



सत्यमेव जयते

राजस्थान सरकार

# निवाड मास्टर प्लान

(2009–2031)

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

नगर नियोजन विभाग  
राजस्थान, सरकार

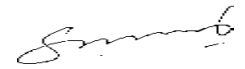
## आभार

निवाई के सुनियोजित विकास को गति प्रदान करने के क्रम में निवाई 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 ऐतिहासिक, शैक्षणिक एवं प्रगतिशील नगरी के सुनियोजित विकास कार्य में प्रदान किया है।

सम्भागीय आयुक्त, अजमेर, जिला कलक्टर टोंक, नगर पालिका निवाई का विशेष आभारी हूँ, जिन्होंने मास्टर प्लान को तैयार करने में समय समय पर निरन्तर सहयोग प्रदान किया है। आयोजना, जयपुर द्वारा मास्टर प्लान तैयार करने में मुख्य भूमिका रही है उनका भी मैं आभारी हूँ।

मास्टर प्लान को तैयार करने में विभिन्न स्तरों पर हुए सभी सर्वेक्षणों तथा अन्य सूचनाओं को एकत्रित करना आवश्यक होता है। इस विषय कार्य में विभिन्न सरकारी एवं गैर सरकारी कार्यालयों यथा सार्वजनिक निर्माण विभाग, विद्युत वितरण निगम, उद्योग, चिकित्सा, जल-प्रदाय, शिक्षा, वन, कृषि उपज मण्डी इत्यादि विभागों तथा अन्य निजी संस्थानों ने सतत सहयोग प्रदान किया है। मैं उन सभी अधिकारियों तथा कर्मचारियों को धन्यवाद ज्ञापित करता हूँ एवं आशा है कि भविष्य में भी इस नगर के मास्टर प्लान प्रस्तावों के अनुरूप सुनियोजित ढंग से विकसित करने में अपना सहयोग देते रहेंगे।

उक्त सभी अधिकारी एवं कर्मचारी धन्यवाद के पात्र हैं।



(आर. एल. टुकलिया)  
वरिष्ठ नगर नियोजक,  
अजमेर जोन, अजमेर।

# विषय-सूची

अध्याय क्रम	विषय-वस्तु	पृष्ठ संख्या
	आभार विषयसूची तालिका-सूची	
1.0	परिचय	1
2.0	विद्यमान विशेषताएं	3
2.1	भौतिक स्वरूप एवं जलवायु	3
2.2	क्षेत्रीय परिप्रेक्ष्य	3
2.3	ऐतिहासिक	4
2.4	जनांकिकी	4
2.5	व्यावसायिक संरचना	5
2.6	विद्यमान भू-उपयोग	7
2.6 (1)	आवासीय	8
2.6 (1) अ	आवासन	9
2.6 (1)ब	कच्ची बस्तियां	9
2.6 (2)	वाणिज्यिक	9
2.6 (3)	औद्योगिक	10
2.6 (4)	राजकीय	10
2.6 (4) अ	सरकारी एवं अर्द्ध-सरकारी कार्यालय	10
2.6 (5)	आमोद-प्रमोद	11
2.6 (5) अ	उद्यान, खुले स्थल एवं मेला स्थल	11
2.6 (6)	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	12
2.6 (6) अ	शैक्षणिक सुविधाएं	12
2.6 (6) ब	चिकित्सा सुविधाएं	13

2.6 (6) स	सामाजिक, सांस्कृतिक, धार्मिक एवं ऐतिहासिक स्थल	14
2.6 (6) द	अन्य सामुदायिक सुविधाएं	14
2.6 (6) य	जनोपयोगी सुविधाएं	14
2.6 (6) य	(i) जलापूर्ति	14
2.6 (6) य	(ii) जल-मल निकास एवं ठोस कचरा प्रबन्धन	15
2.6 (6) य	(iii) विद्युत आपूर्ति	15
2.6 (6) र	श्मशान एवं कब्रिस्तान	16
2.6 (7)	परिसंचरण	16
2.6 (7) अ	यातायात व्यवस्था	17
2.6 (7) ब	बस एवं ट्रक टर्मिनल	17
2.6 (7) स	रेल एवं हवाई सेवा	17
<b>3.0</b>	<b>नियोजन की संकल्पना</b>	<b>18</b>
<b>3.1</b>	नियोजन की नीतियां	19
<b>3.2</b>	नियोजन के सिद्धान्त	19
<b>4.0</b>	<b>भावी आकार</b>	<b>22</b>
4.1	जनांकिकी	22
4.2	व्यावसायिक संरचना	23
4.3	नगरीय क्षेत्र	24
4.4	नगरीयकरण योग्य क्षेत्र	24
4.5	योजना क्षेत्र	24
	(अ) पुरानी आबादी योजना क्षेत्र	25
	(ब) स्टेडियम योजना क्षेत्र	25
	(स) रेलवे स्टेशन योजना क्षेत्र	26
	(द) उत्तरी औद्योगिक योजना क्षेत्र	26

	(य) परिधि नियन्त्रण पट्टी	26
<b>5.0</b>	<b>भू-उपयोग योजना</b>	<b>27</b>
5.1	आवासीय	28
5.2	वाणिज्यिक	30
5.2 (1)	विद्यमान सामान्य वाणिज्यिक गतिविधियां एवं जिला व्यावसायिक केन्द्र	31
5.2 (2)	वाणिज्यिक सामुदायिक केन्द्र (C.C.)	32
5.2 (3)	विशिष्ट एवं थोक व्यापार	32
5.2 (4)	गोदाम एवं भण्डारण	32
5.3	औद्योगिक	33
<b>5.4</b>	<b>राजकीय</b>	<b>33</b>
5.4 (1)	सरकारी एवं अर्द्ध-सरकारी कार्यालय	33
5.4(2)	राजकीय आरक्षित	34
<b>5.5</b>	<b>आमोद-प्रमोद</b>	<b>34</b>
5.5 (1)	उद्यान, खुले स्थल, खेल के मैदान एवं स्टेडियम	34
5.5 (2)	अर्द्ध सार्वजनिक मनोरंजन	35
5.5 (3)	मेले/पर्यटन सुविधाएं	35
<b>5.6</b>	<b>सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं</b>	<b>35</b>
5.6 (1)	शैक्षणिक सुविधाएं	35
5.6 (2)	चिकित्सा सुविधाएं	36
5.6 (3)	सामाजिक, सांस्कृतिक, धार्मिक एवं ऐतिहासिक स्थल	36
5.6 (4)	अन्य सामुदायिक सुविधाएं	37
5.6 (5)	जनोपयोगी सुविधाएं	37
5.6 (5) अ	जलापूर्ति	37

5.6 (5) ब	जल-मल निकास एवं ठोस कचरा प्रबन्धन	38
5.6 (5) स	विद्युत आपूर्ति	38
5.6 (6)	श्मशान एवं कब्रिस्तान	38
<b>5.7</b>	<b>परिसंचरण</b>	<b>38</b>
5.7 (1)	प्रस्तावित यातायात संरचना	38
5.7 (1) अ	सडकों का सुधार	39
5.7 (1) ब	प्रस्तावित चौराहा एवं चौराहा सुधार	39
5.7 (1) स	पार्किंग व्यवस्था	39
5.7 (1)द	फलाई ओवर	40
5.7 (2)	बस एवं ट्रक टर्मिनल	40
5.7 (3)	रेल एवं हवाई सेवा	40
<b>5.8</b>	<b>परिधि नियंत्रण पट्टी</b>	<b>40</b>
<b>6</b>	<b>मास्टर प्लान का क्रियान्वयन</b>	<b>41</b>
6.1	प्रस्तावित आधार	41
6.2	जन सहभागिता एवं जन सहयोग	42
6.3	भू-उपयोग अंकन एवं भूमि अवाप्ति	42
6.4	उपसंहार	43
6.5	क्रियान्वयन	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 की अधिसूचना दिनांक 13.1.2010	48
4.	राज्य सरकार से अनुमोदन की अधिसूचना दिनांक 19.3.2012	49

## तालिका सूची

क्रमांक	विषय	पृष्ठ
1.	जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति, निवाँई 1901–2009	5
2.	व्यावसायिक संरचना, निवाँई 2001–2009	6
3.	विद्यमान भू–उपयोग, निवाँई 2009	8
4.	सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी कार्यालय, निवाँई 2009	11
5.	शैक्षणिक सुविधाएं, निवाँई 2009	12
6.	चिकित्सा सुविधाएं, निवाँई 2009	13
7.	जलापूर्ति, निवाँई 2009	15
8.	विद्युत आपूर्ति, निवाँई 2009	16
9.	जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति एवं अनुमान, निवाँई 1971–2031	22
10.	अनुमानित व्यावसायिक संरचना, निवाँई 2031	23
11.	योजना क्षेत्र, निवाँई 2031	25
12.	प्रस्तावित भू–उपयोग निवाँई 2031	28
13.	प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों का वितरण, निवाँई 2031	31
14.	अनुमानित शैक्षणिक संरचना, निवाँई 2031	36
15.	प्रस्तावित सड़क मार्गाधिकार, निवाँई 2031	39

## परिचय

निवाई टोंक जिले का एक महत्वपूर्ण कस्बा है। यह पुराने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-12 पर स्थित है जो कि कस्बे के मध्य से गुजरता था। यह राष्ट्रीय राजमार्ग (बाईपास) अब कस्बे तथा रेलवे लाईन के पूर्व दिशा में निर्मित हो चुका है। इसके निर्माण से शहर में भारी वाहनों का आवागमन कम हो गया है।

यह कस्बा जिला मुख्यालय टोंक से 30 किलोमीटर उत्तर दिशा में एवं राजस्थान की राजधानी जयपुर से 70 किलोमीटर दूरी पर दक्षिण दिशा में स्थित है। कस्बे से रेलवे स्टेशन पूर्व दिशा में स्थित है जहाँ से जयपुर-मुम्बई रेल मार्ग गुजरता है। कस्बे से 9 किलोमीटर दूर राजस्थान का विख्यात शिक्षण संस्थान वनस्थली विद्यापीठ महाविद्यालय स्थित है। इसके परिक्षेत्र 8 किलोमीटर दूर उत्तर में जयपुर मार्ग पर बॉल-बियरिंग का उत्पादन करने वाली विख्यात कम्पनी नेशनल बॉल बियरिंग (N.B.C.) कार्यरत है।

स्वतन्त्रता पूर्व यह कस्बा पश्चिम में पहाड़ी के तलहटी में बसा हुआ था जो शनैः शनैः विस्तारित होकर राष्ट्रीय राजमार्ग तक आ पहुँचा। राजस्थान राज्य में नगरपालिका एक्ट 1944 लागू होने के बाद यहाँ नगरपालिका की स्थापना हुई। नगरपालिका की स्थापना के बाद कस्बे में तीव्र गति से विकास कार्य आरम्भ हुए।

वर्ष 1951 में कस्बे की जनसंख्या मात्र 6,079 थी, जो वर्ष 2001 में बढ़कर 31,365 हो गई। इस अवधि में कस्बे की जनसंख्या में पांच गुना वृद्धि हुई। 1981 में 56.51 प्रतिशत वृद्धि दर अंकित की गई जो सर्वाधिक थी। वर्तमान में कस्बे का कुल नगरीयकृत (नगरपालिका सीमा) क्षेत्रफल 44.76 वर्ग किलोमीटर (4,476 हैक्टेयर) है।

कस्बे का विकास अव्यवस्थित रूप से हो रहा है। पुरानी बस्तियों में संकड़ी सड़कें, दोषपूर्ण चौराहे, अनियोजित वाणिज्यिक स्थलों में वृद्धि होने के साथ-साथ ही इन क्षेत्रों में आधारभूत जन-सुविधाओं का अभाव होने के कारण यहां अनेक समस्यायें उत्पन्न हो रही हैं। कस्बे के बाहरी क्षेत्र में कृषि भूमि पर अव्यवस्थित रूप में आवासीय विस्तार हो रहा है। इनमें भी मूलतः जन सुविधाओं का नितान्त अभाव है एवं गंदे पानी की निकासी तथा जलप्रवाह



प्रणाली की भी पूर्णतया कमी है, जिसके कारण आम जनता के सामान्य जन-जीवन पर विपरीत प्रभाव पड़ रहा है। कस्बे की बढ़ती हुई आबादी की आवश्यकताओं के अनुरूप तथा वर्तमान में उपलब्ध सुविधाओं की कमी को देखते हुए कस्बे के सुनियोजित विकास की आवश्यकता है। इसी आशय को ध्यान में रखते हुए राज्य सरकार ने राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 35 सन् 1959, की धारा 3 की उपधारा (1) के तहत क्रमांक प.10(180) न.वि.वि./3/09 दिनांक-13 जनवरी, 2010 को एक अधिसूचना जारी कर निवाई सहित 18 राजस्व ग्रामों को सम्मिलित करते हुए वरिष्ठ नगर नियोजक, अजमेर जोन, अजमेर को मास्टर प्लान तैयार करने हेतु प्राधिकृत किया है। इसकी अनुपालना में कस्बे का भौतिक एवं आर्थिक-सामाजिक सर्वेक्षण किया गया तथा द्वितीय स्त्रोतों के माध्यम से आवश्यक सूचनाएं संकलित कर मानचित्रों और विस्तृत आलेखों को स्वरूप प्रदान किया गया, जो इस मास्टर प्लान की आधारशिला है एवं इन्हीं के आधार पर निवाई के मास्टर प्लान को तैयार किया गया।

निवाई के नगरीय क्षेत्र के लिए बनाये गये मास्टर प्लान प्रारूप पर आम जनता से आपत्तियां/सुझाव आमंत्रित करने हेतु राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 5 (1) के अन्तर्गत दिनांक 15.12.2010 को प्रकाशित किया गया एवं 30 दिवस की समयावधि के लिए नगर पालिका निवाई में आम जनता के अवलोकनार्थ एक प्रदर्शनी का आयोजन किया गया। अध्यक्ष नगर पालिका, निवाई के निवेदन पर राज्य सरकार द्वारा आपत्ति/सुझाव हेतु दिनांक 6.4.2011 से 25.4.2011 तक एक के अतिरिक्त प्रदर्शनी का आयोजन किया गया। निर्धारित समयावधि में मास्टर प्लान प्रारूप पर कुल 17 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए। प्राप्त सभी आपत्तियों/सुझावों का विस्तृत विश्लेषण एवं मौका निरीक्षण किया गया। जाँच के उपरान्त 4 आपत्ति एवं सुझावों को स्वीकृत एवं 3 को आंशिक रूप से स्वीकृत योग्य पाया गया, जबकि 6 आपत्तियां एवं सुझाव स्वीकृत योग्य नहीं पाये गये तथा 4 आपत्ति/सुझाव पर कोई कार्यवाही अपेक्षित नहीं है।

इस प्रकार निवाई मास्टर प्लान-2031 को अंतिम रूप से तैयार कर उक्त अधिनियम की धारा 6 (1) के प्रावधान के अनुसरण में राज्य सरकार के अनुमोदन हेतु प्रेषित किया जा रहा है।



आर. एल. टुकलिया  
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(180)नविवि/3/2009 जयपुर, दिनांक 19.3.2012 के द्वारा अधिसूचित कर दिया गया है (परिशिष्ट-4)

## विद्यमान विशेषताएं

निवाई कस्बा जिला मुख्यालय टोंक जिले के उत्तर में 30 किलोमीटर दूरी पर स्थित है। यह राष्ट्रीय राजमार्ग 12 पर जयपुर से 70 किलोमीटर दूर दक्षिण दिशा में पहाड़ी की तलहटी में बसा हुआ है। प्रशासनिक दृष्टि से यह कस्बा टोंक जिले का तहसील एवं पंचायत समिति मुख्यालय है। कस्बे का पश्च क्षेत्र (Hinter land) कृषि प्रधान एवं खनिज खनन का केन्द्र है। समतल भूमि एवं प्राकृतिक सौन्दर्य से परिपूर्ण यह कस्बा, उत्तर दिशा में राजधानी जयपुर, दक्षिण दिशा में टोंक तथा कोटा में रेल सुविधा होने के कारण, जयपुर-मुम्बई रेलमार्ग से भी भलीभांति जुड़ा हुआ है।

### 2.1 भौतिक स्वरूप एवं जलवायु :-

यह कस्बा 26°-21' उत्तरी अक्षांश और 75°-55' पूर्वी देशान्तर पर समुद्रतल से 575 मीटर (1886 फीट) की ऊंचाई पर स्थित है। कस्बे का पश्चिमी भाग पहाड़ी क्षेत्र तथा पूर्वी-उत्तरी एवं दक्षिणी भाग समतल एवं कृषि योग्य है। कस्बे का ढाल उत्तर-पूर्व से दक्षिण-पश्चिम की ओर है।

दक्षिण दिशा की ओर विस्तृत पहाड़ी क्षेत्र पर प्राचीन काल का किला स्थित है, इसी पहाड़ी के पीछे के समस्त क्षेत्र का वर्षा जल जलनघर आश्रम पहाड़ी के उत्तरी भाग के अन्तिम छोर पर नाले के रूप में शहर के मध्य भाग से गुजरते हुए दक्षिण-पूर्व की ओर के राष्ट्रीय राजमार्ग 12 के पूर्वी भाग में स्थित तालाब में जाता है।

कस्बे की जलवायु सामान्यतः शुष्क है। ग्रीष्म ऋतु में यहाँ का औसतन अधिकतम तापमान 45.3 डिग्री सेल्सियस तक तथा शीत ऋतु में औसतन न्यूनतम तापमान 1.8 डिग्री सेल्सियस तक रहता है। कस्बे में औसतन वार्षिक वर्षा 680 मिमी. होती है।

### 2.2 क्षेत्रीय परिप्रेक्ष्य :-

निवाई कस्बा वर्तमान में तहसील एवं पंचायत समिति का मुख्यालय है। इस कस्बे में एक कृषि उपज मण्डी है एवं यह मण्डी टोंक जिले की मुख्य मण्डियों में से एक है तथा यह मण्डी अपने क्षेत्र का मुख्य कृषि विपणन केन्द्र है। यहाँ की धान, तिलहन, मूंगफली

आदि महत्वपूर्ण फसलें हैं। कस्बे से 9 किलोमीटर दूर राजस्थान का विख्यात शिक्षण संस्थान वनस्थली विद्यापीठ (महिला महाविद्यालय) तथा 8 किलोमीटर दूर उत्तर में जयपुर मार्ग पर बॉल बियरिंग बनाने की कम्पनी एन.बी.सी. स्थित है।

यहां की मुख्य निर्मित वस्तुएं सीमेन्ट पाईप, विद्युत ट्रांसफार्मर हैं। यहां सीमेन्ट पाईप, ऑयल एवं ऑयल शीड मुख्य औद्योगिक प्रतिष्ठान हैं। निवाई में पहाड़ी क्षेत्र से पत्थर खनन बहुतायात से होता है, किन्तु वर्तमान में अरावली पहाड़ियों के खनन पर रोक से उक्त कार्य कम हो गया है। निवाई पंचायत समिति में कुल जनसंख्या 1,65,298 है जो 24,439 परिवारों के रूप में निवास करती है। इस पंचायत समिति के अन्तर्गत वनक्षेत्र में 2791.3 हैक्टेयर, सिंचित क्षेत्र (कृषि) 51,330 हैक्टेयर, असिंचित क्षेत्र 45,599 हैक्टेयर, गोर, वेस्टलेण्ड 18,177 हैक्टेयर अकृषि योग्य क्षेत्र 10,132 हैक्टेयर भूमि आती है। यह परिक्षेत्र 80 किलोमीटर पक्के मार्ग व 115 किलोमीटर मेटल रोड एवं 163 किलोमीटर पगडंडियों से जुड़ा है।

### 2.3 ऐतिहासिक :-

टोंक का पहला नवाब आमिर खान (1817-1834) को माना जाता है। उसने 20 वर्ष की आयु में घर छोड़ा तथा डी. बोंग की सेना में काम किया। उसे वहाँ से निकाला गया बाद में उसने दिल्ली, जोधपुर, बड़ौदा व भोपाल के राजाओं की सेना में काम किया। उसके पश्चात् आमिर खान 1798 में जसवन्त राव होल्कर के पास गया, वहाँ राजा होल्कर ने अपने लूट के सामान में आधा हिस्सा उसे देने का प्रस्ताव रखा। यह क्रम 1804 तक चलता रहा जब तक की ईस्ट इण्डिया कंपनी ने होल्कर राजाओं को पराजित नहीं कर दिया। होल्कर राजाओं ने पिवारा और टोंक राज्य आमिर खान के सुपुर्द कर दिया।

आमिर खान के राज्य में शिक्षा मरूताब व पाठशालाओं में होती थी। आमिर खान के पश्चात् पांच वंशज राजाओं ने टोंक पर राज किया तथा हर एक राजा ने अपने काल में अपने राज्य में कुछ विशेष परिवर्तन किये।

### 2.4 जनांकिकी :-

प्रथम जनगणना वर्ष 1901 में प्रारम्भ हुई थी जिसके अनुसार कस्बे की जनसंख्या 4,432 थी। वर्ष 1911 से 1951 तक के दशकों में जनसंख्या वृद्धि दर बहुत कम थी किन्तु 1961 की जनगणना में आंशिक वृद्धि हुई जो 36.82 प्रतिशत थी। इसके विपरीत वर्ष

1981 में सर्वाधिक वृद्धि दर की गणना की गई जो 56.51 प्रतिशत थी। वृद्धि का मुख्य कारण इस कस्बे में औद्योगिक क्षेत्र का तीव्र गति से विस्तार होना रहा है। सबसे कम वृद्धि दर 1941-51 के दशक में 8.83 प्रतिशत गणना की गई इसका मुख्य कारण अकाल एवं प्राकृतिक प्रकोप रहा। वर्ष 1901 से 2009 तक जनसंख्या लगभग 10 गुना हो गई। निवाई कस्बे की जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति को तालिका – 1 में दर्शाया गया है:-

### तालिका – 1

#### जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति, निवाई – 1901-2009

वर्ष	जनसंख्या	वृद्धि दर प्रतिशत
1901	4,432	—
1911	4,730	6.72
1921	4,042	(-) 14.55
1931	4,834	19.59
1941	5,586	15.56
1951	6,079	8.83
1961	8,317	36.82
1971	10,198	22.62
1981	15,961	56.51
1991	22,889	43.41
2001	31,365	37.03
2009*	40,000	27.53

स्रोत : जनगणना, भारत सरकार एवं \*आकलन।

## 2.5 व्यावसायिक संरचना :-

वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार निवाई कस्बे में कार्यशील जनसंख्या का सहभागिता अनुपात 26.62 प्रतिशत तथा वर्ष 2009 में 30 प्रतिशत होने का आंकलन किया गया है। तालिका-2 के तुलनात्मक अध्ययन से स्पष्ट होता है कि वर्णित वर्षों में मात्र व्यापार एवं

वाणिज्य, उद्योग सम्बन्धी क्रियाओं तथा अन्य सेवाओं में ही कार्य करने वालों की सहभागिता अधिक रही है। इससे स्पष्ट है कि निवाई अपने पश्च क्षेत्र (Hinterland) का प्रमुख मण्डी, वाणिज्यिक एवं व्यापारिक तथा प्रशासनिक एवं औद्योगिक केन्द्र है तथा इसका आर्थिक आधार औद्योगिक, व्यापारिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियां है। तालिका संख्या-2 से यह स्पष्ट होता है कि वर्ष 2001 में निवाई में अन्य सेवाओं में 2,940 व्यक्ति कार्यरत थे, जो कि कुल काम करने वालों का 35.21 प्रतिशत था। जबकि वर्ष 2009 में यह 28 प्रतिशत है। निवाई में वाणिज्य एवं व्यापार में काम करने वालों की संख्या वर्ष 2001 में 2,080 थी, जो कि वर्ष 2009 में 3,600 हो गये, जो क्रमशः 25 व 30 प्रतिशत है। वर्ष 2009 कामगारों का सर्वाधिक प्रतिशत व्यापार एवं वाणिज्य क्षेत्र से सम्बन्धित क्रियाओं में रहा है। तालिका-2 में वर्ष 2001 तथा 2009 में निवाई की व्यावसायिक संरचना को दर्शाया गया है:-

## तालिका - 2

### व्यावसायिक संरचना, निवाई —2001-2009

क्र. सं.	व्यवसाय	2001		2009*	
		कार्यरत व्यक्ति	प्रतिशत	कार्यरत व्यक्ति	प्रतिशत
1	कृषि एवं खनन सम्बन्धित क्रियाएं	761	9.11	840	7.00
2	उद्योग	1,317	15.77	2,160	18.00
3	निर्माण	417	5.00	720	6.00
4	व्यापार एवं वाणिज्य	2,080	24.91	3,600	30.00
5	यातायात एवं संचार	835	10.00	1,320	11.00
6	अन्य सेवाएं	2,940	35.21	3,360	28.00
<b>योग</b>		<b>8,350</b>	<b>100.00</b>	<b>12,000</b>	<b>100.00</b>
<b>सहभागिता अनुपात</b>		<b>26.62</b>		<b>30.00</b>	
<b>जनसंख्या</b>		<b>31,365</b>		<b>40,000</b>	

स्त्रोत : जनगणना, भारत सरकार एवं \*आकलन।

## 2.6 विद्यमान भू-उपयोग :-

निवाई नगरपालिका क्षेत्र 44.76 वर्ग किलोमीटर (4,476 हैक्टेयर) में फैला हुआ है, जिसमें से 493.89 हैक्टेयर नगरीयकृत क्षेत्र के अन्तर्गत आता है। उपरोक्त नगरीयकृत क्षेत्र में से 444.94 हैक्टेयर ही वास्तविक रूप से विकसित क्षेत्र है और शेष क्षेत्र के अन्तर्गत रिक्त भूमि एवं जलाशय सम्मिलित है।

निवाई कस्बे में जो भी विकास हुआ है, वह अनियोजित रूप में हुआ है। नगरपालिका द्वारा विकसित कॉलोनियों को छोड़कर अधिकांश विकास अनियोजित है। कस्बे का पुराना आबादी क्षेत्र उच्च घनत्व वाला, अव्यवस्थित एवं सर्पाकार तंग गलियों में बसा हुआ है। कस्बे का बाहरी क्षेत्र कम घनत्व वाला है, जहां “खुले स्थानों” एवं पार्किंग व्यवस्था का अभाव है एवं वाणिज्यिक गतिविधियां मुख्य सड़कों तथा गलियों के सहारे चल रही हैं। कस्बे में आवासीय एवं वाणिज्यिक विकास हो रहा है, लेकिन वांछित योजना मानदण्डों के आनुपातिक दृष्टि से सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक क्षेत्र तथा आमोद-प्रमोद की सुविधाओं का विकास एवं विस्तार नहीं होने के फलस्वरूप ये सुविधाएं अपर्याप्त ही नहीं अपितु नगण्य हैं। कस्बे में नालियां खुली एवं अनुपयुक्त होने के कारण वर्षा ऋतु का पानी प्रायः सड़कों पर एकत्रित हो जाता है। परिसंचरण व्यवस्था भी बहुत अव्यवस्थित है तथा पुराने कस्बे में आवागमन तथा यातायात के लिए वांछित न्यूनतम सड़क मार्गाधिकार उपलब्ध न होकर सर्पाकार तथा टेढ़ी-मेढ़ी तंग गलियाँ ही उपलब्ध हैं।

कस्बे के उपखण्ड एवं तहसील मुख्यालय होने के कारण सरकारी एवं अर्द्ध-सरकारी कार्यालयों तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोगों के अन्तर्गत क्रमशः 2.02 हैक्टेयर तथा 33.58 हैक्टेयर भूमि है, 56.65 हैक्टेयर भूमि परिसंचरण उपयोग में है। व्यापार एवं वाणिज्यिक क्रियाओं के अन्तर्गत 45 हैक्टेयर भूमि है। तालिका-3 में विद्यमान भू-उपयोग वर्ष 2009 दर्शाया गया है:-

### तालिका – 3

#### विद्यमान भू-उपयोग, निवाई – 2009

क्र. सं.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)	विकसित क्षेत्र का प्रतिशत	नगरीयकृत क्षेत्र का प्रतिशत
1.	आवासीय	254.14	57.12	51.46
2.	वाणिज्यिक	45.00	10.11	9.11
3.	औद्योगिक	48.15	10.82	9.75
4.	राजकीय	2.02	0.45	0.41
5.	आमोद-प्रमोद	5.40	1.22	1.09
6.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध- सार्वजनिक	33.58	7.55	6.80
7.	परिसंचरण	56.65	12.73	11.47
<b>कुल विकसित क्षेत्र</b>		<b>444.94</b>	<b>100.00</b>	<b>90.09</b>
8.	जलाशय	2.02	—	0.41
9.	कृषि एवं रिक्त भूमि	46.93	—	9.50
<b>कुल नगरीयकृत क्षेत्र</b>		<b>493.89</b>	<b>—</b>	<b>100.00</b>

स्रोत : सर्वेक्षण।

#### 2.6(1) आवासीय :-

वर्ष 1991 की जनगणना के अनुसार कस्बे की कुल जनसंख्या 22,889 थी, जो बढ़कर वर्ष 2001 में 31,365 एवं 2009 में 40,000 होने का आंकलन किया गया है। लगभग 12,500 व्यक्ति पुरानी आबादी (शहर) में निवास करते हैं। वर्ष 2009 में आवासीय घनत्व लगभग 157 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर है। कहीं-कहीं यह घनत्व इससे भी अधिक है। वर्तमान में कुल 444.94 हैक्टेयर समग्र विकसित क्षेत्र के भू-भाग में से 254.14 हैक्टेयर भूमि आवासीय उपयोग में ली जा रही है, जो विकसित क्षेत्र का 57.12 प्रतिशत है। इस प्रकार वर्ष 2009 की जनसंख्या एवं कुल नगरीयकृत क्षेत्र के अनुसार कस्बे का औसत सकल आवासीय घनत्व

लगभग 80 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर है। कस्बे में पुरानी आबादी क्षेत्र का जनसंख्या घनत्व निरन्तर बढ़ता जा रहा है।

### **2.6(1) अ आवासन :-**

निवाई कस्बे की पुरानी बस्ती में अधिकांश भवन पक्के बने हुए हैं, जो दो मंजिल तक के हैं। बाजार एवं इसके आसपास के भवन तीन अथवा चार मंजिल के भी बने हुए हैं। कस्बे के प्रमुख मोहल्लों में भुट्टों का मौहल्ला, माली मौहल्ला, पाण्डों का मौहल्ला, कायस्थों का मौहल्ला एवं रेगरों का मौहल्ला शामिल हैं।

पुराने कस्बे के अधिकांश भवन बहुत छोटे भूखण्डों पर बने हुए हैं, तंग एवं संकड़ी गलियाँ हैं तथा खुले स्थलों का अभाव है। पुराने कस्बे के अतिरिक्त स्वतन्त्रता प्राप्ति के पश्चात्, रेलवे व अन्य प्रशासनिक कार्यालय के आगमन से कस्बे का तीव्र गति से पूर्व एवं उत्तरी भाग में विकास होना प्रारम्भ हो गया, जिसमें नई कॉलोनियों का निर्माण मुख्यतः शिवाजी कॉलोनी, भगतसिंह कॉलोनी, कीर कॉलोनी एवं सिन्धी कॉलोनी है। इनके आसपास मार्ग के दोनों ओर बाजार बहुत संकड़े मार्ग पर विकसित हुआ है। उपखण्ड/तहसील कार्यालयों के पूर्व की ओर मार्ग पर नई आवासीय योजनाओं का विकास हुआ है तथा सड़क के दोनों ओर दुकानों का निर्माण हुआ है।

### **2.6(1)ब कच्ची बस्तियां :-**

नगरपालिका क्षेत्र में घोषित 2 कच्ची बस्तियां हैं। इन बस्तियों से कस्बे का पर्यावरण दूषित हो रहा है। इन बस्तियों में मूलभूत सुविधाएं उपलब्ध कराई जाना अपेक्षित है।

### **2.6(2) वाणिज्यिक :-**

निवाई कस्बा उपखण्ड एवं तहसील मुख्यालय एवं टोंक जिले का एक महत्वपूर्ण वाणिज्यिक/औद्योगिक केन्द्र है। स्वतन्त्रता प्राप्ति के पश्चात् ही यहाँ पर व्यवस्थित आर्थिक विकास के कारण वाणिज्यिक गतिविधियां तेजी से विकसित हुई हैं। पिछले दशकों में व्यापार एवं वाणिज्य के क्षेत्र में कार्यशील जनसंख्या में निरन्तर वृद्धि हो रही है। पुराना शहर (आबादी क्षेत्र) ही यहाँ का मुख्य वाणिज्यिक गतिविधियों का केन्द्र है तथा फुटकर व थोक व्यापारिक लेन-देन होता है। यहाँ के बाजारों में थोक व्यापार हेतु कृषि उपज मण्डी पूर्व दिशा में राष्ट्रीय राजमार्ग 12 से जुड़ने वाले मार्ग पर विकसित है। मण्डी में बाजरा, मूंगफली, तिल, मूंग, उड़द,



चना, सरसों, गेहूँ इत्यादि का व्यापार होता है। नया व्यापारिक क्षेत्र रेलवे मुख्य मार्ग के समीप विकसित हो रहा है। कस्बे के कुल विकसित क्षेत्र का 10.11 प्रतिशत भाग वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत आता है। इन व्यापारिक प्रतिष्ठानों में मुख्यतः कपड़ा, जनरल स्टोर, परचून एवं अनाज आदि की दूकानें हैं। वर्तमान में सब्जी मण्डी, थोक व्यापार, मीट मार्केट, लकड़ी एवं निर्माण सामग्री, लोहा बाजार की नियोजित कोई व्यवस्था नहीं है अतः इन सुविधाओं के नियोजन में विशेष ध्यान रखा जाना अतिआवश्यक है। कस्बे में भारतीय खाद्य निगम के बाजार भंडार पुराने राष्ट्रीय राजमार्ग 12 पर स्थित है।

### **2.6(3) औद्योगिक :-**

निवाई कस्बा टोंक जिले में औद्योगिक दृष्टिकोण से प्रमुख स्थान रखता है। पुराना औद्योगिक क्षेत्र कृषि उपज मण्डी के समीप जिला मार्ग पर लगभग 53 हैक्टेयर भूमि पर विकसित है। यहाँ 11 इकाईयां संचालित हैं जिसमें लगभग 702 व्यक्ति कार्यरत हैं।

द्वितीय वृहद औद्योगिक क्षेत्र वनस्थली जाने वाले मार्ग पर लगभग 256.56 हैक्टेयर भूमि पर विकसित हो रहा है। इस औद्योगिक क्षेत्र में लगभग 36.70 हैक्टेयर भूमि शिक्षण संस्थान को आवंटित कर दी गयी जिसमें चार दीवारी बना दी गई है। क्षेत्र में वृहद स्तर की लगभग 9 इकाईयां बन चुकी हैं एवं 7 संचालित हैं जिनमें लगभग 307 व्यक्ति कार्यरत हैं। लगभग आधे से अधिक क्षेत्र में भूखण्डों पर निर्माण कार्य हो रहा है। इस औद्योगिक क्षेत्र में प्रमुख डाबर इण्डस्ट्री, जैन फ्यूज उद्योग, जयपुर फ्यूज प्रोडक्शन, पोलिकेम ऊर्जा एवं वनस्पति तेल की उद्योग इकाईयाँ कार्यरत हैं। क्षेत्र में बढ़ती इकाईयाँ को देखते हुए वृहद/मध्यम/लघु उद्योग के विस्तार के पूर्ण आसार हैं तथा उत्तर में जयपुर मार्ग पर पर्याप्त भूमि उपलब्ध है।

वर्तमान में 48.15 हैक्टेयर भूमि औद्योगिक उपयोग में ली जा रही है जो कुल विकसित क्षेत्र का 10.82 प्रतिशत है।

### **2.6(4) राजकीय :-**

#### **2.6(4)अ सरकारी एवं अर्द्ध-सरकारी कार्यालय :-**

कस्बे के उपखण्ड एवं तहसील मुख्यालय होने से राजकीय एवं अन्य सम्बन्धित क्रियाकलापों ने नगर के विकास में महत्वपूर्ण योगदान दिया है। वर्ष 2009 में विभाग द्वारा किये गये सर्वेक्षण के अनुसार निवाई में 28 सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी कार्यालय हैं, जिनमें

563 कर्मचारी नियुक्त हैं। कस्बे में 3 केन्द्र सरकार के, 14 राज्य सरकार के एवं 11 अर्द्ध-राजकीय कार्यालय कार्यरत हैं। वर्तमान में इन कार्यालयों के उपयोग में 2.02 हैक्टेयर भूमि है जो कि कुल विकसित क्षेत्र का 0.45 प्रतिशत भाग ही है। तालिका - 4 में सरकारी एवं अर्द्ध-सरकारी कार्यालय को दर्शाया गया है:-

#### तालिका - 4

#### सरकारी एवं अर्द्ध-सरकारी कार्यालय, निवाई - 2009

क्र. सं.	कार्यालय का स्वरूप	कार्यालय भवन			कर्मचारियों की संख्या		
		राजकीय	किराये के	कुल कार्यालय	कार्यालय कर्मचारी	फील्ड कर्मचारी	योग
1.	केन्द्र सरकार के कार्यालय	3	—	3	23	16	39
2.	राज्य सरकार के कार्यालय	14	—	14	153	184	337
3.	अर्द्ध-सरकारी कार्यालय	1	10	11	101	86	187
<b>योग</b>		<b>18</b>	<b>10</b>	<b>28</b>	<b>277</b>	<b>286</b>	<b>563</b>

#### 2.6(5) आमोद-प्रमोद :-

कस्बे में सुव्यवस्थित उद्यानों का अभाव है। पुलिस थाना के पूर्व में स्थित शिवाजी नगर क्षेत्र में शिवाजी पार्क पालिका स्तर पर विकसित किया गया है जो कस्बे का एक मात्र बड़ा पार्क है। कुछ छोटे पार्क शहर के मध्य विकसित किये गये हैं, एक पार्क अहिंसा सर्कल पर गांधी पार्क के रूप में जाना जाता है।

#### 2.6(5)अ उद्यान, खुले स्थल एवं मेला स्थल

कस्बे में एक स्टेडियम शिवाजी नगर के मुख्य मार्ग पर स्थित है यह कस्बे के मध्य होने से मनोरंजन, खेलकूद एवं दशहरा जैसे सभी कार्यक्रमों में उपयोग में लाया जाता है। इस हेतु 5.40 हैक्टेयर भूमि का उपयोग किया जा रहा है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 1.22 प्रतिशत है।

## 2.6(6) सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं :-

इस भू-उपयोग के अन्तर्गत वर्ष 2009 में 33.58 हैक्टेयर भूमि उपयोग में आ रही थी, जो कि कुल विकसित क्षेत्र का 7.55 प्रतिशत है।

### 2.6(6)अ शैक्षणिक सुविधाएं :-

सर्वेक्षण वर्ष 2009 के अनुसार तालिका में प्राथमिक/ उच्च प्राथमिक / माध्यमिक / उच्च माध्यमिक विद्यालयों की संख्या दर्शाई गई है। कस्बे में एक महाविद्यालय सिंधी कॉलोनी में तथा 6 औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान हैं जो अन्य स्थलों पर संचालित हो रहे हैं। तालिका - 5 में शैक्षणिक सुविधाओं को दर्शाया गया है:-

### तालिका - 5

#### शैक्षणिक सुविधाएं, निवाई - 2009

क्र. स.	शैक्षणिक स्तर	आयु वर्ग	विद्यालय जाने योग्य विद्यार्थियों की संख्या	विद्यालयों में पंजीकृत विद्यार्थियों की संख्या	विद्यालयों की संख्या	विद्यालयों में पंजीकृत विद्यार्थियों का प्रतिशत	प्रति विद्यालय विद्यार्थियों की औसत संख्या (5 ÷ 6)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	प्राथमिक विद्यालय	6-10	3064	2819	28	92.00	100
2	उच्च प्राथमिक विद्यालय	11-13	5514	4715	15	85.51	314
3	माध्यमिक एवं उच्च माध्यमिक विद्यालय	14-17	3677	3073	6	83.58	512
योग			12255	10607	49	86.55	216

## आई.टी.आई शैक्षणिक सुविधाओं का विवरण

क्र.सं.	विद्यालय स्तर	संस्थाओं की संख्या	विद्यार्थियों की संख्या	कार्यरत शिक्षकों की संख्या
1	महाविद्यालय	1	363	10
2	आईटीआई	6	1,112	61
<b>कुल संख्या</b>		<b>7</b>	<b>1,475</b>	<b>71</b>

### 2.6(6)ब चिकित्सा सुविधाएं :-

निवाई कस्बे में एक सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र सेवारत है। इसमें 55 शैय्या की व्यवस्था है। कस्बे में आयुर्वेदिक औषधालय भी है, जिसमें शैय्या की सुविधा नहीं है। इसके अलावा मलमूत्र एवं खून की जांच व एक्सरे हेतु प्राइवेट लेबोरेट्री की सुविधाएं भी चिकित्सालय के समीप उपलब्ध है। वर्ष 2009 की निवाई की चिकित्सा सुविधाओं को तालिका-6 में दर्शाया गया है:-

### तालिका - 6

#### चिकित्सा सुविधाएं, निवाई - 2009

क्र. सं.	चिकित्सालय	संख्या	डाक्टर	कार्यालय स्टाफ	शैय्या
1	सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र	1	12	44	55
2	राजकीय आयुर्वेदिक औषधालय	1	1	3	—
3	पशु चिकित्सालय	1	1	3	—
4	निजी चिकित्सालय / औषधालय	5	8	—	—
5	होम्योपैथिक / यूनानी औषधालय	1	1	2	—
<b>योग</b>		<b>9</b>	<b>23</b>	<b>52</b>	<b>55</b>

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

निवाई स्थित प्राचीन किला अपने इतिहास का स्मरण कराता है। सदियों पुराना यह किला अभी भी सुरक्षित है। कस्बे के प्राचीनतम स्मारकों में यहां के रावला का मुख्य स्थान है। इसके अतिरिक्त कस्बे में कई धार्मिक एवं ऐतिहासिक स्थल हैं।

## 2.6(6) द अन्य सामुदायिक सुविधाएं :-

निवाई कस्बे में पुरानी आबादी में 7 व्यापारिक बैंक कार्यरत हैं। इनमें प्रमुख भारतीय स्टेट बैंक, बैंक ऑफ बडौदा, स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर, सैन्ट्रल कॉ-ऑपरेटिव बैंक, भूमि विकास, उदयपुर सैन्ट्रल कॉ-ऑपरेटिव बैंक सम्मिलित हैं। कस्बे में एक टेलीफोन एक्सचेंज, उप डाकघर एवं एक तारघर कार्यालय कार्यरत हैं। एक पुलिस थाना भी पुराने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-12 पर स्थित है।

## 2.6(6)य जनोपयोगी सुविधाएं :-

### 2.6(6)य (i) जलापूर्ति :-

कस्बे में स्वच्छ पेयजल सुविधा जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग द्वारा उपलब्ध कराई जाती है। पेयजल आपूर्ति के लिए मुख्य स्रोत मांसी बांध, बीसलपुर योजना, कुंआ एवं ट्यूबवेल हैं। भूजल से कस्बे में पांच ओवर हेड टैंक उपलब्ध हैं। पेयजल आपूर्ति का अधिकांश भाग घरेलू उपयोग में लाया जाता है। कस्बे में विभिन्न इलाकों में 254 हैण्डपम्प, 13 ट्यूबवेल एवं अन्य खुले कुंओं की संख्या 3 है। वर्ष 2009 में निवाई के जलापूर्ति कनेक्शनों को तालिका-7 में दर्शाया गया है:-

**तालिका-7**  
**जलापूर्ति, निवाई – 2009**

क्र.सं.	मद	कनेक्शनों की संख्या	कुल कनेक्शनों का प्रतिशत
1	घरेलू	4,998	91.69
2	व्यावसायिक	310	5.69
3	राजकीय	36	0.66
4	पी.एस.पी. एवं अन्य	107	1.96
<b>योग</b>		<b>5,451</b>	<b>100.00</b>

**2.6(6)य (ii) जल-मल निकास एवं ठोस कचरा प्रबन्धन :-**

निवाई कस्बे में वर्तमान में सीवरेज व ड्रेनेज व्यवस्था उपलब्ध नहीं होने के कारण गंदगी का निस्तारण विद्यमान खुली नालियों द्वारा ही होता है। सेप्टिक टैंक व सोकपिट्ट बहुत कम हैं, अतः कस्बे की खुली नालियों में ही जल-मल निकासी की व्यवस्था है। इससे वातावरण दूषित बना रहने के कारण बीमारियां फैलने का खतरा बना रहता है। नालियों द्वारा बहाकर ले जाया गया मलवा नदी में पहुंचता है इससे नदी का पानी भी प्रदूषित होता रहता है। ठोस कचरा निस्तारण की व्यवस्था सुनिश्चित की जानी चाहिए।

**2.6(6)य (iii) विद्युत आपूर्ति :-**

निवाई में विद्युत रख-रखाव और वितरण का कार्य अजमेर विद्युत वितरण निगम द्वारा संचालित किया जाता है। विद्युत आपूर्ति, कोटा थर्मल पावर प्लान्ट के माध्यम से पहले ग्रिड सब-स्टेशन 66 के.वी. को तथा फिर 132 के.वी. द्वारा प्राप्त होती है। कस्बे में दो ग्रिड सब-स्टेशन विद्यमान हैं। वर्ष 2009 में निवाई में विभिन्न उपयोगों में विद्युत आपूर्ति को तालिका – 8 में दर्शाया गया है:-

**तालिका – 8**  
**विद्युत आपूर्ति, निवाई – 2009**

क्र.सं.	मद	विद्युत-कनेक्शनों की संख्या	विद्युत उपयोग (यूनिट) लाखों में	विद्युत कनेक्शनों का प्रतिशत
1	घरेलू	14,814	11.05	75.45
2	व्यावसायिक	1,571	1.26	8.00
3	कृषि औद्योगिक	2,701	10.22	13.76
4	मार्ग रोशनी	14	0.40	0.07
5	जलदाय (एस.आई.पी.)	101	0.83	0.51
6	लघु उद्योग	222	0.69	1.13
7	एच.टी.	21	18.67	0.11
8	एम.आई.पी.	45	3.35	0.23
9	मिश्रित लोड	145	3.50	0.74
<b>योग</b>		<b>19,634</b>	<b>49.97</b>	<b>100</b>

**2.6(6)र श्मशान एवं कब्रिस्तान :-**

कस्बे में तीन श्मशान एवं एक कब्रिस्तान है। यह पुराने राज्य राजमार्ग संख्या-12 के पूरब में तथा शिवाजी पार्क के पश्चिम में है। इन स्थलों पर लाईट, पानी की व्यवस्था एवं चार दीवारी उपलब्ध नहीं है।

**2.6(7) परिसंचरण :-**

निवाई कस्बा जयपुर, टोंक, सवाईमाधोपुर, वनस्थली, दिल्ली, अजमेर से सड़क मार्ग से सीधा जुड़ा हुआ है। ब्राडगेज रेलवे लाईन से जयपुर-मुम्बई से जुड़ा होने से इस कस्बे का सम्पूर्ण भारत के सभी नगरों से सम्पर्क हो जाता है। पश्चिम में बाईपास, राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-12 इस कस्बे से गुजर रहा है एवं वनस्थली मार्ग पुराने राष्ट्रीय राजमार्ग से पूर्व में औद्योगिक क्षेत्र से होकर गुजर रहा है। पुराने कस्बे में सड़कें संकड़ी तथा टेढ़ी-मेढ़ी हैं, जिन पर अत्यधिक आवागमन होता है। कस्बे में पार्किंग की कोई समुचित व्यवस्था नहीं होने से सभी मार्गों पर वाहन खड़े रहते हैं, जिससे यातायात में व्यवधान होता है।

### **2.6(7)अ यातायात व्यवस्था:-**

निवाई कस्बा टोंक झालावाड़, सवाईमाधोपुर, जयपुर वनस्थली सड़क मार्ग से तथा ब्राडगेज रेलवे लाईन द्वारा जयपुर-मुम्बई मार्ग से जुड़ा है। पुराने कस्बे की सड़कें संकड़ी तथा सर्पाकार हैं जिन पर अत्यधिक आवागमन रहता है। कस्बे में पार्किंग सभी छोटी-छोटी सड़कों के मार्गाधिकार पर ही होती है। जयपुर एवं टोंक मार्ग के चौराहा पर ट्रक भारी संख्या में खड़े रहते हैं। परिसंचरण में कुल भूमि 56.65 हैक्टेयर जो कि विकसित क्षेत्र का 12.73 प्रतिशत है।

### **2.6(7)ब बस एवं ट्रक टर्मिनल :-**

निवाई कस्बे के व्यस्ततम व्यावसायिक क्षेत्र में तहसील कार्यालय परिसर के बाहर मुख्य मार्ग पर ही बसों के ठहरने की व्यवस्था उपलब्ध है, यहाँ निजी बसों की भी व्यवस्था इसी मार्ग पर होने से यह मार्ग कस्बे का व्यस्ततम मार्ग एवं भीड़भाड़ वाला क्षेत्र है। टेक्सी कारें भी यहीं खड़ी रहती हैं। रात्रि में लगभग 2 से 5 बसें मार्ग पर ही पार्किंग की जाती है।

अतः नवीन बस स्टैण्ड बनाते समय रोडवेज एवं निजी कम्पनियों की बसों सहित अन्य वाहनों की पार्किंग व्यवस्था का पूर्ण ध्यान रखते हुए योजना अनुसार बस स्टैण्ड का विकास किया जाना नितान्त आवश्यक है।

कस्बे में ट्रक टर्मिनल सुविधा उपलब्ध नहीं है तथा ट्रकों के ठहरने की विशेष व्यवस्था नहीं है एवं भारी वाहनों का आवागमन केवल टोंक एवं जयपुर जाने वाले मार्ग के जंक्शन क्षेत्र में ही रहता है। अतः इस परिक्षेत्र में व्यावसायिक क्षेत्र विकसित हो रहा है तथा इसी क्षेत्र में ट्रक स्टैण्ड का प्रावधान किया जाना नितान्त आवश्यक है।

### **2.6(7)स रेल एवं हवाई सेवा :-**

वर्तमान समय में कस्बे में रेलवे ब्राडगेज सुविधा उपलब्ध है जिससे यह कस्बा देश के समस्त बड़े नगरों से जुड़ गया है। निकटतम हवाई अड्डा सांगानेर जयपुर 69 किलोमीटर दूरी पर स्थित है।



### 3

## नियोजन की संकल्पना

कस्बे तथा नगर का विकास एवं उसका अस्तित्व उसकी ऐतिहासिक पृष्ठभूमि से ज्ञात होता है। स्थानीय निवासियों के क्रियाकलाप, आर्थिक-सामाजिक-सांस्कृतिक एवं राजनैतिक आदि गतिविधियों का प्रभाव निरन्तर कस्बे के विकास पर बना रहता है। ऐतिहासिक पृष्ठभूमि एवं वर्तमान परिप्रेक्ष्य में कस्बों/नगरों के विकास में काफी बदलाव आया है। पूर्व में जहां एक ओर सुरक्षा की दृष्टि से कस्बे का विकास संघटित (कॉम्पेक्ट) था, वहीं आज यातायात के बढ़ते साधनों से प्रभावित होकर यह विभिन्न क्षेत्रों में होने लगा है। कस्बों में सुविधाओं की अनुपलब्धता के कारण गांवों से नगरों की ओर पलायन की प्रवृत्ति से कस्बों पर दबाव निरन्तर बढ़ता जा रहा है।

निवाई की स्थापना के किले के नीचे पूर्व दिशा में की गयी थी। अब बाहरी इलाकों में अनेक विकास जैसे आवास, बाजार, खेल मैदान, विद्यालय, कार्यालय आदि स्थापित किये जा चुके हैं। कस्बे का विकास नियोजित पूर्ण रूप से नहीं हो पाया है। अन्य नगरों की भांति यहां भी छितराये विकास, संकुचित यातायात, असंगत उपयोग और सामुदायिक सुविधाओं का अभाव आदि अनेक समस्याएँ उत्पन्न हो गयी हैं। अतः नगर नियोजन का उद्देश्य इन समस्याओं को न्यूनतम करना और भविष्य में यहां के नागरिकों के रहने के लिए स्वस्थ वातावरण सुनिश्चित करना है। भौतिक नियोजन एक ऐसी पद्धति है, जिसके द्वारा नगर के भावी आकार, स्वरूप, प्रतिरूप, विकास की दिशा आदि के सम्बन्ध में महत्वपूर्ण निर्णय लिये जाते हैं। एक बार यदि प्रत्येक नगर के सम्बन्ध में ऐसे वृहद् निर्णय कर लिये जाते हैं तो दिन-प्रतिदिन के मसलों पर उचित समाधान हेतु इस सम्पूर्ण ढांचे के सन्दर्भ में विचार करना अत्यन्त आसान हो जाता है इस प्रकार की व्यवस्था के अन्तर्गत पृथक से न तो कोई निर्णय ही लिया जा सकता है और न ही किसी कार्यक्रम को एकाकी रूप में क्रियान्वित किया जा सकता है।

नियोजन की शब्दावली में इस प्रकार के समग्र ढांचे को मास्टर प्लान की संज्ञा दी जाती है। इस प्रकार एक मास्टर प्लान नगर के भावी विकास को निर्देशित करने वाली नीतियों एवं सिद्धान्तों का लिखित दस्तावेज है। इसमें भू-उपयोग योजना तथा अन्य मानचित्र

होते हैं। भू-उपयोग योजना की इन नीतियों और सिद्धान्तों को स्थानगत विस्तार के रूप में भाषान्तर करने की विधि है। यह वृहद् परिसंचरण व्यवस्था से सम्बन्धित विभिन्न गतिविधियों और कार्यों के वितरण को दर्शाता है। इस दृष्टि से मास्टर प्लान नगर प्रशासन और जनता दोनों के लिए निश्चित मार्गदर्शन प्रदान करता है। प्रत्येक नगर की अपनी कुछ विशिष्ट विशेषताएं होती हैं, जिन्हें सुरक्षित बनाये रखने की प्रबल जन आकांक्षा हो सकती है। कतिपय मान्यताएं निर्धारित कर उद्देश्यों की स्पष्ट घोषणा करनी होती है। इन्हीं उद्देश्यों के अनुरूप नियोजन की नीतियां निर्धारित की जाती हैं। इन नीतियों और उद्देश्यों के संदर्भ में नियोजन के सिद्धान्तों को निर्धारित किया जाकर मास्टर प्लान तैयार किया जाता है। निवाई नगरीय क्षेत्र के मास्टर प्लान को बनाने की प्रक्रिया में इन सभी क्रमों की पालना की गयी है।

### 3.1 नियोजन की नीतियां :-

अनुमान है कि आगामी दशकों में निवाई उपखण्ड मुख्यालय पश्च क्षेत्र का एक महत्वपूर्ण कस्बा होने के फलस्वरूप प्रशासन, व्यापार, वाणिज्य तथा खनन सहित अन्य सामाजिक-सांस्कृतिक गतिविधियों का केन्द्र बना रहेगा।

### 3.2 नियोजन के सिद्धान्त :-

निवाई कस्बे की बढ़ती जनसंख्या व विकास की दिशा तथा भविष्य में होने वाले वाणिज्यिक विकास के मद्देनजर भू-उपयोग के अनुरूप भूमि का आंकलन किया जाना चाहिए ताकि इसी अनुरूप समन्वित विकास हो सके। उपरोक्त वर्णित नियोजन नीतियों की पालना हेतु नियोजन के निम्नांकित सिद्धान्त निश्चित किये गये हैं-

1. निवाई कस्बे में स्थित खाली भूमि पर अतिक्रमण तथा बेतरतीब विकास की प्रबल सम्भावना है, अतः सभी का समुचित एकीकरण करने की दृष्टि से एक समग्र विकास योजना तैयार की जानी चाहिए।
2. नये क्षेत्रों को विकसित करते समय इनके एवं नगर के पुराने क्षेत्रों के बीच भौतिक एवं सामाजिक रूप से उचित सामांजस्य होना चाहिए। विभिन्न उपयोगों के लिए भूमि का आवंटन इस प्रकार होना चाहिए कि नगर की विभिन्न गतिविधियों के बीच में अधिक सामांजस्य स्थापित रहे।
3. भविष्य की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए शहर में संगठित औद्योगिक क्षेत्र एवं गृह उद्योगों की स्थापना हेतु प्रावधान रखा जाना चाहिए जिससे स्थानीय निवासियों को रोजगार प्राप्ति के साथ ही व्यापार व व्यवसाय में वृद्धि हो सके।

- कस्बे के समीप प्रदूषण जनित उद्योगों की स्थापना की स्वीकृति नहीं दी जानी चाहिए।
4. पुराने क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियों को बढ़ावा नहीं दिया जाना चाहिए तथा स्थानीय व क्षेत्रीय आवश्यकता को पूरा करने हेतु उपयुक्त स्थलों पर वाणिज्यिक सुविधाओं की पदानुक्रमी पद्धति विकसित की जानी चाहिए।
  5. संकड़े मार्गों पर भारी यातायात को कम करने एवं अन्यत्र संचालित करने के लिए उपयुक्त स्थान संधारित कर कृषि उपज मण्डी, अनाज, भवन निर्माण सामग्री, लकड़ी एवं लोहा बाजार आदि जो अधिक यातायात को प्रोत्साहन देते हैं, उनके लिए थोक बाजारों हेतु पर्याप्त भूमि प्रस्तावित की जानी चाहिए।
  6. आवासीय घनत्व और स्वीकृत योजना मानदण्डों की पद्धति के अनुरूप संपूर्ण नगरीय क्षेत्र में सामुदायिक सुविधाओं, सार्वजनिक उपयोगिताओं और सेवाओं का विवेक सम्मत वितरण किया जाना चाहिए।
  7. कस्बे के लिए परिसंचरण प्रतिरूप की एक ऐसी पदानुक्रमी व्यवस्था निश्चित की जाये कि जिससे विभिन्न प्रकार के मार्गों का अनुकूलतम उपयोग किया जा सके। भू-उपयोग योजना एवं यातायात संरचना एक-दूसरे की पूरक होनी चाहिए। क्षेत्रीय यातायात को स्थानीय यातायात से मिश्रित न होने देने के लिये बाह्य व उप मार्गों का प्रावधान किया जाना चाहिए। इसके अतिरिक्त विद्यमान मुख्य सड़कों के यातायात दबाव को कम करने के लिए वैकल्पिक मार्ग प्रस्तावित किये जाने चाहिए।
  8. कस्बे की परिधि पर किसी भी प्रकार के अनियंत्रित विकास को नियंत्रित करने के उद्देश्य से स्थानीय सीमाओं के चारों ओर एक परिधि नियंत्रण पट्टी बनाई जाये। परिधि नियंत्रण पट्टी के अन्दर की ग्रामीण बस्तियों के विकास को नियंत्रित एवं नियोजित किया जाना चाहिए।
  9. कस्बे में स्थित तालाब, भराव एवं बहाव क्षेत्र सहित नदी नाले आदि पर पर्यावरण की दृष्टि से भूमि का रूपान्तरण नहीं किया जाये। इस भू-भाग को केवल कृषिगत उपयोग में ही काम में लिया जाये।
  10. इस कस्बे के मध्य से गुजरने वाले नाले व वनस्थली जाने वाले मार्ग के दक्षिण भाग के बहाव के दोनों ओर खुले क्षेत्र हेतु भूमि रखी जाये, जिससे वर्षा में बाढ़ आने पर पानी के बहाव से जनहानि को रोका जा सके।

11. कस्बे के मध्य पुराने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-12 के अनेक स्थानों पर चौड़ाई कम एवं मोड़ अधिक होने के कारण एक सुगम एवं सीधा बाईपास मार्ग दो लेन में बना दिया गया है। इसका राज्य सरकार द्वारा Four Lane के लिए प्रस्तावित किया जा चुका है, को भी सीमाबद्ध कर 200' मार्गाधिकार के अतिरिक्त दोनों ओर 25'-25' अतिरिक्त भूमि का प्रावधान रखा जावे।
12. ऐतिहासिक भवन इमारतें एवं प्राकृतिक संसाधन तालाब नदी, नालों एवं बहाव क्षेत्र का सीमांकन कर इन्हें सुरक्षित एवं संरक्षित किया जाये।
13. पर्यावरण की दृष्टि से औद्योगिक क्षेत्र के मार्गाधिकार के दोनों ओर हरित पट्टी (वन) 100 फीट का प्रावधान रखा जाये।
14. कस्बे के मध्य से गुजरने वाले नाले को कहीं-कहीं बहुत संकुचित कर दिया है को वृहद् करने के लिए दोनों ओर में भूमि खुली रखी जाये जिससे उसका पुनः निर्माण करवाया जा सके।
15. कस्बे के "ट्रेफिक जंक्शन" पर चौराहा का प्रावधान सुनिश्चित किया जावे।
16. मुख्य व्यस्ततम मार्गों पर फुटपाथ एवं पार्किंग व्यवस्था का प्रावधान रखा जाये।
17. पर्यावरण की दृष्टि से कस्बे में पर्याप्त पार्क, खुले स्थलों का प्रावधान रखा जाये जिससे कस्बे में आम जनता को लाभ मिल सके।

## 4

### भावी आकार

#### 4.1 जनांकिकी :-

वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार निवाई की जनसंख्या 31,365 थी। कस्बे की सर्वाधिक वृद्धिदर 56.51 प्रतिशत 1971-81 के दशक में दर्ज की गई थी। अनुमान लगाया गया है कि इस योजना अवधि में निवाई का औद्योगिक एवं वाणिज्यिक का विकास त्वरित गति से होता रहेगा। क्षितिज वर्ष 2031 तक इस कस्बे की जनसंख्या 76,000 तक पहुँचने का भी अनुमान है। जनसंख्या वृद्धि के अनुमान लगाते समय दोनों घटक अर्थात् प्राकृतिक वृद्धि एवं अप्रवास को ध्यान में रखा गया है।

वर्ष 1971 से 2031 तक के लिए जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति एवं अनुमानों को तालिका - 9 में दर्शाया गया है:-

#### तालिका - 9

##### जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति एवं अनुमान, निवाई - 1971-2031

वर्ष	जनसंख्या	वृद्धि दशक में	वृद्धि दर प्रतिशत में (दशक)	वार्षिक चक्रवृद्धि दर (प्रतिशत में)
1971	10,198	—	—	—
1981	15,961	5,763	56.51	—
1991	22,889	6,928	43.41	—
2001	31,365	8,476	37.03	—
2009*	40,000	8,635	27.53	—
2011*	42,343	2,343	5.86	3.05
2021*	58,415	16,072	37.96	3.27
2031*	76,000	17,585	30.10	2.66

स्रोत: जनगणना, भारत सरकार एवं \*अनुमान

कस्बे में चल रहे सरकार/नगरपालिका स्तर के विकास कार्यक्रम के अन्तर्गत विकासशील योजनाओं जैसे “स्वर्ण जयन्ती शहरी रोजगार योजना” आदि के क्रियान्वयन एवं औद्योगिक तथा वाणिज्यिक विकास के कारण नगर से हो रहे बाह्यप्रवास पर अंकुश लगेगा। इससे कस्बे की जनसंख्या में अपेक्षित वृद्धि होगी।

## 4.2 व्यावसायिक संरचना :-

वर्ष 2001 में निवाई कस्बे में सहभागिता अनुपात 26.62 प्रतिशत था, जो वर्ष 2009 में 30.00 प्रतिशत होने का आंकलन किया गया है। क्षितिज वर्ष 2031 में नगर की व्यावसायिक संरचना का आंकलन भविष्य की आर्थिक संभावनाओं और भूतकालीन प्रवृत्तियों के आधार पर किया गया है।

क्षितिज वर्ष तक कुल जनसंख्या में कार्यशील जनसंख्या का अनुपात 33 प्रतिशत तक रहने का अनुमान है। वर्ष 2009 में 12,000 श्रमिकों की तुलना में वर्ष 2031 में 25,080 श्रमिक होने का अनुमान है। अन्य सेवाओं के अतिरिक्त उद्योगों के विकास के सम्मिलित प्रभाव से व्यापार और वाणिज्य इस नगर की महत्वपूर्ण आर्थिक क्रियाएं बनी रहेंगी। साथ ही निवाई एक प्रशासनिक केन्द्र बना रहेगा, जिससे सेवा क्षेत्र में रोजगार की अच्छी सम्भावनाएं बनी रहेंगी। वर्ष 2031 के लिए अनुमानित व्यावसायिक संरचना को तालिका-10 में दर्शाया गया है:-

### तालिका – 10

#### अनुमानित व्यावसायिक संरचना, निवाई – 2031

क्र.सं.	व्यवसाय	कार्यशील व्यक्तियों की संख्या	प्रतिशत
1.	कृषि एवं खनन सम्बन्धित क्रियाएं	1,254	5
2.	उद्योग	4,514	18
3.	निर्माण	1,505	6
4.	व्यापार एवं वाणिज्य	8,026	32
5.	यातायात एवं संचार	2,508	10
6.	अन्य सेवाएं	7,273	29
<b>योग</b>		<b>25,080</b>	<b>100</b>
<b>सहभागिता का अनुपात</b>		<b>33</b>	

### 4.3 नगरीय क्षेत्र :-

निवाई कस्बे का मास्टर प्लान बनाने हेतु राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 3(1) के अन्तर्गत निवाई सहित 18 राजस्व ग्रामों को निवाई के नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित करते हुए अधिसूचित किया गया है। इसमें नगरीयकरण योग्य क्षेत्र एवं इसके चारों ओर अनियोजित विकास को नियोजित करने की दृष्टि से परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। नगरीय क्षेत्र की सूची परिशिष्ट-3 पर दी गई है।

### 4.4 नगरीयकरण योग्य क्षेत्र :-

यह अनुमान है कि निवाई की वर्ष 2009 की जनसंख्या 40,000 वर्ष 2031 में बढ़कर 76,000 हो जाएगी। इस प्रकार नियोजन अवधि में इस कस्बे में 36,000 व्यक्ति बढ़ जायेंगे एवं प्रतिवर्ष लगभग 1,636 अतिरिक्त व्यक्ति जनसंख्या में जुड़ते जायेंगे। इन व्यक्तियों के लिए रहने, कार्य करने और अन्य सामुदायिक सुविधाओं के लिए भूमि की आवश्यकता होगी। वर्तमान प्रवृत्ति यह इंगित करती है कि भविष्य में कस्बे का विकास मुख्यतः भीलवाड़ा (राज्य राजमार्ग-56) जाने वाली सड़क के साथ होगा। निवाई के नगरीय क्षेत्र की संभावित सीमाओं का निर्धारण करते समय वर्तमान भौतिक विशेषताओं को ध्यान में रखा गया है। नगर नियोजन के वांछित मानदण्डों को ध्यान में रखकर प्रत्येक मुख्य कार्य/उद्देश्य हेतु भूमि की आवश्यकता का आंकलन किया गया है। यह अनुमान लगाया गया है कि संभावित जनसंख्या को उचित आधार पर बसाने और इसी के अनुरूप समुचित अनुपात में कार्य केन्द्रों, आवासीय क्षेत्रों और सामुदायिक केन्द्रों का प्रावधान करते हुए इन्हें उपयुक्त एवं सुविधाजनक परिसंचरण व्यवस्था के नेटवर्क से जोड़ने हेतु विभिन्न उपयोगों की आवश्यकता होगी।

### 4.5 योजना क्षेत्र :-

सुधार एवं भावी विकास के उद्देश्य से निवाई नगरीय क्षेत्र को चार योजना क्षेत्रों में विभक्त किया गया है। ऐसा प्रस्ताव करते समय विकास के वर्तमान प्रतिरूप, प्राकृतिक एवं मानव निर्मित मुख्य लक्षणों, विभिन्न आर्थिक क्रियाओं की प्रस्तावित स्थिति और उनके पारस्परिक संबंध आदि तथ्यों पर भी पर्याप्त ध्यान दिया गया है। रोजगार, आवास, बाजार, मनोरंजन, तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं की दृष्टि से नगरीयकरण योग्य क्षेत्र का प्रत्येक योजना क्षेत्र आत्मनिर्भर ईकाई के रूप में होगा। इन योजना क्षेत्रों को तालिका -11 में दर्शाया गया है:-

## तालिका – 11

### योजना क्षेत्र, निवाई – 2031

क्र.सं.	योजना क्षेत्र का नाम	क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)	अनुमानित जनसंख्या
अ-	पुरानी आबादी योजना क्षेत्र	40.54	11,000
ब-	स्टेडियम योजना क्षेत्र	408.74	25,000
स-	रेलवे स्टेशन योजना क्षेत्र	618.20	35,000
द-	उत्तरी औद्योगिक योजना क्षेत्र	240.03	5,000
<b>कुल नगरीयकरण योग्य क्षेत्र</b>		<b>1307.51</b>	<b>76,000</b>
य-	परिधि नियंत्रण पट्टी	8893.49	—
<b>कुल अधिसूचित नगरीय क्षेत्र</b>		<b>10201.00</b>	<b>—</b>

#### अ- पुरानी आबादी योजना क्षेत्र

इस योजना में किला पहाड़ी के पूर्वी भाग की तलहटी में पुराने राष्ट्रीय राजमार्ग-12 के पश्चिम भाग व सघन आबादी का समस्त भाग इसमें सम्मिलित किया गया है, इस योजना का कुल क्षेत्रफल 40.54 हैक्टेयर भूमि है। इसमें लगभग 11,000 जनसंख्या का अधिवास बना रहेगा। इस योजना में जनसंख्या का घनत्व 200 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर से अधिक बना रहेगा।

#### ब- स्टेडियम योजना क्षेत्र

इस योजना क्षेत्र में कृषि मण्डी के मुख्य मार्ग के दक्षिण का भाग एवं राष्ट्रीय राजमार्ग के पश्चिम एवं पुरानी आबादी के मुख्य मार्ग सहित पूर्व का समस्त भाग सम्मिलित किया गया जिसका कुल क्षेत्रफल 408.74 हैक्टेयर है तथा जिसमें क्षितिज वर्ष 2031 में 25,000 जनसंख्या के अधिवास का प्रावधान रखा गया है। इस योजना क्षेत्र में नवीन कृषि मण्डी के साथ गोदाम एवं ट्रक टर्मिनल, होटल, क्षेत्रीय उद्यान एवं मेला /पर्यटक स्थल, अन्य



सामुदायिक केन्द्र, राजकीय कार्यालय, सामाजिक/धार्मिक सुविधाएं एवं स्कूल व पार्क के प्रस्तावों आदि का प्रावधान सम्मिलित किया गया है।

### स- रेलवे स्टेशन योजना क्षेत्र

इस योजना क्षेत्र से रेलवे स्टेशन के पश्चिम का भाग एवं वनस्थली जाने वाले मार्ग के दक्षिण का भाग व डांग स्थल को जाने वाले मार्ग के उत्तरी भाग तथा कृषि मण्डी को मिलाते हुए उत्तर दिशा का समस्त भाग सम्मिलित किया गया है, जिसका कुल क्षेत्रफल 618.20 हैक्टेयर है। साथ ही क्षितिज वर्ष 2031 में लगभग 35,000 जनसंख्या के अधिवास का अनुमान किया गया है। इस योजना में बस स्टैण्ड, व्यावसायिक केन्द्र, अन्य सामुदायिक केन्द्र, सामाजिक धार्मिक सुविधा, उद्यान, महाविद्यालय, खेल का मैदान एवं चिकित्सालय, सरकारी एवं अर्द्ध-सरकारी कार्यालय के साथ राजकीय भूमि का आरक्षण आदि के प्रस्ताव सम्मिलित किये गये हैं।

### द- उत्तरी औद्योगिक योजना क्षेत्र

इस योजना क्षेत्र में वनस्थली को जाने वाले मार्ग के उत्तर का भाग रेलवे क्रॉसिंग के उत्तर-पूर्व में 132 के. वी. ग्रिड सब स्टेशन का भाग सम्मिलित किया गया है जिसका कुल क्षेत्रफल 240.03 हैक्टेयर है तथा क्षितिज वर्ष 2031 में 5000 जनसंख्या के अधिवास का अनुमान किया गया है। इस योजना क्षेत्र में रीको औद्योगिक क्षेत्र विशेष व्यावसायिक अनुसंधान महाविद्यालय एवं संस्थान, विश्वविद्यालय क्षेत्र, गोदाम, ट्रक टर्मिनल, क्षेत्र सम्मिलित है।

### य- परिधि नियंत्रण पट्टी

उपरोक्त चारों योजना क्षेत्रों/नगरीयकरण योग्य क्षेत्र के बाहर तथा अधिसूचित नगरीय क्षेत्र की सीमा के मध्य अनियंत्रित विस्तार एवं अनियोजित विकास को नियंत्रित करने के लिए परिधि नियंत्रण पट्टी योजना क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। परिधि नियंत्रण पट्टी 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 1996 के नियम 142 के अन्तर्गत किया जा सकेगा। परिधि नियंत्रण पट्टी/क्षेत्र में कृषि सेवा केन्द्र, हाइवे सुविधा केन्द्र, ग्रामीण आबादी विस्तार, डेयरी एवं अवशीतलन केन्द्र, पौधशालाएं, रिसोर्ट, फार्म हॉऊस, मौटेल्स, वाटर पार्क, एम्यूजमेन्ट पार्क, कृषि आधारित लघु उद्योग यथा दुग्धशाला, फलोद्यान, पौधशाला, मुर्गीपालन तथा अन्य प्राथमिक लघु उद्योग जैसे गिट्टी क्रेशर, ईट एवं चूना भट्टा, चमड़ा उद्योग, दाल मिल उद्योग इत्यादि अनुज्ञेय होंगे। कस्बे के भावी समेकित विकास की दृष्टि से परिधि नियंत्रण पट्टी का अहम महत्व रहेगा। इस क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 8893.49 हैक्टेयर रखा गया है।

## भू-उपयोग योजना

निवाई कस्बे का मास्टर प्लान क्षितिज वर्ष 2031 के लिए विभिन्न भौतिक, सामाजिक तथा आर्थिक सर्वेक्षण द्वारा एकत्रित सूचनाओं, वर्तमान विकास की पद्धति, विस्तार की दिशा व बाध्यताएं, जनसंख्या वृद्धि दर, व्यावसायिक संरचना, परिसंचरण व्यवस्था तथा भूमि की उपलब्धता के मध्येनजर कस्बे के भावी विकास की रूपरेखा तैयार की गई है तथा प्रस्तावित भू-उपयोग योजना में उद्धृत किया गया है। निवाई कस्बे के मास्टर प्लान का उद्देश्य अधिसूचित नगरीय क्षेत्र में संतुलित, एकीकृत एवं सुनियोजित विकास को दिशा प्रदान करना है। इस प्रकार भू-उपयोग योजना विशिष्ट क्रिया-कलापों के चयन और उनके चरणबद्ध विकास के लिए माध्यम होगी।

प्रस्तावित भू-उपयोग योजना मदवार भू-उपयोग हेतु उपयुक्त घनत्व के मानदण्डों का आंकलन कर क्षितिज वर्ष 2031 में कुल आवश्यक क्षेत्रफल आंकलित किया गया है। क्षितिज वर्ष 2031 के लिए प्रस्तावित भू-उपयोग हेतु कुल 1224.95 हैक्टेयर भूमि विकास योग्य क्षेत्र के अधीन प्रस्तावित की गई है। फलस्वरूप कस्बा स्तर का घनत्व 62 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर आंकलित किया गया है। उक्त विकास योग्य क्षेत्र के 53.73 प्रतिशत आवासीय, 9.96 प्रतिशत वाणिज्यिक, 6.38 प्रतिशत औद्योगिक, 1.64 प्रतिशत सरकारी एवं अर्द्ध-सरकारी कार्यालय, 11.28 प्रतिशत सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक, 5.10 प्रतिशत आमोद-प्रमोद तथा 11.91 प्रतिशत परिसंचरण प्रयोजनार्थ भूमि प्रस्तावित की गई है। नगरीयकरण योग्य क्षेत्र में 1224.95 हैक्टेयर कुल विकास योग्य क्षेत्र, 44.02 हैक्टेयर जलाशय-नदी नाले, 38.54 हैक्टेयर राजकीय आरक्षित भूमि आदि को सम्मिलित करते हुए कुल 1307.51 हैक्टेयर भूमि सम्मिलित की गई है, जिसे तालिका-12 में दर्शाया गया है।

## तालिका – 12

### प्रस्तावित भू-उपयोग, निवाइ – 2031

क्र.सं.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	प्रस्तावित कुल विकास योग्य क्षेत्र का प्रतिशत	प्रस्तावित कुल नगरीयकरण योग्य क्षेत्र का प्रतिशत
1	आवासीय	658.17	53.73	50.34
2	वाणिज्यिक	122.01	9.96	9.33
3	औद्योगिक	78.15	6.38	5.98
4	सरकारी एवं अर्द्ध-सरकारी	20.02	1.64	1.53
5	आमोद-प्रमोद	62.49	5.10	4.78
6	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक	138.18	11.28	10.57
7	परिसंचरण	145.93	11.91	11.16
<b>कुल विकास योग्य क्षेत्र</b>		<b>1224.95</b>	<b>100.00</b>	<b>93.69</b>
8	जलाशय, नदी एवं नाले	44.02	—	3.36
9	राजकीय आरक्षित भूमि	38.54	—	2.95
<b>कुल नगरीयकरण योग्य क्षेत्र</b>		<b>1307.51</b>	<b>—</b>	<b>100.00</b>

### 5.1 आवासीय

नियोजन की अवधारणा के अनुरूप प्रत्येक नगरीय ईकाई को स्वावलम्बी समूहों में विभाजित किया जा सकता है। इनमें सबसे छोटे चरण को भारतीय परिवेश में मोहल्ला कहा जाता है। ऐसे मोहल्लों में सामान्यतः 50-100 परिवार निवास करते हैं। इन मोहल्लों में पारिवारिक आत्मीयता, व्यक्तिगत एवं आपसी सम्बन्धों की प्रगाढ़ता बनी रहती है। कुल मोहल्लों के समूहों को मिलाकर बनी बस्तियों को योजना ईकाई कहा जाता है, जिसकी आबादी 1000-2000 होती है। ऐसी योजना के केन्द्रीय स्थल पर प्राथमिक विद्यालय एवं वाणिज्यिक सुविधा के रूप में छोटी दुकानें, लघु उद्यान, चिकित्सा सुविधा आदि उपलब्ध होती है। इस प्रकार की चार से पांच योजना इकाइयां मिलकर एक आवासीय योजना क्षेत्र का स्वरूप ग्रहण करेगी। ऐसे प्रत्येक आवासीय योजना क्षेत्र को एक माध्यमिक विद्यालय, स्थानीय

शॉपिंग सेन्टर, सार्वजनिक उद्यान और अन्य सामुदायिक सुविधाओं से परिपूर्ण किया जाएगा। इस प्रकार निवाई नगरीयकरण योग्य क्षेत्र की 76,000 जनसंख्या को विभिन्न योजना क्षेत्रों में बांटा जायेगा। स्थानीय स्तर की विभिन्न सुविधाएं जैसे प्राथमिक विद्यालय, औषधालय, उद्यान, खेल के मैदान, शॉपिंग सेन्टर एवं अन्य सामुदायिक सुविधाओं का क्रियान्वयन मास्टर प्लान के प्रस्तावों के अनुरूप विस्तृत योजनाएं बनाकर किया जायेगा। आवासीय उपयोग हेतु 658.17 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो कि कुल विकसित क्षेत्र का 53.73 प्रतिशत है।

कस्बे में प्रस्तावित विभिन्न आवासीय क्षेत्रों में विषमताओं में संतुलन बनाने के उद्देश्य से आवासीय घनत्व को तीन श्रेणियों में विभक्त किया गया है यथा :—

100 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर से कम, 101 से 200 और 200 से अधिक व्यक्ति प्रति हैक्टेयर भू-उपयोग योजना मानचित्र में आवासीय क्षेत्रों के समीप कार्य केन्द्र प्रस्तावित है। पुराने शहर की आबादी का औसत 200 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर का उच्चतम घनत्व बना रहेगा।

150 से कम व्यक्ति प्रति हैक्टेयर का न्यूनतम घनत्व पुराने शहर के बाहरी क्षेत्र जो कि विकसित क्षेत्र के पास है, के लिए प्रस्तावित किया गया है। सामान्यतया नये आवासीय क्षेत्रों को लगभग 100 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के औसत घनत्व के आधार पर विकसित किये जाने का प्रस्ताव है। क्षितिज वर्ष 2031 तक प्रस्तावित 76,000 जनसंख्या के लिए भू-उपयोग योजना में 658.17 हैक्टेयर आवासीय भूमि प्रस्तावित की गई है। नगर के विकास की दिशा को ध्यान में रखते हुए रेलवे लाईन के पश्चिमी भाग में आवासीय क्षेत्र एवं सुविधाएं प्रस्तावित किये गये हैं। इसके पास ही राजकीय कार्यालय, परिवहन, चिकित्सा एवं वाणिज्यिक गतिविधियां प्रस्तावित की गई है। इसी प्रकार पुराने राष्ट्रीय राजमार्ग-12 के पश्चिम में भी आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित किये गये हैं, जो इस क्षेत्र में प्रस्तावित वाणिज्यिक गतिविधियों में कार्यरत लोगों के आवास के स्थान रहेंगे। वनस्थली मार्ग पर औद्योगिक क्षेत्र के पूर्व में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-12 पर उद्योग क्षेत्र को ध्यान में रखते हुए इसी क्षेत्र में आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। यह प्रयास किया गया है कि विभिन्न कार्यस्थलों में कार्यरत लोगों को समीपीय क्षेत्र में ही आवासीय सुविधा उपलब्ध हो।

कस्बे के आवासीय क्षेत्र में चल रहे उद्योगों को औद्योगिक क्षेत्र में स्थानान्तरित करने का प्रस्ताव भी रखा गया। इस कारण विद्यमान छोटी-छोटी इकाईयों को प्रस्तावित भू-उपयोग मानचित्र में नहीं दर्शाया गया है।

कस्बे के पश्चिमी भाग से आने वाले नाले का बहाव जो पूर्व से दक्षिण की ओर जा रहा है का मार्ग महावीर कॉलोनी एवं सिन्धी कॉलोनी के बीच में परमहंस मेरिज गार्डन द्वारा अवरूद्ध कर दिया गया है को भू-उपयोग मानचित्र में नाले को आसपास दोनों ओर पर्याप्त भूमि खुली रखे जाने का प्रावधान रखा गया है। इस नाले के दोनों ओर कोई निर्माण नहीं करवाये जायें एवं न ही भू-रूपान्तरण किया जाए जिससे भविष्य में तीव्र वर्षाकाल में पानी के बहाव से मार्ग अवरूद्ध न हो तथा न ही जन-धन की हानि हो।

पुराने मुख्य मार्ग राष्ट्रीय राजमार्ग सं-12 से वनस्थली को जाने वाले मार्ग के जंक्शन से दक्षिणी भाग में नाले के मुख्य बहाव क्षेत्र की भूमि को भी खुला रखा जाने का प्रावधान रखा गया है। इस क्षेत्र के आवास निर्माण/भू-रूपान्तरण को निषेध रखा गया है।

## 5.2 वाणिज्यिक :-

अपने पृष्ठक्षेत्र के लिए निवाई वाणिज्यिक और व्यापार एवं वितरण का एक प्रमुख केन्द्र बना रहेगा। यह अनुमान लगाया गया है कि वर्ष 2031 तक कस्बे के विभिन्न वाणिज्यिक एवं व्यावसायिक संस्थानों में लगभग 8,026 श्रमिक अर्थात् कुल श्रमिकों का 32 प्रतिशत नियोजित होने लगेगा। इन सुविधाओं को ऐसे युक्तिसंगत ढांचे में बांटा जाना वांछित है, जिससे आवासीय क्षेत्रों से नगर केन्द्र तक यातायात न्यूनतम किया जा सके। उपरोक्त तथ्य को ध्यान में रखते हुए एक पदानुक्रमी रूप में वाणिज्यिक क्रियाओं को प्रस्तावित किया है।

वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत कुल प्रस्तावित क्षेत्र 122.01 हैक्टेयर है, जो कुल विकास योग्य क्षेत्र का 9.96 प्रतिशत होगा। सामुदायिक वाणिज्यिक केन्द्र, विशिष्ट एवं थोक बाजार, गोदाम एवं भण्डारण आदि प्रस्तावित भू-उपयोग योजना मानचित्र में दर्शाये गये हैं। विस्तृत योजना बनाते समय विभिन्न प्रकार की दुकानें, सर्विस सेन्टर इत्यादि प्रस्तावित किये जा सकेंगे। तीन सामुदायिक वाणिज्यिक केन्द्रों का प्रावधान किया गया है। तालिका-13 में प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों के विवरण को दर्शाया गया है-

**तालिका – 13**  
**प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों का वितरण, निवाई-2031**

क्र.सं.	विवरण	क्षेत्रफल(हैक्टेयर)	
1	विद्यमान सामान्य वाणिज्यिक गतिविधियां एवं वर्तमान कृषि मण्डी को जिला व्यावसायिक केन्द्र में परिवर्तन का प्रस्ताव		45.00 हैक्टेयर
2	वाणिज्यिक सामुदायिक केन्द्र (सीसी) 1. रेलवे स्टेशन के समीप मुख्य मार्ग पर 2. दीनदयाल कॉलोनी के पास राष्ट्रीय राजमार्ग सं-12 पर 3. वनस्थली औद्योगिक क्षेत्र के मुख्य पुराने राष्ट्रीय राजमार्ग सं.-12 पर		9.77 हैक्टेयर
3	विशिष्ट एवं थोक बाजार अनाज मण्डी राष्ट्रीय राजमार्ग सं-12 पर		16.50 हैक्टेयर
4	गोदाम एवं भण्डारण अ-प्रस्तावित मण्डी क्षेत्र के समीप ब-वनस्थली मार्ग के औद्योगिक क्षेत्र में	24.00 हैक्टेयर 13.15 हैक्टेयर	37.15 हैक्टेयर
5	होटल्स मौटैल्स अ-वनस्थली औद्योगिक क्षेत्र में ब-प्रस्तावित मण्डी क्षेत्र के समीप	4.68 हैक्टेयर 8.91 हैक्टेयर	13.59 हैक्टेयर
<b>कुल योग</b>			<b>122.01 हैक्टेयर</b>

**5.2(1) विद्यमान सामान्य वाणिज्यिक गतिविधियां एवं जिला व्यावसायिक केन्द्र:-**

कस्बे के आन्तरिक भाग एवं प्रमुख मार्ग पर विद्यमान वाणिज्यिक गतिविधियां निवाई के दैनिक वाणिज्यिक क्रियाकलापों का एक मुख्य आधार है। इस सघन विकसित क्षेत्र में और अधिक विस्तार की संभावना नहीं है, अतः यह क्षेत्र पुराने शहर के मुख्य शहरी केन्द्र के रूप में अपनी सतत् सेवाएं प्रदान करता रहेगा तथा शहर के मुख्य खुदरा एवं थोक वाणिज्यिक केन्द्र के रूप में यथावत बना रहेगा। अन्य वाणिज्यिक क्षेत्र भी आवश्यक विस्तार के साथ यथावत बने रहेंगे।

कस्बे की विद्यमान मण्डी को दीनदयाल कॉलोनी के दक्षिण में राष्ट्रीय राजमार्ग सं-12 पर स्थानान्तरित करने के प्रस्ताव रखे गये हैं। यातायात की दृष्टि से यह व्यस्ततम क्षेत्र है तथा कृषि उपज मण्डी के पास कोई गोदाम एवं ट्रक स्टैण्ड की भी सुविधा उपलब्ध नहीं है। जिसके फलस्वरूप वर्तमान मण्डी को जिला व्यावसायिक केन्द्र के रूप में विकसित

किये जाने का प्रावधान रखा गया है। इस व्यावसायिक केन्द्र में सब्जी मण्डी, फल मण्डी, मीट व मछली मार्केट एवं अन्य खुदरा मार्केट की दुकानों का प्रावधान रखा गया है। इससे वर्तमान में पुरानी सब्जी मार्केट एवं कस्बे के मार्गों पर व्यवसायरत फल एवं सब्जी के व्यापारियों को इसमें समायोजित किया जायेगा। नये परिसर को नगर पालिका स्तर पर सुनियोजित योजना बनाकर विकसित करने का प्रावधान रखा गया है। इस प्रकार इसके अन्तर्गत 45.00 हैक्टेयर भूमि उपयोग में ली जानी प्रस्तावित है।

### **5.2(2) वाणिज्यिक सामुदायिक केन्द्र (सीसी) :-**

वाणिज्यिक क्रियाओं का विकेन्द्रीकरण करने एवं परिक्षेत्र के भविष्य की खुदरा बाजार की आवश्यकताओं को पूरा करने के उद्देश्य से 9.77 हैक्टेयर भूमि 3 स्थानीय शॉपिंग सेन्टर हेतु प्रस्तावित की गई है। यह रेलवे स्टेशन के समीप, वनस्थली औद्योगिक क्षेत्र तथा दीनदयाल उपाध्याय कॉलोनी के पास राष्ट्रीय राजमार्ग सं.-12 पर प्रस्तावित किये गये हैं जो कि प्रस्तावित भू-उपयोग योजना मानचित्र में दर्शाये गये हैं। यह प्रस्तावित केन्द्र कस्बे के विद्यमान एवं प्रस्तावित विकसित क्षेत्रों की जनसंख्या को अपनी सेवाएं प्रदान करेंगे। इसके अन्तर्गत खुदरा एवं थोक दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, सामुदायिक सभागार, पेट्रोल पम्प इत्यादि की सुविधाएं प्रदान की जायेगी। इससे नागरिकों को मुख्य शहरी केन्द्र में जाने की आवश्यकता नहीं रहेगी।

### **5.2(3) विशिष्ट एवं थोक व्यापार :-**

कस्बे में वर्तमान मण्डी परिसर, कृषि उत्पादों इत्यादि के थोक व्यापार के बाजारों को नवीन प्रस्तावित मण्डी/थोक व्यापार क्षेत्र में स्थापना हेतु 16.50 हैक्टेयर भूमि मेला स्थल के सामने प्रस्तावित की गयी है। इसमें अनाज, दालें, फल एवं सब्जी बाजार हेतु भी भूमि शामिल है। यह प्रस्ताव वस्तुओं के लदान के विस्तृत पैमाने एवं भारी यातायात के कुशल संचालन को दृष्टिगत रखते हुए किया गया है।

### **5.2(4) गोदाम एवं भण्डारण :-**

कस्बे की औद्योगिक एवं वाणिज्यिक स्तर की वर्तमान एवं भावी सम्भावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए भण्डारण एवं गोदाम के प्रावधान हेतु उपयुक्त स्थल का निर्धारण किया गया है। भू-उपयोग योजना में प्रस्तावित थोक बाजार के पश्चिम में 24.00 हैक्टेयर भूमि

गोदाम एवं भण्डारण हेतु प्रस्तावित की गयी है तथा यहाँ औद्योगिक उत्पाद, अनाज, दालें, फल एवं सब्जी के भण्डारण एवं कोल्ड स्टोरेज इत्यादि की सुविधायें उपलब्ध हो सकेंगी। द्वितीय वनस्थली मार्ग के औद्योगिक क्षेत्र में लगभग 13.15 हैक्टेयर भूमि का प्रावधान औद्योगिक वस्तुओं के भण्डारण के अतिरिक्त भवन निर्माण सामग्री इत्यादि के लिए रखा गया है। इस हेतु कुल 37.15 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है।

### 5.3 औद्योगिक :-

निवाई में पिछले दशकों में लघु एवं मध्यम स्तर के अनेक उद्योगों की स्थापना हुई है। रीको द्वारा भी अपने औद्योगिक क्षेत्र को विकसित किया गया है। इस नगर के ब्रॉडगेज रेलवे लाईन एवं राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-12 पर स्थित होने सहित औद्योगिक विकास हेतु प्रदत्त विभिन्न सरकारी छूट के चलते विकास की यह प्रवृत्ति आगामी वर्षों में भी जारी रहने की सम्भावना है। अधिकांश औद्योगिक इकाईयां शहर में अव्यवस्थित एवं अनियोजित रूप से स्थापित की गई हैं। मण्डी मार्ग पर स्थित औद्योगिक क्षेत्र भी पूर्ण विकसित हो चुका है। वर्ष 2001 में 1,317 श्रमिकों की तुलना में 2031 में निवाई शहर की अनुमानित श्रम शक्ति 18 प्रतिशत अर्थात् 4,514 श्रमिक, हो जाएगी।

प्रकीर्ण औद्योगिक इकाईयां, सार्वजनिक सुविधाओं, सेवाओं तथा अवसंरचना के अनुकूलतम लाभ तब ही प्राप्त कर सकती है जब उन्हें नियोजित औद्योगिक क्षेत्र में स्थानान्तरित कर दिया जाए। अनेक औद्योगिक इकाईयां जो अव्यवस्थित रूप से नगर के विभिन्न भागों में स्थापित की जा चुकी हैं। इन्हें नियोजित औद्योगिक क्षेत्र में स्थानान्तरित करने का प्रस्ताव किया गया है। मण्डी मार्ग पर फैला औद्योगिक क्षेत्र, विभिन्न इकाईयों से लगभग पूर्णतया भरा हुआ है एवं क्षितिज वर्ष 2031 तक वनस्थली औद्योगिक क्षेत्र की रिक्त भूमि में भी औद्योगिक इकाईयों का फैलाव पूर्णतया होना संभावित है।

### 5.4 राजकीय

#### 5.4 (1) सरकारी एवं अर्द्ध-सरकारी कार्यालय :-

कालान्तर में भी यह कस्बा प्रमुख प्रशासनिक केन्द्र बना रहेगा, अतः भू-उपयोग प्रस्तावों में इन सेवाओं के लिए पर्याप्त स्थल उपलब्ध करवाये गये हैं। वर्तमान में अधिकांश कार्यालय सरकारी भवनों में कार्यरत हैं। पुराने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-12 के पश्चिम में राजकीय कार्यालयों हेतु 18.00 हैक्टेयर अतिरिक्त भूमि प्रस्तावित की गई है।



इस प्रकार कस्बे में विद्यमान एवं प्रस्तावित कुल क्षेत्र योजना अवधि 2031 तक 20.02 हैक्टेयर भूमि का प्रावधान रखा गया है, जो कुल विकास योग्य क्षेत्र का 1.64 प्रतिशत होगा।

#### **5.4 (2) राजकीय आरक्षित :-**

इस प्रयोजनार्थ डांग स्थल को जाने वाले मार्ग के उत्तर में 38.54 हैक्टेयर भूमि राजकीय उपयोग हेतु आरक्षित रखने हेतु प्रस्तावित की गई है।

#### **5.5 आमोद-प्रमोद :-**

निवाई शहर में उद्यान, खुले स्थल, खेल के मैदान, स्टेडियम, मेले एवं पर्यटन सुविधाएं अपर्याप्त हैं इसी को दृष्टिगत रखते हुए निवाई में विभिन्न स्थलों पर उक्त स्थल प्रस्तावित किये गये हैं। इस उपयोग के अन्तर्गत 62.49 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। जो कि कुल विकसित क्षेत्र का 5.10 प्रतिशत है।

#### **5.5(1) उद्यान, खुले स्थल, खेल के मैदान, स्टेडियम :-**

किसी भी कस्बे में उद्यान एवं खुले स्थान पर्यावरण की दृष्टि से महत्वपूर्ण अंग होते हैं परन्तु वर्तमान में निवाई में एक भी नगर स्तर का उद्यान नहीं है। मात्र नगर स्तर का एक पार्क शिवाजी उद्यान है। स्थानीय स्तर एवं नगर स्तर पर विभिन्न प्रकार की मनोरंजन सुविधाओं का प्रावधान करने हेतु एक युक्तिसंगत योजना का मास्टर प्लान में प्रावधान किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-12 के पास हॉलसेल मार्केट के गोदाम के निकट 15.21 हैक्टेयर भूमि क्षेत्रीय उद्यान हेतु एफ.सी.आई. गोदाम के समीप प्रस्तावित महाविद्यालय के पास नगर स्तर के उद्यान हेतु 12.04 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। इनके अतिरिक्त प्रस्तावित बस स्टेण्ड के उत्तर में क्षेत्रीय उद्यान के लिए 1.85 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। विस्तृत योजनाएं तैयार करते समय अन्य स्थानीय स्तर के उद्यानों के लिए उचित प्रावधान रखा जायेगा।

### 5.5(2) अर्द्ध-सार्वजनिक मनोरंजन :-

क्लब, सामाजिक एवं सांस्कृतिक कार्यक्रम के लिए रंगमंच, पुस्तकालय, तरणताल, सामुदायिक केन्द्र खुले स्थल, चौपाल, चिल्ड्रन पार्क, क्लब आदि मनोरंजन की सुविधाओं का प्रावधान विकास योजना का अभिन्न अंग है। इन सुविधाओं की शिक्षा व खेलकूद में भी महत्वपूर्ण भूमिका है। आवासीय क्षेत्रों का वितरण, विकास के घनत्व, क्षेत्र की स्थानीय विशेषताओं और भविष्य के विकास की संभावनाओं आदि को दृष्टिगत रखते हुए इन हेतु स्थल प्रस्तावित किये जायेंगे।

### 5.5(3) मेले/पर्यटन सुविधाएं:-

कस्बे में दशहरा मैदान के पूर्व में मेले एवं पर्यटन सुविधाओं हेतु 6.67 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। इस मैदान पर उद्योग मेला, खादी मेला, हाट बाजार तथा सांस्कृतिक कार्यक्रम भी आयोजित किये जा सकेंगे।

### 5.6 सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं :-

कस्बे का एकीकृत विकास करने के लिए शैक्षणिक, मनोरंजन, चिकित्सा, सामाजिक एवं धार्मिक/सांस्कृतिक केन्द्रों और सार्वजनिक सेवाओं जैसी सामुदायिक सुविधाओं के लिए पर्याप्त प्रावधान किया जाना आवश्यक है। आवासीय क्षेत्रों का वितरण, विकास के घनत्व, क्षेत्र की स्थानीय विशेषताओं और भविष्य के विकास की संभावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए सुझाव दिये गये हैं। इस भू-उपयोग हेतु 138.18 हैक्टेयर भूमि के प्रस्ताव रखे गये हैं, जो कुल विकास योग्य क्षेत्र का 11.28 प्रतिशत है।

#### 5.6(1) शैक्षणिक सुविधाएं :-

शिक्षा के लिए निवाई कस्बा अपने पृष्ठ क्षेत्र का एक प्रमुख केन्द्र है। शिक्षण सुविधाओं की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए वनस्थली मार्ग पर औद्योगिक क्षेत्र के समीप लगभग 47.24 हैक्टेयर भूमि तथा रेलवे स्टेशन प्लानिंग जोन के समीप 14.42 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है, 0.25 हैक्टेयर भूमि उक्त प्रयोजनार्थ नगर के दक्षिण में होटल हेतु आरक्षित क्षेत्र में प्रस्तावित की गई है। इस प्रकार कुल भूमि 61.91 हैक्टेयर प्रस्तावित की गई है।

निवाई में वर्ष 2031 के लिए अनुमानित 76,000 जनसंख्या के लिए वांछित प्राथमिक, उच्च प्राथमिक, माध्यमिक, उच्च माध्यमिक विद्यालयों की संख्या आंकलित की गई है, साथ ही पुरानी आबादी क्षेत्र में कार्यरत उच्च प्राथमिक विद्यालयों को क्रमोन्नत किये जाने का प्रस्ताव भी है। वर्ष 2031 की प्रस्तावित शैक्षणिक संरचना को तालिका-14 में दर्शाया गया है-

**तालिका - 14**  
**अनुमानित शैक्षणिक संरचना, निवाई-2031**

क्र. सं.	कक्षा/स्तर	आयु वर्ग	विद्यालय जाने योग्य विद्यार्थियों की संख्या	विद्यालयों की अनुमानित संख्या	विद्यार्थियों की औसत संख्या
1	प्राथमिक विद्यालय	6-10	5810	39	150
2	उच्च प्राथमिक विद्यालय	11-13	10602	27	400
3	माध्यमिक एवं उच्च माध्यमिक विद्यालय	14-17	7068	12	600

### 5.6(2) चिकित्सा सुविधाएं :-

निवाई कस्बे में एक रेफरल चिकित्सालय ही उपलब्ध है। इसमें 50 शैयाओं की सुविधा है। कस्बे की अनुमानित जनसंख्या के मद्देनजर सामान्य चिकित्सालय हेतु 3.63 हैक्टेयर भूमि का प्रावधान रेलवे स्टेशन के पास रखा गया है। इसके अतिरिक्त आवासीय क्षेत्रों में और भी औषधालयों की आवश्यकता होगी, जिनका उस क्षेत्र की विस्तृत योजना बनाते समय प्रावधान कर दिया जायेगा।

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

सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों एवं कार्यक्रमों के लिए पर्याप्त स्थलों का प्रावधान रखा गया है। इस प्रयोजन में विभिन्न वर्गों के लिए धर्मशाला, सूचना केन्द्र, सामुदायिक भवन, रंगमंच आदि सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाओं हेतु पर्याप्त स्थल उपलब्ध

हो सकेंगे। इन स्थलों हेतु 14 हैक्टेयर भूमि 3 स्थलों के लिए प्रस्तावित की गई है जिसको प्रस्तावित भू-उपयोग मानचित्र में दर्शाया गया है।

कस्बे के प्राचीन ऐतिहासिक स्मारकों में मुख्य स्थल यहाँ का रावला है, जिसके परिसर में वर्तमान में चल रहे विद्यालय उपयोग अनुज्ञेय नहीं है। रावला को पूर्ण रूप से सुरक्षित रखने हेतु उचित संरक्षण प्रदान किया जाना प्रस्तावित है। कस्बे में सभी प्रमुख धार्मिक स्थलों का संरक्षण देवस्थान विभाग द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

#### **5.6(4) अन्य सामुदायिक सुविधाएं :-**

कस्बे में पुलिस स्टेशन, दूरभाष केन्द्र, दूरदर्शन केन्द्र, पोस्ट ऑफिस, अग्निशमन केन्द्र आदि सुविधाओं के लिए भू-उपयोग योजना 2031 में वर्तमान स्थलों के अलावा पांच नये स्थल लगभग 17.7 हैक्टेयर भूमि में प्रस्तावित किये गये हैं जो कि प्रस्तावित भू-उपयोग मानचित्र में दर्शाये गये है।

#### **5.6(5) जनोपयोगी सुविधाएं :-**

पेयजल की आपूर्ति, जल-मल निकास व्यवस्था और विद्युत व्यवस्था नगरीय जीवन की मूलभूत आवश्यकताएँ हैं। नगर की उत्तरोत्तर बढ़ती हुई जनसंख्या के कारण से इन सेवाओं पर अत्यधिक भार बढ़ गया है। यह आवश्यक है कि इन समस्याओं के हल करने की दिशा में तुरन्त ध्यान दिया जाए। जनोपयोगी सुविधाओं के लिए चार स्थलों पर कुल 7.94 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है जो कि प्रस्तावित भू-उपयोग मानचित्र में दर्शाये गये है।

#### **5.6(5) अ जलापूर्ति :-**

वर्तमान में उपलब्ध संचय क्षमता और सभी उपलब्ध पेयजल स्रोतों तथा जल वितरण व्यवस्था का उनकी पूर्ण क्षमता में उपयोग किया जाना आवश्यक है। साथ ही भविष्य में बढ़ने वाली आवश्यकताओं के अनुरूप इनमें अभिवृद्धि किये जाने की भी आवश्यकता है। पेयजल की अतिरिक्त आवश्यकताओं को अतिरिक्त ट्यूबवेलों एवं जलाशयों के निर्माण द्वारा और वितरण व्यवस्था में सुधार कर पूरा किया जाना प्रस्तावित है। जहाँ कहीं भी सम्भावनाएं विद्यमान हों, वहाँ वर्तमान में उपलब्ध व्यवस्था का विस्तार किया जा सकता है। कस्बे की पेयजल की बढ़ती हुई मांग की पूर्ति करने के लिए जल आपूर्ति में वृद्धि करनी होगी। यह सुझाव दिया जाता है कि भू-उपयोग योजना में किय गये प्रस्तावों के अनुरूप जल आपूर्ति बढ़ाने के उद्देश्य से जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग एक विस्तृत योजना तैयार करे।

### **5.6(5)ब जल-मल निकास एवं ठोस कचरा प्रबन्धन :-**

राज्य के अधिकांश कस्बों की भांति निवाई में भी उपयुक्त जल-मल निस्तारण व्यवस्था नहीं है। वर्तमान में कस्बे में खुली नालियां हैं, जिनमें जल-मल प्रवाह होता है। समस्या के उन्मूलन हेतु यह सुझाव है कि सामान्य ढलान को दृष्टिगत रखते हुए नगरीय क्षेत्र से बाहर एक जल-मल निस्तारण स्थल स्थापित किया जाए। नगरपालिका द्वारा ठोस कचरे के संग्रहण एवं निस्तारण हेतु कस्बे के बाहर ग्रीन बेल्ट क्षेत्र की विस्तृत प्रबन्ध योजना तैयार किये जाने का प्रस्ताव है।

### **5.6 (5)स विद्युत आपूर्ति :-**

कस्बे की जनसंख्या तथा आर्थिक क्रियाओं में वृद्धि होने के साथ ही विभिन्न क्षेत्रों में विद्युत की मांग भी बढ़ेगी। विद्युत वितरण निगम लिमिटेड इस कस्बे को उपयुक्त मात्रा में बिजली उपलब्ध करवाने हेतु आवश्यक कार्यवाही करे ताकि इसकी भावी आवश्यकताओं को पूरा किया जा सके।

### **5.6(7) श्मशान एवं कब्रिस्तान :-**

वर्तमान में स्थित प्रमुखतः श्मशान एवं कब्रिस्तान स्थलों को भू-उपयोग योजना में दर्शाते हुए अपने वर्तमान स्थलों पर ही बनाये रखने का प्रस्ताव है। इन श्मशानों एवं कब्रिस्तानों के चारों ओर सघन पौधारोपण किया जाना प्रस्तावित है। उक्त प्रयोजनार्थ नये स्थल परिधि नियन्त्रण पट्टी में राजकीय भूमि पर स्थापित किये जाने के प्रावधान है।

### **5.7 परिसंचरण :-**

यह कस्बा अपने पृष्ठ क्षेत्र के लिए सेवा केन्द्र का काम करता रहेगा और यहां पर उद्योग, व्यापार एवं व्यवसाय जैसी आर्थिक क्रियाएं विकसित हो जायेंगी। कस्बे के लिए वस्तुओं तथा यात्रियों के लिए परिवहन एवं आवागमन हेतु एक कुशल अनुवर्ती क्रम में मार्गों की व्यवस्था की आवश्यकता है। कस्बे में परिसंचरण में कुल 145.93 हैक्टेयर भूमि का प्रावधान रखा गया है जो कुल विकसित क्षेत्र का 11.91 प्रतिशत होगा।

### **5.7(1) प्रस्तावित यातायात संरचना :-**

कस्बे की यातायात व्यवस्था के सुगमता से संचालन हेतु विभिन्न स्तर के निम्न मार्गों का प्रस्ताव किया गया है, जिन्हें तालिका - 15 में दर्शाया गया है :-

## तालिका – 15

### प्रस्तावित सड़क मार्गाधिकार, निवाई – 2031

क्र.सं.	प्रस्तावित सड़क का विवरण
A	200 फिट मार्गाधिकार राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-12 फोरलेन प्रस्तावित जयपुर-टोंक मार्ग
B	<b>100 फिट मार्गाधिकार के प्रस्ताव</b> 1. वनस्थली मार्ग 2. डांग स्थल को जाने वाला मार्ग 3. बोली को जाने वाला मार्ग 4. पुराना राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-12 5. डांग स्थल से प्रस्तावित बस स्टेण्ड तक 6. मंडी से दशहरा ग्राउण्ड जाने वाला मार्ग
C	<b>80 एवं 60 फिट मार्गाधिकार के प्रस्ताव</b>  अन्य सभी प्रस्तावित मार्ग जो प्रस्तावित भू-उपयोग मानचित्र 2031 में दर्शाये गये हैं।

#### 5.7(1)अ सड़कों का सुधार :-

मास्टर प्लान में सभी सार्वजनिक मार्ग जिन्हें प्रमुख, उप-प्रमुख और अन्य सड़कों के रूप में भू-उपयोग योजना में प्रस्तावित किया गया है, यथासंभव प्रस्तावित चौड़ाई के होंगे। इसके अतिरिक्त जहां प्रस्तावित मार्गाधिकार पर्याप्त चौड़ाई के नहीं होंगे वहां भूमि रूपान्तरण नहीं किया जाना प्रस्तावित है। भविष्य में परिसंचरण प्लान के अनुरूप विकास किये जाये। आवश्यकतानुरूप बढ़ते यातायात के मध्येनजर यातायात योजना बनाकर लागू की जाये।

#### 5.7(1)ब प्रस्तावित चौराहा एवं चौराहा सुधार :-

कस्बे में विद्यमान मुख्य चौराहों का प्रस्तावित भू-उपयोग मानचित्र अनुसार यथासंभव सुधार किया जाना प्रस्तावित है।

#### 5.7(1)स पार्किंग व्यवस्था :-

वाणिज्यिक क्षेत्रों, प्रमुख व्यापारिक संस्थानों, बैंकों, सार्वजनिक स्थलों आदि में पार्किंग व्यवस्था सुधार प्रस्तावित है। नवीन विकसित क्षेत्रों के योजना बनाते समय पार्किंग की समुचित व्यवस्था की जायेगी जिससे यातायात में बाधा उत्पन्न नहीं हो।

### 5.7(2)द फलाईओवर :-

जयपुर से टोंक रोड़ जाने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-12 तथा कृषि उपज मण्डी से आने वाले मार्ग के जंक्शन पर फलाईओवर सहित रेलवे लाईन से वनस्थली औद्योगिक क्षेत्र को जाने वाले जंक्शन पर ओवर ब्रिज बनाये जाने का प्रस्ताव है।

### 5.7(2) बस एवं ट्रक टर्मिनल :-

वर्तमान में बस स्टैण्ड हैं, स्थल पर्याप्त नहीं है। रेलवे स्टेशन के समीप पुराने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-12 पर बस स्टैण्ड हेतु 9.41 हैक्टेयर भूमि का प्रावधान रखा गया है। परिवहन सुविधा की दृष्टि से प्रस्तावित मण्डी के पास 6.13 हैक्टेयर भूमि एवं वनस्थली मार्ग के औद्योगिक क्षेत्र में 8.24 हैक्टेयर भूमि पर ट्रक टर्मिनल प्रस्तावित किये गये हैं, जो प्रस्तावित भण्डारण एवं गोदाम तथा उद्योग क्षेत्र के समीप होने से वस्तुओं के लदान की दृष्टि से उपयुक्त स्थल है। इस ट्रक स्टैण्ड में मरम्मत की दुकानें, ऑटोमोबाईल दुकानें, वाहन पार्किंग स्थल, बैंक, पेट्रोल पम्प, सर्विस स्टेशन आदि सुविधाएं उपलब्ध हो सकेंगी। इस हेतु कुल 28.78 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है।

### 5.7(3) रेल एवं हवाई सेवा :-

वर्तमान में कस्बे में ब्रॉड गेज रेलवे लाईन की सुविधा उपलब्ध है, रेलवे लाईन के पश्चिम भाग पर कस्बे का विकास प्रस्तावित किया गया है।

### 5.8 परिधि नियंत्रण पट्टी :-

कस्बे में अतिक्रमणों एवं अनाधिकृत विकास को हतोत्साहित करने के उद्देश्य से नगरीयकरण योग्य क्षेत्र के चारों ओर परिधि नियंत्रण पट्टी प्रस्तावित की गई है। इसका उद्देश्य प्रस्तावित नगरीय विकास को सघन बनाये रखना है। परिधि नियंत्रण पट्टी स्थित ग्रामीण बस्तियों का विकास नियंत्रित एवं नियोजित रूप से हो, इसके लिये प्रयास किये जाने आवश्यक हैं। ग्रामीण बस्तियों का विकास संबंधित ग्राम पंचायतों द्वारा अपने नियंत्रण एवं अधिकार क्षेत्र में राजस्थान पंचायती राज नियम, 1996 के नियम 142 के अन्तर्गत किया जा सकेगा। परिधि नियंत्रण पट्टी/क्षेत्र में कृषि सेवा केन्द्र, हाइवे सुविधा केन्द्र, ग्रामीण आबादी विस्तार, डेयरी एवं अवशीतलन केन्द्र, पौधशालाएं, रिसोर्ट, फार्म हॉऊस, मौटैल्स, वाटर पार्क, एम्यूजमेन्ट पार्क, कृषि आधारित लघु उद्योग यथा दुग्धशाला, फलोद्यान, पौधशाला, मुर्गीपालन तथा अन्य प्राथमिक लघु उद्योग जैसे क्रेशर, ईट व चूना भट्टा, चमड़ा उद्योग, दाल मिल, स्टोन पॉलिशिंग, उद्योग इत्यादि अनुज्ञेय होंगे। इस उपयोग के अन्तर्गत 8893.49 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित है।

## मास्टर प्लान का क्रियान्वयन

निवाई के मास्टर प्लान के सफल क्रियान्वयन के लिए यह आवश्यक है कि इसको कार्य रूप में परिणित किया जाये। सम्बन्धित विभाग जो कि इसके क्रियान्वयन से जुड़े हुए हैं, मास्टर प्लान के प्रस्तावों के अनुरूप निरन्तर कार्यशील रहते हुए समयबद्ध एवं चरणबद्ध तरीके से कस्बे का विकास करें। यह भी आवश्यक है कि विभिन्न विभागों में समन्वय स्थापित रखते हुए विकास कार्यों में भागीदारी निभायें। विभागों की सहभागिता के साथ-साथ वित्तीय संसाधनों का प्रबन्धन, नागरिकों की सहभागिता, कानूनी प्रावधानों को लागू करना व आवश्यकतानुरूप तकनीकी मार्गदर्शन आदि घटक मास्टर प्लान प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूल आधार है।

### 6.1 प्रस्तावित आधार :

मास्टर प्लान के लागू होने के पश्चात् राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित मास्टर प्लान की एक प्रतिलिपी नगरपालिका निवाई को भेजी जायेगी। इस प्रकार नगरपालिका, उक्त अनुमोदित मास्टर प्लान की प्रति प्राप्त होने के पश्चात् कम से कम दो स्थानीय समाचार पत्रों में सार्वजनिक सूचना प्रसारित करेगी कि निवाई के नगरीय क्षेत्र के विकास कार्य उक्त मास्टर प्लान के अनुसार ही किये जायेंगे।

इस सार्वजनिक सूचना की प्रतिलिपी नगरपालिका निवाई द्वारा राज्य एवं केन्द्र सरकार के समस्त विभागीय कार्यालयों को सूचनार्थ भेजी जायेगी। अनुमोदित मास्टर प्लान की प्रतियां नगर के प्रमुख स्थलों यथा सूचना केन्द्र, उपखण्ड अधिकारी कार्यालय, नगरपालिका निवाई में आम जनता के अवलोकनार्थ उपलब्ध रहेगी। आम जनता उक्त मास्टर प्लान की प्रति मय मानचित्रों के कार्यालय नगरपालिका निवाई से निर्धारित मूल्य पर क्रय कर सकेगी।

नगरपालिका निवाई मास्टर प्लान के प्रस्तावों के अनुरूप सफल क्रियान्वयन हेतु नगर नियोजन विभाग के सहयोग से विस्तृत प्लान तैयार करेगी। जलापूर्ति, जल-मल निकास, ठोस कचरा प्रबन्धन तथा शहर यातायात प्रबन्ध एवं सड़क विकास योजना सम्बन्धित विभागों द्वारा तैयार किये जाने प्रस्तावित हैं।

नगरपालिका मास्टर प्लान के प्रावधानों के अनुसार नगर नियोजन विभाग के परामर्श से वार्षिक एवं पंचवर्षीय परियोजनाएं तैयार कर क्रियान्वयन की कार्यवाही करेगी।



मास्टर प्लान क्रियान्वयन का दायित्व नगरपालिका निवाई का रहेगा, जबकि क्रियान्वयन की निगरानी हेतु एक समिति का गठन किया जाना प्रस्तावित है। इस समिति के अध्यक्ष—जिला कलक्टर, सदस्य—अधिशाषी अभियन्ता, स्थानीय निकाय, अधिशासी अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग, अधिशाषी अभियन्ता—जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग, अजमेर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड तथा अधिशाषी अधिकारी— नगरपालिका निवाई होंगे, जबकि इसके सदस्य सचिव—उप नगर नियोजक, अजमेर होंगे। इस निगरानी समिति को अधिकार होगा कि वे समिति के विस्तार हेतु विषय विशेषज्ञों को सहयुक्त सदस्य के रूप में मनोनीत कर सकेंगे। उक्त समिति की कम से कम तीन माह में एक बैठक आयोजित की जाएगी। समिति के अध्यक्ष एवं सदस्य सचिव के अतिरिक्त दो सदस्यों की उपस्थिति बैठक हेतु अनिवार्य होगी।

उक्त समिति द्वारा वर्ष में एक बार मास्टर प्लान के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में अपनी रिपोर्ट सरकार के नगरीय विकास विभाग को भिजवाई जायेगी।

## **6.2 जन सहभागिता एवं जन सहयोग :**

नगर का विकास अन्ततः लोगों की आशाओं एवं प्रेरणाओं पर निर्भर करता है। मास्टर प्लान में निर्धारित उद्देश्यों की प्राप्ति के लिए वहां की जनता का पूर्ण सक्रिय सहयोग आवश्यक है। नागरिक जागरूकता ही नगर 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 करें।

## **6.3 भू-उपयोग अंकन एवं भूमि अवाप्ति :**

निवाई 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 (Commitments) को नगरीय क्षेत्र के लिए तैयार की गई 'योजना 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 प्रकरण में नगर नियोजन विभाग के परीक्षणों उपरान्त 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 हो तो भी उनकी वास्तविक 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 प्राधिकृत अधिकारी के स्तर पर सुनिश्चित की जाएगी।

प्रस्तावित जन सुविधाओं यथा – शिक्षा, चिकित्सा, सड़कें, खुले स्थल एवं जन उपयोगी के विकास हेतु भूमि अवाप्त की जाये, जिससे नगर के सुनियोजित विकास का मार्ग प्रशस्त हो सके।

## **6.4 उपसंहार :**

मास्टर प्लान भावी विकास की तस्वीर 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 ठोस कार्यक्रम भी सम्मिलित होते हैं। निवाई 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। नगर में नई सुविधाएं विकसित कर, सार्वजनिक सुविधाओं में अभिवृद्धि कर और निवाई को आवास की दृष्टि से स्वास्थ्यवर्धक बनाने की स्पष्ट आकांक्षाओं से प्रेरित होकर ही इस योजना को तैयार किया गया है।

## **6.5 क्रियान्वयन :**

निवाई कस्बे के मास्टर प्लान में कस्बे के भावी नियोजित विकास हेतु क्षितिज वर्ष 2031 तक के लिए विभिन्न क्रियाकलापों हेतु प्रस्ताव रखे गये हैं। मास्टर प्लान की क्रियान्विति हेतु समयबद्ध, चरणबद्ध एवं उपलब्ध संसाधनों को दृष्टिगत रखते हुए स्थानीय निकाय अपनी पंचवर्षीय योजना बनाएं। इस प्रकार स्थानीय निकाय आगामी वर्षों के लिए विभिन्न चरणों में विकास के विभिन्न पहलुओं पर विचार विमर्श कर एक कार्यकारी योजना तैयार करेगी। इस प्रकार विभिन्न चरणों में आवासीय, परिवहन, वाणिज्यिक व अन्य सुविधाओं आदि का विकास करवायेगी।

## राजस्थान नगर सुधार अधिनियम,1959

### अध्याय द्वितीय

#### 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 कर, 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 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 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 जाय तथा वह रीति उपदर्शित की जायेगी, जिसमें प्रत्येक जोन की भूमि का उपयोग किये जाने का प्रस्ताव है, और
- (ख) उस ढांचे के जिसमें विभिन्न जोन की सुधार योजनाएं तैयार की जाये और आधारभूत पैटर्न के रूप में काम में आएगा।

#### 5- अनुसरण की जाने वाली प्रक्रिया :

- (1) मास्टर प्लान तैयार करने के लिए नियुक्त अधिकारी या प्राधिकारी, शासकीय रूप में कोई मास्टर प्लान तैयार करने के 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 से प्रभावित भूमि स्थित हैं, मास्टर प्लान के सम्बन्ध में अम्यावेदन करने हेतु उचित अवसर प्रदान करेगा।
- (3) ऐसे समस्त आक्षेपों, सुझावों तथा अम्यावेदनों पर जो प्राप्त हुए हों, विचार करने के पश्चात् ऐसा अधिकारी या प्राधिकारी अंतिम 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 सम्बन्ध किसी अन्य विषय के सम्बन्ध में उपलब्ध किये जा सकेंगे।

6— मास्टर प्लान का सरकार को प्रस्तुत किया जाना :

- (1) प्रत्येक मास्टर प्लान, तैयार किये जाने के पश्चात् यथा सम्भव 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 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 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 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 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 conferred 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 of the Trust concerned and publishing a notice in the form ‘A’ in the official Gazette and in at least two popular daily newspapers having circulation in the area inviting 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 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]<sup>2</sup>.

- (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 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.”]

राजस्थान सरकार  
नगरीय विकास विभाग, जयपुर  
क्रमांक:प.10(180)नविवि/3/09 जयपुर, दिनांक: 13 जनवरी, 2010

**अधिसूचना**

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

क्र.सं.	ग्राम का नाम	तहसील
1-	चैनपुरा (Chainpura)	निवाई (जिला टोंक)
2-	रूप बास (Roop Bas)	-----”-----
3-	महाराजपुरा (Maharajpura)	-----”-----
4-	पलेई (Palei)	-----”-----
5-	जुझारपुरा (Jhujharpura)	-----”-----
6-	बरथल (Barthal)	-----”-----
7-	निवाई (Niwai)	-----”-----
8-	रामसिंहपुरा (Ramsinghpura)	-----”-----
9-	चोरपुरा (Chorpura)	-----”-----
10-	जुगलपुरा कलां (Jugalpura Kalan)	-----”-----
11-	जयसिंहपुरा कलां (JaisinghPura)	-----”-----
12-	कैरोद (Kerod)	-----”-----
13-	भगवानपुरा (Bhagwanpura)	-----”-----
14-	गोपीनाथपुरा (Gopinathpura)	-----”-----
15-	हमीदपुरा (Hameedpura)	-----”-----
16-	बिशनपुरा (Bhishanpura)	-----”-----
17-	बाड. बिशनपुरा (Bad Bishanpura)	-----”-----
18-	पहाड़ी (Pahari)	-----”-----

राज्यपाल की आज्ञा से

-ह0/-

पुरुषोत्तम बियाणी  
शासन उप सचिव

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास विभाग

क्रमांक : प.10(180)नविवि/3/2009

जयपुर, दिनांक : 19/3/2012

अधिसूचना

राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 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 13.01.2010 के द्वारा यथा अधिसूचित "निवाई (जिला- टोंक ) के नगरीय क्षेत्र" के लिए तैयार किये गये मास्टर प्लान-2031 का अनुमोदन कर दिया है।

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

राज्यपाल की आज्ञा से

-ह0/-

(प्रकाश चन्द शर्मा)

शासन उप सचिव-प्रथम