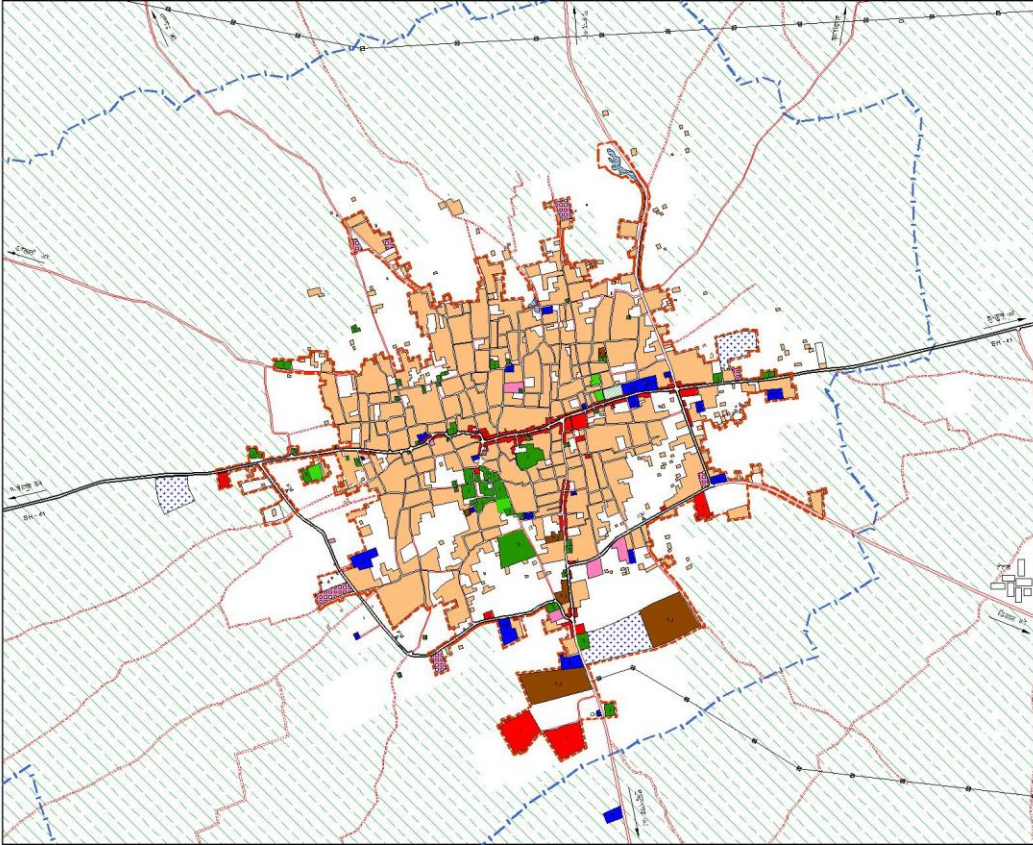




राजस्थान सरकार

मास्टर प्लान मंडावा

(2010 – 2031)



नगर नियोजन विभाग राजस्थान, जयपुर

राजस्थान सरकार

मास्टर प्लान मंडावा

(2010 – 2031)

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

आवास विकास लिमिटेड
जयपुर (राजस्थान)

द फॉर्मस्
जयपुर (राजस्थान)

वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर जोन, जयपुर

नगर नियोजन विभाग राजस्थान, जयपुर

आभार

मंडावा के सुनियोजित विकास को गति प्रदान करने के क्रम में मंडावा 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 नगर के सुनियोजित विकास हेतु योजना बनाने में प्रदान किया।

मैं, नगरपालिका मंडावा के अधिशासी अधिकारी एवं अन्य अधिकारी व कर्मचारियों का विशेष रूप से आभारी हूँ, जिन्होंने मास्टर प्लान को तैयार करने में समय-समय पर निरन्तर सहयोग प्रदान किया।

मास्टर प्लान को तैयार करने में विभिन्न स्तरों पर हुए सभी सर्वेक्षणों तथा अन्य सूचनाओं को एकत्र करने की आवश्यकता होती है। इस विशेष कार्य में विभिन्न सरकारी एवं गैर सरकारी कार्यालयों यथा सार्वजनिक निर्माण विभाग, विद्युत वितरण निगम, उद्योग, चिकित्सा, जल प्रदाय, शिक्षा, वन, राजस्व इत्यादि विभागों तथा अन्य निजी संस्थानों 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 मैसर्स द फॉर्मर्स, जयपुर 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 नगर को मास्टर प्लान प्रस्तावों के अनुरूप सुनियोजित ढंग से विकसित करने में अपना सहयोग देते रहेंगे।



(प्रदीप कपूर)

वरिष्ठ नगर नियोजक,

जयपुर जोन, जयपुर।

योजना-दल
नगर नियोजन विभाग

- | | | | |
|----|-----------------------|---|-------------------|
| 1. | श्री दिलीप सिंह बारेठ | – | वरिष्ठ नगर नियोजक |
| 2. | श्री प्रदीप कपूर | – | वरिष्ठ नगर नियोजक |
| 3. | श्री आर.के. तुलारा | – | उप नगर नियोजक |
| 4. | श्री राकेश मातवा | – | जिला नगर नियोजक |
| 5. | कु. प्रिया माथुर | – | सहायक नगर नियोजक |
| 6. | श्री जयसिंह रत्नू | – | अन्वेक्षक |
| 7. | श्री आलोक माथुर | – | कनिष्ठ अभियन्ता |

सलाहकार

- आवास विकास लिमिटेड** – 4 स 24, जवाहर नगर, जयपुर
- | | | | |
|----|-------------------|---|-----------------|
| 1. | श्री एस.डी. थानवी | – | चीफ जनरल मैनेजर |
|----|-------------------|---|-----------------|

मैसर्स द फॉर्मर्स, जयपुर

- | | | | |
|----|------------------------|---|-----------------|
| 1. | श्रीमती कविता जैन | – | चीफ कन्सल्टेन्ट |
| 2. | श्री अमोल रमेश गोंडाणे | – | नगर नियोजक |

विषय-सूची

अध्याय क्रम	विषय-वस्तु	पृष्ठ संख्या
	आभार	i
	योजना दल	ii
	विषय-सूची	iii
	तालिका-सूची	vii
1.0	परिचय	1
2.0	विद्यमान विशेषताएं	3
2.1	भौतिक स्वरूप एवं जलवायु	3
2.2	क्षेत्रीय परिप्रेक्ष्य	3
2.3	ऐतिहासिक	5
2.4	जनांकिकी	5
2.5	व्यावसायिक संरचना	6
2.6	विद्यमान भू-उपयोग	7
2.6 (1)	आवासीय	8
2.6 (2)	वाणिज्यिक	9
2.6 (3)	औद्योगिक	10
2.6 (4)	राजकीय एवं अर्द्धराजकीय कार्यालय	11
2.6 (5)	आमोद-प्रमोद	11
2.6 (6)	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएँ	12
2.6 (6) अ	शैक्षणिक सुविधाएँ	12

2.6 (6) ब	चिकित्सा सुविधाएँ	13
2.6 (6) स	सामाजिक / सांस्कृतिक एवं धार्मिक संस्थान तथा ऐतिहासिक स्थान	13
2.6 (6) द	अन्य सामुदायिक सुविधाएँ	14
2.6 (6) य	जनोपयोगी सुविधाएँ	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	15
2.6 (6) र	श्मशान एवं कब्रिस्तान	16
2.6 (7)	परिसंचरण	16
2.6 (7) अ	यातायात व्यवस्था	16
2.6 (7) ब	बस एवं ट्रक टर्मिनल	17
2.6 (7) स	रेल सेवा	17
3.0	नियोजन की संकल्पना	18
3.1	नियोजन की नीतियां	19
3.2	नियोजन के सिद्धान्त	19
4.0	भावी आकार	22
4.1	जनांकिकी	22
4.2	व्यावसायिक संरचना	22
4.3	नगरीय क्षेत्र	23
4.4	नगरीयकरण योग्य क्षेत्र	24

4.5	योजना क्षेत्र	24
	(अ) उत्तरी योजना क्षेत्र	25
	(ब) दक्षिण-पूर्वी योजना क्षेत्र	26
	(स) दक्षिण-पश्चिमी योजना क्षेत्र	26
	(द) परिधि नियन्त्रण पट्टी क्षेत्र	26
5.0	भू-उपयोग योजना	28
5.1	आवासीय	29
5.2	वाणिज्यिक	31
5.2 (1)	विद्यमान शहरी केन्द्र, होटल व्यवसाय एवं अन्य वाणिज्यिक गतिविधियां	32
5.2 (2)	वाणिज्यिक केन्द्र (सी.सी.)	32
5.2 (3)	विशिष्ट एवं थोक व्यापार	32
5.2 (4)	भण्डारण एवं गोदाम	33
5.3	औद्योगिक	33
5.4	राजकीय एवं अर्द्धराजकीय कार्यालय	34
5.5	आमोद-प्रमोद	34
5.6	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	35
5.6 (1)	शैक्षणिक सुविधाएँ	35
5.6 (2)	चिकित्सा सुविधाएँ	35
5.6 (3)	धार्मिक/ऐतिहासिक स्थल	36
5.6 (3) अ.	पर्यटन एवं विरासत संरक्षण	36
5.6 (4)	अन्य सामुदायिक सुविधाएँ	38
5.6 (5)	जनोपयोगी सुविधाएँ	39

5.6 (5) अ	जलापूर्ति	39
5.6 (5) ब	जल-मल निकास एवं ठोस कचरा प्रबन्धन	40
5.6 (5) स	विद्युत	40
5.6 (6)	श्मशान एवं कब्रिस्तान	41
5.7	परिसंचरण	41
5.7 (1)	प्रस्तावित यातायात संरचना	41
5.7 (1) अ	सडकों का सुधार	42
5.7 (1) ब	प्रस्तावित चौराहा एवं चौराहा सुधार	42
5.7 (1) स	पार्किंग व्यवस्था	43
5.7 (2)	बस एवं ट्रक टर्मिनल	43
5.8	परिधि नियंत्रण पट्टी	43
5.9	पर्यावरण संरक्षण, वृक्षारोपण एवं जल संरक्षण	44
6.0	मास्टर प्लान का क्रियान्वयन	46
6.1	प्रस्तावित आधार	46
6.2	जन सहभागिता एवं जन सहयोग	47
6.3	भू-उपयोग अंकन एवं भूमि अवाप्ति	47
6.4	उपसंहार	48
परिशिष्ट :-		
1(अ)	राजस्थान नगर सुधार अधिनियम-1959 के उद्धरण	49
1(ब)	राजस्थान नगर सुधार (सामान्य) नियम-1962 के उद्धरण	52
2	राजकीय अधिसूचना दिनांक 09.08.2010	55
	राजकीय अधिसूचना दिनांक 17.11.2011	

तालिका-सूची

क्र. सं.	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति, मंडावा – 1901-2010	5
2.	व्यावसायिक संरचना, मंडावा – 2001-2010	7
3.	विद्यमान भू-उपयोग, मंडावा – 2010	8
4.	औद्योगिक संरचना, मंडावा – 2010	10
5.	राजकीय एवं अर्द्ध-राजकीय कार्यालय, मंडावा – 2010	11
6.	शैक्षणिक सुविधाएं, मंडावा – 2010	12
7.	चिकित्सा सुविधाएं, मंडावा – 2010	13
8.	जलापूर्ति कनेक्शन, मंडावा – 2010	15
9.	विद्युत कनेक्शन, मंडावा – 2010	16
10.	जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति एवं अनुमान, मंडावा – 1971-2031	22
11.	व्यावसायिक संरचना, मंडावा – 2031	23
12.	योजना क्षेत्र, मंडावा – 2031	25
13.	प्रस्तावित भू-उपयोग, मंडावा – 2031	29
14.	प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों का विवरण, मंडावा – 2031	31
15.	प्रस्तावित सड़क मार्गाधिकार , मंडावा – 2031	42
16.	प्रस्तावित प्रमुख चौराहा विकास, मंडावा-2031	43

1. परिचय

मंडावा कस्बा राजस्थान के उत्तर में झुन्झुनूं जिले के पश्चिम भाग में स्थित है तथा यह झुन्झुनूं तहसील के अन्तर्गत आता है। यह कस्बा जिला मुख्यालय झुन्झुनूं से 28 किलोमीटर की दूरी पर राज्य राजमार्ग संख्या 41 फतेहपुर-झुन्झुनूं रोड़ पर स्थित है। यह राजधानी जयपुर से 190 किलोमीटर उत्तर दिशा में सड़क मार्ग पर स्थित है।

मंडावा कस्बा आसपास के क्षेत्र से भली-भांति सड़क मार्ग से जुड़ा हुआ है। राजस्थान के पर्यटन मानचित्र पर मंडावा का एक विशिष्ट स्थान है। मंडावा कस्बा शेखावाटी पर्यटन क्षेत्र के अन्तर्गत आता है और अपनी हवेलियों के लिए मशहूर है। कस्बे में 30 से अधिक स्थल पर्यटन की दृष्टि से महत्वपूर्ण है।

वर्ष 1901 में यहाँ की जनसंख्या मात्र 5165 थी जो 1931 में 6956, वर्ष 1981 में 12886 व वर्ष 2001 में 20830 हो गयी। पिछले दशकों में सर्वाधिक वृद्धि दर 30.81 प्रतिशत 1971-81 के दशक में आंकी गयी। 1991-2001 के दशक में कस्बे की जनसंख्या वृद्धि दर में आंशिक कमी आयी तथा यह वृद्धि दर 26.32 प्रतिशत रही।

वर्तमान में कस्बे का कुल नगरीयकृत क्षेत्रफल 975 एकड़ है। गत दशकों में जनसंख्या वृद्धि के साथ कस्बे का विकास हुआ है, परन्तु आवासीय क्षेत्रों में सकड़ी सड़कें, अनियोजित एवं अव्यवस्थित वाणिज्यिक स्थलों के विकास के साथ-साथ आधारभूत सुविधाओं का अभाव होने के कारण यहाँ अनेक समस्याएँ उत्पन्न हो रही हैं। शहर के बाहरी क्षेत्र में कृषि भूमि पर छितराये रूप में आवासीय विस्तार हो रहा है। इनमें भी मूलतः जन सुविधाओं का अभाव है। गन्दे पानी की निकासी एवं जलप्रवाह प्रणाली की भी कमी है जिसके कारण आम जनता के सामान्य जनजीवन पर विपरीत प्रभाव पड़ रहा है। कस्बे की बढ़ती हुई आबादी की आवश्यकताओं के लिए तथा वर्तमान में उपलब्ध सुविधाओं की कमी को देखते हुए कस्बे के सुनियोजित तरीके से विकास की आवश्यकता है। अतः शहर के भावी विकास को

दिशा निर्देश देने एवं कस्बे के सुनियोजित एवं सन्तुलित विकास के लिए मंडावा कस्बे का मास्टर प्लान तैयार किया जाना आवश्यक है।

इसी परिप्रेक्ष्य में राज्य सरकार ने राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 3(1) के अन्तर्गत दिनांक 19 अगस्त 2010 को एक अधिसूचना जारी कर मंडावा सहित 8 राजस्व ग्रामों को सम्मिलित करते हुए मंडावा का नगरीय क्षेत्र अधिसूचित कर वरिष्ठ नगर नियोजक जयपुर जोन जयपुर को मास्टर प्लान तैयार करने हेतु अधिकृत किया गया है। जिसके तहत मै. द फॉर्मस् जयपुर, द्वारा वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर के निर्देशन में कस्बे का भौतिक एवं आर्थिक-सामाजिक सर्वेक्षण का कार्य करवाया गया तथा द्वितीयक स्रोतों के माध्यम से आवश्यक सूचनाएँ संकलित कर उनका विस्तृत विश्लेषण किया गया। इनके आधार पर मंडावा का मास्टर प्लान तैयार किया गया है। इस मास्टर प्लान का आधार वर्ष 2010 व क्षितिज वर्ष 2031 रखा गया है। शहर की 2031 की अनुमानित जनसंख्या हेतु विभिन्न नगरीय आवश्यकताओं का निर्धारण कर उनको योजनावद्ध व समन्वित रूप से योजना रूप में प्रस्तावित किया गया है। मास्टर प्लान के क्षितिज वर्ष 2031 में जनसंख्या 45000 हो जाने का अनुमान है। इस अनुमानित जनसंख्या के लिए 2270 एकड़ नगरीयकरण योग्य क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कुल अधिसूचित नगरीय क्षेत्र 13652 एकड़ का 16.63 प्रतिशत है।

मास्टर प्लान का प्रारूप तैयार कर राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959, की धारा 5(1) के प्रावधानों के अन्तर्गत दिनांक 28.04.2011 को प्रकाशित कर दिनांक 27.05.2011 तक (30 दिवस) आम जनता से आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने हेतु प्रकाशित किया गया। मास्टर प्लान से सम्बन्धित मानचित्रों की प्रदर्शनी नगरपालिका मंडावा में जनता के अवलोकनार्थ लगाई गई। मास्टर प्लान की प्रतियाँ संबंधित विभागों एवं जनप्रतिनिधियों को भी प्रेषित की गई। मास्टर प्लान के प्रारूप पर प्राप्त आपत्ति/सुझावों का विस्तृत परीक्षण एवं विश्लेषण कर मास्टर प्लान को अंतिम रूप दिया गया।

अतः मास्टर प्लान मंडावा राज्य सरकार के समक्ष राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 6(1) के अन्तर्गत स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जा रहा है।



(प्रदीप कपूर)

वरिष्ठ नगर नियोजक,
जयपुर जोन, जयपुर।

यह मास्टर प्लान राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 6(3) के अन्तर्गत अनुमोदित कर इस अधिनियम की धारा 7 के तहत दिनांक 17.11.2011 को अधिसूचित कर दिया गया है।

2. विद्यमान विशेषताएँ

मंडावा झुन्झुनू जिले का एक विकासशील कस्बा है। यह झुन्झुनू जिले के पश्चिम दिशा में सीकर तहसील की सीमा के समीप स्थित है। यह कस्बा झुन्झुनू जिला मुख्यालय से सड़क मार्ग से 28 किलोमीटर दूरी पर पश्चिम दिशा में स्थित है। यह राज्य की राजधानी जयपुर से 190 किलोमीटर उत्तर में सड़क मार्ग पर स्थित है। मंडावा कस्बा आसपास के क्षेत्रों से भलीभांति सड़क मार्गों से जुड़ा है। इस कस्बे का पृष्ठक्षेत्र (Hinterland) कृषि प्रधान है।

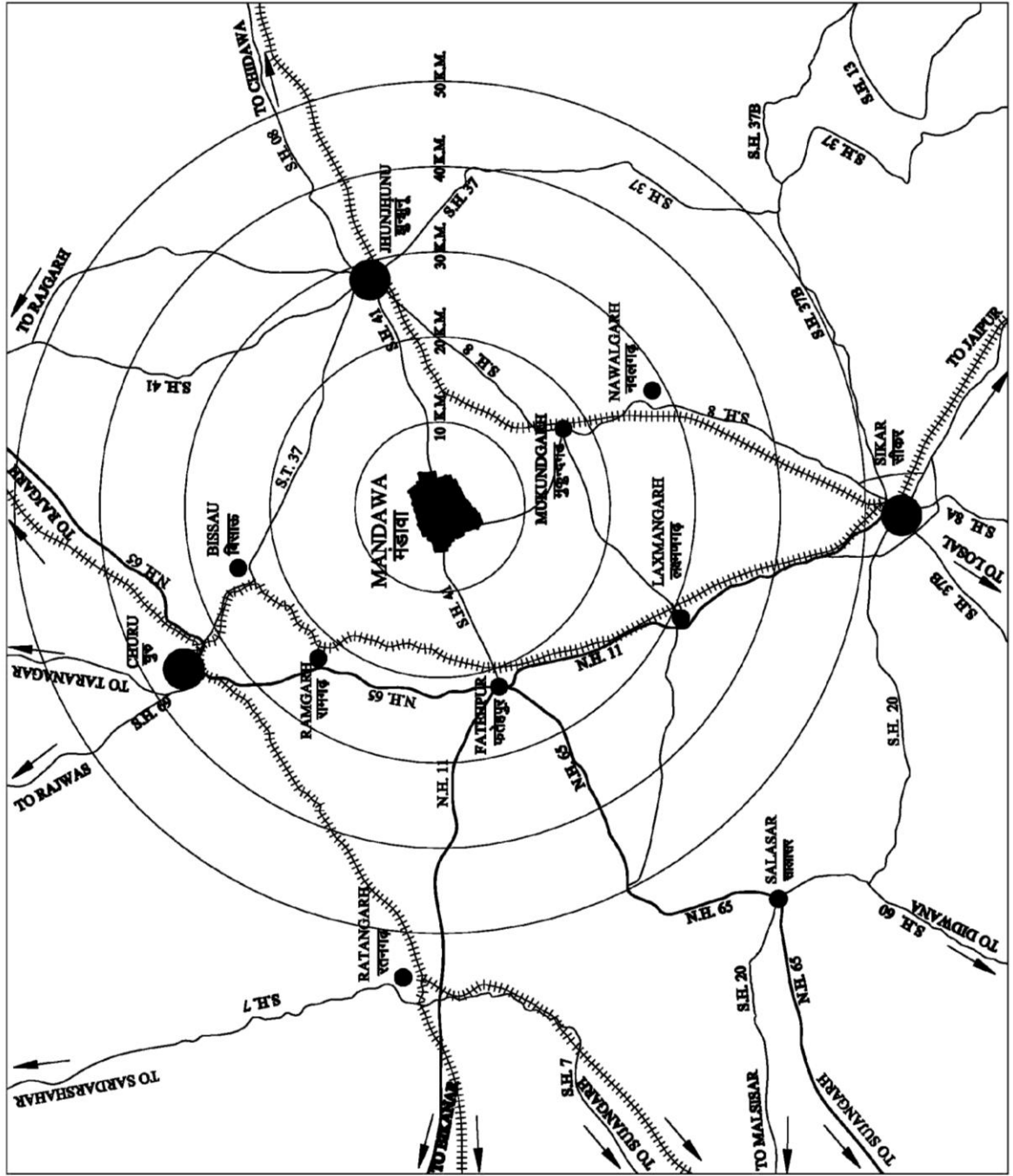
2.1 भौतिक स्वरूप एवं जलवायु :-

मंडावा कस्बा जिला मुख्यालय झुन्झुनू के पश्चिम में 28°05' उत्तरी अक्षांश तथा 75°15' पूर्वी देशान्तर पर स्थित है। यह माध्य समुद्र तल (MSL) से 316 मीटर (1036 फीट) की ऊँचाई पर स्थित है।

कस्बे की जलवायु सामान्यतः शुष्क है। यहाँ का अधिकतम तापमान 45° सैल्सियस रहता है एवं न्यूनतम -1° सैल्सियस तक गिर जाता है। औसत वार्षिक वर्षा 421 मिमी. तक होती है। जिले में वर्षा कम होने के कारण एक ही पैदावार उत्पन्न होती है।

2.2 क्षेत्रीय परिप्रेक्ष्य :-

मंडावा शेखावाटी क्षेत्र का एक अत्यन्त पुराना कस्बा है तथा स्वतन्त्रता पूर्व यह राजपूत राजाओं के आधिपत्य में था। मंडावा में सन् 1945 में नगरपालिका बोर्ड की स्थापना हो गयी थी। झुन्झुनू जिला मुख्यालय एवं तहसील मुख्यालय यहाँ से केवल 28 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। हवेलियों एवं बावड़ियों के लिये प्रसिद्ध फतेहपुर शहर यहाँ से पश्चिम दिशा में 20 किलोमीटर की दूरी पर राज्य राजमार्ग संख्या 41 पर स्थित है। सामान्यतया यह रेतीले क्षेत्र में आता है तथा जल प्रवाह तन्त्र की दृष्टि से सामान्य ढलान दक्षिण से उत्तर दिशा की ओर है।



मानचित्र : क्षेत्रीय परिप्रेक्ष्य

2.3 ऐतिहासिक :-

मंडावा कस्बा पूर्व में शेखावाटी राजपूत भोजराज जी कुसुब के अधिपत्य में था। ठाकुर नवल सिंह को यह जगह विरासत में मिली और वर्ष 1756 में किले की नींव स्थापित करने के साथ ही कस्बे ने विकास करना प्रारंभ किया। यह क्षेत्र तत्कालीन जयपुर स्टेट के अन्तर्गत था। वर्ष 1945 में नगरपालिका बोर्ड की स्थापना की गई।

मंडावा कस्बे का क्षेत्र में विशिष्ट स्थान है क्योंकि यह झुन्झुनूं, फतेहपुर, बिसाऊ, रामगढ़, मुकुन्दगढ़ से भली भाँति जुड़ा है। यहाँ पुरानी हवेलियां जैसे रामेश्वर लाल सुन्दरमल अखरामका हवेली, बालकृष्ण श्रीराम सराफ हवेली, बंसीधर नेवातिया हवेली, भागचन्दका हवेली, हनुमान प्रसाद गोयनका हवेली, गोयनका हवेली, नन्दलाल मुरमुरिया हवेली, केदारमल लाड़िया हवेली, मोहनलाल सराफ हवेली, लक्ष्मीनारायण लाड़िया हवेली, गुलाबराय लाड़िया हवेली, चोखाणी हवेली, स्नेहराम लाड़िया हवेली इत्यादि स्थित है। कस्बे में ऐतिहासिक मंदिर तथा पवित्र स्थान जैसे ठाकुर जी मंदिर, भागचन्दका छतरी, गोयनका छतरी, हरलालका छतरी, हरलालका कुआं, मांजीसाका कुआं एवं चौखानी जोहड़ा स्थित है।

2.4 जनांकिकी :-

जनसंख्या की दृष्टि से 20वीं शताब्दी के प्रथम तीन दशकों में कस्बे में अनेक उतार चढ़ाव देखने को मिलते हैं। 1931 तक इस कस्बे का विकास सामान्यतः अवरूद्ध सा ही रहा। तत्पश्चात् दो दशकों तक भी विकास अत्यन्त धीमी गति से हुआ। स्वतंत्रता प्राप्ति के बाद इस कस्बे में विकास की गति पहले की अपेक्षा तीव्र हुई है। पिछली शताब्दी के अंतिम तीन दशकों में इस क्षेत्र में विकास कार्यों के कारण यहाँ की जनसंख्या वृद्धि दर अच्छी रही है।

1971-81, 1981-91 एवं 1991-2001 के दशकों में जनसंख्या वृद्धि दर क्रमशः 30.81, 27.97 एवं 26.32 प्रतिशत रही जो राज्य की नगरीय जनसंख्या की औसत वृद्धि दर से अधिक रही है। मंडावा कस्बे की जनसंख्या एवं वृद्धि दर को तालिका-1 में दर्शाया गया है।

तालिका-1

जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति, मंडावा 1901-2010

वर्ष	जनसंख्या	दशक अन्तर	प्रतिशत वृद्धि दर
1901	5165	—	—
1911	5536	+371	7.18
1921	5630	+94	1.70
1931	6956	+1326	23.55
1941	7895	+939	13.50
1951	8190	+295	3.76
1961	8290	+100	1.20
1971	9851	+1561	18.83
1981	12886	+3035	30.81
1991	16490	+3604	27.97
2001	20830	+4340	26.32
2010*	26383	+5553	26.65 (नौ वर्षीय)

स्रोत :- जनगणना भारत सरकार एवं कन्सल्टेन्ट के अनुमान*

2.5 व्यावसायिक संरचना :-

वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार मंडावा कस्बे में कार्यरत व्यक्तियों का सहभागिता अनुपात 29.30 प्रतिशत रहा है। व्यावसायिक संरचना के अनुसार अन्य सेवाओं जैसे व्यापार एवं वाणिज्य व्यवसाय में कार्य करने वालों की सहभागिता अधिक रही। इससे स्पष्ट है कि मंडावा कस्बा अपने पृष्ठ क्षेत्र (Hinterland) का प्रमुख वाणिज्यिक, शिक्षा एवं चिकित्सा केन्द्र है तथा इसका आर्थिक आधार व्यापार एवं वाणिज्यिक गतिविधियाँ हैं।

वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार कृषि संबंधी गतिविधियों, घरेलू उद्योग व अन्य सेवाओं में क्रमशः 18.75 प्रतिशत, 9.76 प्रतिशत, 71.49 प्रतिशत व्यक्ति कार्यरत

थे। तालिका-2 से स्पष्ट होता है कि नगर की व्यावसायिक संरचना में परिवर्तन हो रहा है और लोगों का रुझान अन्य सेवायें जैसे निर्माण, यातायात, व्यापार एवं वाणिज्य की ओर बढ़ रहा है।

तालिका-2

व्यावसायिक संरचना, मंडावा 2001-2010

क्र.सं.	व्यवसाय	2001		2010*	
		कार्यशील व्यक्ति	प्रतिशत	कार्यशील व्यक्ति	प्रतिशत
1.	काश्तकार	891	14.60	1097	13.00
2.	खेतीहर मजदूर	253	4.15	338	4.00
3.	पारिवारिक (घरेलू) उद्योग	596	9.76	844	10.00
4.	अन्य सेवाएँ	4363	71.49	6163	73.00
योग		6103	100.00	8442	100.00
सहभागिता अनुपात		29.30 प्रतिशत		32.00 प्रतिशत	

स्रोत :- जनगणना, भारत सरकार एवं कन्सल्टेन्ट के अनुमान*

2.6 विद्यमान भू- उपयोग

मंडावा कस्बे में आधार वर्ष 2010 में नगरीयकृत क्षेत्र के अन्तर्गत 975 एकड़ भूमि आती है तथा इसमें से 684 एकड़ भूमि विकसित क्षेत्र के अन्तर्गत आती है, जो नगरीयकृत क्षेत्र का लगभग 70.16 प्रतिशत है। यहाँ पर कुल विकसित क्षेत्र की आधे से अधिक भूमि आवासीय उपयोग के अन्तर्गत काम में ली जा रही हैं तथा शेष भूमि अन्य भू-उपयोगों के अन्तर्गत उपयोग में आ रही हैं। वर्तमान में कुल 684 एकड़ विकसित क्षेत्र में से 466.0 एकड़ भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ काम में ली जा रही हैं, जो कि विकसित क्षेत्र का 68.13 प्रतिशत है। आवासीय प्रयोजन के पश्चात परिसंचरण के अन्तर्गत कुल 94.00 एकड़ भूमि एवं सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग के अन्तर्गत कुल 74.0 एकड़ भूमि आती है। वाणिज्यिक, आमोद-प्रमोद एवं

औद्योगिक उपयोग के अन्तर्गत क्रमशः 34.00, 2.00 एवं 12.00 एकड़ भूमि आती है। तालिका-3 में वर्ष 2010 में विभिन्न भू-उपयोगों के अन्तर्गत आने वाली भूमि को दर्शाया गया है :-

तालिका-3

विद्यमान भू-उपयोग, मंडावा 2010

क्र.सं.	भू-उपयोग	वर्ष 2010		
		क्षेत्रफल (एकड़ में)	विकसित क्षेत्र का प्रतिशत	नगरीयकृत क्षेत्र का प्रतिशत
1.	आवासीय	466.00	68.13	47.79
2.	वाणिज्यिक	34.00	4.97	3.49
3.	औद्योगिक	12.00	1.75	1.23
4.	आमोद-प्रमोद	2.00	0.29	0.21
5.	सार्वजनिक-अर्द्धसार्वजनिक	74.00	10.82	7.59
6.	परिसंचरण	96.00	14.04	9.85
	कुल विकसित क्षेत्र	684.00	100.00	—
7.	कृषि एवं रिक्त भूमि	291.00	—	29.84
	नगरीयकृत क्षेत्र	975.00	—	100.00

स्रोत :- कन्सल्टेन्ट द्वारा सर्वेक्षण

2.6(1) आवासीय :-

मंडावा कस्बा कुल 20 वार्डों में विभक्त है। वर्ष 1991 की जनगणना के अनुसार इस कस्बे की कुल जनसंख्या 16490 थी जो वर्ष 2001 में बढ़कर 20830 हो गई तथा आधार वर्ष 2010 में 26383 होने का अनुमान है। वर्ष 2010 में आवासीय उपयोग के अन्तर्गत 466 एकड़ भूमि आती है जो विकसित क्षेत्र का 68.13 प्रतिशत तथा नगरीयकृत क्षेत्र का 47.79 प्रतिशत है। वर्ष 2010 में आवासीय घनत्व लगभग 57 व्यक्ति प्रति एकड़ है।

वार्ड नं. 11 का जनघनत्व 108 व्यक्ति प्रति एकड़ है जो सबसे अधिक है। सबसे कम जनघनत्व कस्बे के पश्चिमी और दक्षिणी क्षेत्रों में है। कम जनघनत्व वाला क्षेत्र कस्बे का बाहरी और अनियोजित बसावट वाला क्षेत्र है।

मंडावा कस्बे की पुरानी आबादी में अधिकांशतः मकान पक्के बने हुए हैं जो एक से दो मंजिल तक के हैं। शेखावाटी क्षेत्र की कुछ प्रसिद्ध हवेलियाँ जैसे रामेश्वर लाल सुन्दरमल अखरामका हवेली, बालकृष्ण श्रीराम सर्राफ हवेली, बंसीधर नेवातिया हवेली, भागचन्दका हवेली, हनुमान प्रसाद गोयनका हवेली, गोयनका हवेली, नन्दलाल मुरमुरिया हवेली, केदारमल लाड़िया हवेली, मोहनलाल सर्राफ हवेली, लक्ष्मीनारायण लाड़िया हवेली, गुलाबराय लाड़िया हवेली, चोखाणी हवेली, स्नेहराम लाड़िया हवेली इत्यादि स्थित है। ये हवेलियाँ वास्तुकला की दृष्टि से महत्वपूर्ण है तथा इनका रखरखाव व संरक्षण उचित तरीकों से किया जाना आवश्यक है।

नगरपालिका क्षेत्र में अधिसूचित कच्ची बस्ती नहीं है परन्तु कुछ क्षेत्रों में कच्चे पक्के मकान एवं कच्ची सड़कों के कारण कच्ची बस्ती की स्थिति विद्यमान है। इन क्षेत्रों में मूलभूत सुविधाएँ उपलब्ध करायी जानी अपेक्षित है।

2.6(2) वाणिज्यिक :-

मंडावा कस्बा पृष्ठ क्षेत्र का एक महत्वपूर्ण वाणिज्यिक केन्द्र है। मंडावा कस्बे में पूर्व से ही यहाँ पर व्यवस्थित आर्थिक और पर्यटन विकास के कारण वाणिज्यिक गतिविधियाँ तेजी से विकसित हुई। फतेहपुर एवं झुन्झुनूं से निकटता के कारण भी पिछले दशकों में व्यापार एवं वाणिज्य के क्षेत्र में कार्यशील जनसंख्या में निरन्तर वृद्धि हो रही है। मुख्य बाजार सड़क सोंथलिया गेट, सुभाष चौक, बिसाऊ चौक, मुकुन्दगढ़ रोड़ इत्यादि क्षेत्र यहाँ की मुख्य वाणिज्यिक गतिविधियों के केन्द्र हैं।

नये बाजार मुख्यतः फतेहपुर बाईपास, मुकुन्दगढ़ रोड़, झुन्झुनूं रोड़ पर विकसित हुए हैं। अन्य व्यापारिक प्रतिष्ठानों में मुख्यतः जनरल स्टोर, कपड़े, परचूनी एवं इलेक्ट्रिक तथा इलेक्ट्रॉनिक्स की दुकाने प्रमुख हैं। कस्बे के कुल 684 एकड़

विकसित क्षेत्र में से 34 एकड़ भूमि वाणिज्यिक भू-उपयोग के अन्तर्गत आती है जो लगभग 4.97 प्रतिशत है।

2.6(3) औद्योगिक :-

कस्बे में वृहद उद्योग स्थापित नहीं है केवल लघु उद्योग ही कार्यरत है। मुख्य रूप से तेल की घानी, बर्फ कारखाना, लाख की चूड़ियां, ईट भट्टा, बंधेज, पत्थर एवं ग्रेनाइट टाईल्स एवं हैण्डिक्राफ्ट इत्यादि की इकाईयाँ कार्यरत हैं। अन्य औद्योगिक इकाई आरा मशीनें हैं जो कस्बे के विभिन्न क्षेत्रों में संचालित हैं। कस्बे में ईट भट्टे/चूना भट्टे छितराये रूप में स्थित है। तालिका - 4 में मंडावा में कार्यरत औद्योगिक इकाईयों का विवरण दर्शाया गया है।

तालिका-4

औद्योगिक संरचना, मंडावा-2010

क्र.सं.	उद्योगों का प्रकार	औद्योगिक इकाईयों की संख्या
1.	तेल घानी	1
2.	बर्फ कारखाना	1
3.	लाख की चूड़िया	11
4.	ईट एवं चूना भट्टा	8
5.	हैण्डिक्राफ्ट	3
6.	पत्थर एवं ग्रेनाइट	3
7.	बंधेज (ओढ़नी)	30
8.	लोहे का काम (Fabrication)	6
9.	आरा मशीन	4
	कुल	67

स्रोत :- कन्सल्टेन्ट द्वारा सर्वेक्षण

2.6 (4) राजकीय एवं अर्द्धराजकीय कार्यालय :-

सर्वेक्षण के अनुसार मंडावा में 11 राजकीय एवं अर्द्ध राजकीय कार्यालय हैं। कस्बे में 3 केन्द्र सरकार के कार्यालय एवं 4 राज्य सरकार के कार्यालय संचालित हैं, जिनमें दूरसंचार कार्यालय एवं प्रमुख डाकघर झुन्झुनूं रोड़ पर स्थित है। नगरपालिका भवन कस्बे के मध्य में तथा जनस्वास्थ्य अभियांत्रिक विभाग (PHED) एवं अजमेर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड (AVVNL) मुकुन्दगढ़ रोड़ पर स्थित है। विद्यमान भू-उपयोग मानचित्र में पोस्ट ऑफिस, दूरसंचार के कार्यालयों को अन्य सामुदायिक सुविधाओं में, बैंकों को व्यावसायिक तथा विद्युत एवं जलापूर्ति सेवा से सम्बन्धित कार्यालयों को जनोपयोगी सुविधाओं भू-उपयोग में दर्शाया गया है। केवल नगरपालिका कार्यालय को ही राजकीय कार्यालय भू-उपयोग में दर्शाया है जिसका क्षेत्रफल बहुत कम होने के कारण विद्यमान भू-उपयोग तालिका में इस राजकीय कार्यालय भू-उपयोग श्रेणी को सम्मिलित नहीं किया गया है।

तालिका-5

राजकीय एवं अर्द्ध राजकीय कार्यालय, मंडावा-2010

क्र. सं.	कार्यालय का प्रकार	कुल कार्यालय	कार्यालयों की संख्या	
			सरकारी भवन	किराये के भवन
1.	केन्द्र सरकार के कार्यालय	3	1	2
2.	राज्य सरकार के कार्यालय	4	4	—
3.	अर्द्ध राजकीय कार्यालय	4	1	3
योग		11	6	5

स्रोत :- कन्सल्टेन्ट द्वारा सर्वेक्षण

2.6 (5) आमोद-प्रमोद :-

उद्यान, खुले स्थान/खेल के मैदानों का होना शहरवासियों के स्वस्थ जीवन के लिए आवश्यक है। मंडावा कस्बे की जनसंख्या परिमाण की दृष्टि से पार्क, खुले स्थान एवं खेल के मैदान पर्याप्त संख्या में उपलब्ध नहीं हैं। इस भू-उपयोग के अन्तर्गत केवल 2 एकड़ भूमि आती है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 0.29 प्रतिशत है।

2.6 (6) सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाएँ :-

मंडावा में सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक भू-उपयोग के अन्तर्गत वर्ष 2010 में 74.00 एकड़ भूमि आती है, जो कि कुल विकसित क्षेत्र का 10.82 प्रतिशत है। पिछले दशकों में कस्बे की जनसंख्या में तीव्र वृद्धि हुई है परन्तु वर्तमान में वांछित योजना मानदण्डों की अनुपातिक दृष्टि से सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाओं का विस्तार एवं विकास नहीं हुआ है। वर्तमान में ये सुविधाएँ अपर्याप्त हैं।

2.6 (6) अ. शैक्षणिक सुविधाएँ :-

मंडावा कस्बे में शैक्षणिक सुविधाएँ पर्याप्त है। कस्बे में लगभग 12 प्राथमिक विद्यालय, 8 उच्च प्राथमिक विद्यालय तथा 12 माध्यमिक एवं उच्च माध्यमिक विद्यालय हैं। लगभग सभी विद्यालयों में स्वयं के खेल के मैदान हैं। कस्बे में 2 महाविद्यालय हैं और एक औद्योगिक प्रशिक्षण संस्था है। यहाँ पर उपलब्ध शैक्षणिक सुविधाओं का विवरण तालिका-6 में दर्शाया गया है:-

तालिका-6

शैक्षणिक सुविधाएं, मंडावा-2010

क्र.सं.	शैक्षणिक स्तर	संस्थाओं की संख्या	छात्र/छात्राओं की संख्या
1.	प्राथमिक विद्यालय एवं उच्च प्राथमिक विद्यालय	20	4336
2.	माध्यमिक एवं उच्च माध्यमिक विद्यालय	12	2601
3.	महाविद्यालय	02	990
4.	आई.टी.आई.	01	180
	योग	35	8107

स्रोत :- कन्सल्टेन्ट द्वारा सर्वेक्षण

2.6 (6) ब. चिकित्सा सुविधाएँ :-

मंडावा कस्बे में चिकित्सा सुविधाएँ अपर्याप्त हैं। कस्बे में 1 सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र एवं 1 परिवार कल्याण केन्द्र हैं, जिसमें 6 – 6 शैयाओं की सुविधा है। मंडावा में उपलब्ध चिकित्सा सुविधाओं को तालिका-7 में दर्शाया गया है

तालिका-7

चिकित्सा सुविधाएँ, मंडावा-2010

क्र.सं.	चिकित्सालय	संख्या	शैयाएँ
1.	दवाखाना (Dispensary)	1	—
2.	सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र	1	6
3.	परिवार कल्याण केन्द्र	1	6
योग		3	12

स्रोत :- चिकित्सा विभाग एवं कन्सल्टेन्ट द्वारा सर्वेक्षण

2.6 (6) स. सामाजिक/सांस्कृतिक एवं धार्मिक संस्थान तथा

ऐतिहासिक स्थान:-

मंडावा कस्बे में किला आबादी क्षेत्र के मध्य में स्थित है। मंडावा कस्बे में पुरानी हवेलियाँ अपनी वास्तुकला, नक्काशी एवं चित्रकला शैली के लिए दर्शनीय हैं। ठाकुर नवल सिंह को यह जगह विरासत में मिली और वर्ष 1756 में एक किले की नींव से मंडावा कस्बे का विकास प्रारंभ हुआ।

किला :- किले की स्थापना वर्ष 1756 में की गई जिसमें कुछ कमरों को भित्ति चित्र के साथ सजाया गया परन्तु वर्ष 1830 के दशक में बनाये गये इन भित्ति चित्रों की दशा अब ठीक नहीं है।

सोंथालिया द्वार :- कस्बे का यह पूर्वी द्वार वर्ष 1930 में सोंथालिया परिवार द्वारा बनाया गया। द्वार के ऊपर स्थित कमरों में कुछ भित्ति चित्र विद्यमान है।

रामेश्वरलाल सुन्दरमल अखरामका हवेली :- वर्ष 1880 में बनाई गई इस हवेली की नक्काशी एवं चित्रकला शैली प्रसिद्ध है। इसकी दक्षिणी दीवार काफी बड़े पैमाने पर चित्रित की गयी है।

बालकृष्ण श्रीराम सर्राफ हवेली :- वर्ष 1890 में निर्मित इस विशाल हवेली में कई रोचक भित्ति चित्र विद्यमान हैं।

इनके हलावा कस्बे में बंसीधर नेवातिया हवेली, भागचन्दका हवेली, हनुमान प्रसाद गोयनका हवेली, गोयनका हवेली, नन्दलाल मुरमुरिया हवेली, केदारमल लाड़िया हवेली, मोहनलाल सर्राफ हवेली, लक्ष्मीनारायण लाड़िया हवेली, गुलाबराय लाड़िया हवेली, चोखाणी हवेली, स्नेहराम लाड़िया हवेली इत्यादि हैं। कस्बे में ऐतिहासिक मंदिर तथा पवित्र स्थान जैसे ठाकुर जी मंदिर, भागचन्दका छतरी, गोयनका छतरी, हरलालका छतरी, हरलालका कुआं, मांजीसाका कुआं एवं चौखानी जोहड़ा स्थित हैं। अन्य प्रसिद्ध मन्दिर जैसे गोपीनाथ मन्दिर, बल्लभ मन्दिर कस्बे के मुख्य बाजार रोड़ पर स्थित हैं।

2.6 (6) द. अन्य सामुदायिक सुविधाएँ :-

कस्बे में एक टेलीफोन एक्सचेंज झुन्झुनूं रोड पर स्थित हैं। मुख्य डाकघर टेलीफोन एक्सचेंज के पास ही स्थित है एवं कस्बे में एक सब पोस्ट ऑफिस भी हैं। यहाँ पुलिस थाना बिसाऊं चौक के पास स्थित हैं। कस्बे में 3 व्यापारिक बैंक कार्यरत हैं।

2.6 (6) य जनोपयोगी सुविधाएँ :-

2.6 (6) य. (i) जलापूर्ति :-

कस्बे में स्वच्छ पेयजल सुविधा जन स्वास्थ्य अभियांत्रिक विभाग द्वारा उपलब्ध करायी जाती है। कस्बे में पेयजल आपूर्ति के लिए कुंआ एवं ट्यूबवैल हैं। पेयजल आपूर्ति की कुल क्षमता 16 लाख लीटर है। यहाँ औसत जलापूर्ति प्रति व्यक्ति प्रतिदिन 59 लीटर के करीब है, जो एक लाख से कम जनसंख्या वाले कस्बों के लिए अपनाएँ जाने वाले मापदण्ड 100 से 120 लीटर प्रति व्यक्ति प्रति दिन से

बहुत कम है। दिन में जलापूर्ति दो बार 60 मिनट के लिए की जाती है। कस्बे में 93.33 प्रतिशत कनेक्शन घरेलू है। वर्ष 2010 में मंडावा के जलापूर्ति कनेक्शनों को तालिका-8 में दर्शाया गया है।

तालिका-8

जलापूर्ति कनेक्शन, मंडावा- 2010

क्र.सं.	कनेक्शन के प्रकार	कनेक्शनों की संख्या	कुल कनेक्शनों का प्रतिशत
1.	घरेलू	3920	93.33
2.	व्यावसायिक	245	5.83
3.	राजकीय	17	0.40
4.	अन्य	18	0.44
योग		4200	100.00

स्रोत :- जन स्वास्थ्य अभियान्त्रिकी विभाग, मंडावा

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

मंडावा कस्बे में वर्तमान में सीवरेज व ड्रेनेज व्यवस्था उपलब्ध नहीं होने के कारण जल-मल का निस्तारण विद्यमान खुली नालियों द्वारा ही होता है साथ ही सैप्टिक टैंक व सोकपिट व्यवस्था भी है। ठोस कचरे के भी समुचित ढंग से निस्तारण की भी उचित व्यवस्था नहीं है। वर्तमान में नगरपालिका द्वारा ठोस कचरा मुकुन्दगढ़ रोड़ पर स्थित श्मशान के पीछे डाला जाता है।

2.6 (6) य (iii) विद्युत :-

मंडावा कस्बे में विद्युत व्यवस्था के रखरखाव और विद्युत वितरण का कार्य अजमेर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड द्वारा किया जाता है। विद्युत आपूर्ति मुकुन्दगढ़ रोड़ पर स्थित 132 के.वी. और 33 के.वी. ग्रिड सब स्टेशन द्वारा प्राप्त विद्युत से होती है। वर्ष 2010 में मंडावा में विभिन्न उपयोगों में विद्युत कनेक्शनों को तालिका-9 में दर्शाया गया है।

तालिका-9

विद्युत कनेक्शन, मंडावा- 2010

क्र.सं.	मद	कनेक्शनों की संख्या	प्रतिशत
1.	घरेलू	3115	79.35
2.	वाणिज्यिक	695	11.74
3.	लघु उद्योग	51	1.30
4.	मध्यम श्रेणी उद्योग	1	0.03
5.	कृषि	12	0.30
6.	अन्य मिश्रित उपयोग	43	1.10
योग		3917	100.00

स्रोत :- अजमेर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड, मंडावा

2.6 (6) र. श्मशान एवं कब्रिस्तान :-

कस्बे में एक श्मशान एवं दो कब्रिस्तान स्थित है। इनमें से एक श्मशान मुकुन्दगढ़ रोड़ पर और कब्रिस्तान फतेहपुर एवं झुन्झुनूं रोड पर स्थित है।

2.6 (7) परिसंचरण :-

2.6 (7) अ. यातायात व्यवस्था :-

मंडावा कस्बा झुन्झुनूं, फतेहपुर, मुकुन्दगढ़, रामगढ़, बिसाऊ आदि शहरों व कस्बों से सड़क मार्ग से सीधा जुड़ा हुआ है। पुराने कस्बे की सड़कें सकड़ी तथा टेढ़ी-मेढ़ी हैं जिन पर अत्यधिक भीड़ रहती है। कस्बे में पार्किंग की कोई समुचित व्यवस्था नहीं होने से वाहनों की पार्किंग छोटी-बड़ी सभी सड़कों पर ही होती है जिससे यातायात में व्यवधान होता है। राज्य राजमार्ग संख्या 41 झुन्झुनूं से फतेहपुर जाने वाली सड़क कस्बे के अन्दर होकर गुजरती है, जो इस कस्बे को राज्य के विभिन्न शहरों से जोड़ती है।

2.6(7) ब. बस एवं ट्रक टर्मिनल :-

बस स्टैण्ड कस्बे के मध्य में होने के कारण यातायात में बाधा आती है। इसका क्षेत्रफल भविष्य की आवश्यकताओं हेतु कम है।

कस्बे में नियोजित आटोमोबाईल मार्किट, ट्रक टर्मिनल नहीं होने से मरम्मत आदि कार्य सड़को के किनारे ही किया जाता है जिससे यातायात बाधित रहता है। कस्बे में टैक्सी स्टैण्ड का स्थान भी सुरक्षित किया जाना आवश्यक है। अभी निजी टैक्सियाँ व बसें सड़क किनारे ही खड़ी रहती हैं।

2.6(6) स. रेल सेवा :-

मंडावा कस्बे में रेल सेवा का अभाव है। रेल सेवा के लिए लोगों को मुकुन्दगढ़ रेलवे स्टेशन पर निर्भर होना पड़ता है जो यहाँ से 15 कि.मी. दूरी पर स्थित है।

3. नियोजन की संकल्पना

नगर का विकास एवं उसका अस्तित्व उसके ऐतिहासिक पृष्ठभूमि से ओतप्रोत होता है। वहाँ के रहने वाले लोगों के क्रियाकलाप, पर्यटन, आर्थिक, सामाजिक, सांस्कृतिक, ऐतिहासिक, राजनैतिक आदि गतिविधियों का प्रभाव निरन्तर कस्बे के विकास पर बना रहता है। कस्बे/नगर की संरचना व प्रतिरूप निरन्तर परिवर्तनीय है। ऐतिहासिक पृष्ठभूमि एवं वर्तमान परिप्रेक्ष्य में कस्बों/नगरों के विकास में काफी बदलाव आया है। पूर्व में जहाँ एक ओर सुरक्षा के कारणों से कस्बे का विकास सघन (कॉम्पैक्ट) था, वहीं आज यातायात के बढ़ते साधनों से प्रभावित होकर कस्बों में आबादी छितराये रूप में बसने लग गयी है। कस्बों में सुविधाओं की उपलब्धता के कारण गाँवों से नगरों की ओर पलायन की प्रवृत्ति निरन्तर बढ़ती जा रही है जिसके फलस्वरूप कस्बों पर जनसंख्या का दबाव निरन्तर बढ़ता जा रहा है।

मंडावा कस्बे की स्थापना भी सघन रूप में सुरक्षा की दृष्टि से की गयी थी। अब बाहरी इलाकों में भी अनेक विकास कार्य जैसे आवास, होटल, बाजार, विद्यालय, कार्यालय, उद्योग आदि हुए हैं। कस्बे का नया विकास नियोजित रूप से नहीं हो पाया है। इसके फलस्वरूप अन्य नगरों की भाँति यहाँ भी छितराये विकास, संकुचित यातायात, असंगत उपयोग और सामुदायिक एवं पर्यटन सुविधाओं का अभाव आदि अनेक समस्याएँ उत्पन्न हो गयी हैं। अतः नगर नियोजन का उद्देश्य इन समस्याओं को यथा संभव दूर करना और भविष्य में यहाँ 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 लिए जाते हैं। एक बार यदि प्रत्येक नगर के सम्बन्ध में ऐसे वृहद् निर्णय कर लिए जाते हैं तो दिन-प्रतिदिन के प्रकरणों पर उचित समाधान हेतु इस सम्पूर्ण ढांचे के सन्दर्भ में ऐसे प्रत्येक हल का क्रियान्वयन, नगर को अनेक अन्तिम लक्ष्य एवं उद्देश्यों की प्राप्ति की दिशा में ऐसे कदम और आगे बढ़ाता है क्योंकि इस प्रकार की व्यवस्था के

अन्तर्गत पृथक से न तो कोई निर्णय ही लिया जाता है और न ही किसी कार्यक्रम को एकांकी 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 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 विशेषताएँ होती हैं जिन्हें सुरक्षित बनाए रखने की प्रबल जन आकांक्षा हो सकती है। कतिपय मान्यताएँ निर्धारित कर उद्देश्यों की स्पष्ट घोषणा करनी पडती है। इन्हीं उद्देश्यों के सन्दर्भ में नियोजन के सिद्धान्तों को निर्धारित किया जाकर मास्टर प्लान तैयार किया जाता है। मंडावा नगरीय क्षेत्र के मास्टर प्लान को बनाने की प्रक्रिया में इन सभी तथ्यों को ध्यान में रखा गया है।

3.1 नियोजन की नीतियाँ :-

अनुमान है कि आगामी दशकों में मंडावा ऐतिहासिक पृष्ठभूमि एवं पृष्ठक्षेत्र का एक महत्वपूर्ण कस्बा होने के फलस्वरूप पर्यटन, व्यापार, वाणिज्य एवं शिक्षा और अन्य सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियों का केन्द्र बना रहेगा। यहा की प्रसिद्ध हवेलियों के संरक्षण तथा पर्यटन सुविधाओं को विकसित किये जाने से यह कस्बा पर्यटन की दृष्टि से महत्वपूर्ण केन्द्र के रूप में विकसित होगा।

3.2 नियोजन के सिद्धान्त :-

मंडावा कस्बे की बढ़ती जनसंख्या व विकास की दिशा तथा भविष्य में होने वाले वाणिज्यिक विकास के मद्देनजर विभिन्न भू-उपयोगों के लिए समुचित 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 किए गए हैं :-

1. ऐतिहासिक भवन, मन्दिर, हवेली एवं बावड़ियों को चिन्हित करके उनका उचित परिरक्षण एवं संरक्षण किया जाये।
2. मंडावा कस्बे में स्थित खाली भूमि पर अतिक्रमण तथा बेतरतीब विकास की प्रबल सम्भावना है। अतः सभी क्षेत्रों के एकीकृत विकास की दृष्टि से एक समग्र विकास योजना तैयार की जानी चाहिए।
3. नये क्षेत्रों को विकसित करते समय इनके एवं नगर के पुराने क्षेत्रों के बीच भौतिक एवं सामाजिक रूप से उचित तारतम्य होना चाहिए ताकि विभिन्न गतिविधियों के बीच में अधिक सामंजस्य स्थापित रहे।
4. भविष्य की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए शहर में संगठित लघु उद्योग एवं गृह उद्योगों की स्थापना हेतु प्रावधान रखा जाना चाहिए जिससे कस्बे के नागरिकों को रोजगार प्राप्त हो सके व सामान्य व्यापार व व्यवसाय में वृद्धि हो। कस्बे के समीप प्रदूषणजनित उद्योगों की स्थापना की स्वीकृति नहीं दी जानी चाहिए ताकि कस्बे के पर्यावरण पर प्रतिकूल प्रभाव न पड़े।
5. मंडावा के भीतर स्थित पुराने क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियों को बढ़ावा नहीं दिया जाना चाहिए तथा स्थानीय मांग को पूरा करने हेतु उपयुक्त स्थलों पर वाणिज्यिक सुविधाओं की पदानुक्रमी पद्धति विकसित की जानी चाहिए।
6. संकरी सड़कों पर भारी यातायात को कम करने और अन्यत्र संचारित करने के लिए उपयुक्त स्थान संधारित कर अनाज, भवन निर्माण सामग्री, लकड़ी और लोहा बाजार आदि जो अधिक यातायात को प्रोत्साहन देते हैं, उनके थोक बाजारों हेतु पर्याप्त भूमि प्रस्तावित की जानी चाहिए।
7. आवासीय घनत्व और स्वीकृत योजना मानदण्डों की पद्धति के अनुरूप सम्पूर्ण नगरीय क्षेत्र में सामुदायिक सुविधाओं, सार्वजनिक उपयोगिताओं और सेवाओं का विवेक सम्मत वितरण किया जाना चाहिए।
8. कस्बे के लिए परिसंचरण प्रतिरूप की एक ऐसी पदानुक्रमी व्यवस्था निश्चित की जाये कि जिससे विभिन्न प्रकार की सड़कों 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 लिए बाह्य व उपमार्गों का प्रावधान किया जाना चाहिए। इसके अतिरिक्त विद्यमान मुख्य सड़कों के यातायात दबाव को कम करने के लिए वैकल्पिक मार्ग प्रस्तावित किये जाने चाहिए।

9. कस्बे की परिधि पर किसी प्रकार के बेतरतीब विकास को नियंत्रित करने के उद्देश्य से नगरीयकरण क्षेत्र की सीमा के चारों ओर एक परिधि नियंत्रण पट्टी प्रस्तावित की जानी चाहिए। परिधि नियंत्रण पट्टी के अन्दर की ग्रामीण बस्तियों के विकास को नियंत्रित एवं नियोजित किया जाना चाहिए।
10. कस्बे की स्थिति के सन्दर्भ में झुन्झुनूं, फतेहपुर, मुकुन्दगढ़, बिसाऊ को जाने वाली सड़कों को जोड़ते हुए सुगम बाईपास का प्रावधान रखा जावे जिससे इन कस्बों को जाने वाला यातायात शहर से होकर नहीं जाये व दुर्घटना की सम्भावना से भी बचा जा सके।

4. भावी आकार

4.1 जनांकिकी :-

वर्ष 1971 की जनगणना के अनुसार मंडावा की जनसंख्या 9851 थी। 1971-81 के दशक में कस्बे की सर्वाधिक जनसंख्या वृद्धि दर 30.81 प्रतिशत, दर्ज की गयी थी। अनुमान है कि इस योजना अवधि में मंडावा का विकास त्वरित गति से होता रहेगा। क्षितिज वर्ष 2031 तक इस कस्बे की जनसंख्या 45000 हो जाने का 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 दर एवं अनुमानों को तालिका -10 में दर्शाया गया है :-

तालिका-10

जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति एवं अनुमान, मंडावा 1971-2031

क्र.सं	वर्ष	जनसंख्या	अन्तर	वृद्धि दर प्रतिशत में
1.	1971	9851	-	-
2.	1981	12886	+3035	30.81
3.	1991	16490	+3604	27.97
4.	2001	20830	+4340	26.32
5.	2011*	27000	+6170	29.62
6.	2021*	35000	+8000	29.63
7.	2031*	45000	+10000	28.57

जनगणना विभाग एवं कन्सल्टेन्ट के अनुमान*

4.2 व्यावसायिक संरचना :-

वर्ष 2001 में मंडावा कस्बे में सहभागिता अनुपात 29.30 प्रतिशत था जो वर्ष 2010 में 32 प्रतिशत होने का अनुमान है। क्षितिज वर्ष 2031 में नगर की

व्यावसायिक संरचना का भविष्य की आर्थिक सम्भावनाओं और भूतकालीन प्रवृत्तियों के आधार पर आंकलन किया गया है तथा सहभागिता का अनुपात 35.00 प्रतिशत तक रहने का अनुमान है। वर्ष 2010 में 8442 कार्यशील व्यक्तियों की तुलना में वर्ष 2031 में 15750 कार्यशील व्यक्ति होने का अनुमान है। अन्य सेवाओं के विकास और उद्योगों के विकास के सम्मिलित प्रभाव से अन्य सेवाएँ जैसे पर्यटन, निर्माण, यातायात, व्यापार और वाणिज्य इस नगर की महत्वपूर्ण आर्थिक क्रियाएँ बनी रहेंगी। इसके अतिरिक्त मंडावा एक प्रशासनिक एवं शिक्षा का केन्द्र बना रहेगा जिससे सेवा क्षेत्र में रोजगार की अच्छी सम्भावनाएँ बनी रहेंगी। वर्ष 2031 के लिए अनुमानित व्यावसायिक संरचना को तालिका-11 में दर्शाया गया है।

तालिका-11

व्यावसायिक संरचना, मंडावा-2031

क्र.सं	व्यवसाय	कार्यशील व्यक्तियों की संख्या	प्रतिशत
1.	काश्तकार	1260	8.00
2.	खेतीहर मजदूर	315	2.00
3.	परिवारिक (घरेलू) उद्योग	2362	15.00
4.	अन्य सेवाएँ	11813	75.00
योग		15750	100.0

स्रोत :- कन्सल्टेन्ट के अनुमान

4.3 नगरीय क्षेत्र :-

मंडावा कस्बे का मास्टर प्लान बनाने हेतु राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 3(1) के अन्तर्गत मंडावा सहित आठ राजस्व ग्रामों को मंडावा के नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित करते हुए अधिसूचित किया गया है जिसका कुल क्षेत्रफल 13652 एकड़ 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 में सम्मिलित 8 राजस्व ग्रामों की सूची परिशिष्ट-2 पर दी गयी है।

4.4 नगरीयकरण योग्य क्षेत्र :-

अनुमान है कि वर्ष 2010 की 26383 जनसंख्या की तुलना में 2031 में मंडावा की जनसंख्या बढ़कर 45000 हो जायेगी। इस प्रकार नियोजन अवधि में इस कस्बे में लगभग 19000 व्यक्ति बढ़ जायेंगे। अतः इस बढ़ी हुई जनसंख्या के रहने, कार्य करने और अन्य सामुदायिक सुविधाओं के लिये अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता होगी। वर्तमान प्रवृत्ति यह दर्शाती है कि भविष्य में कस्बे का विकास मुख्यतः झुन्झुनू रोड़ एवं मुकुन्दगढ़ रोड़ पर होगा। मंडावा के नगरीयकरण योग्य क्षेत्र की सम्भावित सीमाओं का निर्धारण करते समय वर्तमान भौतिक विशेषताओं को ध्यान में रखते हुए 2270 एकड़ भूमि नगरीयकरण योग्य क्षेत्र हेतु प्रस्तावित की गयी है। नगर नियोजन के वांछित मानदण्डों को ध्यान में रखकर मुख्य कार्य/उद्देश्य हेतु भूमि की आवश्यकता का आंकलन किया गया है। यह अनुमान लगाया गया है कि सम्भावित जनसंख्या को नियोजित ढंग से 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 से जोड़ने के लिए कुल 2270 एकड़ भूमि की आवश्यकता होगी।

4.5 योजना क्षेत्र :-

सुधार एवं भावी विकास के उद्देश्य से मंडावा नगरीय क्षेत्र को चार योजना क्षेत्रों में विभाजित किया गया है। प्रस्ताव तैयार करते समय विकास के वर्तमान प्रतिरूप, प्राकृतिक एवं मानव निर्मित स्वरूपों, विभिन्न आर्थिक क्रियाओं की प्रस्तावित स्थिति और उनके पारस्परिक सम्बन्ध आदि तथ्यों पर पर्याप्त ध्यान दिया गया है। रोजगार, आवास, व्यवसाय, आमोद-प्रमोद तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं की दृष्टि से नगरीयकरण योग्य क्षेत्र का प्रत्येक योजना क्षेत्र अपने आप में पूर्ण आत्मनिर्भर इकाई के रूप में कार्यरत रहेगा। इन योजना क्षेत्रों को तालिका-12 में दर्शाया गया है।

तालिका-12

योजना क्षेत्र मंडावा -2031

क्र.सं	योजना क्षेत्र का नाम	क्षेत्रफल (एकड़ में)	अनुमानित जनसंख्या
अ.	उत्तरी योजना क्षेत्र	1056	21150
ब.	दक्षिण-पूर्वी योजना क्षेत्र	562	11250
स.	दक्षिण-पश्चिमी योजना क्षेत्र	652	12600
	नगरीयकरण योग्य क्षेत्र	2270	45000
द.	परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र	11382	—
	अधिसूचित नगरीय क्षेत्र	13652	—

स्रोत :- कन्सल्टेन्ट का आंकलन

प्रत्येक योजना क्षेत्र की सीमाओं को नगरीय क्षेत्र के मानचित्र में विद्यमान नगरीयकृत क्षेत्र, वर्ष 2031 के लिए प्रस्तावित नगरीयकरण योग्य क्षेत्र की सीमाओं के साथ दर्शाया गया है।

(अ) उत्तरी योजना क्षेत्र :-

यह क्षेत्र राज्य राजमार्ग 41 के उत्तर दिशा में स्थित है। इसमें पुरानी आबादी क्षेत्र भी सम्मिलित किया गया है। इसमें आनन्दपुरा, प्रतापपुरा, मुस्लिम मौहल्ला, नायको का मौहल्ला इत्यादि सम्मिलित है। नये क्षेत्रों में औद्योगिक क्षेत्र, स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र, सैकण्डरी स्कूल, अन्य सामुदायिक सुविधायें, पार्क, जनोपयोगी सुविधाएँ, इत्यादि प्रस्तावित किये गये हैं। इसका क्षेत्रफल लगभग 1056 एकड़ है, तथा इसकी अनुमानित जनसंख्या 21150 है।

(ब) दक्षिण-पूर्वी योजना क्षेत्र :-

यह क्षेत्र झुन्झुनूं रोड़ के दक्षिण में और मुकुन्दगढ़ रोड़ के पूर्व में स्थित है। इसमें भगवान नगर, इन्दिरा नगर, दूरसंचार विभाग कार्यालय, श्मशान इत्यादि स्थित है। नये क्षेत्रों में ट्रंक टर्मिनल, थोक व्यापार क्षेत्र, भण्डारण एवं गोदाम, स्टेडियम, महाविद्यालय, सैकण्डरी स्कूल, अन्य सामुदायिक सुविधाएँ इत्यादि प्रस्तावित किये गये हैं। इसका क्षेत्रफल लगभग 562 एकड़ है, तथा इसकी अनुमानित जनसंख्या 11250 है।

(स) दक्षिण-पश्चिमी योजना क्षेत्र :-

फतेहपुर रोड़ के दक्षिण में और मुकुन्दगढ़ रोड़ के पश्चिम में स्थित इस योजना क्षेत्र में पुरानी आबादी का अधिकांश क्षेत्र सम्मिलित हैं। इस क्षेत्र में प्रस्तावित मार्केट, कार्यालय कॉम्प्लैक्स, होटल सुविधाएँ इत्यादि के साथ पुरानी आबादी क्षेत्र की वास्तुकला की दृष्टि से प्रसिद्ध हवेलियां आदि भी सम्मिलित है। यह कस्बे का पुराना अधिवास हैं जिसमें सघन आवास क्षेत्र हैं एवं खुले क्षेत्रों का अभाव हैं। प्रस्तावित समीपवर्ती नये क्षेत्रों में इन सुविधाओं को प्रस्तावित कर इस कमी को दूर करने का प्रयास किया गया है। इस क्षेत्र में बस स्टेण्ड, स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र (सी.सी.) कार्यालय हेतु क्षेत्र, पार्क, पर्यटन सुविधाएँ, अन्य सामुदायिक सुविधाएं आदि प्रस्तावित है। इस योजना क्षेत्र का क्षेत्रफल लगभग 652 एकड़ हैं, तथा इसकी अनुमानित जनसंख्या 12600 है।

(द) परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र :-

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 क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित ग्रामीण बस्तियों का विकास नियमित व नियोजित रूप से हो, इसके लिए प्रयास किए जाने आवश्यक हैं। ग्रामीण बस्तियों का विकास सम्बन्धित ग्राम पंचायतों द्वारा अपने नियंत्रण एवं अधिकार क्षेत्र में राजस्थान पंचायती राज अधिनियम 1996 के

अन्तर्गत किया जा सकेगा। परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में कृषि सेवा केन्द्र, राज्य मार्ग सुविधा केन्द्र, ग्रामीण आबादी विस्तार, डेयरी एवं अवशीतन केन्द्र, पौधशालाएँ, रिसोर्ट, फार्म हाउस, मोटल्स, प्राथमिक लघु उद्योग जैसे क्रशर, ईट एवं चूना भट्टा इत्यादि अनुज्ञेय होंगे। कस्बे के भावी समेकित विकास की दृष्टि से परिधि नियंत्रण पट्टी का अहम महत्व रहेगा। इस योजना क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 11382 एकड़ है।

5. भू –उपयोग योजना

मास्टर प्लान में क्षितिज वर्ष 2031 के लिए विभिन्न भौतिक, सामाजिक तथा आर्थिक सर्वेक्षणों द्वारा एकत्रित सूचनाओं, वर्तमान विकास की प्रवृत्ति, भौतिक अवरोध, जनसंख्या वृद्धि दर, व्यावसायिक संरचना, परिसंचरण व्यवस्था तथा भूमि की उपलब्धता को मद्देनजर रखते हुए कस्बे के भावी विकास की रूपरेखा तैयार की गई है जिसे प्रस्तावित भू-उपयोग योजना मानचित्र के रूप में रूपान्तरित किया गया है। मंडावा कस्बे के मास्टर प्लान का उद्देश्य कस्बे को सन्तुलित, एकीकृत एवं सुनियोजित विकास की दिशा प्रदान करना है। इस प्रकार भू-उपयोग योजना विशिष्ट क्रिया-कलापों के चयन और उनके चरणबद्ध विकास का एक दस्तावेज हैं।

प्रस्तावित भू-उपयोग योजना में विभिन्न नगरीय भू-उपयोगों हेतु उपयुक्त जन घनत्व के मानदण्डों का आंकलन कर क्षितिज वर्ष 2031 में कुल आवश्यक क्षेत्रफल आंकलित किया गया है। क्षितिज वर्ष 2031 के लिए विभिन्न भू-उपयोगों हेतु कुल 2270 एकड़ भूमि नगरीयकरण योग्य क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित की गई है। वर्ष 2031 तक प्रस्तावित विकास योग्य क्षेत्र में से 59.67 प्रतिशत आवासीय, 8.31 प्रतिशत वाणिज्यिक, 3.57 प्रतिशत औद्योगिक, 1.37 प्रतिशत राजकीय एवं अर्द्धराजकीय कार्यालय, 8.44 प्रतिशत सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक, 5.42 प्रतिशत आमोद-प्रमोद तथा 13.22 प्रतिशत परिसंचरण उपयोग के अन्तर्गत भूमि प्रस्तावित की गयी है। कस्बे का फैलाव अधिक होने के कारण कस्बे का घनत्व लगभग 20 व्यक्ति प्रति एकड़ आंकलित किया गया है। तालिका-13 में 2031 तक विभिन्न उपयोगों अन्तर्गत प्रस्तावित भूमि का विवरण दर्शाया गया है।

तालिका-13

प्रस्तावित भू-उपयोग, मंडावा 2031

क्र.सं.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल (एकड़ में)	विकास योग्य क्षेत्र का प्रतिशत	नगरीयकरण योग्य क्षेत्र का प्रतिशत
1.	आवासीय	1354.40	59.67	59.67
2.	वाणिज्यिक	188.60	8.31	8.31
3.	औद्योगिक	81	3.57	3.57
4.	राजकीय एवं अर्द्धराजकीय	31	1.37	1.37
5.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	192	8.44	8.44
6.	आमोद-प्रमोद	123	5.42	5.42
7.	परिसंचरण	300	13.22	13.22
	कुल विकास योग्य क्षेत्र	2270	100.00	100.00
	कुल नगरीयकरण योग्य क्षेत्र	2270	100.00	100.00

स्रोत :- कन्सल्टेन्ट का आंकलन

5.1 आवासीय :-

नियोजन की अवधारणा के अनुरूप प्रत्येक आवासीय को स्वावलम्बी समूहों में विभाजित किया जा सकता है। इनमें सबसे छोटे चरण को भारतीय परिवेश में मौहल्ला कहा जाता है। ऐसे मौहल्लों में सामान्यतः 50 से 100 परिवार निवास करते हैं। कुछ मौहल्लों के समूहों को मिलाकर बनी बस्तियों को योजना इकाई कहा जाता है, जिसकी आबादी 750 से 1000 होती है। ऐसे योजनाओं के केन्द्रीय स्थल पर प्राथमिक विद्यालय एवं वाणिज्यिक सुविधा के रूप में छोटी दुकानें, लघु उद्यान, चिकित्सा सुविधा आदि उपलब्ध होती है। इस प्रकार से चार से पाँच योजना इकाईयाँ मिलकर एक आवासीय योजना क्षेत्र बनता है ऐसे प्रत्येक आवासीय योजना क्षेत्र में एक माध्यमिक विद्यालय, स्थानीय शॉपिंग सेन्टर, सार्वजनिक उद्यान और

अन्य सामुदायिक सुविधाओं का प्रावधान होता है। इस प्रकार मंडावा नगरीयकरण योग्य क्षेत्र की 45000 जनसंख्या को विभिन्न योजना क्षेत्रों में बांटा गया है। स्थानीय स्तर की विभिन्न सुविधाएँ जैसे प्राथमिक विद्यालय, औषधालय, खेल के मैदान, उद्यान, शॉपिंग सेन्टर एवं अन्य सामुदायिक सुविधाओं का प्रावधान मास्टर प्लान के प्रस्ताव के अनुरूप विस्तृत योजनाएँ बनाकर किया जायेगा। मंडावा कस्बे का आवासीय घनत्व वर्ष 2031 में लगभग 34 व्यक्ति प्रति एकड़ होने का अनुमान है। प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों के लिए दो प्रकार के आवासीय घनत्व क्रमशः 75 व्यक्ति प्रति एकड़ तक एवं 75 से अधिक व्यक्ति प्रति एकड़ प्रस्तावित किये गये हैं।

वर्ष 2031 तक प्रस्तावित 45000 जनसंख्या के लिए भू-उपयोग योजना में 1354.40 एकड़ आवासीय भूमि प्रस्तावित की गई है जो कुल विकसित क्षेत्र का 59.67 प्रतिशत है। भू-उपयोग योजना मानचित्र में आवासीय क्षेत्रों के समीप कार्य केन्द्र प्रस्तावित किये गये हैं। नगर के विकास की दिशा को ध्यान में रखते हुए झुन्झुनूं रोड़ एवं मुकुन्दगढ़ रोड़ पर आवासीय क्षेत्र एवं सुविधाएँ प्रस्तावित की गई हैं। इनके पास ही राजकीय कार्यालय, चिकित्सा, शैक्षणिक, वाणिज्यिक एवं सामुदायिक सुविधाएँ प्रस्तावित की गई है। इसी प्रकार बिसाऊ रोड़ पर भी आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित किये गये हैं जो इस क्षेत्र में प्रस्तावित औद्योगिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियों में कार्यरत लोगों के आवास स्थल के रूप में विकसित किये जायेंगे। यह प्रयास किया गया है कि कार्यस्थलों में कार्यरत लोगों की समीपस्थ क्षेत्र में आवासीय सुविधा उपलब्ध हो ताकि कार्य करने के लिए अधिक दूर नहीं जाना पड़े। भू-उपयोग योजना में आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग के व्यक्तियों के आवास हेतु 54 एकड़ भूमि प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र के पश्चिम में अफोर्डेबल आवासीय क्षेत्र हेतु प्रस्तावित की गयी हैं।

कस्बे के आवासीय क्षेत्र में चल रहे उद्योगों को औद्योगिक क्षेत्र में स्थानान्तरित किया जाना प्रस्तावित है। इस कारण विद्यमान छोटी-छोटी औद्योगिक इकाइयों को प्रस्तावित भू-उपयोग योजना मानचित्र में नहीं दर्शाया गया है।

5.2 वाणिज्यिक :-

अपने पृष्ठक्षेत्र के लिए मंडावा वाणिज्यिक और व्यापार एवं वितरण का एक प्रमुख केन्द्र बना रहेगा। इन सुविधाओं का वितरण इस प्रकार किया गया है कि आवासीय क्षेत्रों से शहरी केन्द्र तक आवागमन की दूरी को न्यूनतम किया जा सके। उपरोक्त तथ्य को ध्यान में रखते हुए पदानुक्रम रूप में वाणिज्यिक गतिविधियों को प्रस्तावित किया है।

वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत कुल प्रस्तावित क्षेत्र 188.60 एकड़ है, जो कुल विकास योग्य क्षेत्र का 8.31 प्रतिशत होगा। 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। भू-उपयोग योजना में 4 स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्रों का प्रावधान किया गया है। तालिका-14 में प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों के विवरण को दर्शाया गया है।

तालिका-14

प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों का विवरण, मंडावा 2031

क्र.सं.	विवरण	क्षेत्रफल (एकड़)
1.	विद्यमान शहरी केन्द्र, होटल व्यवसाय एवं अन्य वाणिज्यिक गतिविधियाँ	119.39
2.	वाणिज्यिक केन्द्र (सी.सी.) 1. रामगढ़ रोड़ के पश्चिम में 2. प्रस्तावित ट्रक टर्मिनल के पश्चिम में 3. प्रस्तावित बस स्टैण्ड के पश्चिम में 4. झुन्झुनूं रोड़ के उत्तर में	4.00 6.10 6.45 10.06
3.	विशिष्ट एवं थोक बाजार	29.00
4.	गोदाम एवं भण्डारण	13.60
	कुल योग	188.60

स्रोत :-कन्सल्टेन्ट का आंकलन

5.2 (1) विद्यमान शहरी केन्द्र, होटल व्यवसाय एवं अन्य वाणिज्यिक गतिविधियाँ :-

कस्बे के आन्तरिक भाग एवं मुख्य बाजार सड़क पर विद्यमान वाणिज्यिक गतिविधियाँ मंडावा के दैनिक वाणिज्यिक क्रियाकलापों का एक मुख्य केन्द्र है। इस सघन विकसित क्षेत्र में और अधिक विस्तार की सम्भावना नहीं है। अतः यह क्षेत्र पुराने शहर के मुख्य वाणिज्यिक केन्द्र के रूप में अपनी सतत सेवायें प्रदान करता रहेगा तथा कस्बे के मुख्य खुदरा व्यापार केन्द्र के रूप में यथावत बना रहेगा। भविष्य में होने वाले पर्यटन विकास को मद्देनजर रखते हुए होटल व्यवसाय को विकसित किया जाना प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित बाईपास सड़क पर होटल व्यवसाय हेतु 70.60 एकड़ स्थल प्रस्तावित किया गया है।

5.2 (2) वाणिज्यिक केन्द्र (सी.सी.) :-

वाणिज्यिक गतिविधियों का विकेन्द्रीकरण करने एवं क्षेत्र के भविष्य की खुदरा बाजार की आवश्यकताओं को पूरा करने के उद्देश्य से 26.61 एकड़ भूमि 4 स्थानीय शॉपिंग सेन्टर के रूप में प्रस्तावित की गई है। यह रामगढ़ रोड़ के पश्चिम में, प्रस्तावित ट्रक टर्मिनल के पश्चिम में, प्रस्तावित बस स्टैण्ड के पश्चिम में तथा झुन्झुनू रोड़ के उत्तर में प्रस्तावित किए गए हैं, जो प्रस्तावित भू-उपयोग योजना मानचित्र में दर्शाये गये हैं।

उक्त प्रस्तावित, स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र कस्बे के विद्यमान एवं प्रस्तावित विकसित क्षेत्रों की जनसंख्या को अपनी सेवाएँ प्रदान करेंगे। इसके अन्तर्गत खुदरा एवं थोक दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, सामुदायिक सभागार, होटल, पेट्रोल पम्प इत्यादि की सुविधाएँ प्रदान की जायेंगी। इससे नागरिकों को मुख्य शहरी केन्द्र में जाने की आवश्यकता नहीं रहेगी।

5.2 (3) विशिष्ट एवं थोक व्यापार :-

कस्बे में लोहा, लकड़ी, पत्थर, ग्रेनाईट एवं भवन सामग्री इत्यादि के थोक व्यापार की सम्भावित मांग को पूरा करने की दृष्टि से साथ ही फल सब्जी मण्डी

एवं कृषि मण्डी के लिए 29.00 एकड़ भूमि ढिगाल रोड के उत्तर में प्रस्तावित की गई है। यह प्रस्ताव वस्तुओं के विस्तृत पैमाने पर लदान एवं भारी यातायात के कुशल संचालन को दृष्टिगत रखते हुए किया गया है।

5.2 (4) भण्डारण एवं गोदाम :-

कस्बे की औद्योगिक एवं वाणिज्यिक स्तर की वर्तमान एवं भावी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए भण्डारण एवं गोदाम हेतु ढिगाल रोड के दक्षिण में स्थल प्रस्तावित किया गया है, जो भू-उपयोग योजना में झुन्झुनूं रोड के उत्तर दिशा में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र एवं दक्षिण में स्थित कृषि उपज मण्डी क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति करेगा। यहाँ औद्योगिक उत्पाद, अनाज, दालें इत्यादि के भण्डारण की सुविधाएँ उपलब्ध हो सकेंगी। साथ ही इसमें भवन निर्माण सामग्री के भण्डारण, फल एवं सब्जी के भण्डारण, कोल्ड स्टोरेज एवं अन्य सम्बन्धित सुविधाओं का प्रावधान होगा। इस उपयोग के अन्तर्गत कुल 13.60 एकड़ भूमि प्रस्तावित की गयी है।

5.3. औद्योगिक :-

मंडावा में पिछले दशक में लघु स्तर के अनेक उद्योगों की स्थापना हुई है। इस कस्बे के राज्य राज मार्ग 41 पर स्थित होने से विकास की यह प्रवृत्ति आगामी वर्षों में भी जारी रहने की सम्भावना है। परन्तु कस्बे में अव्यवस्थित एवं अनियोजित रूप से इकाइया कार्यरत हैं। छितराई हुई औद्योगिक इकाइयाँ, सार्वजनिक सुविधाओं तथा अवसंरचना के अनुकूलतम लाभ तब ही प्राप्त कर सकती हैं जब उन्हें नियोजित औद्योगिक क्षेत्र में स्थानान्तरित कर दिया जाये। कुछ औद्योगिक इकाइयाँ जो अव्यवस्थित रूप से नगर के विभिन्न भागों में स्थापित है, उन्हें नियोजित औद्योगिक क्षेत्र में स्थानान्तरित करने का प्रस्ताव किया गया है। अतः झुन्झुनूं रोड के उत्तर में 81 एकड़ भूमि औद्योगिक उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई है। पर्यावरण की दृष्टि से हानिकारक इकाइयाँ जैसे ईट भट्टा, चूना भट्टा इत्यादि को परिधि नियंत्रण पट्टी में उचित स्थान पर स्थानान्तरित किया जाना प्रस्तावित है।

5.4 राजकीय एवं अर्द्ध राजकीय कार्यालय :-

वर्तमान स्थिति को देखते हुए ऐसा माना सकता है कि भविष्य में भी यह कस्बा पृष्ठ क्षेत्र के लिए प्रशासनिक केन्द्र बना रहेगा, अतः भू उपयोग प्रस्तावों में इन सेवाओं के लिए पर्याप्त स्थल प्रस्तावित किये गये हैं। वर्तमान में अधिकांश कार्यालय सरकारी भवनों में अलग अलग स्थलों पर कार्यरत हैं। राजकीय एवं अर्द्धराजकीय कार्यालयों हेतु लगभग 31 एकड़ अतिरिक्त भूमि दो स्थानों पर चिन्हित की गयी है। 22 एकड़ भूमि फतेहपुर रोड़ एवं मुकुन्दगढ़ रोड़ के बीच प्रस्तावित बाईपास पर तथा 9 एकड़ भूमि रामगढ़ रोड़ एवं बिसाऊ रोड़ के बीच प्रस्तावित की गई है।

5.5 आमोद-प्रमोद :-

किसी भी कस्बे में उद्यान एवं खुले स्थान पर्यावरण की दृष्टि से महत्वपूर्ण अंग होते हैं। मंडावा में उद्यान एवं खेल के मैदान अपर्याप्त हैं। स्थानीय स्तर एवं नगर स्तर पर विभिन्न प्रकार की मनोरंजन सुविधाओं का प्रावधान करने हेतु पार्क एवं खुले स्थानों का युक्तिसंगत रूप से प्रावधान किया गया है। मुकुन्दगढ़ रोड़ के पूर्व में स्टेडियम हेतु 54 एकड़ भूमि प्रस्तावित की गई है। स्टेडियम मैदान में, कस्बे में आयोजित होने वाले मैले जैसे दशहरा मेला, उद्योग मेला, खादी मेला, हाट बाजार तथा सांस्कृतिक कार्यक्रम भी आयोजित किये जा सकेंगे। पर्यटन विकास के मद्देनजर 17 एकड़ भूमि मुकुन्दगढ़ रोड़ एवं फतेहपुर रोड़ के बीच प्रस्तावित बाईपास पर पर्यटन सुविधाओं हेतु प्रस्तावित की गई है। इसके अतिरिक्त विभिन्न स्थलों पर उद्यान हेतु भूमि प्रस्तावित की गयी है। विस्तृत आवासीय योजनाएँ तैयार करते समय उनमें अन्य स्थानीय स्तर के उद्यानों के लिए उचित प्रावधान रखा जायेगा। इस उपयोग के अन्तर्गत कुल 123 एकड़ भूमि प्रस्तावित की गई है, जो कि कुल विकास योग्य क्षेत्र का 5.42 प्रतिशत है।

5.6 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाएँ :-

कस्बे का एकीकृत विकास करने के लिए शैक्षणिक, चिकित्सा, सामाजिक एवं सांस्कृतिक केन्द्रों तथा धार्मिक स्थलों और सार्वजनिक सेवाओं जैसी सामुदायिक सुविधाओं के लिए पर्याप्त प्रावधान किया जाना आवश्यक है। इन सुविधाओं हेतु स्थलों का प्रावधान आवासीय क्षेत्रों का वितरण, क्षेत्र की स्थानीय आवश्यकताओं और भविष्य में विकास की सम्भवनाओं को दृष्टिगत रखते हुए किया गया है। इस भू-उपयोग हेतु 192 एकड़ भूमि के प्रस्ताव रखे गये हैं जो कुल विकास योग्य क्षेत्र का 8.44 प्रतिशत है।

5.6(1) शैक्षणिक सुविधाएँ :-

भविष्य में शिक्षण सुविधाओं की आवश्यकता को पूरा करने के लिए मुकुन्दगढ़ रोड़ के पूर्व में विद्यमान श्मशान के पास वर्तमान ठोस कचरा निस्तारण स्थल की भूमि पर महाविद्यालय प्रस्तावित किया गया है, क्योंकि यह स्थल भविष्य में आबादी के समीप आ जायेगा अतः ठोस कचरा निस्तारण हेतु नया स्थल चयन किया जाना प्रस्तावित किया गया है। इसके अतिरिक्त उच्च माध्यमिक विद्यालय हेतु भी विभिन्न स्थलों पर भूमि प्रस्तावित की गई है। इस उपयोग में कुल 33.0 एकड़ भूमि प्रस्तावित की गयी है।

5.6(2) चिकित्सा सुविधाएँ :-

मंडावा कस्बे में चिकित्सा सुविधाएँ अपर्याप्त हैं। कस्बे में 3 स्वास्थ्य केन्द्र, एवं दवाखानों में केवल 12 शैय्याओं की सुविधा है। कस्बे की अनुमानित जनसंख्या एवं कस्बे की स्थिति के संदर्भ में एक सामान्य चिकित्सालय व एक पशु चिकित्सालय रामगढ़ रोड़ के पश्चिम और बिसाऊ रोड़ के पश्चिम में प्रस्तावित है। इनके अतिरिक्त चिकित्सा सुविधाओं हेतु एक स्थल ढिगाल रोड़ एवं मुकुन्दगढ़ रोड़ के बीच प्रस्तावित बाईपास पर प्रस्तावित है।

5.6(3) धार्मिक / ऐतिहासिक स्थल :-

कस्बे में प्राचीन हवेलियाँ जो वास्तुकला के लिए प्रसिद्ध हैं उनमें— रामेश्वर लाल सुन्दरमल अखरामका हवेली, बालकृष्ण श्रीराम सर्राफ हवेली, बंसीधर नेवातिया हवेली, भागचन्दका हवेली, हनुमान प्रसाद गोयनका हवेली, गोयनका हवेली, नन्दलाल मुरमुरिया हवेली, केदारमल लाड़िया हवेली, मोहनलाल सर्राफ हवेली, लक्ष्मीनारायण लाड़िया हवेली, गुलाबराय लाड़िया हवेली, चोखाणी हवेली, स्नेहराम लाड़िया हवेली इत्यादि है। कस्बे में ऐतिहासिक मंदिर तथा पवित्र स्थान जैसे ठाकुर जी मंदिर, भागचन्दका छतरी, गोयनका छतरी, हरलालका छतरी, हरलालका कुआं, मांजीसाका कुआं एवं चौखानी जोहड़ा स्थित है। जो पर्यटकों के लिए आकर्षण का केन्द्र हो सकती हैं। इनका उचित संरक्षण किया जाना प्रस्तावित है। नगर में स्थित सभी प्रमुख धार्मिक स्थलों का संरक्षण किया जाना प्रस्तावित है।

5.6(3) अ. पर्यटन एवं विरासत संरक्षण :-

मंडावा राजस्थान के शेखावाटी क्षेत्र में स्थित है। शेखावाटी क्षेत्र के प्रमुख शहर झुन्झुनूं, फतेहपुर, डूण्डलोद, मंडावा, मुकुन्दगढ़, रामगढ़ आदि यहाँ के सेठो द्वारा निर्मित आकर्षक हवेलियों, मंदिरों, छतरियों, बावड़ियों, तालाबों हेतु प्रसिद्ध है तथा पर्यटकों के आकर्षण का केन्द्र है। हवेलियों की नक्काशी व चित्रकला शैली विश्वविख्यात है। मंडावा में भी कई प्राचीन हवेलियाँ, मंदिर व छतरियां हैं इनमें रामेश्वर लाल सुन्दरमल अखरामका हवेली, बालकृष्ण श्रीराम सर्राफ हवेली, बंसीधर नेवातिया हवेली, भागचन्दका हवेली, हनुमान प्रसाद गोयनका हवेली इत्यादि प्रमुख है। इन प्राचीन स्थलों में अधिकांशतः निजी क्षेत्र में है जिनका समुचित रख-रखाव नहीं हो पा रहा है। अतः इस शेखावाटी क्षेत्र में पर्यटन विकास एवं विरासत संरक्षण हेतु एक योजना बनायी जानी चाहिए।

इस योजना के अंतर्गत निम्न बिन्दुओं का समावेश करते हुए एकीकृत योजना बनाया जाना प्रस्तावित है :-

1. शेखावाटी क्षेत्र के इन शहरों को सुगम सड़क मार्ग द्वारा तथा ब्राडगेज रेल लाइन द्वारा देश व राज्य के प्रमुख शहरों से जोड़ा जाना चाहिए ताकि पर्यटकों को आने जाने में सुगमता हो सके।
2. कस्बे में स्थित ऐतिहासिक भवन एवं निर्माण क्षेत्र को निर्धारित किया जाना जरूरी है। ऐसे विरासत उप क्षेत्र (Heritage Precinct) को अधिसूचित किया जाये। अधिसूचित विरासत उप क्षेत्र और उसके 100 मीटर के दायरे के लिए विशेष वास्तुशिल्पिय नियंत्रण गाईडलाईन्स (Special Architectural Control Guidelines) तैयार एवं अधिसूचित की जाये।
3. उक्त गाईडलाईन्स उन्हीं ऐतिहासिक भवन एवं निर्माण पर लागू होंगे जो कलात्मक, वास्तुशिल्प, सांस्कृतिक एवं पर्यावरण की दृष्टि से महत्व रखते हैं। ऐसे भवन एवं निर्माणों को अधिसूचित कर उनकी सूची (Listing) तैयार की जाये और उन्हें मुख्यतः तीन श्रेणियों (Grading) में विभाजित किया जाये।

श्रेणी-1

इस श्रेणी में उन संरचनाओं को वर्गीकृत किया जाये जो राष्ट्रीय व ऐतिहासिक रूप से महत्वपूर्ण है और उनका उचित सावधानीपूर्वक परिरक्षण (Preservation) किया जाना आवश्यक है।

श्रेणी-2

इस श्रेणी में क्षेत्रीय या स्थानीय रूप से महत्वपूर्ण संरचनाओं को वर्गीकृत किया जाये और उनका सुव्यवस्थित संरक्षण (Conservation) किया जाये।

श्रेणी-3

इस श्रेणी में नगर परिदृश्य (Townscape) की दृष्टि से महत्वपूर्ण संरचनाओं को सम्मिलित किया जाये और उनका संरक्षण किया जाये।

4. पर्यटन विभाग द्वारा शेखावाटी पर्यटन सर्किट बनाया जाकर इसका देश-विदेश में प्रचार-प्रसार कर पर्यटकों हेतु टूर पैकेज बनाये जाने चाहिए।
5. इस क्षेत्र में पर्यटकों के ठहरने व खान-पान की व्यवस्था हेतु होटलों/विश्रामगृहों के निर्माण हेतु विशेष प्रोत्साहन दिया जाना चाहिए।
6. इस क्षेत्र के हैण्डिक्राफ्ट विशेषतः लकड़ी के कार्य, पेन्टिंग, गोटा-नक्काशी कार्यों को प्रोत्साहित करने हेतु हैण्डिक्राफ्ट बाजार व लघु उद्योग केन्द्र विकसित किया जाना चाहिए।
7. इस क्षेत्र की सांस्कृतिक विरासत का परिचय पर्यटकों को कराने के लिए विशेष सांस्कृतिक कार्यक्रम/ मेलों का आयोजन कर उनका प्रचार-प्रसार किया जाकर देशी-विदेशी पर्यटकों को आकर्षित किया जाना चाहिए।

5.6(4) अन्य सामुदायिक सुविधाएँ :-

कस्बे में पुलिस स्टेशन, दूरभाष केन्द्र, पोस्ट ऑफिस, अग्निशमन केन्द्र, धर्मशाला आदि सुविधाओं के लिए भू-उपयोग 2031 में बिसाऊ रोड़ के पूर्व में, ढिगाल रोड़ और मुकुन्दगढ़ रोड़ के बीच प्रस्तावित बाईपास पर व फतेहपुर रोड़ और मुकुन्दगढ़ रोड़ के बीच प्रस्तावित बाईपास पर भूमि प्रस्तावित की गयी है। अन्य स्थानों पर प्रस्तावित व उपलब्ध भूमि के साथ इन सुविधाओं के लिए कुल 48.0 एकड़ भूमि प्रस्तावित की गयी है।

क्लब, सामाजिक एवं सांस्कृतिक कार्यक्रम के लिए रंगमंच, पुस्तकालय, तरणताल, सामुदायिक केन्द्र आदि मनोरंजन की सुविधाओं का प्रावधान विकास योजना का अभिन्न अंग हैं। 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 सम्भवनाओं आदि को दृष्टिगत रखते हुए इन हेतु स्थल प्रस्तावित किये जायेंगे।

सामाजिक व सांस्कृतिक गतिविधियों एवं कार्यक्रमों के लिए मास्टर प्लान क्रियान्वयन के समय सेक्टर प्लान बनाते समय प्रत्येक आवासीय क्षेत्र में प्रस्तावित सामुदायिक केन्द्र में इन सामाजिक/सांस्कृतिक भवनों के लिए पर्याप्त भूमि के प्रावधान रखे जायेंगे जिससे इन स्थलों में विभिन्न वर्गों के लिए धर्मशाला, सूचना केन्द्र, सामुदायिक भवन, रंगमंच आदि सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाओं हेतु पर्याप्त स्थल उपलब्ध हो सकेगा।

5.6(5) जनोपयोगी सुविधाएँ :-

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 जाये। जनोपयोगी सुविधाओं के लिए 19 एकड़ भूमि आरक्षित रखी गयी है जो कि प्रस्तावित भू-उपयोग मानचित्र में दर्शायी गयी है।

5.6(5) अ. जलापूर्ति :-

वर्तमान में उपलब्ध जल 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 ट्यूबवैलों एवं जलाशयों के निर्माण द्वारा और वितरण व्यवस्था में सुधार कर पूरा किया जाना प्रस्तावित है। जहाँ कहीं भी सम्भावनाएँ 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 भावी जनसंख्या की आवश्यकता 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 :-

शहर में जल मल निस्तारण प्रणाली की कोई समुचित व्यवस्था नहीं है। नगरपालिका द्वारा विभिन्न क्षेत्रों में नालियों का निर्माण भी टुकड़ों में करवाया जाता है। जिससे सुव्यवस्थित रूप से पानी की निकासी नहीं हो रही हैं। नालियों पर अतिक्रमण भी पानी की निकासी के बाधक है। शहर के गन्दे पानी के निकास व नालियों के निर्माण की कोई नियमित योजना नहीं बनी हुई है। शहर में खुली नालियां होने से गन्दा पानी सड़कों पर बहता है, जिससे वातावरण और आवागमन पर विपरीत प्रभाव पड़ता है। अतः जनस्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग द्वारा स्थानीय नगर पालिका एवं अन्य सम्बन्धित विभागों से समन्वय स्थापित कर सम्पूर्ण मंडावा नगरीय क्षेत्र के लिए एक एकीकृत जल एवं मल निकास योजना तैयार किया जाना प्रस्तावित है। ऐसी योजना शहर की आकृति, बसावट एवं ढलान तथा विभिन्न दिशाओं के विकास स्तरों को ध्यान में रख कर तैयार की जायेगी। कूड़े करकट और गन्दगी के ढेरों को ठीक प्रकार से साफ कराने की व्यवस्था के साथ-साथ अच्छे वातावरण और रहने की जगह को स्वच्छ रखने का कार्य होना आवश्यक है। इस गन्दगी और कूड़ा करकट के निस्तारण की जगह शहर से दूर होनी चाहिए तथा इसके लिए नगरपालिका को उपयुक्त स्थल का चयन कर ठोस कचरा निस्तारण किया जाना चाहिए। स्थानीय नगरपालिका द्वारा संरक्षित वन क्षेत्र, तालाबों आदि पर्यावरण मानकों को ध्यान में रखते हुए परिधी नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में उपयुक्त स्थल का चयन कर व्यवस्थित कचरा निस्तारण स्थल विकसित किया जाना चाहिए। रिसाईकिल किये जा सकने योग्य कचरों को पृथक कर इसका पुनः उपयोग करने हेतु भी प्रयास किया जाना चाहिए। नगरपालिका प्रशासन द्वारा शहर की सड़कों पर से गन्दगी के ढेरों को साफ करने के लिए तकनीकी यन्त्रों को क्रय किया जाना प्रस्तावित है।

5.6(5)स. विद्युत :-

कस्बे की जनसंख्या तथा आर्थिक क्रियाओं में वृद्धि होने के साथ ही विभिन्न क्षेत्रों में विद्युत की मांग भी बढ़ेगी। अजमेर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड इस कस्बे

को उपयुक्त मात्रा में बिजली उपलब्ध करवाने हेतु आवश्यक कार्यवाही करे ताकि इसकी प्रभावी आवश्यकताओं को पूरा किया जा सके।

5.6(6) श्मशान एवं कब्रिस्तान :-

वर्तमान स्थित श्मशान एवं कब्रिस्तान स्थलों को यथावत रखा गया है। इन श्मशानों एवं कब्रिस्तानों के चारों ओर सघन वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है। कस्बे की बढ़ी हुई जनसंख्या एवं भावी विकास को ध्यान में रखते हुए आवश्यकतानुसार परिधि नियंत्रण क्षेत्र में स्थल का चयन किया जा सकता है।

5.7 परिसंचरण :-

यह कस्बा अपने पृष्ठ क्षेत्र के लिए एक सेवा केन्द्र का काम करता रहेगा और यहाँ पर उद्योग, व्यापार एवं व्यवसाय जैसी आर्थिक क्रियाएँ विकसित हो जायेंगी। अतः कस्बे के लिए अपने प्रदेश से वस्तुओं तथा यात्रियों के लिए परिवहन एवं आवागमन हेतु एक कुशल पदानुक्रम में मार्गों की व्यवस्था की आवश्यकता है।

5.7(1) प्रस्तावित यातायात संरचना :-

कस्बे की यातायात व्यवस्था के सुगमता से संचालन हेतु विभिन्न स्तर के मार्गों का प्रस्ताव किया गया है। राज्य राजमार्ग 41 झुन्झुनूं-फतेहपुर रोड़ के उत्तर व दक्षिण में 60 मीटर चौड़ी बाईपास सड़क प्रस्तावित की गयी है। इस बाईपास सड़क को कस्बे के आंतरिक भाग से जोड़ने हेतु विभिन्न स्तर की सड़कें प्रस्तावित की गयी है। राज्य राजमार्ग एवं प्रस्तावित बाई पास पर नगरीयकरण योग्य क्षेत्र के बाहर 30 मीटर चौड़ी वृक्षारोपण पट्टी प्रस्तावित की गई है। प्रस्तावित सड़क मार्गाधिकार तालिका-15 में दर्शाया गया है:-

तालिका-15

प्रस्तावित सड़क मार्गाधिकार, मंडावा-2031

क्र.सं.	प्रस्तावित सड़क का विवरण	प्रस्तावित मार्गाधिकार (मीटर में)
1.	राज्य राजमार्ग / बाई पास State Highway /Bye Pass	60 मीटर
2.	प्रमुख सड़कें Arterial Roads	30 मीटर
3.	उप प्रमुख सड़कें Sub-Arterial Roads	24 मीटर
4.	मुख्य सड़कें Major Roads	18 मीटर
5.	अन्य सड़कें Other Roads	18 मीटर से कम

5.7(1) अ. सड़कों का सुधार :-

प्रस्ताव है कि सभी सार्वजनिक मार्ग जिन्हें प्रमुख, उप प्रमुख, मुख्य और अन्य सड़कों के रूप में भू-उपयोग योजना में प्रस्तावित किया गया है, यथा सम्भव प्रस्तावित चौड़ाई के रखे जायेंगे किन्तु कुछ स्थानों पर कतिपय बाधाओं के कारण सड़क मार्ग को चौड़ा किया जाना सम्भव नहीं है या सड़क चौड़ी करने में भारी निवेश करना पड़े तथा अच्छी इमारतों को तोड़ना पड़े तो पूर्व स्वीकृतियों को ध्यान में रखकर अपेक्षाकृत एक श्रेणी नीचे का मापदण्ड अपनाया जा सकेगा। प्रस्ताव है कि भविष्य में परिसंचरण प्लान के अनुरूप विकास किया जावे। आवश्यकतानुरूप बढ़ते यातायात को दृष्टिगत रखते हुए ही यातायात योजना बनाकर लागू की जावें।

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

कस्बे में विद्यमान मुख्य चौराहों का यथा सम्भव सुधार किया जाना प्रस्तावित है। भू-उपयोग योजना में निम्नलिखित चौराहों का विकास प्रस्तावित है :-

तालिका-16

प्रस्तावित प्रमुख चौराहा विकास, मंडावा-2031

क्र.सं.	चौराहा
1.	प्रस्तावित बाईपास व झुन्झुनूं रोड़ (राज्य राजमार्ग-41)
2.	प्रस्तावित बाईपास व मुकुन्दगढ़ रोड़
3.	प्रस्तावित बाईपास व फतेहपुर रोड़ (राज्य राजमार्ग-41)

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 प्लान बनाते समय पार्किंग की समुचित व्यवस्था की जायेगी जिससे निरन्तर यातायात में बाधा उत्पन्न नहीं हो।

5.7(2) बस एवं ट्रक टर्मिनल :-

मंडावा कस्बे में यात्रियों की सुविधा के लिए वर्तमान में जहाँ बसे ठहरती है वह स्थल पर्याप्त नहीं है। विद्यमान फतेहपुर-झुन्झुनूं बाईपास के उत्तर में नवीन बस स्टैण्ड हेतु 6 एकड़ भूमि का प्रावधान रखा गया है। परिवहन सुविधा की दृष्टि से झुन्झुनूं रोड़ के दक्षिण में 15 एकड़ भूमि पर ट्रक टर्मिनल प्रस्तावित किया गया है। जो प्रस्तावित भण्डारण एवं गोदाम, थोक मण्डी व औद्योगिक क्षेत्र के समीप होने से वस्तुओं के लदान की दृष्टि से उपयुक्त स्थल हैं। ट्रक टर्मिनल में मरम्मत की दुकानें, ऑटोमोबाइल दुकानें, वाहन पार्किंग स्थल, बैंक, पेट्रोल पम्प, सर्विस स्टेशन आदि सुविधाएँ उपलब्ध हो सकेंगी।

5.8. परिधि नियंत्रण पट्टी :-

नगरीकरण योग्य क्षेत्र के बाहर अनियन्त्रित एवं अनियोजित विकास को हतोत्साहित करने के उद्देश्य से नगरीकरण योग्य क्षेत्र के चारों ओर परिधि नियंत्रण पट्टी प्रस्तावित की गई है। इसका उद्देश्य प्रस्तावित नगरीय विकास को नियोजित बनाये रखना है। परिधि नियंत्रण पट्टी में स्थित ग्रामीण बस्तियों का विकास नियंत्रित

एवं नियोजित रूप से हो, इसके लिये 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 अन्तर्गत किया जा सकेगा। परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में कृषि सेवा केन्द्र, हाइवे सुविधा केन्द्र, ग्रामीण आबादी विस्तार, डेयरी एवं अवशीतन केन्द्र, पौधशालाएँ, रिसोर्ट, फार्म हाउस, मोटल्स, वाटर पार्क, एम्यूजमेन्ट पार्क, दुग्धशाला, फलोद्यान, पौधशाला, मुर्गीपालन तथा अन्य प्राथमिक लघु उद्योग जैसे क्रेशर, ईट व चूना भट्टा, चमड़ा उद्योग इत्यादि अनुज्ञेय होंगे। इस उपयोग के अन्तर्गत 11382 एकड़ भूमि प्रस्तावित है।

5.9 पर्यावरण संरक्षण, वृक्षारोपण एवं जल संरक्षण :-

पर्यावरण प्रदूषण एक व्यापक समस्या है। यह मानव जाति के लिए एक संवेदनशील मुद्दा है। पर्यावरण प्रदूषण से ओजोन परत कमजोर हो रही है, जिससे ग्लोबल वार्मिंग अर्थात् धरती का तापमान लगातार बढ़ रहा है।

प्राकृतिक संसाधनों का अन्धाधुंध दोहन यथा वृक्षों की कटाई, अत्यधिक भू-जल दोहन, अनियंत्रित खनन आदि से पर्यावरण प्रदूषण की समस्या विकराल रूप धारण करती जा रही है और भीषण गर्मी, अकाल, बाढ़ आदि प्राकृतिक प्रकोप बढ़ रहे हैं।

वृक्ष, प्राण वायु के भण्डार हैं। अतएव पर्यावरण सन्तुलन की दृष्टि से राजमार्ग व बाईपास के सहारे-सहारे वृक्षारोपण के लिए पट्टी रखे जाने का प्रावधान किया गया है। उपरोक्त के अलावा प्रमुख सड़कों के सहारे-सहारे भी वृक्षारोपण की कार्यवाही की जावेगी। राजकीय कार्यालयों, विद्यालयों, चिकित्सालयों व न्यायालय परिसरों में, औद्योगिक क्षेत्र, श्मशान भूमि, ओरण, गोचर, वन भूमि, आदि क्षेत्रों में वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है। पर्यावरण संरक्षण के महत्त्व को दृष्टिगत रखते हुए सम्बन्धित प्रयासों और प्रत्येक नागरिक को इसमें सहयोग एवं हिस्सेदारी या सह-भागीदारी के लिए प्रोत्साहित किया जाए।

पानी के स्रोत सीमित है। बढ़ती जनसंख्या एवं शहरी करण के कारण शहरों में पानी की समस्या निरन्तर गहराती जा रही है। प्राचीन तालाबों, कुंडो, कुंओ आदि जल स्रोतों का संरक्षण वर्षा जल पुनर्भरण एवं पानी की रिसाईकिलिंग से ही इस समस्या का समाधान हो सकता है। सभी सार्वजनिक-अर्द्धसार्वजनिक भवनों, बड़े व्यावसायिक व आवासीय परिसरों में वर्षा जल पुनर्भरण संरचना का प्रावधान सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है। गंदे पानी को वैज्ञानिक तरीको से शुद्ध कर पुनः चक्रित कर बाग-बगीचों में उपयोग लिया जाना चाहिए। उपरोक्त हेतु स्थानीय निकाय द्वारा विशेष प्रयास किये जाने चाहिए।

6. मास्टर प्लान का क्रियान्वयन

मंडावा 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 निभावे। 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 प्रति नगरपालिका मंडावा 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 मंडावा के नगरीय क्षेत्र के विकास कार्य उक्त मास्टर प्लान के अनुसार ही किये जायेंगे।

इस सार्वजनिक सूचना की प्रतिलिपी नगरपालिका मंडावा 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 मंडावा में आम जनता के अवलोकनार्थ उपलब्ध रहेगी। आम जनता उक्त मास्टर प्लान की प्रति मय मानचित्रों के कार्यालय नगरपालिका मंडावा से निर्धारित मूल्य पर क्रय कर सकेगी।

नगरपालिका मंडावा 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 पर्यटन विकास

एवं धरोहर संरक्षण तथा सड़क विकास योजना सम्बन्धित विभागों द्वारा तैयार किया जाना प्रस्तावित हैं। मास्टर प्लान क्रियान्वयन का दायित्व नगरपालिका मंडावा का रहेगा, जबकि क्रियान्वयन की निगरानी हेतु एक समिति का गठन किया जाना प्रस्तावित है।

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 :

मंडावा के मास्टर प्लान में प्रस्तावित भू-उपयोगों का निर्धारण विकास योग्य भूमि इत्यादि पहलुओं को दृष्टिगत रखते हुए किया गया है।

मास्टर प्लान बनाते समय पूर्व में जारी की गई स्वीकृति/अनुमोदन को नगरीय क्षेत्र के लिए तैयार की गई भू-उपयोग योजना – 2031 में समायोजित किये जाने का पूर्ण प्रयास किया गया है। सहवन में सक्षम अधिकारी द्वारा पूर्व में जारी की गई किसी स्वीकृति यथा 90-बी के आदेश, आवंटन, भूमि रूपान्तरण व नियमन, भू-उपयोग परिवर्तन, अनुमोदित योजना, भवन निर्माण स्वीकृति आदि का समायोजन नहीं पाया हो तो उन्हें समायोजित माना जावेगा।

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 होतो 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।

मास्टर प्लान में प्रस्तावित भू उपयोगों के क्रियान्वयन के लिए आवश्यक होने की स्थिति में भूमि अवाप्ति की कार्यवाही नगर पालिका द्वारा की जायगी 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। मंडावा 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 मंडावा को आवास की दृष्टि से स्वास्थ्यवर्धक बनाने की स्पष्ट आकांक्षाओं से प्रेरित होकर ही इस योजना को तैयार किया गया है।

राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 के उद्धरण

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 करे, आदेश में विनिर्दिष्ट किसी नगरीय क्षेत्र के सम्बन्ध में तथा उसका नागरिक सर्वेक्षण किया जाएगा तथा मास्टर प्लान तैयार किया जायेगा।
- (2) मास्टर प्लान तैयार करने के सम्बन्ध में उपधारा (1) के अधीन नियुक्त अधिकारी या प्राधिकारी को सलाह देने के लिए राज्य सरकार, एक सलाहकार परिषद् का गठन कर सकेगी, जिसमें एक अध्यक्ष और इतने सदस्य होंगे, जितने राज्य सरकार उचित समझे।
- 4- मास्टर प्लान की अन्तर्वस्तु :
- (क) मास्टर प्लान में वे विभिन्न जोन परिनिश्चित किये जाएंगे, जिनमें उस नगरीय क्षेत्र को, जिसके लिए मास्टर प्लान बनाया गया है, सुधार के प्रयोजनार्थ विभाजित किया जाए तथा वह रीति उपदर्शित की जाएगी, जिसमें प्रत्येक जोन की भूमि का उपयोग किये जाने का प्रस्ताव है, और
- (ख) उस ढांचे के जिसमें विभिन्न जोनों की सुधार योजनाएं तैयार की जायें और आधारभूत पैटर्न के रूप में काम में आएगा।

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 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 बनाए 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 यथासम्भव शीघ्र राज्य सरकार को विहित रीति से अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया जायेगा।
- (2) राज्य सरकार, मास्टर प्लान तैयार करने के लिए नियुक्त अधिकारी या प्राधिकारी को, ऐसी जानकारी, जिसकी वह इस धारा के अधीन उसको प्रस्तुत मास्टर प्लान का अनुमोदन करने के प्रयोजनार्थ अपेक्षा करें, प्रस्तुत करने का निर्देश दे 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 (सामान्य) नियम, 1962 के उद्घरण
**THE RAJASTHAN URBAN IMPROVEMENT TRUST
(GENERAL) RULES, 1962**

[Notification No.F.4(32)LSG/A/59, dated 2.4.1962 published in the Rajasthan Gazette, Part IV-C, Extraordinary dated 8.6.1962, Page 118].

In exercise of the powers 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 rules 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 expression 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(i).

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 it at least 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 the 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 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 Generalized 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 areas such as Residential, Commercial, Industrial, Public and Semi-Public uses etc.

-
1. Substituted by clause 2 of Notification No. F. 3(123) TP/36, Date 24-02-1970 vide C.S.R. 96 pub. In Raj. Gaz. Extra-order; Part IV-c, Dated 24-02-1970 at page 329-331
 2. Amended & Added vide Noti. No. F.7(19)TP/11/76 dated 21-9-1979 R.G. Pt. IV-c(i) dated 27-9-1979 page 339.
- (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(1) After considering the Objections/Suggestion and representation 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 if constituted under section 3(2) of the Act finalise the Master Plan and submit the same ²[if constituted] to the state Government for approval.
- (2) When the Master Plan has been approved by the State Government it shall publish in the official Gazette, a notice in Form 'B' stating that the Master Plan has been approved and a copy thereof would be available in the office of the Trust/Municipality concerned which may be inspected during office hours on any working day”.

1. Substituted by caluse 3 of Notification No. F.3(23)TP/63, dated 24-2-1970 vide G.S.R.96 pub. In Raj. Gaz. Extraordinary., Pt. IV-C dated 24-2-1970 at page 329-331

2. Substituted vide No. F-9(101)UDH/111/83 Dated 27-10-83 pub. in Raj. Gaz. 4(Ga)(i) dated 16-2-84 page 829

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक: प.10(196)नविवि/3/10

दिनांक: 09.08.2010

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, जयपुर जोन, जयपुर को मंडावा, जिला झुंझुनु के नगरीय क्षेत्र जिसमें निम्नलिखित राजस्व ग्राम सम्मिलित है, का सिविक सर्वे करने एवं मास्टर प्लान बनाने हेतु नियुक्त करती है :-

क्र.सं.	ग्राम का नाम	Village	तहसील
1	मंडावा	Mandawa	झुंझुनु
2	खालासी	Khalasi	झुंझुनु
3	गोदू का बास	Godoo Ka Bas	झुंझुनु
4	बाजीदसर	Bajidsar	झुंझुनु
5	ढाणी जोशियान	Dhani Joshiyan	झुंझुनु
6	तेतरा	Tetara	झुंझुनु
7	मीठवास	Meethwas	झुंझुनु
8	श्योपुरा	Shyopura	झुंझुनु

राज्यपाल की आज्ञा से,

शासन उप सचिव (प्रथम)

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक: प.10(196)न.वि.वि./3/2010

जयपुर दिनांक 17.11.2011

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 ये नोटिस दिया जाता है की राज्य सरकार ने इस विभाग की समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 09.08.2010 के द्वारा यथा अधिसूचित मंडावा, जिला झुन्झुनु के नगरीय क्षेत्र के लिये तैयार किये गये मास्टर प्लान का अनुमोदन कर दिया है।

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

राज्यपाल की आज्ञा से

ह0

(पुरुषोत्तम बियाणी)
शासन उप सचिव-प्रथम