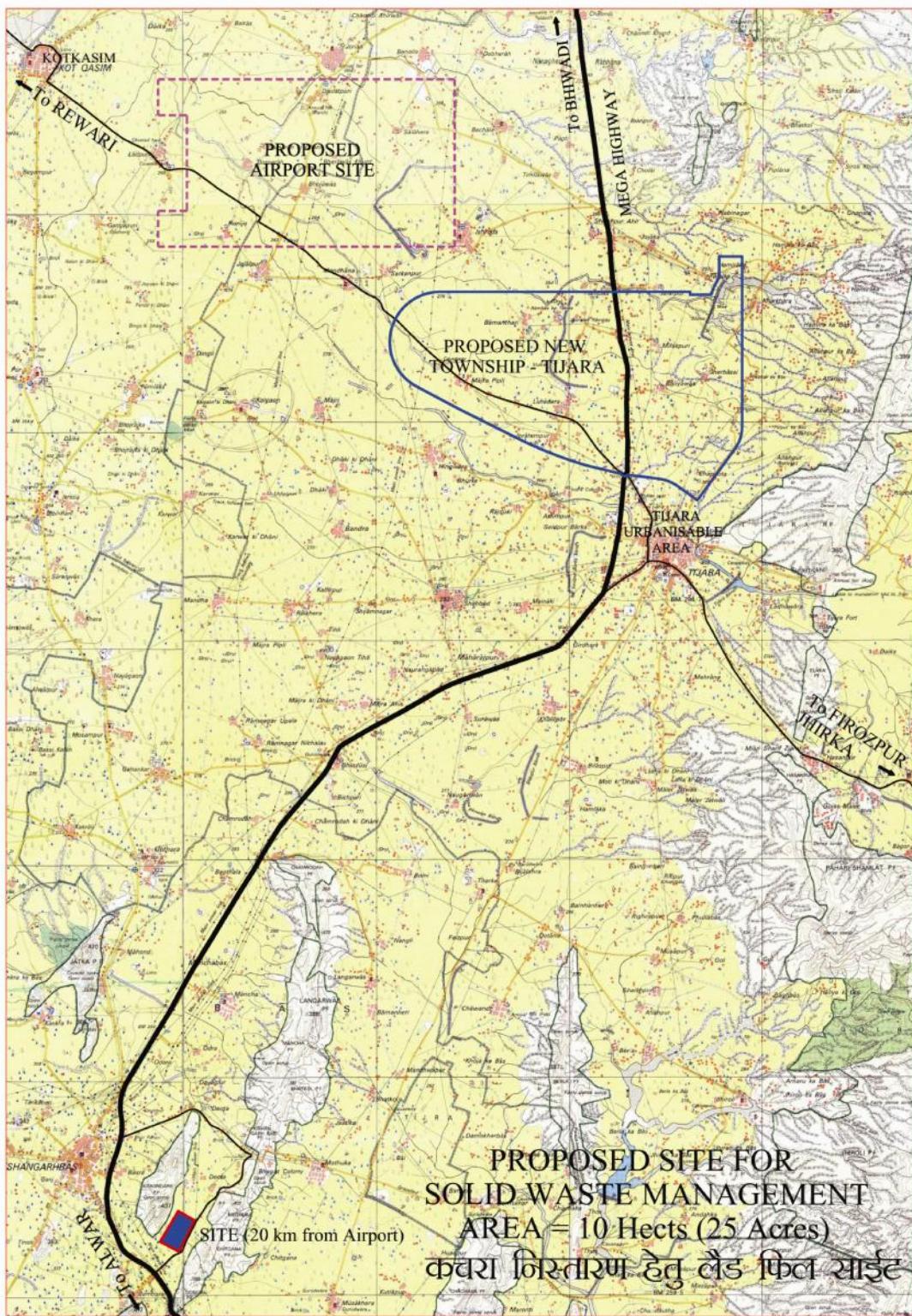
परिशिष्ट - 2



परिशिष्ट - 3

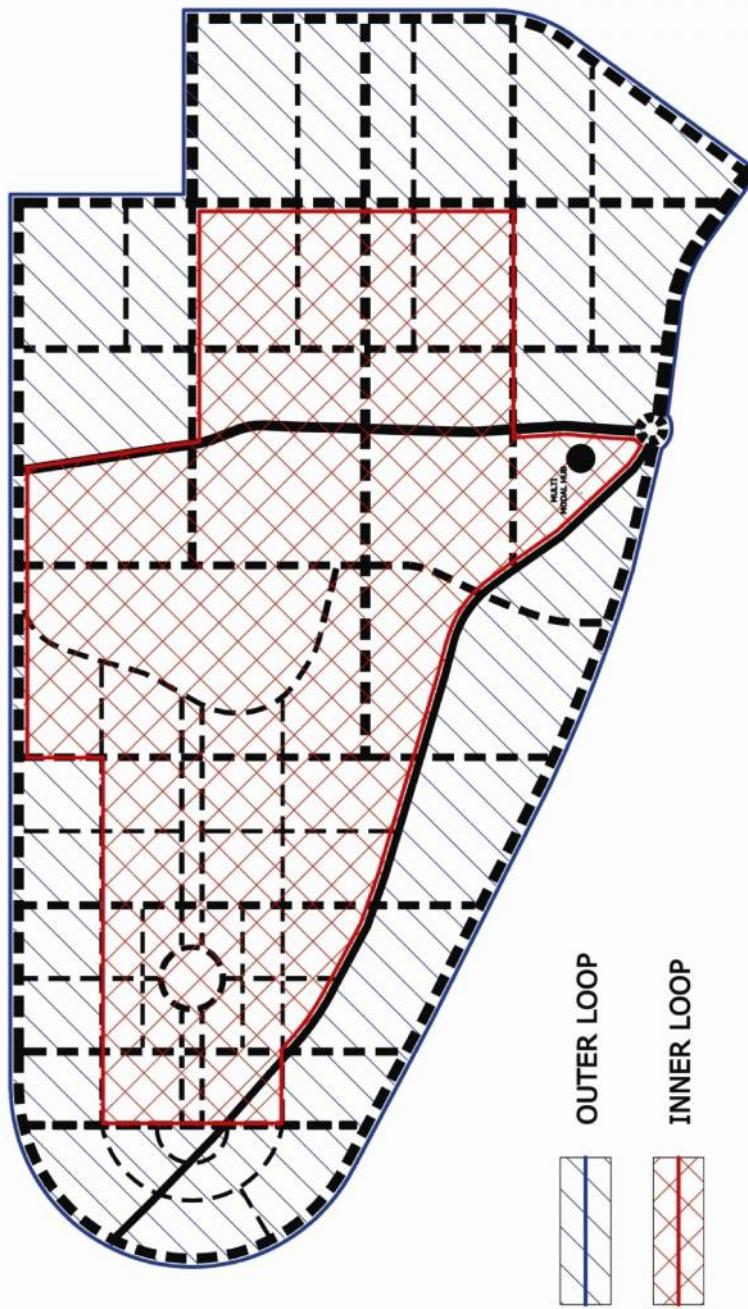


परिशिष्ट - 4

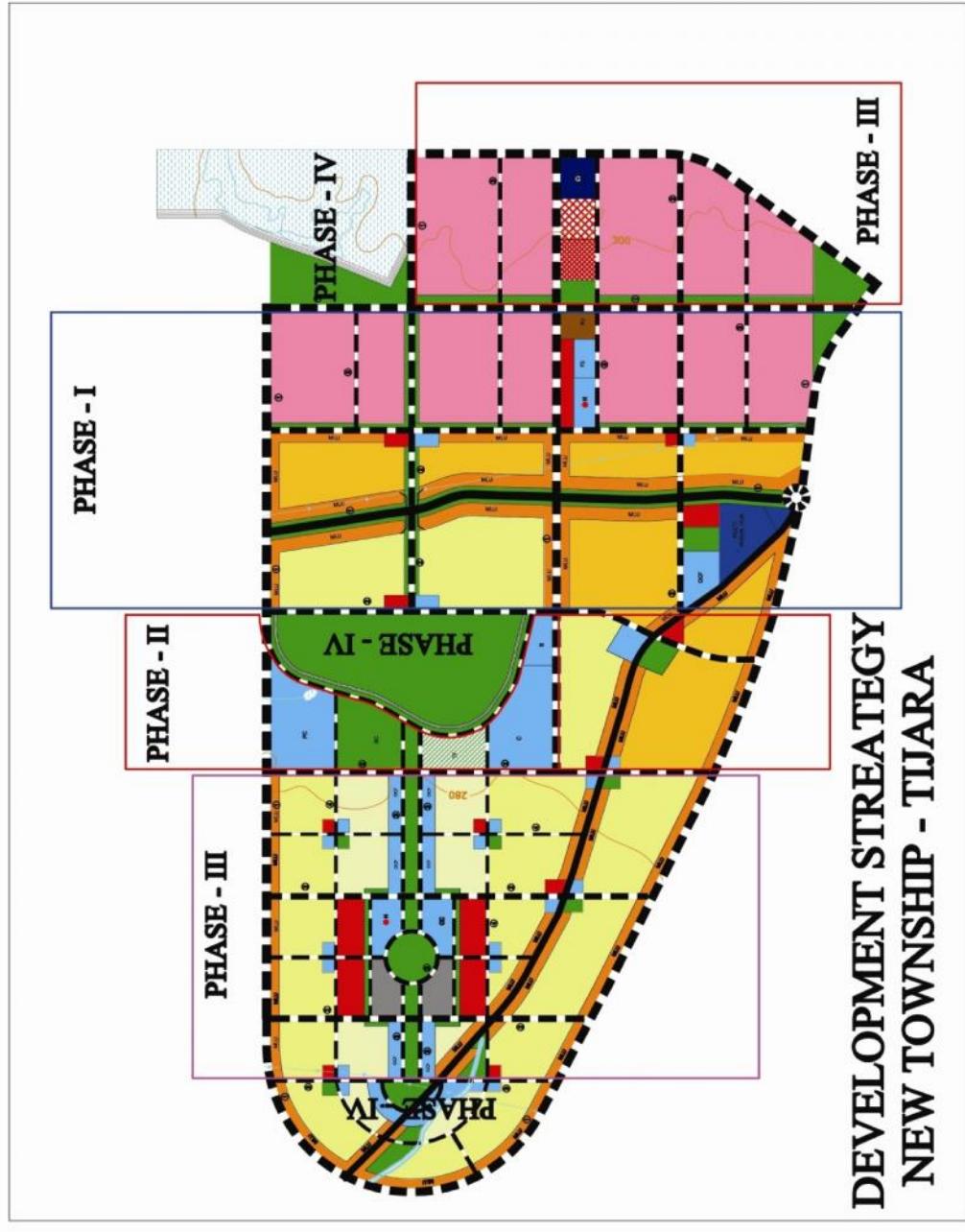


परिथिक्ट - 5

सार्वजनिक परिवहन प्रणाली : नई टाऊनशिप – तिजारा



परियोजना - 6



राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 के उद्धरण

अध्याय द्वितीय

मास्टर प्लान

3- राज्य सरकार की मास्टर प्लान तैयार करने के आदेश करने की श्रवितः

- (1) राज्य सरकार आदेश द्वारा यह निर्देश दे सकेगी कि राज्य में ऐसे अधिकारी या प्राधिकारी द्वारा जिसे राज्य सरकार इस प्रयोजनार्थ नियुक्त करें, आदेश में विनिर्दिष्ट किसी नगरीय द्वेष के सम्बन्ध में तथा उसका नागरिक सर्वेक्षण किया जाएगा तथा मास्टर प्लान तैयार किया जायेगा।
- (2) मास्टर प्लान तैयार करने के सम्बन्ध में उपधारा (1) के अधीन नियुक्त अधिकारी या प्राधिकारी को सलाह देने के लिए राज्य सरकार, एक सलाहकार परिषद् का गठन कर सकेगी, जिसमें एक अध्यक्ष और इतने सदस्य होंगे, जितने राज्य सरकार उचित समझे।

4- मास्टर प्लान की अन्तर्वस्तुः

- (क) मास्टर प्लान में वे विभिन्न जोन परिनिर्मित किये जाएंगे, जिनमें उस नगरीय द्वेष को, जिसके लिए मास्टर प्लान बनाया गया है, सुधार के प्रयोजनार्थ विभाजित किया जाए तथा वह रीति उपदर्शित की जाएगी, जिसमें प्रत्येक जोन की भूमि का उपयोग किये जाने का प्रस्ताव है, और
- (ख) उस ढांचे के जिसमें विभिन्न जोनों की सुधार योजनाएं तैयार की जायें और आधारभूत पैटर्न के रूप में काम में आएंगा।

5- अनुसरण की जाने वाली प्रक्रियाः

- (1) मास्टर प्लान तैयार करने के लिए नियुक्त अधिकारी या प्राधिकारी, शासकीय रूप से कोई मास्टर प्लान तैयार करने से पूर्व मास्टर प्लान का प्रारूप, उसकी एक प्रति निरीक्षण हेतु उपलब्ध कराकर और इस निमित बनाये गये नियमों द्वारा विहित प्रारूप में और रीति से एक नोटिस प्रकाशित करके, जिसमें प्रत्येक व्यवित से नोटिस में विनिर्दिष्ट तारीख से पूर्व मास्टर प्लान के प्रारूप के सम्बन्ध में आक्षेप तथा सुझाव आंमत्रित किये जायेंगे, प्रकाशित करेगा।

- (2) ऐसा अधिकारी या प्राधिकारी ऐसे प्रत्येक स्थानीय प्राधिकारी को भी, जिसकी स्थानीय सीमाओं के भीतर मास्टर प्लान से प्रभावित भूमि स्थित है, मास्टर प्लान के सम्बन्ध में अध्यावेदन करने हेतु उचित अवारर प्रदान करेगा।
- (3) ऐसे समस्त आक्षेपों, सुझावों तथा अध्यावेदनों पर जो प्राप्त हुए हों, विचार करने के पश्चात् ऐसा अधिकारी या प्राधिकारी अंतिम रूप से मास्टर प्लान तैयार करेगा।
- (4) इस निमित्त बनाए गये नियमों द्वारा किसी मास्टर प्लान के प्रारूप तथा उसकी अन्तर्वर्तु के सम्बन्ध में तथा अनुसरण की जाने वाली प्रक्रिया और मास्टर प्लान तैयार करने से सम्बन्ध किसी अन्य विषय के सम्बन्ध में उपबन्ध किये जा सकेंगे।

6- मास्टर प्लान का सरकार को को प्रस्तुत किया जाना:

- (1) प्रत्येक मास्टर प्लान, तैयार किये जाने के पश्चात् यथासम्भव शीघ्र राज्य सरकार को विहित रीति से अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया जायेगा।
- (2) राज्य सरकार, मास्टर प्लान तैयार करने के लिए नियुक्त अधिकारी या प्राधिकारी को, ऐसी जानकारी, जिसकी वह इस धारा के अधीन उसको प्रस्तुत मास्टर प्लान का अनुमोदन करने के प्रयोजनार्थ अपेक्षा करें, प्रस्तुत करने का निर्देश दे सकेंगी।
- (3) राज्य सरकार, या तो मास्टर प्लान को उपान्तरणों के बिना या ऐसे उपान्तरणों के साथ जो वह आवश्यक समझे, अनुमोदित कर सकेंगी या कोई नया मास्टर प्लान तैयार करने का निर्देश देते हुए, उसे अस्वीकार कर सकेंगी।

7- मास्टर प्लान के प्रवर्तन की तारीख:

राज्य सरकार द्वारा कोई मास्टर प्लान अनुमोदित कर दिये जाने के ठीक पश्चात् राज्य सरकार, यह बतलाते हुए कि मास्टर प्लान का अनुमोदन कर दिया गया है तथा उस स्थान का नाम बतलाते हुए जहां मास्टर प्लान की प्रति का कार्यालय सम्य के दौरान निरीक्षण किया जा सकेगा, विहित रीति से एक नोटिस प्रकाशित करेंगी तथा मास्टर प्लान पूर्वोंवत् नोटिस के सर्वप्रथम प्रकाशन की तारीख से प्रवर्तन में आ जायेगा।

राजस्थान नगर सुधार न्यास (सामान्य) नियम, 1962 के उद्धरण

THE RAJASTHAN URBAN IMPROVEMENT TRUST (GENERAL) RULES, 1962

[Notification No. F. 4 (32) LSG/A/59 dated 02.04.1962 published in the Rajasthan Gazette, Part IV-C, Extraordinary dated 08.06.1962 page 118.]

In exercise of the power conferrd by sub-section (1) of Section 74 of the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959 (Rajasthan Act 35 of 1959)] the State Government hereby makes the following Rules, namely:-

RULES

1. Short title and Commencement:-

- (1) These may be called “The Rajasthan Urban Improvement Trust (General) Rules 1962”.
- (2) These rules shall come into force upon their publication in the official Gazette.

2. Definitions:- In these rules, unless the subject or context otherwise requires:-

- (1) “Act” means The Rajasthan Urban Improvement Act, 1959 (Act No. 35 of 1959).
- (2) “Trust” means a Trust as constituted under the Act,
- (3) “Section” means a Section of the Act,
- (4) Words and expressions used but not defined shall have the meanings assigned to them in the Act.

3. Manner of publication of draft Master Plan and the contents thereof under section 5 (1):-

¹[“(1) The draft Master Plan prepared by the Officer or the Authority appointed under section 3 of the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959, shall be published by him by making a copy thereof available for inspection at the office fo the Trust concerned and publishing a notice in the form ‘A’ in the official Gazette and in atleast two popular daily newspapers having circulation in the area invitio suggestions and objection from every person with respect of the Draft Master Plan within a period of 30 days from the date of the publication of the said notice. If the officer or authority appointed under section under section 3 of the said Act is satisfied that response to the Draft Master Plan has been inadequate, this period may be

extended further for a Maximum period of 30 days for enabling more persons to file their objections/suggestions with respect to the draft of the Master Plan]².

:-

1. Substituted by clause 2 of the Notification No. F.3(123)TP/36, date 24.02.1970 vide C.S.R. 96 Pub. In Raj. Gaz. Extra-Ordi, Part. IV-C, dated 24.02.1970 at Page 329-331.
2. Amended & Added vide Notification No. F.7(19)TP/11/76 date 21.09.1979 R.G.Pt. IV-C (i) date 27.09.1979 Page 339.
- (2) The notice referred to in sub-rule (i) together with a copy of the Draft Master Plan shall be sent by the Officer or the Authority to each of the Local Body operating the area included in the Master Plan.
- (3) The Draft Master Plan shall ordinarily consist of the following Maps, Plans and Documents, namely:-
 - a. Town Map showing General Layout of the roads and streets in the Town.
 - b. Base map showing the General existing land use pattern, such as Residential, Commercial, Industrial, Public and Semi-Public uses etc.
 - c. Draft Master Plan showing broadly the proposed land use pattern in the urban area such as Residential, Commercial, Industrial, Public and Semi-Public uses etc.
 - d. Written analysis and written statement to support the proposals.
 - e. Any other maps, plans or matter which the Officer or the Authority deem fit or the State Government may direct the Officer or the Authority in this regard.

4. Approval of Master Plan by the State Government under section 6:-

- ¹[(1) After considering the objection, suggestions and representations which may be received by the Officer or the Authority appointed under Section 3 to prepare the Master Plan, the Officer or the Authority shall in consultation with the Advisory Council under Section 3 of the Act finalise the Master Plan and submit the same ²[if constituted] to the State Government for approval.
- (2) When the Master Plan has been approved by the State Government it shall publish in the Official Gazette, a notice in Form 'B' stating that the Master Plan has been approved and a copy thereof would be available in the office of the Trust/Municipality concerned which may be inspected during office hours on any working day.]

:-

1. Substituted by clause 2 of the Notification No. F.3(123)TP/36, date 24.02.1970 vide C.S.R. 96 Pub. In Raj. Gaz. Extra-Ordi, Part. IV-C, dated 24.02.1970 at Page 329-331.
2. Amended & Added vide Notification No. F.7(19)TP/11/76 date 21.09.1979 R.G.Pt. IV-C (i) date 27.09.1979 Page 339.

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक: प.10(10)/न.वि.वि./3/2013

जयपुर, दिनांक: 09.09.2013

अधिसूचना

राजस्थान नगर संघार अधिनियम, 1959 (राजस्थान अधिनियम संख्या 35 सन् 1959) की धारा 3 की उपधारा (1) के अन्तर्गत प्रदत्त शिवितयों का प्रयोग करते हुये राज्य सरकार मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर), जयपुर को नयी टाऊनशिप - तिजारा (New Township-Tijara) के नगरीय क्षेत्र जिसमें तहसील तिजारा के 22 राजस्व ग्रामों को सम्मिलित किया जाता है, का सिविक सर्वे करने एवं मास्टर प्लान बनाने हेतु नियुक्त करती है:-

क्र.सं.	राजस्व ग्राम का नाम	क्र.सं.	राजस्व ग्राम का नाम
1.	अलापुर मेव	12.	बामनठेड़ी
2.	हमीरका	13.	लुहाडेरा
3.	नबी नगर	14.	माजरा पीपली
4.	ताजलका	15.	ईश्वरोदा
5.	खरखड़ा	16.	सरकनपुर
6.	पालपुर	17.	भोजावास
7.	मिलकपुरी	18.	जलालपुर
8.	सलारपुर	19.	मुण्डाना
9.	जोजाका	20.	माजरी गुर्जर
10.	थेखपुर अटीर	21.	ढाकी
11.	रामबास झोंपड़ी	22.	हींगवाहेड़ा

राज्यपाल की आज्ञा से

संयुक्त शासन सचिव (प्रथम)

प्रतिलिपि:- निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:

- 1- निदेशक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री विभाग, केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर को भेजकर लेख है कि अधिसूचना का प्रकाशन राजपत्र के असाधारण अंक में करवा कर एक प्रति इस विभाग को भिजताने का श्रम करे।
- 2- प्रमुख शासन सचिव, राजस्व विभाग, राजस्थान, जयपुर।
- 3- मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर), राजस्थान, जयपुर।
- 4- उप नगर नियोजक, अलवर द्वे, अलवर।
- 5- जिला कलवटर, अलवर।
- 6- सचिव नगर विकास न्यास, भिवाड़ी।
- 7- रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव (प्रथम)

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक: प.10(10)नविवि / 3 / 2013

जयपुर, दिनांक 24 OCT. 2013

अधिसूचना

राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 (राजस्थान अधिनियम सं. 35 सन् 1959) की धारा 8 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये राज्य सरकार एतद्वारा नगर विकास न्यास, भिवाड़ी का क्षेत्राधिकार इस विभाग ली समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 09.09.2013 द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 3(1) के तहत अधिसूचित निम्न 22 राजस्व ग्रामों को सम्मिलित करते हुये विस्तारित करती है :-

क्र.सं.	राजस्व ग्राम का नाम	क्र.सं.	राजरव ग्राम का नाम
1	अलापुर मेव	12	बामनठड़ी
2	हमीराका	13	लुहादेरा
3	नबी नगर	14	माजरा पीपली
4	ताजलका	15	ईशरोदा
5	खरखड़ा	16	सरकनपुर
6	पालपुर	17	भोजावास
7	मिलकपुरी	18	जलालपुर
8	सलारपुर	19	मुण्डाना
9	जोजाका	20	माजरी गुर्जर
10	शेखपुर अहीर	21	ढाकी
11	रामवास झोपड़ी	22	हींगवाहेड़ा

राज्यपाल की आज्ञा से

(एन.क.गुप्ता)
 संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

प्रतिलिपि:- निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

1. अधीक्षक, केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर को मय सी.डी. भेजकर लेख है कि अधिसूचना का प्रकाशन राजपत्र के असाधारण अंक में करवाकर एक प्रति इस विभाग को भिजवाने का श्रम करें।
2. बिशिष्ट सहायक, मननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, राजस्थान, जयपुर।
4. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
5. मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), नगर नियोजन विभाग, जयपुर।
6. जिला कलेक्टर, अलवर।
7. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
8. सचिव, नगर विकास न्यास, भिवाड़ी।
9. रक्षित पत्रावली।



वरिष्ठ नगर नियोजक