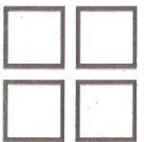
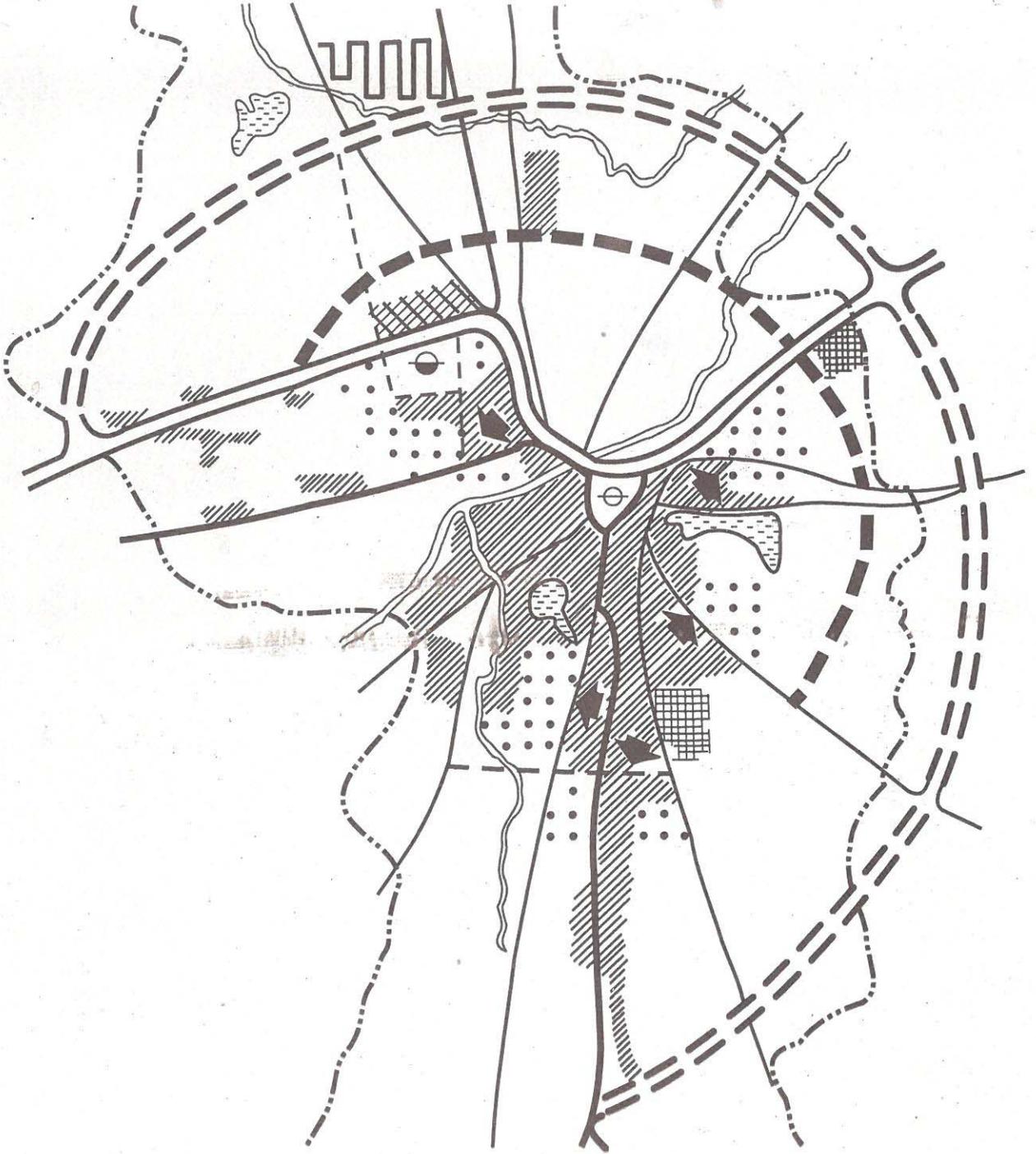


आष्टा

विकास योजना (प्रारूप)



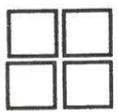
संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्य प्रदेश,

आषट्ठा

विकास योजना (प्रारूप)

2021

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973
के
प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्य प्रदेश

प्रस्तावना

आष्टा नगर, भोपाल से देवास को जोड़ने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-86 पर राजधानी भोपाल से 81 किलोमीटर दूर, पार्वती नदी के तट पर बसा है । यह नगर जिला सीहोर का तहसील मुख्यालय है ।

नगर आबादी पार्वती नदी के तटीय क्षेत्र पर पूर्व एवं दक्षिण दिशा में बसी है । आष्टा नगर का संलग्न ग्रामीण प्रक्षेत्र कृषि उत्पाद में अग्रणी है । अतः नगर कृषि आधारित व्यापारिक व वाणिज्यिक गतिविधियों का केन्द्र है । कृषि उपज मंडी, प्रक्षेत्र की एक प्रमुख मंडी है । भोपाल तथा इंदौर के मध्य स्थित होने एवं तहसील स्तर का प्रशासकीय केन्द्र होने से विकास की संभावनायें अधिक हैं । आष्टा नगर का पुराना आबादी क्षेत्र अत्यंत सघन एवं सकीर्ण मार्गों के कारण आंतरिक बस्ती क्षेत्र यातायात के लिये समस्याग्रस्त है । भावी जनसंख्या वृद्धि एवं नगर का राष्ट्रीय राजमार्ग पर होने से नगर के विकास की सुनियोजित दिशा का निर्धारण आवश्यक है, इसी उद्देश्य को ध्यान में रखते हुये नगर की प्रारूप विकास योजना तैयार की गई है ।

विकास योजना में वर्ष 2021 की प्रक्षेपित 88000 जनसंख्या के आधार पर आवासीय, वाणिज्यिक, सेवा-सुविधाओं के भूमि उपयोग प्रस्ताव दिये गये हैं जिसमें अधोसंरचना, मार्ग तंत्र, यातायात नगर, मंडी इत्यादि की आवश्यकता को भी ध्यान में रखा गया है । स्वच्छ पर्यावरण नगरवासियों को प्राप्त हो, इसका विशेष ध्यान रखा गया है । नगर की वर्तमान एवं भावी कार्यकलापों में सामंजस्य स्थापित करते हुये संतुलित नगरीय विकास की अवधारणा के आधार पर प्रारूप योजना तैयार की गई है ।

प्रारूप योजना प्रस्ताव पर मध्य प्रदेश, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17-क(1) के प्रावधानान्तर्गत गठित समिति से परिचर्चा कर स्वीकार्य मानकों के अनुरूप सुझावों को यथासंभव समाविष्ट करने का प्रयत्न किया गया है ।

आष्टा नगर की प्रारूप विकास योजना नगर के सुनियोजित विकास हेतु जनसामान्य से सुझाव प्राप्त करने हेतु प्रकाशित की जा रही है । आशा है कि नागरिकगण अपने व्यावहारिक एवं सृजनशील सुझाव प्रस्तुत करेंगे, ताकि इसे जन आंकाक्षा के अनुरूप अंतिम रूप देकर प्रभावशील किया जा सके ।


(एस.एन.मिश्रा)

आयुक्त सह संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश,
मध्य प्रदेश, भोपाल.

योजना दल

अपर संचालक

पी. एन. मिश्रा

संयुक्त संचालक

बी. एन. त्रिपाठी

एस. एस. राठौर

विजय सावलकर

सहायक संचालक

सुप्रिया पेंडके

नजमा नवी

योजना दल से संबद्ध कर्मचारीगण

हिमांशु जोशी
पी. डी. सक्सेना
एस. पी. कुशवाह
बी. पी. दोगने
सतीश शाक्य
एम. एल. नेमा
मनोज गहोदिया
भूषण कुलकर्णी
फहीम सुल्तान

लीलम्मा सी
इन्दू त्रिपाठी
नसीम ईनाम
पी. एस. बातव
अरुण वराडपांडे
एस. ए. हुसैन
जे. के. शील
जयन्त जोशी
राशिदा नईम

समय-समय पर योजना दल से संबद्ध कर्मचारीगण

अजय अग्रवाल
अरविंद सक्सेना

ज्योति कुलकर्णी

एस. के. निम्बालकर

विषय सूची

	पृष्ठ क्रमांक
प्रस्तावना	i
योजना दल	ii
विषय सूची	iii-v
सारणी सूची	vi-vii
मानचित्रों की सूची	viii
भाग-एक : नगर परिचय एवं समस्याओं का विश्लेषण	
अध्याय-1	नगर परिचय 3-9
1.1	स्थिति 3
1.2	निवेश क्षेत्र 3
1.3	भौतिक स्वरूप एवं जल निकास 4
1.4	ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि 5
1.5	जनसंख्या परिवर्तन 5
1.6	नगर की आर्थिक रूपरेखा 6
अध्याय-2	वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास 10-20
2.1	भूमि उपलब्धता 10
2.2	भूमि उपयोग वर्गीकरण 10
2.3	वर्तमान भूमि उपयोग 11
2.4	आवासीय घनत्व 12
2.5	आवासों की कमी 14
2.6	वाणिज्यिक 15
2.7	औद्योगिक 16
2.8	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक 16
2.9	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवायें 19
2.10	आमोद-प्रमोद 19
2.11	यातायात एवं परिवहन 19
2.12	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग 19
अध्याय-3	वर्तमान यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना 21-27
3.1	यातायात एवं परिवहन 21
3.2	क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना 21
3.3	नगर परिभ्रमण संरचना 22
3.4	नगरीय अधोसंरचना 25
3.5	सेवा-सुविधाएँ 27

भाग-दो - नियोजन प्रस्ताव

अध्याय-4	भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग	29-42
	4.1 नगर के भावी कार्यकलाप	29
	4.2 योजना काल	29
	4.3 योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य	30
	4.4 योजना अवधारणा	30
	4.5 भावी जनसंख्या	30
	4.6 अनुमानित व्यावसायिक संरचना	31
	4.7 अनुमानित आवास आवश्यकता	31
	4.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन 2021	33
	4.9 निवेश इकाईयां	34
	4.10 प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना	35
	4.11 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	40
	4.12 ग्राम विकास	42
अध्याय-5	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना	43-51
	5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	43
	5.2 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना	43
	5.3 नगरीय परिभ्रमण संरचना	43
	5.4 मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	44
	5.5 यातायात अवसान केन्द्र	46
	5.6 बस स्थानक	46
	5.7 बस डिपो	46
	5.8 माल गोदाम	46
	5.9 ट्रक स्थानक	47
	5.10 यातायात तंत्र में सुधार	47
	5.11 नदी पर पुल	47
	5.12 मार्गों का उन्नयन	47
	5.13 नगरीय अधोसंरचना	47
अध्याय-6	विकास नियमन	52-80
	6.1 प्रवृत्तशीलता	52
	6.2 क्षेत्राधिकार	52
	6.3 परिभाषाएं	54
	6.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र	55
	6.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन	55
	6.6 वाणिज्यिक भूमि उपयोग हेतु विकास नियमन	58
	6.7 वाणिज्यिक उपयोग परिसरों हेतु विकास मापदण्ड	59
	6.8 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान	60

6.9	ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र	61
6.10	छविगृह हेतु मापदण्ड	61
6.11	उपाहार गृह (होटल) हेतु मापदण्ड	62
6.12	अल्पाहार गृह (रेस्टोरेंट) हेतु मापदण्ड	62
6.13	औद्योगिक भू-उपयोग विकास मानक	62
6.14	फ्लैटेड फेक्ट्रियां	63
6.15	सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक	64
6.16	सामुदायिक सेवा-सुविधाओं के मापदण्ड	65
6.17	जहां विशेष नियमन नहीं दिये हो, वहां सार्वजनिक, अर्द्ध सार्वजनिक गतिविधि परिसरों के लिये निम्न मापदण्ड लागू होंगे	66
6.18	खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड	66
6.19	अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन	67
6.20	यातायात एवं परिवहन उपयोग परिक्षेत्र	67
6.21	यातायात सह मैकेनिक नगर के मानक	68
6.22	सुविधायें	68
6.23	वाहन विराम स्थल के मापदण्ड	69
6.24	सड़कों के किनारे कार विराम स्थल	70
6.25	निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई	71
6.26	उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	71
6.27	वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन	75
6.28	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	77
6.29	नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	78
6.30	विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	79
6.31	विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया	80
अध्याय-7	विकास योजना का क्रियान्वयन	81-90
7.1	विकास योजना का क्रियान्वयन	81
7.2	योजना क्रियान्वयन की नीति	83
7.3	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	83
7.4	नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना	84
7.5	योजना एवं कार्यक्रम	86
7.6	प्रथम चरण कार्यक्रम	87
7.7	योजना पर्यवेक्षण तंत्र	88
7.8	योजना की व्याख्या	90
	परिभाषाएँ एवं परिशिष्ट	91-118



सारणी सूची

क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1-सा-1	निवेश क्षेत्र	3
1-सा-2	जनसंख्या वृद्धि दर	5
1-सा-3	व्यावसायिक संरचना-1991	6
1-सा-4	व्यावसायिक संरचना-2001	7
1-सा-5	तुलनात्मक व्यवसायिक संरचना (1991-2001)	7
1-सा-6	कृषि उपज	9
2-सा-1	भूमि उपलब्धता	10
2-सा-2	वर्तमान भूमि उपयोग-2004	11
2-सा-3	आवासीय घनत्व (वार्डवार)	12
2-सा-4	आयवर्ग अनुसार आवासीय घनत्व	13
2-सा-5	गंदी बस्तियां	13
2-सा-6	आवासों की कमी	14
2-सा-7	महाविद्यालय	16
2-सा-8	उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	17
2-सा-9	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	19
3-सा-1	दुर्घटनायें	24
4-सा-1	नगर की व्यावसायिक संरचना 2021	31
4-सा-2	अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता	32
4-सा-3	वर्तमान भूमि उपयोग-2004	33
4-सा-4	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन-2021	34
4-सा-5	अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल	34
4-सा-6	निवेश क्षेत्र	35
4-सा-7	निवेश क्षेत्र में जनसंख्या घनत्व	35
4-सा-8	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का विकास	41
5-सा-1	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई	45
5-सा-2	वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	45
6-सा-1	उपयोग परिक्षेत्र	55
6-सा-2	आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड	56
6-सा-3	वाणिज्यिक भू-उपयोग के विकास मापदंड	58
6-सा-4	वाणिज्यिक भूखण्डों/उपयोग परिसरों के विकास हेतु मापदण्ड	59
6-सा-5	अनौपचारिक वर्ग के लिये योजना प्रावधान	60

6-सा-6	औद्योगिक अभिन्यास के भूखण्डों हेतु विकास मापदण्ड	63
6-सा-7	सामाजिक अधोसंरचना हेतु मापदण्ड	64
6-सा-8	सामुदायिक सेवा-सुविधाओं के मापदण्ड	65
6-सा-9	खुले स्थानों एवं आमोद क्षेत्रों के मापदण्ड	66
6-सा-10	यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक	68
6-सा-11	यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड	69
6-सा-12	वाहन विराम मापदण्ड	69
6-सा-13	सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थल का आकार	71
6-सा-14	स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	72
6-सा-15	वर्तमान आवासीय विकास हेतु भूखण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र	75
6-सा-16	सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड	77
7-सा-1	योजना कार्यान्वयन की लागत	82
7-सा-2	प्रथम चरण कार्यक्रम की लागत	88

मानचित्रों की सूची

क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1.1	निवेश क्षेत्र	4अ
1.2	क्षेत्रीय स्थिति	4ब
2.1	वर्तमान भूमि उपयोग	12अ
3.1	वर्तमान परिभ्रमण संरचना	22अ
4.1	प्रस्तावित विकास योजना	34अ
5.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	46अ
7.1	प्रथम चरण	88अ

भाग - एक
नगर परिचय एवं
समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय-एक नगर परिचय

1.1 स्थिति

आष्टा नगर पार्वती नदी के किनारे स्थित है, जो जिले सीहोर का तहसील मुख्यालय है। आष्टा जिला मुख्यालय सीहोर से 44 किलोमीटर, राजधानी भोपाल से 81 किलोमीटर तथा वाणिज्यिक नगर इंदौर से 105 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। आष्टा नगर 23°-0" उत्तरी अक्षांश तथा 76°-44" पूर्वी देशांश पर समुद्री सतह से लगभग 489.4 मीटर की ऊंचाई पर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 पर स्थित है। इसका समीपस्थ रेलवे स्टेशन सीहोर है जो कि भोपाल-इंदौर रेलवे लाईन पर स्थित है।

1.2 निवेश क्षेत्र

नगर के भावी एवं सुनियोजित विकास को ध्यान में रखते हुए मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13(1) के अंतर्गत मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक 2715 दिनांक 27 जुलाई 1976 द्वारा आष्टा निवेश क्षेत्र का गठन किया गया है। जिसमें आष्टा नगरपालिका क्षेत्र के अलावा 10 ग्राम सम्मिलित किए गए हैं। आष्टा निवेश क्षेत्र का क्षेत्रफल 4423.83 हेक्टर है। जिसमें आष्टा नगरपालिका का 1538 हेक्टर क्षेत्र तथा 2885 हेक्टर ग्रामीण क्षेत्र सम्मिलित है। आष्टा निवेश क्षेत्र का विवरण निम्न सारणी में दर्शित है :-

आष्टा : निवेश क्षेत्र

1-सा-1

क्रमांक	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर) में	जनसंख्या (2001)
1	2	3	4
1.	रज्जाकपुरा	125.91	वीरान
2.	खेमपुर	196.27	241
3.	जगमाल	372.48	744
4.	धनश्यामपुर+वादी	180.60	950
5.	डाबरी	736.93	1520
6.	काँजीखेड़ी	293.35	650
7.	मालीपुरा	240.19	84
8.	बहादरपुरा	156.18	154

निरंतर...

1	2	3	4
9.	भगवानपुरा	333.92	590
10.	डोराबाद	250.00	90
अ.	योग ग्रामीण क्षेत्र	2885.83	5023
ब.	योग नगरपालिका क्षेत्र	1538.00	39678
	कुल योग (अ+ब)	4423.83	44701

स्त्रोत : भारत की जनगणना वर्ष 1991

1.2.1 नगर पालिका क्षेत्र

आष्टा नगरपालिका परिषद् का गठन 1 मार्च 1966 को किया गया तथा वर्ष 1991 में नगरपालिका क्षेत्र को 15 वार्डों में विभक्त किया गया। वर्तमान में वार्डों की संख्या 18 है। आष्टा नगर पालिका का क्षेत्रफल 1538 हेक्टर तथा जनसंख्या 39678 है।

1.3 भौतिक स्वरूप एवं जल निकास

आष्टा नगर वर्ष 1901 से नगरीय केन्द्र के रूप में जाना जाता है। नगर पार्वती नदी से लगकर बसा है, नदी का प्रवाह दक्षिण-पश्चिम से उत्तर-पूर्व दिशा की ओर है जो नगर के विकास की प्रक्रिया को दो भागों में विभक्त करती है। आष्टा एक मध्यम श्रेणी का नगर है किन्तु भोपाल-इंदौर के मध्य राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित होने के कारण यह कृषि उपज संबंधी वाणिज्यिक केन्द्र के रूप में विकसित हो रहा है।

नगर का प्राकृतिक ढलान दोनों ओर से पार्वती नदी की ओर है। नगर का समस्त जल-मल, नाले एवं नालियों से होते हुए पार्वती नदी में मिलता है। भोपाल-इंदौर मार्ग पर स्थित होने के कारण इसका विकास इसी मार्ग के दोनों ओर अधिक हुआ है। आष्टा नगर मालवा के पठार पर स्थित होने से इसकी मिट्टी अत्यधिक उपजाऊ है, जो गेहूँ, कपास एवं सोयाबीन इत्यादि फसलों के लिए उपयुक्त है।

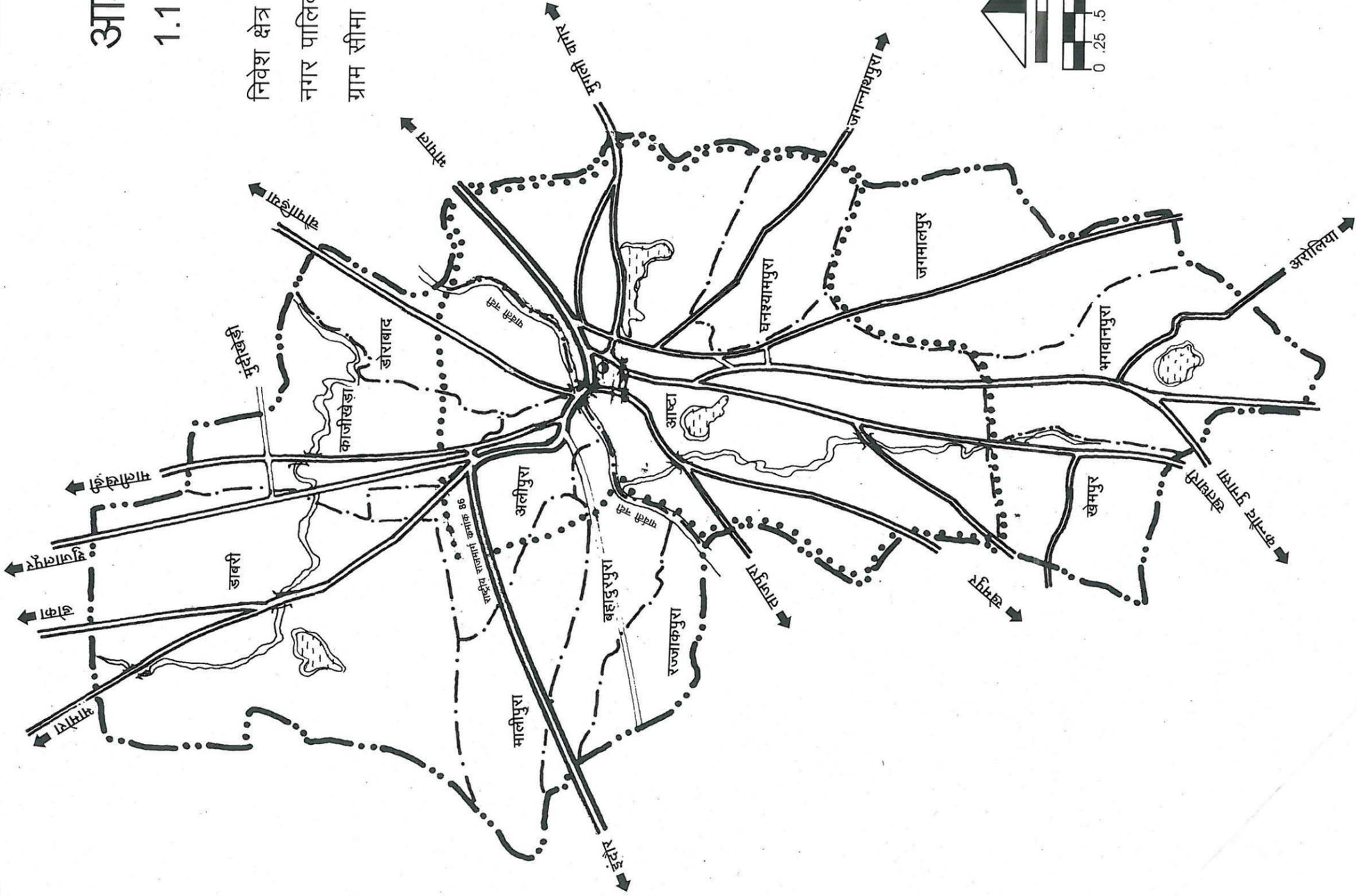
1.3.1 जलवायु

आष्टा नगर की जलवायु संतुलित है, जो तीनों मौसम में सामान्य रहती है। यहाँ जून के पूर्वार्द्ध में मानसून प्रवेश करता है तथा जैसे-जैसे उत्तरार्द्ध की ओर बढ़ता है, मानसून की तीव्रता बढ़ती जाती है। दिसम्बर एवं जनवरी महीने सबसे सर्द तथा अप्रैल-जून सबसे अधिक गर्मी के महीने होते हैं। यहां का अधिकतम व न्यूनतम औसत तापमान क्रमशः 36.7° सेल्सियस एवं 7° सेल्सियस दर्ज है एवं औसत वार्षिक वर्षा लगभग 1192 मिलीलीटर होती है।

आष्टा

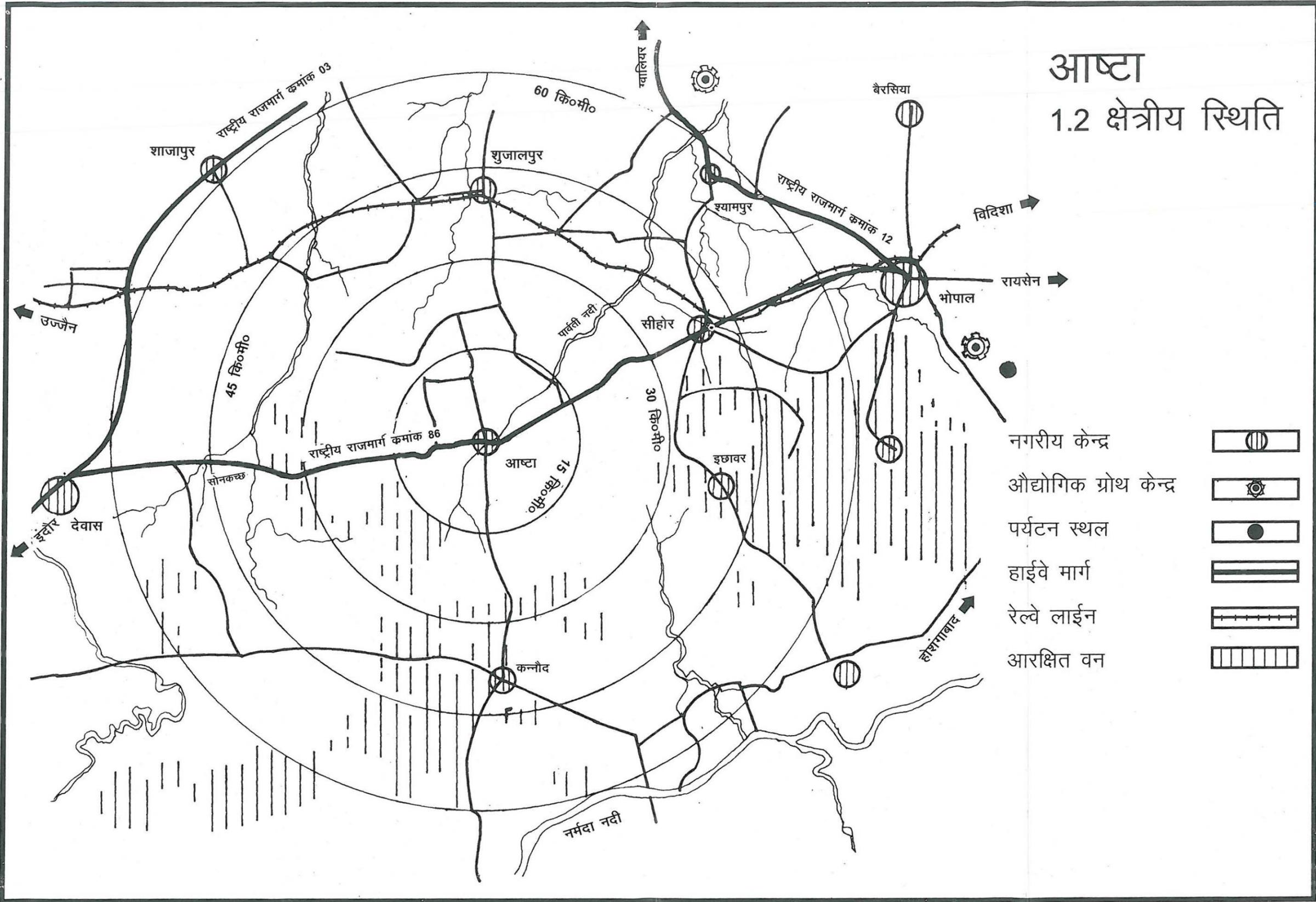
1.1 निवेश क्षेत्र

- निवेश क्षेत्र सीमा
- नगर पालिका सीमा
- ग्राम सीमा



आष्टा

1.2 क्षेत्रीय स्थिति



1.4 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

अफ़गान सरदार, दोस्त मोहम्मद खान द्वारा भोपाल राज्य की स्थापना की गई थी। आष्टा नगर भोपाल एवं सीहोर नगर के पास स्थित होने के कारण नगर का स्वयं का कोई ऐतिहासिक महत्व नहीं है। मध्यकाल में पूर्वोत्तर की ओर जाने वाली सेनाओं के लिए आष्टा एक विश्राम स्थल के रूप में प्रसिद्ध स्थान था। स्थानीय जामा मस्जिद का निर्माण 1601 में किया गया था। दोस्त मोहम्मद खान द्वारा आष्टा में एक किले का निर्माण भी इसी अवधि में कराया गया था, जो वर्तमान में खण्डहर के रूप में विद्यमान है। आष्टा नगर, राजा जुझारसिंह ओरछा के पुत्र विक्रमजीत एवं खान जमां के युद्ध का साक्षी रहा है।

तहसील मुख्यालय होने के कारण यह नगर प्रशासनिक दृष्टि से महत्वपूर्ण होने के साथ-साथ चिकित्सा, शिक्षा और आमोद-प्रमोद में महत्वपूर्ण स्थान रखता है।

इस क्षेत्र की मुख्य फसलें गेहूँ, ज्वार, दालें तथा कपास आदि हैं। इस क्षेत्र में पाई जाने वाली वनस्पतियाँ, घाबरा, सलाई, साग, मूली, महुआ, हल्दू, तेंदू, मोपेन, कुल्लू, बेल, आंवला आदि प्रमुख हैं, इसके अतिरिक्त वनों पर आधारित उत्पाद में बाँस, शहद, मोम तथा गोंद आदि प्रमुख हैं।

1.5 जनसंख्या परिवर्तन

आष्टा नगर की वर्ष 1901 की जनसंख्या 5534 थी जो कि वर्ष 2001 में बढ़कर 39678 हो गई। आष्टा की दशकवार जनसंख्या वृद्धि देखें तो ज्ञात होता है जनसंख्या वृद्धिदर वर्ष 1921 तक ऋणात्मक रही है किन्तु वर्ष 1931 में जनसंख्या में अपेक्षाकृत वृद्धि दर 101.06 प्रतिशत जिसका कोई ठोस आधार ज्ञात नहीं हो सका है। वर्ष 1941 से वृद्धि दर अपेक्षाकृत सामान्य रही है तथा 1951 एवं 1961 के दशक के मध्य जिलों को पुनर्गठन होने के कारण जनसंख्या दर में अपेक्षाकृत वृद्धि हुई है। आष्टा नगर का कुल क्षेत्रफल 15.38 वर्ग किलोमीटर है तथा यहाँ जनसंख्या का घनत्व वर्ष 1991 में 1797 व्यक्ति प्रति वर्ग किलोमीटर था जो कि वर्ष 2001 में बढ़कर 2580 प्रति वर्ग किलोमीटर हो गया है।

आष्टा : जनसंख्या वृद्धिदर

1-सा-2

वर्ष	जनसंख्या	जनसंख्या वृद्धिदर
1	2	3
1901	5534	-
1911	4855	-12.27
1921	2463	-49.27
1931	4952	+101.06
1941	5640	+13.09

1	2	3
1951	6234	+10.53
1961	8981	+44.06
1971	14036	+56.29
1981	19619	+39.78
1991	27644	+40.90
2001	39773	+43.88

स्रोत : भारत की जनगणना 2001

1.6 नगर की आर्थिक रूपरेखा

नगर का आर्थिक स्वरूप प्रमुख रूप से कृषि उत्पाद, उद्योग एवं तहसील स्तरीय प्रशासकीय गतिविधियों पर आधारित है। प्रशासकीय गतिविधियों को छोड़कर अधिकांश जनसंख्या कृषि उत्पाद, व्यापार-वाणिज्यिक एवं उद्योग में संलग्न है। कृषि उत्पाद में प्रमुख गेहूँ, चना, सोयाबीन एवं गन्ना इत्यादि को यहां से बाहर भेजा जाता है, कुल मिलाकर नगर को आर्थिक स्वरूप मध्यम श्रेणी का है।

1.6.1 व्यावसायिक संरचना - 1991

आष्टा नगर की वर्ष 1991 एवं 2001 की व्यावसायिक संरचना सारणी 1-सा-3 एवं 1-सा-4 में दर्शायी गई है। उक्त दो दशकों की व्यावसायिक संरचना का तुलनात्मक विवरण सारणी क्रमांक 1-सा-5 में दिया गया है।

आष्टा : व्यावसायिक संरचना 1991

1-सा-3

क्र.	प्रकार	नगरपालिका		ग्रामीण निवेश		कुल निवेश क्षेत्र	
		संख्या	प्रतिशत	संख्या	प्रतिशत	संख्या	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7	8
(अ) प्राथमिक क्षेत्र							
1.	कृषक	678	8.61	641	47.90	1319	14.32
2.	कृषक श्रमिक	506	6.421	371	27.72	877	9.52
3.	पशुधन, मछली पालन, वानिकी	127	1.61	01	0.07	128	1.38
4.	खदान	05	0.06	—	—	05	0.05
5.	सीमांत श्रमिक	251	3.18	198	14.79	449	4.87
योग-		1567	19.84	1211	90.48	2278	30.14

1	2	3	4	5	6	7	8
(ब) द्वितीयक क्षेत्र							
1.	निर्माण	393	4.99	18	1.34	411	4.46
2.	व्यापार एवं वाणिज्यिक	2251	28.59	32	2.39	2283	24.79
3.	परिवहन, संचार, भण्डारण	667	8.47	16	1.19	683	7.41
योग-		3311	42.15	66	4.98	3377	36.68
(स) तृतीयक क्षेत्र							
1.	गृह उद्योग	1152	14.63	20	1.59	1172	12.72
2.	अन्य सेवाएँ	1841	23.38	40	2.98	1881	20.42
योग-		2993	38.01	60	4.57	3053	33.14
कुल कार्यशील		7871	100.00	1338	100.00	9209	100.00
कुल अकार्यशील		19773	71.52	1686	55.75	21459	69.97

स्रोत : भारत की जनगणना 1991.

आष्टा : व्यावसायिक संरचना-2001

1-सा-4

क्रमांक	प्रकार	कुल	पुरुष	महिलाएं
1	2	3	4	5
1.	कृषक	1723	1036	687
2.	कृषक श्रमिक	927	475	452
3.	घरेलू उद्योग में कार्यरत श्रमिक	444	317	127
4.	अन्य श्रमिक	10756	9599	1157
योग-		13850	11427	2423

स्रोत : भारत की जनगणना-2001

आष्टा : तुलनात्मक व्यावसायिक संरचना (1991-2001)

1-सा-5

क्र.	विवरण	1991			2001		
		व्यक्ति	प्रतिशत	सहभागिता दर	व्यक्ति	प्रतिशत	सहभागिता दर
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	कृषक	678	8.61	25.00	572	4.9:	14.08
2.	कृषक श्रमिक	506	6.43	18.30	390	3.3:	9.60

1	2	3	4	5	6	7	8
3.	घरेलू उद्योग में कार्यरत श्रमिक	1152	14.64	41.70	436	3.7:	10.73
4.	अन्य श्रमिक	5535	70.32	200.00	10370	88.1:	255.59
	योग-	7871	100.00	285.00	11768	100.0:	290.00

व्यवसायिक संरचना में नगरीय/ग्रामीण क्षेत्र में काफी भिन्नता पाई गई है। तृतीयक क्षेत्र में कार्यशील व्यक्तियों की संख्या 38 प्रतिशत है। ग्रामीण क्षेत्र में यह प्रतिशत औसत रूप से 30.5 प्रतिशत है। इसी प्रकार प्राथमिक क्षेत्र में कार्यशील व्यक्ति ग्रामीण क्षेत्र में 90.48 प्रतिशत है तथा नगरीय क्षेत्र में यह प्रतिशत केवल 19.84 है। प्राथमिक क्षेत्र के कार्यशील व्यक्तियों का वर्गीकरण देखने से यह ज्ञात होता है कि ग्रामीण क्षेत्र में कृषि मुख्य व्यवसाय होने के कारण कृषि व कृषि से संबंधित कार्यों में संलग्नित व्यक्तियों का प्रतिशत अधिक है। ग्रामीण क्षेत्र के सीमांत श्रमिकों की संख्या काफी कम है। द्वितीय क्षेत्र में कार्यशील व्यक्तियों का नगरीय क्षेत्र में प्रतिशत 42.15 है तथा ग्रामीण क्षेत्र में यह प्रतिशत केवल 4.98 है। इससे स्पष्ट है कि नगर में व्यापार व उससे संबंधित गतिविधियां अधिक हैं। संपूर्ण निवेश क्षेत्र की स्थिति के आंकड़ों से स्पष्ट है कि प्राथमिक, द्वितीयक तथा तृतीयक क्षेत्र में कार्यशील श्रमिकों का प्रतिशत लगभग समान है। निवेश क्षेत्र, नगरीय क्षेत्र एवं ग्रामीण क्षेत्र तीनों में ही अकार्यशील व्यक्तियों की संख्या व प्रतिशत काफी अधिक है। यह प्रतिशत क्रमशः 69.97, 71.52 तथा 51.75 प्रतिशत है जिसका मुख्य कारण विकास की धीमी गति होना है।

1.6.1 थोक व्यापार एवं कृषि उपज

थोक व्यापार एवं कृषि उपज नगर की आर्थिक उन्नति का प्रमुख साधन है। यहां की कृषि उपज एवं उनका व्यापार प्रमुख व्यवसाय है। कृषि उपज का थोक व्यापार नगर की प्रमुख व्यवसायिक गतिविधि भी है।

दूरस्थ ग्रामीण एवं क्षेत्रों से कृषक अपने उत्पाद विक्रय हेतु यहां की कृषि उपज मंडी में लाते हैं। यहां के प्रमुख कृषि उत्पादों में गेहूँ, ज्वार, दाल, गन्ना, सोयाबीन एवं कपास है। प्रदेश में सर्वाधिक सोयाबीन का उत्पादन आष्टा में हुआ है जो कि लगभग 11,51,000 क्विंटल है। चने का उत्पादन प्रतिवर्ष लगभग 3,70,000 क्विंटल होता है। सोयाबीन व चना यहां से देश के विभिन्न भागों को भेजा जाता है। यहाँ की कृषि उपज मंडी का प्रांगण 12 हेक्टर भूमि में फैला हुआ है। वर्तमान में आष्टा कृषि उपज मंडी को "अ" श्रेणी का दर्जा दिया गया है। कृषि उपजों संबंधी विगत 4 वर्षों की जानकारी 1-सा-6 अनुसार है -

आष्टा : कृषि उपज (क्विंटल) में

1-सा-6

क्रमांक	वर्ष	कुल आवक	कुल जावक
1.	2001-02	14,03,471	14,28,160
2.	2002-03	14,25,488	14,67,537
3.	2003-04	16,21,383	13,72,643
4.	2004-05	16,84,833	15,89,521

स्रोत : कृषि उपज मंडी समिति, आष्टा

1.6.3 नगरपालिका की वित्तीय स्थिति

किसी भी नगर की आर्थिक क्षमता का अनुमान नगर में कार्यरत नगर पालिका/स्थानीय निकाय के आय-व्यय से लगाया जा सकता है। आष्टा नगरपालिका से प्राप्त जानकारी के अनुसार वर्ष 2001-02 में आय लगभग रूपये 456.41 लाख थी तथा व्यय रूपये 428.62 लाख था जो कि वर्ष 2004-05 में बढ़कर क्रमशः 563.94 एवं 554.53 हो गया है। वर्तमान परिपेक्ष्य में नगरपालिका को आय वृद्धि के साधन खोजना आवश्यक है, जिससे नगर विकास कार्य हेतु अधिक धनराशि प्राप्त हो।

1.6.4 नगर के मुख्य कार्यकलाप

नगर के प्रमुख कार्यकलाप निर्माण गतिविधियों पर आधारित हैं। तहसील मुख्यालय स्तरीय प्रशासकीय केन्द्र, कृषि उत्पाद संबंधी व्यापार-वाणिज्यिक केन्द्र, कृषि आधारित औद्योगिक केन्द्र तथा तहसील स्तरीय शैक्षणिक केन्द्र।



अध्याय-दो
वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास

2.1 भूमि उपलब्धता

आष्टा निवेश क्षेत्र का क्षेत्रफल 4395.00 हेक्टर है, जिसमें नगरपालिका का 1538 हेक्टर क्षेत्रफल सम्मिलित है। निवेश क्षेत्र में 2885.83 हेक्टर भूमि भावी विकास हेतु उपलब्ध है। विस्तृत विवरण सारणी 2-सा-1 में दर्शित है -

आष्टा : भूमि उपलब्धता

			2-सा-1
क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल हेक्टर में	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	विकसित क्षेत्र	395.00	8.93
2.	अनुपयुक्त भूमि (जलाशय/नदी)	28.00	0.63
3.	कृषि/अन्य भूमि	4000.00	90.44
योग-		4395.00	100.00

2.2 भूमि उपयोग वर्गीकरण

नगर में विभिन्न गतिविधियों के अनुरूप भूमि उपयोग का निर्धारण विभिन्न उपयोगों में होता है, जिसका नगर की गतिविधियों से सीधा संबंध है। अतः भूमि उपयोगों का आपसी सहसंबंध एवं उपयोगिता का अध्ययन आवश्यक है ताकि असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का चयन किया जा सके। नगर में विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत भूमि उपलब्धता का आंकलन करने के लिए भूमि उपयोगों को निम्न वर्गों में विभक्त किया गया है :-

1. आवासीय,
2. वाणिज्यिक,
3. औद्योगिक,
4. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक,
5. सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवायें
6. आमोद-प्रमोद,
7. यातायात एवं परिवहन,
8. कृषि भूमि,
9. जलाशय/नदी।

उपरोक्त वर्गीकरण के आधार पर नगर के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र तैयार किये जाकर उसका भू-उपयोग स्थिरीकरण किया गया है।

2.3 वर्तमान भूमि उपयोग

किसी भी नगर के भावी स्वरूप का अनुमान करने तथा भावी विकास योजना तैयार करने के लिए नगर के वर्तमान भूमि उपयोग का अध्ययन आवश्यक है। अतः राज्य शासन की अधिसूचना दिनांक 27 जुलाई 1976 द्वारा गठित आष्टा निवेश क्षेत्र के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्रों को मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत वैधानिक प्रक्रिया का पालन करते हुए प्रकाशन एवं तदनुसार धारा 15(3) के अंतर्गत दिनांक 6.5.2002 को सम्यक रूप से अंगीकृत किया गया।

अतः वर्ष 2002 में स्थिरीकृत वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्रोंको 2004 की स्थिति के अनुरूप अद्यतित किया गया है। इस प्रकार नगर का वर्तमान भूमि उपयोग वर्गीकरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है।

आष्टा : वर्तमान भूमि उपयोग-2004

2-सा-2

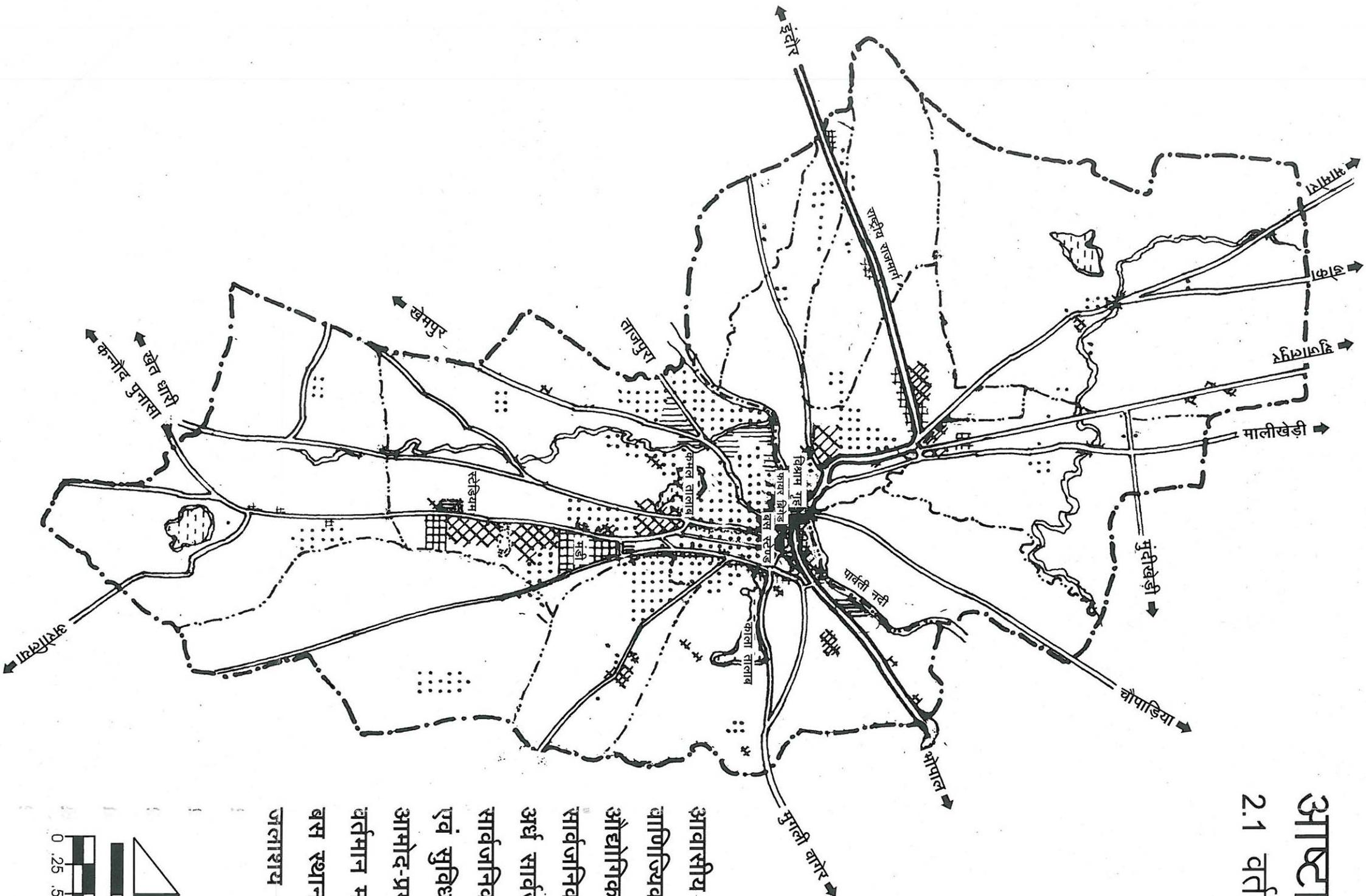
क्र	भूमि उपयोग	नगरपालिका क्षेत्र		विकसित क्षेत्र		भूमि उपयोग दर
		क्षेत्रफल (हेक्टर)में	प्रतिशत	क्षेत्रफल (हेक्टर)में	प्रतिशत	
1	2	3	4	5	6	7
1	आवासीय	246.00	15.99	246.00	62.28	6.05
2	वाणिज्यिक	30.00	1.95	30.00	7.59	0.74
3	औद्योगिक	04.00	0.26	4.00	1.01	0.10
4.	सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक	46.00	3.00	46.00	11.65	1.14
5.	सार्वजनिक उपयोगिता/सेवायें	13.00	0.85	13.00	3.29	0.31
6	आमोद-प्रमोद	9.00	0.58	9.00	2.28	0.23
7	यातायात एवं परिवहन	47.00	3.05	47.00	11.90	1.15
8	कृषि भूमि	1115.00	72.50	-	-	-
योग-		1538.00	100.00	395.00	100.00	9.72

स्त्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण।

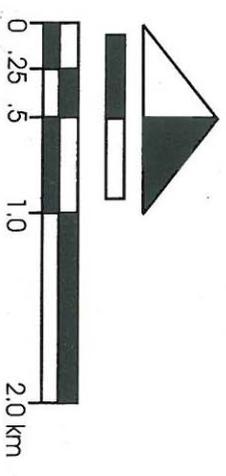
- टीप -1. नगरपालिका सीमा का क्षेत्रफल 1538 हेक्टेयर सम्मिलित है।
 2. भूमि उपयोग दर हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या में आंकलित है।
 3. वर्ष 2001 की जनसंख्या 39678 है।

आब्टा

2.1 वर्तमान भूमि उपयोग



आवासीय	
वाणिज्यिक	
औद्योगिक	
सार्वजनिक एवं	
अर्ध सार्वजनिक	
सार्वजनिक सेवायें	
एवं सुविधायें	
आमोद-प्रमोद	
वर्तमान मार्ग	
बस स्थानक	
जलाशय	



2.4 आवासीय घनत्व

वर्तमान आवासीय संरचना अनुसार नगरपालिका क्षेत्र सामान्यतः मध्यम सघन रूप से बसा हुआ है जिसका औसत आवासीय घनत्व 161 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। आवासीय उपयोग के अंतर्गत 15.99 प्रतिशत भूमि है जो 6.05 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या की भूमि उपयोगिता दर प्रदर्शित करती है। नगर का पुराना बस्ती क्षेत्र अत्यंत सघन तथा समस्याग्रस्त है। नगर के विभिन्न वार्डों का आवासीय घनत्व सारणी 2-सा-3 में दर्शाया गया है -

आष्टा : आवासीय घनत्व (वार्डवार)

2-सा-3

वार्ड क्रमांक	आवासीय क्षेत्रफल हेक्टर में	जनसंख्या 2001	आवासीय घनत्व जनसंख्या/हेक्टर
1	2	3	4
1	26.99	2250	83
2	4.47	2809	628
3	25.00	1572	63
4	6.85	2334	341
5	8.25	1745	212
6	33.07	2373	72
7	16.80	1469	87
8	8.00	1972	246
9	4.08	1569	385
10	6.28	1564	249
11	4.72	1884	399
12	4.60	1548	336
13	5.08	1752	345
14	2.00	1546	773
15	47.38	4911	104
16	38.00	3985	130
17	2.00	2629	1315
18	2.43	1766	727
योग	246.00	39678	161
बाह्य वृद्धि क्षेत्र	-	950	
महायोग	-	40628	

आवासीय घनत्व का वर्गीकरण

नगर के आवासीय क्षेत्र जानने के लिए वर्तमान आवासीय क्षेत्र के घनत्व का आंकलन किया जाना आवश्यक है क्योंकि अधिक आवासीय घनत्व क्षेत्र में कई प्रकार की समस्याओं की ओर ध्यान आकर्षित करता है, वहीं कम आवासीय घनत्व क्षेत्र में विकास की कमी एवं अधोसंरचना की कमी को दर्शाता है। इस दृष्टि से आष्टा नगर हेतु आवासीय घनत्व का वर्गीकरण इस प्रकार है -

आष्टा : आयवर्ग अनुसार आवासीय घनत्व

2-सा-4

वर्ग	व्यक्ति प्रति हेक्टर	जनसंख्या
उच्च घनत्व	501 तथा अधिक	3443
मध्यम घनत्व	201 से 500	2513
निम्न घनत्व	200 तथा कम	539

2.4.1 अधिवासी दर

जनगणना 2001 अनुसार आष्टा नगर की अधिवासीदर 5.87 व्यक्ति प्रति आवास है जबकि औसत परिवार का आकार 5.86 है, जबकि औसत परिवार सामान्यतः 5 व्यक्ति प्रति परिवार होता है जिसके मान से उक्त आंकड़े नगर में आवासों की कमी दर्शाते हैं।

2.4.2 गंदी बस्तियां

जिन आवासीय क्षेत्र में अत्याधिक सघनता, कच्चे एवं टूटे-फूटे मकान, अस्वास्थ्यप्रद पर्यावरण तथा मूलभूत नागरिक सेवा-सुविधाओं का अभाव है। उन क्षेत्रों को गंदी बस्ती क्षेत्र कहा जाता है। इन गंदी बस्ती क्षेत्रों में अधिकतर आवास कच्चे अथवा झुग्गी-झोपड़ी के रूप में जीर्ण-शीर्ण दशा में है, जिनका पर्यावरण उन्नयन की ओर विकास योजना में ध्यान दिया जाना आवश्यक है। गंदी बस्तियों का विवरण सारणी 2-सा-5 के अनुसार है -

आष्टा : गंदी बस्तियाँ

2-सा-5

क्रमांक	गंदी बस्ती क्षेत्र का नाम (संपूर्ण वार्ड)	वार्ड क्रमांक	निवासित जनसंख्या	मकान/झुग्गी झोपड़ियों की संख्या
1	2	3	4	5
1.	डॉ. राजेन्द्र प्रसाद	1	2250	336
2.	जवाहर लाल नेहरू	2	2809	485
3.	महात्मा गांधी	3	1572	222

1	2	3	4	5
4.	स्वामी विवेकानंद	4	2334	316
5.	शाकिर अली खॉ	5	1745	257
6.	डॉ. राम मनोहर लोहिया	6	2373	402
7.	मौलाना आजाद	7	1469	220
8.	सरदार भगतसिंह	8	1972	271
9.	लाल बहादुर शास्त्री	9	1569	243
10.	महर्षि दयानन्द	14	1546	224
11.	जय प्रकाश नारायण	15	4911	1337
12.	सुभाष चन्द्र बोस	16	3985	871
13.	आचार्य नरेन्द्रदेव	17	2629	394
योग-		13	31164	5846

स्रोत : नगरपालिका आष्टा।

2.5 आवासों की कमी

जनगणना 2001 अनुसार आष्टा नगर की जनसंख्या 39773 हे जिसके अंतर्गत 6935 परिवार, 6919 आवासों में निवासरत हैं, उक्त मान से औसत परिवार का आकार 5.86 व्यक्ति आता है। प्रत्येक परिवार के लिए एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता के आधार पर वर्ष 2001 में 16 आवास गृहों की कमी पाई गई है, जो नगण्य है। नगर स्थित गंदी बस्तियों में स्थित आवासों 5846 का 80 प्रतिशत तथा नगर में स्थित 505 जीर्ण-शीर्ण आवासों का 80 प्रतिशत पुनर्निर्माण अंतर्गत शामिल करते हुए नगर में कुल 290 आवासगृहों की कमी आंकलित की गई है, जिसका विवरण सारणी 2-सा-6 में दिया गया है।

आष्टा : आवासों की कमी

क्रमांक विवरण		मकानों की संख्या	प्रतिस्थापन योग्य मकानों का प्रतिशत	आवासों की कमी
1	2	3	4	5
1.	वर्ष 2001 तक शेष पूर्ति	6919	—	16
2.	गंदी बस्ती आवासों की पुनर्स्थापना	2338	80	1870
3.	जीर्ण-शीर्ण आवासों की पुनर्स्थापना	505	80	404
योग-				2290

नोट- गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्र में कुल 13 वार्ड लिए गए हैं जो कि संपूर्ण वार्ड घोषित हैं।

2.6 वाणिज्यिक

सड़क यातायात के दृष्टि से आष्टा नगर का संपर्क विभिन्न छोटे-बड़े नगरों से होने के कारण यहाँ व्यापारिक गतिविधियों में निरंतर वृद्धि हो रही है, जिससे नगर की अर्थ व्यवस्था को विविधता प्राप्त होने के साथ-साथ नगर को वर्तमान आर्थिक एवं सामाजिक परिवेश मिला है।

2.6.1 थोक व्यापार एवं कृषि उपज

थोक व्यापार एवं कृषि उपज नगर की आर्थिक उन्नति का प्रमुख साधन है। यहाँ की कृषि उत्पाद एवं उनका व्यापार प्रमुख व्यवसाय है। कृषि उपज का थोक व्यापार नगर की प्रमुख व्यवसायिक गतिविधि भी है। दूरस्थ ग्रामों एवं क्षेत्रों से कृषक अपने उत्पाद विक्रय हेतु कृषि उपज मंडी में लाते हैं। यहां के प्रमुख कृषि उत्पादों में गेहूँ, जवार, दाल, गन्ना, सोयाबीन एवं कपास है।

2.6.2 वाणिज्यिक

अ-कपड़ा बाजार	यह बाजार मुख्यतः मिश्रित रूप से कन्नोद मार्ग, मुख्य बाजार, बुधवारा मार्ग पर संचालित है।
ब-मटन मार्केट	यह बाजार जैन धर्मशाला वार्ड क्रमांक 11 में संचालित है तथा पर्यावरण को प्रदूषित करता है। इसे अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है।
स-मछली बाजार	यह बाजार फायर ब्रिगेड के सामने संचालित है एवं पर्यावरण को प्रदूषित करता है। इसे अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है।
द-हाट बाजार	यह साप्ताहिक बाजार बुधवार को भोपाल नाके के पास, श्मशान के सामने संचालित होता है। इसे अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है।
इ-सब्जी मंडी	यहां पर सब्जी मंडी, पुराना दशहरा मैदान व नई सब्जी मंडी चित्रगुप्त मंदिर के पास संचालित है, यह स्थल उपयुक्त है।
फ-इमारती लकड़ी बाजार	यह बाजार इंदौर रोड एवं पुरानी सब्जी मंडी (कन्नोद रोड) अदालत के सामने संचालित है पर्याप्त है।
ग-घास एवं कबाड़ी बाजार	घास बाजार एवं कबाड़ी बाजार क्रमशः पुराना बस स्टेण्ड एवं पुराना टॉकीज रोड पर संचालित है एवं उपयुक्त है।

स्रोत : नगरपालिका, आष्टा।

2.6.3 दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान

नगर में कुल 206 वाणिज्यिक प्रतिष्ठान हैं जिनमें होटल-16, किराना व्यवसाय-24, लघु उद्योग-2, पेट्रोल पंप-2, अन्य व्यवसाय -160 एवं छविगृह-2 हैं, जिसमें से एक चालू है।

स्रोत - नगरपालिका आष्टा।

2.7 औद्योगिक

नगर में औद्योगिक गतिविधियां मंडी क्षेत्र के पास संचालित हैं। वर्तमान में ईट भट्टे एवं अन्य कुम्हारी कार्य पार्वती नदी के किनारे संचालित हैं। यह स्थल इन गतिविधियों के लिए उपयुक्त नहीं है, अतः इन्हें अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है।

2.8 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

वर्तमान में नगर में इस भूमि उपयोग अंतर्गत लगभग 46.00 हेक्टर भूमि है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 11.65 प्रतिशत है, जिसके अंतर्गत शैक्षणिक, स्वास्थ्य, शासकीय कार्यालय, सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियां संचालित हैं।

2.8.1 शैक्षणिक

नगर में एक महाविद्यालय, 6 उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, 5 माध्यमिक शाला एवं 5 प्राथमिक शाला हैं, जिनका विवरण सारणी क्रमांक 2-सा-7 एवं 2-सा-8 अनुसार है -

आष्टा : महाविद्यालय

2-सा-7

क्रमांक	संस्था का नाम	वर्तमान स्थल	खेल का मैदान	भवन का स्वामित्व	स्थल संबंधी उपयुक्तता
1	2	3	4	5	6
1.	शासकीय स्नातक कॉलेज	कन्नोद रोड, स्टेडियम के सामने	है	शासकीय	उपयुक्त

आष्टा : उच्चतर माध्यमिक विद्यालय

2-सा-8

क्रमांक	संस्था का नाम	वर्तमान स्थल	खेल का मैदान	भवन की स्थिति	भवन का स्वामित्व	स्थल संबंधी उपयुक्तता
1	2	3	4	5	6	7
1.	कन्या उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	कन्नोद रोड, अदालत के पीछे	है	पक्का	पी.एन.एस.	उपयुक्त
2.	नालंदा उ.मा.वि. विस्तारिया पुरा, अलीपुर	अलीपुर	है	पक्का	किराये का	स्थान का अभाव
3.	स्वामी दयानंद हाई स्कूल अलीपुर	अलीपुर	है	पक्का	किराये का	उपयुक्त
4.	लोहिया हाई स्कूल	शांति नगर कालोनी	है	पक्का	निजी	उपयुक्त
5.	माडर्न पब्लिक स्कूल आष्टा	14 अदालत रोड आष्टा	है	पक्का	निजी	उपयुक्त
6.	अशा. उमिया विद्या मंदिर		है	पक्का	पाटीदार समाज	उपयुक्त
7.	शा.मा.वि. अलीपुर	अलीपुर	है	पक्का	शासकीय	स्थान की कमी
8.	शा.मा.विद्यालय नजरगंज	नजरगंज	नहीं	पक्का	शासकीय	उपयुक्त
9.	महाराजा कान्चेंट मिडिल स्कूल, अलीपुर	अलीपुर	है	पक्का	किराये का	उपयुक्त
10.	भारतमाता विद्या मंदिर	अलीपुर	है	पक्का	किराये का	उपयुक्त
11.	तक्षशिला मा. विद्यालय	सुभाष नगर कालोनी	है	पक्का	किराये का	उपयुक्त
12.	शा. कन्या प्रा.शाला, अलीपुर	अलीपुर	है	पक्का	शासकीय	स्थान की कमी
13.	शा.कन्या. प्राथमिक शाला नजरगंज आष्टा	नजरगंज	है	पक्का	शासकीय	उपयुक्त

क्रमांक	संस्था का नाम	वर्तमान स्थल	खेल का मैदान	भवन की स्थिति	भवन का स्वामित्व	स्थल संबंधी उपयुक्तता
1	2	3	4	5	6	7
14.	शा.नवीन प्राथमिक शाला राजीव गांधी शिक्षा मिशन, गाडिया लोहार, आष्टा	वार्ड क्रमांक-15 आष्टा	है	पक्का	शासकीय	उपयुक्त
15.	महाराजा कान्चेंट स्कूल, आष्टा	इन्द्रा कालोनी	है	पक्का	किराये का	उपयुक्त
16.	महात्मा गांधी मेमोरियल विद्यालय आष्टा	दशहरा मैदान	है	पक्का	किराये का	उपयुक्त

2.8.2 स्वास्थ्य

नगर में एक 40 बिस्तरों वाला शासकीय चिकित्सालय इंदौर-भोपाल मार्ग पर संचालित है। विशेषीकृत स्वास्थ्य सुविधाओं का नगर में अभाव है। चिकित्सालयों के अलावा निजी चिकित्सक भी स्वास्थ्य सेवाओं में संलग्न हैं जो कि नगर की आवश्यकताओं को आंशिक रूप से पूर्ति करने में सहभागी हैं। कुल मिलाकर नगर में उपलब्ध स्वास्थ्य सेवायें पर्याप्त नहीं हैं।

2.8.3 कार्यालय

तहसील मुख्यालय होने के कारण तहसील स्तर के सभी कार्यालय यहां विद्यमान हैं। नगर में केन्द्र शासन के 2, राज्य शासन के 12, अर्द्ध शासकीय 3 एवं 6 बैंक हैं। इस प्रकार कुल 241 कार्यालय कार्यरत हैं।

2.8.4 सामाजिक एवं सांस्कृतिक

इन गतिविधियों हेतु नगर में मानस भवन एवं दो सामुदायिक भवन स्थित है, जहां विभिन्न सामाजिक एवं सांस्कृतिक कार्यक्रमों का आयोजन होता है।

नगर में सांस्कृतिक पटल पर निम्नलिखित आयोजन बड़े धूम धाम से मनाये जाते हैं-

1. अनंत चतुर्दशी चल समारोह मुख्य बस स्टेण्ड से बाजार चौक होते हुए मानस भवन तक
2. दशहरा मेला 1 दिन, दशहरा मैदान में।

2.9 सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सेवार्यें

इस उपयोग के अंतर्गत नगर में 13.00 हेक्टर भूमि आती है जो कुल विकसित क्षेत्र का 3.29 प्रतिशत है, इसके अंतर्गत विद्युत केन्द्र, श्मशान, कब्रिस्तान, जल प्रदाय, जल-मल निकास, अग्नि शमन केन्द्र, मजारें, धार्मिक स्थल एवं दूर संचार सेवाएं आती हैं।

2.10 आमोद-प्रमोद

इसके अंतर्गत नगर में 9.00 हेक्टर भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 2.28 प्रतिशत है, इसके अंतर्गत क्रीड़ा स्थल, उद्यान एवं अन्य आमोद-प्रमोद गतिविधियां हैं। नगर में स्टेडियम, दशहरा मैदान, शैक्षणिक संस्थाओं के खेल मैदान, उद्यान, तालाब आदि हैं।

2.11 यातायात एवं परिवहन

नगर में इसके अंतर्गत 47.00 हेक्टर भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 11.90 प्रतिशत है, जिसके अंतर्गत बस स्टेण्ड, राज्य मार्ग, राष्ट्रीय राजमार्ग, अन्य मार्ग इत्यादि आते हैं।

2.12 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

कार्य संपादन की विशेषताओं के आधार पर नगर में कुछ गतिविधियाँ, स्थान की कमी, संकीर्णता एवं आसपास के भूमि उपयोग से सामंजस्यता न रखते हुए भी कार्यरत है जिन्हें यातायात समस्या, पर्यावरणीय समस्या तथा आसपास के वातावरण के दृष्टिकोण से वर्तमान स्थल पर निरंतर रखना उचित नहीं है, इन्हें अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है। कुछ गतिविधियाँ ऐसी भी हैं, जो आसपास की आवश्यकता की पूर्ति के दृष्टिकोण से आवश्यक क्षमता के साथ कार्यरत नहीं है इन्हें भी अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है, जिसका विवरण सारणी 2-सा-9 अनुसार है -

आष्टा : असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

2-सा-9

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल	स्थानांतरण का कारण/समस्या
1	2	3	4
(क) असंगत भूमि उपयोग			
1.	मटन मार्केट एवं शराब दुकान	जैन धर्मशाला वार्ड क्रमांक-11	पर्यावरणीय समस्या
2.	मछली मार्केट	फायर ब्रिगेड के सामने	पर्यावरणीय समस्या
3.	हाट बाजार	भोपाल नाके के पास, श्मशान के सामने	यातायात समस्या

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल	स्थानांतरण का कारण/समस्या
1	2	3	4
4.	मार्ग के किनारे गुमठियां	नगर में यत्र-तत्र	यातायात समस्या
5.	औद्योगिक क्षेत्र	मण्डी क्षेत्र के पास	पर्यावरणीय समस्या
(ख) अकार्यक्षम भूमि उपयोग			
1.	नगरपालिका कार्यालय	बस स्टेण्ड के प्रथम तल पर	ध्वनि प्रदूषण
2.	रिक्त पडा बुकिंग कार्यालय	पुराना बस स्टेण्ड	रिक्त
3.	बस स्टेण्ड	जिला अस्पताल के पास	स्थानाभाव
4.	नालंदा उ.मा.वि. विस्तारिया पुरा, अलीपुर	अलीपुर	स्थानाभाव
5.	शा.मा.वि. अलीपुर	अलीपुर	स्थानाभाव
6.	शा. कन्या प्रा.शाला, अलीपुर	अलीपुर	स्थानाभाव



1000000000

1000000000

1000000000

1000000000

1

1

1

1000000000

1000000000

1000000000

1000000000



अध्याय-तीन वर्तमान यातायात संरचना एवं अधोसंरचना

3.1 यातायात एवं परिवहन

नगर की बढ़ती हुई आबादी के कारण यातायात एवं परिवहन की सक्षम व्यवस्था की नितांत आवश्यकता है, जो नगर की परिभ्रमण संरचना पर निर्भर करती है। नगर में जनित यातायात नगर के प्रमुख कार्य केन्द्रों एवं भूमि उपयोग पर निर्भर करता है। इस प्रकार दोनों एक दूसरे पर आधारित हैं। नगर की परिभ्रमण संरचना, यातायात मात्रा, मार्ग क्षमता आदि सभी नगर में एक स्थान से दूसरे स्थान पर जाने में लगने वाले समय, दूरी आदि को निर्धारित करते हैं।

3.2 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

आष्टा नगर, भोपाल-इंदौर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-86 पर भोपाल से 80 किलोमीटर एवं इंदौर से लगभग 130 किलोमीटर दूर स्थित है। इस कारण इसका भोपाल एवं इंदौर नगर से सीधा संपर्क है। शुजालपुर एवं कन्नौद नगरों से भी नगर का यातायात जुड़ा हुआ है। राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86, नगर एवं नदी के तटीय क्षेत्र से गुजरता है। कन्नोद रोड पर कृषि उपज मंडी होने के कारण तथा कन्नोद नगर से सीधा संपर्क होने के कारण इस मार्ग पर यातायात का भारी दबाव है। राष्ट्रीय राजमार्ग 86 के साथ-साथ कन्नोद मार्ग तथा शुजालपुर क्षेत्रीय मार्गों की दशा में सुधार की आवश्यकता है। नगर में रेल्वे सुविधा न होने के कारण संपूर्ण यातायात सड़क द्वारा ही होता है।

3.2.1 क्षेत्रीय यातायात (यात्री)

आष्टा नगर में प्रतिदिन लगभग 150 यात्री बसें प्रवेश करती हैं। भोपाल- इंदौर की लगभग 94 बसें आष्टा होकर गुजरती हैं तथा ट्रक भी बड़ी संख्या में नगर से होकर गुजरते हैं। इंदौर-भोपाल मार्ग पर चले वाली टेक्सियों की संख्या अधिक हैं। आष्टा नगर में ट्रेक्टर ट्राली से आसपास के ग्रामीण क्षेत्रों के लोग आते हैं। कन्नोद रोड पर मंडी स्थित होने के कारण यहां पर यातायात का भारी दबाव है।

3.2.2 क्षेत्रीय यातायात (माल)

नगर का क्षेत्रीय माल यातायात, सड़क यातायात के द्वारा ही संचालित होता है। भोपाल-इंदौर मार्ग पर ट्रक यातायात की बहुतायत रहती है। कृषि उत्पादन की मात्रा एवं क्षेत्रीय कृषि उपज मंडी में आने वाले कृषि उत्पाद का ट्रक, ट्रेक्टर ट्राली एवं बैलगाड़ी से भी अनाज का परिवहन होता है।

3.3 नगर परिभ्रमण संरचना

नगर से गुजरने वाला राष्ट्रीय राजमार्ग एवं कन्नोद की ओर जाने वाले मार्ग का संगम अंग्रजी के वाई (Y) का आकार बनाता है। नगर का 95 प्रतिशत आबादी क्षेत्र राष्ट्रीय राजमार्ग के दक्षिण की ओर बसा हुआ है। कन्नोद मार्ग एवं राष्ट्रीय राजमार्ग पर अधिकतम वाणिज्यिक गतिविधियां कार्यरत हैं। नगर का कन्नोद रोड जहां पर कृषि उपज मंडी है, यातायात के मान से संकीर्ण है, जिसके कारण यातायात में बाधा उत्पन्न होती है। वाणिज्यिक गतिविधियों के सामने वाहन विराम क्षेत्र की कमी एवं व्यापारियों द्वारा दुकानों के सामने विक्रय की जाने वाली वस्तुओं का फैलाव करने से मार्ग में रूकावट उत्पन्न होती है, जिससे यातायात समस्या बनी रहती है। राष्ट्रीय राजमार्ग पर बस स्टेण्ड एवं पेट्रोल पंपों का होना तथा भोपाल-इंदौर की ओर जाने वाले ट्रकों का भी भारी दबाव रहता है। नगर का मध्यवर्ती क्षेत्र भी यातायात समस्या से ग्रस्त है। संकीर्ण मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित हैं। नगर के समस्त प्रकार के वाहनों के लिए अन्य नगरों के ही समान एक ही मार्ग संयुक्त रूप से प्रयुक्त होता है। अतः यहां का मार्ग यातायात, मिश्रित वर्ग के अंतर्गत आता है तथा नगर के अंदर के लगभग सभी मार्ग संकीर्ण हैं।

3.3.1 यातायात उदित केन्द्र

नगर के निम्न मुख्य क्षेत्रों से अधिकांश यातायात उदित होता है—

1. कृषि उपज मंडी
2. बस स्टेण्ड
3. तहसील कार्यालय परिक्षेत्र
4. शैक्षणिक संस्थायें
5. राष्ट्रीय राजमार्ग
6. कन्नोद रोड
7. प्लास्टिक फेक्ट्री
8. प्रमुख बाजार केन्द्र

उपरोक्त के अतिरिक्त माल वाहन यातायात मुख्यतः भोपाल, इंदौर, शुजालपुर, कन्नोद मार्ग से नगर में प्रवेश करता है।

3.3.2 यातायात अवसान केन्द्र

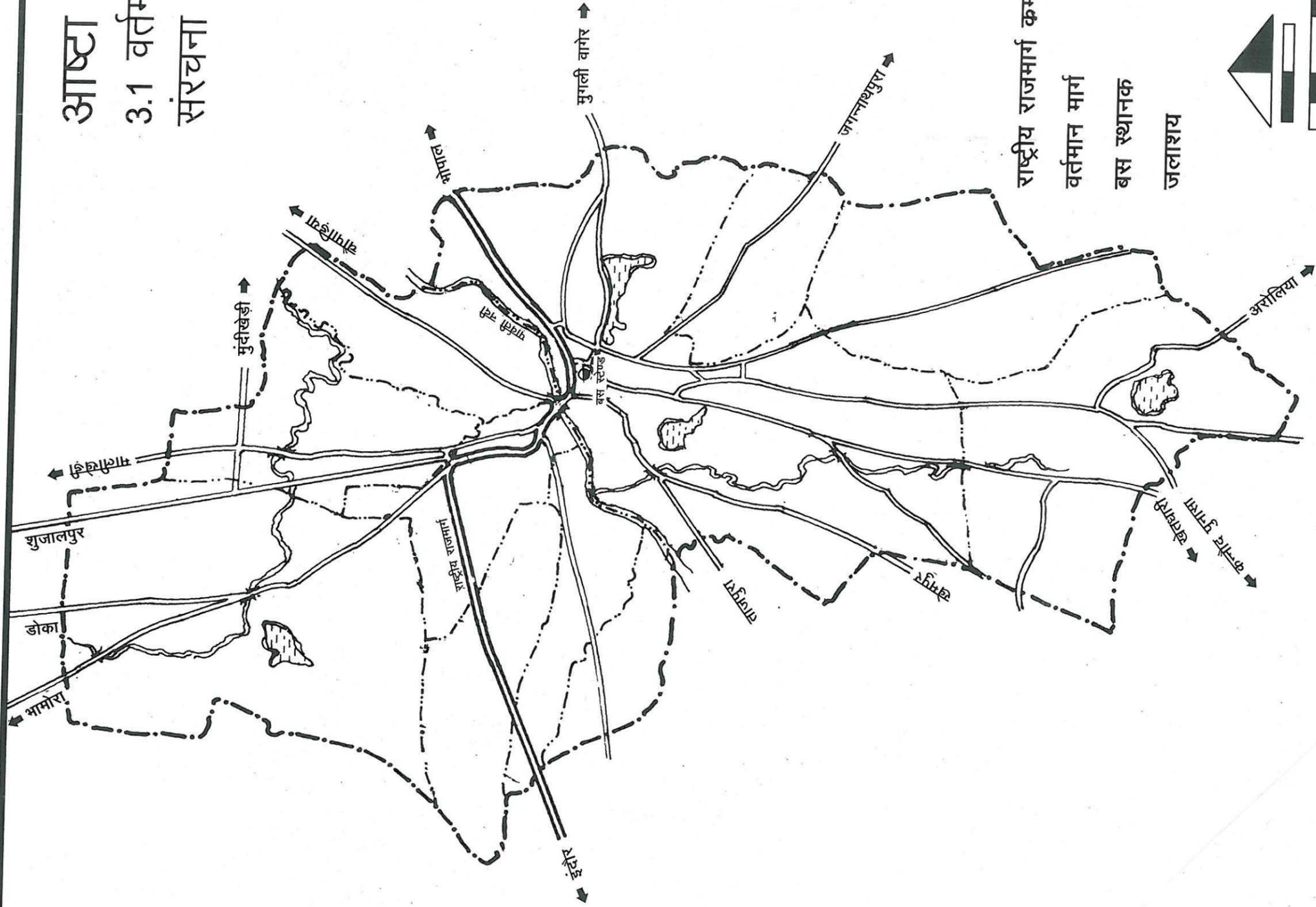
नगर के मुख्य यातायात अवसान केन्द्र, बस स्टेण्ड, कृषि उपज मंडी एवं मुख्य बाजार का बृहद क्षेत्र है।

(अ) बस स्टेण्ड

वर्तमान बस स्टेण्ड राष्ट्रीय राजमार्ग 86 पर नगरपालिका कार्यालय से लगकर लगभग

आष्टा

3.1 वर्तमान यातायात संरचना



राष्ट्रीय राजमार्ग कमांक 86

वर्तमान मार्ग

बस स्थानक

जलाशय

0 0.25 0.5 1.0 2.0 km

एक एकड़ भूमि पर संचालित है, किन्तु बढ़ते हुए यातायात को देखते हुए एवं भावी आवश्यकता की पूर्ति के लिए यह पर्याप्त नहीं है। इंदौर एवं भोपाल की ओर चलने वाली लक़री बसें, राष्ट्रीय राजमार्ग के दोनों ओर सड़क पर ही खड़ी होने से यातायात में व्यवधान उत्पन्न करती हैं एवं सड़क के दोनों किनारे बस स्टेण्ड का रूप ले लेते हैं। बस स्टेण्ड के समीप के क्षेत्र का विस्तार किया जा सकता है। बसों के दबाव के कारण नया बस स्टेण्ड प्रस्तावित किया जाना आवश्यक है।

(ब) बस डिपो

वर्तमान में आष्टा में म.प्र.राज्य परिवहन निगम का बस डिपो नहीं है। किन्तु इसकी व्यवस्था नवीन यातायात नगर के समीप किया जाना आवश्यक है।

(स) माल गोदाम

माल गोदाम नगर में अभी कन्नोद रोड पर एफ.सी.आई. के हैं, जो वर्तमान आवश्यकता की पूर्ति के लिए पर्याप्त नहीं हैं।

(द) ट्रक स्थानक एवं यातायात नगर

नगर में यातायात नगर अथवा निश्चित ट्रक स्थानक नहीं हैं। समस्त माल वाहन कृषि उपज मंडी, नगर के यत्र-तत्र तथा मार्गों के किनारे माल उतारने एवं लादने का कार्य किया जाता है, जिससे नगर का सुगम यातायात प्रभावित होता है। उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए एवं भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु नगर में पर्याप्त सुविधाओं के साथ उपयुक्त क्षेत्रफल की भूमि पर यातायात नगर-सह-मैकेनिक नगर का प्रस्ताव विकास योजना में किया जाना आवश्यक है जिसमें नगर के समस्त अग्रगण्य अभिकरण भी स्थापित हो सकें।

3.3.3 परिवहन के साधन

आष्टा में भी तीव्रगति एवं मंदगति वाहनों के लिए अलग-अलग मार्ग व्यवस्था नहीं है। अतः मिश्रित यातायात मार्गों की वास्तविक यातायात वहन क्षमता को प्रभावित करता है। नगर में यात्री यातायात के साधन के रूप में आटो रिक्शा, स्कूटर, मोटर सायकल, सायकल, कार, जीप एवं ट्रेक्टर आदि का उपयोग किया जाता है, माल ढुलाई के लिए बैलगाड़ी, हाथठेला, ट्रेक्टर ट्राली तथा छोटे-बड़े ट्रकों का उपयोग किया जाता है। नगर की व्यवसायिक वृद्धि दर तीव्र होने के कारण माल ढोने के लिए मिनी ट्रकों, ट्रेक्टर ट्राली, बैलगाड़ी का बहुतायत से उपयोग किया जाता है।

3.3.4 यातायात समस्या

नगर में यातायात संबंधी समस्या का मुख्य कारण भोपाल-इंदौर मार्ग तथा कन्नोद मार्ग

हैं। आष्टा नगर के उत्तर-पूर्व दिशा की ओर पार्वती नदी बहती है तथा पूर्व-पश्चिम दिशा में भोपाल-इंदौर सड़क मार्ग है।

नगर का विकास नदी की सीमा तक भोपाल-इंदौर मार्ग व नगर के कन्नोद रोड क्षेत्र में हुआ है। नगर के विकास की मुख्य धुरी अंग्रेजी के वाय (Y) अक्षर के रूप में है जिसकी तीन भुजायें इंदौर मार्ग, भोपाल मार्ग तथा कन्नोद मार्ग हैं। इंदौर मार्ग की ओर पार्वती नदी बहती है जिस पुल निर्मित होने के कारण आवागमन में कोई बाधा उत्पन्न नहीं है। परन्तु भारी यातायात दबाव के कारण पुल की क्षमता एवं पुल की ऊंचाई नगर के भावी यातायात को दृष्टिगत रखते हुए नए पुल का निर्माण किया जाना आवश्यक है।

भोपाल-इंदौर मार्ग आष्टा नगर से गुजरता है, जिस पर भारी वाहनों का काफी दबाव है। भारी वाहनों के आवागमन के कारण इस मार्ग पर दुर्घटनायें आये दिन होती रहती हैं।

(अ) यातायात संकुलता

नगर का दक्षिणी भाग तथा पुरानी बस्ती क्षेत्र में मार्गों पर सबसे अधिक संकुलता है। वाहन विराम की कोई निर्धारित व्यवस्था नहीं है। नगर में पुरानी बस्ती, जैन मंदिर टाकीज के पास का क्षेत्र, सब्जी मंडी, पुराना थाना क्षेत्र में अत्यंत संकीर्ण गलियां हैं, जिसमें अग्निशमन वाहन पहुंचना संभव नहीं है। अतः यातायात व्यवस्था एवं नियंत्रण में सुधार की आवश्यकता है। मार्गों की चौड़ाई के संबंध में प्रस्ताव विकास योजना में किया जाना आवश्यक है।

(ब) दुर्घटना स्थल

नगर में असुविधाजनक मार्ग संगम एवं मार्गों की संकीर्णता तथा अधिक यातायात होने के कारण दुर्घटनाओं की संभावना बनी रहती है। नगर में यातायात वृद्धि होने के कारण दुर्घटनाओं में भी वृद्धि हुई है। नगर के संभावित यातायात दुर्घटना स्थलों/क्षेत्रों की पहचान की गयी है, जो कि सारणी क्रमांक 3-सा-1 अनुसार है -

आष्टा : दुर्घटनाएँ

3-सा-1

क्रमांक	संभावित दुर्घटना स्थल	कारण
1.	भोपाल नाके से इंदौर नाके तक का क्षेत्र	मार्ग की संकीर्णता एवं अधिक यातायात
2.	वार्ड क्रमांक-7 एवं 14 के मध्य स्थित कल चौराहा	अंधा मोड़
3.	हरिजन मंदिर के पास (वाचनालय एवं मोड़)	अंधा मोड़

दुर्घटनाओं में सामान्यतः ट्रक, बस, ट्रेक्टर, स्कूटर, जीप, कार जैसे तीव्रगति वाहन संलग्न पाये गये। अतः दुर्घटनाओं पर नियंत्रण हेतु मार्ग संगम तिराहों का नियोजित विकास

किया जाना एवं मार्गों की चौड़ाई पर्याप्त रूप से बढ़ाया जाना नितांत आवश्यक है।

(स) असुविधाजनक मार्ग संगम

नगर के निम्न मार्ग, तिराहे एवं मार्ग संगम को सुगम यातायात नियंत्रण हेतु विशेष रूप से विकसित किया जाना आवश्यक है —

1. भोपाल—इंदोर—कन्नोद तिराहा
2. ब्लाक आफिस के पास का चौराहा
3. पेट्रोल पंप के सामने वाला तिराहा (रेंज एवं अस्पताल के पास)
4. एफ.सी.आई. मंडी के पास का चौराहा
5. अदालत चौराहा
6. पुरानी नगरपालिका के पास (बिल्डिंग के स्थान पर)

उपरोक्त के अलावा अन्य विभिन्न अविकसित मार्ग संगमों को भी विकसित किया जाना आवश्यक है।

(द) वाहन विराम स्थल

किसी भी नगर के यातायात उदित एवं अवसान केन्द्र में आसपास वाहन विराम स्थलों का होना अत्यंत आवश्यक है ताकि वाहनों के आवागमन में बाधा उत्पन्न न हो। परन्तु यह देखा गया है कि नगर के वाणिज्यिक केन्द्रों के आसपास सामान्यतः नियत वाहन विराम स्थलों का अत्यन्त अभाव है, जिससे सभी प्रकार के वाहन मार्गों के किनारे ही खड़े किए जाते हैं, जिससे मार्गों की वास्तविक यातायात वहन क्षमता प्रभावित होती है। अतः नगर के विभिन्न गतिविधि केन्द्रों, वाणिज्यिक केन्द्रों इत्यादि के निकट वाहन विराम स्थल के प्रस्ताव किया जाना अत्यंत आवश्यक है।

(इ) नदी पर पुल

नगर से प्रवाहित होने वाली पार्वती नदी है, जिस पर निर्मित वर्तमान पुल की क्षमता यातायात दबाव के अनुकूल नहीं है। पार्वती नदी का पुल राष्ट्रीय राजमार्ग 86 पर निर्मित है। पुल की ऊंचाई भी बहुत कम है। नदी के बहाव को पुल के नीचे लोहे के दरवाजों के द्वारा रोका गया है।

3.4 नगरीय अधोसंरचना

नगरीय अधोसंरचना की नगर के विकास में अत्यंत महत्वपूर्ण भूमिका होती है। जल प्रदाय, विद्युत, जल-मल निकासी-उपचार आदि सुविधायें नगर में स्वस्थ पर्यावरण का निर्माण करने के लिए अत्यन्त आवश्यक हैं।

3.4.1 जल प्रदाय

आष्टा नगर में जल प्रदाय का प्रमुख स्रोत पार्वती नदी है, जो नगर से होकर प्रवाहित होती है। नगर में पेयजल व्यवस्था हेतु ओव्हर हेड टैंक है, जिसकी क्षमता 8 लाख लीटर है इस ओव्हर हेड टैंक में जल एकत्रित कर नलों द्वारा प्रदाय किया जाता है, इसके अलावा जल आपूर्ति हेतु हैण्ड पंप, कुएँ आदि हैं। वर्तमान में नगरपालिका द्वारा 3500 पेयजल कनेक्शन दिये गये हैं तथा नगर पालिका द्वारा 25 सार्वजनिक हैण्ड पंप लगाये गये हैं। पार्वती नदी से स्थाई व्यवस्था हेतु नदी का गहरीकरण एवं साफ सफाई नियमित रूप से किया जाना आवश्यक है। जनसंख्या वृद्धि एवं नगर विकास को देखते हुए भविष्य के लिए नई जल प्रदाय योजना प्रस्तावित करना आवश्यक है। वैसे वर्तमान में जल प्रदाय योजना संतोषजनक है। निवेश क्षेत्र के गांवों में पेयजल हेतु कुआँ, हैण्डपंप व नदी मुख्य स्रोत हैं।

3.4.2 जल-मल निकास

नगर में भूमिगत मल प्रवाह (जल-मल) निकास हेतु भूमिगत नाली प्रणाली उपलब्ध नहीं है। अधिकांश नये मकानों में निजी सेप्टिक टैंक का प्रावधान किया गया है। बस स्टेण्ड के पास सुलभ शौचालय की व्यवस्था है। मल प्रवाह खुली नालियों द्वारा प्रवाहित किया जाता है। नगर को नवीन आवासीय क्षेत्रों में देशी पद्धति के शौचालय हैं। मल प्रवाह खुली नालियों के द्वारा प्रवाहित होने के कारण पर्यावरण प्रदूषित होता है। अतः नगर में एकीकृत भूमिगत नाली प्रणाली लागू किया जाना आवश्यक है।

3.4.3 ठोस अवशिष्ट प्रबंधन

नगर में प्रतिदिन बहुत अधिक मात्रा में अवशिष्ट निकलता है जो मिश्रित प्रकार का रहता है। कचरा प्रबंधन नगर पालिका द्वारा किया जाता है। नगर पालिका के तीन वाहनों ट्रेक्टर-ट्राली द्वारा नदी के किनारे ट्रेचिंग मैदान में डाला जाता है, जिसके कारण नदी में प्रदूषण फैल रहा है। अतः शहर के बाहर किसी निश्चित स्थान पर ठोस अवशिष्ट प्रबंधन प्रस्तावित है। क्योंकि वर्तमान स्थान कम व अनुपयुक्त जगह पर होने से पर्यावरण की दृष्टि से भी ठीक नहीं है। अपितु यहां आधुनिक उपचार एवं पुनर्चक्रीकरण की व्यवस्था का अभाव है। नगरपालिका द्वारा ठोस अवशिष्ट का उपयोग इधर-उधर भूमि समतल करने में भी प्रयुक्त किया जाता है। अतः वर्तमान व्यवस्था उपयुक्त नहीं है।

3.4.4 बरसाती जल निकास

नगर की अधिकांश भूमि समतल है किन्तु नालियों के रख-रखाव की ओर ध्यान न दिए जाने के कारण जल निकासी की व्यवस्था संतोषजनक नहीं है। नगर का ढाल पूर्व से पश्चिम एवं दक्षिण से उत्तर दिशा की ओर, अलीपुर के पश्चिम से पूर्व की ओर नगर का अधिकांश जल नदी में प्रवाहित होता है।

3.4.5 विद्युत व्यवस्था

नगरपालिका क्षेत्र में 3500 घरों में विद्युत कनेक्शन है। वाणिज्यिक, कृषि कार्य व औद्योगिक इकाईयों में भी विद्युत आपूर्ति की जाती है। 118 औद्योगिक, 75 प्रतिशत वाणिज्यिक, रोड लाईटिंग व 105 अन्य विद्युत कनेक्शन हैं। नगर में एक बिजली घर व एक उप केन्द्र है। नगर में विद्युत व्यवस्था म.प्र. विद्युत मंडल द्वारा की जाती है। नगर में वर्तमान विद्युत व्यवस्था संतोषजनक कही जा सकती है।

3.5 सेवा-सुविधाएँ

(अ) मेला मैदान

नगर में वर्तमान में कोई मेला मैदान उपलब्ध नहीं है। होली के उपलक्ष्य में स्थानीय लोग गली, चौराहो पर (धुलेडी की रात) 1 दिन का कार्यक्रम होता है।

(ब) डाकतार घर

नगर में एक डाकघर एवं दो तारघर तथा एक दूरभाष केन्द्र है। नगर की भावी जनसंख्या के मान से इनकी संख्या में वृद्धि की जानी होगी।

(स) आरक्षी केन्द्र

नगर में आरक्षी केन्द्र तथा उप आरक्षी केन्द्र की संख्या तीन है, जो कि वर्तमान में पर्याप्त हैं। परन्तु भावी जनसंख्या वृद्धि एवं प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र को ध्यान में रखकर अतिरिक्त आरक्षी केन्द्र प्रस्तावित किया जाना आवश्यक है।

(द) अग्नि शमन केन्द्र

नगर का वर्तमान में अग्निशमन केन्द्र नगरपालिका परिषद् द्वारा संचालित है। वर्तमान नगरपालिका कार्यालय के अग्नि शमन केन्द्र पर्याप्त नहीं है, जिसमें एक अग्निशमन वाहन उपलब्ध है। वर्तमान में उपलब्ध यह सेवा पर्याप्त नहीं है।

(इ) धोबीघाट

वर्तमान में पार्वती नदी के किनारे यह गतिविधि संचालित की जाती है। इस कार्य हेतु कोई निश्चित स्थल नियत नहीं है। इस कारण नदी का जल प्रदूषित होता रहता है।

(फ) कब्रिस्तान एवं श्मशान

नगर में दो श्मशान घाट हैं एक भोपाल-इंदौर रोड पर पार्वती नदी के तटीय क्षेत्र पर है तथा मुख्य कब्रिस्तानों की संख्या तीन है एवं अन्य छोटे-छोटे कब्रिस्तान भी हैं, जो कि नगर में यत्र-तत्र हैं।



भाग - दो
नियोजन प्रस्ताव

अध्याय-चार भावी आवश्यकता एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

नगर की वर्तमान समस्याओं, सेवा-सुविधाओं की अपर्याप्तता तथा वर्तमान भूमि उपयोग संरचना में असंतुलता के साथ-साथ नगर के वर्तमान एवं भावी प्रमुख कार्यकलापों के संदर्भ में निम्न भावी आवश्यकताओं का आंकलन कर विकास योजना प्रस्ताव तैयार किए गए हैं।

1. योजना के लिए भावी जनसंख्या का अनुमान तथा विभिन्न उपयोगों हेतु भूमि की आवश्यकता का आंकलन।
2. आर्थिक गतिविधियों के संचालन हेतु आवश्यक अधोसंरचना का आंकलन।
3. सार्वजनिक सेवा-सुविधाओं का अनुमान।
4. क्षेत्रीय एवं नगरीय कार्यकलापों हेतु उपयुक्त परिवहन संरचना।
5. व्यापार एवं वाणिज्यिक गतिविधियों तथा औद्योगिक विकास की संभावनाओं का अनुमान।

4.1 नगर के भावी कार्यकलाप

नगर के भावी विकास एवं नियोजन की पृष्ठभूमि में यह कार्यकलाप प्रभावी भूमिका निभाते हैं। नगर के वर्तमान कार्यकलाप एवं क्षेत्रीय महत्व आदि के परिपेक्ष्य में नगर को निम्न भावी कार्यकलापों के अनुरूप विकसित किया जाना प्रस्तावित है -

- (1) उपक्षेत्रीय वाणिज्यिक एवं व्यापारिक केन्द्र।
- (2) कृषि उपज का संग्रहण एवं वितरण केन्द्र।
- (3) कृषि आधारित औद्योगिक केन्द्र।
- (4) तहसील स्तरीय प्रशासकीय एवं शैक्षणिक केन्द्र।

4.2 योजना काल

नगर विकास एक निरंतर चलने वाली प्रक्रिया है लेकिन नगर विकास की नीतियां एवं दिशा निर्धारण हेतु योजना की कालावधि निर्धारित की जाना आवश्यक है ताकि निश्चित समय सीमा के लिए भावी जनसंख्या एवं उसकी आवश्यकता का आंकलन किया जा सके।

विकास योजना की कालावधि 2021 तक निर्धारित की गयी है। विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना के प्रस्ताव जैसे- मार्ग, जल प्रदाय आदि योजना की कालावधि तक सीमित नहीं रखे जा सकते हैं क्योंकि यह प्रस्ताव विकास योजना कालावधि के बाद के विकास के लिए भी आधारभूत संरचना के रूप में उपयोगी रहेंगे। उक्त का आशय है कि आष्टा विकास योजना के प्रस्ताव योजना कालावधि समाप्त हो जाने के

उपरांत भी विकास योजना के पुनर्विलोकन, मूल्यांकन एवं उपान्तरण होने तक अथवा वर्तमान विकास योजना प्रस्तावों के संतुष्ट होने तक प्रभावशील रहेंगे।

4.3 योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य

आष्टा विकास योजना बनाते समय निम्न उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को ध्यान में रखा गया है:-

1. भूमि का समुचित एवं सक्षम उपयोग
2. भवनों के निर्माण हेतु आवश्यक आवासीय क्षेत्र
3. ऐसे परिभ्रमण तंत्र का विकास जिसमें यात्री एवं माल यातायात सुरक्षित एवं द्रुतगति से हो सके।
4. नगरीय गतिविधियों से सामंजस्य बनाते हुए वाणिज्यिक एवं औद्योगिक उपयोग हेतु समुचित भूमि का प्रावधान।
5. मूलभूत सेवा-सुविधाओं का प्रावधान।
6. आवासीय क्षेत्रों तथा कार्यकेन्द्रों के मध्य सुरक्षित तथा सुविधाजनक मार्ग संरचना।
7. गंदी बस्तियों एवं जल स्रोतों का पर्यावरण सुधार।

4.4 योजना अवधारणा

नगर की वर्तमान बसाहट मुख्यतः राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 भोपाल-इंदौर मार्ग एवं कन्नोद मार्ग के समानान्तर है। वर्तमान बसाहट का विकास मुख्यतः राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 एवं कन्नोद रोड पर हुआ है। नवीन विकास कन्नोद रोड पर तथा राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 के दक्षिण में भी हुआ है। नगर की बसाहट पुरानी पद्धति की होने के कारण मकान संकीर्ण, पास-पास एवं सघन होने से खुले स्थानों की अपर्याप्तता है। विकास योजना में नगरीय आबादी क्षेत्रों का परस्पर समन्वय, विकल्पों सहित बना रहे। इस हेतु नगर के अन्य कार्यकलापों को नये क्षेत्रों में स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है ताकि नगर की बढ़ती जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति अलग-अलग क्षेत्रों के अनुसार की जा सके। असंगत भूमि उपयोगों को स्थानांतरित किया जाना है तथा अकार्यक्षम भूमि उपयोगों को उनके वर्तमान स्थल पर यथा स्वरूप कार्यरत रहते हुए भविष्य में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है। यातायात नगर, बस स्टेण्ड, औद्योगिक क्षेत्र जैसे महत्वपूर्ण नवीन प्रस्ताव किये गये हैं। राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 पर बढ़ते हुए यातायात के दबाव को दृष्टिगत रखते हुए तथा क्षेत्रीय एवं नगर यातायात को अलग-अलग करने हेतु बायपास मार्ग का प्रस्ताव किया गया है।

4.5 भावी जनसंख्या

विकास योजना कालावधि तक के लिए विभिन्न आवश्यकताओं का आंकलन करने के लिए भावी जनसंख्या का अनुमान लगाना अत्यन्त आवश्यक है। नगरीय विकास के संबंध में प्रव्रजन की प्रवृत्ति, पूर्व दशकों में जनसंख्या वृद्धि तथा शासकीय नीति आदि ऐसे परिवर्तनशील

एवं अनापेक्षित कारक होते हैं जो नगर जनसंख्या वृद्धि दर को प्रभावित करते हैं। अतः आष्टा नगर की भावी जनसंख्या के आंकलन हेतु ज्यामितीय पद्धति, वक्ररेखा आसंजन पद्धति, अनुपात पद्धति एवं तुलनात्मक ग्राफ पद्धति को ग्राह्य कर अनुमान लगाने का प्रयास किया गया है जिसके आधार पर जनसंख्या वर्ष 2011 की जनसंख्या 60000 तथा 2021 में 88000 होने का अनुमान है।

4.6 अनुमानित व्यावसायिक संरचना

जनगणना 2001 के अनुसार नगर में 11768 कार्यशील व्यक्तियों में 4.9 प्रतिशत कृषक, 3.3 प्रतिशत कृषि श्रमिक, 3.7 प्रतिशत घरेलू उद्योग में कार्यरत एवं 88.1 प्रतिशत अन्य श्रमिक कार्यरत पाये गये। नगर को भावी अनुमानित कार्यकलाप एवं नगर स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए वर्ष 2021 में कार्यशील व्यक्तियों/श्रमिकों की कुल संख्या 26400 अनुमानित है। जिसमें 3.0 प्रतिशत कृषक 2.0 प्रतिशत कृषि श्रमिक 13.5 प्रतिशत घरेलू उद्योग में कार्यरत श्रमिक तथा 71.5 प्रतिशत अन्य श्रमिक कार्यरत होंगे, जिसका विवरण सारणी क्रमांक 4-सा-1 अनुसार है।

आष्टा : नगर की व्यावसायिक संरचना - 2021

4-सा-1

क्र.	विवरण	वर्ष 2001			वर्ष 2021		
		व्यक्ति	प्रतिशत	सहभागिता दर	व्यक्ति	प्रतिशत	सहभागिता दर
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	कृषक	572	4.9	14.08	792	3.0	9.0
2.	कृषि श्रमिक	390	3.3	9.600	528	2.0	6.0
3.	घरेलू उद्योग में कार्यरत श्रमिक	436	3.7	10.73	1188	4.5	13.5
4.	अन्य श्रमिक	10370	88.1	255.59	23892	90.50	271.5
	योग-	11768	100.00	290.00	26400	100.00	300.0

4.7 अनुमानित आवास आवश्यकता

आवासीय इकाईयों की भावी आवश्यकता का अनुमान भावी जनसंख्या, परिवार आकार तथा वर्तमान एवं भावी सामाजिक परिस्थितियों आदि पर आधारित होता है। जनगणना 2001 के अनुसार आष्टा नगर में 6919 आवासों में 6935 परिवार निवास करते हैं जिसके अनुसार औसत परिवार आकार 5.9 व्यक्ति आता है।

वर्ष 2011 में औसत परिवार 5.50 मानते हुए आवास आवश्यकता का अनुमान किया

गया है। वर्ष 2011 में नगर की अनुमानित जनसंख्या 60000 तथा औसत परिवार आकार 5.5 व्यक्ति के आधार पर 5692 आवासीय इकाइयों की आवश्यकता होगी तथा वर्ष 2021 में जनसंख्या 88000 के मान से लगभग 11197 आवासीय इकाइयों की आवश्यकता आंकलित की गई है।

आवासीय दृष्टि से अनुपयोगी भवनों का प्रतिस्थापन का प्रावधान भी विकास योजना में रखा गया है। वर्ष 2001 में भवनों की संख्या 6572 है जबकि 5 व्यक्तियों के परिवार के हिसाब से 8200 होना चाहिये। वर्तमान में ही 1628 आवासीय इकाइयों की कमी है।

आष्टा : अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता

4-सा-2

क्र.	विवरण	वर्ष		
		2001	2011	2021
1	2	3	4	5
1.	जनसंख्या (लाख में)	0.41	0.60	0.88
2.	अतिरिक्त जनसंख्या (लाख में)	0.09	0.19	0.28
3.	औसत परिवार आकार	5.86	5.50	5.00
4.	अतिरिक्त परिवार	—	3455	5600
5.	वर्ष 2011 में 85 प्रतिशत एवं 2021 में 90 प्रतिशत दर से परिवारों हेतु आवास इकाइयों की आवश्यकता	—	2937	5040
6.	2001 की कमी सहित आवासीय इकाइयों की आवश्यकता	(+)2290	5227	10267
7.	प्रतिवर्ष 1 प्रतिशत की दर से वर्तमान आवासों का पुनर्निर्माण	—	465	930
योग		2290	5692	11197

+ आवासों की कमी.

विभिन्न आय वर्गों हेतु आवासीय इकाइयों की आवश्यकता

उपरोक्त भावी इकाइयों की आवश्यकताओं का अनुमान नगर के सभी आर्थिक वर्गों हेतु किया गया है। अतः समाज के विभिन्न आर्थिक वर्ग जैसे उच्च आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग, निम्न आय वर्ग तथा आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु आवासगृहों की आवश्यकता को अनुमानित किया गया है। नगर की भावी आर्थिक सामाजिक संरचना के आधार पर 5 प्रतिशत उच्च वर्ग, 25 प्रतिशत मध्यम आय वर्ग, 30 प्रतिशत निम्न आय वर्ग तथा म.प्र.शासन द्वारा घोषित आवास

नीति के प्रावधान अनुसार 40 प्रतिशत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के अनुपात में कुल आवास आवश्यकता का विभाजन किया गया है।

4.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन-2021

विकास योजना के उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को दृष्टिगत रखते हुए भूमि के सुसंगत एवं सक्षम उपयोग हेतु विकास योजना तैयार की गई है। वर्तमान में 395 हेक्टर भूमि 9.93 हेक्टेयर प्रति हजार जनसंख्या की दर से विकसित है। विभिन्न भू-उपयोगों की गतिविधियों हेतु आवश्यकता के आधार पर नगरीय क्षेत्र की भावी जनसंख्या को समाहित करने के लिए 10 हेक्टेयर प्रति हजार जनसंख्या की दर से 488 हेक्टर अतिरिक्त भूमि विकसित करने का प्रस्ताव है, जिसके अनुसार विकास योजना में कुल 883 हेक्टेयर क्षेत्र को वर्तमान एवं भावी विकास हेतु समाहित किया गया है।

वर्तमान एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग को अलग-अलग तुलनात्मक दृष्टि से दर्शाया जा रहा है।

आष्टा : वर्तमान भूमि उपयोग-2004

4-सा-3

क्र.	भू-उपयोग प्रकार	क्षेत्रफल हेक्टर में	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर
1	2	3	4	5
1	आवासीय	246	62.28	6.19
2	वाणिज्यिक	30	7.59	0.75
3	औद्योगिक	04	1.01	0.10
4	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	46	11.65	1.16
5	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं	13	3.29	0.32
6	आमोद-प्रमोद	09	2.28	0.23
7	यातायात/परिवहन मार्ग	47	11.90	1.18
	योग-	395	100.00	9.93

टीप - भूमि उपयोग दर प्रति हेक्टर 1000 जनसंख्या में आंकी गयी है। आष्टा नगर की वर्ष 2001 में जनसंख्या 39678 है।

आष्टा : प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन-2021

4-सा-4

क्र.	भू-उपयोग प्रकार	क्षेत्रफल हेक्टर में	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर
1	2	3	4	5
1	आवासीय	440	49.8	5.00
2	वाणिज्यिक	65	7.36	0.73
3	औद्योगिक	62	7.02	0.71
4	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	70	7.92	0.88
5	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं	22	2.49	0.25
6	आमोद-प्रमोद	80	9.06	0.80
7	यातायात/परिवहन	144	16.30	1.63
	योग-	883	100.00	10.00

नोट- भू-आवंटन 10 हेक्टर प्रति एक हजार जनसंख्या हेतु।

आष्टा : अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल

4-सा-5

क्र.	भू-उपयोग प्रकार	क्षेत्रफल हेक्टर में	वर्तमान क्षेत्रफल हेक्टर में	अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल हे.
1	2	3	4	5
1	आवासीय	440	246	194
2	वाणिज्यिक	65	30	35
3	औद्योगिक	62	04	58
4	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	70	46	24
5	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं	22	13	09
6	आमोद-प्रमोद	80	09	71
7	यातायात/परिवहन मार्ग	144	47	97
	योग-	883	395	488

4.9 निवेश इकाईयां

विकास योजना में निवेश क्षेत्र को निवेश इकाई में विभक्त नहीं किया गया है क्योंकि नगर की वर्ष 2021 की जनसंख्या, वर्तमान सुविधायें एवं प्रस्तावित प्रमुख कार्य केन्द्र,

वाणिज्यिक केन्द्र एवं यातायात सेवा केन्द्र, एकल केन्द्र के रूप में पर्याप्त है। 88,000 जनसंख्या के मान से लगभग 440 हेक्टेयर क्षेत्र आवासीय प्रस्तावित किया गया है।

आष्टा : निवेश क्षेत्र

4-सा-6

क्र	वर्तमान क्षेत्र (हेक्टर) में	अतिरिक्त क्षेत्र (हेक्टर) में	योग (हेक्टर) में	कृषि एवं अन्य भूमि (हेक्टर) में	निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल (हेक्टर) में
1	2	3	4	5	6
1.	246.00	194.00	440	3983.93	4423.93

इसका उद्देश्य नगर को आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, शिक्षा, स्वास्थ्य एवं आमोद-प्रमोद सुविधाओं में आत्मनिर्भर बनाना है।

आष्टा : निवेश क्षेत्र में जनसंख्या घनत्व

4-सा-7

क्र.	वर्तमान आवासीय क्षेत्र	अतिरिक्त प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र	कुल आवासीय क्षेत्रफल	वर्तमान जनसंख्या	प्रस्तावित जनसंख्या	कुल जनसंख्या	औसत आवासीय घनत्व/ हेक्टर
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	246.00	184.00	440.00	41,000	47,000	88,000	200

नोट - वर्ष 2011 में 60,000 एवं 2021 में 88,000 जनसंख्या अनुमानित।

4.10 प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना

4.10.1 आवासीय

विकास योजना प्रस्ताव में आवासीय उपयोग के लिए भूमि आवंटित करते समय नगरवासियों की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु आवश्यक सेवा-सुविधाओं तथा मार्ग संरचना का ध्यान रखा गया है। नगर की भावी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए आवासीय उपयोग हेतु कुल 440.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गयी है, जो कुल प्रस्तावित भूमि का 49.80 प्रतिशत है। यह 99 व्यक्ति/हेक्टर की आवासीय घनता को दर्शाता है जबकि नगर की वर्तमान आवासीय घनता 101 व्यक्ति/हेक्टर है। इस प्रकार आवासीय भूमि उपयोग दर 6.19 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या के विरुद्ध विकास योजना में 5.00 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या

की भू-आवंटन की दर आती है। आवासीय उपयोग में अधिक भू-आवंटन का मुख्य कारण गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्रों को नियोजित ढंग से बसाना तथा नगर के मध्य क्षेत्र के पुराने सघन एवं संकीर्ण आवासीय क्षेत्रों की घनता को कम करना है। साथ ही साथ नगर की निम्न एवं मध्यम घनत्विय आवासीय विकास के स्वरूप को भी नगरवासियों की मंशा के रूप में ध्यान रखा गया है।

(अ) शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय आवास

आष्टा तहसील मुख्यालय होने के कारण यहाँ शासन के तहसील स्तरीय कार्यालय स्थित हैं किन्तु इनमें कार्यरत कर्मचारियों हेतु समुचित आवास गृह का निर्माण नहीं किया गया है। अतः शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय आवासों के निर्माण हेतु विकास योजनांतर्गत वर्तमान (कन्नोद मार्ग पर सुभाष नगर के उत्तर पश्चिम दिशा में) तहसील कार्यालय के पास आवासीय विकास के प्रस्ताव दिये गये हैं।

(ब) औद्योगिक आवास

नगर में औद्योगिक विकास की गति लगभग नगण्य है। नगर के विकास को दृष्टिगत रखते हुए डाबरी ग्राम में शुजालपुर मार्ग के उत्तर-पश्चिम में औद्योगिक क्षेत्र एवं आवासीय विकास के प्रस्ताव दिये गये हैं।

(स) गंदी बस्ती/झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्रों का पर्यावरण सुधार एवं पुनर्स्थापन

नगर में 13 गंदी बस्तियां स्थित हैं जिनमें लगभग 31164 जनसंख्या निवासित है। इन गंदी बस्तियों का त्वरित विकास एवं उन्नयन आवश्यक है। सारणी क्रमांक 2-सा-4 में उल्लेखित 13 गंदी बस्तियों का वर्तमान स्थल पर ही पर्यावरण सुधार, उन्नयन एवं पुनर्स्थापन किया जाना प्रस्तावित है, इसके अंतर्गत क्षेत्र का अभिन्यासीकरण, मूलभूत सेवा-सुविधाओं एवं अधोसंरचना का प्रावधान किया जाना प्रस्तावित है। नियोजित ढंग से इनके बसाने में यदि कुछ जनसंख्या को अन्यत्र विस्थापित करना हो तो इन्हें विकास योजना में प्रस्तावित संवेदनशील क्षेत्रों जैसे नदी, तालाब के किनारे, पहाड़ी की ढलानों पर, मुख्य मार्ग के समीप/लगकर खेल मैदानों तथा सार्वजनिक उपयोग की भूमि के अतिरिक्त अन्य उपयुक्त स्थल का चयन किया जाकर पुनर्स्थापना भी की जा सकेगा।

4.10.2 वाणिज्यिक

नगर का वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र मुख्यतः इंदौर-भोपाल मार्ग (बस स्टेण्ड के पास) एवं बुधवारा मार्ग के आसपास संचालित है। इन क्षेत्रों में यातायात अधिक, मार्ग संकीर्ण है तथा वाहन विराम स्थल का अभाव है। अतः इस वाणिज्यिक क्षेत्र को नगर केन्द्र के रूप में ग्राह्य करते हुए यहां की विभिन्न समस्याओं को दूर करने हेतु इसका विकास किया जाना प्रस्तावित

है। वर्तमान नगर में वाणिज्यिक अंतर्गत 30 हेक्टर भूमि के विरुद्ध विकास योजना में कुल 65 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गयी है जो कुल प्रस्तावित विकास क्षेत्र का 7.36 प्रतिशत है, जिसमें मंडी के विस्तार हेतु 23.00 हेक्टर क्षेत्र भी शामिल है। विकास योजना में प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों का विवरण निम्नानुसार है :-

(1) माल गोदाम एवं शीतगृह

नगर में स्थित वर्तमान माल गोदाम, अनाज एवं बीज भंडार यथावत रहेंगे। उक्त के अलावा नगर के समीप स्थित कृषि भूमि में आवश्यकतानुसार भण्डारण एवं शीतगृह स्थापित किया जाना प्रस्तावित है। माल गोदाम एवं शीतगृह प्रस्तावित यातायात नगर में भी स्थापित किये जा सकेंगे। अनाज गोदाम, कृषि उपज मण्डी परिसर में पूर्ववत स्थापित किये जा सकेंगे।

(2) सब्जी बाजार/फ्रूट मार्केट

वर्तमान में सब्जी मण्डी पुराना दशहरा मैदान एवं चित्रगुप्त मंदिर के पास संचालित है, जो कि उपयुक्त है।

(3) भवन निर्माण सामग्री एवं इमारती लकड़ी

भवन निर्माण सामग्री एवं इमारती लकड़ी हेतु अलग से बाजार नहीं है पुरानी सब्जी मंडी से ही यह व्यवसाय संचालित है। इस व्यवसाय हेतु यह स्थल उपयुक्त है।

(4) घास बाजार, माँस एवं मछली बाजार

वर्तमान में माँस एवं मछली बाजार जैन धर्मशाला एवं फायर ब्रिगेड के सामने संचालित है, इसे स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है। वर्तमान कृषि उपज मंडी के पास घास, माँस एवं मछली बाजार हेतु 0.6 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गयी है।

(5) यातायात सह मैकेनिक नगर

इस हेतु भोपाल-इंदौर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 के पूर्व दिशा में लगभग 5.0 हेक्टर भूमि विकास योजना में प्रस्तावित की गयी है। यहां यातायात नगर की गतिविधियों के साथ-साथ समस्त अग्रोषण अभिकरण, माल गोदाम, शीतगृह इत्यादि स्थापित हो सकेंगे।

(6) तेल एवं पेट्रोल डिपो

वर्तमान में ज्वलनशील पदार्थों के संग्रहण हेतु नगर में कोई उपयुक्त व्यवस्था नहीं है। अतः भविष्य की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र में एवं प्रस्तावित आबादी क्षेत्र से लगभग 500 मीटर की दूरी पर कृषि भूमि में ऐसी गतिविधियों के भण्डारण हेतु डिपो स्थापित किये जा सकेंगे। इनके स्थल का निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा

नगर तथा ग्राम निवेश की सहमति से किया जायेगा। इसी प्रकार पेट्रोलियम गैस भण्डारण केन्द्र भी कृषि क्षेत्र में समक्ष प्राधिकारी से अनुज्ञा प्राप्त कर स्थापित किये जा सकते हैं।

(7) पशुवध गृह

पशुवध गृह गतिविधियों को भविष्य में पुराने बस स्टेण्ड के पास प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र में अतिरिक्त आवासीय क्षेत्र से दूर कृषि क्षेत्र में भी सक्षम अधिकारी की स्वीकृति से स्थापित किया जाना प्रस्तावित है।

4.10.3 औद्योगिक

आष्टा नगर के प्रभाव क्षेत्र के बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग पर उद्योग स्थापना हेतु 62.0 हेक्टेयर का औद्योगिक क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। यह क्षेत्र क्रमशः दो चरणों 30.00 हेक्टर तथा 32.00 हेक्टर में विकसित किया जायेगा। इसमें पशुओं के खाद्य पदार्थ, दवाईयां, कृषि उपकरणों की मरम्मत तथा कपास, चारे से संबंधित गैर प्रदूषणकारी लघु एवं मध्यम उद्योग लगाये जा सकते हैं। कृषि उपज मंडी एवं वनोपज आधारित उद्योगों के अलावा समस्त सामान्य औद्योगिक इकाईयां स्थापित की जा सकेंगी। इसी क्षेत्र में माल गोदाम व शीतगृह भी प्रस्तावित है। इस औद्योगिक क्षेत्र में आवश्यक सेवा सुविधाओं के साथ-साथ आवास गृह का भी प्रावधान होगा।

प्रदूषणकारी उद्योगों हेतु विकास योजनाओं में कोई भूमि उपदर्शित नहीं की है किन्तु ऐसे उद्योगों की स्थापना के समय वायु प्रवाह दिशा तथा पर्यावरण एवं प्रदूषण संबंधी आवश्यकताओं का अध्ययन कर प्रस्तावित विकास क्षेत्र से कम से कम 1.5 किलोमीटर दूर म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानान्तर्गत वैधानिक आवश्यकताओं की पूर्ति पर कृषि उपयोग की भूमि पर सक्षम अधिकारी की स्वीकृति से लगाए जा सकेंगे।

(क) घरेलू एवं सेवा उद्योग

घरेलू एवं सेवा उद्योगों से नगरवासियों की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति होती है। ऐसी औद्योगिक इकाईयों को नगर केन्द्र एवं आवासीय क्षेत्रों में सुगम यातायात एवं आवागमन की सुविधा प्राप्त होना आवश्यक है। इन उपयोगों को व्यवसायिक क्षेत्रों में स्थापित किया जा सकता है।

(ख) खनन एवं तत्संबंधी उद्योग

इस उद्योग श्रेणी में मिट्टी के बर्तन बनाना, ईट भट्टे, पत्थर उद्योग, गिट्टी बनाना इत्यादि आते हैं। ये उद्योग प्रदूषणकारी उद्योगों के अंतर्गत आते हैं। अतः इन्हें प्रस्तावित निवेश क्षेत्र के बाहर गैर कृषि उपयोग की घड़त भूमि पर जल स्रोत के निकट स्थापित की जाना प्रस्तावित है। उपरोक्त उद्योगों हेतु उत्खनन की अनुमति निवेश क्षेत्र में केवल एक लेवल (भू-स्तर) तक

अनुमति दी जाना प्रस्तावित है, ताकि भूमि पर वृक्षारोपण एवं पिचिंग कर भूमि के कटाव को रोका जा सके। विकास योजना में ऐसे उद्योगों हेतु भूमि निर्धारित नहीं की गयी है। अतः सक्षम अधिकारी स्थानीय प्रशासन एवं उद्योग विभाग की सहमति से स्थल निर्धारण कर सकेगा। नगर स्थित ऐसे समस्त वर्तमान उद्योगों को भी निवेश क्षेत्र अंतर्गत कृषि उपयोग की भूमि पर स्थानांतरित किया जा सकेगा किन्तु ऐसा करते समय यह अवश्य ध्यान में रखा जावेगा कि ऐसा करने से किसी प्रकार की असंगतता की स्थिति निर्मित न हो।

4.10.4 सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक

इसके अंतर्गत वर्तमान नगर में 46.00 हेक्टर भूमि आती है। विकास योजना में भावी जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति हेतु 24.00 हेक्टर अतिरिक्त भूमि प्रस्तावित की गयी है। इस प्रकार कुल 70.00 हेक्टर भूमि इस उपयोग हेतु प्रस्तावित है।

इस भूमि उपयोग के अंतर्गत प्रशासनिक कार्यालय, शैक्षणिक संस्थाएँ, स्वास्थ्य सेवाएँ, सामाजिक सांस्कृतिक संस्थाएँ एवं जन सेवा-सुविधाओं का समावेश होता है। विकास योजना में नगर स्तरीय सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक गतिविधियों हेतु भूमि का प्रावधान किया है।

स्थानीय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु वृत्त खण्ड स्तर पर सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक तथा सेवा सुविधाओं का प्रावधान किया गया है। जल प्रदाय एवं भूमिगत जल मल निकासी हेतु अतिरिक्त भूमि का प्रावधान नहीं रखा गया है क्योंकि इनका क्षेत्र नगर की परिभ्रमण संरचना में ही सम्मिलित रहता है। सभी प्रशासनिक कार्यालय, अर्द्धशासकीय कार्यालय एवं शासकीय कार्यालयों/संस्थाओं को यथा संभव एक ही परिसर में स्थापित करना प्रस्तावित है। इस हेतु विकास योजना में म.प्र.विद्युत मण्डल पॉवर स्टेशन के सामने दक्षिण-पश्चिम दिशा में एवं शासकीय कॉलेज परिसर के निकट भूमि प्रस्तावित की गयी है।

इस उपयोग के अंतर्गत अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रों को मोटे तौर पर निम्नानुसार विभाजित किया जाता है -

- शैक्षणिक	6.00 हेक्टर
- स्वास्थ्य	3.50 हेक्टर
- कार्यालय/प्रशासकीय	12.00 हेक्टर
- सामाजिक, सांस्कृतिक इत्यादि	2.50 हेक्टर

4.10.5 सार्वजनिक सुविधायें एवं सेवाएँ

सार्वजनिक सेवाएँ एवं सुविधायें उपयोग के अंतर्गत विकास योजना में कुल 22.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित है। जल-मल उपचार संयंत्र स्थापना हेतु विकास योजना में प्रस्ताव दिये गये हैं। खण्ड एवं वृत्त खण्ड में भी क्षेत्र की आवश्यकतानुसार गतिविधियाँ स्थापित की जा सकेगी। नगर की ऐतिहासिक महत्ता का पुनर्जीवन एवं संरक्षण किया जाना प्रस्तावित है।

4.10.6 आमोद-प्रमोद

आमोद-प्रमोद अंतर्गत वर्तमान में उपलब्ध 9.00 हेक्टर भूमि के विरुद्ध 71.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है जिसमें उद्यान, खेल मैदान, नगरीय वन, मेला मैदान, पिकनिक स्थल, वृक्षारोपण, गतिविधियां आती हैं जिस हेतु विभिन्न स्तरों के प्रस्ताव विकास योजना में दर्शाये गये हैं। आमोद-प्रमोद के अंतर्गत उपदर्शित भूमि में तालाब का विकास एवं दोनों ओर का क्षेत्र नगर उद्यान के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अलावा विभिन्न स्तर पर उद्यान, खेल मैदान इत्यादि हेतु प्रस्ताव दिये गये हैं। स्टेडियम के पास हेल्थ क्लब का विकास किया जाना प्रस्तावित है। प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र एवं प्रस्तावित रहवासी क्षेत्र की पट्टी में सघन वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है। निवेश क्षेत्र में स्थित जलाशयों एवं जल स्रोतों के दोनों ओर सघन वृक्षारोपण, भू-दृश्यीकरण किया जाना प्रस्तावित है। वर्तमान समस्त आमोद-प्रमोद स्थल, उद्यान, खेल मैदान, नगर वन इत्यादि का संरक्षण एवं संवर्द्धन किया जाना है। पार्वती नदी के किनारे 50 मीटर न्यूनतम, नालों के किनारे 6 मीटर न्यूनतम एवं निवेश क्षेत्र में स्थित अन्य जल स्रोतों/तालाबों के चारों ओर 20 मीटर न्यूनतम वृक्षारोपण प्रस्तावित है जिस पर किसी भी प्रकार का भवन निर्माण निषिद्ध रहेगा। उपरोक्त आरक्षित पट्टी में स्थित प्रदूषण रहित वर्तमान आबादी एवं निर्माण, जिनको विकास योजना में स्थानांतरित करने हेतु अलग से प्रस्ताव नहीं दिया गया है, यथावत रह सकेंगे किन्तु उनमें वृद्धि अथवा पुनर्निर्माण किया जाना प्रतिबंधित होगा। किन्तु ऐसी दशा निर्मित होने अथवा जल प्रदूषण करने की दशा में इन्हें अन्यत्र स्थानांतरित किया जा सकेगा।

ईट भट्टों के स्थान पर सघन वृक्षारोपण द्वारा पर्यावरण संरक्षण के साथ-साथ भू-दृश्यीकरण भी किये जाने का प्रावधान है।

पार्वती नदी एवं उससे मिलने वाली अन्य धाराओं को प्रदूषण मुक्त करने हेतु प्रदूषण फैलाने वाले कारक यथा आंतरिक सीवेज लाईन, ठोस अपशिष्ट एवं शुष्क शौचालय आदि की तरफ ध्यान केन्द्रित किया जाना प्रस्तावित है।

4.10.7 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग हेतु विकास योजना में कुल 144.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 16.30 प्रतिशत है। इस उपयोग के अंतर्गत मार्ग, यातायात अवसान केन्द्र, वाहन विराम स्थल, बस स्थानक, बस डिपो, पिकअप स्टेशन तथा परिवहन संबंधी सेवा-सुविधाओं का समावेश होता है।

4.11 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

नगर की कुछ गतिविधियाँ, उनकी कार्यशीलता की विशेषताओं को दृष्टिगत रखते हुए स्थान की कमी, आसपास के भूमि उपयोग से सामंजस्य न होना, संकीर्णता आदि के साथ

कार्यरत है। जिन्हें यातायात समस्या, पर्यावरणीय असंतुलन तथा आसपास के वातावरण के दृष्टिकोण से वर्तमान स्थल पर निरंतर रखना उचित न होगा।

अतः नगर में विद्यमान असंगत उपयोग वर्तमान परिवेश में यातायात, पर्यावरण स्थान की कमी, आसपास की भूमि उपयोग में असंगतता की दृष्टि से असंगत उपयोग के रूप में चयन किये गये हैं। इन भूमि उपयोगों को स्थानांतरित कर पुनर्स्थापना तथा रिक्त हुए स्थान को अधिक सक्षम रूप से उपयोग प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित विवरण निम्न सारणी में दिया गया है। इन भू-उपयोगों की पुनर्स्थापना हेतु म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 25 के अनुसार युक्तियुक्त समयावधि दी जा सकेगी।

आष्टा : असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का विकास

4-सा-8

क्र	स्थानांतरण हेतु प्रस्तावित	वर्तमान स्थल	समस्यायें	प्रस्तावित स्थल	रिक्त होने पर प्रस्तावित भूमि उपयोग
1	2	3	4	5	6
(क) असंगत भूमि उपयोग					
1.	मांस/मछली बाजार	नगर में यत्र-तत्र	अपर्याप्त स्थल, यातायात एवं पर्यावरणीय समस्या	बूचड़खाने के पास उपलब्ध भूमि पर	मार्ग विस्तार एवं वाणिज्यिक
2.	मार्ग के किनारे गुमठियां	नगर में यत्र-तत्र	यातायात समस्या	प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र में हाकर्स कार्नर के रूप में	मार्ग विस्तार
3.	हाट, बाजार	भोपाल नाके के पास श्मशान के सामने	यातायात समस्या	मंडी क्षेत्र के पास	तदैव
4.	औद्योगिक क्षेत्र	मंडी के पास	पर्यावरण प्रदूषण	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र में	वाणिज्यिक
5.	ईट भट्टे	पार्वती नदी के किनारे	जल प्रदूषण एवं भूमि कटाव	निवेश क्षेत्र के बाहर	वृक्षारोपण/ भू-दृश्यीकरण

1	2	3	4	5	6
(ख) अकार्यक्षम भूमि उपयोग					
1.	नगर पालिका कार्यालय	बस स्टेण्ड तल पर	यातयात एवं ध्वनि प्रदूषण	प्रस्तावित सार्वजनिक अर्द्ध सावर्जनिक स्थल में	बस स्टेण्ड कार्यालय एवं बुकिंग आफिस
2.	बुकिंग आफिस	पुरा बस स्टेण्ड	बस स्टेण्ड नए स्थान पर स्थानांतरित	नवीन बस स्टेण्ड	वाणिज्यिक एवं मार्ग विस्तार
3.	बस स्टेण्ड	जिला अस्पताल के पास	स्थल का अभाव	इसी स्थल पर पुनर्स्थापना	—
4.	प्रा. विद्यालय	अलीपुर	स्थान की कमी	प्रस्तावित सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक स्थल में	मार्ग विस्तार एवं वाणिज्यिक
5.	नालंदा उ.मा. विद्यालय	विस्तारियापुरा अलीपुर	तदैव	तदैव	तदैव
6.	शासकीय माध्यमिक विद्यालय, अलीपुर	अलीपुर	स्थान की कमी	तदैव	तदैव

4.12 ग्राम विकास

आष्टा निवेश क्षेत्र में जो ग्राम आबादी, विकास योजना में प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल दर्शायी गयी है, उनका विकास, विकास योजना में दर्शित उपयोग अनुरूप ही किया जा सकेगा। किन्तु जो ग्राम आबादी प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल नहीं हुई है, उनका विस्तार वर्तमान आबादी के आसपास 200 मीटर की परिधि में किया जा सकेगा तथा इसका स्वरूप वर्तमान ग्राम आबादी के समान ही रहेगा। यह विस्तार सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ग्राम विकास के रूप में ही हो सकेगा जिसमें आबादी की सुविधा हेतु सार्वजनिक सुविधाओं, उपयोगिताओं, सुविधा दुकानों का विकास किया जा सकेगा।



5.13.10 अन्य सेवार्ये

डाक तार घर, दूरभाष केन्द्र, आरक्षी/उप आरक्षी केन्द्र, विद्युत केन्द्र, जल वितरण केन्द्र इत्यादि की क्षमता एवं संख्या में भावी जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति हेतु वृद्धि करनी होगी। इस हेतु विकास योजना में उपयुक्त भूमि प्रस्तावित की गई है।



6.1 प्रवृत्तशीलता

इन नियमनों का उद्देश्य आष्टा नगरवासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है। यह नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे :-

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

6.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13(1) के अंतर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं, वे म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जायेगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधित करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा, जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जायेगा।
3. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गए हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि,

वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि, आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित हैं। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।

4. झुग्गियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं। यदि झुग्गी-झोपड़ी का किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है तो उस दशा में सिर्फ तालाबों एवं अन्य जल स्रोतों के जलग्रहण क्षेत्र आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग तथा उससे लगे क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी-झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।
5. विकास योजना मानचित्र, जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लंबाई-चौड़ाई नापी जाये, न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाये। लंबाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 की माप पर हो, उसके आधार पर किया जाये।
6. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है। विकास के स्वरूप के अनुसार अलग-अलग विकास नियमन/परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है। किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जायेगी।
7. प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमायें स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/गाड़ी मार्ग एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जायेगा।
8. जिन अभिन्यासों को सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत भू-व्यपवर्तन करने की दृष्टि से नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृति दी गयी है एवं उसकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जाएगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।
9. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकती है।

10. निवेश क्षेत्र स्थित कृषि प्रधान ग्रामों में स्थित शासकीय भूमि विकास योजना 2021 के प्रस्तावों के परिपेक्ष्य में म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 237 के अनुसार नियंत्रित होगी।
11. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजित एवं रूपांकन के द्वारा तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकृत होगी।

6.3 परिभाषायें

- उपयोग परिक्षेत्र मुख्य भू-उपयोग से संबंधित प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।
- उपयोग परिसर उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उपविभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिए स्पष्ट किया गया हो।
- अभिन्यास अभिन्यास से तात्पर्य भूमि की उप विभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हों।
- भूमि उपयोग मानचित्र सभी उपयोग उपक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग कहलायेगा।
- परिक्षेत्रिक योजना निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें नियोजन के प्रावधानों का विस्तार, सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित हो।
- नगरीय ग्राम भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलायेंगे।
- नगरीय विरासत नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।
- एकल/संयुक्त परिवार अपने सभी समानान्तर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखंडीय एक भूमि के टुकड़े विकास से तात्पर्य परिवार हेतु भूखंडीय विकास (अभिन्यास) का भूखंडों में उप- विभाजन, जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार, संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो, ऐसे परिसर में गैरेज/गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लॉक का प्रावधान हो।

अन्य परिभाषायें म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में वर्णित अनुरूप होगी।

6.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

आष्टा निवेश क्षेत्र को 8 उपयोग परिक्षेत्रों में विभक्त किया गया है। प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र आगे विभिन्न उपयोग परिसरों के रूप में उपविभाजित किये गये हैं। प्रत्येक उपयोग में विशिष्ट उपयोग, गतिविधियों की शर्तों या बिना शर्तों के स्वीकार्य होगी। ऐसे क्षेत्र जिसका कि निर्धारित अभिन्यास स्वीकृत नहीं है, का प्रतिबंध विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना के भू-उपयोग/प्रस्तावों के अधीन निर्धारित होगा।

निर्धारित मुख्य 8 भू-उपयोगों के अनुरूप ही उपयोग परिक्षेत्र रहेंगे यथा— आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक, सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवायें, आमोद-प्रमोद, कृषि, यातायात एवं परिवहन।

आष्टा : उपयोग परिक्षेत्र

6-सा-1

क्रमांक	भू-उपयोग श्रेणियां	उपयोग परिक्षेत्र
1	2	3
1.	आवासीय	ग्राम आबादी को सम्मिलित करते हुए आवासीय परिक्षेत्र
2.	वाणिज्यिक	वाणिज्यिक परिक्षेत्र
3.	औद्योगिक	औद्योगिक परिक्षेत्र
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक परिक्षेत्र
5.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवायें	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवा परिक्षेत्र
6.	आमोद-प्रमोद	आमोद-प्रमोद परिक्षेत्र
7.	यातायात एवं परिवहन	यातायात एवं परिवहन परिक्षेत्र
8.	कृषि	कृषि परिक्षेत्र

6.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इस नियमन का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने में मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे भौतिक संरचनायें, जल प्रदाय, जल-मल निकास आदि नगरपालिका/ग्राम पंचायतों के उपनियमों के अनुरूप होंगे।
2. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई अनुपात 1:1.5 से 1:3 होना चाहिये।

3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्रानुपात, भू तल आच्छादन, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 6-सा-2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुले क्षेत्रों के अतिरिक्त अन्य मापदण्ड वर्णित है। सारणी में दर्शाये भूखण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये।
4. एक भूखण्ड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जायेगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे जल प्रदाय, जल-मल निकास तथा वाहन विराम सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये। ऐसे भूखण्डों का आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 82 के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किये जायेंगे।
5. म.प्र. नगरपालिका कालोनाईजर रजिस्ट्रेशन निर्वधन एवं शर्तें अधिनियम 1998 तथा इस संबंध में ग्राम पंचायतों के नियम के प्रावधानों के अनुरूप कमजोर आय वर्ग हेतु भूखण्ड/भवन आरक्षित की जायेगी।
6. म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के परिशिष्ट-एम (नियम 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये।

आष्टा : आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड

6-सा-2

क्र.	भूखण्ड का आकार (मीटर)में	क्षेत्रफल वर्ग (मीटर)में	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर) में				फर्शी क्षेत्र अनुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	4.0x8.0	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0	1.50
2.	4.0x12.0	48	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
3.	5.0x15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
4.	7.0x15.0	105	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
5.	9.0x15.0	135	पंक्ति	50	3.0	1.5	2.5	0.0	1.50

निरंतर...

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
6.	11.0x18.0	200	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0	1.50
7.	12.0x18.0	216	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.5	2.5	3.0	0.0	1.25
8.	12.0x24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5	1.25
9.	15.0x24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0	1.25
10.	15.0x27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0	1.00
11.	18.0x30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.00
12.	20.0x30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	4.5	3.0	1.00
13.	25.0x30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.00

नोट :-

1. उपरोक्त सारणी एकल परिवार, संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।
2. सारणी के अनुक्रमांक 9 से 13 में दर्शाये भूखंड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु-इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है।
3. ऐसे भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शाई श्रेणियों के मध्य के आकार के हों, को इसके पूर्व की श्रेणी में सीमान्त खुला क्षेत्र, आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ निवेश अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये।
4. समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गयी हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जाये।
5. एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।
6. घनत्विय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5 व्यक्ति तथा घरेलू नौकर आवास में 2.4 का रहवास माना जायेगा।
7. 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखंडों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 175 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधनित होना चाहिये।
8. झुगियों के पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।

6.5.1 बहुविध बहु मंजिली इकाई निर्माण

मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के मापदंड अनुसार नियंत्रित होंगे।

6.5.2 फार्म हाउस (वन आवास)

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र के कृषक के निजी रहवास हेतु वन आवास के लिए म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 17(13) के प्रावधानों के अनुसार मान्य होगा।

6.6 वाणिज्यिक भूमि उपयोग हेतु विकास नियमन

नगर में वाणिज्यिक गतिविधियां चारों स्तरों पर नगर केन्द्र, वृत्त खण्ड, स्थानीय केन्द्र एवं सुविधा दुकानें विकसित की जाना प्रस्तावित है। इसके अतिरिक्त गोदाम एवं भंडार तथा थोक बाजार विकसित किए जाना प्रस्तावित है। वाणिज्यिक भूमि उपयोग अंतर्गत विकास योजना में प्रस्तावित भूमि व्यवस्थित रूप से विकसित हो, इस दृष्टि से इस भूमि के विकास हेतु नियोजन मापदण्ड सारणी क्रमांक 6-सा-3 में निर्धारित किए गए हैं।

आष्टा : वाणिज्यिक भू-उपयोग के विकास मापदंड

6-सा-3

क्रमांक	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	2	3
1.	भूखण्डों का क्षेत्र औपचारिक अनौपचारिक	45 प्रतिशत अधिकतम 75 प्रतिशत न्यूनतम
2.	परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	35 प्रतिशत अधिकतम
3.	विराम स्थल क्षेत्रफल	5 प्रतिशत न्यूनतम
4.	खुले स्थानों	8 प्रतिशत न्यूनतम
5.	सुविधाओं का क्षेत्र	2 प्रतिशत अधिकतम
6.	मार्गों की चौड़ाई—	
	— बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर
	— दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने के लिए न्यूनतम चौड़ाई	18 मीटर
	— दुकानों के सामने पादचारी की न्यूनतम चौड़ाई	3 मीटर

निरंतर...

1	2	3
7.	दुकानों के आकार— — नीलामी चबूतरा — खंड लंबाई	मार्ग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर 10x30 मीटर (उपयुक्त) 100 से 200 मीटर के मध्य
8.	विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

6.7 वाणिज्यिक उपयोग परिसरों हेतु विकास मापदण्ड

सुविधाओं, होटलों तथा थोक व्यापार के घटकों के विकास को अलग से अंकित किये जाने की आवश्यकता हो सकती है। संभवतः अन्य समूह यथा खेरची, कार्यालय, संस्कृति परिसर तथा आवासीय उपयोग को भू-दृश्य एवं परिभ्रमण के माध्यम से उसी भवन स्थल या क्षेत्र में ज्यादा सरलता से एकीकृत किया जा सकता है। सभी घटकों को या कुल घटकों को शामिल करते हुए एकीकृत योजना तैयार करने का कार्य रूपांकनकार के ऊपर छोड़ देना उचित होगा। नगर/निवेश इकाई केन्द्र के भाग के रूप में भू-दृश्यीकरण क्षेत्रों को नगर स्तरीय आमोद-प्रमोद क्षेत्रों से जोड़कर सुखद पर्यावरण उत्पन्न करना चाहिये।

आष्टा : वाणिज्यिक भूखण्डों/उपयोग परिसरों के विकास हेतु मापदंड

6-सा-4

क्र.	वर्ग	न्यूनतम आवश्यक भूमि हेक्टर में	भूखंड निर्मित क्षेत्र (भूखंडीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1.	नगर केन्द्र	50.00	80 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.25
2.	वृत्त खण्ड स्तर केन्द्र/सामुदायिक	2.50	80 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.00
3.	स्थानीय केन्द्र	1.25	80 प्रतिशत	40 प्रतिशत	0.60
4.	सुविधाजनक दुकानें		60 प्रतिशत	40 प्रतिशत	0.60
5.	गोदाम एवं भंडार	1.00	70 प्रतिशत	40 प्रतिशत	1.00
6.	थोक बाजार	2.5	70 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.00

टीप : — परिसरों का प्रतिशत भूमि उप विभाजन से असंबद्ध होगा।

— संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित, वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी

जायेगी।

- नियोजन एवं विकास के लिए सारणी 6-सा-4 के प्रावधान लागू होंगे। अभिन्यास अनुमोदन के लिए सारणी 6-सा-5 के प्रावधान लागू होंगे।
- उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्रों में तलघर, म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप अनुज्ञेय होगा।

6.8 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों के नियोजन के समय फुटपाथ दुकानें, हाथ ठेला एवं इसी तरह की अन्य गतिविधियों के लिए निम्न सारणी में दिये गये मानकों के अनुसार अनौपचारिक वर्ग हेतु प्रावधान किये गये हैं।

आष्टा : अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान

6-सा-5

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

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

6.9 ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

पेट्रोल सेवा केन्द्रों के लिए निम्न नियमन अनुशंसित हैं –

1. मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी
 - (अ) 30 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्ग 60 मीटर
 - (ब) 30 मीटर अथवा इससे अधिक मार्गाधिकारी 60 मीटर
(चौड़ाई)
2. मार्गों के मध्य से पेट्रोल पंप पेडस्ट्रल की दूरी भारतीय सड़क कांग्रेस के मानकों के अनुरूप होना आवश्यक है।
3. न्यूनतम भूखण्ड आकार
 - (अ) केवल ईंधन भराव केन्द्र 31x17 मीटर
 - (ब) ईंधन भराव सह-सेवा-केन्द्र न्यूनतम आकार 36x30 मीटर एवं अधिकतम 45x33 मीटर
 - (स) भूखण्ड का अग्र भाग 31 मीटर से कम नहीं होना चाहिये।
 - (द) भूखण्ड का अग्र भाग मार्ग से लगा हुआ होना आवश्यक है।
4. 18 मीटर से कम प्रस्तावित चौड़ाई वाले मार्गों पर नये पेट्रोल पंप निषिद्ध होंगे।
5. इन स्थानों पर पेट्रोल सेवा केन्द्र यथा स्थिति ईंधन भराव के अतिरिक्त अन्य गतिविधि मान्य नहीं होंगी।

6.10 छविगृह हेतु मापदंड

- मार्ग की चौड़ाई : छविगृह का भूखण्ड जिस मार्ग पर स्थित होगा, उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी।
- वाहन विराम स्थल : सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र का 1.67 ई.सी.एस. 100 वर्गमीटर अथवा ई.सी.एस. प्रति 150 कुर्सियों के लिए इसमें से जो भी कम हो।
- आवश्यक क्षेत्र : 3.0 वर्गमीटर प्रति कुर्सी की दर से आवश्यक क्षेत्र की गणना की जाये।
- भूखण्ड का निर्मित क्षेत्र : बैठक क्षमता 500 सीट तक के लिए अधिकतम आच्छादित क्षेत्र : 40 प्रतिशत स्वीकार्य होगा एवं उससे अधिक क्षमता के छविगृहों के लिए अधिकतम 33 प्रतिशत।

सीमान्त खुला क्षेत्र

सामने	: न्यूनतम 15 मीटर
आजू/बाजू	: न्यूनतम 4.5 मीटर/4.5 मीटर
पृष्ठ	: न्यूनतम 4.5 मीटर

6.11 उपाहार गृह (होटल) हेतु मापदंड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)

1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत
 2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 1:1.25
 3. अधिकतम ऊंचाई म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 अनुसार
- फर्शी क्षेत्र अनुपात 5 प्रतिशत उपाहार गृह (होटल) गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।
- अधिकतम तलघर का क्षेत्रफल भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा।
- यह परिसर किसी भी अन्य भू-उपयोग में लिए जाने की दशा में नियम केवल उपाहार गृह हेतु ही लागू होंगे।
- वाहन विराम स्थल 6-सा-12 अनुसार होंगे।

6.12 अल्पाहार गृह (रेस्टोरेंट) हेतु मापदंड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)

1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 33 प्रतिशत
2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 0.75
3. अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर

यह फर्शी क्षेत्र अनुपात भूखंड का उपयोग केवल अल्पाहार गृह में लागू होगा।
वाहन विराम स्थल 6-सा-12 अनुसार होंगे।

6.13 औद्योगिक भू-उपयोग विकास मानक

औद्योगिक क्षेत्रों में नियोजित विकास सुनिश्चित करने की दृष्टि से उनके विकास हेतु मापदण्ड निर्धारित किए गए हैं जो कि निम्नानुसार होंगे —

औद्योगिक क्षेत्र अभिन्यास के मानक —

1. भूमि का क्षेत्रफल न्यूनतम 2 हेक्टर (भूखंडीय विकास हेतु)

2. भूखंडीय क्षेत्र	अधिकतम 60 प्रतिशत
3. मार्गो, वाहन विराम एवं खुले क्षेत्र	अधिकतम 30 प्रतिशत
4. वाहन विराम स्थल (पार्किंग)	5 प्रतिशत न्यूनतम
5. दुकानें एवं अन्य सेवा-सुविधायें	5 प्रतिशत अधिकतम
6. खुला क्षेत्र	5 प्रतिशत न्यूनतम
7. मार्ग चौड़ाई आंतरिक	10-12 मीटर

आष्टा : औद्योगिक अभिन्यास के भूखण्डों हेतु विकास मापदंड

6-सा-6

क्र.	भूखंड का आकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत)	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में) सामने	आजू/बाजू	पीछे	अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6	7
1.	0.05 हेक्टेयर	60	3	3/2.5	2.5	1.0
2.	0.05 से अधिक 0.1 हेक्टेयर तक	55	5	4/2.5	2.5	0.8
3.	0.1 हेक्टेयर से 0.2 हेक्टेयर तक	50	9	3/4.5	3.0	0.75
4.	0.2 से हेक्टेयर से 1.0 हेक्टेयर तक	45	10	4.5/6	3.0	0.75
5.	1.0 हेक्टेयर से 2.0 हेक्टेयर तक	45	12	6/6	4.5	0.75
6.	2.0 हेक्टेयर से अधिक	33	15	6/6	4.5	0.75

6.14 फ्लेटेड फेक्ट्रियां

- न्यूनतम भूखण्ड आकार 1000 वर्गमीटर
- निर्मित क्षेत्र 50 प्रतिशत अधिकतम
- फर्शी क्षेत्र 1.50 अधिकतम
- सीमान्त खुला क्षेत्र स्थल स्थिति/वाहन विराम सुविधा सहित अभिन्यास के मानक अनुसार

6.15 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

सामाजिक अधोसंरचना के मानक निम्नानुसार हैं :-

आष्टा : सामाजिक अधोसंरचना हेतु मापदंड

6-सा-7

क्रमांक	प्रकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4
1.	शैक्षणिक		
	अ. पूर्व माध्यमिक शाला	40	1.00
	ब. प्राथमिक शाला	40	1.00
	स. उच्चतर माध्यमिक शाला	35	1.00
	द. महाविद्यालय	30	1.00
	इ. शैक्षणिक एवं अनुसंधान केंद्र	25	0.80
2.	स्वास्थ्य		
	अ. स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम	40	1.00
	ब. प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	40	1.00
	स. चिकित्सालय (अस्पताल)	35	1.25
3.	सेवा एवं सुविधायें		
	अ. आरक्षी चौकी	35	0.70
	ब. आरक्षी केन्द्र (आवास सुविधा सहित)	35	1.00
	स. सामुदायिक भवन	35	1.00
	द. उप अग्निशमन केन्द्र	35	0.75
	इ. अग्नि शमन केन्द्र	35	0.75
	फ. डाक एवं तार	35	1.00
	ग. विद्युत भवन	35	1.00
4.	धार्मिक भवन	35	1.00
5.	शासकीय/अर्द्ध शासकीय भवन	35	1.50

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

6.16 सामुदायिक सेवा-सुविधाओं के मापदण्ड निम्नानुसार प्रस्तावित है।

आष्टा : सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड

6-सा-8

सेवा/सुविधायें	जनसंख्या (हजार में)	प्रति सुविधा के लिए अनुशंसित क्षेत्र (हेक्टेयर)
1	2	3
शैक्षणिक		
नर्सरी, पूर्व प्राथमिक केन्द्र	2500-3000	0.08-0.1
प्राथमिक शाला	3000-4000	0.40-0.60
उच्चतर माध्यमिक शाला	7500-10000	1.00
महाविद्यालय	0.40 लाख	2
विविध शिल्प कला मंदिर	0.40-1.0 लाख	0.1-0.3
स्वास्थ्य		
स्वास्थ्य केन्द्र	15000	0.08- 0.2
नर्सिंग होम	45000	0.2- 0.5
सामान्य चिकित्सालय	0.40 लाख	1.0- 3.0
सामाजिक एवं सांस्कृतिक		
कला वीथिका एवं संग्रहालय	नगर	0.25 से 1.0
क्लब	0.80 लाख	0.4 से 1.0
सामुदायिक कक्ष एवं पुस्तकालय	15000	0.2 से 0.4
धार्मिक भवन	5000	0.04
सुरक्षा		
आरक्षी चौकी	40000-50000	0.16
आरक्षी केन्द्र	0.50 से 0.90	1.15 से 1.00
जेल	नगर	4.0 से 10.0
अग्निशमन केन्द्र	नगर	1.0 से 2.0
अन्य		
दुग्ध वितरण केन्द्र	5000	0.002
दूरभाष केन्द्र	0.40-1 लाख	0.5 से 1.0
तार कार्यालय	नगर	0.2 से 0.5
मुख्य डाकघर	0.40-1.0 लाख	0.06 से 0.1
तरल पेट्रोलियम गैस गोदाम	40000 से 50000	0.25 से 0.6
टेक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थल	15000	0.06
कब्रिस्तान/श्मशानघाट	नगर	1.0 से 2.0

निरंतर...

1	2	3
विद्युत उपकेन्द्र (66 कि.वा)	0.40 लाख	0.5 से 01
विद्युत उपकेन्द्र (11 कि.वा.)	7500 से 10000	0.05

- टीप: 1. निम्न मूल्य स्थलों के लिए उच्च तथा उच्च मूल्यों के लिए निम्न मूल्य प्रभावशील होंगे।
2. अन्य परिसरों हेतु उक्त सारणी में उल्लेखित समतुल्य गतिविधि के मापदण्ड अपनाये जा सकते हैं।

6.17 जहां विशेष नियमन नहीं दिये हों, वहां सार्वजनिक, अर्द्ध सार्वजनिक गतिविधि परिसरों के लिए निम्न मापदंड लागू होंगे-

अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र	30 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात	1.00

6.18 खुले स्थलो एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड निम्नानुसार प्रस्तावित हैं -

आष्टा : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड

					6-सा-9
सुविधायें	निम्नतम भूमि/क्षेत्र (हेक्टेयर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम भूमि प्रति इकाई (हेक्टेयर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकतम त्रिज्या (कि.मी.)
1	2	3	4	5	6
टाटलॉट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30
क्रीड़ा मैदान	0.10	1.50	138	15000	0.50
नेवरहुड पाक्र	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्तखंड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
क्रीड़ा केन्द्र	0.04	4.00	175	0.5-1 लाख	-
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	0.5-1 लाख	-
अन्य	-	5.00	-	0.5-1 लाख	5.00

टीप : टाटलॉट क्रीड़ा क्षेत्र, क्रीड़ांगन तथा दो स्तरों के स्थानीय उद्यानों को छोड़कर शेष क्षेत्र में परिभ्रमण एवं वाहन विराम की आवश्यकतायें शामिल हैं।

अन्य सुविधाओं के अंतर्गत परेड मैदान, प्रदर्शनी क्षेत्र आदि शामिल हैं।

6.19 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

(अ) लाजिंग गृह

1. अधिकतम भू-आच्छादन	45 प्रतिशत
2. अधिकतम ऊंचाई	12.0 मीटर
3. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.25
4. सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)	12.0 मीटर

(ब) धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

1. न्यूनतम भूखंड आकार	800 वर्गमीटर
2. अधिकतम भू-आच्छादन	33.33
3. अधिकतम ऊंचाई	12.0 मीटर
4. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.25

(स) छात्रावास

1. निर्मित क्षेत्र	35 प्रतिशत अधिकतम
2. फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.25
3. ऊंचाई	12.0 मी. अधिकतम
4. सामने की सड़क की चौड़ाई	12.0 मीटर

(द) अतिथिगृह, बोर्डिंग गृह

1. न्यूनतम भूखंड आकार	500 वर्गमीटर
2. अधिकतम भू-आच्छादन	35 प्रतिशत
3. अधिकतम ऊंचाई	12.0 मीटर
4. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.25

6.20 यातायात एवं परिवहन उपयोग परिक्षेत्र

6.20.1 बस स्थानक

बस स्थानक हेतु आरक्षित क्षेत्र का विकास निम्न प्रावधानों के अंतर्गत किया जावेगा:-

1. भूतल पर निर्मित क्षेत्र		25 प्रतिशत
2. भवन की अधिकतम ऊंचाई		7.5 प्रतिशत
3. कार/टेक्सी विराम सुविधा		25 कार
4. सीमांत खुले क्षेत्र	अग्र	15 मीटर
	अन्य तीनों ओर	9-9
5. फर्शी क्षेत्रानुपात		0.50
6. स्थानीय दुकानें		2x2 मीटर आकार की 10-15

- | | |
|-----------------------------|--|
| 7. सार्वजनिक प्रसाधन सुविधा | इकाईयां
20 वर्ग मी. की
2 इकाईयां |
| 8. रैन बसेरा/अल्पाहार गृह | 1 इकाई |

(3) मार्ग एवं पादचारी मार्ग

विकास योजना के प्रस्ताव अनुसार ही मार्ग एवं पादचारी मार्ग विकसित किये जायेंगे।

6.21 यातायात सह मैकेनिक नगर के मानक

यातायात नगर/मैकेनिक नगर के अभिन्यास हेतु निम्नलिखित मानक रहेंगे—

आष्टा : यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक

6-सा-10

क्रमांक	कार्य का प्रकार	इकाईयां प्रति 100 ट्रक	अनुशंसित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्गमीटर
1	2	3	4
1.	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30-40	29-450
2.	कलपुर्जों की दुकानें	10-15	9-72
3.	यांत्रिक एवं विद्युत वक्रशाप	15-25	7.5-13.5
4.	टायर-ट्यूब बिक्री दुकानें	12-20	7.5-90
5.	ढाबा	5-7	30-90
6.	चाय-नाश्ता दुकान	8-19	9-14
7.	पान-सिगरेट दुकान	10-14	2-5
8.	नाई, सिलाई दुकान	1	10-15

टीप - प्रति 100 ट्रक हेतु 1.2 से 1.5 हेक्टर भूमि की आवश्यकता होती है।

6.22 सुविधायें

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

आष्टा: यातायात नगर में सुविधाओं के मापदंड

6-सा-11

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

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

2. परिभ्रमण तंत्र

अभिन्यास में प्रमुख मार्ग

18 मीटर चौड़े

द्वितीयक मार्ग

9-12 मीटर चौड़े

खुले क्षेत्रों की ओर के मार्ग

12-18 मीटर चौड़े

3. पाकिंग एवं खुले स्थान

36 वर्गमीटर प्रति ट्रक की मार्ग के समानान्तर पाकिंग बे या खुले यार्ड के रूप में।

6.23 वाहन विराम स्थल के मापदण्ड

वाहन विराम स्थल के मापदण्ड निम्न सारणी अनुसार होंगे :-

.आष्टा : वाहन विराम मापदंड

6-सा-12

क्रमांक	उपयोग/उपयोग परिक्षेत्र	ई.सी.एस. प्रति 100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्रफल पर
1	2	3
1.	आवासीय समूह आवासीय, भूखंडीय विकास (250 वर्गमीटर से	1.00 - 1.50

1	2	3
	बड़े) एवं मिश्रित उपयोग	
2.	वाणिज्यिक	
	(अ) थोक व्यापार एवं परिवहन परिसर (लोडिंग एवं अनलोडिंग हेतु वाहन विराम की आवश्यकता सहित)	2.00-3.00
	(ब) नगर केन्द्र, उप नगर केन्द्र, होटल, सिनेमा एवं अन्य	2.00-3.00
	(स) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय दुकानें, सुविधाजनक दुकानें, अल्पाहार गृह	1.00-2.00
3.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधायें	
	(अ) नर्सिंग होम, चिकित्सालय (शासकीय को छोड़कर) सामाजिक, सांस्कृतिक एवं अन्य संस्थायें, शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय कार्यालय	1.00-2.00
	(ब) विद्यालय, महाविद्यालय, शासकीय चिकित्सालय	0.75-1.50
4.	औद्योगिक	
	छोटे एवं सेवा उद्योग, पलेटेड ग्रुप फेक्ट्री, वृहद उद्योग	0.75-1.00

- टीप :** 1. कार विराम के प्रावधान हेतु निम्नानुसार मानक होंगे –
- (अ) खुले क्षेत्र में वाहन विराम हेतु 18.0 वर्गमीटर प्रति कार
(ब) भूतल पर आच्छादित वाहन विराम 25.0 वर्गमीटर प्रति कार
(स) तलघर की वाहन विराम 35.0 वर्गमीटर प्रति कार
2. विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में उपरोक्त मानकों के आधार पर भूतल एवं तलघर में वाहन विराम का प्रावधान किया जा सकता है।
3. नगर केन्द्र अथवा उपनगर केन्द्र में उपरोक्त मानकों के आधार पर वाहन विराम की आवश्यकता के अनुसार तल के अलावा और अतिरिक्त भूमिगत वाहन विराम की व्यवस्था की जा सकती है। यह व्यवस्था नगर चौक, पदयात्री पथ, खुले क्षेत्रों के नीचे की जा सकती है, परन्तु यह व्यवस्था सीमान्त खुले क्षेत्र की सीमा रेखा के अंदर ही होगी।
4. ई.सी.एस. :- म.प्र. भूमि विकास नियम 81 परिशिष्ट 'ठ' के अनुसार कार क्षेत्र तुल्यांक (कार स्पेश इक्विवलेंट)।

6.24 सड़कों के किनारे कार विराम स्थल

कोणीय विराम का क्रियान्वयन तभी किया जाना चाहिये, जबकि मार्ग की चौड़ाई कम से कम 20 मीटर हो तथा यातायात का आयतन बहुत अधिक न हो। कार विराम के लिए सामान्यतः 2.5 मीटर से 5 मीटर तथा ट्रक के लिए 3.75 मीटर से 7.5 मीटर का स्थल सामान्य

आकार के रूप में रखा जा सकता है।

आष्टा : सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थल का आकार

6-सा-13

विराम का प्रकार	कर्ब से वास्तविक चौड़ाई (मीटर) में	कर्ब लाईन से समानांतर नापी गयी कार के लिए लंबाई की आवश्यकता (मीटर) में
1	2	3
समानांतर	2.50	5.90
30 डिग्री	4.66	5.00
45 डिग्री	5.31	3.54
60 डिग्री	5.58	2.89
90 डिग्री	5.00	2.50

6.25 निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई

लूप मार्ग	9 मीटर	अधिकतम लंबाई 500 मीटर
कल्डी सेक	7.5 मीटर	अधिकतम लंबाई 150 मीटर घूर्णन वृत्त की त्रिज्या 9 मी.
गली सामान्य आवासीय क्षेत्र में	6 मीटर	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
निम्न वर्ग आवासीय क्षेत्र	3.0 मीटर	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
गंदी बस्तियों में पादचारी मार्ग	0.9 से 1.5	अधिकतम लंबाई 5 मीटर से 20 मीटर
साइकल पथ	2 से 5 मीटर	
पादचारी मार्ग	1.5 से 4.5 मीटर	

6.26 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

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

आष्टा : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-14

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1.	आवासीय	आवासगृह, छात्रावास, अतिथिगृह, लाजिंग एवं बोर्डिंग हाउस, धर्मशाला, सामुदायिक हाल, आश्रम गृह, बालक यातायात पाक्र, शिशु सदन, बाल विहार, पाठशालायें, आमोद-प्रमोद क्लब, सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सेवायें, टेक्सी व स्कूटर स्टैंड, बस स्टाप।	बारातघर, व्यावसायिक कार्यालय या घरेलू व्यावसायिक इकाई, नर्सिंग होम, कार्यालय, होटल, आटा, चक्की, पेट्रोल पंप, हल्के वाहनों की मरम्मत से संबंधित दुकानें, छविगृह, संग्रहालय, प्रयोगशालायें, पेकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र, सहकारी उपभोक्ता भंडार, धार्मिक स्थान, सामुदायिक भवन तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 38(1) परिशिष्ट-जे भाग-1 एवं भाग-2 में सम्मिलित उद्योग, सूचना तकनीकी संबंधी गतिविधि, शासकीय/अर्द्ध शासकीय कार्यालय।
2.	वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें, होटल, लाजिंग तथा बोर्डिंग गृह सुविधा दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, सेवायें तथा सुविधायें, छविगृह, थोक बाजार, भंडारण, सेवा केन्द्र, बस टर्मिनल, कबाड़खाना, मंडी।	धर्मशाला, सभागृह, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, धार्मिक परिसर, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय एवं कर्मशाला, आवासीय फ्लेट, सेवा उद्योग, प्रेस परिसर, कर्मशाला तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 38(1) परिशिष्ट-जे में सम्मिलित उद्योग। मोटर गैरेज, व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान, सेवायें, कम्प्यूटर/सूचना तकनीकी संबंधी गतिविधि, पेट्रोल

1	2	3	4
5.	आमोद-प्रमोद	देखरेख आवास, समस्त आमोद प्रमोद स्थल जैसे- क्रीड़ा स्थल, क्रीड़ांगन, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण्य।	पौधशाला, स्टडफार्म, अल्पाहार गृह, योग केन्द्र, मनोरंजन उद्यान, पेट्रोल पंप, हेल्थ सेन्टर, क्लब, रिसोर्ट।
6.	यातायात एवं परिवहन	सभागार, प्रांगण, नगरीय बस यात्रा आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस कर्मशाला, ट्रक स्टेण्ड, यात्रा समाप्ति केन्द्र, गोदाम।	अग्रेषण अभिकरण, शीतगृह, पेट्रोल पंप एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें, उपकरणों की दुकानें, उपहार गृह, भोजनालय, होटल।
7.	कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत आते हैं। कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि, फार्म, हेलीपेड, विद्युत/दूरदर्शन/ रेडियो केन्द्र, खुले डिपो, संभावित नगरीय क्षेत्र।	पेट्रोल पंप, कबिस्तान, शमशान, जल-मल शोधन केन्द्र, खंती स्थान, ईट भट्टे एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दूध एवं कुक्कुट पालन, माल गोदाम, चारागाह एवं वृक्षारोपण एल.पी.जी. गोदाम, ट्रक पाकिंग, दुग्ध शीतलन केन्द्र सेवार्यें, खाद एवं बीज संग्रह केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शीतगृह, ढाबा, भवन निर्माण सामग्री यार्ड, चिकित्सालय स्वास्थ्य केन्द्र, योगा केन्द्र, कॉलेज।

टीप : - विकास योजना में उपदर्शित मुख्य भू-उपयोग वर्ग में उपरोक्त सारणी के क्रमांक 1 से 6 अंतर्गत उल्लेखित समस्त स्वीकार्य गतिविधियों का संयुक्त कुल क्षेत्र उस मुख्य भू-उपयोग के विकसित/विकासशील क्षेत्र का अधिकतम 25 प्रतिशत तक अनुज्ञेय हो सकेगा।

6.27 वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन

(अ) वर्तमान आवासीय क्षेत्र

वर्तमान आवासीय क्षेत्रों में विकास निम्न मापदंडों से नियंत्रित होगा -

आष्टा : वर्तमान आवासीय विकास हेतु भूखण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र

6-सा-15

भूखण्ड का क्षेत्र	आच्छादित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3
90 वर्गमीटर से कम	66 प्रतिशत	1.25
90 से अधिक 180 वर्गमीटर तक	60 प्रतिशत	1.00
180 वर्गमीटर से अधिक	50 प्रतिशत	1.00

टीप -

1. मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर से अधिक होने की दशा में 180 वर्गमीटर से अधिक वाले भूखण्डों के लिए फर्शी क्षेत्रानुपात 1.25 तक अनुज्ञेय होगा।
2. एकीकरण किये गये भूखण्डों पर बहु इकाई प्रकोष्ठ अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(ब) आवासीय विकसित कालोनियों हेतु मापदण्ड

जिन कालोनियों में किसी मार्ग पर 75 प्रतिशत भवन निर्मित हो गये हों, उस क्षेत्र को वर्तमान आवासीय क्षेत्र माना जायेगा। ऐसे मार्गों पर स्थित रिक्त भूखण्डों पर भवनों के निर्माण हेतु उस मार्ग पर स्थित अन्य भवनों के निर्माण हेतु अपनाये गये मापदण्ड लागू होंगे, जबकि कालोनियों के अन्य मार्गों पर विकास/निर्माण के लिए नवीन आवासीय क्षेत्र के लिए निर्धारित मापदण्ड लागू होंगे।

(स) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

निम्नलिखित शर्तों के अधीन वाणिज्यिक मार्गों पर पुनर्निर्माण एवं परिवर्तन की अनुज्ञा दी जा सकेगी।

- (क) मार्गों की चौड़ाई विकास योजना में प्रस्तावित मापदंडों के अनुरूप हो।
- (ख) अन्य तल यदि आवासीय उपयोग में हो, तो आवासीय क्षेत्र, भूतल पर प्रस्तावित कुल फर्शी क्षेत्र के 3/4 से अधिक नहीं होगा।
- (ग) फर्शी क्षेत्र अनुपात को ध्यान में रखते हुए फर्शी क्षेत्र निर्धारित होगा।
- (घ) वाणिज्यिक विकास की गहराई, भवन जिस मार्ग पर स्थित हो, उस मार्ग की चौड़ाई के 1.5 गुना या 30 मीटर, जो भी कम हो, उससे अधिक नहीं होगा।
- (ङ) वाणिज्यिक भूखण्ड का अधिकतम आकार 400 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा, किन्तु होटल, डिपार्टमेंटल स्टोर एवं वाणिज्यिक क्षेत्रों में, वाणिज्यिक परिसरों के

लिए अधिकतम निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार रहेगा -

25 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल वाले भूखण्ड	100 प्रतिशत
25 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्ड	80 प्रतिशत
फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.50

- टीप - 1.** वर्तमान भवन रेखा यथावत रखी जायेगी।
2. किसी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपने भूखण्डों में से मार्ग, फुटपाथ आदि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है तो ऐसी दशा में उक्त भूखण्ड पर निर्माण किये जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गयी भूमि का दुगुना फर्शी क्षेत्र अनुपात अतिरिक्त रूप में स्वीकार्य होगा। इसमें भवन के आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी।

(द) वर्तमान मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां

वर्तमान विकसित क्षेत्र में अधिकतर वाणिज्यिक गतिविधियां, मार्गों पर संचालित हैं अतः वाणिज्यिक मार्गों पर पुनर्निर्माण, परिवर्तन एवं विकास हेतु अधिकतम 30 मीटर गहराई तक 1:1.50 फर्शी क्षेत्रानुपात तक अनुज्ञेय होगा।

- टीप - 1.** भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र विराम हेतु खुला छोड़ना होगा।
2. वाणिज्यिक मार्गों पर वाणिज्यिक उपयोग, प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से 2 गुना या 30 मीटर, जो भी कम हो स्वीकार्य होगा।

निर्मित क्षेत्र

वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र की गणना निम्नानुसार की जायेगी -

भूखण्ड का आकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र (अधिकतम)
1. भूखण्ड का क्षेत्रफल अधिकतम 200 वर्गमीटर तक	80 प्रतिशत
2. भूखण्ड का क्षेत्रफल 201 से अधिक 400 वर्गमीटर तक	70 प्रतिशत
3. 400 वर्गमीटर से अधिक	60 प्रतिशत

(इ) सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक

इस उपयोग के अंतर्गत स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्रानुपात वर्तमान सघन क्षेत्र के लिए निम्न सारणी में दर्शाये गये हैं :-

आष्टा : सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक हेतु विकास मापदंड

6-सा-16

क्रमांक	विवरण	कवरेज	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4
1.	महाविद्यालय	40 प्रतिशत	1.5
2.	उच्चतर माध्यमिक शाला	40 प्रतिशत	1.5
3.	प्राथमिक शाला	50 प्रतिशत	1.5
4.	पूर्व प्राथमिक शाला	50 प्रतिशत	1.5
5.	चिकित्सालय	40 प्रतिशत	1.5
6.	स्वास्थ्य केन्द्र	50 प्रतिशत	1.5
7.	पुलिस थाना	50 प्रतिशत	1.5
8.	अग्निशमन भवन	50 प्रतिशत	1.5
9.	सामुदायिक भवन	40 प्रतिशत	1.0
10.	शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय कार्यालय	40 प्रतिशत	1.5

टीप - 5 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन, गैरेज तथा सायकिल स्टेण्ड के लिए अनिवार्य होगा।

6.28 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित हैं :

संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियों का नियंत्रण निम्न नियमन के आधार पर किया जावेगा -

- नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा। किन्तु जहां के लिए विकास योजना में अलग से प्रस्ताव दिये गये हैं वे तदनुसार ही लागू होंगे।
- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्रोतों के जल ग्रहण क्षेत्र में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जायेगा जिससे कि तालाबों में घासफूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां जो भूमि कंटाव करती हैं, को रोका जा सके। संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिये।
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष आमोद-प्रमोद, प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे। नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे।

- तालाबों के किनारे के क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रिडल मल लाईन, जब उनका निर्माण हो जाये, जोड़ना होगा।
- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी। बशर्ते कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञा दी गयी हो।
- तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे।
- संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रख रखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे।
- ऐतिहासिक महत्व
- नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन
- प्राचीन वास्तुकला भवन, यदि निजी अधिपत्य में हो, तो भी
- समय-समय पर उत्खनित/खोजे गये विरासतीय भवन

6.29 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन

सक्षम प्राधिकारी द्वारा शीघ्रता से विरासत महत्व के स्मृति चिन्हों के संरक्षण एवं सुधार हेतु विस्तृत अध्ययन कर प्रस्ताव तैयार किये जाने चाहिये। जब तक इस प्रकार का अध्ययन एवं प्रस्ताव क्रियान्वयन हेतु तैयार नहीं होते हैं, तब तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवन निम्नानुसार होंगे –

- प्रत्येक विरासत भवन का प्रतिबंधित क्षेत्र उसकी सीमा से 100 मीटर क्षेत्र में व्याप्त होगा।
- शासन द्वारा स्वीकृत निजी या अन्य किसी संस्था के माध्यम से मूल स्वरूपीकरण स्वीकार्य होगा।
- चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवनों को गिराने की अनुमति नहीं होगी चाहे वे निजी अधिपत्य में ही क्यों न हों।
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदंड से संचालित नहीं होंगे।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊंचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिये।
- मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे, आंगन जो कि नगर के प्रमुख तत्व हैं, को संरक्षित रखा जाना चाहिये एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथास्थिति दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिये।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण विकास स्वीकार्य होगा जिसमें परिवेश से मिला-जुला वृक्षारोपण, पहुंच परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पाकिंग स्वीकार्य होगी जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी।

6.30 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया

विकास योजना प्रस्तावों के अंतर्गत आवेदनकर्ता को अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन पत्र के साथ म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानानुसार निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्नित की जाना आवश्यक होगा –

1. स्वामित्व संबंधी प्रमाण : खसरा पंचसाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण।
2. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमायें)
3. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों, प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिह्नित की जावे।
4. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखंड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित।
5. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिह्नित हों, साथ ही मुख्य पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू-उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन।
6. 1:500/1000/2000 की माप पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्ढे, पहाड़ियां, वृक्ष, यदि भूमि समतल न हो तो कंटूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत लाईन, राईट आफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग। विद्युत एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हों।
7. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाता प्लान/मानचित्र।
8. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे।
9. विकास प्रस्ताव के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन।
10. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिये।
11. अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना चाहिये।
12. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 की धारा 49 (3) में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें।

13. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/ यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो, वहां का परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होंगे।

- टीप - 1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज्य शासन द्वारा समय-समय पर अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रसारित निर्देशों एवं मार्गदर्शन का कड़ाई से पालन किया जावेगा.
2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिये।

6.31 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भू-उपयोग)

म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 की धारा 49(3) के अनुरूप विकास योजना प्रस्ताव प्राप्ति हेतु निम्न की आवश्यकता होगी :-

1. परिशिष्ट-1 (द) के अनुसार निर्धारित प्रपत्र में आवेदन पत्र।
2. प्रश्नाधीन भूमि का मूल खसरा मानचित्र जिसमें इस भूमि तथा 200 मीटर तक के समीपस्थ खसरा क्रमांक दर्शित हों।
3. अद्यतन खसरा पंचसाला एवं खसरा खतौनी।
4. आवेदन केवल भू-स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जायेगा।
5. जब आवश्यक हो भूमि का पंजीयन प्रमाण तथा नामांतरण प्रमाण आवेदन के साथ प्रस्तुत हो।



अध्याय-सात विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना को कार्यान्वित एवं प्रभावशील करने हेतु यथा संभव पूर्ण प्रयत्न किये जाना आवश्यक हैं। यह अपेक्षित है कि इसमें नागरिकों द्वारा व्यक्तिगत या संगठित रूप से निर्माण, पुर्ननिर्माण और विभिन्न उपयोग हेतु भूमि विकास करके योगदान प्रदान करना होगा। इसलिए यह आवश्यक होगा कि ऐसे प्रयासों का मार्गदर्शन तकनीकी सलाह देकर किया जाये, जिससे कि प्रस्तावित निर्माण, अनुमोदित विकास योजना के उपबंधों के अनुरूप हो। विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा, जबकि म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अंतर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्द्धशासकीय या व्यक्तिगत हो, उसकी विकास अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त कर किया जाए। भूमि उपयोग एवं भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी प्रावधान मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 एवं म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 में निहित हैं।

विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः आष्टा नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी द्वारा किया जाएगा, इसके गठन होने तक यह दायित्व स्थानीय संस्था द्वारा वहन किया जाएगा। ग्राम पंचायत, म.प्र. गृह निर्माण मण्डल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग द्वारा भी अपने संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण कार्य किया जाता हैं, उससे विकास योजना के कार्यान्वयन में मदद मिलेगी। इस संबंध में यह अपेक्षित है कि सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु अनेक शासकीय अर्द्धशासकीय, निकाय विकास योजना के कार्यान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रम पर विशेष ध्यान दें।

7.1 विकास योजना का क्रियान्वयन

वर्तमान लागत अनुसार विकास योजना के प्रस्तावों को कार्यान्वित करने में 8464.00 लाख का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न उपयोग हेतु 235 हेक्टर भूमि के अर्जन तथा 141.00 हेक्टेयर भूमि का विकास शामिल है। इस व्यय में गंदी बस्तियों का उन्मूलन एवं उनका पर्यावरण सुधार व्यय, वर्तमान निर्मित क्षेत्र में पुनर्विकास कार्यों एवं मार्गों व पुलों का निर्माण आदि पर व्यय भी शामिल है। विभिन्न उपयोगों के लिए विकास संबंधी लागत सारणी 7-सा-1 में दर्शायी गयी है -

आष्टा : योजना कार्यान्वयन की लागत

क्र. भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)				भू-अर्जन लागत रूपये 2.0 लाख प्रति हेक्टर की दर से	अर्जित भूमि का 60% पर विकास व्यय क्षेत्रफल (हे. में)	विकास दर प्रति हेक्टर (लाख रू.)	लागत लाख रूपये में	कुल लागत (6+9)
	कुल प्रस्तावित	वर्तमान विकसित	विकास हेतु उपलब्ध भूमि	भू-अर्जन					
1 2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 आवासीय	440	246	194*	-	-	-	-	-	-
2 वाणिज्यिक	65	30	35	35	70.00	21.0	80	1680.00	1750.00
3 औद्योगिक	62	04	58	30	60.00	18.00	80	1440.00	1500.00
4 सार्व. एवं अर्द्ध सार्वजनिक	70	46	24	24	48.00	14.4	70	1008.00	1056.00
5 सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सेवायें	22	13	9	09	18.00	5.4	70	378.00	396.00
6 आमोद-प्रमोद	80	09	71	40	80.00	24.00	40	960.00	1040.00
7 यातायात एवं परिवहन	144	47	97	97	194.00	58.20	40	2328.00	2722.00
योग	883	395	448	235	470.00	141.00	380	7794.00	8464.00

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा आंकलित।

- निजी व्यक्तियों/संस्थाओं के द्वारा विकसित किया जाना प्रस्तावित है। केवल शासकीय/अर्द्ध शासकीय प्रयोजनार्थ आवश्यकतानुसार भू-अर्जन कर भूमि का विकास किया जा सकेगा।
- पार्वती नदी पर प्रस्तावित नवीन ब्रिज की लागत 200.00 लाख सहित।

7.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है। निम्नलिखित उद्देश्यों की प्राप्ति हेतु योजना क्रियान्वयन नीति निर्धारित की जाएगी।

1. प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू-स्वरूप।
2. सांस्कृतिक धरोहरों के क्षेत्रों का संरक्षण।
3. भूमि का कुशलतम उपयोग।
4. अधोसंरचना और सेवाओं की उपलब्धता/संधारण।
5. भूमि प्रदाय तथा संरचना विकास में सहभागिता का प्रस्ताव।
6. समाज के कमजोर वर्गों हेतु आवास प्रदान करना।

इन उद्देश्यों का क्रियान्वयन निम्न क्षेत्रों में किया जाना प्रस्तावित है।

- (अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम।
 - (ब) नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम।
 - (स) राज्य आवास नीति 1995 के अंतर्गत भूमि विकास।
7. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जायेगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय संस्था को विकास हेतु उपलब्ध हो सके।
 8. प्रत्येक अभिन्यास में प्रत्येक 100 आवासीय ईकाईयों के लिए एक वालबाड़ी, एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा। इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 20x20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा, जहां से स्थानीय संस्थायें सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सकें जिससे पर्यावरणीय दुष्प्रभाव न पड़े।
 9. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखंड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 53(1) एवं (2) के अनुसार एवं खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो, नियंत्रित होगा।

7.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण से तात्पर्य उन चरम पर्यावरण संबंधी समस्याओं से है जो प्रमुख रूप से नदी/तालाब के संरक्षण, इनको जल गुणवत्ता, उत्कृष्टता, भू-स्वरूप तथा जल स्रोतों के जलग्रहण क्षेत्रों से संबंधित कतिपय भूमि प्रबंधन से संबंधित है।

अन्य पर्यावरण समस्यायें जैसे नगरीय अवशिष्ट के उपचार, निराकरण, इसके पुनर्चक्रीकरण एवं नगर विस्तार के परिपेक्ष्य में जनसंख्या से उत्पन्न आर्थिक एवं सामाजिक समस्याओं से संबंधित है।

7.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना

नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना का प्रमुख स्वरूप निम्न नीतिगत उद्देश्यों की पूर्ति हेतु होगा—

- संस्था का गठन।
- विस्तृत योजना प्रस्ताव तथा भूमि क्षमता के अनुरूप भूमि उपयोग तथा अधोसंरचना विकास हेतु नियमन।
- भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में निजी एवं राज्य योजनाओं के स्थल तथा रूपांकन में अधिकतम सक्षम भूमि उपयोग।
- नगर के रहवासियों एवं क्षेत्रीय अर्थव्यवस्था के परिपेक्ष्य में भौतिक, आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्तियुक्त प्रावधान।

नगर अधोसंरचना और सेवा कार्यक्रम के प्रमुख तत्व —

1. नियंत्रित विकास
2. अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन।
3. एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना।
4. विकास नियमन हेतु व्यापक दृष्टिकोण।
5. समयबद्ध विकास अनुज्ञा हेतु तंत्र उपलब्ध कराना।

7.4.1 नियंत्रित विकास

विकास कार्यक्रमों में भू-स्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जायेगा। यहां समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी। सार्वजनिक संस्थायें, प्रमुख सेवायें, तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होंगी। परिसीमन विकास, आवास नीति 1995 में उल्लेखित विकास संस्थाओं द्वारा किया जायेगा। इस प्रकार विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आवंटन परिसीमन अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल राज्य आवास नीति 1995 के परिपेक्ष्य में गृह निर्माण संस्थाओं, आवास संघ एवं निजी विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा। उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी।

7.4.2 अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

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

7.4.3 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

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

वार्षिक योजना/वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जायेगा जिसमें पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिये जाने वाले क्षेत्रों के लिए विकास कार्यक्रम होगा, जो कंडिका 7.6 के संदर्भ में रहेगा।

नगर विकास प्रक्रिया में सहभागिता के दृष्टिकोण से समन्वय प्राधिकारी द्वारा वार्षिक कार्यक्रम तैयार किया जायेगा। यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण, लक्ष्य भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्त खण्ड एवं उपवृत्त खंड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय अर्द्ध शासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शायेगा। यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले नगर मार्ग तंत्र तथा मुख्य सेवा-सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा। इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण आलोच्य क्षेत्रों में नगर अधोसंरचना के विकास के लिए समुचित धनराशि समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा।

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

1. एकीकृत नगरीय विकास योजना के तत्वों की पहचान।
2. कार्यक्रम के समन्वय प्राधिकारी एवं अन्य सहभागियों में से निवेश के लिए सर्व-सम्मत विषय सूची की पहचान।
3. विकास योजना की प्राथमिकता का निर्धारण।
4. एकीकृत नगरीय विकास योजना तैयार करना।
5. निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना जो सहभागिता का उपयोग करते हुए विकास का दृष्टिकोण रखते हों।
6. समन्वय अधिकारियों और अन्य वृत्त खण्डीय/एजेन्सियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना।

7.4.4 विकास नियमन हेतु व्यापक दृष्टिकोण

नगरीय भूमि के अधिकतम सक्षम उपयोग के साथ-साथ आधुनिक भूमि उपयोग प्रबंधन नीतियों को अंगीकृत करने की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए यह आवश्यक है कि विकास

नियमों को पुनर्भाषित किया जाये। भारतीय जीवन शैली के अनुरूप उपयुक्त निर्मित स्वरूप की प्राप्ति हेतु विकास को नियंत्रित एवं निर्देशित करने के उद्देश्य से अध्याय 6 में विकास नियमन वर्णित किये गये हैं।

7.5 योजना एवं कार्यक्रम

- (अ) आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन करने के लिए 2 चरणों में प्रावधान है। प्रथम चरण सन् 2011 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय चरण सन् 2012 से 2021 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा।
- (ब) योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधन गतिशीलता का सहभागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है।
- (स) योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयवधि में क्रियान्वयन करने के लिए नीति को सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी। उन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जायेगा।
1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना।
 2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारण करना जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सके।
 3. भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी कार्यक्रम की नीति तैयार करना।
 4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ लगभग 5 से 10 हेक्टर आकार के अर्द्ध विकसित भूखण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्तरूप देना।
 5. योजना के दोनों चरणों के आवश्यक जलापूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्रोत का विकास।
 6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु अधोसंरचना, पावर ग्रिड, जल निकास व्यवस्था का विकास।
 7. भूमि विकास कार्यक्रम, नगरीय विकास परियोजनायें साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनुज्ञा प्रणाली तैयार करना चाहिये।
 8. एक विशेष परिणाममूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है ताकि निवेश इकाईयों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधनों में गतिशीलता लाई जा सके।
 9. मुख्य जल स्रोत में वृद्धि एवं ऊर्जा वितरण केन्द्रों की स्थापना।

7.5.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

(अ) एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धान्त निम्नानुसार हैं :-

- यह सुनिश्चित करना कि संसाधन उपलब्धता में कमी तथा उपयुक्त अधोसंरचना में कमी के कारण-विकास अवरूद्ध न हो।
- उपलब्ध व्यपवर्तित नगरीय भूमि का पूरी तरह उपयोग करना।
- बिखरे हुए नगरीय विकास के लिए पहुंच मार्ग उपलब्ध कराना।
- अर्द्ध विकसित एवं अविकसित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन।
- भू-स्वामियों, सामाजिक समूहों एवं निजी विकास कर्ताओं के विकास कार्य में सहभागिता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए भूमि विकास कार्यक्रम हाथ में लेना।

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

7.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

प्रथम चरण के अंतर्गत सम्मिलित किए गए कार्यक्रम उनके लागत के बाबत प्राप्त होने के आधार पर रखे गए हैं तथापि नगर की प्रमुख आवश्यकताओं को भी प्रथम चरण में रखा गया है। नगर में कार्यरत विभिन्न शासकीय, अर्द्ध शासकीय संस्थाओं को विकास योजना के कार्यों में जोड़ना आवश्यक है तथा इससे इन विभागों के वार्षिक बजट तथा अन्य संसाधनों को भी उपयोग में लाया जा सके।

7.6.1 प्रथम चरण क्रियान्वित करने में निम्नलिखित कार्य प्रस्तावित हैं -

1. 149 हेक्टर भूमि का अर्जन।
2. 89.40 हेक्टर भूमि का विकास।
3. 20 कि.मी. नए मार्गों का निर्माण।
4. जल-मल शोधन संयंत्र की स्थापना।
5. ट्रांसपोर्ट नगर का विकास/निर्माण।
6. उद्यान का विकास/निर्माण।
7. वृक्षारोपण।
8. हेल्थ सेन्टर।

7.5.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

(अ) एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धान्त निम्नानुसार हैं :-

- यह सुनिश्चित करना कि संसाधन उपलब्धता में कमी तथा उपयुक्त अधोसंरचना में कमी के कारण-विकास अवरूद्ध न हो।
- उपलब्ध व्यपवर्तित नगरीय भूमि का पूरी तरह उपयोग करना।
- बिखरे हुए नगरीय विकास के लिए पहुंच मार्ग उपलब्ध कराना।
- अर्द्ध विकसित एवं अविकसित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन।
- भू-स्वामियों, सामाजिक समूहों एवं निजी विकास कर्ताओं के विकास कार्य में सहभागिता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए भूमि विकास कार्यक्रम हाथ में लेना।

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

7.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

प्रथम चरण के अंतर्गत सम्मिलित किए गए कार्यक्रम उनके लागत के बाबत प्राप्त होने के आधार पर रखे गए हैं तथापि नगर की प्रमुख आवश्यकताओं को भी प्रथम चरण में रखा गया है। नगर में कार्यरत विभिन्न शासकीय, अर्द्ध शासकीय संस्थाओं को विकास योजना के कार्यों में जोड़ना आवश्यक है तथा इससे इन विभागों के वार्षिक बजट तथा अन्य संसाधनों को भी उपयोग में लाया जा सके।

7.6.1 प्रथम चरण क्रियान्वित करने में निम्नलिखित कार्य प्रस्तावित हैं -

1. 149 हेक्टर भूमि का अर्जन।
2. 89.40 हेक्टर भूमि का विकास।
3. 20 कि.मी. नए मार्गों का निर्माण।
4. जल-मल शोधन संयंत्र की स्थापना।
5. ट्रांसपोर्ट नगर का विकास/निर्माण।
6. उद्यान का विकास/निर्माण।
7. वृक्षारोपण।
8. हेल्थ सेंटर।

आष्टा : प्रथम चरण कार्यक्रम की लागत

7-सा-2

क्र.	भूमि उपयोग का विवरण	भू अर्जन		विकास कार्य		कुल लागत (4+6) (लाख रु. में)
		भौतिक लक्ष्य (हेक्टर)	लागत (लाख रु)	भौतिक लक्ष्य (हेक्टर में)	व्यय (लाख रु)	
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	—	—	—	—	—
2.	वाणिज्यिक	17	34.00	10.2	816	1850.00
3.	औद्योगिक	30	60.00	18.0	1440	1500.00
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	12	24.00	7.2	504	528.00
5.	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं	5	10.00	3.0	210	220.00
6.	आमोद-प्रमोद	35	70.00	21.0	840	910.00
7.	यातायात एवं परिवहन (मार्ग, डिपो, यातायात में सुधार इत्यादि)	50	100.00	30.0	1200	1300.00
8.	गंदी बस्ती पुनर्स्थापना एवं पर्यावरण सुधार	—	—	—	—	—
योग -		149.00	298.00	89.40	5010	5308.00

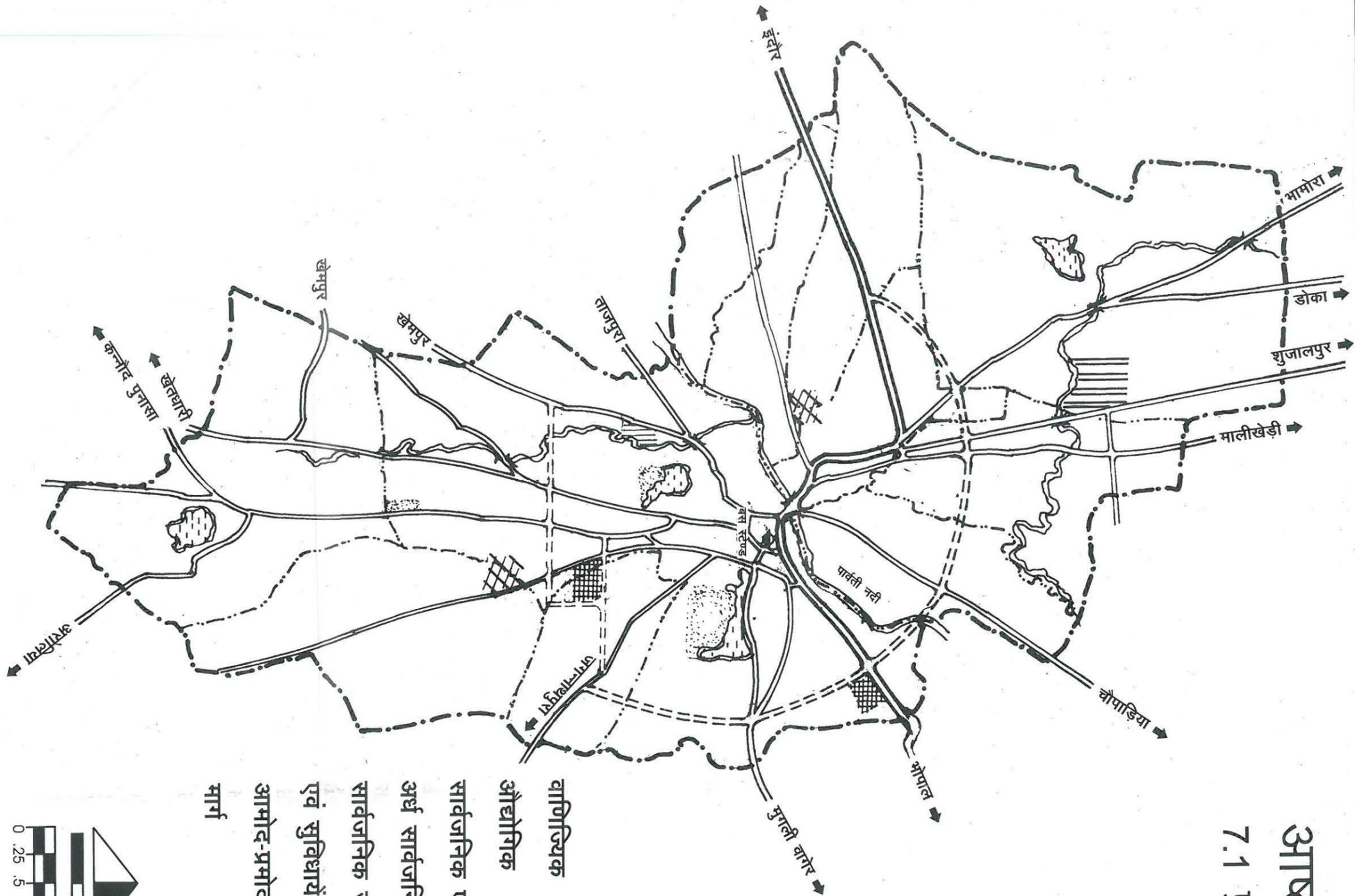
7.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

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

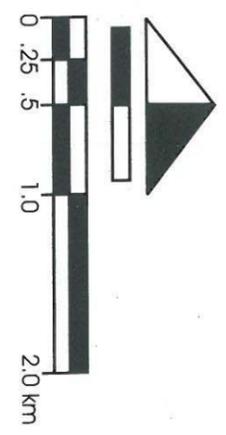
1. पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर तंत्र की स्थापना।
2. आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अंतर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण।
3. प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अंतर्गत नगर विकास हेतु चिन्हित कार्यक्रमों में संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश एवं बजट का पर्यवेक्षण करना।
4. वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश निर्धारण।

આષ્ટા

7.1 પ્રથમ ચરણ



- વાણિજ્યિક
- ઔદ્યોગિક
- સાર્વજનિક એવં
- અર્થ સાર્વજનિક
- સાર્વજનિક સેવાયે
- એવં સુવિધાયે
- આમોદ-પ્રમોદ
- માર્ગ



5. आलोच्य क्षेत्रों के सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका निर्धारण।
6. समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना।
7. वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण।
8. सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमिका को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम को परियोजनाओं तथा उप-परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना।

योजना पर्यवेक्षण के लक्ष्य की पूर्ति निम्न स्तरों के माध्यम से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है :-

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

विकास योजना की सफलता, विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारण, समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रमों के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करता है। इस योजना के क्रियान्वयन के साथ-साथ विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरान्त तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र की स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करता है।

1. पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का दायित्व मूलतः आष्टा विकास प्राधिकरण का होगा। अपितु इनके क्रियान्वयन में अन्य संस्थायें एवं विभाग भी सहभागी होंगे। अतः क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक 3/130/32/97 दिनांक 20.1.1998 एवं एफ-3/55/32/98 दिनांक 12.8.98 द्वारा कलेक्टर, सीहोर की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है, जो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश म.प्र. के आदेश क्रमांक 2876 दिनांक 15.5.98 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी।

2 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

नगरपालिका द्वारा नियोजन पर्यवेक्षण समिति के समक्ष वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जायेगा जिसमें नियोजन क्रियान्वयन के सभी पहलू सम्मिलित होने के साथ ही सुधार हेतु अनुशंसित बिन्दु भी सम्मिलित होंगे। समिति अपनी अनुशंसा के साथ संचालक, नगर तथा ग्राम

निवेश संचालनालय, म.प्र. भोपाल के विचारार्थ वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी, जिसे संचालक द्वारा अनुशंसित कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा।

7.8 योजना की व्याख्या

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

1. विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना रिपोर्ट में उल्लेखित विषय वस्तु में साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है।
2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग सारणी एवं विकास नियमन अध्याय-6 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा। नेबरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखंड स्तर तथा खंड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है। अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है।
3. ऐसे भूमि उपयोग, गतिविधियाँ जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (Major Land Use Zone) में परिभाषित नहीं हैं, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जायेंगी, किन्तु जो स्वीकृत/स्वीकार्य भू-उपयोग सारणी में शामिल हैं, वे भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आयेंगे।
4. विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में आंशिक परिवर्तन अपरिहार्य होता है। स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकी आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना का निर्धारण आवश्यक होगा। इस संदर्भ में राज्य शासन द्वारा जारी किया गया निर्णय स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जायेगा।



परिशिष्ट
एवं
परिभाषाएँ

अनुसूची - 1

परिसरों की परिभाषायें

001 आवासीय भू-खण्ड, भू-खण्डीय आवास

एक या अधिक आवासीय इकाईयों का ऐसा परिसर जिसमें मुख्य भवन खण्ड तथा एक गैरेज/गैरेजेस, सेवक आवास हेतु एक अतिरिक्त खण्ड सम्मिलित हो।

002 आवासीय भू-खण्ड समूह आवास

न्यूनतम 5000 वर्गमीटर का परिसर, जिसमें मूलभूत सेवा सुविधायें जैसे वाहन विराम स्थल, उद्यान, सुविधाजनक दुकानें, सार्वजनिक सुविधायें आदि के साथ आवासीय प्रकोष्ठ स्थित हों।

003 आवासीय लेट

एक परिसर के लिए आवासीय इकाई जो कि समूह आवास का भाग या स्वतंत्र हो।

004 आवासीय-सह-कार्य भू-खण्ड

एक परिवार में एक परिवार के लिए उपलब्ध आवासीय जगह हो तथा जिसका कार्य स्थल भूतल तक सीमित हो, ऐसे परिसर केवल सार्वजनिक आवासीय परियोजनाओं में मान्य होंगे।

005 आवासीय परिसर - विशेष क्षेत्र

विशेष क्षेत्र नियमन में दिये अनुसार मिश्रित उपयोग रहित या सहित विशेष क्षेत्र में आवासीय स्थान।

006 छात्रावास (होस्टल)

दीर्घावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर।

007 अतिथिगृह बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह

अतिथिगृह से तात्पर्य अल्पावधि हेतु शासकीय, अर्द्धशासकीय, सार्वजनिक उपक्रम एवं निजी मर्यादित संस्थाओं हेतु आवासीय परिसर।

बोर्डिंग हाउस वह परिसर जिसमें कमरों को छात्रावासों की अपेक्षा दीर्घावधि के लिए किराये पर दिये हों।

5. आलोच्य क्षेत्रों के सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका निर्धारण।
6. समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना।
7. वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण।
8. सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमिका को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम को परियोजनाओं तथा उप-परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना।

योजना पर्यवेक्षण के लक्ष्य की पूर्ति निम्न स्तरों के माध्यम से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है :-

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

विकास योजना की सफलता, विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारण, समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रमों के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करता है। इस योजना के क्रियान्वयन के साथ-साथ विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरान्त तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र की स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करता है।

1. पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का दायित्व मूलतः आष्टा विकास प्राधिकरण का होगा। अपितु इनके क्रियान्वयन में अन्य संस्थायें एवं विभाग भी सहभागी होंगे। अतः क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक 3/130/32/97 दिनांक 20.1.1998 एवं एफ-3/55/32/98 दिनांक 12.8.98 द्वारा कलेक्टर, सीहोर की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है, जो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश म.प्र. के आदेश क्रमांक 2876 दिनांक 15.5.98 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी।

2 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

नगरपालिका द्वारा नियोजन पर्यवेक्षण समिति के समक्ष वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जायेगा जिसमें नियोजन क्रियान्वयन के सभी पहलू सम्मिलित होने के साथ ही सुधार हेतु अनुशंसित बिन्दु भी सम्मिलित होंगे। समिति अपनी अनुशंसा के साथ संचालक, नगर तथा ग्राम

निवेश संचालनालय, म.प्र. भोपाल के विचारार्थ वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी, जिसे संचालक द्वारा अनुशंसित कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा।

7.8 योजना की व्याख्या

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

1. विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना रिपोर्ट में उल्लेखित विषय वस्तु में साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है।
2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग सारणी एवं विकास नियमन अध्याय-6 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा। नेबरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखंड स्तर तथा खंड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है। अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है।
3. ऐसे भूमि उपयोग, गतिविधियाँ जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (Major Land Use Zone) में परिभाषित नहीं हैं, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जायेंगी, किन्तु जो स्वीकृत/स्वीकार्य भू-उपयोग सारणी में शामिल हैं, वे भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आयेंगे।
4. विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में आंशिक परिवर्तन अपरिहार्य होता है। स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकी आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना का निर्धारण आवश्यक होगा। इस संदर्भ में राज्य शासन द्वारा जारी किया गया निर्णय स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जायेगा।



परिशिष्ट
एवं
परिभाषाएँ

अनुसूची - 1

परिसरों की परिभाषायें

001 आवासीय भू-खण्ड, भू-खण्डीय आवास

एक या अधिक आवासीय इकाईयों का ऐसा परिसर जिसमें मुख्य भवन खण्ड तथा एक गैरेज/गैरेजेस, सेवक आवास हेतु एक अतिरिक्त खण्ड सम्मिलित हो।

002 आवासीय भू-खण्ड समूह आवास

न्यूनतम 5000 वर्गमीटर का परिसर, जिसमें मूलभूत सेवा सुविधायें जैसे वाहन विराम स्थल, उद्यान, सुविधाजनक दुकानें, सार्वजनिक सुविधायें आदि के साथ आवासीय प्रकोष्ठ स्थित हों।

003 आवासीय लेट

एक परिसर के लिए आवासीय इकाई जो कि समूह आवास का भाग या स्वतंत्र हो।

004 आवासीय-सह-कार्य भू-खण्ड

एक परिवार में एक परिवार के लिए उपलब्ध आवासीय जगह हो तथा जिसका कार्य स्थल भूतल तक सीमित हो, ऐसे परिसर केवल सार्वजनिक आवासीय परियोजनाओं में मान्य होंगे।

005 आवासीय परिसर - विशेष क्षेत्र

विशेष क्षेत्र नियमन में दिये अनुसार मिश्रित उपयोग रहित या सहित विशेष क्षेत्र में आवासीय स्थान।

006 छात्रावास (होस्टल)

दीर्घावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर।

007 अतिथिगृह बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह

अतिथिगृह से तात्पर्य अल्पावधि हेतु शासकीय, अर्द्धशासकीय, सार्वजनिक उपक्रम एवं निजी मर्यादित संस्थाओं हेतु आवासीय परिसर।

बोर्डिंग हाउस वह परिसर जिसमें कमरों को छात्रावासों की अपेक्षा दीर्घावधि के लिए किराये पर दिये हों।

- 008 धर्मशाला एवं इसके समकक्ष**
वह परिसर जिसमें बिना किसी लाभ के अल्पावधि के लिए अस्थाई रहवासी जगह उपलब्ध हो।
- 009 बारात घर**
सार्वजनिक संस्था द्वारा संचालित विवाह एवं अन्य सामाजिक कार्यों के उपयोग हेतु स्थान।
- 010 रैन-बसेरा (नाइट शेल्टर)**
ऐसा परिसर जिसमें व्यक्तियों को रात्रि में स्थान बिना किसी शुल्क या सांकेतिक शुल्क के साथ उपलब्ध कराया जाता हो, जो कि स्थानीय शासन या स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा संचालित हों।
- 011 फुटकर दुकानें**
आवश्यक भण्डारण के साथ उपभोक्ताओं हेतु सीधे आवश्यक वस्तुओं का विक्रय परिसर।
- 012 मरम्मत दुकान**
गृह सामग्री, इलेक्ट्रानिक सामान, आटोमोबाईल, सायकल आदि की मरम्मत हेतु फुटकर दुकानों के समकक्ष परिसर।
- 013 व्यक्तिगत सेवा दुकान**
फुटकर दुकान के समकक्ष ऐसा परिसर जिसमें दर्जी, नाई आदि की सेवायें उपलब्ध हों।
- 014 बेडिंग बूथ**
यांत्रिकी या अन्य व्यवस्था के माध्यम से दैनिक उपयोग की वस्तुओं का विक्रय परिसर जो कि एक बूथ के स्वरूप में हो।
- 015 सुविधाजनक दुकान केन्द्र**
लगभग 5000 जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में अधिकतम 50 दुकानों का समूह।
- 016 स्थानीय दुकान केन्द्र**
लगभग 15 हजार जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में 75 दुकानों का समूह।

- 017 साप्ताहिक बाजार/अनौपचारिक समूह इकाई**
बाजार में सप्ताह में एक बार उपयोगिता अनौपचारिक दुकानों का समूह क्षेत्र। यह बाजार सप्ताह में विभिन्न दिवसों में एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र में स्थानांतरित हो।
- 018 थोक व्यापार**
ऐसा परिसर जहां से वस्तुयें एवं सामग्री फुटकर व्यवसायियों को विक्रय हेतु पहुंचाई जाती हों।
- 019 स्टोरेज गोदाम एवं भण्डारण**
ऐसा परिसर जहां केवल विशेष रूप से संबंधित वस्तुओं की आवश्यकता के अनुरूप सामग्री एवं वस्तुओं के भण्डारण का उपयोग किया जाता हो।
- 020 कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह)**
आवश्यक तापमान बनाये रखने हेतु यांत्रिकी एवं विद्युत उपकरणों के उ पयोग के साथ ऐसी बंद जगह जहां शीघ्र नष्ट होने वाली वस्तुओं का भण्डारण किया जाता हो।
- 021 गैस गोदाम**
ऐसा परिसर जहां खाना पकाने की गैस के सिलेण्डर या अन्य गैस सिलेण्डरों का भंडारण किया जाता हो।
- 022 तेल डिपो**
संबंधित सुविधाओं के साथ पेट्रोलियम उत्पाद भण्डारण का परिसर।
- 023 कबाड़खाना**
अतिशेष वस्तुयें एवं सामग्री के क्रय-विक्रय के साथ बंद, अर्द्धबंद एवं खुला भण्डारण परिसर।
- 024 वाणिज्यिक कार्यालय**
लाभ अर्जित करने वाली संस्थाओं के कार्यालयीन उपयोग का परिसर।
- 025 बैंक**
ऐसा परिसर जहां बैंकिंग कार्य गतिविधियों, के कार्यालय स्थित हों।
- 026 मोटर गैरेज एवं कार्यशाला**
वाहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर।

- 027 छविगृह**
दर्शकों की बैठक व्यवस्था के साथ बंद जगह जहां चलचित्र दिखाये जाने की व्यवस्था हो, ऐसा परिसर।
- 028 पेट्रोल पंप**
ऐसा परिसर जहां उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद विक्रय हो, साथ ही वाहन सर्विसिंग की व्यवस्था हो।
- 029 रेस्टॉरेंट/उपहार गृह**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग व्यवसायिक आधार पर खाने के व्यंजनों को उपलब्ध कराने के लिए किया जाता हो (व्यंजन पकाने की व्यवस्था के साथ) जिसमें खुले, बंद या दोनों प्रकार की बैठक व्यवस्था हो।
- 030 होटल**
ऐसा परिसर, जहां भोजन अथवा बिना भोजन व्यवस्था के 15 व्यक्तियों की सशुल्क रहवास की व्यवस्था हो।
- 031 मोटल**
ऐसा परिसर, जोकि मुख्य राजमार्ग के समीप एवं नगरीय सीमा के बाहर हो तथा जिसका उपयोग सड़क से यात्रा करने वाले व्यक्तियों के सुलभ भोजन व्यवस्था हेतु किया जाता हो।
- 032 लेटेड समूह उद्योग**
ऐसा समूह जिसमें अहानिकारक लघु उद्योग इकाईयों का समूह स्थित हो, यह इकाईयां बहुमंजिला भवन में हो सकती हैं।
- 033 सेवा केन्द्र**
ऐसा परिसर जिसमें विशिष्ट रूप से वाहन मरम्मत, विद्युतीय उपकरण मरम्मत, भवन सामग्री आदि की दुकानें स्थित हों, ताकि समीपस्थ आवासीय क्षेत्रों को आवश्यक सेवा प्रदाय हो सके।
- 034 औद्योगिक भूखण्ड - हल्के उद्योग**
अहानिकारक 50 कर्मचारियों वाली उद्योग इकाईयों का परिसर।

- 035 औद्योगिक भूखण्ड विशिष्ट उद्योग**
ऐसी औद्योगिक इकाईयों का परिसर जिसमें इलेक्ट्रानिक सामग्री आदि जैसी विशिष्ट उत्पादन इकाईयों का समूह सम्मिलित हो।
- 036 उद्यान (पाक्र)**
आमोद-प्रमोद गतिविधियों के उपयोग का परिसर जिसमें भू-दृश्यीकरण, वाहन विराम, सार्वजनिक शौचालय, फैंसिंग आदि संबंधित सुविधायें हों, इसमें लॉन, खुले एवं हरित क्षेत्र आदि सम्मिलित होंगे।
- 037 क्रीडांगन**
बाह्य खेलों के उपयोग में आने वाला परिसर, इसमें भूदृश्यीकरण, वाहन विराम सुविधा, सार्वजनिक शौचालय सम्मिलित हों।
- 038 बाह्य खेल स्टेडियम**
बाह्य खेलों के लिए ऐसा स्टेडियम जिसमें पेवेलियन के साथ दर्शकदीर्घा एवं खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधायें उपलब्ध हों।
- 039 आंतरिक खेल स्टेडियम**
अहानिकारक खेलों के लिए ऐसा परिसर जिसमें खेल क्षेत्र, दर्शक दीर्घा तथा खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधायें उपलब्ध हों।
- 040 आंतरिक खेल हाल**
ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक खेलों तथा खिलाड़ियों से संबंधित सुविधाओं हेतु आवश्यक क्षेत्र संलग्न हों।
- 041 शूटिंग रेंज**
ऐसा परिसर जिसमें निशानेबाजी के अभ्यास एवं खेल की सुविधायें उपलब्ध हों।
- 042 तरण पुष्कर**
ऐसा परिसर जिसमें तैराकी की सुविधा एवं आकार, मानक एवं उद्देश्य के अनुपात में दर्शकों के बैठने की व्यवस्था हो।
- 043 आमोद-प्रमोद क्लब**
संबंधित सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जहां सामाजिक एवं मनोरंजन के उद्देश्य से व्यक्तियों के समूह का एकत्रीकरण होता हो।

- 044 ऐतिहासिक स्मारक**
ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन समय के खण्डहर एवं ढांचे स्थित हों।
- 045 प्राणी उद्यान एवं मत्स्यालय**
संबंधित समस्त सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जिसमें उद्यान, पाक्र या मत्स्यालय के रूप में पशु और पक्षियों की प्रजातियां प्रदर्शनी एवं अध्ययन हेतु उपलब्ध हों।
- 046 पक्षी अभ्यारण्य**
पक्षियों के संरक्षण एवं प्रजनन हेतु वन या विस्तृत उद्यान के रूप में संबंधित सर्वसुविधायुक्त परिसर।
- 047 वनस्पति उद्यान**
अनुसंधान एवं प्रदर्शन के लिए उद्यान के स्वरूप में वृक्षारोपण वाला परिसर।
- 048 पिकनिक हट/केम्पिंग साइट**
ऐसा परिसर जहां पर्यटन एवं आमोद-प्रमोद के उद्देश्य से अल्पावधि के लिए परिवार सहित ठहरने की सुविधा उपलब्ध हो।
- 049 लाईग क्लब**
ऐसा परिसर जहां ग्लाइडिंग एवं छोटे विमानों को उड़ाने का प्रशिक्षण दिये जाने की व्यवस्था हो, साथ ही इसमें मनोरंजन एवं आंतरिक खेल गतिविधियां शामिल हों।
- 050 माल एवं टिकट घर**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग एक एयरलाईन द्वारा टिकट घर एवं माल के भण्डारण के लिए किया जाता हो।
- 051 रेल माल गोदाम**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग रेल्वे द्वारा माल के भंडारण हेतु किया जाता हो।
- 052 सड़क परिवहन टिकट घर**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग सड़क परिवहन द्वारा टिकट घर के रूप में किया जाता हो जिसमें गोदाम भी सम्मिलित हो या सम्मिलित नहीं हो।
- 053 वाहन विराम**
सार्वजनिक वाहन विराम हेतु उपयोग में लाया जाने वाला परिसर जो कि व्यवसायिक या गैर व्यवसायिक आधार पर संचालित किया जाता हो।

054 टेक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक

ऐसा परिसर जिसका उपयोग अंतवर्ती सार्वजनिक यातायात वाहनों, जो कि व्यवसायिक आधार पर चलती हों, द्वारा विराम हेतु किया जाता है। वाहन विराम स्थल व्यवसायिक अथवा गैर व्यवसायिक हो।

055 बस अवसान केन्द्र

ऐसा परिसर जिसका उपयोग जनता के उपयोग में आने वाली सार्वजनिक यातायात संस्था की बस द्वारा कम समय के विराम हेतु किया जाता हो। इसमें यात्रियों के लिए आवश्यक सुविधायें शामिल हो सकती हैं।

056 बस स्थानक

ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक यातायात संस्था या अन्य किसी संस्था द्वारा बसों के रख-रखाव, मरम्मत एवं विराम हेतु किया जाता हो, इसमें कर्मशाला भी शामिल की जा सकती है अथवा नहीं भी।

057 सार्वजनिक उपयोगिता परिसर

1. पानी की टंकी – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
2. भूमिगत टंकी – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की भूमिगत टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
3. आक्सीकरण पौंड – ऐसा परिसर जिसमें स्थित तालाब का उपयोग जल निकास एवं अन्य अवशिष्ट पदार्थों के आक्सीकरण हेतु किया जाता हो।
4. सेप्टिक टैंक – ऐसा परिसर जिसमें जल निकास संकलन एवं उसके निराकरण हेतु भूमिगत टैंक स्थित हो।
5. जल-मल पंपिंग स्टेशन – ऐसा परिसर जिसका उपयोग जल-मल को ऊंचाई पर भेजने हेतु पंपिंग स्टेशन हेतु किया जाता हो।
6. सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय – ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय स्थित हो, इसमें पीने के पानी की सुविधा भी सम्मिलित की जा सकती है और नहीं भी।
7. विद्युत उपकेन्द्र – ऐसा परिसर जिसमें विद्युत वितरण हेतु ट्रांसफार्मर एवं संबंधित उपकरण स्थित हो।
8. घूरा एवं कचराघर – ऐसा परिसर जिसका उपयोग अवशिष्ट पदार्थों के एकत्रीकरण एवं आगे गड्डों को भरने हेतु लदान किया जाता हो।

9. धोबीघाट – ऐसा परिसर जिसका उपयोग कपड़े धोने, सुखाने इत्यादि के लिए किया जाता हो।
- 058 केन्द्र शासन के कार्यालय**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग केन्द्र शासन के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
- 059 स्थानीय शासन के कार्यालय**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग स्थानीय शासन एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालय हेतु किया जाता हो।
- 060 सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक उपक्रम ब्यूरो अधिनियम के अंतर्गत स्थापित कंपनियों के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
- 061 न्यायालय**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
- 062 शासकीय भूमि (अनिर्धारित उपयोग)**
शासकीय भूमि का ऐसा परिसर जिसका उपयोग अनिर्धारित हो।
- 063 चिकित्सालय**
ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक एवं बाह्य रोगियों की सामान्य एवं विशेषीकृत चिकित्सा की सुविधा उपलब्ध हो।
- 064 स्वास्थ्य केन्द्र**
ऐसा परिसर जिसमें बाह्य रोगियों एवं आंतरिक रोगियों (30 बिस्तर तक) की चिकित्सा सुविधा उपलब्ध हो। स्वास्थ्य केन्द्र का प्रबंधन सार्वजनिक एवं धर्मार्थ संस्था द्वारा गैर-व्यवसायिक आधार पर किया जाता है। इसमें परिवार कल्याण केन्द्र भी सम्मिलित है।
- 065 उपचार केन्द्र**
ऐसा परिसर जिसमें 30 बिस्तरों वाले आंतरिक बाह्य रोगियों की चिकित्सा सुविधा हो। जिसका संचालन चिकित्सक या चिकित्सक समूह द्वारा व्यवसायिक आधार पर किया जा सकता है।

- 066 औषधालय**
ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक अथवा धर्मार्थ संस्थाओं द्वारा चिकित्सकीय परामर्श एवं दवाईयों के प्रबंधन की व्यवस्था हो।
- 067 क्लीनिक/चिकित्सा केन्द्र**
ऐसा परिसर जिसमें चिकित्सक द्वारा बाह्य रोगियों के उपचार की सुविधा हो। पाली क्लीनिक की दशा में चिकित्सकों के समूह द्वारा प्रबंधन किया जायेगा।
- 068 उपचार प्रयोगशाला**
ऐसा परिसर जिसमें रोगों की पुष्टि करने हेतु विभिन्न प्रकार के परीक्षण की सुविधा हो।
- 069 स्वैच्छिक स्वास्थ्य सेवा**
ऐसा परिसर जिसमें स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा रक्त बैंक एवं बाह्य रोगियों के चिकित्सा की सुविधा हो। यह सेवा धर्मार्थ उद्देश्य से अस्थाई कैम्प द्वारा भी उपलब्ध कराई जा सकती है।
- 070 झूलाघर एवं दिवस देख-रेख केन्द्र**
ऐसा परिसर जिसमें दिन में छोटे बच्चों की देखरेख की सुविधा हो। यह केन्द्र व्यक्तिगत अथवा व्यवसायिक अथवा गैर व्यवसायिक संस्था द्वारा संचालित हो सकती है।
- 071 पूर्व माध्यमिक एवं किंडरगार्डन स्कूल**
ऐसा परिसर जिसमें पाठशाला पूर्व बच्चों के खेलने एवं प्रशिक्षण की सेवायें उपलब्ध हों।
- 072 माध्यमिक शाला**
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 6 से 10 वीं तक के छात्रों की शिक्षा एवं खेलने की सुविधा हो। इसमें वर्तमान में संचालित कक्षा 8 तक की माध्यमिक शालायें सम्मिलित हैं।
- 073 प्राथमिक शाला**
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 5वीं तक के छात्रों के पढ़ने खेलने की सुविधा हो।
- 074 उच्चतर माध्यमिक शाला**
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 10 से 12 तक छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की व्यवस्था हो।
- 075 एकीकृत शाला**
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो।

076 एकीकृत आवासीय शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो तथा छात्रों के लिए बोर्डिंग सुविधा हो। इसमें अध्यापकों के आवास भी हो सकते हैं।

077 महाविद्यालय

ऐसा परिसर जिसमें विश्वविद्यालय के स्नातक एवं स्नातकोत्तर तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो। इसमें सभी व्यवसायिक शिक्षण शामिल हैं।

078 व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें कम अवधि के शिक्षण पाठ्यक्रम तथा कतिपय विशेष व्यवसाय व व्यापार से संबंधित रोजगार हेतु प्रशिक्षण सुविधा हो। ये सार्वजनिक अथवा धार्मिक संस्था द्वारा गैर व्यवसायिक आधार पर संचालित होना चाहिये। इसमें प्रशिक्षण-सह-कार्य केन्द्र शामिल हैं।

079 सामाजिक कल्याण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें सामुदायिक विकास के उन्नयन एवं कल्याण की सुविधा हो। यह सार्वजनिक अथवा धार्मिक संस्थाओं द्वारा संचालित हो सकता है।

080 अनुसंधान एवं विकास केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें किसी विशेष विषय में अनुसंधान एवं विकास की सुविधा हो।

081 पुस्तकालय

ऐसा परिसर जिसमें एक विशेष वर्ग अथवा सामान्य जनता के पढ़ने एवं संदर्भ के लिए वृहद संख्या में पुस्तकों का संकलन हो।

082 तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें तकनीकी प्रकृति के विषय में प्रशिक्षण की सुविधा हो। इसमें तकनीकी शाला, औद्योगिक प्रशिक्षण केन्द्र आदि शामिल हैं।

083 वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण

ऐसा परिसर जिसमें शीघ्रलेखन एवं टंकण, पत्राचार, रिकार्ड रखने आदि के प्रशिक्षण की सुविधा हो।

084 संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें संगीत, नृत्य एवं नाटकों आदि के प्रशिक्षण प्रदान करने की सुविधा हो।

085 खेल प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें तैराकी सहित विभिन्न आंतरिक एवं बाह्य खेलों के प्रशिक्षण की सुविधा हो। इसमें शारीरिक शिक्षा केन्द्र भी शामिल है।

086 वाहन चालन प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें आटो/वाहनों के चालन के प्रशिक्षण की सुविधा हो।

087 बाल यातायात उद्यान

ऐसा परिसर जिसमें बालकों को यातायात एवं संकेतों की शिक्षा-सह-उद्यान की सुविधा हो।

088 संग्रहालय

ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन वस्तुओं, प्राकृतिक, ऐतिहासिक एवं काल संबंधी वस्तुओं के संकलन एवं प्रदर्शन की सुविधा हो।

089 कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी स्थल

ऐसा परिसर जिसमें पेंटिंग, छाया चित्रों, मूर्तियों, भित्ती चित्रों, मिट्टी से बनी कलाकृतियों, हाथ करघा अथवा विशेष वर्ग के उत्पादन को प्रदर्शन करने की सुविधा हो।

090 सभागृह (ऑडीटोरियम)

ऐसा परिसर जिसमें संगीत विद्या गतिविधियों के विभिन्न आयोजन हेतु दर्शक दीर्घा सहित मंच हो।

091 खुला रंगमंच

ऐसा परिसर जिसमें आयोजनों के लिए दर्शक दीर्घा व मंच सहित खुला रंगमंच हो।

092 सामुदायिक भवन

ऐसा परिसर जिसमें 15000 की समीपस्थ जनसंख्या की विभिन्न सामाजिक-सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधा हो।

093 मेला मैदान

ऐसा परिसर जिसमें सहभागी समूह के लिए प्रदर्शनी, प्रदर्शन एवं अन्य सांस्कृतिक गतिविधियों की सुविधायें हों।

- 094 सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र**
ऐसा परिसर जिसमें संस्था, राज्य तथा देश के लिए सांस्कृतिक व सूचना सेवा की सुविधायें हों।
- 095 सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्था**
ऐसा परिसर जिसमें गैर-वाणिज्यिक रूप से सार्वजनिक, स्वैच्छिक अथवा व्यक्तिगत सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधायें हों।
- 096 सुधार गृह**
ऐसा परिसर जिसमें अपराधियों के कारावास एवं सुधार की सुविधा उपलब्ध हो।
- 097 अनाथालय**
ऐसा परिसर जिसमें अनाथ बच्चों के रहने की सुविधा हो। यह शैक्षणिक सहित या रहित हो सकता है।
- 098 धार्मिक**
ऐसा परिसर जिसमें ईश्वर अथवा धार्मिक प्रकृति के अन्य उद्देश्यों से संबंधित सेवायें व स्थल हो। ये विभिन्न धर्मों जैसे मंदिर, मस्जिद, चर्च, गुरुद्वारा, यहूदियों का प्रार्थना स्थल, भवन, आश्रम, स्नान घाट, गौशाला आदि हो सकते हैं।
- 099 योग, ध्यान, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र**
ऐसा परिसर जिसमें विभिन्न धर्मावलम्बियों के लिये आत्मचिंतन हेतु आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन आदि की सुविधायें शामिल हों।
- 100 पुलिस चौकी**
पुलिस स्टेशन की तुलना में लघु एवं अस्थायी स्थानीय पुलिस चौकी हेतु सुविधायुक्त परिसर।
- 101 पुलिस स्टेशन**
ऐसा परिसर जिसमें स्थानीय पुलिस चौकी के कार्यालयों हेतु सुविधा हो।
- 102 जिला पुलिस कार्यालय**
अर्द्ध सैनिक बलों के कार्यालय हेतु सुविधायुक्त परिसर।

- 103 नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक**
आंतरिक सुरक्षा की नागरिक संस्थानों हेतु कार्यालय सुविधा एवं अन्य कार्यकलापों वाला परिसर।
- 104 न्यायिक विज्ञान प्रयोगशाला**
ऐसा परिसर जहां न्यायिक प्रकरणों में चिकित्सा ज्ञान के प्रयोग की सुविधा प्राप्त हो।
- 105 जेल**
ऐसा परिसर जहां कानून के अंतर्गत कारावास/बंदीगृह एवं अपराधियों के सुधार की व्यवस्था हो।
- 106 अग्निशमन पोस्ट**
एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधा से युक्त परिसर। ऐसा परिसर जहां अल्प स्तर पर अग्निशमन व्यवस्था हो। अग्नि प्रवृत्त गतिविधियों वाले विशिष्ट परिसरों में यह व्यवस्था संलग्नित की जा सकती है।
- 107 अग्निशमन पोस्ट**
एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधा से युक्त परिसर।
- 108 डाकघर**
सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक सुविधायुक्त परिसर।
- 109 डाक एवं तार घर**
सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।
- 110 मुख्य डाकघर**
सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।
- 111 टेलीफोन एक्सचेंज**
परिसर जहां सार्वजनिक टेलीफोन प्रणाली केन्द्र स्थापित हो।
- 112 रेडियो एवं दूरदर्शन स्टेशन**
समाचार एवं अन्य कार्यक्रमों का संबंधित माध्यमों द्वारा प्रचार, प्रसार, रिकार्डिंग आदि सुविधायुक्त परिसर। जिसमें अतिथि कलाकारों के लिए होस्टल व्यवस्था तथा प्रचार (ट्रांसमिशन) के लिए टावर्स जैसे सुविधायें भी सम्मिलित हो सकती हैं।

- 113 ट्रांसमिशन टावर एवं वायरलेस स्टेशन**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग संचार के उद्देश्य के लिए टावर निर्माण हेतु किया जाता हो।
- 114 उपग्रह एवं दूरसंचार केन्द्र**
ऐसा परिसर जहां उपग्रह एवं दूरसंचार तकनीकी के अनुसंधान तथा विकास के लिए सुविधा उपलब्ध हो।
- 115 वैधशाला एवं मौसम कार्यालय**
ऐसा परिसर जहां मौसम के आंकड़ों के विश्लेषण एवं विकास तथा इस आधार पर मौसम की पूर्व सूचना किये जाने की सुविधा उपलब्ध हो।
- 116 कब्रिस्तान**
मृतकों के अंतिम संस्कार हेतु आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।
- 117 विश्रामघाट (श्मशान)**
दाह विधि से मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।
- 118 सिमिट्री**
ईसाई समुदाय के मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।
- 119 विद्युत दाहगृह**
ऐसा परिसर जहां विद्युत फरनेस में मृतक का दाह किया जाता हो।
- 120 बाग (ओरचर्ड)**
सघन फल वृक्षों का परिसर, जिसमें फल वृक्षों के साथ उद्यान सम्मिलित हो सकता है।
- 121 पौध नर्सरी**
पौध के उगाने एवं विक्रय का सुविधायुक्त परिसर।
- 122 वन**
सघन प्राकृतिक वन युक्त परिसर।
- 123 डेरी फार्म**
ऐसा परिसर जहां डेयरी उत्पादन के उपचार एवं उत्पादन की सुविधा उपलब्ध हो।

जिसमें अस्थायी रूप से पशु एवं पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।

124 कुक्कुट फार्म

कुक्कुट उत्पाद के प्रजनन एवं उपचार का सुविधायुक्त परिसर जिसमें अस्थायी रूप से पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।

125 सुअर पालन

सुअर प्रजनन एवं उत्पाद उपचार का सुविधायुक्त परिसर जिसमें सुअरों के लिए अस्थायी स्वरूप के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।

126 फार्म हाउस

एक फार्म पर बनी आवासीय इकाई।

127 ग्रामीण केन्द्र

एक निश्चित संख्या के ग्रामों हेतु विभिन्न कार्यक्रमों के आयोजन का सुविधायुक्त परिसर।



विशेष विवरण पत्रक

प्रस्तावित भवन का विशेष विवरण

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

आवेदक के हस्ताक्षर

मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 27 जुलाई 1976
5 श्रावण, 1898

क्रमांक 2715/बत्तीस/76 मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अंतर्गत राज्य सरकार एतद् द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए आष्टा निवेश क्षेत्र का गठन करती है जिसकी सीमायें नीचे दी गई अनुसूची में परि-निश्चित की गई हैं :-

अनुसूची

आष्टा निवेश क्षेत्र की सीमायें

1. उत्तर में डबरी, कांजीखेड़ी ग्राम तथा आष्टा नगर की उत्तरी सीमा तक
2. पश्चिम में (पूर्व में) नगर आष्टा, घनश्यामपुरा तथा जगमलपुर ग्राम की पश्चिमी सीमा तक
3. दक्षिण में खेमपुर, जगमलपुर ग्राम की दक्षिणी सीमा तक
4. पूर्व में (पश्चिम में) रज्जाकपुरा, मालीपुरा तथा खेमपुर ग्राम की पूर्वी सीमा तक

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से

तथा आदेशानुसार

सही/-

(जी.पी.श्रीवास्तव)

उप सचिव

मध्य प्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग.

क्रमांक/2716/बत्तीस/76

भोपाल, दिनांक 27 जुलाई 1976

प्रतिलिपि -

1. आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल मध्यप्रदेश।
2. कलेक्टर, सीहोर मध्यप्रदेश।

3. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्रामीण नियोजन, भोपाल संभाग, भोपाल
4. मुख्य नगरपालिका, आष्टा सीहोर
5. अपर संचालक, नगर तथा ग्रामीण नियोजन, मध्यप्रदेश भोपाल को उनके ज्ञापन क्रमांक 6259/विधि/नग्रानि/76 दिनांक 15.6.76.
6. नियंत्रक, शासकीय मुद्रणालय, मध्यप्रदेश भोपाल को अधिसूचना को मध्यप्रदेश के राजपत्र भाग-2 में प्रकाशानार्थ।

सही/-
(बी.पी.जैन)
अवर सचिव,
मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग.

मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 22 मार्च 2002

अन्य सूचनायें

कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश जिला भोपाल
पर्यावरण परिसर ई-5, अरेरा कालोनी, भोपाल
भोपाल, दिनांक 5 मार्च 2002
भूमि के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र के प्रकाशन की सूचना

क्र./नग्रानि/जिका/2002/766 एतद् द्वारा यह सूचना दी जाती है कि आष्टा निवेश क्षेत्र के लिए भूमि के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र को, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 15 की उपधारा (1) के अधीन संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा निम्नलिखित अनुसूची के अनुसार तैयार किया गया है और उसकी एक प्रति नगरपालिका आष्टा के कार्यालय में कार्यालयीन समय के दौरान कार्यालयीन दिवसों में निरीक्षण के लिए दिनांक 15.3.2002 से उपलब्ध है।

आष्टा निवेश क्षेत्र की अनुसूची

1. उत्तर में ग्राम डबरी, कांजीखेड़ी तथा आष्टा नगर की उत्तरी सीमा तक
2. पूर्व में नगर आष्टा, धनश्यामपुरा तथा जगमलपुर ग्राम की पूर्वी सीमा तक।
3. दक्षिण में ग्राम जगमलपुर तथा खेमपुर की दक्षिणी सीमा तक
4. पश्चिम में ग्राम खेमपुर, रज्जाकपुरा, मालीपुरा तथा ग्राम डबरी की पश्चिमी सीमा तक।

यदि इस प्रकार तैयार किये गये भूमि के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र के संबंध में कोई आपत्ति या सुझाव हों तो उन्हें संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय भोपाल पर्यावरण परिसर, ई-5 अरेरा कालोनी, भोपाल को इस सूचना के मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से तीस दिन की कालावधि के भीतर भेजें अथवा प्रकाशन स्थल पर प्रस्तुत करें।

वर्तमान भूमि उपयोग संबंधी उक्त मानचित्र के संबंध में किसी भी ऐसी आपत्ति या सुझाव पर जो किसी भी व्यक्ति से ऊपर विनिर्दिष्ट कालावधि के भीतर प्राप्त होगी, संयुक्त संचालक द्वारा विचार किया जावेगा।

(बी.एन.त्रिपाठी)
संयुक्त संचालक

आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय वल्लभ भवन, भोपाल
भोपाल, दिनांक 25 मई 2004

क्र. एफ-3-42-2004-बत्तीस - मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (संशोधन 1996) की धारा 17क(1) के अंतर्गत आष्टा विकास योजना हेतु निम्नानुसार समिति का गठन किया जाता है। यह समिति अधिनियम की धारा 17 क(2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगी -

अधिनियम की धारा 17(1) की उपधारा	पद/व्यक्ति का नाम	संस्था का पता
1	2	3
(क)	अध्यक्ष	नगरपालिका परिषद्, आष्टा
(ख)	अध्यक्ष	जिला पंचायत, सीहोर
(ग)	संसद सदस्य (लोकसभा)	संसदीय क्षेत्र, भोपाल
(घ)	विधायक	विधानसभा क्षेत्र, आष्टा
(ङ)	कोई नहीं	-
(च)	अध्यक्ष	जनपद पंचायत आष्टा
(छ)	1. सरपंच	ग्राम पंचायत चाचरासी (सम्मिलित ग्राम रज्जाकपुरा, मालीपुरा, बरहदपुरा)
	2. सरपंच	ग्राम पंचायत नवरंगपुरा (सम्मिलित ग्राम भगवानपुरा, खेमपुर)
	3. सरपंच	ग्राम पंचायत जगमालपुर, (सम्मिलित ग्राम जगमालपुर, घनश्यामपुर)
	4. सरपंच	ग्राम पंचायत मूंदीखेड़ा (सम्मिलित ग्राम काजीखेड़ी)
	5. सरपंच	ग्राम पंचायत, डाबरी
(ज)	1. प्रतिनिधि	इंस्टीट्यूट ऑफ आर्कीटेक्चर इंडिया का प्रतिनिधि
	2. प्रतिनिधि	इंस्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर्स इंडिया का प्रतिनिधि
	3. प्रतिनिधि	इंस्टीट्यूट ऑफ इंजीनियर्स इण्डिया का

	प्रतिनिधि	
4. प्रतिनिधि	कलेक्टर, जिला सीहोर	
5. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक निर्माण विभाग, सीहोर	
6. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, सीहोर	
(झ)	समिति का संयोजक	संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला भोपाल-सीहोर.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा
आदेशानुसार
हस्ताक्षर/-
(बी.एन.त्रिपाठी)
उप सचिव

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश

क्रमांक 2876/नग्रानि/वि.यो./98

भोपाल, दिनांक 15 मई, 1998

प्रति,

1. मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
2. आयुक्त/मुख्य नगरपालिका अधिकारी,
नगर निगम/ नगर पालिका

विषय:- विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु शासन द्वारा गठित नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति की कार्यवाही हेतु रूपरेखा।

मध्य प्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय भोपाल के आदेश क्रमांक एफ-3/130/32/97 दिनांक 20.1.98 द्वारा मध्यप्रदेश के विभिन्न नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन संबंधी गठित की गई "नियोजन एवं पर्यवेक्षण" समिति की कार्य पद्धति की संक्षिप्त रूपरेखा निम्नानुसार है :-

- (1) पर्यवेक्षण समिति निम्न क्षेत्रों में क्रियान्वयन स्थिति का पर्यवेक्षण करेगी -
 - अ- नगरीय अधोसंरचना का विकास
 - ब- आवासीय एवं आश्रय योजनाओं का विकास
 - स- सार्वजनिक सुविधाओं एवं नगरीय केन्द्रों/उप केन्द्रों का विकास
 - द- आमोद-प्रमोद क्षेत्रों का विकास।
- (2) समिति निम्नलिखित कार्यों की प्रगति की समीक्षा हेतु 3 माह में एक बार बैठक करेगी-
 - अ- कार्यक्रम का चयन
 - ब- परियोजना तैयारीकरण
 - स- परियोजना क्रियान्वयन एवं वित्तीय व्यवस्था
 - द- कार्यक्रम क्रियान्वयन के मूल्यांकन के फलस्वरूप वांछित सुधार
- (3) समिति निम्नलिखित व्यवस्था अनुसार वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी।

विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय द्वारा नियोजन पर्यवेक्षण समिति के समक्ष वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जावेगा। जिसमें नियोजन क्रियान्वयन के सभी पहलू सम्मिलित होने के साथ ही सुधार हेतु अनुशंसित बिन्दु भी सम्मिलित होंगे। समिति अपनी अनुशंसा के साथ संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश के विचारार्थ वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी तथा संचालक द्वारा उक्त प्रतिवेदन का अनुमोदन कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा।

हस्ताक्षर/-
(के. के. सिंह)
संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल

मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
संशोधन

भोपाल, दिनांक 12 अगस्त, 1998

क्रमांक एफ-3/55/32/98 राज्य शासन एतद् द्वारा नगरों की अनुमोदित 'विकास' योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्र. एफ-3/130/32/97, दिनांक 20.01.98 द्वारा संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित 'नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति' में निम्नानुसार आंशिक संशोधन करता है -

(1) समिति में निम्नलिखित भी सदस्य के रूप में शामिल किये जाते हैं -

1. सांसद, संबंधित क्षेत्र
2. अध्यक्ष, संबंधित विकास प्राधिकरण
3. अध्यक्ष, संबंधित जिला पंचायत
4. महापौर, संबंधित नगरपालिका निगम
5. अध्यक्ष, संबंधित नगर पंचायत
6. अध्यक्ष, संबंधित नगर पंचायत.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार
हस्ताक्षर/-
उप सचिव :
मध्यप्रदेश शासन,
आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

आदेश

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी, 1998

क्रमांक एफ-3/130/32/97, राज्य शासन एतद्वारा मध्यप्रदेश के जिन विभिन्न नगरों की विकास योजनायें अनुमोदित हैं, की विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए निम्नानुसार "नियोजन एवं पर्यवेक्षण" समिति का गठन करता है -

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | संभागीय मुख्यालय के नगरों हेतु संबंधित संभागायुक्त तथा जिला मुख्यालय एवं अन्य नगरों हेतु संबंधित कलेक्टर | अध्यक्ष |
| 2. | नगर तथा ग्राम निवेश का संबंधित क्षेत्रीय/उप क्षेत्रीय अधिकारी | सदस्य |
| 3. | म.प्र. गृह निर्माण मण्डल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 4. | संबंधित आयुक्त, नगरपालिका निगम/मुख्य कार्यपालन अधिकारी नगर पालिका | सदस्य |
| 5. | लोक निर्माण विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 6. | लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 7. | म.प्र. विद्युत मण्डल का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 8. | (अ)संबंधित प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण का मुख्य कार्यपालन अधिकारी (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्थापित हैं) | सदस्य सचिव |

(ब) संबंधित आयुक्त नगर निगम/मुख्य नगरपालिका अधिकारी (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्थापित नहीं हैं)

मध्य प्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

हस्ताक्षर/-

(जी.व्ही.उपाध्याय)

उप सचिव

मध्य प्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग.

नियम 17(1)

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

प्रति,

महोदय,

मैं एतद् द्वारा यह सूचना देता हूँ कि मैं नगर _____ मोहल्ला, बाजार, सड़क
_____ बस्ती/मार्ग _____ में भवन क्रमांक _____ अथवा
प्लॉट क्रमांक _____ में/पर तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 17 के
_____ अनुसार विकास, निर्माण, पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन करना चाहता हूँ, मैं
इसके साथ मेरे तथा _____ वास्तुविद, इंजीनियर, पर्यवेक्षक, नगर निवेश, अनुज्ञप्ति
क्रमांक (नाम स्पष्ट अक्षरों में) _____ जो उस निर्माण कार्य का
पर्यवेक्षण करेगा, द्वारा समुचित रूप से हस्ताक्षरित निम्नलिखित रेखांक और विशिष्ट विवरण
चार प्रतियों में अग्रेषित करता हूँ :-

- | | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| 1. मुख्य रेखांक | 2. स्थल रेखांक |
| 3. उप विभाग- अभिन्यास योजना | 4. भवन मानचित्र |
| 5. सेवा आयोजना | 6. विशिष्टियां सामान्य तथा विस्तृत |
| 7. स्वामित्व संबंधी हक। | |

मैं निवेदन करता हूँ कि विकास निर्माण को अनुमोदित किया जाये और मुझे कार्य
निष्पादित करने की अनुमति प्रदान की जाये।

स्वामी के हस्ताक्षर

स्वामी का नाम _____

(स्पष्ट अक्षरों में)

स्वामी का पता _____

तारीख

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

(नियम 49(3) देखिये)
विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्ररूप

प्रति,

प्राधिकारी _____

मध्यप्रदेश

महोदय,

मैं एतद् द्वारा नगर _____ मोहल्ला/बाजार _____ बस्ती/ कालोनी/गली
_____ भूखण्ड क्रमांक _____ खसरा क्रमांक _____ की भूमि के
विकास/पुनर्विकास करने का इच्छुक हूँ। क्षेत्र से संबंधित विकास योजना/ परिक्षेत्रिक विकास
योजना से संबंधित प्रस्ताव ऊपर उल्लेखित भूमि के लिए उपखंड आयोजना तैयार करने के
लिए उपलब्ध किये जा सकेंगे। विकास योजना/ परिक्षेत्रिक विकास योजना संबंधी प्रस्तावों को
प्राप्त करने के लिए आवश्यक भुगतान किया जा चुका है तथा रसीद की अभिप्रमाणित प्रति
संलग्न है।

भू-स्वामी के हस्ताक्षर

भू-स्वामी का नाम

(स्पष्ट अक्षरों में)

भूस्वामी का पता

स्थान _____

दिनांक _____

नाम- नगर/ नगर पालिका/ नगर निवेश अधिकारी

मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 7 जून 2002

अन्य सूचनायें

कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश जिला भोपाल
पर्यावरण परिसर ई-5, अरेरा कालोनी, भोपाल

भोपाल, दिनांक 1 मई, 2002

क्र/नग्रानि/जिका/2002/1367 एतद् द्वारा यह सूचना दी जाती है कि आष्टा निवेश क्षेत्र के लिए भूमि के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्रों की, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 15(3) के अधीन अंगीकृत कर लिया गया है और उसकी एक प्रति नगर पालिका कार्यालय में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण के लिए दिनांक 6.5.2002 से 10.5.2002 तक उपलब्ध हैं।

1. उत्तर में ग्राम डबरी, कांजीखेड़ी तथा आष्टा नगर की उत्तरी सीमा तक
2. पूर्व में नगर आष्टा, धनश्यामपुरा तथा जगमलपुर ग्राम की पूर्वी सीमा तक।
3. दक्षिण में ग्राम जगमलपुर तथा खेमपुर की दक्षिणी सीमा तक
4. पश्चिम में ग्राम खेमपुर, रज्जाकपुरा, मालीपुरा तथा ग्राम डबरी की पश्चिमी सीमा तक।

(बी.एन.त्रिपाठी)
संयुक्त संचालक