



सत्यमेव जयते

राजस्थान सरकार

उनियारा मास्टर प्लान

(जिला टोंक)

2011–2031

(राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 के अन्तर्गत तैयार किया गया)

राजस्थान आवास विकास एवं
इन्फ्रास्ट्रक्चर लि०, जयपुर

आकार कन्सलटेन्ट,
सागर (मध्य प्रदेश)

नगर नियोजन विभाग, राजस्थान जयपुर

आभार

उनियारा के सुनियोजित विकास को गति प्रदान करने के क्रम में उनियारा के विशिष्ट जन प्रतिनिधियों, प्रबुद्ध व गणमान्य नागरिकों तथा नगरीय विकास को क्रियान्वित करने में सहयोग देने वाले सभी व्यक्तियों एवं संस्थाओं को अपना आभार प्रकट करता हूँ, जिन्होंने अपना अमूल्य समय इस कस्बे के सुनियोजित विकास हेतु योजना तैयार करने में प्रदान किया।

मैं उपखण्ड अधिकारी, नगरपालिका उनियारा के अध्यक्ष, अधिशाषी अधिकारी एवं अन्य अधिकारियों व कर्मचारियों का विशेष रूप से आभारी हूँ, जिन्होंने मास्टर प्लान को तैयार करने में समय-समय पर निरंतर सहयोग प्रदान किया। मास्टर प्लान को तैयार करने में विभिन्न स्तरों पर हुए सभी सर्वेक्षणों तथा अन्य सूचनाओं को एकत्र करने की आवश्यकता होती हैं। इस विशेष कार्य में विभिन्न सरकारी एवं गैर सरकारी कार्यालयों तथा सार्वजनिक निर्माण विभाग, विद्युत वितरण निगम, चिकित्सा, जन स्वास्थ्य अभियान्त्रिकी, शिक्षा, वन, कृषि मण्डी, राजस्व इत्यादि विभागों तथा अन्य निजी संस्थाओं ने सतत सहयोग प्रदान किया है। मैं उन सभी अधिकारी एवं कर्मचारियों को धन्यवाद ज्ञापित करता हूँ।

राज्य सरकार के सलाहकार मैसर्स आवास विकास लिमिटेड तथा उनके सहयोगी सलाहकार आकार कन्सलटेन्ट, सागर (म. प्र.) को भी धन्यवाद ज्ञापित करता हूँ। जिनके सहयोग से इस मास्टर प्लान को तैयार किया जा सका। अंत में सभी नागरिकों से आशा करता हूँ कि भविष्य में भी इस कस्बे को मास्टर प्लान प्रस्तावों के अनुरूप विकसित करने में अपना सहयोग देते रहेंगे।



(अनिल पथरिया)

वरिष्ठ नगर नियोजक
जयपुर जोन, जयपुर

योजना-दल

कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक, अजमेर जोन, अजमेर।

1. श्री अनिल पथरिया : वरिष्ठ नगर नियोजक।
2. श्री एस. जी. चित्तौड़ीया : उप नगर नियोजक।
3. श्री अंकुर देवत : सहायक नगर नियोजक।

सहयोगी-दल

- 1 श्री मुकुल कुमार मीणा : कनिष्ठ अभियन्ता
- 2 श्री एस.एस. राजपूत : अन्वेषक ग्रेड-प्रथम
- 3 श्री श्रवण कुमार शर्मा : वरिष्ठ प्रारूपकार
- 4 श्री रूपाराम चौधरी : अनुरेखक
- 5 श्री गोरधन : वरिष्ठ लिपिक
- 6 श्री राजेश वर्मा : कनिष्ठ लिपिक

आकार कन्सलटेन्ट्स, सागर (मध्य प्रदेश)

1. श्री राजेन्द्र सिलाकारी : चीफ कन्सलटेन्ट
2. श्रीमती सपना सिलाकारी : प्रोजेक्ट आर्किटेक्ट
3. श्री राहुल सिंह : अर्बन प्लानर
4. श्री संजीव लटारे : आर्किटेक्ट प्लानर
5. श्री मनीष गुप्ता : आर्किटेक्ट

विषय – सूची

क्र.सं.	विवरण	पृष्ठ संख्या
	आभार	i
	योजना दल	ii
	विषय सूची	iii
	तालिका सूची	vi
1.	परिचय	1
2.	विद्यमान विशेषताएँ	4
2.1	भौतिक स्वरूप एवं जलवायु	4
2.2	क्षेत्रीय परिप्रेक्ष्य	4
2.3	ऐतिहासिक	5
2.4	जनांकिकी	5
2.5	व्यवसायिक संरचना	6
2.6	विद्यमान भू-उपयोग	7
2.6 (1)	आवासीय	8
2.6 (1) (अ)	आवासन	8
2.6 (1) (ब)	कच्ची बस्तियाँ	9
2.6 (2)	वाणिज्यिक	9
2.6 (3)	औद्योगिक	10
2.6 (4)	सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी कार्यालय	10
2.6 (5)	आमोद-प्रमोद	11
2.6 (6)	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	11
2.6 (6) (अ)	शैक्षणिक सुविधाएँ	11
2.6 (6) (ब)	चिकित्सा सुविधाएँ	12
2.6 (6) (स)	सामाजिक-सांस्कृतिक, धार्मिक, एवं ऐतिहासिक स्थल	12
2.6 (6) (द)	अन्य सामुदायिक सुविधाएँ	12
2.6 (6) (य)	जनोपयोगी सुविधाएँ	12
2.6 (6) (य) (i)	जल आपूर्ति	12
2.6 (6) (य) (ii)	जल-मल निकास एवं ठोस कचरा प्रबन्धन	13
2.6 (6) (य) (iii)	विद्युत आपूर्ति	14
2.6 (6) (य) (iv)	श्मशान एवं कब्रिस्तान	14

2.6 (7) परिसंचरण	14
2.6 (7) (अ) सड़क यातायात	15
2.6 (7) (ब) बस स्टैण्ड एवं ट्रक टर्मिनल	15
3. नियोजन की संकल्पना	16
3.1 नियोजन की नीतियां	16
3.2 नियोजन के सिद्धान्त	17
4. भावी आकार	20
4.1 जनसांख्यिकी	20
4.2 व्यवसायिक संरचना	21
4.3 नगरीय क्षेत्र	22
4.4 नगरीयकरण योग्य क्षेत्र	22
4.5 योजना क्षेत्र	23
(अ) राष्ट्रीय राजमार्ग के दक्षिण का क्षेत्र	23
(ब) राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर का क्षेत्र	24
(स) हाईवे डवलपमेन्ट योजना कन्ट्रोल क्षेत्र	24
(द) परिधि नियंत्रण पट्टी	25
5. भू-उपयोग योजना	26
5.1 आवासीय	27
5.1 (1) आवासन	27
5.1 (2) अफोर्डेबल आवासीय क्षेत्र	28
5.2 वाणिज्यिक	28
5.2 (1) प्रमुख बाजार / वाणिज्यिक स्थल	29
5.2 (2) सामुदायिक केन्द्र	29
5.2 (3) अन्य वाणिज्यिक केन्द्र	29
5.2 (4) थोक व्यापार	30
5.2 (5) भण्डारण एवं गोदाम	30
5.3 औद्योगिक	30
5.4 सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी कार्यालय	30
5.5 आमोद-प्रमोद	31
5.6 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	31
5.6 (1) शैक्षणिक	31
5.6 (2) चिकित्सा	32
5.6 (3) सामाजिक, सांस्कृतिक, धार्मिक एवं ऐतिहासिक स्थल	32

5.6 (4) अन्य सामुदायिक सुविधाएं	33
5.6 (5) जनपयोगी सुविधाएं	33
5.6 (5) (अ) जलापूर्ति	33
5.6 (5) (ब) जल-मल निकास व्यवस्था	34
5.6 (5) (स) ठोस कचरा प्रबन्धन	34
5.6 (5) (द) विद्युत आपूर्ति	34
5.6 (5) (य) श्मशान एवं कब्रिस्तान	35
5.7 परिसंचरण	35
5.7 (1) प्रस्तावित यातायात संरचना	35
5.7 (1) (अ) सड़कों का मार्गाधिकार	36
5.7 (1) (ब) सड़कों का चौड़ा करना एवं उनका सुधार	37
5.7 (1) (स) पार्किंग स्थलों का विकास	38
5.7 (1) (द) चौराहों का विकास एवं सौंदर्यीकरण	38
5.7 (2) बस स्टैण्ड तथा ट्रक टर्मिनल	38
5.7 (2) (i) बस स्टैण्ड	38
5.7 (2) (ii) ट्रक टर्मिनल	38
5.7 (3) रेल सेवा	38
5.8 परिधि नियंत्रण पट्टी	38
5.9 ग्रामीण आबादी क्षेत्र	39
6. मास्टर प्लान का क्रियान्वयन	40
6.1 वर्तमान आधार	40
6.2 प्रस्तावित आधार	40
6.3 जन-सहयोग एवं जन-सहभागिता	41
6.4 भू-उपयोग अंकन एवं भूमि अवाप्ति	42
6.5 मास्टर प्लान का क्रियान्वयन	42
6.6 उपसंहार	43
परिशिष्ट	
1. राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 (मास्टर प्लान)	44
2. राजस्थान नगर सुधार न्यास (सामान्य) नियम, 1962 के उद्धरण	46
3. नगरीय क्षेत्र अधिसूचना दिनांक 15/02/2011	48
4. राजस्थान सरकार नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 25.06.2013	49

तालिका सूची

क्रम संख्या	विवरण	पृष्ठ संख्या
1	जनसंख्या वृद्धि दर प्रवृत्ति- उनियारा -1931-2011	6
2	व्यवसायिक संरचना- उनियारा -2001-2011	7
3	विद्यमान भू-उपयोग- उनियारा -2011	8
4	जलापूर्ति - उनियारा -2011	13
5	विद्युत आपूर्ति- उनियारा -2011	14
6	जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति उनियारा वर्ष 1951-2031	20
7	अनुमानित व्यवसायिक संरचना - उनियारा -2031	21
8	योजना क्षेत्र- उनियारा -2031	23
9	प्रस्तावित भू-उपयोग योजना- उनियारा -2031	27
10	प्रस्तावित वाणिज्यिक स्थलों का विवरण- उनियारा -2031	29
11	प्रस्तावित शैक्षणिक संरचना- उनियारा -2031	32
12	विद्यमान व प्रस्तावित सड़कों का मार्गाधिकार-उनियारा-2031	36
13	विभिन्न मार्गों की प्रस्तावित मानक चौड़ाई-उनियारा- 2031	37

परिचय

उनियारा कस्बा, राजस्थान राज्य के टोंक जिले के दक्षिण-पूर्वी भाग में स्थित एक महत्वपूर्ण नगर है। यह कस्बा जिला मुख्यालय टोंक से 40 कि.मी., राज्य की राजधानी जयपुर से 135 कि.मी. एवं सवाई माधोपुर से लगभग 40 कि.मी. की दूरी पर स्थित है। उनियारा के निकटतम रेलवे स्टेशन चौथ का बरवाड़ा दूरी 35 कि.मी. है। उनियारा कस्बे के मध्य से राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 116 (टोंक-सवाईमाधोपुर) गुजरता है। प्रशासनिक दृष्टि से उनियारा नगर उपखण्ड मुख्यालय होने के कारण टोंक जिले का एक महत्वपूर्ण नगर है। तहसील उनियारा का मुख्यालय अलीगढ़ में है। उनियारा के उत्तरी-पूर्वी भाग से बनास नदी की सहायक नदी "गलवा नदी" स्थित है। उनियारा के दक्षिण में इस नदी पर गलवा बांध बना हुआ है, जिससे निकलने वाली प्रमुख नहर नगर के पश्चिम दिशा से गुजरती है। जिसके आस-पास के क्षेत्र में अच्छी कृषि पैदावार होती है। उनियारा कस्बे की स्थापना सैंकड़ों वर्ष पूर्व हुई थी। मध्य भारत का गाँव उनियारा जयपुर राज्य का एक ठिकाना था, जिस पर जयपुर-आमेर के महाराजा के वंशज राज्य करते थे।

उनियारा को चतुर्थ श्रेणी की नगर पालिका के रूप में वर्गीकृत किया गया है। यहाँ पर बीड़ी बनाना प्रमुख कुटीर उद्योग है। उनियारा में "डी" श्रेणी की कृषि उपज मण्डी है। इसके अतिरिक्त यहाँ पर तेल मिल हैं। अपने समीपस्थ क्षेत्रों के लिए उनियारा एक वाणिज्यिक केन्द्र सुविधा का कार्य करता है।

उनियारा कस्बे की जनसंख्या वर्ष 1981 में 7,197 थी, जो वर्ष 1991 में 9,233 व वर्ष 2001 में बढ़कर 10,827 हो गयी। वर्तमान में नगर की जनसंख्या वृद्धि से कस्बे में अनियोजित विकास हुआ है। अधिकांश बसावट पुराना नगर गढ़ के अन्दर एवं आस-पास के क्षेत्र में है, यहाँ सड़कें व गलियाँ सकड़ी हैं। नगर का विकास योजनाबद्ध नहीं होने के कारण यहाँ पर नगरीय विकास से संबन्धित अनेक समस्याएँ उत्पन्न हो गयी हैं। वर्तमान में यहाँ कृषि भूमि पर अनियोजित कॉलोणियों का विकास हो रहा है। नगर में वाणिज्यिक गतिविधियाँ मुख्यतया टोंक-सवाई माधोपुर मार्ग पर होने के कारण सड़क यातायात में बाधा होती है। मार्गों पर लगातार अतिक्रमण बढ़ते जा रहे हैं। बस स्टेण्ड व वाहन मरम्मत की दुकानें निर्मित होने के कारण सड़क मार्गाधिकार के सकड़े होने से यातायात सम्बन्धित

अनेक समस्याएँ उत्पन्न हो रही हैं। नगर में ठोस कचरा प्रबन्धन एवं सीवरेज लाइनें नहीं होने के कारण नगर में प्रदुषण रहता है।

उनियारा कस्बें के नियोजित विकास किये जाने के लिए राज्य सरकार ने उनियारा कस्बें का मास्टर प्लान बनाने का निर्णय करते हुए राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 3(1) के अन्तर्गत अधिसूचना क्रमांक प. 10(5) नविवि/3/11 जयपुर, दिनांक 15 फरवरी, 2011 जारी कर उनियारा के नगरीय क्षेत्र में उनियारा सहित कुल 5 राजस्व ग्रामों को सम्मिलित करते हुये वरिष्ठ नगर नियोजक अजमेर जोन अजमेर को उनियारा का मास्टर प्लान बनाए जाने हेतु अधिकृत किया है। उनियारा कस्बें का मास्टर प्लान आवास विकास लिमिटेड के माध्यम से आकार कंसल्टेंट्स, सागर (मध्य प्रदेश) द्वारा तैयार किया गया है।

उनियारा कस्बें का मास्टर प्लान बनाने के लिए अनेक भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक सर्वेक्षण किये गये। विभिन्न सर्वेक्षणों से प्राप्त आंकड़ों के विश्लेषण को ध्यान में रखकर योजना सिद्धान्तों एवं नीतियों का निर्धारण किया गया है। नगर के मास्टर प्लान का क्षितिज वर्ष 2031 तक है। अतः वर्ष 2031 तक की उनियारा कस्बें की विभिन्न आवश्यकताओं का आंकलन कर विभिन्न उपयोगों हेतु आवश्यक क्षेत्र/स्थल निर्धारण किये गये हैं। इन सभी अध्ययनों के आधार पर उनियारा मास्टर प्लान तैयार किया गया है। यह मास्टर प्लान न केवल नगर के भावी विकास को दिशा-निर्देश प्रदान करेगा अपितु नगरीय जीवन के गुणात्मक सुधार में भी सहायक सिद्ध होगा।

उनियारा के मास्टर प्लान के प्रारूप पर कुल 13 आपत्तिकर्ताओं द्वारा आपत्ति/ सुझाव प्राप्त हुए जिनमें से 1 आपत्ति/सुझाव पत्र 2 प्रतियों में प्राप्त हुए हैं। अतः शुद्ध रूप से कुल 12 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए हैं। इन आपत्ति/सुझाव पत्रों के अन्तर्गत कुल 19 (बिन्दु) आपत्ति/सुझावों का विस्तृत अध्ययन, विश्लेषण एवं स्थल निरीक्षण कर जाँच के उपरान्त 07 आपत्ति/सुझाव स्वीकृत योग्य, 00 आपत्ति/सुझाव आंशिक स्वीकृत योग्य, 01 आपत्ति/सुझाव अस्वीकृत योग्य तथा 11 आपत्ति/सुझावों में कोई कार्यवाही अपेक्षित नहीं होना पाया गया है।

इस प्रकार उनियारा मास्टर प्लान एवं नगरीय क्षेत्र मानचित्र, भू-उपयोग योजना मानचित्र एवं नगर मानचित्र में स्वीकृत, आंशिक स्वीकृत, आपत्ति/सुझावों के

मद्देनजर वांछित परिवर्तन करते हुए मास्टर प्लान अंतिमरूप से राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 6(1) के अन्तर्गत प्रदत्त प्रावधानों के अनुसरण में राज्य सरकार के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।



(अनिल पथरिया)
वरिष्ठ नगर नियोजक
अजमेर जोन, अजमेर

यह मास्टर प्लान राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगर सुधार अधिनियम-1959 की धारा 6 की उपधारा (3) के अन्तर्गत अनुमोदित कर उक्त अधिनियम की धारा 7 के अनुसरण में अधिसूचना क्रमांक प.10(55)नवि/3/2011 दिनांक 25.06.2013 के द्वारा अनुमोदित किया गया है। (परिशिष्ट - 4)

विद्यमान विशेषताएँ

उनियारा कस्बा राजस्थान राज्य के टोंक जिले के दक्षिण पूर्वी भाग में स्थित एक उपखण्ड मुख्यालय है। यह कस्बा जिला मुख्यालय टोंक से 40 किलोमीटर दूरी पर राष्ट्रीय राजमार्ग 116 (टोंक-सवाईमाधोपुर) पर स्थित है। उनियारा कस्बे से राज्य राजमार्ग 29 भी निकलता है। यह राज्य की राजधानी जयपुर से 135 किलोमीटर दूरी पर स्थित है। कस्बे का निकटतम रेलवे स्टेशन चौथ का बरवाड़ा है, जो लगभग 35 कि.मी. की दूरी पर स्थित है। यह कस्बा पलाई, इन्द्रगढ़, सवाई माधोपुर, चौथ का बरवाड़ा इत्यादि नगरों से सड़क मार्ग द्वारा जुड़ा हुआ है।

2.1 भौतिक स्वरूप व जलवायु:

उनियारा कस्बा समुद्र तल से 281 मीटर की ऊँचाई पर 25°57' उत्तरी अक्षांश एवं 76°01' पूर्वी देशान्तर पर स्थित है। यहाँ की भूमि समतल एवं उपजाऊ है। बनास नदी की सहायक नदी गलवा कस्बे के उत्तरी पूर्वी भाग से गुजरती है। कस्बे का ढलान सामान्यतः दक्षिण से उत्तर की तरफ है।

उनियारा की जलवायु अत्यधिक शुष्क है एवं तापमान में वार्षिक असमानता रहती है। ग्रीष्म ऋतु में कस्बे का तापमान मार्च से जून तक तीव्रता से बढ़ता है एवं शीत ऋतु में नवम्बर से फरवरी के शुरुआत तक गिरता है। कस्बे का तापमान ग्रीष्म ऋतु में लगभग 24° से 45° सैन्टीग्रेट के मध्य तथा शीत ऋतु में 2° से 24° सैन्टीग्रेट के मध्य रहता है। कस्बे की वार्षिक औसत वर्षा लगभग 684 मि.मी. है। कस्बे में अधिकांश वर्षा जुलाई से सितम्बर माह के मध्य तक होती है। गर्मी के मौसम में गर्म हवाएं उत्तर-पश्चिम से दक्षिण-पूर्व की ओर एवं सर्दी के मौसम में उत्तर-पूर्व से दक्षिण-पश्चिम की ओर चलती है।

2.2 क्षेत्रीय परिप्रेक्ष्य:

उनियारा, टोंक जिले के दक्षिण-पूर्व भाग में स्थित एक प्रमुख कस्बा है। कस्बे के पूर्व में गलवा नदी, पश्चिम में उनियारा बान्ध मुख्य नहर एवं नहर की वितरिकाएँ होने के कारण आसपास के क्षेत्र में कृषि उपज अच्छी होती है। उनियारा कस्बा सड़क मार्ग द्वारा

टोंक, सवाई माधोपुर, इन्द्रगढ़, पलाई, जयपुर आदि शहरों से जुड़ा हुआ है। कस्बों का निकटतम रेलवे स्टेशन चौथ का बरवाड़ा है, जो लगभग 35 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। यहाँ की प्रमुख फसलें गेहूँ, बाजरा, मक्का, उडद इत्यादि हैं। उनियारा कस्बा बीड़ी घरेलू उद्योग का प्रमुख केन्द्र है।

समीपस्थ ग्रामों के व्यापारी कस्बों में व्यापार करने आते हैं। इसलिये यह कस्बा आसपास के क्षेत्रों का प्रमुख वाणिज्यिक केन्द्र के रूप में तेजी से विकसित हो रहा है।

2.3 ऐतिहासिक:

उनियारा कस्बों की स्थापना सैकड़ों वर्षों पूर्व की गयी थी। 14 वीं शताब्दी में सिसोदिया राजाओं ने उनियारा को अपने आधिकार में कर उनियारा पर राज किया। राव राजा ने सिसोदिया राजाओं को अपदस्थ कर उनियारा को अपने आधिकार में ले लिया। इसके पश्चात् उनियारा के संपूर्ण क्षेत्र को पाँच भागों में बांटा गया, जिन्हें कांकोर, नगर, बनेटा, आंवा और उनियारा के नाम से जाना जाता है। उनियारा ठिकाना पर जयपुर—आमेर के महाराजा उदयकरण के वंशजों ने राज किया।

उनियारा पर राज करने वाले राजाओं द्वारा मुगलों तथा जयपुर को सेना सम्बन्धी सेवाएँ प्रदान करने हेतु औपचारिक रूप पर “राव राजा” की पदवी दी गयी। सन् 1694 में राजा राव संग्राम सिंह पुत्र राजा राव फतेह सिंह ने उनियारा में अपना राज्य स्थापित किया।

स्वतंत्रता के पश्चात् उनियारा कस्बा टोंक जिले में सम्मिलित कर दिया गया। सन् 2002 में उनियारा कस्बों को उपखण्ड मुख्यालय बनाया गया एवं उनियारा तहसील का मुख्यालय अलीगढ़ रखा गया। यहाँ पर नगर पालिका की स्थापना स्वतंत्रता से पूर्व वर्ष 1944 में की गयी थी। वर्ष 1956 में यहाँ पर पुलिस थाना स्थापित किया गया। वर्ष 2005 में पुलिस उप अधीक्षक का कार्यालय संचालित हुआ। इसके अतिरिक्त यहाँ पर सार्वजनिक निर्माण विभाग, जे.वी.वी.एन.एल. के कार्यालय व जी.एस.एस. आदि स्थापित हुये हैं।

2.4 जनांकिकी:

उनियारा जनसंख्या की दृष्टि से टोंक जिले में छठे स्थान पर है। सन् 1981 की जनगणना के अनुसार जनसंख्या 7,197 थी एवं वर्ष 1991 में 9233 थी। वर्ष 1981—91 के दशक में जनसंख्या वृद्धि दर सर्वाधिक 28.29 प्रतिशत रही थी। वर्ष 2001 में कस्बों की

जनसंख्या 10,827 थी। वर्ष 1991–2001 में वृद्धि दर 17.26 प्रतिशत थी। इस दौरान जनसंख्या वृद्धि का मुख्य कारण कस्बों में वाणिज्यिक गतिविधियों का विस्तार एवं आसपास के क्षेत्रों से कस्बों में प्रवासन रहा। वर्ष 2011 में उनियारा की जनसंख्या लगभग 13,500 होने का अनुमान है। अतः वर्ष 2001–2011 के दशक में जनसंख्या वृद्धि दर 24.69 होने का अनुमान है। उनियारा की जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति को तालिका संख्या-1 में दर्शाया गया है।

तालिका संख्या-1
जनसंख्या वृद्धि दर प्रवृत्ति उनियारा 1931–2011

वर्ष	जनसंख्या	वृद्धि अन्तर	वृद्धि दर प्रतिशत
1931	4311	.	.
1941	4785	+ 474	+ 11.00
1951	4558	- 227	- 4.74
1961	5760	+ 1202	+ 26.37
1971	6029	+ 269	+ 4.67
1981	7197	+ 1168	+ 19.37
1991	9233	+ 2036	+ 28.29
2001	10827	+ 1594	+ 17.26
'2011	13500	+ 2673	+ 24.69

स्रोत: जनगणना भारत सरकार एवं आंकलन।

2.5 व्यवसायिक संरचना:

वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार उनियारा में लगभग 3,585 व्यक्ति कार्यशील थे। वर्ष 2001 में उनियारा की जनसंख्या का सहभागिता अनुपात 33.11 था। इसके अतिरिक्त वर्ष 2001 में 20.28 प्रतिशत व्यक्ति कृषि, खनन एवं सहायक गतिविधियों में कार्यरत रहे तथा 16.12 प्रतिशत घरेलू उद्योगों में कार्यरत थे एवं शेष 63.60 प्रतिशत अन्य गतिविधियों में कार्यशील रहे।

वर्ष 2011 में लगभग 4320 व्यक्तियों के कार्यरत रहने का अनुमान किया गया है तथा इनका सहभागिता अनुपात 32.00 प्रतिशत होने का अनुमान है। वर्ष 2001 की व्यवसायिक गतिविधियों एवं वर्ष 2011 की अनुमानित व्यवसायिक गतिविधियों को तालिका संख्या-2 में दर्शाया गया है।

तालिका संख्या-2
व्यवसायिक संरचना-उनियारा-वर्ष 2001-2011

क्रम सं०	व्यवसाय	2001		2011(अनुमानित)	
		कामगार	प्रतिशत	कामगार	प्रतिशत
1.	कृषि, खनन एवं सहायक गतिविधियाँ	727	20.28	864	20.00
2.	उद्योग (घरेलू उद्योग)	578	16.12	691	15.99
3.	निर्माण	2280	63.60	2765	64.01
4.	व्यापार एवं वाणिज्य				
5.	परिवहन एवं संचार				
6.	अन्य सेवाएँ				
	योग	3585	100.00	4320	100.00
	सहभागिता अनुपात		33.11		32.00

स्रोत: जनगणना भारत सरकार एवं अनुमान।

2.6 विद्यमान भू-उपयोग:

वर्ष 2001 में कस्बों की आबादी 10,827 थी। वर्ष 2011 में उनियारा कस्बों की जनसंख्या लगभग 13,500 होने का अनुमान किया गया है। उनियारा नगर पालिका सीमा का क्षेत्रफल लगभग 4 वर्ग किलोमीटर अर्थात् 988 एकड़ है। वर्ष 2011 में कस्बों का कुल नगरीयकृत क्षेत्र लगभग 314 एकड़ है, जिसमें से 275 एकड़ विकसित क्षेत्र एवं शेष भूमि जलाशय व अन्य रिक्त भूमि के अन्तर्गत आती है।

उनियारा कस्बा अव्यवस्थित एवं संकड़ी गलियों के साथ बसा हुआ है, जहाँ खुले स्थलों का अभाव है। सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक तथा आमोद-प्रमोद की सुविधाओं का विकास एवं विस्तार नहीं होने के फलस्वरूप ये सुविधायें पर्याप्त नहीं हैं।

विद्यमान भू-उपयोग की गणना के आधार पर कुल विकसित क्षेत्र का 34.91 प्रतिशत आवासीय, 9.46 प्रतिशत वाणिज्यिक, 0.36 प्रतिशत औद्योगिक, 1.09 प्रतिशत सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी कार्यालयों, 0.72 प्रतिशत आमोद-प्रमोद, 33.09 प्रतिशत सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक तथा 20.37 प्रतिशत क्षेत्र परिसंचरण के अन्तर्गत आता है। तालिका संख्या-3 में उनियारा में विद्यमान भू-उपयोग की जानकारी को दर्शाया गया है :-

तालिका संख्या-3
विद्यमान भू-उपयोग-उनियारा-2011

क्रम सं.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल (एकड़ में)	विकसित क्षेत्र का प्रतिशत	नगरीयकृत क्षेत्र का प्रतिशत
1.	आवासीय	96	34.91	30.58
2.	वाणिज्यिक	26	9.46	8.28
3.	औद्योगिक	1	0.36	0.32
4.	सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी	3	1.09	0.95
5.	आमोद-प्रमोद	2	0.72	0.64
6.	सार्वजनिक व अर्द्ध सार्वजनिक	91	33.09	28.98
7.	परिसंचरण	56	20.37	17.83
	विकसित क्षेत्र	275	100.00	87.58
8.	रिक्त भूमि	6	-	1.91
9.	जलाशय	33	-	10.51
	कुल नगरीयकृत क्षेत्र	314	-	100.00

स्रोत: सर्वेक्षण एवं आंकलन।

2.6 (1) आवासीय:

2.6 (1) (अ) आवासन:

उनियारा कस्बे के विद्यमान भू-उपयोग 2011 के सर्वेक्षण के अनुसार आवासीय उपयोग के अन्तर्गत कुल क्षेत्रफल 96 एकड़ है, जो विकसित क्षेत्र का 34.91 प्रतिशत है। वर्ष 2011 की जनसंख्या के अनुसार कस्बे का औसत घनत्व लगभग 49 व्यक्ति प्रति एकड़ एवं औसत आवासीय घनत्व लगभग 141 व्यक्ति प्रति एकड़ है।

उनियारा नगर पालिका का क्षेत्र 15 वार्डों में विभक्त है। कस्बे में अधिक आवासीय घनत्व वाले वार्ड 2, 3, 4, 5, 6, 7 व 8 है। जिनका घनत्व लगभग 150 व्यक्ति प्रति एकड़ से अधिक है। कस्बे में वार्ड संख्या 1, 10, 11, 12, 13, 14 व 15 का घनत्व अपेक्षाकृत कम

है। कस्बों की अधिकांश आबादी भीतर एवं राष्ट्रीय राजमार्ग 116 (टोंक-सवाईमाधोपुर) सड़क के दक्षिण में किले की चार दीवारी के आस-पास बसी हुयी है। नई बसावट सड़क के दोनों तरफ हो रही है। कस्बों का प्रमुख आवासीय क्षेत्र छत्रियों का मौहल्ला, कामोलीयों का मौहल्ला, गुर्जर बस्ती, बैरवा बस्ती, माली मौहल्ला, छौपडियाँ, बन्दा की बाडी, गोरा मौहल्ला, महाजन बस्ती, पारीक मौहल्ला, पण्डा मौहल्ला, राम कॉलोनी है, जिनमें आवासीय घनत्व अधिक है। कस्बों में कृषि भूमि पर अनियोजित आवासीय विकास हो रहा है।

2.6 (1) (ब) कच्ची बस्तियाँ:

उनियारा कस्बों में एक कच्ची बस्ती बसी हुई है। यह कच्ची बस्ती सरकारी भूमि एवं नगर पालिका भूमि पर स्थित है। कच्ची बस्ती में पक्की सड़क, नाली, सीवरेज एवं रोशनी की समुचित व्यवस्था नहीं है। नगर पालिका द्वारा कच्ची बस्ती में मूलभूत सुविधाएँ उपलब्ध करवाने हेतु विकास कार्य किये जा रहे हैं।

2.6 (2) वाणिज्यिक:

उनियारा कस्बों के कुल विकसित क्षेत्र का लगभग 26 एकड़ अर्थात् 9.46 प्रतिशत भूमि पर वाणिज्यिक गतिविधियाँ संचालित हैं। कस्बों का मुख्य बाजार सदर बाजार है। बाजार में मुख्यतया किराना, मोटर पार्ट्स, कृषि आधारित उपकरण, स्टेशनरी, मेडीकल, जनरल स्टोर्स, कपड़ा, सर्राफा आदि प्रमुख दुकानें हैं नगर में सवाईमाधोपुर सड़क के उत्तर दिशा में कृषि उपज मण्डी स्थित है। इसके अतिरिक्त टोंक सड़क पर बस स्टैण्ड के पास मोटर पार्ट्स, रेस्टोरेन्ट, किराना, कृषि उपकरण रिपेयर दुकानों आदि पर वाणिज्यिक गतिविधियाँ संचालित हैं।

उनियारा में "डी" श्रेणी की कृषि उपज मण्डी है। जिसका क्षेत्रफल 4.22 हेक्टेयर है। उनियारा कस्बों में कृषि उपज मण्डी की मुख्य आवक बाजरा, गेहूँ, चना, उडद व सरसों आदि है।

2.6 (3) औद्योगिक:

उनियारा कस्बे में औद्योगिक दृष्टि से विकास नहीं हुआ है। नगर में रीको द्वारा कोई औद्योगिक क्षेत्र विकसित नहीं किया गया है। कस्बे में बीड़ी बनाना मुख्य घरेलू उद्योग है। अधिकांश लोगों की आजीविका इसी पर निर्भर रही है। इसके अतिरिक्त यहाँ पर कल्पतरु पावर ट्रांसमिशन लिमिटेड एवं 5 तेल मिलें हैं। कस्बे में अन्य कोई बड़ा उद्योग विकसित नहीं हो पाया। इसके अलावा यहाँ पर घरेलू उद्योग के अन्तर्गत रंगाई-छपाई, बर्तन, जूता, बढई गिरी, आटा चक्की, वर्कशॉप, इत्यादि कुटीर उद्योग हैं जो कस्बे के मध्य एवं आस-पास के क्षेत्र में चल रहे हैं। इस प्रकार उक्त गतिविधि में वर्ष 2001 में कुल श्रमिकों का 16.12 प्रतिशत विभिन्न उद्योगों में कार्यरत है। उपरोक्त सभी उद्योग घरेलू/कॉटेज उद्योग के रूप में हैं। कस्बे में कुटीर उद्योग आवासीय भवनों में ही संचालित हो रहे हैं, इनका अलग से औद्योगिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग नहीं दर्शाया गया है।

2.6 (4) सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी कार्यालय:

उनियारा कस्बा टोंक जिले का एक उपखण्ड मुख्यालय हैं। उनियारा कस्बे में दूरभाष केन्द्र, उप डाकघर केन्द्रीय कार्यालय स्थित हैं। इसके अतिरिक्त उनियारा में 9 राज्य सरकारी एवं 5 अर्द्धसरकारी कार्यालय स्थित हैं। जिनमें लगभग 353 कर्मचारी कार्यरत हैं। उनियारा में उपखण्ड अधिकारी, उप अधीक्षक पुलिस, सहायक न्यायिक मजिस्ट्रेट, भू-अभिलेख निरीक्षण, सहायक अभियन्ता (सार्वजनिक निर्माण विभाग), सहायक अभियन्ता (जन स्वास्थ्य अभियान्त्रिकी विभाग), सहायक कृषि अधिकारी, पुलिस थाना, पटवार घर आदि सरकारी कार्यालय संचालित हैं तथा सहायक अभियन्ता जयपुर डिस्कॉम, नगर पालिका, कृषि उपज मण्डी, क्रय-विक्रय संघ समिति आदि अर्द्ध-सरकारी कार्यालय स्थित हैं। अधिकांश कार्यालय सरकारी भवनों में मुख्यतया: टोंक-सवाई माधोपुर सड़क एवं पलाई सड़क पर विभिन्न स्थानों पर संचालित हैं।

2.6 (5) आमोद-प्रमोद:

वर्तमान में उनियारा में आमोद-प्रमोद के अन्तर्गत कुल 2 एकड़ भूमि है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 0.72 प्रतिशत है। यहाँ पर आमोद-प्रमोद सुविधाओं का पूर्णतया अभाव है। वर्तमान में बस स्टैण्ड के पास एक उद्यान है। उनियारा कस्बे में उद्यानों एवं खुले स्थानों के विकास की आवश्यकता है। कस्बे में कोई स्टेडियम नहीं है। कस्बे का प्रमुख मेला तेजा दशमी को भरता है। वर्तमान में मेला स्थल की सुविधा उपलब्ध नहीं है।

2.6 (6) सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक:

सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र के अन्तर्गत लगभग 91 एकड़ भूमि आती है। जो कुल विकसित क्षेत्र का 33.09 प्रतिशत है। सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र के अन्तर्गत शैक्षणिक, चिकित्सा एवं अन्य सामुदायिक सुविधाएँ सम्मिलित है। उनियारा में सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र की सुविधा उपलब्ध है, इसके अतिरिक्त यहाँ चिकित्सा सुविधाओं का अभाव है।

2.6 (6) (अ) शैक्षणिक सुविधाएँ :

उनियारा कस्बे में शिक्षा के क्षेत्र में पर्याप्त विकास हुआ है। उनियारा में वर्तमान में 10 प्राथमिक विद्यालय, 8 उच्च प्राथमिक विद्यालय, 3 माध्यमिक विद्यालय एवं एवं 6 उच्च माध्यमिक विद्यालय संचालित हैं, जिनमें से एक छात्रों एवं एक छात्राओं हेतु राजकीय उच्च माध्यमिक विद्यालय हैं। 4 उच्च माध्यमिक विद्यालय निजी क्षेत्र द्वारा संचालित हैं। उच्च माध्यमिक विद्यालय में पंजीकृत विद्यार्थियों की संख्या अधिक है, क्योंकि समीपस्थ ग्रामों के विद्यार्थी उनियारा में अध्ययन करने के लिए आते हैं।

उच्च शिक्षा के लिये वर्तमान में कस्बे में एक स्नातक स्तर तक राजकीय एवं निजी क्षेत्र में एक महाराणा प्रताप महाविद्यालय है। व्यवसायिक शिक्षा हेतु एक निजी क्षेत्र में औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान है एवं एक शिक्षक प्रशिक्षण महाविद्यालय संचालित है।

2.6 (6) (ब) चिकित्सा सुविधाएँ :

उनियारा में 20 शैय्याओं का राजकीय सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र पुराने कस्बे में सदर बाजार में स्थित है, इसके अतिरिक्त एक राजकीय आयुर्वेदिक चिकित्सालय सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र के परिसर में संचालित है। एक पशु चिकित्सालय सवाई माधोपुर सड़क पर संचालित है।

2.6 (6) (स) सामाजिक-सांस्कृतिक, धार्मिक एवं ऐतिहासिक स्थल :

उनियारा में जगत शरोमणी, चारभुजानाथ, वैकटेश्वर मन्दिर, रघुनाथ जी मन्दिर, भूतेश्वर मन्दिर एवं छप्पन जी महाराज आदि मन्दिर प्रमुख हैं। उनियारा कस्बा गढ़ के अन्दर बसा हुआ है। यहाँ पर जैन मन्दिर तथा अनेक छोटे-बड़े मन्दिर हैं।

यहाँ पर जामा-मस्जिद, मदिना मस्जिद एवं बागर मस्जिद है। इसके अतिरिक्त यहाँ एक ईदगाह भी स्थित है। उनियारा में तेजाजी का मेला भादों सुदी दशमी को भरता है।

2.6 (6) (द) अन्य सामुदायिक सुविधाएं :

वर्तमान में उनियारा में उपयुक्त सामुदायिक सुविधाओं का अभाव है। डाक व तार कार्यालय, बी.एस.एन.एल., धर्मशाला व विभिन्न संस्थाओं द्वारा विकसित सामुदायिक भवन/नौहरे/समाज के स्थल हैं। जहाँ पर मूलभूत सुविधाओं का अभाव है। यहाँ पर अग्रवाल धर्मशाला एवं जैन धर्मशाला हैं। वर्तमान में नगरपालिका क्षेत्र में पुस्तकालय व वाचनालय की सुविधा उपलब्ध नहीं है।

2.6 (6) (य) जनोपयोगी सुविधाएं:

2.6 (6) (य) (i) जल आपूर्ति:

उनियारा कस्बे की जल आपूर्ति गलवा बांध एवं कस्बे के विभिन्न स्थानों से 7 नल कूपों द्वारा की जाती है। कस्बे में बने दो उच्च जलाशयों से प्रतिदिन लगभग 9 लाख लीटर जलापूर्ति होती है। कस्बे में प्रति व्यक्ति प्रतिदिन जल आपूर्ति 66 लीटर है। वर्तमान में कस्बे की पेयजल वितरण व्यवस्था का कार्य जन स्वास्थ्य अभियान्त्रिकी विभाग द्वारा

किया जा रहा है। वर्ष 2011 के उनियारा के जलापूर्ति इकाइयों की तालिका संख्या 4 में दर्शाया गया है :-

तालिका संख्या-4
जलापूर्ति उनियारा - 2011

क्रम संख्या	उपयोगों के प्रकार	कनेक्शनों की संख्या
1.	आवासीय	1547
2.	व्यावसायिक	20
3.	राजकीय	38
4.	सार्वजनिक / अन्य	20
	कुल	1625

स्रोत : जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग, उनियारा।

2.6 (6) (य) (ii) जल मल निकास एवं ठोस कचरा प्रबंधन:

उनियारा में जल मल निकास की कोई उचित व्यवस्था नहीं है। छोटी नालियों से मुख्य नाले में मिलकर कस्बों के बहार गन्दे पानी का निकास होता है। नालों में सड़कों व गलियों का पानी तथा वर्षा के मौसम में बरसाती पानी भी एकत्रित होकर बहता है। ठोस कचरा प्रबंधन नगर पालिका द्वारा किया जाता है। वर्तमान में ठोस कचरे के निस्तारण हेतु कस्बों से राज्य सरकार द्वारा आवंटित भूमि पर ठोस कचरे का निस्तारण किया जा रहा है। सम्पूर्ण कस्बों में सीवरेज की सुविधा उपलब्ध नहीं है। अनेक भवनों में शौचालय के लिए सेप्टिक टैंक का निर्माण किया गया है जबकि कच्ची बस्तियों के निवासियों द्वारा शौच हेतु खुले स्थलों का उपयोग किया जाता है जिससे वातावरण दूषित होता है। वर्षा के समय जल निकासी की पर्याप्त व्यवस्था नहीं होने के कारण जल सड़कों पर बहता है। प्रदूषित जल से कस्बों का वातावरण दूषित होता है। इससे मौसमी बीमारियों की सम्भावना बनी रहती है। नगर पालिका द्वारा अन्य विभागों के सहयोग से जल निकासी के योजनाबद्ध तरीके से उचित प्रबंध किये जाने की आवश्यक है।

2.6 (6) (य) (iii) विद्युत आपूर्ति:

उनियारा में विद्युत व्यवस्था जयपुर विद्युत वितरण निगम द्वारा ग्रिड स्टेशन से की जाती है। वर्तमान में विद्युत आपूर्ति 33 के.वी. ग्रिड स्टेशन के माध्यम से की जा रही है। उनियारा में वर्ष 2011 के विद्युत इकाइयों को तालिका संख्या-5 में दर्शाया गया है।

तालिका संख्या-5
विद्युत आपूर्ति उनियारा – 2011

क्रम संख्या	उपयोगों के प्रकार	विद्युत कनेक्शनों की संख्या
1.	आवासीय	1312
2.	वाणिज्यिक	203
3.	राजकीय	38
4.	सड़क विद्युतीकरण (पौण्ट)	285
5.	अन्य	81
	योग	1919

स्रोत : जयपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड, उनियारा।

2.6 (6) (य) (iv) श्मशान एवं कब्रिस्तान:

वर्तमान में उनियारा कस्बे में 5 श्मशान पुराने कस्बे के भीतर विभिन्न स्थानों पर एवं 2 कब्रिस्तान टोंक जाने वाली सड़क पर पुलिस थाने के पीछे तथा इन्द्रगढ़ सड़क पर स्थित हैं, जिनमें मुख्यतया बैठने के स्थान एवं पीने के पानी की समुचित व्यवस्था उपलब्ध नहीं है।

2.6 (7) परिसंचरण:

उनियारा सड़क मार्ग द्वारा आस-पास के महत्वपूर्ण शहरों से जुड़ा हुआ है। उनियारा में परिसंचरण भू-उपयोग के अन्तर्गत 56 एकड़ भूमि है जो कि विकसित क्षेत्र का 20.37 प्रतिशत है। उनियारा आस-पास के ग्रामीण क्षेत्रों के लिए यातायात का केन्द्र है। कस्बा रेलमार्ग से नहीं जुड़ा हुआ है।

2.6 (7) (अ) सड़क यातायात :

उनियारा राष्ट्रीय राजमार्ग 116 (टोंक—सवाई माधोपुर) सड़क, राज्य राजमार्ग 29 (इन्द्रगढ़ सड़क), चौथ का बरवाड़ा व राज्य के अन्य शहरों से सड़क मार्ग द्वारा जुड़ा हुआ है। कस्बों के मध्य से राष्ट्रीय राजमार्ग 116 गुजरता है जिससे भारी यातायात एवं स्थानीय यातायात का अत्यधिक दबाव रहता है। कस्बों में यातायात सम्बन्धी कई समस्याएँ उत्पन्न हो रही हैं। टोंक—सवाई माधोपुर सड़क पर बस स्टैण्ड के आसपास क्षेत्र में यातायात का अत्यधिक दबाव रहता है। कस्बों का विस्तार टोंक सड़क, सवाई माधोपुर सड़क, पलाई सड़क एवं इन्द्रगढ़ सड़क के दोनों ओर के क्षेत्र में हो रहा है जिससे इन सड़कों पर यातायात का दबाव बढ़ रहा है। पुराने कस्बों में गलियाँ बहुत संकरी, टेढ़ी, मेढ़ी व ऊँची—नीची है जिसके कारण यातायात अवरुद्ध रहता है। कस्बों में यातायात व्यवस्था की स्थिति अच्छी नहीं है। प्रमुख बाजार पुराने कस्बों के अन्दर है, जिससे कस्बों में यातायात का भारी दबाव रहता है। उनियारा कस्बों में कोई रेलवे लाइन नहीं है। उनियारा कस्बों का नजदीकी रेलवे स्टेशन चौथ का बरवाड़ा 35 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है।

2.6 (7) (ब) बस स्टैण्ड एवं ट्रक टर्मिनल:

उनियारा में बस स्टैण्ड टोंक सड़क पर स्थित है। उक्त बस स्टैण्ड पर राजस्थान राज्य पथ परिवहन निगम की बसें एवं निजी कम्पनियों की बसों का ठहराव होता है एवं अत्यधिक भीड़ रहती है। ये स्थल कस्बों के मध्य में स्थित होने के कारण बसों के आवागमन में अत्यधिक असुविधा रहती है। बस स्टैण्ड का क्षेत्रफल कम है तथा इसमें पर्याप्त पार्किंग एवं सुविधाओं का अभाव है। उनियारा में ट्रकों के संचालन हेतु कोई व्यवस्थित स्थान एवं ट्रक टर्मिनल नहीं है। ऑटोमोबाइल एवं रिपेयर की दुकानें मुख्यतः टोंक सड़क पर संचालित है।

3 नियोजन की संकल्पना

उनियारा टोंक जिले का महत्वपूर्ण कस्बा है। उनियारा के भविष्य में होने वाले विकास के लिए मास्टर प्लान के प्रस्ताव कस्बों की वर्तमान स्थिति तथा इसके भावी संभावित विकास की प्रवृत्ति को ध्यान में रख कर तैयार किये गये हैं।

उनियारा में गत दशकों में समन्वित विकास कार्यक्रमों के अभाव में अनियोजित विकास, दोषपूर्ण परिसंचरण तंत्र, जलमल निकासी की उचित व्यवस्था नहीं होने से कस्बों में रहने एवं कार्य करने के वातावरण को प्रभावित किया है। योजना का उद्देश्य आवासीय क्षेत्रों एवं कार्यस्थलों में उचित समन्वय स्थापित करना है। मनोरंजन एवं अन्य सामुदायिक सुविधाओं का पर्याप्त प्रावधान कर कस्बों की समस्याओं को कम करना तथा एक स्वस्थ आवासीय वातावरण तैयार करना है। उनियारा मास्टर प्लान में उनियारा के निवासियों की सामाजिक एवं आर्थिक आवश्यकताओं की पूर्ति करने का प्रयास किया गया है। यह सुनिश्चित करने का प्रयास किया गया है कि भविष्य में कस्बों का विकास नियोजित एवं व्यवस्थित हो सके। साथ ही यह भी उद्देश्य रखा गया है कि योजना काल में कस्बों में नियोजित रूप से सामुदायिक सुविधाओं, सेवाओं, व्यापार एवं वाणिज्यिक उद्योग एवं रोजगार सम्बन्धित आवश्यकताओं की पूर्ति हो सके। उनियारा का विकास आवास एवं कार्य करने के लिए एक अच्छे कस्बों के रूप में हो सके। मास्टर प्लान में कस्बों के भावी विकास के प्रावधानों को प्रस्तावित भू-उपयोग मानचित्र में दर्शा दिया गया है।

3.1 नियोजन की नीतियां:

योजना की मुख्य भूमिका यह होनी चाहिए कि वह यह सुनिश्चित कर सके कि भविष्य में विकास न केवल सही दिशाओं एवं स्थलों पर हो, परन्तु यह एक सफल समुदाय की संरचना कर सके तथा साथ-साथ रहने, जीवनयापन करने एवं आवागमन हेतु सुविधा प्रदान कर सके। यह वर्तमान एवं भविष्य में समुदायों के आपसी प्रयत्नों पर निर्भर करता है। योजना की प्रक्रिया इन प्रयत्नों में योगदान कर सकती है, जैसे कि समुचित स्तर की जन एवं सामुदायिक सुविधाएं, स्थल को सुनियोजित करना, एक योजना क्षेत्र में वे सभी मूलभूत सुविधाएं प्रदान करना जिससे कि उनकी एक अलग पहचान बन सके तथा यह

सुनिश्चित हो कि उक्त सुविधाओं का भीतरी एवं बाहरी क्षेत्र से भलीभांति जुड़ाव हो सके एवं वर्तमान समुदायों के साथ भी तालमेल बना रहे।

उपरोक्त वैचारिक पृष्ठ भूमि के दृष्टिगत उनियारा कस्बें का मास्टर प्लान तैयार किया जाना निश्चित किया गया। मास्टर प्लान बनाने से पूर्व उनियारा की भौगोलिक, सामाजिक एवं आर्थिक परिस्थितियों का अध्ययन कर उनसे जनित अवसरों एवं उनके द्वारा रेखांकित सीमाओं को समझा गया। इस प्रक्रिया के निष्कर्षों एवं आने वाले 20 वर्षों की आवश्यकताओं के परिप्रेक्ष्य में उनियारा की भू-उपयोग योजना तैयार करने के लिए उनियारा के निवासियों के सहयोग से नियोजन के सिद्धान्त तय किये गये हैं।

उनियारा एक कृषि प्रधान कस्बा है, जहां की अधिकांश जनसंख्या कृषि आधारित व्यवसाय पर निर्भर है। उनियारा की व्यवसायिक, आर्थिक, धार्मिक एवं भौगोलिक स्थिति के कारण इस कस्बें की भावी विकास की कल्पना धार्मिक, पर्यटन स्थल एवं कृषि समृद्ध क्षेत्र के परिप्रेक्ष्य में की गई है। इसलिए मास्टर प्लान में प्रेरित नगरीय विकास की सम्भावनाओं को देखते हुए भविष्य में उनियारा का व्यवसायिक, औद्योगिक एवं कृषि गतिविधियों के केन्द्र के रूप में विकसित होना निश्चित है।

3.2 नियोजन के सिद्धान्त:

मास्टर प्लान बनाने के लिये वर्तमान विशेषताओं एवं उक्त नीतियों के अध्ययन पर आधारित नियोजन के सिद्धान्त बनाये गये हैं :-

1. उनियारा के पुराने क्षेत्रों में जनसंख्या का घनत्व अधिक है। आवासीय घनत्व में विषमताओं को कम किया जाना चाहिए। नये आवासीय क्षेत्र एवं कार्य केन्द्र उचित मूलभूत सुविधाओं के साथ विकसित किये जाने चाहिए, ताकि पुराने क्षेत्र में रहने वाले व्यक्ति बाहरी क्षेत्र में बसने के लिए आकृष्ट हों।
2. नये क्षेत्रों को इस प्रकार विकसित किया जाना चाहिए कि नये क्षेत्रों एवं पुराने कस्बें में उचित सामाजिक एवं भौतिक सामांजस्य बना रहे।
3. सामुदायिक सुविधाओं, सार्वजनिक सेवाओं एवं आमोद-प्रमोद की सुविधाओं का विकास कस्बें में उचित रूप से वितरण करते हुए किया जाना चाहिए।

4. नये आमोद-प्रमोद के स्थानों को विकसित करते समय यथासम्भव सांस्कृतिक एवं प्राकृतिक सौन्दर्य के स्थलों का चयन किया जाना चाहिए।
5. सरकारी और अर्द्ध- सरकारी कार्यालय संगठित परिसरों में इस प्रकार स्थापित किये जाने चाहिए कि उन्हें आवास हेतु समीप ही भूमि उपलब्ध हो और वे मुख्य मार्गों पर स्थित हों।
6. वाणिज्यिक गतिविधियां इस प्रकार वितरित की जानी चाहिए कि कस्बों के पुराने वाणिज्यिक केन्द्र हेतु प्रतिदिन आवागमन की आवश्यकता न पड़े। नये वाणिज्यिक केन्द्र नये आवासीय क्षेत्रों की आवश्यकताओं हेतु सही स्थितियों में विकसित किये जाने चाहिए। इससे कस्बों के पुराने वाणिज्यिक केन्द्रों में भीड़ कम होगी।
7. औद्योगिक क्षेत्र जो कि मुख्य कार्य क्षेत्र होते हैं। इनकी स्थापना इस प्रकार की जानी चाहिए, ताकि वे आस पास की आबादी, जल स्रोतों व पर्यावरण को दूषित न करें।
8. नगर के विभिन्न पथों एवं मार्गों के समुचित उपयोग करने हेतु यातायात संरचना में बहुस्तरीय व्यवस्था का विकास किया जाना चाहिए। क्षेत्रीय यातायात को स्थानीय नगरीय यातायात से मिश्रित नहीं होने दिया जाना चाहिए।
9. प्राकृतिक नदी, तालाबों एवं पर्यटन आकर्षण के ऐतिहासिक, सांस्कृतिक एवं धार्मिक स्थलों का संरक्षण एवं विकास किया जाना चाहिए।
10. सम्पूर्ण नगरीय क्षेत्र को विभिन्न योजना क्षेत्रों में बांटा जाना चाहिए और प्रत्येक योजना क्षेत्र, आवासीय, वाणिज्यिक, कार्यक्षेत्रों, शैक्षणिक, चिकित्सा और अन्य सामुदायिक सुविधाओं की दृष्टि से आत्म निर्भर हों। इसी क्रम में प्रत्येक योजना क्षेत्र के लिए विस्तृत योजनाएं तैयार की जानी चाहिए।
11. मास्टर प्लान के अनुरूप पेयजल, जल-मल निकास, विद्युत एवं परिसंचरण इत्यादि ढाँचागत विकास हेतु विस्तृत योजनाएं तैयार की जानी चाहिए।
12. नगरीयकरण योग्य क्षेत्र के चारों ओर एक परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र होना चाहिए, जिससे अच्छे पर्यावरण की प्राप्ति के साथ, अव्यवस्थित विकास की प्रक्रिया भी नियंत्रित हो सके।

13. टोंक जिला आर्थिक, ऐतिहासिक एवं पुरातात्विक सम्पदाओं से भरपूर है। उनियारा कस्बे के मास्टर प्लान के अलावा क्षेत्रीय विकास की योजना भी तैयार की जानी चाहिए, ताकि उनियारा कस्बे का क्षेत्रीय केन्द्र के रूप में उचित विकास हो सके।
14. पुराने क्षेत्रों में जहाँ सड़के संकड़ी हैं एवं यातायात की समस्या है, वहाँ पर नई निर्माण/पुर्ननिर्माण की स्वीकृति देते समय पार्किंग का उचित प्रावधान रखा जाना चाहिए। इन क्षेत्रों में थोक व्यापार एवं वाणिज्यिक गतिविधियों को बाहरी क्षेत्रों में स्थानान्तरित करने हेतु प्रयास किये जाने चाहिए, ताकि पुराने क्षेत्र में यातायात की समस्या में कमी हो। साथ ही यहाँ यातायात प्रबन्धन के लिए भी कार्य किये जाने चाहिए।
15. संकड़ी नगरीय सड़कों पर भारी यातायात को कम करने एवं उसे अन्यत्र जोड़ने के लिए पर्याप्त स्थान संधारित करने होंगे। विशिष्ट प्रकार के थोक व्यापार, ट्रांसपोर्ट नगर तथा भण्डारण एवं गोदाम भारी यातायात को बढ़ाते हैं। उनके लिए घनी आबादी से दूर नये क्षेत्रों में पर्याप्त भूमि आरक्षित की जानी चाहिए।
16. अनौपचारिक व्यवसाय हेतु योजनाओं में उचित प्रावधान रखा जाना आवश्यक है ताकि सड़कों पर थड़ी के रूप में अतिक्रमण कर व्यवसाय करने पर रोक लगे एवं यातायात में सुधार हो।
17. योजनाओं में छोड़े गये उद्यानों के विकास एवं पौधारोपण हेतु गंभीर प्रयासों की आवश्यकता है। सड़कों के किनारे पौधारोपण को प्रोत्साहित किया जाना चाहिए। नालों के सहारे जो भूमि विकास योग्य नहीं है, उन पर भी सघन पौधारोपण किया जाना चाहिए।
18. उनियारा में औद्योगिक वातावरण हेतु सभी आधारभूत सुविधाओं यथा: रेल, सड़क, पानी, विद्युत व पर्याप्त उपयुक्त भूमि उपलब्ध है। इसलिए औद्योगिक इकाइयों की स्थापना हेतु प्रभावी कार्यवाही की जानी चाहिए।

भावी आकार

4.1 जनसांख्यिकी:

उनियारा कस्बे की जनसंख्या वर्ष 1981 से 2001 के पिछले 20 वर्षों के दौरान 7197 से बढ़कर 10827 हो गई है। उनियारा में वर्ष 1981-91 के दशक में सबसे अधिक जनसंख्या वृद्धि दर 28.29 प्रतिशत दर्ज की गई है। वर्ष 1991-2001 की वृद्धि दर 17.26 प्रतिशत रही है। आगामी वर्षों में उनियारा कस्बा प्रशासनिक एवं वाणिज्यिक विकास का मुख्य केन्द्र होने की सम्भावना है अतः विकास की प्रवृत्ति एवं भावी विकास की संभावना के आधार पर उनियारा कस्बे की क्षितिज वर्ष 2031 तक जनसंख्या 21000 हो जाने का आंकलन किया गया है। जनसंख्या वृद्धि का आंकलन करते समय प्राकृतिक वृद्धि, प्रवास, सरकार की विकास योजनाओं व कृषि विपणन आदि से कस्बे की अर्थव्यवस्था पर भावी प्रभावों की सम्भावनाओं का पूर्ण ध्यान रखा गया है। तालिका संख्या 6 में उनियारा की वर्ष 1981 से 2031 तक की जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति एवं अनुमानों को दर्शाया गया है।

तालिका संख्या-6
जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति उनियारा वर्ष 1981-2031

वर्ष	जनसंख्या	अन्तर	वृद्धि दर प्रतिशत
1981	7197	1168	19.37
1991	9233	2036	28.29
2001	10827	1594	17.26
'2011	13500*	2673	24.69
'2021	16900*	3400	25.19
'2031	21000*	4100	24.26

स्रोत भारतीय जनगणना एवं अनुमान*

4.2 व्यवसायिक संरचना:

उनियारा कस्बों की प्रस्तावित संरचना विगत प्रवृत्तियों, प्रशासनिक एवं जनांकिकी विशेषताओं व सीमित आर्थिक एवं औद्योगिक गतिविधियों के विकास की सम्भावनाओं के आधार पर प्रस्तावित की गई है। वर्ष 2001 में उनियारा में कार्यशील जनसंख्या का सहभागिता अनुपात 33.11 प्रतिशत था। यह अनुमानित किया गया है कि वर्ष 2031 तक उनियारा में कार्यशील व्यक्तियों का सहभागिता अनुपात लगभग 32 प्रतिशत होगा एवं कुल काम करने वालों की अनुमानित संख्या 6720 होगी। क्षितिज वर्ष 2031 की अनुमानित व्यवसायिक संरचना में यह अनुमान लगाया गया है कि कस्बों में वाणिज्यिक एवं औद्योगिक गतिविधियों की तीव्र गति से वृद्धि होगी जिससे कस्बों में कुल कार्यशील व्यक्तियों का 18 प्रतिशत उद्योगों में अनुमानित किया गया है। यह भी अनुमान लगाया गया है कि कस्बों के विकास के साथ निर्माण, व्यापार एवं वाणिज्यिक गतिविधियों में वृद्धि होगी अतः निर्माण में कार्यशील व्यक्तियों का अनुपात 7 प्रतिशत एवं व्यापार एवं वाणिज्यिक गतिविधियों में कार्यशील व्यक्तियों का अनुपात 22 प्रतिशत अनुमानित किया गया है। वर्ष 2031 की अनुमानित व्यवसायिक संरचना को तालिका संख्या 7 में दर्शाया गया है।

तालिका संख्या-7

अनुमानित व्यवसायिक संरचना –उनियारा– 2031

क्रम सं०	व्यवसाय	कामगारों की संख्या	कामगारों का प्रतिशत
1.	कृषि, खनन एवं सहायक गतिविधियां	1344	20
2.	उद्योग	1210	22
3.	निर्माण	470	18
4.	व्यापार एवं वाणिज्य	1478	7
5.	परिवहन	403	6
6.	अन्य सेवाएं	1815	27
	योग	6720	100

स्रोत अनुमान

4.3 नगरीय क्षेत्र:

राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा (3) की उपधारा (1) के अन्तर्गत नगरीय क्षेत्र की नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना क्रमांक प. 10(5) नविवि/03/11 जयपुर दिनांक 15 फरवरी 2011 द्वारा उनियारा जिला टोंक का मास्टर प्लान बनाने हेतु उनियारा सहित 5 राजस्व ग्रामों को सम्मिलित करते हुए अधिसूचित किया गया है जिनका कुल क्षेत्रफल लगभग 12840 एकड़ है। नगरीय क्षेत्र में उनियारा, डाबला, उनियारी, पागरी एवं दोबड़िया ग्राम सम्मिलित किये गये हैं जिसकी सूची परिशिष्ट-3 पर अंकित है।

4.4 नगरीयकरण योग्य क्षेत्र:

उनियारा की जनसंख्या वर्ष 2001 में 10827 से बढ़कर मास्टर प्लान के क्षितिज वर्ष 2031 तक 21000 हो जाने का अनुमान किया गया है। वर्ष 2011 में उनियारा की जनसंख्या लगभग 13500 अनुमानित की गई है। इस प्रकार योजना अवधि (2011 से 2031) के दौरान कस्बों की कुल जनसंख्या वृद्धि लगभग 7500 होने का अनुमान है। कस्बों में इस बड़ी हुई आबादी के लिए आवास, कार्यक्षेत्र, मनोरंजन व अन्य कार्यों हेतु अतिरिक्त भूमि का प्रावधान किया जाना है। विकास के वांछित मापदण्डों को ध्यान में रखकर कस्बों की कुल अनुमानित 21000 की आबादी के लिये विभिन्न गतिविधियों की आवश्यकता हेतु नगरीयकरण योग्य क्षेत्र के रूप में लगभग 1122 एकड़ भूमि प्रस्तावित की गई है। वर्तमान भौतिक विशेषता व विकास प्रवृत्तियां बताती है कि नगरीय विस्तार अधिकतर राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर दिशा में टोंक सड़क पर, सवाईमाधोपुर सड़क पर पम्प हाउस तक एवं राष्ट्रीय राजमार्ग के दक्षिण दिशा में टोंक सड़क पर पेट्रोल पम्प से पलाई मार्ग पर स्थित पेट्रोल पम्प तक एवं इन्द्रगढ़ मार्ग से सवाईमाधोपुर सड़क पर स्थित पम्प हाउस तक होने की सम्भावना है। दक्षिण में छप्पन जी का तालाब व गलवा नदी होने के कारण इस दिशा में विकास की सम्भावना नहीं है। योजना में केवल ऐसी कृषि भूमि का उपयोग किया गया है, जो कस्बों के निकट होने के कारण उन पर नगरीय विकास का दबाव अधिक है।

4.5 योजना क्षेत्र:

विद्यमान विशेषताओं, आर्थिक गतिविधियों के लिये भूमि उपयोगों, प्राकृतिक अवरोधों एवं विभिन्न गतिविधियों के पारस्परिक संबंधों को दृष्टिगत रखकर उनियारा के नगरीय क्षेत्र को 3 योजना क्षेत्रों में विभक्त किया गया है, जिनमें से 2 नगरीय विकास के एवं एक परिधि नियंत्रण पट्टी के रूप में है। प्रथम 2 योजना क्षेत्रों में से प्रत्येक योजना क्षेत्र आवास, वाणिज्यिक, आमोद-प्रमोद एवं अन्य सुविधाओं में आत्म-निर्भर होगा। विस्तृत योजना के लिए योजना क्षेत्र को सेक्टर प्लान के माध्यम से विभाजित कर चरणबद्ध तरीके से विकसित किया जाएगा। योजना क्षेत्र एवं उनका क्षेत्रफल निम्न तालिका संख्या 8 में दर्शाया गया है:

तालिका संख्या-8
योजना क्षेत्र-उनियारा- 2031

क्रम सं०	योजना क्षेत्र का नाम	क्षेत्रफल (एकड़ में)	जनसंख्या
अ.	दक्षिणी योजना क्षेत्र	514	9600
ब.	उत्तरी योजना क्षेत्र	608	11400
	नगरीयकरण योग्य कुल क्षेत्र	1122	21000
स.	हाईवे डवलपमेन्ट योजना कंट्रोल क्षेत्र	395	
द.	परिधि नियंत्रण पट्टी	11323	.
	अधिसूचित नगरीय क्षेत्र	12840	21000

प्रत्येक योजना क्षेत्र की सीमा को नगरीय क्षेत्र मानचित्र पर अलग से दर्शाया गया है, जिसमें राजस्व ग्रामों की सीमाएं, विद्यमान नगरीयकृत क्षेत्र एवं वर्ष 2031 के लिए प्रस्तावित नगरीयकरण योग्य क्षेत्र की सीमाएं भी दर्शित हैं। प्रथम दो योजना क्षेत्र, कुल नगरीयकरण योग्य क्षेत्र दर्शाते हैं, जबकि अन्तिम योजना क्षेत्र परिधि नियंत्रण पट्टी को इंगित करता है।

(अ) दक्षिणी योजना क्षेत्र:

इस योजना क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल लगभग 514 एकड़ है। इस क्षेत्र में उनियारा बांध मुख्यकस्बे के पूर्व में स्थित टोंक सड़क पर पेट्रोल पम्प से दक्षिण में पलाई सड़क पर

स्थित पेट्रोल पम्प से उनियारा कस्बे की पुरानी आबादी को सम्मिलित करते हुये प्रस्तावित प्रमुख सड़क सवाईमाधोपुर सड़क के दक्षिण के क्षेत्र को सम्मिलित किया गया है। इस क्षेत्र में पुलिस स्टेशन, आवासीय, बालिका उच्च माध्यमिक विद्यालय, जी.एस.एस. जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग व बी.एस.एन.एल. कार्यालय, वाणिज्यिक गतिविधियाँ, चिकित्सालय, धार्मिक स्थल इत्यादि प्रमुख संस्थान स्थित है। यह क्षेत्र आवासीय, व्यवसायिक, चिकित्सा एवं शैक्षणिक सुविधाओं इत्यादि में निर्भर है। इस क्षेत्र में नये स्थल भी प्रस्तावित किये गये हैं, जिनमें आवासीय, व्यवसायिक, शैक्षणिक सुविधाएँ, अन्य सामुदायिक सुविधाएँ इत्यादि का प्रावधान किया गया है।

(ब) उत्तरी योजना क्षेत्र:

इस योजना क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल लगभग 608 एकड़ है। इस क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर में टोंक सड़क से प्रस्तावित बाह्य मार्ग से पूर्व में सवाईमाधोपुर सड़क पर प्रस्तावित बाह्य मार्ग तक का क्षेत्र सम्मिलित है। इस क्षेत्र में आवासीय, सरकारी कार्यालय, कॉलेज, कृषि उपज मण्डी, व्यवसायिक गतिविधियाँ, बस स्टैण्ड स्थित हैं। वर्तमान में अधिकांशतः भूमि कृषि भूमि के रूप में है। इस क्षेत्र में आवासीय, सामुदायिक केन्द्र, औद्योगिक क्षेत्र, थोक व्यापार, प्रस्तावित शैक्षणिक संस्थान, चिकित्सालय, जनोपयोगी सुविधाएँ, कार्यालय, बस स्टैण्ड इत्यादि का प्रावधान किया गया है।

(स) हाईवे डवलपमेन्ट योजना कंट्रोल क्षेत्र

राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राज्य राजमार्गों के दोनों तरफ 30-30 मीटर चौड़ी वृक्षारोपण पट्टी के पश्चात् अधिसूचित नगरीय सीमा तक 500 मीटर की गहराई तक यह जोन प्रस्तावित किया गया है। इस योजना क्षेत्र का क्षेत्रफल 395 एकड़ है। यातायात के नियमों व मापदण्डों को ध्यान में रखते हुये इस योजना क्षेत्र हेतु अलग से मापदण्ड बनाकर इस क्षेत्र का विकास किया जावेगा ताकि राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राज्य राजमार्ग के सहारे नियंत्रित/नियोजित विकास सम्भव हो सके। आवश्यकता अनुरूप इस क्षेत्र की योजना भी प्रस्तावित की जा सकेगी।

(द) परिधि नियंत्रण पट्टी :

परिधि नियंत्रण पट्टी में वर्ष 2031 तक के लिये प्रस्तावित नगरीयकरण योग्य क्षेत्र एवं नगर अधिनियम के अंतर्गत अधिसूचित नगरीय सीमा के मध्य आने वाला संपूर्ण क्षेत्र सम्मिलित है। परिधि नियंत्रण पट्टी का उद्देश्य करबें की परिधि में व सड़कों के सहारे-सहारे होने वाले अनियोजित विकास को रोकना है। कृषि एवं सहायक गतिविधियां ही इस क्षेत्र में स्वीकृति योग्य होंगी। इस योजना क्षेत्र में ग्रामीण विकास विभाग द्वारा स्थापित राजमार्ग सेवा केन्द्र, पेट्रोल पम्प, ग्रामीण आबादी का विस्तार, गौशाला, दुग्धशाला, मौटैल, कुक्कट शालाएं, रिसोर्ट, फार्म हाउस, कृषि सेवा केन्द्र, एम्यूजमेंट पार्क, वाटर पार्क, ईट भट्टे, चूना भट्टे तथा कृषि आधारित लघु उद्योग भी निर्धारित मापदण्डों के अनुसार स्वीकृत किये जा सकेंगे।

मास्टर प्लान में दर्शाये गये परिधि नियंत्रण क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी से 500 मीटर की परिधि में राजस्व ग्रामों की आबादी विस्तार की सम्भावनाओं को देखते हुए आवासीय, सामुदायिक सुविधा, यथा चिकित्सा, शैक्षणिक एवं अन्य सामुदायिक सुविधाओं प्रयोजनार्थ रूपान्तरण की स्वीकृति एवं 90ए की कार्यवाही करने की स्वीकृति दी जा सकती है। इस सम्बन्ध में मास्टर प्लान में भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अपेक्षित नहीं है।

भू-उपयोग योजना

भू-उपयोग योजना विभिन्न योजनागत नीतियों और सिद्धान्तों का स्थानिक विस्तार के रूप में रूपान्तरण है। इसकी रचना कस्बों की वर्तमान विशेषताओं तथा विद्यमान एवं सम्भावित आर्थिक संरचना के आधार पर की गई है। नगरीय भूमि एक दुर्लभ संसाधन है। अतः इसका उपयोग जहाँ तक संभव हो, समस्त नागरिकों की आवश्यकताओं तथा विधि सम्मत आकांक्षाओं को संतुष्ट करने के लिए किया जाना चाहिए। उनियारा नगरीय क्षेत्र की भू उपयोग योजना इस उद्देश्य से तैयार की गई है, जिससे कि समस्त संबंधित नगरीय समस्याओं का सम्पूर्ण समाधान हो सके। सम्पूर्ण अधिसूचित नगरीय क्षेत्र संतुलित तथा समुचित विकास इसका प्रमुख लक्ष्य है। वर्तमान परिस्थितियों से संबंधित विभिन्न अध्ययनों के आधार पर नियोजन के मानदण्डों का निर्धारण किया गया है। क्षेत्र विशेष की उपयुक्तता को देखते हुए विभिन्न नगरीय उपयोग हेतु स्थल प्रस्तावित किये गये हैं। वर्ष 2031 तक की आवश्यकताओं हेतु 1122 एकड़ विकसित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जिसमें से 404 एकड़ भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ प्रस्तावित है, जो कि कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 36.54 प्रतिशत है। इसके अतिरिक्त 6.95 प्रतिशत व्यवसायिक, 2.32 प्रतिशत औद्योगिक, 0.80 प्रतिशत सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी, 16.13 प्रतिशत सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक, 20.68 प्रतिशत आमोद-प्रमोद एवं शेष 17.11 प्रतिशत भूमि परिसंचरण प्रयोजनार्थ प्रस्तावित की गई है। वर्ष 2031 के प्रस्तावित भू-उपयोग को तालिका संख्या 9 में दर्शाया गया है :-

तालिका संख्या-9
प्रस्तावित भू-उपयोग योजना-उनियारा- 2031

क्रम सं०	श्रेणी	कुल क्षेत्रफल (एकड़ में)	विकसित क्षेत्र का प्रतिशत	नगरीयकरण योग्य क्षेत्र का प्रतिशत
1.	आवासीय	410	36.54	34.86
2.	वाणिज्यिक	78	6.95	6.63
3.	औद्योगिक	26	2.32	2.21
4.	सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी	9	0.80	0.77
5.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	181	16.13	15.39
6.	आमोद-प्रमोद	232	20.68	19.73
7.	परिसंचरण	186	16.58	15.82
	प्रस्तावित विकास क्षेत्र	1122	100.00	95.41
8.	जलाशय	54	.	4.59
	कुल नगरीयकरण योग्य क्षेत्र	1176		100.00

5.1 आवासीय:

5.1 (1) आवासन:

आवासीय क्षेत्रों की योजना इस ढंग से तैयार की गई है कि जिससे स्वस्थ सामुदायिक पर्यावरण को प्रोत्साहन मिले तथा कार्य-स्थलों और आमोद-प्रमोद के स्थल तक आने-जाने के समय में कमी हो। युक्ति संगत आवासीय विकास, नागरिकों को सुविधाजनक जीवन प्रदान कर सकेगा, जिससे सामाजिक एवं सांस्कृतिक सम्बन्ध प्रगाढ़ होंगे एवं लोगों को आवासीय बस्तियों के निकट ही प्रतिदिन की आवश्यकताओं हेतु सविधाएं एवं जनोपयोगी सेवाएं प्राप्त हो सकेंगी। इस दृष्टि से लगभग 21000 व्यक्तियों को बसाने के लिए वर्ष 2031 तक लगभग 410 एकड़ आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। औसत आवासीय घनत्व लगभग 52 व्यक्ति प्रति एकड़ होगा। कस्बों के भीतरी भाग एवं कार्य केन्द्रों के समीप अपेक्षाकृत उच्च आवासीय घनत्व प्रस्तावित किया गया है, ताकि अधिकतर लोग इनके समीप ही रह सकें।

प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों के लिये दो प्रकार के आवासीय घनत्व प्रस्तावित किये गये हैं जिनमें से एक 75 व्यक्ति प्रति एकड़ से अधिक के आवासीय क्षेत्र एवं दूसरा 75 व्यक्ति प्रति एकड़ से कम के आवासीय क्षेत्र हैं। नीतिगत निर्णय अनुसार किसी भी आवासीय क्षेत्र

को 50 व्यक्ति प्रति एकड़ से कम आवासीय घनत्व पर विकसित नहीं किया जाएगा। योजना में मेगा हाइवे एवं कस्बों के मध्य विभिन्न क्षेत्रों में आवासीय क्षेत्र समस्त सामुदायिक सुविधाओं के साथ-साथ प्रस्तावित किये गये हैं।

आवासीय उपयोग समुदाय की एक प्राथमिक आवश्यकता है और इसके अंतर्गत सार्वधिक नगरीय भूमि की आवश्यकता होती है। यह प्रस्तावित किया जाता है कि नगर पालिका, भू-उपयोग योजना के अनुसार आवासीय योजनाएं तैयार कर समाज के कमजोर वर्गों को आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने हेतु विभिन्न क्षेत्रीय संस्थानों से ऋण सुविधा उपलब्ध कराए। राज्य सरकार द्वारा हाल ही में जारी राजस्थान अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत आवास निर्मित करवा कर उपलब्ध करवाएं। वर्तमान में चल रही योजनाओं के अतिरिक्त स्थानीय निकाय को भू-खण्ड विकास के कार्यक्रमों को अपने हाथ में लेना चाहिए ताकि व्यवस्थित क्रम में लोगों की आवासीय माँग को पूरा किया जा सके।

5.1 (2) अफोर्डेबल आवासीय क्षेत्र :

कस्बों के पुनर्स्थापना एवं पुनर्विकास के द्वारा विशिष्ट क्षेत्रों में नवीनीकरण कार्यक्रम क्रियान्वित किया जाये। अफोर्डेबल हाउसिंग क्षेत्र मास्टर प्लान में उत्तरी योजना क्षेत्र में प्रस्तावित किया है। इसके दायीं ओर नहर के सहारे सड़क है जो शहादत कस्बों को और बायीं ओर सड़क डाबला को जाती है। इसके लिए लगभग 24 एकड़ भूमि प्रस्तावित की है। इसके अन्तर्गत आर्थिक दृष्टि से कमजोर लोगो को रियायती दरों पर आवास उपलब्ध कराने की योजना है ।

5.2 वाणिज्यिक:

उनियारा टोंक जिले का एक महत्वपूर्ण कृषि आधारित वाणिज्यिक और व्यापारिक केन्द्र है। यह अनुमानित किया गया है कि कुल काम करने वाले व्यक्तियों का 8.72 प्रतिशत क्षितिज वर्ष 2031 तक विभिन्न व्यापार एवं वाणिज्यिक कार्यों में कार्यरत होगा। मास्टर प्लान में कुल 78 एकड़ भूमि इन वाणिज्यिक भू-उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई है। इन गतिविधियों को कस्बों में विभिन्न भागों में अधिक तर्क-संगत रूप से वितरित किये जाने और दैनिक आवश्यकता की वस्तुओं के लिये मुख्य वाणिज्यिक केन्द्र तक जाने से बचने के लिये एक पदानुक्रम व्यवस्था प्रस्तावित की गई है, ताकि विभिन्न स्तरों पर

वाणिज्यिक सुविधाएं उपलब्ध हो सके। तालिका संख्या 10 में विभिन्न वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु प्रस्तावित भूमि को दर्शाया गया है:-

तालिका संख्या-10
प्रस्तावित वाणिज्यिक स्थलों का विवरण-उनियारा-2031

क्रम सं०	वाणिज्यिक गतिविधियों के प्रकार	क्षेत्रफल (एकड़ में)
1.	प्रमुख बाजार/वाणिज्यिक स्थल	22
2.	सामुदायिक केन्द्र	4.5
3.	अन्य वाणिज्यिक केन्द्र	9.5
4.	थोक व्यापार	24
5.	भण्डारण एवं गोदाम	18
	योग	78

5.2 (1) प्रमुख बाजार/वाणिज्यिक स्थल:

उनियारा कस्बा टोंक जिले का वर्तमान में एक मुख्य वाणिज्यिक गतिविधियों का केन्द्र है, जो पुराने कस्बे में स्थित है। यहाँ पर मुख्य बाजार, कटला बाजार, सदर बाजार एवं न्यू मार्केट है। इसके अतिरिक्त के आस-पास राष्ट्रीय राजमार्ग के साथ पुराने कस्बे के मध्य भी बाजार विकसित हो रहे हैं। कस्बे में प्रस्तावित गतिविधियों के साथ साथ पुराना कस्बा मुख्य वाणिज्यिक केन्द्र बना रहेगा।

5.2 (2) सामुदायिक केन्द्र:

उनियारा में नये विकसित किए जाने वाले क्षेत्रों में वाणिज्यिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु एवं वाणिज्यिक गतिविधियों का विकेन्द्रीकरण करने की दृष्टि से राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर योजना क्षेत्र के मध्य में प्रस्तावित प्रमुख सड़क पर 4.5 एकड़ में सामुदायिक केन्द्र प्रस्तावित किया गया है। इन केन्द्र में खुदरा दुकानों, जल पान गृह, छवि गृह, बैंक इत्यादि प्रस्तावित हैं।

5.2 (3) अन्य वाणिज्यिक केन्द्र:

कस्बे में प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों के दृष्टिगत अन्य वाणिज्यिक केन्द्र प्रस्तावित किए गए हैं ताकि विभिन्न सेक्टर में छोटे-छोटे वाणिज्यिक केन्द्र/शॉपिंग सेन्टर विकसित हो सकें। इस प्रयोजनार्थ लगभग 9.5 एकड़ भूमि अन्य वाणिज्यिक केन्द्रों हेतु प्रस्तावित की गई है।

5.2 (4) थोक व्यापार:

उनियारा में 'डी' श्रेणी की अनाज मण्डी है। इसमें पर्याप्त जगह उपलब्ध है। इस समय कस्बों में अन्य थोक व्यापार हेतु अलग से कोई स्थान निर्धारित नहीं है। वर्तमान में थोक व भवन निर्माण सामग्री व्यवसाय सड़कों के किनारों एवं कस्बों के मध्य भाग में चल रहा है, अतः थोक व्यापार हेतु कृषि उपज मण्डी के उत्तर में विस्तार करते हुए 24.00 एकड़ भूमि इस उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित की गई है।

5.2 (5) भण्डारण एवं गोदाम:

उनियारा कस्बों में वर्तमान वाणिज्यिक एवं औद्योगिक गतिविधियों में वृद्धि की भावी सम्भावनाओं को ध्यान में रखते हुए एवं कृषि उत्पाद के भण्डारण हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर के योजना क्षेत्र में, प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र के पश्चिम में 18 एकड़ भूमि भण्डारण हेतु प्रस्तावित की गयी हैं।

5.3 औद्योगिक:

वर्तमान में कस्बों में लघु एवं कुटिर उद्योग कृषि एवं वन आधारित हैं, जिनमें बीडी बनाना प्रमुख उद्योग हैं। आस-पास के क्षेत्र में अच्छी कृषि भूमि होने के कारण यहां पर कृषि आधारित औद्योगिक विकास की अच्छी सम्भावना हैं। औद्योगिक केन्द्र विकसित करने हेतु कस्बों के उत्तर दिशा में प्रस्तावित बाह्य मार्ग के दक्षिण दिशा में 26 एकड़ भूमि प्रस्तावित की गयी हैं।

5.4 सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी कार्यालय:

उनियारा में वर्तमान में राजकीय, अर्द्धराजकीय एवं अन्य कार्यालय कार्यरत हैं। भविष्य में प्रशासनिक, औद्योगिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियों में वृद्धि के परिणाम स्वरूप यहां पर कुछ अन्य कार्यालय के आने की संभावना हैं। उनियारा में विद्यमान सरकारी, अर्द्ध सरकारी कार्यालय लगभग 3 एकड़ भूमि पर स्थापित है। वर्ष 2031 के आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु भू-उपयोग योजना के राष्ट्रीय राजमार्ग 116 के उत्तर दिशा में 6 एकड़ भूमि सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय हेतु प्रस्तावित की गई हैं।

5.5 आमोद-प्रमोद:

शहरीकरण के बढ़ते दबाव से हो रहे तनावपूर्ण जीवन को सामान्य करने के लिए आमोद-प्रमोद की आवश्यकता हैं। सार्वजनिक उद्यान, खेल के मैदान एवं खुले स्थल न केवल आमोद-प्रमोद की आवश्यकताओं की पूर्ति करते हैं वरन स्वास्थ्यवर्धक वातावरण भी उपलब्ध कराते हैं। अतः योजना में आमोद-प्रमोद के लिए विभिन्न स्तरों पर खुले स्थल, खेल के मैदान व मेला स्थल आदि के लिए लगभग 232 एकड़ भूमि प्रस्तावित की गई हैं। उनियारा में वर्तमान में कोई स्टेडियम नहीं हैं। राष्ट्रीय राजमार्ग 116 के उत्तर में कॉलेज के निकट 23 एकड़ भूमि स्टेडियम एवं खेल मैदान हेतु प्रस्तावित की गई हैं। उनियारा में तेजा दशमी को मेला भरता हैं। दक्षिणी योजना क्षेत्र में चामुण्डा मन्दिर के निकट 22 एकड़ भूमि मेला स्थल हेतु प्रस्तावित की गई हैं।

5.6 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाएं :

उनियारा कस्बे के एकीकृत विकास एवं नागरिकों की स्थानीय/क्षेत्रीय आवश्यकताओं को पूरा करने की दृष्टि से मास्टर प्लान में विभिन्न सार्वजनिक सुविधाओं जैसे शैक्षणिक, चिकित्सा, सामाजिक, सांस्कृतिक, धार्मिक स्थल, सामुदायिक भवन, जनोपयोगी सुविधाओं के प्रावधान मास्टर प्लान में विभिन्न क्षेत्रों में सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक भू-उपयोग के अंतर्गत पर्याप्त स्थल भू-उपयोग मानचित्र में दर्शाये गये हैं। इन सुविधाओं के लिये कुल 181 एकड़ क्षेत्र प्रस्तावित है जो विकसित क्षेत्र का 16.13 प्रतिशत है।

5.6 (1) शैक्षणिक:

उनियारा उपखण्ड मुख्यालय होने के कारण उनियारा के आसपास के क्षेत्र के लिये एक महत्वपूर्ण शैक्षणिक केन्द्र है। सरकारी नीति के अनुसार शिक्षा का अधिकतम विकास करना आवश्यक है। इसी आधार पर क्षितिज वर्ष 2031 के लिये शैक्षणिक आवश्यकताओं का आंकलन किया गया है। कस्बे के नवीन प्रस्तावित क्षेत्रों में आवश्यकतानुसार उच्च स्थल के विद्यालयों हेतु भूमि का प्रावधान किया गया है। प्रत्येक सेक्टर में एक-एक विद्यालय हेतु

स्थल प्रस्तावित है। प्राथमिक एवं उच्च प्राथमिक स्तर की शैक्षणिक सुविधाओं के लिये स्थल आवासीय क्षेत्रों की विस्तृत योजना बनाते समय निर्धारित किये जा सकेंगे।

उनियारा में विद्यमान में एक महाविद्यालय शिक्षा हेतु स्थल उपलब्ध है। वर्ष 2031 की प्रस्तावित शैक्षणिक संरचना को तालिका संख्या 11 में दर्शाया गया है।

तालिका संख्या-11
प्रस्तावित शैक्षणिक संरचना-उनियारा-2031

क्रम सं०	विद्यालय स्तर	आयु वर्ग	विद्यालय में जाने योग्य विद्यार्थियों की अनुमानित संख्या	अनुमानित विद्यालयों की संख्या
1.	प्राथमिक विद्यालय	5.10	2560	13
2.	उच्च प्राथमिक	11.13	1970	10
3.	माध्यमिक एवं उच्च माध्यमिक विद्यालय	14.17	2770	12
	योग		7300	35

5.6 (2) चिकित्सा:

वर्तमान में उनियारा में 20 शैया का एक प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र जो कि अपर्याप्त स्थल पर आबादी के मध्य स्थित है। वर्तमान में राजकीय चिकित्सालय के विस्तार हेतु भूमि उपलब्ध नहीं है। भविष्य की आवश्यकताओं के लिये राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर में लगभग 10 एकड़ भूमि चिकित्सालय के लिये प्रस्तावित की गई है। चिकित्सा सुविधाओं को सुविधाजनक दूरी में उपलब्ध करवाने के उद्देश्य से स्वास्थ्य केन्द्रों/औषधालयों हेतु उचित स्थलों पर स्थापित किये जाने का प्रस्ताव है।

5.6 (3) सामाजिक-सांस्कृतिक, धार्मिक एवं ऐतिहासिक स्थल:

सामाजिक एवं सांस्कृतिक कार्यक्रमों हेतु विवाह स्थल, प्रदर्शनी स्थल, सार्वजनिक भवन जैसी सुविधाओं का प्रावधान शहरी एवं निचले स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। इन सुविधाओं के लिये मास्टर प्लान में सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग हेतु पर्याप्त स्थल दर्शाये गये हैं। छप्पन जी महाराज मन्दिर व तालाब को बेहतर रूप में विकसित किए जाने का प्रावधान है, जिसकी अलग से एक योजना बनाई जानी प्रस्तावित है।

5.6 (4) अन्य सामुदायिक सुविधाएं:

अन्य सामुदायिक सुविधाओं के अंतर्गत बैंक, पुलिस स्टेशन, डाक एवं तार कार्यालय, दूरदर्शन, अग्निशमन-केन्द्र, क्लब, सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थाएं, धार्मिक संस्थाएं, धर्मशालाएं, छात्रावास, छोटे स्तर की चिकित्सा सुविधाएं, नर्सिंग होम, प्राथमिक स्तर की शैक्षणिक सुविधाएं विकसित की जा सकती है। उनियारा में उपलब्ध विद्यमान सामुदायिक सुविधाओं के अतिरिक्त वर्ष 2031 तक की आवश्यकताओं हेतु विभिन्न स्थलों पर लगभग 15.32 एकड़ भूमि अन्य सामुदायिक सुविधाओं हेतु प्रस्तावित की गई है।

5.6 (5) जनोपयोगी सुविधाएं:

जल आपूर्ति, सीवरेज, ड्रेनेज एवं विद्युत व्यवस्था नगरीय जीवन की मूलभूत आवश्यकताएं हैं। अतः कस्बों के विस्तार के साथ-साथ इनका उचित प्रावधान किया जाना आवश्यक है। तथापि नगरीय प्रबन्धन व्यवस्था के अंतर्गत जनोपयोगी सुविधाओं की योजना की जिम्मेदारी सम्बन्धित विभागों यथा जन-स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग, विद्युत वितरण विभाग तथा नगरपालिका की है।

5.6 (5) (अ) जलापूर्ति:

उनियारा कस्बों की जलापूर्ति का वर्तमान स्रोत गलवा बांध एवं ट्यूबवैल व हैण्डपम्प है। कस्बों में प्रति व्यक्ति प्रतिदिन औसतन 66 लीटर जल आपूर्ति की जाती है। इसलिए विद्यमान एवं भावी जनसंख्या के आधार पर वर्ष 2031 तक की आवश्यकताओं का अनुमान लगाकर जलदाय विभाग द्वारा जलापूर्ति के विस्तार हेतु एक योजना तैयार किया जाना प्रस्तावित है, ताकि कस्बों में शुद्ध जल की आपूर्ति में समुचित सुधार किया जा सके। उक्त प्रयोजनार्थ कस्बों के विभिन्न भागों में जनोपयोगी सेवाओं के लिए नये स्थल प्रस्तावित किए गए हैं।

5.6 (5) (ब) जल-मल निकास व्यवस्था:

वर्तमान में उनियारा में सीवरेज की कोई व्यवस्था नहीं है। उनियारा के लिये सीवरेज योजना स्थानीय निकाय द्वारा भू-उपयोग योजना के अनुरूप जल-मल निकास एवं ठोस कचरा निस्तारण की समुचित योजना बनाए जाने का प्रावधान है। जल-मल निकास संयंत्र का स्थान, जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग से विचार-विमर्श कर सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है।

5.6 (5) (स) ठोस कचरा प्रबन्धन:

स्वच्छ वातावरण के लिए अवशिष्ट पदार्थों के निस्तारण एवं इसके पुनर्चक्रण की उचित व्यवस्था आवश्यक है। ठोस कचरा (सोलिड वेस्ट) निस्तारण हेतु स्थलों का चयन कस्बों से दूर, वायु की दिशा को देखते हुए किया जाये तथा सरकारी भूमि की उपलब्धता इस प्रकार के स्थल के लिए मुख्य आधार रहेगा। ईट भट्टों एवं खदानों की अनुपयुक्त भूमि, यदि उपलब्ध हो तो इस प्रकार के कार्यों के लिये उपयोग में ली जा सकती है।

वर्तमान में उनियारा में घरों से कूड़ा-करकट एकत्रित करने हेतु कोई उचित व्यवस्था नहीं है। लोगों द्वारा सड़कों पर ही कूड़ा डाल दिया जाता है, जिसका समय पर उचित ढंग से निस्तारण सम्भव नहीं हो पाता है। इस कारण कस्बों का पर्यावरण प्रदूषित रहता है अतः यह आवश्यक है कि घरों से निकलने वाले कूड़ा करकट को एकत्रित करने के लिये उचित व्यवस्था की जावे, ताकि कचरा सड़कों पर नहीं फैले एवं ठोस कचरे के निस्तारण हेतु नगरपालिका द्वारा विस्तृत कार्य योजना तैयार की जानी चाहिए। ऐसी योजना को जवाहर लाल नहेरू अरबन रिन्चूवल मिशन के तहत शीघ्र बनाकर क्रियान्वित किया जाना आवश्यक है।

5.6 (5) (द) विद्युत आपूर्ति:

उनियारा कस्बों की जनसंख्या व आर्थिक गतिविधियों में वृद्धि के साथ-साथ विद्युत की मांग में भी वृद्धि होना स्वाभाविक है। जयपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड द्वारा प्रस्तावित भू-उपयोग योजना को ध्यान में रखकर विस्तृत विवरण की एक समुचित योजना तैयार करना अपेक्षित है। उक्त सेवा को जनोपयोगी सुविधाओं के रूप में वर्गीकृत किया गया है, जिसके लिए कस्बों के विभिन्न भागों में पर्याप्त आकार के स्थल प्रस्तावित किए हैं।

5.6 (5) (य) श्मशान एवं कब्रिस्तान:

वर्तमान में उनियारा कस्बें में स्थित श्मशानों और कब्रिस्तानों को यथावत् रखा गया है। भविष्य में नये श्मशान व कब्रिस्तान मांग के अनुसार परिधि नियंत्रण पट्टी में स्थानीय निकाय/जिला प्रशासन द्वारा प्रदत्त स्वकृति अनुसार स्थापित किए जा सकेंगे।

5.7 परिसंचरण:

किसी भी कस्बें की परिसंचरण व्यवस्था वहाँ के भावी भू-उपयोग प्रस्तावों का अभिन्न अंग होती है। परिसंचरण हेतु प्रमुख मार्गों की चौड़ाई, पार्किंग व्यवस्था एवं यातायात के आवागमन को इस प्रकार प्रस्तावित किया गया है, ताकि स्थानीय जनता एवं पर्यटक आदि के आवागमन के लिये उत्कृष्ट यातायात व्यवस्था संचालित की जा सकें। कस्बें की विभिन्न सड़कों के मार्गाधिकार यातायात दबाव के अनुरूप निर्धारित किये गये हैं। उनियारा कस्बा अपने पश्च क्षेत्र के लिये एक सेवा केन्द्र की भूमिका अदा करता रहेगा। कस्बें में उद्योग, व्यापार एवं वाणिज्यिक गतिविधियों के विस्तार की निकट भविष्य में प्रबल संभावनाएं हैं, अतः यहाँ के लिये अपने पश्च क्षेत्र से वस्तुओं एवं यात्रियों के परिवहन एवं आवागमन हेतु कुशल यातायात व्यवस्था होना आवश्यक है।

5.7 (1) प्रस्तावित यातायात संरचना:

उनियारा कस्बें में वर्तमान में क्षेत्रीय यातायात का भार मुख्य रूप से राष्ट्रीय राजमार्ग 116, राज्य राजमार्ग 29 एवं अन्दर की विद्यमान सड़कों पर रहता है। सड़कों की पर्याप्त चौड़ाई नहीं होने के कारण इस पर भी यातायात का दबाव बना रहता है। इसी प्रकार मुख्य बाजार, बस स्टैण्ड के पास यातायात का भारी दबाव रहता है। पुराने कस्बें में गलियां बहुत संकरी व टेढ़ी मेढ़ी हैं। यातायात की समस्या को कम करने के लिए कस्बें के बाहर की ओर एक बाई-पास प्रस्तावित किया गया है, जो टोंक सड़क से पूर्व की ओर सवाईमाधोपुर सड़क से लिंक करेगा। इस प्रकार यह बाह्य सड़क एक रिंग रोड के रूप में रहेगी।

एक बाह्य मार्ग टोंक सड़क के दक्षिण से पुरानी आबादी के दक्षिण में पूर्व की ओर सवाईमाधोपुर सड़क से लिंक करेगा। जो इस क्षेत्र में प्रस्तावित विभिन्न भू-उपयोगों में समन्वय स्थापित करेगा।

5.7 (1) (अ) सड़कों का मार्गाधिकार:

मास्टर प्लान में प्रस्तावित बाह्य मार्ग कस्बों की प्रमुख सड़कों को मिलाते हुये 60 मीटर चौड़ा प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित बाह्य मार्ग, प्रमुख सड़कों एवं उप प्रमुख सड़कों के निर्माण एवं सुधार हेतु नगर पालिका/सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा विस्तृत कार्य योजना बनाया जाना प्रस्तावित है। प्रमुख व उप प्रमुख सड़कें, विभिन्न आवासीय एवं कार्य केन्द्रों के मध्य सम्पूर्ण सुविधा प्रदान करेगी। उक्त सड़कों का मार्गाधिकार यथासम्भव निर्धारित मापदण्डों के अनुसार रखा जाएगा। वर्ष 2031 हेतु विभिन्न सड़कों का प्रस्तावित मार्गाधिकार तालिका संख्या 12 में दर्शाया गया है :

तालिका संख्या-12
विद्यमान व प्रस्तावित सड़कों का मार्गाधिकार-उनियारा-2031

क्रम सं०	सड़कों का विवरण	न्यूनतम मार्गाधिकार (मीटर में)
1.	राष्ट्रीय राजमार्ग नं. 116 टोंक से उनियारा बांध मेन केनाल के समीप प्रस्तावित चौराहे तक	60
2.	उनियारा बाँध मेन केनाल से सवाईमाधोपुर सड़क पर प्रस्तावित चौराहे तक	36
3.	सवाई माधोपुर सड़क पर प्रस्तावित चौराहे से राष्ट्रीय राजमार्ग नं. 116	60
4.	प्रस्तावित बाह्य मार्ग	60
5.	राजकीय उच्च माध्यमिक विद्यालय के दक्षिण से कृषि उपज मण्डी के पूर्व में प्रस्तावित चौराहे तक	18
6.	पलाई सड़क	30
7.	कृषि उपज मण्डी के पूर्व में प्रस्तावित चौराहे से सवाईमाधोपुर सड़क तक	18
8.	इन्द्रगढ़ सड़क प्रस्तावित बाह्य मार्ग से	60
9.	राष्ट्रीय राजमार्ग से प्रस्तावित बाह्य मार्ग को जोड़ने वाली प्रस्तावित मुख्य सड़कें	30
10.	ग्रामीण सड़कें	24
	भू-उपयोग के विद्यमान एवं प्रस्तावित अन्य सड़कें	18

तालिका संख्या-13
विभिन्न मार्गों की प्रस्तावित मानक चौड़ाई-उनियारा- 2031

क्र० सं०	सड़कों की श्रेणी	सड़कों का मार्गाधिकार (मीटर में)
1.	राष्ट्रीय उच्च मार्ग	60
2.	प्रमुख मार्ग / बाह्य मार्ग	60
3.	उप प्रमुख मार्ग	30
4.	मुख्य मार्ग / ग्रामीण सड़कें	24
5.	अन्य सड़कें	18

5.7 (1) (ब) सड़कों को चौड़ा करना एवं उनका सुधार:

विभाग द्वारा यह नीति निर्धारित की गई है कि सभी वर्तमान सार्वजनिक मार्ग, जिन्हें प्रमुख, उप प्रमुख और मुख्य सड़कों के रूप में भू-उपयोग योजना में प्रस्तावित किया गया है, जहाँ तक सम्भव हो मानक चौड़ाई के होंगे, किन्तु कस्बों के भीतरी स्थानों पर कतिपय बाधाओं के कारण तथा कस्बों के बीच सड़कें चौड़ी किया जाना सम्भव नहीं है या सड़कें चौड़ी करने में भारी निवेश करना पड़े और अधिक संख्या में इमारतों को तोड़ना पड़े तो अपेक्षाकृत निम्न मानक को अपनाया जा सकता है। यह सुनिश्चित किया जाए कि भविष्य में किये जाने वाले समस्त विकास कार्य प्रस्तावित भू-उपयोग एवं निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप हों। जहाँ तक आवश्यक हो कस्बों के महत्वपूर्ण चौराहों एवं महत्वपूर्ण सड़कों की विस्तृत कार्य योजनाएं बनाकर उनके अनुसार ही विकास कार्य किये जाने चाहिए।

राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राज्य राजमार्ग तथा प्रस्तावित बाह्य मार्ग, जिनका मार्गाधिकार 60 मीटर निर्धारित किया गया है। इसके दोनों ओर सड़क के मध्य से 20-20 मीटर मार्गाधिकार की दूरी रखते हुए, 5 मीटर चौड़ी सर्विस रोड़ रखी जाये। इस सर्विस रोड़ के बाहर की तरफ दोनों ओर विद्युतीकरण एवं हरियाली के लिए 4.5 मीटर अथवा मार्गाधिकार की समुचित चौड़ाई के अनुपात में अतिरिक्त क्षेत्र छोड़ा जाये। नगरीयकरण योग्य क्षेत्र के बाहर सभी राजमार्गों/बाईपास/बाह्य मार्गों के सहारे उपरोक्त मार्गों के मार्गाधिकार के पश्चात् 50 फीट चौड़ी पट्टी सघन पौधारोपण हेतु छोड़नी होगी तथा इस पट्टी के बाद समस्त अनुज्ञेय विकास कार्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी स्वीकृति के पश्चात् ही किए जा सकेंगे।

5.7 (1) (स) पार्किंग स्थलों का विकास:

उनियारा कस्बों में सड़कों का मार्गाधिकार कम होने के कारण वाहनों के पार्किंग में काफी परेशानी आती है, अतः स्थानीय निकाय द्वारा पार्किंग हेतु स्थलों का चयन कर पार्किंग की व्यवस्था किया जाना प्रस्तावित है।

5.7 (1) (द) चौराहों का विकास एवं सौंदर्यीकरण:

उनियारा कस्बों में स्थित विद्यमान/प्रस्तावित चौराहों का विकास एवं सौंदर्यीकरण विस्तृत योजना बनाकर किया जाना प्रस्तावित है। भू-उपयोग योजना में विभिन्न सड़कों के जंक्शन पर चौराहे प्रस्तावित किये गये हैं। मौका स्थिति के अनुसार प्रत्येक की विस्तृत योजना बनाई जाकर चौराहों का विकास किया जाना प्रस्तावित है।

5.7 (2) बस स्टैण्ड तथा ट्रक टर्मिनल :

5.7 (2)(i) बस स्टैण्ड :

वर्तमान में संचालित बस स्टैण्ड के अतिरिक्त भविष्य की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु एक और बस स्टैण्ड राष्ट्रीय राजमार्ग सड़क पर लगभग 11 एकड़ भूमि पर प्रस्तावित किया गया है। वर्तमान में स्थित बस स्टैण्ड को निजी बस स्टैण्ड के लिए उपयोग में लिया जाना प्रस्तावित है।

5.7 (2)(ii) ट्रक टर्मिनल :

उनियारा की वर्ष 2031 तक की भावी आवश्यकताओं के लिए राजकीय उच्च माध्यमिक विद्यालय के पश्चिम की ओर प्रस्तावित बाई-पास के दक्षिण में लगभग 26 एकड़ भूमि ट्रक टर्मिनल हेतु प्रस्तावित की गई है, जिसमें यातायात कार्यालय, वर्कशॉप, भोजनालय, दुकानें, पार्किंग स्थल इत्यादि का प्रावधान किया जाएगा।

5.7 (3) रेल सेवा:

उनियारा में रेल सेवा उपलब्ध नहीं है, जिसके लिए स्थानीय स्तर पर प्रयास किये जाने चाहिये। निकटतम रेलवे स्टेशन चौथ का बरवाड़ा 35 कि.मी. की दूरी पर है।

5.8 परिधि नियंत्रण पट्टी:

कस्बों की परिधि में अवांछनीय/अनियंत्रित विकास पर नियंत्रण के उद्देश्य से 2031 तक के लिए प्रस्तावित नगरीयकरण योग्य क्षेत्र के चारों तरफ एक परिधि नियंत्रण पट्टी

प्रस्तावित की गई है। इस क्षेत्र में आने वाली भूमि का उपयोग मुख्य रूप से कृषि, वन विकास एवं इसके सहायक क्रियाकलापों एवं सीमित खनन आदि के लिए किया जा सकेगा। इससे परिधि नियंत्रण पट्टी में आने वाले ग्रामों, जो कि नगरीयकरण योग्य क्षेत्र 2031 के बाहर है, का विकास भी नियंत्रित एवं योजनाबद्ध तरीके से हो सकेगा। इस क्षेत्र में ग्रामीण विकास विभाग द्वारा स्थापित राजमार्ग सेवा केन्द्र, पेट्रोल पम्प, ग्रामीण आबादी का विस्तार, मौटेल, कुक्कट शालाएं, रिसोर्ट, फार्म हाउस, कृषि सेवा केन्द्र, एम्यूजमेंट-पार्क, वाटर पार्क, ईट-भट्टे, चूना-भट्टे, गौशाला, दुग्ध शाला तथा कृषि आधारित लघु उद्योग भी निर्धारित मापदण्ड एवं सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदन के पश्चात् विकसित किये जा सकेंगे। कस्बों में स्थित ईट तथा चूना भट्टों को योजनाबद्ध रूप से उपरोक्तानुसार परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थानान्तरित किया जाना प्रस्तावित है।

5.9 ग्रामीण आबादी क्षेत्र:

परिधि नियंत्रण पट्टी के अन्दर, किन्तु प्रस्तावित नगरीयकरण योग्य क्षेत्र के बाहर स्थित गाँवों का विकास ग्रामीण विकास कार्यक्रमों के अंतर्गत ही किया जाएगा। गाँवों का प्राकृतिक आबादी विस्तार नियोजित रूप से बढ़ने दिया जाएगा, ताकि सुव्यवस्थित ढंग से आबादी का विस्तार हो सके। इस सम्बन्ध में यह तथ्य अत्यन्त महत्वपूर्ण एवं गंभीर चिंतन का है कि यदि नियोजित आबादी विस्तार का प्रावधान नहीं किया जाता है तो इस बात की पूरी सम्भावना है कि जनता ग्रामीण अंचलों में अविवेकपूर्ण ढंग से निर्माण करने के प्रति लालायित होंगी, जिससे न केवल ग्रामीण क्षेत्रों में अवैध निर्माण की समस्या उत्पन्न होगी वरन् यह प्रवृत्ति नगरीय क्षेत्र के बाहर के इलाकों में मानकच्युत एवं यद्दृच्छ नगरीय विकास को जन्म देगी, जिसके परिणामस्वरूप नियोजित नगरीय विकास का सम्पूर्ण उद्देश्य ही अर्थहीन बनके रह जाएगा। इसलिए ग्रामीण विकास आबादी विस्तार को दृष्टिगत रखते हुए इन गाँवों का नियोजित ढंग से विस्तार किया जाएगा।

मास्टर प्लान में दर्शाये गये परिधि नियंत्रण क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी से 500 मीटर की परिधि में राजस्व ग्रामों की आबादी विस्तार की सम्भावनाओं को देखते हुए आवासीय, सामुदायिक सुविधा, यथा चिकित्सा, शैक्षणिक एवं अन्य सामुदायिक सुविधाओं प्रयोजनार्थ रूपान्तरण की स्वीकृति एवं 90ए की कार्यवाही करने की स्वीकृति दी जा सकती है। इस सम्बन्ध में मास्टर प्लान में भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अपेक्षित नहीं है।

मास्टर प्लान का क्रियान्वयन

मास्टर प्लान किसी कस्बे के विकास के सम्भावित अवसरों का चित्रण मात्र है और इसे तभी मूर्त रूप प्रदान किया जा सकता है जब इनका क्रियान्वयन करने के लिए शक्तिशाली कदम निर्धारित समय में उठाये जावें। उनियारा का मास्टर प्लान तैयार करते वक्त एक विवेक-सम्मत एवं व्यावहारिक दृष्टिकोण को आधार बनाया गया है। वर्तमान उपयोगों का कम से कम स्थान परिवर्तन का लक्ष्य रखा गया है। सामान्य स्तर की सुविधाओं और सेवाओं को पर्याप्त स्तर प्रदान करने का प्रावधान किया गया है। कस्बे में अच्छी सामुदायिक सुविधाएं विकसित करने एवं सार्वजनिक सुविधाओं में वृद्धि करने और उनियारा को आवास एवं अन्य सुविधाएं प्रदान करने की दृष्टि से स्वास्थ्यकर कस्बा बनाने की स्पष्ट आकांक्षाओं से प्रेरित होकर ही इस योजना को तैयार किया गया है।

6.1 वर्तमान आधार:

विद्यमान स्थानीय निकाय, उनियारा, नगर पालिका का गठन राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 1959 के प्रावधानों के अंतर्गत किया गया है। यह अधिनियम स्थानीय निकाय को उतने समुचित अधिकार प्रदान नहीं करता है, जिससे कि संपूर्ण नगरीय क्षेत्र में विकास कार्यों को प्रभावपूर्ण तरीके से नियोजित किया जा सके। कस्बे में अन्य कई सार्वजनिक संस्थाएं भी कार्यरत हैं, जो अपने-अपने कार्य क्षेत्रों में निर्धारित नियमों, विनियमों और मानकों के अनुसार कार्यक्रमों को क्रियान्वित करती हैं।

6.2 प्रस्तावित आधार:

मास्टर प्लान प्रस्तावों को क्रियान्वित करने का दायित्व नगर पालिका, उनियारा का रहेगा। इस मास्टर प्लान में प्रस्तावित विभिन्न परियोजनाओं को चरणबद्ध तरीके से अपने क्षेत्र में लागू करने हेतु कार्यवाही नगर पालिका द्वारा की जाएगी। मास्टर प्लान लागू होने के पश्चात् राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित मास्टर प्लान की प्रति सम्बन्धित स्थानीय निकाय को भेजी जाएगी। इस प्रकार स्थानीय निकाय उक्त अनुमोदित मास्टर प्लान की प्रति प्राप्त करने के पश्चात् कम से कम दो स्थानीय समाचार पत्रों में सार्वजनिक सूचना प्रसारित

करेगी कि उनियारा के नगरीय क्षेत्र में विकास कार्य उक्त मास्टर प्लान के अनुसार ही किये जाएंगे। इस सार्वजनिक सूचना की प्रतिलिपि स्थानीय कार्यालयों को सूचनार्थ भेजी जाएगी। अनुमोदित मास्टर प्लान की प्रतियाँ कस्बे के प्रमुख स्थलों, नगर पालिका, उनियारा में आम जनता के अवलोकनार्थ उपलब्ध रहेगी। आम जनता उक्त मास्टर प्लान की प्रति मय मानचित्रों के कार्यालय नगर पालिका, उनियारा से निर्धारित मूल्य पर क्रय कर सकेंगी।

नगर पालिका, उनियारा मास्टर प्लान के प्रस्तावों के अनुरूप सफल क्रियान्वयन हेतु विस्तृत प्रस्ताव तैयार करेगी। जलापूर्ति व जल-मल निकास, जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग तथा नगर यातायात प्रबन्धन व सड़क विकास योजना, नगर नियोजन विभाग एवं सार्वजनिक निर्माण विभाग के परामर्श से तैयार करेगी। नगर पालिका, उनियारा मास्टर प्लान के अनुसार नगर नियोजन विभाग के परामर्श से परियोजनाएं तैयार कर क्रियान्वयन की कार्यवाही करेगी।

अतः यह प्रस्तावित किया जाता है कि स्थानीय निकाय को सभी प्रकार से सुदृढ किया जायें और समय-समय पर आवश्यकतानुसार समुचित अधिकार दिये जायें। सम्पूर्ण नगरीय क्षेत्र की योजना और विकास कार्यों पर इसका नियंत्रण हेतु इस दृष्टि से समय-समय पर आवश्यक कानूनी तथा प्रशासनिक दिशा निर्देश जारी करते रहना होगा।

6.3 जन सहयोग एवं जनसहभागिता :

कस्बे का विकास अंततः लोगों की आशाओं एवं प्रेरणाओं पर निर्भर करता है। मास्टर प्लान में निर्धारित उद्देश्यों की प्राप्ति के लिये वहाँ की जनता का पूर्ण एवं सक्रिय-सहयोग आवश्यक है। नागरिक जागरूकता ही कस्बे को सक्षम एवं स्वस्थ वातावरण प्रदान कर सकती है। इसलिए यह आवश्यक है कि कस्बे की जनता मास्टर प्लान में प्रस्तावित कार्यक्रमों को लागू करने में अपना पूर्ण सहयोग प्रदान करे तभी योजना की सफलता सम्भव है।

6.4 भू-उपयोग अंकन एवं भूमि अवाप्ति :

उनियारा के मास्टर प्लान में प्रस्तावित भू-उपयोगों का निर्धारण सरकारी भूमि की उपलब्धता, खाली एवं विकास योग्य भूमि इत्यादि पहलुओं को दृष्टिगत रखते हुए किया गया है। मास्टर प्लान बनाते समय पूर्व में जारी की गई स्वीकृतियां/अनुमोदन को नगरीय क्षेत्र के लिए तैयार किये गये योजना मानचित्र-2031 में समायोजित किये जाने का पूर्ण प्रयास किया गया है। सहवन से यदि पूर्व में की गई किसी स्वीकृति का समायोजन नहीं हो पाया है और ऐसी स्वीकृति नगर नियोजन विभाग या नगर नियोजन विभाग की स्वीकृति/सहमति से जारी की गई है, तो उसे समायोजित माना जाएगा। यदि स्वीकृति नगर नियोजन विभाग की सहमति से जारी नहीं की गई है, तो ऐसे प्रकरण में नगर नियोजन विभाग के परीक्षणों उपरांत नगर नियोजन विभाग की सिफारिश पर राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त समायोजित मानी जाएगी।

मानचित्र में नदी, नाले, तालाब, भराव क्षेत्र, जलाशय, डूब 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 तो भी उनकी वास्तविक स्थिति राजस्व रिकार्ड के अनुसार ही मान्य होगी। इन नदी नाले जलाशयों इत्यादि में किसी भी प्रकार का विकास/निर्माण/नियमन/रूपांतरण नहीं होगा, चाहे उनमें जल भरा हो या वे सूख गये हों। क्रियान्वयन से पूर्व उक्त कार्यवाही स्थानीय निकाय के प्राधिकृत अधिकारी के स्तर पर सुनिश्चित की जाएगी। प्रस्तावित जन सुविधाओं यथा-शिक्षा, चिकित्सा, सड़कें, खुले स्थल एवं जन उपयोगी सुविधाओं के विकास बाबत भूमि अवाप्ति की जाए, जिससे कस्बों के सुनियोजित विकास का मार्ग प्रशस्त हो सके।

6.5 मास्टर प्लान का क्रियान्वयन:

उनियारा कस्बों के मास्टर प्लान में कस्बों के भावी नियोजित विकास हेतु आगामी वर्ष 2031 तक के लिए विभिन्न क्रियाकलापों हेतु प्रस्ताव रखे गये हैं। मास्टर प्लान की क्रियान्विति समयबद्ध, चरणबद्ध एवं उपलब्ध संसाधनों व तत्कालीन आवश्यकता के दृष्टिगत स्थानीय निकाय पंचवर्षीय योजना बनाकर उसकी सफल क्रियान्विति करें। इस प्रकार स्थानीय निकाय आगामी वर्षों के लिए विभिन्न चरणों में विकास के विभिन्न पहलुओं पर

विचार विमर्श कर एक कार्यकारी योजना तैयार करेगी तथा मास्टर प्लान की अनुवर्ती योजना के क्रम में विस्तृत योजना प्लान तैयार करवायेगी व उसकी क्रियान्विति विभिन्न प्रावधानों/नियमों के अन्तर्गत नियोजित विकास हेतु करवायेगी। इस प्रकार विभिन्न चरणों में आवासीय, परिवहन, वाणिज्यिक, सार्वजनिक एवं जनोपयोगी सुविधाओं आदि का विकास करवायेगी।

6.6 उपसंहार :

मास्टर प्लान भावी विकास की एक तस्वीर है, जिसकी सफलता तभी प्राप्त की जा सकती है, जबकि इसमें प्रस्तावित कार्यक्रमों के कार्य रूप में परिणित किया जाए। इस योजना में आगामी वर्षों की मूलभूत आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए ठोस कार्यक्रम भी सम्मिलित होते हैं। उनियारा का मास्टर प्लान तैयार करते समय एक विवेक सम्मत एवं व्यावहारिक दृष्टिकोण को आधार बनाया गया है तथा सामान्य स्तर की सुविधाओं और सेवाओं का पर्याप्त प्रावधान रखा गया है। कस्बों में नयी सुविधाएं विकसित करके सार्वजनिक सुविधाओं में अभिवृद्धि करके और उनियारा को आवास एवं पर्यटन की दृष्टि से दर्शनीय बनाने की स्पष्ट आकांक्षाओं से प्रेरित होकर ही इस योजना को तैयार किया गया है।

उनियारा का नगरीय क्षेत्र वर्तमान में नगर पालिका सीमा से काफी बाहर तक प्रस्तावित किया गया है। इसके साथ ही वर्ष 2031 तक प्रस्तावित नगरीयकरण योग्य क्षेत्र भी नगर पालिका सीमा से बाहर प्रस्तावित है अतः मास्टर प्लान के उचित ढंग से क्रियान्वयन हेतु नगर पालिका सीमा को कस्बों की प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र सीमा तक बढ़ाया जाना उचित होगा।

राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 के उद्घरण

अध्याय-2

मास्टर प्लान

3. राज्य सरकार की मास्टर प्लान तैयार करने के आदेश करने की शक्ति

(1) राज्य सरकार आदेश द्वारा यह निर्देश दे सकेगी कि राज्य में ऐसे अधिकारी या प्राधिकारी द्वारा जिसे राज्य सरकार इस प्रयोजनार्थ नियुक्त करे, आदेश में विनिर्दिष्ट किसी नगरीय क्षेत्र के सम्बन्ध में तथा उसका नागरिक सर्वेक्षण किया जायेगा तथा मास्टर प्लान तैयार किया जायेगा।

(2) मास्टर प्लान तैयार करने के सम्बन्ध में उप धारा (1) के अधीन नियुक्त अधिकारी या प्राधिकारी को सलाह देने के लिए राज्य सरकार, एक सलाहकार परिषद का गठन कर सकेगी, जिसमें एक अध्यक्ष और अन्य सदस्य होंगे, जितने राज्य सरकार उचित समझे।

4. मास्टर प्लान की अन्तर्वस्तु

(क) मास्टर प्लान में वे विभिन्न जोन परिनिश्चित किये जायेंगे, जिनमें उस नगरीय क्षेत्र को, जिसके लिए मास्टर प्लान बनाया गया है, सुधार के प्रयोजनार्थ विभाजित किया जाये तथा वह रीति उपदर्शित की जायेगी जिसमें प्रत्येक जोन की भूमि का उपयोग किये जाने का प्रस्ताव है, और

(ख) उस ढाँचे के विभिन्न जोनों की सुधार योजनायें तैयार की जायें, जो आधार-भूत पैटर्न के रूप में काम में आयेगा।

5. अनुसरण की जाने वाली प्रक्रिया

(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 निमित्त बनाये गये नियमों द्वारा विहित प्रारूप में और रीति से एक नोटिस प्रकाशित करके, जिसमें प्रत्येक व्यक्ति से नोटिस में विनिर्दिष्ट तारीख से पूर्व मास्टर प्लान के प्रारूप के सम्बन्ध में आक्षेप तथा सुझाव आमंत्रित किये जायेंगे, प्रकाशित करेगा।

(2) ऐसा अधिकारी या प्राधिकारी ऐसे प्रत्येक स्थानीय प्राधिकारी को भी, जिसकी स्थानीय सीमाओं के भीतर मास्टर प्लान प्रभावित भूमि स्थित है, मास्टर प्लान के संबंध में अभ्यावेदन करने हेतु उचित अवसर प्रदान करेगा।

(3) ऐसे समस्त आक्षेपों, सुझावों तथा अभ्यावेदनों पर, जो प्राप्त हुए हों, विचार करने के पश्चात ऐसा अधिकारी या प्राधिकारी अन्तिम रूप से मास्टर प्लान तैयार करेगा।

(4) इस निमित्त बनाये गये नियमों द्वारा किसी मास्टर प्लान के प्रारूप तथा उसकी अन्तर्वस्तु के सम्बन्ध में तथा अनुसरण की जाने वाली प्रक्रिया और मास्टर प्लान तैयार करने से सम्बद्ध किसी अन्य विषय के सम्बन्ध में उपबन्ध किये जा सकेंगे।

6. मास्टर प्लान का सरकार को प्रस्तुत किया जाना

(1) प्रत्येक मास्टर प्लान तैयार किये जाने के पश्चात यथासंभव 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 करे, प्रस्तुत करने का निर्देश दे सकेगी।

(3) राज्य सरकार, या तो मास्टर प्लान को उपान्तरणों के बिना या ऐसे उपान्तरणों के साथ जो वह आवश्यक समझे, अनुमोदित कर सकेगी या कोई नया मास्टर प्लान तैयार करने का निर्देश देते हुए, उसे अस्वीकार कर सकेगी।

7. मास्टर प्लान के प्रवर्तन की तारीख

राज्य सरकार द्वारा कोई मास्टर प्लान अनुमोदित कर दिये जाने के ठीक पश्चात राज्य सरकार, यह बतलाते हुए कि मास्टर प्लान का अनुमोदन कर दिया गया है तथा उस स्थान का नाम बतलाते हुए जहाँ मास्टर प्लान की प्रति का कार्यालय समय के दौरान निरीक्षण किया जा सकेगा, विहित रीति से एक नोटिस प्रकाशित करेगी तथा मास्टर प्लान पूर्वोक्त नोटिस के सर्वप्रथम प्रकाशन की तारीख से प्रवर्तन में आ जावेगा।

राजस्थान नगर सुधार (सामान्य) नियम, 1962 के उद्घरण

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 powers conferred by subsection(1) of section 74 of the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959 (Rajasthan Act 35 of 1959), the State Government here by makes the following Rules, namely:-

RULES**1. Short title & commencement-**

- (1) These rules may be called "The Rajasthan Urban Improvement Trust (General) Rules 1962."
- (2) These rules shall come into force from 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 meaning assigned to them in the Act.

3. Manner of publication of Draft Master Plan and the contents there-of 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 there-of available for inspection at the office of 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 inviting suggestions and objections from every person with respect of the Draft Master Plan within a period of 30 days from the date of publication of the said notice. ²[If the officer or authority appointed under section 3 of the said Act is satisfied that response to the Draft Master Plan has been inadequate, the period may be extended further for a Maximum period of 30 days for enabling more persons to file their objection/suggestions with respect to the Draft of the Master Plan,”]²

(2) The notice referred to in sub-rule (i) together with a copy of the Draft Master Plan shall be sent by Officer or the authority to each of the Local Body operating in the area include in the Master Plan.

(3) The Draft Master Plan shall ordinarily consist of the following maps, plans & documents, namely:-

- (a) Town Map showing General Layout of the roads & streets in the Town.
- (b) Base Map showing the Generalised existing land use pattern, such as residential, commercial, Industrial, Public & 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 & 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 as 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 objections, 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 3(if constituted) under Section 3 (2) of the Act, finalise the Master Plan & submit the same 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.]

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(5)नविवि / 3 / 2011

दिनांक : 15.02.2011

अधिसूचना

राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 (राजस्थान अधिनियम संख्या 35 सन् 1959) की धारा (3) की उप धारा (1) के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार वरिष्ठ नगर नियोजक, अजमेर जोन, अजमेर, को उनियारा, जिला टोंक के नगरीय क्षेत्र जिसमें निम्नलिखित राजस्व ग्राम सम्मिलित है, का सिविक सर्वेक्षण करने एवं क्षितिज वर्ष 2031 तक के लिए मास्टर प्लान बनाने हेतु नियुक्त करती है:-

क्र.सं.	ग्राम का नाम (हिन्दी में)	Name of Village	जिला
1.	उनियारा	UNIARA	टोंक
2.	डाबला	DABLA	टोंक
3.	उनियारी	UNIARI	टोंक
4.	पागड़ी	PAGRI	टोंक
5.	दोबड़िया	DOBARIYA	टोंक

राज्यपाल की आज्ञा से

-ह0-

पुरुषोत्तम बियाणी,

शासन उप सचिव-प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग,

क्रमांक प.10(5)नविवि/3/2011

जयपुर, दिनांक 25.06.2013

अधिसूचना

राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1962 के अधीन बनाये गये राजस्थान नगर सुधार (सामान्य) नियम, 1962 के नियम 4 के साथ पठित उक्त अधिनियम की धारा 7 के अनुसरण के तहत यह नोटिस दिया जाता है कि राज्य सरकार ने इस विभाग की समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 15.02.2011 के द्वारा यथा अधिसूचित "उनियारा जिला टोंक के नगरीय क्षेत्र" के लिए तैयार किये गये मास्टर प्लान-2031 का अनुमोदन कर दिया है।

उक्त मास्टर प्लान 2031 की प्रति का अवलोकन नगर पालिका, उनियारा के कार्यालय में किसी भी कार्यदिवस में कार्यालय समय में किया जा सकता है।

राज्यपाल की आज्ञा से

ह0/-

(प्रकाश चन्द्र शर्मा)

संयुक्त शासन सचिव-द्वितीय

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 असधारण अंक में करवाकर एक प्रति इस विभाग को भिजवाने का श्रम करावें।
2. प्रमुख शासन सचिव, राजस्व विभाग, राजस्थान, जयपुर।
3. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
4. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (पूर्व), राजस्थान, जयपुर।
5. जिला कलक्टर, टोंक।
6. वरिष्ठ नगर नियोजक, अजमेर जोन, अजमेर।
7. अधिशाषी अधिकारी, नगरपालिका, उनियारा, जिला टोंक।
8. रक्षित पत्रावली।



(प्रदीप कपूर)
वरिष्ठ नगर नियोजक